# **COMMUNE DE SALIGNAC EYVIGUES**

Département de la Dordogne



# PLAN LOCAL D'URBANISME

# PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 6 décembre 2018







# **SOMMAIRE**

Préambule	.3
1 - Les principes d'aménagement et de développement durable de la commune	.4
• Principe 1 : Accompagner la croissance urbaine en encadrant le développement urbain et structurant du centre bourg et les zones développement récent	
Principe 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et les continuités écologiques	.6
Principe 3 : Maintenir l'activité agricole et touristique	.7
<ul> <li>Principe 3 : Maintenir l'activité agricole et touristique</li> <li>Principe 4 : Pérenniser la richesse des hameaux et leur vie active</li> </ul>	.8
2 - Les orientations spatiales du projet d'aménagement et de développement durables	.9
• Orientation spatiale 1 - les secteurs de densification et structuration des zones urbaines existantes et en développement	.9
Orientation spatiale 2 - les secteurs de maîtrise de l'interface urbaine et rurale	.9
• Orientation spatiale 3 - les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles, paysagères et patrimoniales	
3 - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11

## **Préambule**

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 et son contenu est régi par l'article R. 151-6 à 151-8 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 forestières et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».
- « d'habitat, de transport, de développement économique, numérique...»
- « d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD s'est construit autour des enjeux spécifiques de la commune et des enjeux sectorisés spatialement qui ont permis de définir des orientations générales de politiques d'aménagement et les orientations sectorielles. Ils sont explicités dans la 3<sup>ème</sup> partie du Rapport de Présentation.

# 1 - Les principes d'aménagement et de développement durable 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.

**♣** Principe 1 : Accompagner la croissance urbaine en encadrant le développement urbain et structurant du centre bourg et les zones de développement récent

#### Objectifs principaux:

- ➤ L'hypothèse de croissance est conservée avec en moyenne 9,7 habitants supplémentaires par an et 8,3 constructions supplémentaires par an. Ainsi, la commune prévoit l'implantation de 97 habitants sur 10 ans et la construction de 83 logements. De fait, elle met en œuvre les conditions d'implantation adéquates à cet accueil. C'est pourquoi, la commune :
  - A réservé environ 13,5 hectares libres en zone U et AU1 à destination du développement humain et de l'habitation.

#### Principes d'aménagement :

L'expansion urbaine privilégiera le centre bourg de la commune. L'objet sera de densifier et de solidifier ce dernier. En effet, les constructions de celui-ci offrent une certaine forme de lâcheté et un manque de structuration et de liants notamment entre les constructions récentes. La commune souhaite également économiser l'espace en favorisant l'urbanisation agglomérée en utilisant les réseaux techniques existants. C'est pourquoi, les choix de la municipalité se portent sur :

- La densification du bourg avec le comblement des vides entre les lotissements ou autour des constructions individuelles notamment au niveau des lieux dits Font Peyrouse et Le Foirail Vieux qui forment la continuité ou plutôt la discontinuité actuelle physique du bourg.
- La limitation de l'étalement de part et d'autre de la RD 61 en contenant la linéarité de la construction sur cet axe dans le cadre de la lutte contre l'étalement.

- L'extension prioritaire de la construction au Sud Ouest du Bourg dans le cadre d'une politique habitat-transport-économie de proximité.
- ➤ La limitation des extensions et de l'intervention urbaine au Nord du centre Bourg avec comme limite physique le cimetière dans le cadre de la protection agricole.
- Les jonctions sociales et de mouvements inter-fonctions urbaines entre l'habitat, la zone d'activités, les services publics et commerciaux du centre ancien et la richesse paysagère et historique (l'intégration des cheminements piétonniers dans les nouvelles zones à urbaniser pour les raccorder à la traverse du centre qui, elle, dispose d'aménagement de part et d'autre (lien avec les fonctions du centre ancien et de la zone de Pech Fourcou)).
- Le rapprochement des zones d'habitat avec les commerces et les services de la commune dans le cadre du regroupement des fonctions.
- ➤ Le développement de l'urbanisation sur les zones couvertes et desservies par les nouvelles Technologie de l'Information et de la Communication.

Dans le cadre de la structuration du bourg, la commune décide également de :

- Conserver les espaces non-construits de l'entrée Est du centre bourg autour de la RD 60 au niveau du centre bourg en limitant le développement urbain et en protégeant l'ancien.
- Définir clairement et positionner la zone d'activités de Pech Fourcou comme entrée de ville complémentaire en activités au centre bourg avec une mise en œuvre qualitative des ces aménagements et une programmation foncière dans le cadre de la politique économique et commerciale.
- Favoriser l'implantation des commerces et de services aux personnes en centre bourg (règlement) également dans le cadre de la politique économique et commerciale.
- Préparer et anticiper des réserves foncières à des fins d'habitat ou d'activités dans le cadre de la modération de la consommation de l'espace (Font Peyrouse, Veyssière, Pech Fourcou) à moyen et à long terme avec des zones AU.

Parallèlement, dans le cadre de l'accompagnement de l'urbanisation à proximité du centre bourg, il est identifié deux zones de développement récent à maîtriser et à structurer :

- ➤ Les Landes Le Landre, secteur pour lesquelles un espace de construction est conservé.
- Mal Barret Roque Basse pour lesquelles un espace de construction est conservé.

#### **♣** Principe 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et les continuités écologiques

## Objectifs principaux:

La commune dispose d'un patrimoine paysager qualitatif très largement identifié (site inscrit, ZNIEFF, NATURA 2000...) qu'il y a lieu de maintenir et de protéger dans le cadre de la planification. La présence d'une immense superficie communale traduite avec la forte présence de boisement et d'espaces naturels structurants ainsi que la vallée de la Borrèze offre un patrimoine naturel et paysager riche et qualitatif. C'est pourquoi, la commune souhaite :

# > Sauvegarder les espaces naturels et forestiers

#### Principes d'aménagement :

Dans la cadre de sa politique de protection des espaces naturels et forestiers, la municipalité souhaite :

- Préserver le corridor écologique et naturel de la Borrèze et interdire l'extension des zones constructibles habitat dans le fond de la vallée de la Borrèze à l'exception du site du bourg de la commune de Borrèze et aux constructions existantes.
- Permettre le maintien des boisements de feuillus et des collines sur l'Est et le centre de la commune formant les connexions biologiques majeures.
- Protéger les lignes de crêtes inter-villages.
- Maintenir les reliquats d'espaces ouverts au niveau des villages dispersés dans le territoire.
- Minimaliser les zones constructibles dans les périmètres de ZNIEFF.
- ➤ Bloquer la zone constructible dans les sites Natura 2000 tout comme les boisements des ZNIEFF 1.

Il est choisi de maintenir le réservoir biologique structuré que forme la commune sans dénaturer et empêcher les connexions biologiques internes et externes. C'est pourquoi, il sera également :

> Eviter l'urbanisation linéaire de jonction inter hameaux.

#### **♣** Principe 3 : Maintenir l'activité agricole et touristique

#### Objectifs principaux:

Deux activités intégrées dans l'ensemble du territoire communal, l'activité touristique et l'activité agricole, demandent des positionnements de développement spécifique. C'est pourquoi, la commune souhaite :

#### > Assurer la pérennité des exploitations agricoles et des activités touristiques

## Principes d'aménagement :

Dans la cadre à la fois du maintien de l'espace agricole de polyculture et la préservation des espaces naturels ouverts autour des hameaux et des espaces Est et Nord du territoire communal plus cultivés et agricoles, il est mis l'accent sur la conservation de cette richesse. C'est pourquoi, la commune s'est attachée dans la politique agricole à :

- Préserver le capital foncier agricole existant. (L'extension urbaine des hameaux limitée dans l'empiètement des espaces agricoles (cf. plan de zonage)).
- Limiter l'extension urbaine et les constructions dans les secteurs agricoles actuels.
- Continuer à pérenniser d'autres hameaux autour de la fonction d'habitation et agricole. (des bâtis identifiés transformables pour le maintien d'un développement partagé entre la fonction résidentielle existante et le maintien de l'activité agricole).

Dans le cadre du maintien et du développement de l'activité touristique et notamment d'accueil, la commune montre une forte présence de ce dernier et souhaite pérenniser et faciliter le développement des espaces touristiques d'accueil. La politique de la commune en matière de tourisme est :

De pérenniser l'activité touristique d'accueil au niveau de la Draille, de Marmont et de la Brousse mais aussi Eyvigues- Bois du Lac, Les Marthres et la Garrigue.

#### **♣**Principe 4 : Pérenniser la richesse des hameaux et leur vie active

#### Objectifs principaux:

La commune dispose d'une histoire rurale qui se traduit aujourd'hui par la présence structurante de hameaux riches en patrimoine bâti. De nombreux villages disposent soit de bâtis de caractère, soit d'une structure bien définie voire les deux avec une valeur pécuniaire. De plus, à la qualité des hameaux s'adjoint un petit patrimoine. C'est pourquoi, la commune souhaite :

#### > Pérenniser la richesse des hameaux

#### Principes d'aménagement :

#### La commune souhaite donc :

- ♣ Pérenniser les éléments bâtis anciens essentiellement agricoles dans les villages (granges et maisons en pierre).
- Faciliter la rénovation des éléments bâtis des villages au détriment de la construction neuve, soit à des fins d'habitat classique, soit d'accueil touristique et culinaire.
- **♣** Conserver le petit patrimoine des villages (puits, fours...).

Ces objectifs et principes d'aménagement et de développement durable qui balayent l'ensemble des politiques de la commune (dont elle dispose en compétences) trouvent leur place dans le périmètre communal. Les orientations traitent l'ensemble du territoire de la commune afin de le maintenir attractif en globalité mais surtout de modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement. Pour faciliter l'expression de ces principes politiques, il est établi des orientations sectorielles ou plutôt spatiales du projet d'aménagement et de développement durables qui coordonneront la définition réglementaire de l'utilisation des sols.

# 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 le 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 structuration des zones urbaines existantes et en développement

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

- Le centre bourg et ses extensions sur les secteurs de Bénies, Font Peyrouse, La Veyssière, Le Foirail Vieux à coordonner et organiser.
- Les secteurs urbains récents secondaires à équilibrer et structurer : Les Landre et Mal Barret-Roque Basse.

#### **♣** Orientation spatiale 2 - les secteurs de maîtrise de l'interface urbaine et rurale

Les secteurs de maîtrise de l'interface urbaine et rurale sont des hameaux à la fois zone d'habitation et zone agricole avec soit des mutations ou soit une structure et une richesse (patrimoniale ou naturelle) marquante. 2 niveaux existent sur le territoire :

- Hameaux ou zones urbaines à la fois zone agricole et zone d'habitation à maîtriser :
  - o Secteur Centre bourg : La Grèze, Pantus, Benies, Bois Bousquet
  - o Secteur villages : La Conteyrie, Les Garrigues, le Rouiller, La Brousse, Eyvigues, Borrèze
- Hameaux bien structurés et riches en patrimoine, à la fois zone agricole et zone d'habitation, à limiter ou proscrire en développement urbain. Villages uniquement concernés par de la rénovation et l'extension de l'existant :
  - o Les Banigots La Vergondie, La Borie, Magenasserre, Lapeyre-Campagne-La Dure, Le Cirguet, Meuil
  - o Les Marthres, Barbeyroux, Cacavon, Camillet, La Borie, Toulgou, Vialard
  - o Eybènes, Eyrignac, Le Claud
  - o Moulin Neuf, La Borde, Vieillefargues, La Genebrière, Line, Bonnat, Castang, La Champonnerie
  - La maîtrise se décline dans le zonage par un développement maitrisée pour certains et un développement par la rénovation pour d'autres.

## **♣** 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 :
  - o La forêt de Salignac, Le Petit Paris, Bois de l'Angle, Les Grands Bois, Les Bois de Campagne
  - o Les Côtes de l'Ane, Les Combes d'Orliaguet, Pech d'Eybènes, Puy de Liège
  - o La vallée de la Borrèze

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

Les hypothèses de développement et des besoins sont explicités dans la 3<sup>ème</sup> partie du rapport de présentation.

#### La synthèse chiffrée des besoins

> Besoin de surfaces constructibles utilisables à des fins de logements et d'activités économiques susceptibles d'être intégrées : 13,5 hectares.

Le rythme de constructions observé sur la période 2010-2017 est de 8,25 logements/an. Ainsi, en maintenant ce rythme de construction dans les dix prochaines années, l'objectif serait de permettre la réalisation de 83 logements environ.

L'objectif de modération de la consommation de l'espace fixé pour l'habitat est une densité moyenne de 8 logements/ha, soit 1 250 m² par logements environ. Ainsi, 10,4 hectares environ seraient nécessaires théoriquement pour accueillir 83 nouveaux logements.

Pour parer à toute éventualité de blocage de certains terrains constructibles, il est nécessaire de prendre en compte un taux de rétention foncière permettant tout de même d'atteindre la production de logements définie précédemment. On peut estimer que la commune dispose d'un cadre de vie rural et donc que la rétention sera relativement élevée. Ainsi, un taux de 1,3 vient majorer la surface constructible nécessaire.

En conclusion, la surface constructible nécessaire est d'environ 13,5 hectares.

- ➤ Besoin de surfaces à destination des zones d'activités économiques en réserve d'un projet : entre 4,5 ha.
- Réserve en vue d'équipements touristiques et de loisir : entre 2,2 ha.

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

- Réduction de la zone constructible de la carte communale passant de 209 ha à 13,5 ha sur les dix prochaines années pour l'habitat et près de 7 ha pour les activités économiques.
- O Sur la période 2001-2016, 21 hectares ont été consommés pour l'habitat essentiellement, soit une consommation annuelle de 1,4 ha. Le PLU prévoit une consommation maximale d'1,3 hectare par an sur les dix années à venir.

#### 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. Salignac-Eyvigues se dote d'un outil favorisant le développement structuré et maîtrisé autour du centre bourg de la commune et des hameaux. Elle propose également de protéger les espaces naturels forts et structurants de la commune qui en fait son charme, sa qualité et son cadre de vie. 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.



