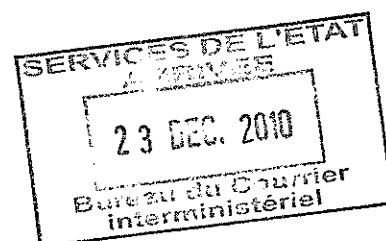


COMMUNE DE CHAMPCEVINEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme



REVISION DU P.O.S

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 8 février 2007

PLU APPROUVÉ par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2010

| | | |
|--|---|--|
| CABINET GUILBERT 97 boulevard des rocs 86000 POITIERS | CEDDEC SARL 99, Grand-rue - 86370 VIVONNE Tél. : 05 49 42 73 87 – Télécopie : 05 49 42 74 58 | Etude sous-traitée à G.E.S. Conseil indépendant en environnement Les Basses Forges - 35530 NOYAL SUR VILAINE Tél. : 02 99 04 10 20 – Fax : |
|--|---|--|

PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Espaces naturels

Limiter le développement de l'urbanisation hors des périmètres déjà urbanisés pour ne pas compromettre l'équilibre existant en nuancant la sensibilité des différentes composantes de cet espace dans la transcription réglementaire :

- protection stricte des espaces les plus vulnérables
- définition d'espaces à capacité d'accueil limitée dans les vides de sites déjà bâtis
- secteurs liés aux espaces naturels (loisirs)

Assurer le maintien des potentialités en terme de loisirs et de tourisme avec une démarche d'identification d'éléments du patrimoine naturel et bâti afin d'en assurer leur protection (application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme)

Préservation des sites à vocation agricole sur le nord est du territoire communal :

Assurer une traduction réglementaire objective qui s'appuie sur les espaces cultivés et plus globalement sur les potentialités naturelles des sols avec une attention particulière dans la périphérie des exploitations existantes.

Localement au niveau des espaces de contact, assurer un espace tampon entre les espaces à vocation agricole exclusive et les espaces urbanisés.

Paysages

Limiter le mitage et l'urbanisation linéaire. Préciser les règles sur les zones de pente.

Insertion des nouvelles constructions dans le paysage en protégeant les écrans végétaux existants et en prolongeant la trame végétale pour la création des nouveaux quartiers.

Préserver la qualité du paysage dans le cadre de l'urbanisation de secteurs sensibles (ouest du bourg)

Identification des cônes de vue, des éléments du patrimoine naturel et patrimoine de pays à des fins de protection

Un cahier de recommandation peut compléter la démarche réglementaire afin d'apporter idées et conseils pour inciter et assurer la réussite de la démarche

Environnement

Prise en compte de la faisabilité de l'assainissement, qui exclu de l'urbanisation les espaces où les conditions ne sont pas remplies pour répondre aux exigences de traitement des eaux usées,

Apporter une transcription réglementaire qui apporte des réponses pour assurer le développement durable avec la définition de règles :

- imposant la prise en compte de l'orientation, de la topographie et des écrans végétaux,
- permettant et recommandant l'usages de matériaux écologiques

Illustration page suivante.

ASSURER L'UTILISATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES DE LA COLLECTIVITE

- **Densifier la périphérie immédiate des pôles fonctionnels(le bourg et l'espace limitrophe de Périgueux)**

Cette thématique impose une stratégie qui repose sur une définition quantitative et localisation cohérente avec :

- la capacité des ouvrages de traitement des eaux usées (ouverture progressive suivant les tranches de travaux envisagés),
- la desserte en eau potable et la défense incendie,
- la capacité des voies,
- la capacité des équipements publics et services (école).

Une réflexion en terme de programmation est à développer (cohérence avec capacité d'accueil de l'école notamment et par rapport à un programme d'aménagement)

Ce critère impose dans le cadre d'une gestion économe, de fixer des conditions d'aménagement sur des nouveaux quartiers afin d'assurer une bonne gestion de l'espace par rapport aux investissements publics en terme de réseaux qui intègre les capacités financières de la commune.

Il s'agit également de préciser les aménagements à charge de la collectivité et ceux qui incombent aux aménageurs. Un développement opérationnel illustré d'une réflexion en termes d'incidence financière et analyse des modes de financement est un préalable à la transcription réglementaire qui précisera les aménagements destinés à accompagner le développement de l'urbanisation. Voir doc en annexe.

La gestion économe impose une notion de densité sur certains espaces. Ce critère répond à une double problématique : la gestion de l'espace géographique pour préserver le développement des générations futures mais aussi pour rentabiliser la dépense publique (plus d'usagers sur les transports en commun et plus d'abonnés sur les réseaux).

- **Fixer les objectifs quantitatifs du développement**

Sur la base de la croissance démographique observée : 3% par an en moyenne entre 1968 et 2007, prenant en compte l'attractivité de la commune et son niveau d'équipements, la municipalité envisage un taux de croissance démographique futur de 2 à 2,5% par an. La population de Champcevinel pourra atteindre de l'ordre de 3200 à 3300 habitants d'ici une douzaine d'années.

- **Rechercher la cohérence entre superficie ouverte à l'urbanisation, objectif de croissance et capacité d'accueil**

POUR ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE**ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME**

Suite au constat et enjeux révélés par le diagnostic du territoire, la stratégie communale consiste à affirmer l'identité du bourg au travers de ses grandes composantes qualitatives de son paysage bâti et naturel, de ses fonctions et espaces publics ainsi que les espaces directement en relation avec Périgueux. Le deuxième élément, support de la réflexion préalable est la prise en compte des capacités d'investissement de la commune pour assurer l'accompagnement du développement.

- **Une vocation à apprécier dans la diversité des fonctions de l'espace communautaire : privilégier le profil de commune résidentielle aux potentialités touristiques et sportives en complémentarités des autres ressources communautaires :**

Il convient néanmoins d'assurer le maintien des activités artisanales existantes en apportant une transcription réglementaire qui les protège dans leurs abords et leur permette de développer l'existant.

Conforter la vocation touristique en assurant le maintien des liaisons entre les ressources nécessaires à l'activité (hébergement, restauration, chemins de randonnées, espaces de sports, conservation et mise en valeur du patrimoine...),

- **Conforter les relations entre les quartiers et certains équipements**
- **Développer la mixité sociale en cohérence avec les orientations du P.L.H. en privilégiant la proximité des services et des transports en commun pour la définition des espaces destinés au locatif social**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- **Définition d'espaces publics à l'échelle des quartiers**
- **Définition de la part à réserver au locatif social**
- **Définition des liaisons avec les espaces fonctionnels (loisir ; commerce ; service)**

**POUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES NUISANCES ET DES
DEPLACEMENTS**

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

• **Assurer la sécurité des déplacements:**

Conforter les axes structurants desservis par Péribus qui présentent des insuffisances en termes de capacités et de visibilité.

Assurer la continuité des liaisons piétonnes au travers des conditions d'aménagement des nouveaux quartiers

Préciser les conditions d'accès aux voies

Préciser les règles en matière de stationnement

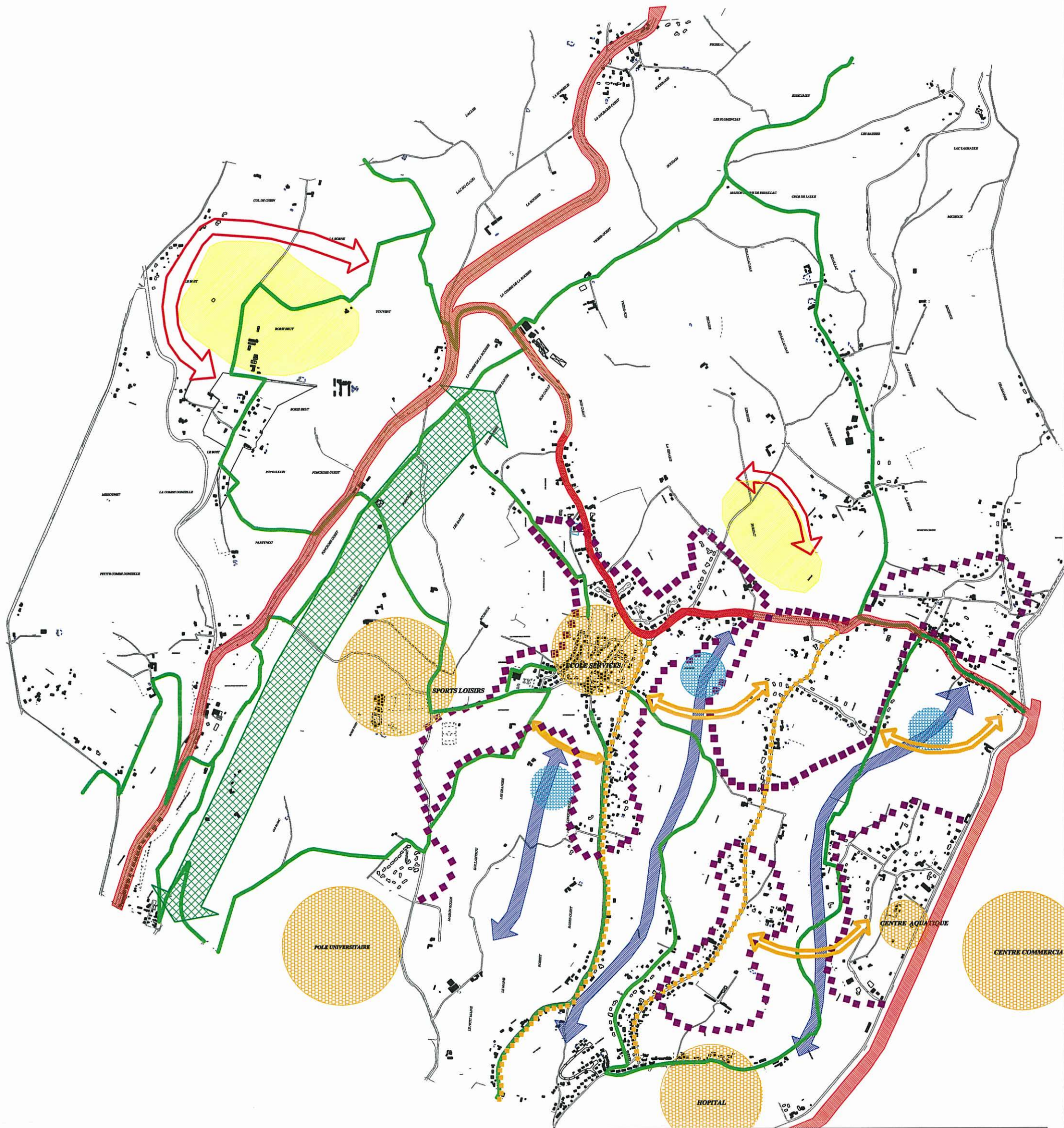
• **Prise en compte des risques et des nuisances:**

- Apprécier le risque d'érosion sur les zones de pentes boisées et apporter une traduction réglementaire qui assure la protection,
- Apporter une traduction réglementaire qui limite les apports pluviaux supplémentaires, et protéger les éléments naturels ayant une fonction régulatrice.
- Exclure tout développement de l'urbanisation dans les secteurs sensibles du point de vue de la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans la définition des voies de desserte interne pour le prolongement des liaisons douces.

Dans la définition des aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales.



UNE REPONSE AUX BESOINS EN TERME DE DEVELOPPEMENT

QUI PRESERVE LES RESSOURCES NATURELLES ET LES PAYSAGES

Hors des périmètres bâtis : Une protection à nuancer selon la sensibilité

Protection et mise en valeur des chemins de randonnée (protection du patrimoine de Pays et du patrimoine végétal à accompagner d'une action de balisage pédagogique)

Assurer le maintien des potentialités agricoles en préservant des espaces tampon

AVEC UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DES RESSOURCES DE LA COLLECTIVITE

En privilégiant le développement dans la périphérie des espaces fonctionnels desservis ou prochainement desservis par l'assainissement collectif

Des espaces à densifier, une fonctionnalité à conforter :

Maintenir la diversité en apportant une offre sur les hameaux avec une maîtrise quantitative pour une intégration du bâti dans les espaces vides des périmètres déjà urbanisés des principaux villages
Maintenir la diversité des fonctions en assurant le maintien des espaces artisanaux

UNE REPONSE AUX BESOINS EN TERME DE D'AMENAGEMENT POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT

POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Valoriser le pôle urbain en confortant les liaisons avec les services

Conservier et développer des liaisons entre les différents quartiers

Actions d'aménagement complémentaires : stationnements, espaces verts, prolongement des liaisons piétonnes dans les nouveaux quartiers

POUR LA PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS POUR L'INSERTION DE LA COMMUNE DANS UN RESEAU D'ECHANGES A DIFFERENTES ECHELLES DU TERRITOIRE

Un schéma de déplacement cyclable et piéton à développer dans la définition des principes d'aménagement des nouveaux quartiers

Un développement qui s'appuie sur les axes de dessertes structurants communaux et sur les alternatives existantes en matière de déplacement

Des liaisons interquartiers pour éviter les axes surfréquentés

POUR DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE

Réserver une partie de l'espace pour du locatif social dans la proximité des services et des transports en commun

POUR LIMITER L'AGGRAVATION DES RISQUES

Des réponses pour la gestion des eaux pluviales : aménagements et mesures réglementaires pour limiter l'apport d'eau pluviale

Maintien des couloirs de circulation naturels des eaux pluviales et développement d'alternatives paysagères

UN PROLONGEMENT COHERENT AVEC LES DISPOSITIONS SUR PERIGUEUX