



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

DONZENAC REVISION du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Juillet 2019)

Sommaire

1- PREAMBULE	3
2- SYNTHESE DU PROJET.....	4
3- ORIENTATIONS GENERALES PAR THEMATIQUES	6
3.1 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE	6
3.2 DIMENSION SOCIALE.....	7
3.3 DIMENSION ECONOMIQUE	9
3.4 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11

1- PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales 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 les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le document graphique du PLU 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 et de programmation.

Le PADD doit respecter les grands objectifs définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Son contenu est formalisé dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Article L151-5 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.)

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 (...).

2- SYNTHÈSE DU PROJET

Le premier objectif de la révision générale du PLU de Donzenac est la mise en compatibilité avec le SCOT Sud Corrèze.

Dans ce document de planification, la commune est qualifiée de relai de proximité, c'est-à-dire « *une commune présentant un niveau d'équipement moindre que le pôle d'équilibre¹ qui répond aux besoins de proximité pour la population communale et une partie des habitants des communes rurales limitrophes.* »

Donzenac souhaite maintenir le rôle qu'elle joue dans l'armature urbaine et le fonctionnement des territoires de la Basse Corrèze, en :

- consolidant son niveau d'équipements collectifs,
- renforçant son dynamisme économique,
- maîtrisant son développement en matière d'habitat.

Il s'agit également d'intégrer les objectifs affichés par le PLH (Programme Local de l'Habitat) en terme de production neuve et de production locative sociale, dans un principe de compatibilité.

La volonté de la municipalité est de suivre les objectifs du PLH et du SCOT en matière de production de logements et de densité, à savoir produire 20 logements par an, soit 200 logements sur 10 ans. L'objectif serait ainsi de poursuivre la croissance démographique observée ces dernières années sur Donzenac.

Ce développement doit se faire en harmonie avec :

- la protection et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages, notamment des paysages urbains de qualité du centre-ville et des villages anciens,
- la protection de l'activité agricole en favorisant le maintien et le développement des exploitations agricoles. C'est le second objectif de la révision du PLU.

L'un ne va pas sans l'autre, car l'identité de la commune est à la fois celle d'un centre urbain patrimonial mais aussi celle d'une commune avec un territoire rural.

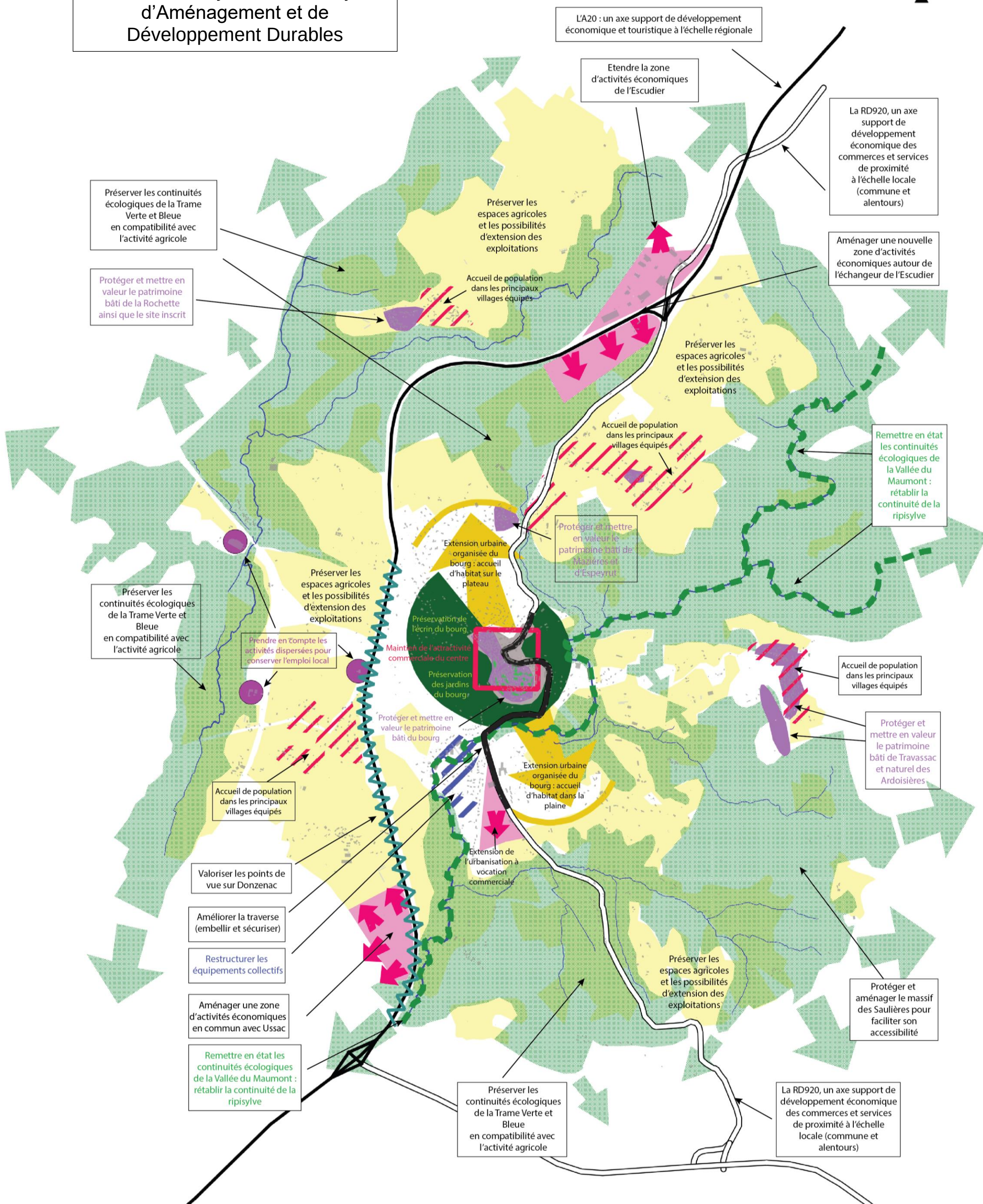
La démarche d'agenda 21 (réalisée en 2008 et renouvelée en 2012 et 2015) montre la volonté de la commune d'inscrire son évolution dans un processus global prenant en compte le développement durable et visant à trouver un équilibre entre protection et développement sans préjudice de l'un ou de l'autre.

La commune présente de nombreux atouts :

- sa position au cœur de nœuds autoroutiers,
 - son environnement exceptionnel,
 - de nombreux équipements, commerces et services. Des aménagements ont été réalisés pour favoriser l'accessibilité aux commerces et services présents dans le centre-bourg, avec l'aménagement de surfaces de parkings suffisantes (300 places de stationnement estimées). Toutefois, les élus sont conscients qu'avec l'implantation du supermarché au Pont de l'Hôpital, à côté des équipements sportifs, de la gendarmerie et de l'EHPAD, la centralité du bourg est en train de se déplacer dans la plaine. C'est un des enjeux de la révision du PLU.
- Jusqu'à présent, le développement urbain (habitat) avait été favorisé vers le Nord de façon à encourager les habitants à traverser le centre bourg pour maintenir sa vitalité. Faut-il conserver ce parti d'urbanisme ? La commune a choisi de le maintenir car il permet de conforter un équilibre entre préservation de l'agriculture et développement urbain.

¹ Dans le SCOT Sud Corrèze, un **pôle d'équilibre** exerce un rayonnement sur les communes limitrophes. Il propose un niveau de services et équipements pour des besoins journaliers ou hebdomadaires relativement étoffé et offre une concentration d'activités économiques et d'emplois drainant de nombreux actifs du bassin de vie dans lequel il se situe.

Schéma de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



3- Orientations générales par thématiques

3.1 Dimension environnementale

Protection des espaces naturels et forestiers - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

Préserver la biodiversité et des continuités écologiques.

Préserver la Trame Verte et Bleue en compatibilité avec l'activité agricole.

Remise en bon état des continuités écologiques dégradées : au-delà de la préservation de la ripisylve, assurer des plantations et un entretien respectueux de la ripisylve le long du Maumont.

Identifier les secteurs à présomption de zones humides constituant des réservoirs et des corridors de biodiversité dans la Trame Verte et Bleue afin de préserver leurs fonctions écologique et hydrologique.

Identifier les boisements constituant des réservoirs et des corridors de biodiversité dans la Trame Verte et Bleue mais permettre en même temps, la pérennité d'une activité économique liée à la gestion forestière

Risques et nuisances

En matière de risques naturels, il s'agit surtout du risque d'inondation qui est pris en compte par le PPRI.

L'ancienne RN (RD920) redevient un axe important de fréquentation de la commune au niveau commercial et de services à une échelle locale (commune et alentours).

Il convient de conforter la vocation de cet axe support de développement commercial et de services, sur lequel se greffent les équipements.

Cela implique de poursuivre les travaux d'aménagement de la traverse : embellissement et sécurité.

En matière de risques technologiques liés à la canalisation de gaz à haute pression, ne pas envisager de développement aux abords de la canalisation est un élément de projet.

De même, au-delà de la simple prise en compte des lignes à haute tension et du poste de transformation, ces éléments apparaissent comme une contrainte et une limite à l'extension de l'urbanisation dans la plaine.

Prendre en compte la nuisance de bruit occasionnée par l'A20 et la voie ferrée (voir nouveau plan) :

- Limiter l'exposition au bruit,
- Eviter les implantations dans la bande de 300 m

3.2 Dimension sociale

Orientations générales de la politique de protection des paysages

La principale vue sur le bourg est une vue dynamique depuis l'A20. Valoriser les points de vue sur la ville ancienne de Donzenac, notamment en préservant des fenêtres depuis l'autoroute grâce à l'entretien des bas-côtés.

Conserver des boisements aux abords de l'autoroute comme écran acoustique.

Préserver des vues anciennes : silhouette du bourg, de Travassac, de Rochette.

Préserver l'écrin en dessous du bourg. Etendre cette protection et cette mise en valeur jusqu'à la Vaute à l'Ouest du bourg.

Il n'y a pas de perception globale du bourg et de ses extensions sur le plateau nord, aussi rien ne s'oppose à poursuivre l'urbanisation sur le plateau jusqu'à Espeyrut en comblant les dents creuses.

Mettre fin au mitage et à l'urbanisation linéaire qui altèrent le caractère des sites et banalise le territoire.

Protéger les jardins du centre-bourg. Maintenir l'équilibre des pleins et des vides dans le tissu urbain de la cité médiévale.

Poursuivre les travaux d'aménagement de la traverse : embellissement et sécurité.

Organiser les développements urbains envisagés non seulement en extension mais aussi en dents creuses, afin de mieux utiliser le potentiel d'accueil de population et de l'insérer au mieux dans son environnement urbain et paysager.

Repérer le patrimoine bâti remarquable non protégé par une identification dans le PLU (éléments isolés ou ensembles urbains remarquables), par ex : murs de soutènements.

Distinguer les règles relatives à l'aspect extérieur selon l'identité des quartiers.

Accorder une attention particulière à la restauration et au changement de destination.

Orientations générales de la politique concernant l'habitat, la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Prévoir des besoins en logements cohérents avec les besoins en population.

Perspectives de croissance :

- Maintenir le rythme de croissance en logements à 20 lgts/an, comme le prescrit le PLH.
- Anticiper le desserrement des ménages en prévoyant 2,20 personnes par logement.
- Une croissance d'environ 300 habitants environ d'ici 10 ans.

Le besoin est de 200 logements, à produire à la fois en logements neufs et en remise sur le marché de logements vacants.

Le parti d'urbanisme retenu pour localiser les surfaces nécessaires est le suivant :

- Prévoir un développement principalement autour du bourg offrant commerces, services et équipements à la population,
- Choisir des secteurs suffisamment équipés en réseaux pour éviter ou au moins limiter les investissements publics en équipement,
- Planifier un scénario de développement urbain équilibré : réparti sur le plateau et dans la plaine,
- S'appuyer sur des limites claires : le chemin du Boursard qui passe au nord d'Espeyrut, aux Bouchailloux pour le plateau et les lignes à haute tension ainsi que la petite combe, au sud pour la plaine,
- Organiser les développements urbains envisagés non seulement en extension mais aussi en dents creuses, afin de mieux utiliser le potentiel d'accueil de population et de l'insérer au mieux dans son environnement urbain et paysager.

L'accueil de population se fera autour du bourg et en densification des principaux hameaux. La vocation agricole du territoire rural de la commune est dominante. Dans le bourg, l'objectif est de maintenir la population actuelle.

En matière d'habitat social, poursuivre la politique engagée (ex : production de logements adaptés près de l'EHPAD, production de logements locatifs en réhabilitation dans le centre, production de lots en accession sociale).

Enfin, pour les logements situés en zone agricole et naturelle, l'objectif est de permettre leur évolution limitée, se traduisant par la possibilité de réaliser des extensions et des annexes sans qu'elles ne viennent compromettre l'activité agricole et les paysages.

3.3 Dimension économique

Orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs

L'A20 est un axe support de développement économique et touristique à l'échelle régionale. Valoriser les points de vue sur la ville ancienne de Donzenac, notamment en préservant des fenêtres depuis l'autoroute grâce à l'entretien des bas-côtés.

Permettre l'extension de la zone de l'Escudier vers le nord en prenant en compte la Trame Verte et Bleue.

Permettre l'aménagement d'une nouvelle zone au sud de l'échangeur à l'Escudier en prenant en compte la Trame Verte et Bleue. Lever l'inconstructibilité aux abords des voies à grande circulation.

Permettre la réalisation d'une zone d'activité au sud du territoire en limite avec Ussac en prenant en compte la Trame Verte et Bleue.

Pour les autres activités dispersées sur le territoire, les prendre en compte et permettre leur développement sur place afin de conserver l'emploi local et de le pérenniser.

Préserver la ressource naturelle des ardoisières. En permettre l'exploitation.

L'ancienne RN (RD920) redevient un axe important de fréquentation de la commune au niveau commercial et de services à une échelle locale (commune et alentours).

Il convient de conforter la vocation de cet axe support de développement commercial et de services, sur lequel se greffent les équipements.

Maintenir également l'attractivité commerciale du bourg. Poursuivre l'aménagement de la place du Salavert.

La commune a le label Village Etape : elle se doit de conserver des commerces et des services dans le centre bourg pour mériter ce label.

Préserver les paysages aux abords des itinéraires de randonnées qui constituent des lieux de balade pour les loisirs.

Dans le massif des Saulières, préserver les boisements sans oublier d'aménager des itinéraires de randonnée, des pistes d'exploitation forestière et des accès pour la défense incendie.

Orientations générales de la politique de protection des espaces agricoles

Préserver les espaces agricoles et les possibilités d'extension des exploitations.

Prendre en compte les projets de construction, d'installation et de diversification.

Prendre en compte les plans d'épandage et le potentiel épandable.

Ne pas urbaniser les terres desservies par le réseau d'irrigation.

Préserver les accès aux parcelles.

Le PLU prendra en compte les périmètres d'éloignement imposés par la réglementation en vigueur pour les bâtiments agricoles. Lorsque cela est possible, il est recommandé de prévoir un périmètre d'éloignement élargi (ex : 100 m au lieu des 50 m obligatoires) autour des bâtiments agricoles et de prendre en compte la charte de bon voisinage autour des vergers.

Orientations générales en matière d'équipements collectifs et de desserte en réseaux

Accompagner la restructuration/le réaménagement des équipements collectifs, notamment sur le secteur du Pont de l'Hôpital.

Favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par les réseaux d'assainissement collectif sur lesquels la collectivité a fait de gros investissements.

Orientations générales relatives aux transports et aux déplacements

L'ancienne RN (RD920) redevient un axe important de fréquentation de la commune au niveau commercial et de services à une échelle locale (commune et alentours).

Il convient de conforter la vocation de cet axe support de développement commercial et de services, sur lequel se greffent les équipements.

Maintenir également l'attractivité commerciale du bourg, par le recentrage du développement urbain principalement autour de ce pôle, afin de limiter les déplacements automobiles vers les commerces, services et équipements.

Orientations générales en matière de développement des communications numériques

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive poursuit son programme d'extension du réseau Très Haut Débit.

Poursuivre les actions mises en œuvre pour faciliter l'accès à internet que ce soit en termes de services/équipements (Espace public numérique) ou d'infrastructures.

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

Dans les 10 dernières années, il a été consommé 26,7 ha pour la production de 154 logements, soit une densité de 5,8 logements par hectare. Le PLU révisé devra consommer moins d'espaces. La densité moyenne minimale sera de 9,5 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité (nombre de logements par hectare) par zone.

Le PLH prescrit une production de 20 logements par an pour Donzenac, soit 200 logements sur 10 ans. Au vu du taux de vacance élevé (8,7% en 2014), la commune s'est fixée pour objectif de résorber les logements vacants à hauteur de 20%. Ainsi, il s'agira de prévoir pour les dix prochaines années :

- 175 logements neufs
- 25 logements vacants à remettre sur le marché, soit 20% du taux de vacance actuel.

En anticipant la baisse du nombre moyen de personnes par logement (à raison de 2,2 personnes/logement), le projet municipal de Donzenac permettrait d'accueillir 300 nouveaux habitants dans les dix prochaines années. Il s'agit ainsi de pérenniser la croissance démographique. Ainsi :

- 136 logements permettraient l'accueil des 300 nouveaux habitants ;
- 64 logements permettraient le maintien de la population en place en anticipant le phénomène de desserrement des ménages.

En appliquant la densité moyenne fixée par le PLH (9,5 logements/hectare en moyenne), il est nécessaire de prévoir environ 18,4 hectares de foncier. Cette surface est à majorer de 20%, afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière qui existe sur la commune. En définitive, **la surface constructible à mobiliser à l'échéance du PLU est d'environ 22 hectares.**

Le PLU affiche ainsi des objectifs favorables à la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, en prévoyant une production de logements moins gourmande en surface par rapport au précédent PLU.