

RAZAC-SUR-L'ISLE

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en révision

Arrêt du projet

Approbation

14 juin 2007

04 juillet 2012

04 juillet 2013

Vu pour être annexé le 04 JUIL 2013



DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,



Agence URBAM
24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC



Sommaire

1. Introduction.....	2
2. Recentrer le développement urbain sur le bourg et conforter les pôles urbains	3
3. Un cadre de vie à préserver	4
4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	5
5. Conclusions	6

1. Introduction

Rappel réglementaire

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Par ailleurs il « arrête des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune » et « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de répondre aux besoins et moyens à mettre en œuvre évoqués et formulés en réunion, et traduire le projet communal de développement et d'aménagement.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

Préambule

Deux thèmes proposent la formulation du projet communal, établis suite aux réunions de travail sur le diagnostic, sur les « questionnements » soulevés et les enjeux, besoins et « moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les enjeux fixés.

2. Recentrer le développement urbain sur le bourg et conforter les pôles urbains

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué : quartiers, villages, espaces publics, et ses vocations : commerces, équipements et habitat... Les secteurs d'intervention sont le centre-bourg et ses extensions urbaines, les espaces publics (voiries et cheminements, places) et les déplacements, les pôles secondaires d'habitat de la commune.

Thème	Orientations	Traductions et mises en œuvre
Recentrer le développement urbain sur le centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser et maintenir les activités économiques présentes - Définir les limites urbaines du bourg et requalifier les entrées de bourg par rapport à la RD6089 et à la route de Coursac - Créer ou réhabiliter des espaces publics : espace de loisirs / récréatif, relier les quartiers et opérations par des cheminements « doux » piétons, gestion du stationnement, réhabilitation d'espaces publics existants - Intervenir sur les zones d'urbanisation future : permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant espaces publics, programme d'aménagement et de logements... 	<p>→ adaptation du règlement à la zone urbaine du bourg : vocation « mixte » permettant les activités : vocation commerciale, de bureaux...</p> <p>→ zonage du bourg ancien et des extensions à configurer notamment en évitant un étalement en linéaire le long de la RD6089</p> <p>→ orientations d'aménagement et de programmation sur les zones « AU », intégrant les dispositions du PLH</p> <p>→ prévoir des emplacements réservés pour voies, carrefours, places, parking</p>
Développer de manière maîtrisée les pôles urbains secondaires	<p>Permettre de densifier de manière mesurée les hameaux et pôles résidentiels selon les capacités et contraintes des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD6089 (en dehors du projet urbain du bourg) - Densifier selon les contraintes des sites les autres secteurs : en fonction des enjeux paysagers, agricoles, des risques (zone inondable, accès RD, massif boisé), de la capacité des équipements publics et de l'aptitude des sols défavorable sur une partie du territoire 	<p>→ limiter les zones urbaines aux abords de la RD6089 et sécuriser les accès : nord et sud du bourg, <i>Moulineaux</i>...</p> <p>→ reconnaître l'urbanisation des hameaux existants en intégrant les diverses contraintes agricoles, de desserte, d'accès, de gestion économe de l'espace</p>
Définir une politique du logement et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des orientations d'aménagement y compris sur des quartiers existants afin de déterminer les conditions de densité, d'espace public, de formes urbaines - Maintenir et favoriser une politique de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'opérations d'aménagement - Créer une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental validé 	<p>→ « orientation d'aménagement » des zones « AU » ouvertes à l'urbanisation avec schéma indiquant les principes d'implantation des bâtis, les aménagements, les vocations...</p> <p>→ prescriptions spécifiques en lien avec le PLH sur des zones « A urbaniser »</p>
Développer le potentiel communal en matière économique et d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et développer les sites d'activités commerciales et de services présents sur la commune : <i>le bourg nord, Moulineaux, La Porte</i>... - Prendre en compte les sites d'hébergement touristique (hôteliers) existants - Reconnaître et préserver les équipements collectifs et de loisirs communaux à l'exemple du stade - Intégrer un schéma de gestion et traitement des eaux pluviales pour l'ensemble des projets urbains - Intégrer une réflexion globale sur les déplacements « doux » entre le bourg et ses quartiers 	<p>→ reconnaissance par un zonage et un règlement spécifiques pour les activités existantes et à développer</p> <p>→ permettre un règlement « mixte » dans les zones urbaines du bourg et autres secteurs, pour accueillir une diversification des activités</p> <p>→ prévoir un zonage et un règlement spécifiques pour les équipements sportifs</p>

3. Un cadre de vie à préserver

Ce thème intègre l'ensemble des aspects du territoire à la fois « terroir », « patrimoine » et « milieux » : les espaces agricoles, les espaces naturels et de risques....

Thème	Orientations	Traductions et mises en œuvre
Préserver les espaces et la vie agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître l'activité agricole existante : sièges et bâtis d'exploitation, bâtiments d'élevage - Limiter l'extension des zones urbaines dans les espaces agricoles : protection du paysage, des vallées et plateaux agricoles - Permettre toutefois une reconnaissance de bâtiments existants en secteurs à dominante agricole leur permettant des évolutions mesurées 	<p>→ prévoir un zonage agricole cohérent avec la réalité des terres agricoles et des bâtiments agricoles existants au moment du PLU</p> <p>→ permettre éventuellement des secteurs spécifiques de la zone A pour l'évolution des bâtis non agricoles (annexes, extensions)</p>
Préserver les espaces d'enjeu environnemental	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et préservation du massif boisé principalement localisé sur les plateaux nord et sud du territoire communal - Préservation des paysages et points de vue bordant la vallée du <i>Cerf</i> - Préservation de la réserve naturelle volontaire de <i>Pleyssac</i> - Préserver les continuités écologiques : masses boisées, vallée de <i>l'Isle</i>, vallée du <i>Cerf</i> et coteaux entre plateaux nord et vallée de <i>l'Isle</i> - Reconnaissance des secteurs agricoles des deux vallées et des plateaux est - Prendre en compte les secteurs de risques et de nuisance : zone de bruit lié à la RD et à la voie SNCF, zone inondable ; et de protection du captage d'eau potable 	<p>→ création d'un zonage « N » préservant les milieux naturels : vallée, massif boisé, secteurs d'enjeu paysager et retenues d'eau naturelles (mares...)</p> <p>→ créer un secteur plus strict de « protection » : zone inondable et de protection des milieux naturels et humides dont « Natura 2000 »</p> <p>→ création d'un zonage « A » préservant les sites agricoles de la vallée et des plateaux</p> <p>→ limitation de la constructibilité aux abords de la RD6089, de la vallée inondable et des captages d'eau potable</p>
Mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Repérer les éléments du paysage lié au monde rural ou aux éléments de patrimoine à l'exemple des ensembles bâtis de <i>Mareynou</i>, <i>Fauveau</i>, <i>Boussac</i>, <i>Marsaguet</i>... et les points de vue (<i>Chauffre</i>, <i>Laubresset</i>, <i>Labat</i>, <i>Le Marmet</i>...) - Repérer ou reconstituer des « respirations vertes » dans le tissu urbain du bourg, par intégration aux orientations des nouveaux quartiers 	<p>→ intégration au zonage des « outils » de repérage et protection tels L123-1-5 7° pour protéger arbres, puits, fontaines, façades... pour permettre de gérer leur évolution et empêcher leur destruction</p> <p>→ création de zones « N » ou des Espaces Boisés Classés pour protéger les masses boisées ou alignements d'arbres d'intérêt, préserver des espaces « tampons » naturels en zone urbanisée</p>

→ cf cartographie de synthèse en fin de document.

4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le scénario de consommation de l'espace correspond à un besoin de création de logements et à un objectif de modération de consommation de l'espace par logement. Ainsi, ce calcul peut être estimé de la manière suivante :

Fixer le « besoin » en logements à 10 ans	<p>Evaluation du nombre d'habitants entre 2011 et 2021, sur la base de 2438 habitants en 2008 et de +0,8 % de progression annuelle (INSEE).</p> <p>Il y a lieu de penser que cette progression de la population peut s'accroître sur les 10 prochaines années, au regard de la moyenne des derniers recensements, mais aussi de la politique communale engagée, en lien avec la politique d'agglomération, en matière de développement économique, d'habitat, d'équipements. Cette progression pourrait atteindre 1%.</p>	<p>* 2497 habitants environ en 2011, * avec 1% de progression annuelle : 2758 habitants environ en 2021, soit + 261 habitants supplémentaires environ.</p> <p>* Le nombre de logements nécessaires estimé pour la période est alors de : 261 / 2,4 personnes par ménage = 109 environ.</p>
	<p>Prise en compte du phénomène de « desserrement des ménages » et de calcul de la production de logements nécessaire au maintien de la population d'ici à 2021.</p> <p>En effet, il y a lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se poursuivre ou tout du moins se maintenir. Le phénomène de décohabitation a une incidence importante sur la « consommation en logements ». Alors que le taux d'occupation était de 2,4 en 2008, nous pouvons émettre l'hypothèse selon laquelle pour la période 2011-2021, on observera une légère baisse des occupants par foyer à 2,2. Le calcul est le suivant :</p>	<p>*Population des résidences principales en 2008 = RP (1000) x ménages (2,4) = 2400</p> <p>*Nombre de résidences principales estimées en 2021 = 2400 / 2,2 (projection du nombre de personnes par ménage) = 1091 environ</p> <p>*nombre de logements à prendre en compte pour maintenir le niveau de population en 2021 = 1091-1000 = 91</p>
	<p>→ Nombre de logements globalement nécessaires : 109 + 91 = 200</p>	
Scénario de consommation d'espace	<p>Une densité d'habitat à renforcer pour modérer la consommation d'espace en passant de 6 à 9 logements à l'hectare.</p>	<p>*moyenne des opérations sur environ 15 ans : 1600 m² par logement (6 logements / ha environ) *avec prise en compte de la « modération » de la consommation des espaces, soit -30% environ de consommation d'espaces : logements/ha (9 logements / ha ou 1120 m² environ)</p>
	<p>→ Estimation de la surface « nette » pour ces logements sur la base de la densité préconisée : 200 logements x (9 logements / ha) = 22,4 ha.</p>	
	<p>Estimation de la surface « brute » à dégager au PLU dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte mais principale d'habitat (U et 1AU) par application de coefficients dits :</p>	<p>* « de rétention foncière », actuellement assez importante compte tenu d'une pression foncière relativement faible : 10%, représentant environ 2,24 ha</p> <p>* « d'aménagements communs aux opérations », importants au regard du projet de création de nouveaux espaces publics et opérations d'aménagement dans le bourg : 20%, représentant environ 4,48 ha</p> <p>* « de mixité des zones urbaines et à urbaniser » au regard du projet de création d'un bourg aux vocations mixtes : 20%, représentant environ 4,48 ha</p>
	<p>→ Cette superficie est alors estimée à environ 33,6 hectares.</p> <p>A ceci s'ajoute l'intégration de la politique d'agglomération en matière de développement économique par la création de réserves foncières à destination d'activités spécifiques. Cette superficie vient donc s'ajouter aux superficies en zones urbaines et à urbaniser plus généralement pour de l'habitat.</p>	

5. Conclusions

Ainsi, les orientations générales du PADD répondent aux objectifs du développement durable en matière :

- **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme** : par une réflexion sur le centre-bourg comme pôle d'un projet urbain (création de nouveaux quartiers, politique du logement, réflexion sur les déplacements alternatifs à la voiture dans les orientations d'aménagement notamment), et une densification mesurée des pôles secondaires d'habitat en fonction des contraintes des sites mais également d'une équité de traitement entre les secteurs ;
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** :
 - *par la préservation des unités agricoles des terrasses de la vallée du Cerf et des plateaux ;
 - *par la préservation des espaces naturels de la vallée (espaces d'enjeu environnemental, zone inondable), des ouvertures visuelles sur le paysage rural, de part et d'autre de la vallée du Cerf ;
 - * et par la recherche de densification des zones urbaines, et de limitation de l'étalement urbain ;
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** : reconnaissance et préservation des corridors des vallées de l'Isle et du Cerf, liens entre les zones de refuges de biodiversité des coteaux boisés au nord et au sud du territoire communal, constituant des « trames vertes et bleues » communales.

En outre, le projet vise à répondre aux problématiques et enjeux en terme :

- **d'habitat** : formes urbaines diversifiées, intégration de projets de logements locatifs sociaux notamment au bourg...
- **de transports et de déplacements** : limitation des déplacements par le recentrage du développement des zones urbaines et par la mise en place de « modes doux » (notamment dans le cadre du projet urbain sur le bourg) ;
- **de développement des communications numériques** : Une programmation de travaux pour une desserte du département est en cours de réalisation par le biais du Conseil Général de la Dordogne. Le Syndicat d'Energies de la Dordogne va également mettre en place un schéma directeur concernant la desserte départementale par la fibre optique.
- **d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs** : gestion du développement commercial dans le projet urbain sur le bourg, reconnaissance des sites d'hébergement touristique existants et des espaces collectifs dédiés aux loisirs.

Enfin, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont exprimés par le scénario de consommation des espaces, se justifiant par l'intégration de formes urbaines moins consommatrices d'espaces (avec un cap de -30%) d'une part, et par la définition d'enveloppes urbaines en fonction de l'existant et des secteurs à « combler » en priorité d'autre part (cf. carte de « synthèse du PADD »).

SERVICES
ARRONDISSEMENT
19 JUL. 2013
Bureau du Courrier
interministériel



MARSAC-SUR-
L'ISLE

ANNESSE-ET-
BEAULIEU

COURSAC

MONTREIM

LEGENDE

	Un cadre de vie à préserver
	Principaux secteurs agricoles
	Zones inondables et enjeu de corridor écologique
	Massif et continuité boisée
	Maintien de ruptures urbaines et corridors écologiques
	Pavés de rue
	Patrimoine bâti, paysage d'intérêt
	Un projet urbain
	Définir une enveloppe urbaine du bourg et mettre en oeuvre un projet urbain
	Maîtriser l'étalement urbain le long de la RD6089 notamment
	Reconnaissance des pôles d'activités et d'équipements existants
	Intégration de projets de pôle économique
	Reconnaissance des pôles urbains secondaires

