Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE
Révision du PLU

Projet d'aménagement et de développement durables

(Mars 2021)

SOMMAIRE

1- Les principes d'aménagement et de développement durable de la commune 4

- **Principe 1 : Accompagner la croissance urbaine 4**
- **Principe 2 : Equilibrer le développement économique et des équipements avec l'habitat 6**
- **Principe 3 : Préserver et pérenniser le caractère rural de certains espaces et environnemental de la commune 8**

2- Les orientations spatiales du projet d'aménagement et de développement durables 10

- **Orientation spatiale 1 : Les secteurs de densification et de structuration des zones urbaines existantes et en développement 10**
- **Orientation spatiale 2 : Les secteurs de maitrise de l'interface urbaine et rurale 10**
- **Orientation spatiale 3 : Les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles, paysagères et patrimoniales 11**

3- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 12

PREAMBULE

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) de la commune définit les orientations de développement et d'aménagement retenues par la municipalité sur la base du diagnostic ainsi que des projections proposées dans les justifications du parti d'aménagement.

Il est légiféré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Le PADD définit notamment les orientations générales en matière « de politique d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Le PADD s'est construit autour des enjeux spécifiques de la commune et des choix des élus qui ont permis de définir des orientations générales de politiques d'aménagement.

LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE

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

- **Principe 1 : Accompagner la croissance urbaine**
- **Principe 2 : Equilibrer le développement économique et des équipements avec l'habitat**
- **Principe 3 : Préserver et pérenniser le caractère rural de certains espaces et environnemental de la commune**

1- Les principes d'aménagement et de développement durable de la commune

- **Principe 1 : Accompagner la croissance urbaine**

Objectif principal : Accompagner la croissance urbaine en encadrant le développement et l'extension de l'urbanisation par un développement continu, maitrisé et densifié de l'habitat

Principes d'aménagement en matière d'habitat permanent et de résidentialisation

- Continuer la consolidation du centre bourg historique :
  - Mettre en place une zone constructible permettant à la fois l'accueil d'habitat résidentiel et l'implantation de quelques activités de proximité avec un potentiel de consolidation urbaine.
  - Développer un éco-quartier en jonction du bourg, à l'Est avec une zone 2AU au Roc.

- Consolider l'habitat autour de la zone urbaine existant en continuité de Brive-la-Gaillarde : les quartiers Est
  - Développer en « épaisseur » et combler les dents creuses afin d'éviter la linéarisation de l'habitat et le mitage
  - Rentabiliser les réseaux existants dont l'assainissement collectif présent
  - Permettre l'implantation d'opération d'aménagement d'ensemble :
    - Des zones U dans les quartiers Nadalie, Lestrade, du Roc, des Picadis et des Escures ;
    - Des zones 1AU dans les quartiers de Laumeuil, Lestrade, du Roc et aux Picadis ;
    - Des zones 2AU dans les quartiers de Laumeuil et au Roc.

- Organiser la zone urbaine de Bernou – La Jarousse – Puymorel – Cramier :

    - Utiliser uniquement les « dents creuses » afin d'éviter la consommation d'espaces supplémentaires. D'où l'inscription :
        - De zones U au niveau de Bernou, Puymorel et Cramier ;
        - De zone 1AU sur Puymorel et Cramier.

- Essayer de privilégier la mixité avec des logements sociaux, locatifs et petits collectifs ainsi que l'accès à la propriété individuelle :

    - Rattrapage progressif du pourcentage de logements sociaux selon le PLH (25 logements/an en production neuve et en rénovation/réhabilitation) ;
    - Objectif de diffuser des opérations d'aménagement d'ensemble dans les différents quartiers afin d'éviter la concentration : secteurs privilégiés des quartiers Est, Picadis, le Bourg, Bernou et Audeguil.

- **Principe 2 : Equilibrer le développement économique et des équipements avec l'habitat**

<u>Objectifs principaux</u> : Double objectif

- **Objectif 1 : Pérenniser l'espace économique Ouest de l'agglomération de Brive en prenant en compte les axes de déplacement**
- **Objectif 2 : Consolider les équipements publics dans les espaces d'habitat**

Principes d'aménagement sur le développement économique, commercial et les équipements publics et de loisir ainsi que le plan de Déplacement

<u>Thématique économique</u>

- Valoriser l'espace libre de l'ancien aérodrome Brive Laroche : Mettre en place une zone d'activité en mettant en œuvre les projets établis de concert avec l'agglomération autour d'une zone spécifique

- Permettre le développement des activités sur les secteurs de Vermeil et de Cramier, en tenant compte de la proximité d'une zone d'habitat

- Prendre en compte les secteurs d'activités économiques existant avec un zonage spécifique : La Rivière, Cramier, secteur le long de la RD 1089 et centrale à béton à Vinevialle

- Anticiper l'évolution de l'activité du Domaine de Renaudet

<u>Thématique du déplacement</u>

- Organiser le déplacement dans le secteur de l'ancien aérodrome :

    - Développer une jonction supplémentaire avec la RD 69 – Route d'Objat
    - Redéfinir le plan de déplacement sur ce secteur de zone d'activités Est de la commune de concert avec Brive et en lien

avec la politique de l'agglomération

- Etablir des jonctions inter-urbaines en piétons, cycles et transport en commun

➢ Envisager l'extension de la ligne de bus urbain jusqu'au secteur de Bernou

Thématique équipements

➢ Maintenir les potentiels de développement d'équipements :

- Bernou : prévoir une extension des équipements existants
- Centre bourg : potentiel d'un bâtiment administratif
- Quartier Est : aménagement du parc de Lestrade

Thématique énergie et TIC

➢ Privilégier le développement urbain sur les secteurs desservis par les réseaux d'énergie et de communications numériques (zones agglomérées de Lestrade et du Roc, du centre-bourg, des Picadis et de Bernou).

- **Principe 3 : Préserver et pérenniser le caractère rural de certains espaces et environnemental de la commune**

<u>Objectifs principaux</u> : Double objectif

- **Objectif 1 : Sauvegarder les espaces naturels et forestiers en protégeant les continuités écologiques et prendre en compte le risque inondation**
- **Objectif 2 : Assurer la pérennité des exploitations agricoles restantes et le caractère agricole du Nord de la commune**

Principes d'aménagement sur la protection des espaces naturels

- Prendre en compte les risques naturels : Zone inondable du PPRi
    - Préserver le secteur de toute urbanisation
    - Conserver des secteurs d'expansion de crue : Lit majeur de la Vézère et de la Corrèze
- Assurer la protection de l'environnement et de l'espace naturel
    - Prendre en compte le site Natura 2000 « la Vézère » par un classement en zone naturelle protégée
    - Préserver les coteaux boisés par un classement en zone naturelle, les plus sensibles étant protégés de façon plus stricte :
        - A l'Ouest : entre la Roche et les Nicoux, Bois Roube, Gratte Lièvre, les Gros Bois, entre la Roche et l'A89
        - Au Sud : Les Guierles
- Améliorer la préservation des continuités écologiques :
    - Par rapport à l'existant et aux extensions linéaires :
        - Blocage des limites de l'urbanisation sur les secteurs excentrés de l'urbanisation densifiée
        - Création d'ouvertures écologiques entre la vallée et les coteaux

Principes d'aménagement sur la protection et l'évolution des terres agricoles

- Ne pas urbaniser les terres agricoles et protéger les secteurs agricoles caractérisés par des terres de bonne qualité :

    - Par la mise en place de périmètre de protection autour des bâtiments agricoles
    - Par l'inscription de vastes espaces en zone A autour des espaces à potentiels agronomiques dans les secteurs suivants :
        - A l'Ouest : la Cave, la Monerie, les Vestijoux
        - Au Nord : Mialat, le Nicou, la Roche Haute
        - Au Sud : Les Guierles

- Interdire le développement linéaire sur l'environnement agricole et naturel dans les hameaux ou lieux-dits suivants, notamment sur le Nord de la commune :

    - Cf. Orientation spatiale 2

- Permettre la consolidation de hameaux au Nord en limitant l'impact sur l'agricole :

    - Stabilisation des limites de l'urbanisation existantes
    - Définition des bâtiments pouvant changer de destination en logement
    - Evolution et agrandissement possibles des habitations en zone A et N
    - Cf. Orientation spatiale 2

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

Il s'agit ici de définir les orientations par secteurs ou composantes (Les noms de lieux-dits sont utilisés ici pour repérage. Ils prennent en compte le village mais également les espaces alentours). 3 orientations spatiales se dégagent :

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

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

- Les zones agglomérées à l'Est :
  - Avec l'organisation et la coordination du remplissage d'espaces libres d'urbanisation sur les secteurs de Lestrade, le Roc, les Picadis, la Galive, Laumeuil et les Escures

- Les secteurs urbains secondaires à équilibrer et structurer :
  - Le centre bourg – Puyfaure
  - Bernou-Préhaut-Puymorel-Vermeil-Cramier-Audeguil

- **Orientation spatiale 2 : Les secteurs de maitrise de l'interface urbaine et rurale**

Les secteurs de maitrise de l'interface urbaine et rurale sont des hameaux ou secteurs d'habitat à la fois zone d'habitation et zone agricole ou naturelle avec des mutations. Deux niveaux existent sur le territoire :

- Hameaux ou zones urbaines à maitriser et limiter :
  - La Nadalie, La Roche Haute
  - Les Chanets et Renaudet
  - Les Vignosses

- Gumond
- Au Sérac

➢ Hameaux et développement de mitage, à proscrire en développement urbain :

- La Roche Basse, Mialat, Nicoux-Les Bournas, la Cave, les Bruyères, Grange et Belote
- Le Peuch Rougier
- La Monerie, les Guierles
- Crouzet, les Bruyères
- Le Terme de Vermeil

- **Orientation spatiale 3 : Les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles, paysagères et patrimoniales**

➢ Les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles et paysagères sont les grands espaces suivants :

- Vallée de la Vézère et de la Corrèze
- Les axes Nord-Sud : entre la Roche et le Nicou, Bois Roube, Gratte Lièvre, les Gros Bois, entre la Roche et l'A89

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

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

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

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace, le projet démographique et urbain de la commune s'appuie sur les objectifs prescrits par le PLH. Ainsi, la densité moyenne minimale des futurs logements sera de **11 logements par hectare**, comme prescrit par le PLH. Il s'appliquera aux zones ouvertes à l'urbanisation (zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes) comme cela est écrit dans le SCOT.

Le PLH prescrit une production de 25 logements par an pour Saint-Pantaléon-de-Larche, soit **300 logements à l'horizon 2030** (12 ans).

En anticipant la baisse du nombre moyen de personnes par logement (à raison de 2,3 personnes/logement), le projet municipal permettrait d'accueillir environ **490 nouveaux habitants** sur les douze prochaines années. Il s'agit ainsi de pérenniser la croissance démographique. Une partie des futurs logements est destinée au maintien de la population actuellement en place, en anticipant le phénomène de desserrement des ménages. Ainsi :

- 212 logements permettraient l'accueil de 490 habitants ;
- 88 logements permettraient le maintien de la population actuelle et donc d'anticiper le phénomène de desserrement des ménages.

En appliquant la densité moyenne fixée par le PLH (11 logements/ha en moyenne), il est nécessaire de prévoir environ 27,2 hectares de foncier. Cette surface est à majorer de 25% afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière. En définitive, la surface constructible nécessaire pour atteindre l'objectif de production de 300 nouveaux logements est d'environ **34 hectares.**

La synthèse chiffrée des besoins

- Besoin de surfaces constructibles utilisables à des fins de logements et d'activités économiques susceptibles d'être intégrées : 34 hectares.
- Besoin de surfaces à destination des zones d'activités économiques en réserve de projet : entre 20 et 30 ha.
- Réserve en vue d'équipements publiques : entre 2 et 3 ha

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

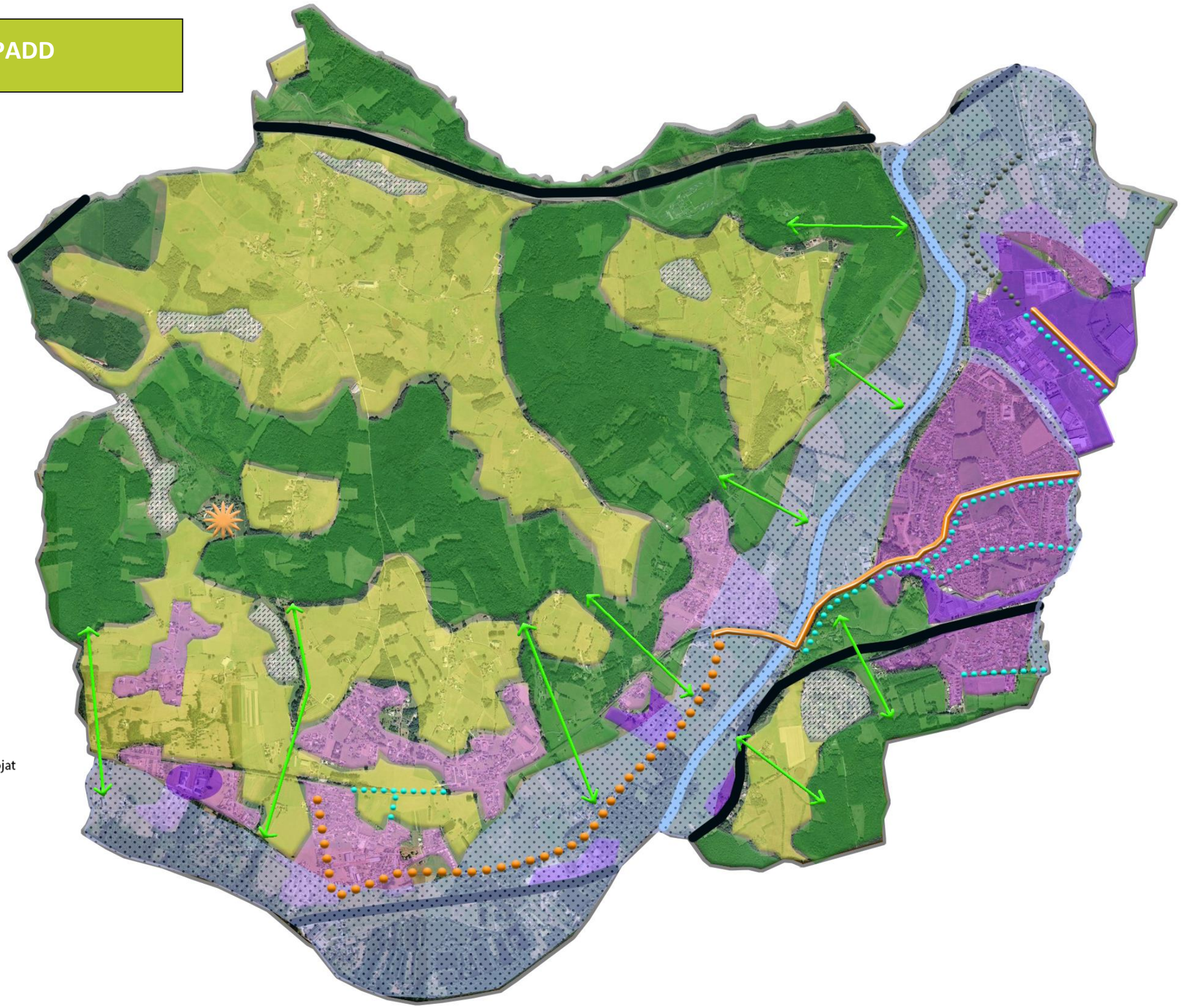
Réduction de la capacité foncière de l'ancien PLU passant de 296 ha en zone U et 1AU à 34 ha sur les douze prochaines années pour l'habitat.

Conclusion

Le PADD est l'expression de la volonté communale d'assurer un développement harmonieux tout en garantissant un équilibre entre les espaces et les composantes de la commune. La commune se dote d'un outil favorisant le développement structuré et maîtrisé autour des zones urbaines. Elle propose également de protéger les espaces naturels limités mais structurants de la commune.

Elle limite l'emprise sur les espaces agricoles actifs et maîtrise le développement des hameaux ou villages dispersés de la commune. Avec la définition locale de sa politique, elle contribue à la modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain, et recentre son urbanisation.

Schéma de synthèse du PADD



Légende

- Zones agglomérées à consolider et développer
- Zones urbaines secondaires à équilibrer et structurer
- Hameaux à maitriser
- Zones d'activités économiques
- Protection de la vallée de la Vézère
- Espaces à dominante agricole
- Espaces à dominante naturelle et boisée
- Anticiper l'évolution du domaine de Renaudet
- Projet d'axe de déplacement ZA Laroche - Route d'Objat

Politique du transport en commun

- Ligne de bus urbain existante
- Prolongement de la ligne envisagée
- Politique de déplacements doux (piétons, cyclables)
- Axes de continuités écologiques
- Axes de déplacements majeurs