

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

24



LE CHANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
PIECE N° 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE	
ELABORATION	15/04/2011	20/06/2014		JUIN 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE	P.3
LE PROJET	P.4
PRESERVER LE CADRE DE VIE	P.5
PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE	P.5
Le patrimoine hydrologique	P.5
Le patrimoine végétal	P.6
Le patrimoine environnemental	P.7
PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE	P.8
METTRE EN VALEUR LA RICHESSE DU PATRIMOINE BATI	P.9
Le patrimoine de prestige	P.9
Le patrimoine vernaculaire	P.10
METTRE EN VALEUR LA RICHESSE DU PATRIMOINE BATI	P.11
RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	P.12
Pour une urbanisation modérée	P.12
Pour une urbanisation maîtrisée	P.13
Pour une urbanisation durable	P.14
Pour une urbanisation durable	P.15
RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	P.16
PROMOUVOIR L'IDENTITE LOCALE	P.17
CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE	P.17
Pérenniser les espaces agricoles	P.17
Accompagner l'agriculture dans sa mutation	P.18
CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE	P.19
MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE	P.20
Pour développer les sports de pleine nature	P.20
Pour développer le tourisme	P.21
Pour développer le lien social	P.22
MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE	P.23
PADD	P.24
CONSOMMATION DE L'ESPACE : OBJECTIFS	P.25

PREAMBULE

LE ROLE DU PADD

Il s'agit d'un document exprimant le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans.

Il précise les perspectives générales à l'échelle du territoire communal et constitue le projet urbain et politique de la commune.

Le PADD a pour but de définir un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire sur le projet communal.

LE CONTEXTE LEGISLATIF DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet d'aménagement et de développement 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. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Ce document a pour vocation d'exposer clairement les objectifs de la municipalité en terme d'urbanisme. Ces objectifs sont traduits dans les autres documents opposables à toute personne désireuse de construire ou d'aménager.

Le règlement et le zonage du PLU doivent donc respecter une cohérence avec le PADD, le PADD étant un élément cadre du PLU.

LE PROJET

PHILOSOPHIE : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES

La dimension patrimoniale est au centre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La philosophie générale du projet est de préserver et de valoriser les patrimoines divers et variés présents sur le territoire afin de s'appuyer sur eux pour organiser le développement.

Le projet peut ainsi être décomposé en deux orientations, chacune regroupant les différents objectifs.

2 ORIENTATIONS GENERALES



PRESERVER LE CADRE DE VIE

PROMOUVOIR L'IDENTITE LOCALE

qui se décline en plusieurs objectifs :

Il n'y a pas d'ordre de priorité entre les différents objectifs, l'ensemble étant lié et interdépendant.

- Protéger un patrimoine naturel de qualité
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti
- Raisonner le développement de l'urbanisation

- Conforter l'activité agricole
- Mobiliser les ressources de la ruralité

- PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE

Le patrimoine hydrologique, végétal et environnemental	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Protéger les cours d'eau → Préserver la ripisylve → Protéger les zones humides → Mettre en valeur les digues 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver le caractère naturel aux abords de l'Auvézère, des rus et des sources → Préserver l'ensemble du patrimoine faunistique et floristique de la zone inondable



Source de l'Oisel et étang de la Vergne

Le premier objectif lié à la préservation du cadre de vie concerne le patrimoine naturel parmi lequel se trouve le patrimoine hydrologique.

L'enjeu est de protéger les cours d'eau : l'Auvézère et les cours d'eau qui lui sont liés. Il s'agit aussi de préserver la ripisylve (végétation liée à la rivière : arbres, buissons...). Il s'agit également de protéger globalement la zone humide en tant que patrimoine écologique mais aussi pour son rôle dans la gestion des crues.



L'Auvézère : sa ripisylve et ses zones humides

• PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE

Le patrimoine hydrologique, végétal et environnemental	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les massifs et les espaces boisés et protéger les sites boisés de qualité → Protéger les individus isolés, les alignements et les haies bocagères participant à la structuration des paysages → Maintenir des corridors naturels 	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter, voir interdire, l'urbanisation des massifs des coteaux → Identifier les éléments remarquables : comme par exemple le bouquet d'arbre à Laborde → Marquer des coupures dans l'urbanisation entre les différents hameaux

Massifs boisés sur les pentes d'Auberoche



Bouquet d'arbre à Laborde



Le patrimoine végétal constitue la deuxième composante du patrimoine naturel qui est à protéger pour mettre en valeur le cadre de vie.

L'ensemble des arbres participant à la qualité paysagère, il apparaît donc important de les préserver qu'il s'agisse de massifs boisés, d'arbres isolés ou d'alignements constituant des couloirs végétalisés entre les zones urbanisées.

• PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE

Le patrimoine hydrologique, végétal et environnemental	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les vallées et leurs potentiels → Préserver les perspectives → Limiter les impacts sur la ZNIEFF → Protéger les espaces naturels en franges des espaces urbanisés 	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte l'Auvézère, les sources, les fontaines, les massifs boisés... → Identifier les points de vues : comme l'arrivée sur le bourg ou la visibilité de la Chapelle → Créer un écrin naturel, marquer les limites de l'urbanisation aux abords des hameaux









Le troisième objectif lié à la volonté de protéger le patrimoine naturel pour préserver le cadre de vie est plus global et donc plus difficilement spatialisable. Il consiste à préserver les grandes entités environnementales et paysagères qui sont caractéristiques de la commune.

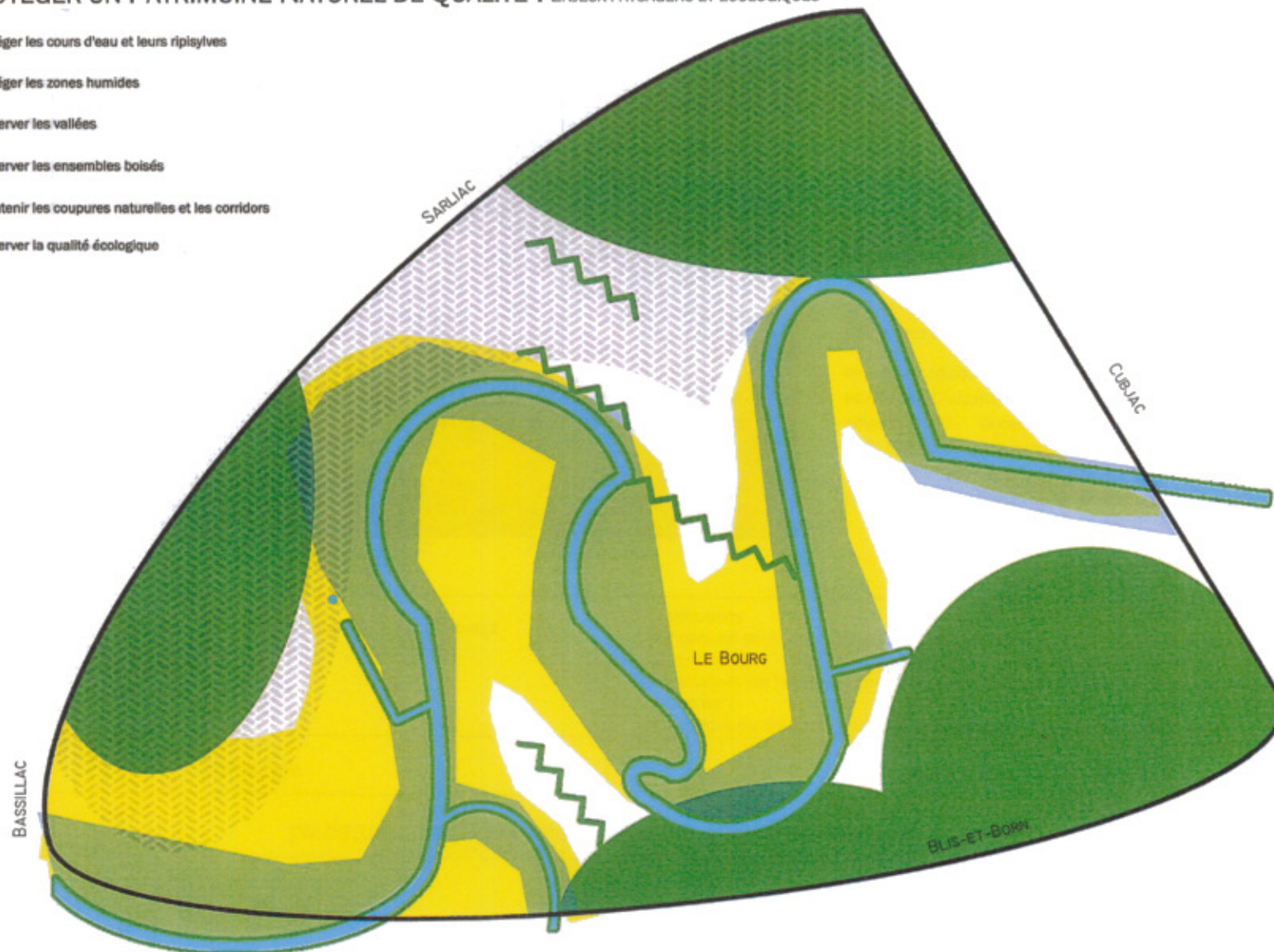
Par le biais du zonage notamment, le PLU veillera à préserver les vallées, à préserver les perspectives, à limiter les impacts anthropiques sur la ZNIEFF et à protéger les espaces naturels en franges des espaces urbanisés.

La vallée de l'Auvézère

PRESERVER LE CADRE DE VIE

• PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE : ENJEUX PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES

-  Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves
-  Protéger les zones humides
-  Préserver les vallées
-  Préserver les ensembles boisés
-  Maintenir les coupures naturelles et les corridors
-  Préserver la qualité écologique



• METTRE EN VALEUR LE RICHESSE DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine de prestige et le patrimoine vernaculaire	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Valoriser le site d'Auberoche → Préserver le cœur de bourg et valoriser les entrées de bourg → Mise en place d'une politique spécifique pour l'urbanisation à proximité des éléments patrimoniaux classés 	<ul style="list-style-type: none"> → Prise en compte des caractéristiques de chaque espace avec un règlement et un zonage adapté → Importance visuelle de l'arrivée sur le bourg et des covisibilités à Auberoche

Le deuxième objectif lié à la préservation du cadre de vie concerne la mise en valeur de la richesse du patrimoine bâti. Ce patrimoine peut être distingué en deux grandes catégories : le patrimoine de prestige et le patrimoine vernaculaire.

Le patrimoine de prestige correspond au patrimoine faisant l'objet d'une protection : La Chapelle et ses abords, le Bourg ancien et le site de Lauterie.

Le site d'Auberoche, qui regorge de témoignages de l'époque médiévale, est sans conteste un site majeur en terme d'histoire et de patrimoine. Les limites du site et le règlement ont pour but de permettre la mise en valeur du site ainsi que son ouverture au public.

L'enjeu se situe également au niveau du bourg, où se situent les deux autres monuments historiques et qui est classé en site inscrit. L'enjeu, afin de préserver l'identité patrimoniale du bourg, est de valoriser ses entrées et de conserver les coupures franches existant entre le cœur ancien et l'urbanisation récente.



Le bourg ancien (Site inscrit)



Château de la Sandre (MH)



Chapelle d'Auberoche (MH)

• METTRE EN VALEUR LE RICHESSE DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine de prestige et le patrimoine vernaculaire	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en valeur et protéger le patrimoine local → Permettre la réhabilitation et la conservation des constructions anciennes dans le respect de leurs qualités originelles → Promouvoir la qualité urbaine et architecturale par la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales → Valoriser les espaces publics notamment en enterrant progressivement les réseaux aériens 	<ul style="list-style-type: none"> → Règlement adapté au Bourg ancien → Identification des éléments anciens à valeur patrimoniale (demeures, fermes, moulins...) sur l'ensemble de la commune → Adapter la réglementation en fonction du projet (construction neuve ou travaux sur constructions anciennes)



Toiture ancienne au Ganar

Le patrimoine communal s'étend bien plus largement que les seuls sites et monuments inscrits ou classés. La mise en valeur du patrimoine bâti passe également par la prise en compte de tout le « petit patrimoine ».

Les éléments à valeur patrimoniale sont donc identifiés pour permettre leur préservation mais aussi leur réhabilitation ou leur restauration dans le respect de leurs qualités d'origine.



Le Moulin du Bourg

La commune souhaite également en accompagnement du PLU mettre en place d'un cahier de recommandations architecturales afin de promouvoir la qualité urbaine et architecturale dans le neuf comme dans l'ancien. Il s'agit d'un document de conseil indépendant du PLU qui a pour but d'encourager un développement respectueux de l'architecture locale

Pour préserver le cadre de vie, les espaces publics existants ou à venir seront valorisés (par exemple : enfouissement progressif des réseaux aériens notamment le bourg)



Un des pigeonniers

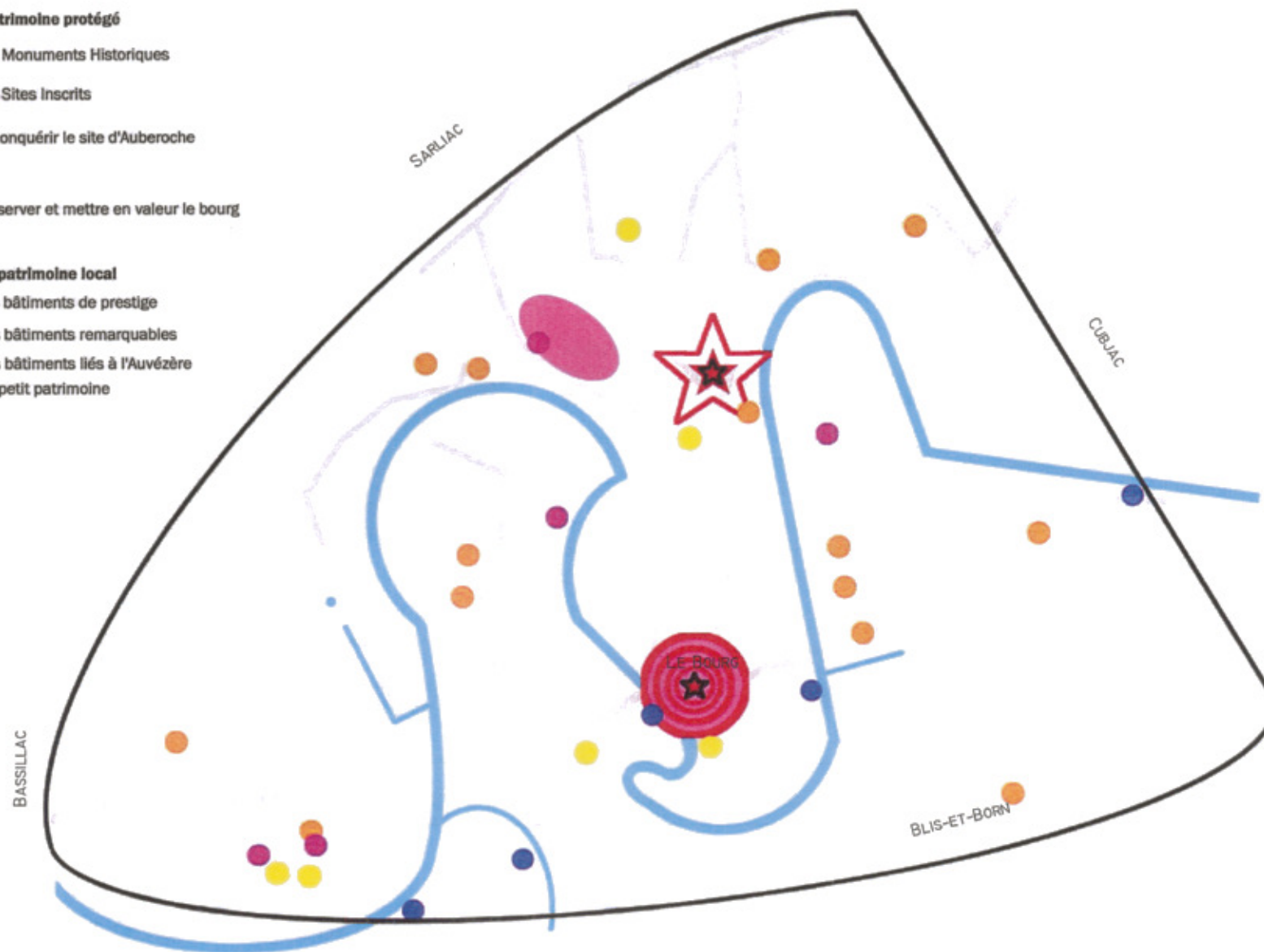
• METTRE EN VALEUR LE RICHESSE DU PATRIMOINE BATI : ENJEU DE TRANSMISSION DU PATRIMOINE

Valoriser le patrimoine protégé

- ☆ Les Monuments Historiques
- Les Sites Inscrits
- ☆ Reconquérir le site d'Auberoche
- Préservet et mettre en valeur le bourg

Pérenniser le patrimoine local

- Les bâtiments de prestige
- Les bâtiments remarquables
- Les bâtiments liés à l'Auvézère
- Le petit patrimoine



• RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Pour une urbanisation modérée, maitrisée, durable et moderne	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Les abords du bourg comme lieu privilégié de l'urbanisation → Conforter les hameaux → Permettre la restauration des constructions anciennes et la réhabilitation des logements vacants 	<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre l'urbanisation à un rythme modéré → Utiliser le potentiel existant en comblant les dents creuses dans les hameaux et en réhabilitant l'existant → Permettre la poursuite de l'urbanisation notamment aux abords du bourg

Extension récente du bourg



Toujours dans un souci de préserver le cadre de vie, le troisième objectif est de permettre un développement urbain raisonné. L'enjeu du PLU n'est pas de figer la commune dans son état actuel, mais il est d'avoir un développement adapté.

En terme de modération, l'enjeu est de poursuivre le développement urbain au même rythme que celui des années passées, en l'intégrant au mieux au tissu existant.

Afin de limiter la consommation des espaces naturels l'urbanisation au cœur des espaces déjà bâtis sera privilégiée et les extensions urbaines seront adaptées aux besoins.

Développement résidentiel à Lauterie



• RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Pour une urbanisation modérée, maîtrisée, durable et moderne	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Prise en compte des risques : incendie, inondation... → Permettre un développement urbain non-contraignant pour les exploitations agricoles → Améliorer l'intégration des zones d'urbanisation récentes et futures 	<ul style="list-style-type: none"> → Limiter l'urbanisation dans les secteurs inondables ou dépourvus de défense incendie → Prise en compte de l'activité agricole en maintenant une distance avec les zones constructibles → Définir des orientations d'aménagement avec par exemple des préconisations en terme d'aménagements extérieurs ou d'implantation

Développement récent au Ganar



La commune souhaite que le développement soit maîtrisé et prenne en compte toutes les contraintes du territoire : l'urbanisation sera donc organisée de préférence dans les secteurs pourvus de défense incendie et sera limitée dans les zones proche de l'Auvézère.

Afin de limiter les nuisances, l'urbanisation sera organisée de manière à ne pas être en contact direct avec l'agriculture

Et toujours dans un souci de maîtriser l'urbanisation, le PLU visera à améliorer l'intégration des zones récemment urbanisées et de réorganiser les secteurs partiellement bâtis, comme au Nord du Bourg ou au Ganar.

• RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Pour une urbanisation modérée, maitrisée, durable et moderne	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les ressources naturelles → Optimiser l'utilisation des réseaux → Promouvoir les constructions respectueuses de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> → Protéger les forages, sources et fontaines → Programmer l'urbanisation par rapport à la mise en place du réseau d'assainissement collectif → Prise en compte de la capacité des réseaux dans les différents secteurs pour établir un zonage cohérent



Le Bourg

Dans un souci de durabilité, le PLU veille à préserver les ressources naturelles : les forages, sources et fontaines seront protégés

La réalisation du futur réseau d'assainissement collectif sera optimisée, notamment en étoffant le tissu bâti dans les secteurs qui seront desservis.

Dans les autres secteurs de la commune, le zonage et le règlement seront adaptés en fonction des capacités des réseaux existants d'eau et d'électricité, afin, dans la mesure du possible, de limiter les extensions.

Enfin toujours dans une notion de développement durable, le règlement s'attachera à ne pas contraindre et même à valoriser les constructions respectueuses de l'environnement.

• RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Pour une urbanisation modérée, maitrisée, durable et moderne	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Sécuriser le bourg → Permettre une diversité fonctionnelle → Favoriser l'accès aux nouvelles technologies → Diversité de l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> → Aménager la traversée du bourg → Autoriser l'implantation d'activités dans les zones d'habitat → Appuyer le développement de la fibre optique → Permettre locatif en mitoyenneté pour favoriser la mixité

Toujours dans l'objectif de raisonner l'urbanisation, la commune souhaite préserver le cadre de vie, mais aussi le moderniser.

Une étude est en cours pour la sécurisation de la traversée du bourg. La traversée du bourg sera donc mise en valeur.

La commune souhaite favoriser un habitat plus dense dans le bourg (en lien avec le futur réseau d'assainissement) mais aussi assurant la mixité (taille des logements et superficie des parcelles variables, mitoyenneté, Location/Accession...)

La commune souhaite aussi favoriser la diversité fonctionnelle notamment dans le bourg afin de le dynamiser. Le règlement prévoit donc la possibilité d'implantation d'activités artisanales, de services, d'hébergements touristiques, de télétravail dans les zones d'habitat.

La modernisation passe également par l'accès aux communications numériques : la commune appuiera les projets de développement de la fibre.



• RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION : ENJEUX SOCIAUX, ECONOMIQUES ET ECOLOGIQUES



Le Bourg : valorisation, sécurisation, optimisation des réseaux et équipements, diversification



Les abords du bourg comme espace privilégié d'urbanisation



Améliorer l'intégration des zones d'urbanisation récente



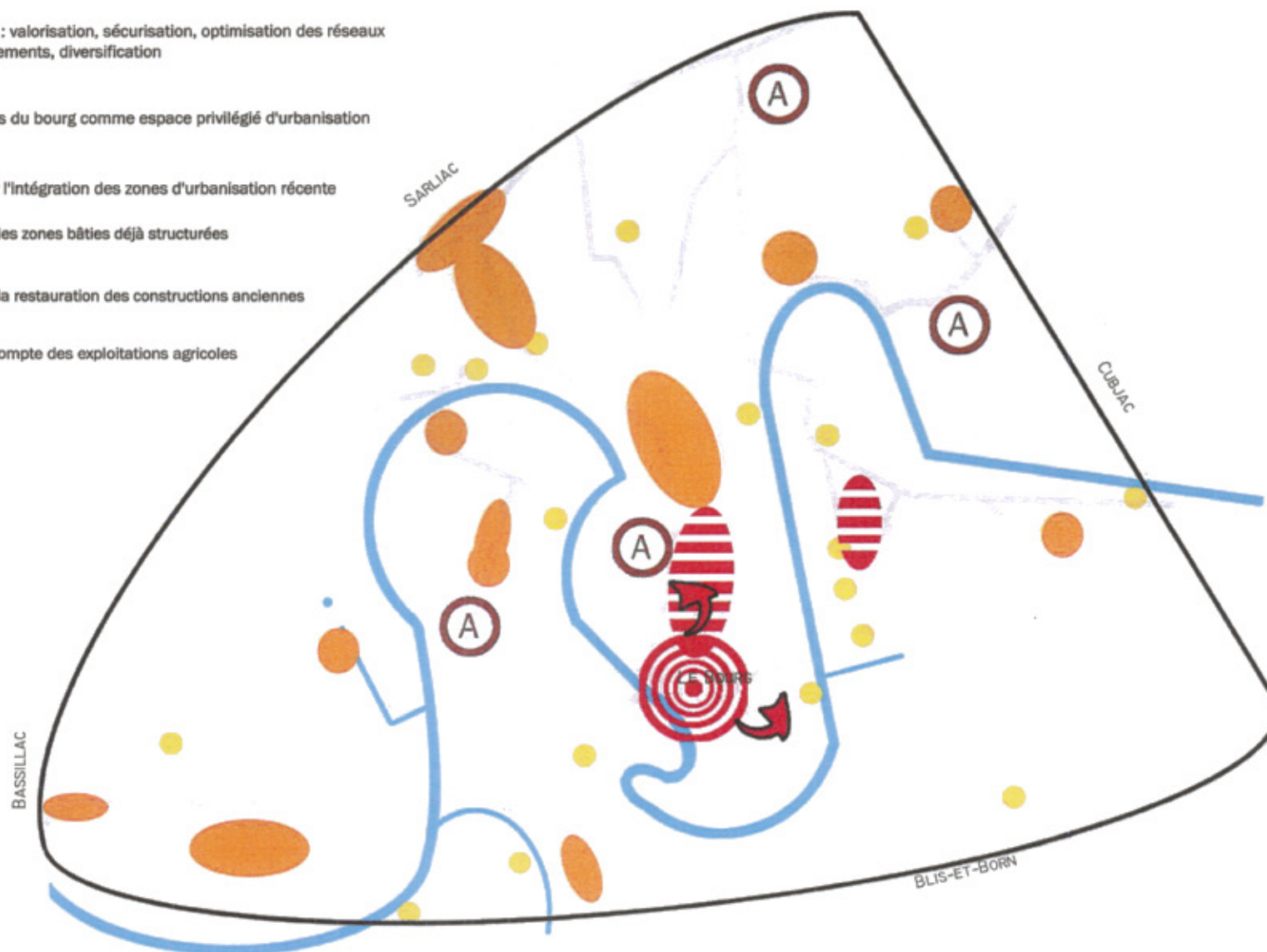
Conforter les zones bâties déjà structurées



Permettre la restauration des constructions anciennes



Prise en compte des exploitations agricoles



• CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

Pérenniser les espaces agricoles et accompagner l'agriculture dans sa mutation	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Conforter la vallée comme lieu privilégié de l'agriculture → Préserver les respirations agricoles des coteaux → Mettre en valeur des éléments identitaires et préserver l'agriculture typique 	<ul style="list-style-type: none"> → Définition des zones à vocation agricole dans la vallée et sur les coteaux → Ménager des zones tampons entre les espaces à vocation agricole et les espaces à vocation d'habitat → Identification et protection des truffières, noyeraies et autres éléments témoins de l'agriculture locale traditionnelle (comme les dernières vignes par exemple)



La vallée agricole

La deuxième grande orientation du PLU est de promouvoir l'identité locale. Elle se décline en deux objectifs qui sont : conforter l'activité agricole et mobiliser les ressources de la ruralité.

En ce qui concerne l'agriculture, la commune souhaite la préserver mais aussi l'accompagner au mieux dans sa mutation. L'agriculture est une des composantes principales de la commune du Change. Le zonage est donc très attentif à la délimitation des zones agricoles, que ce soit dans la vallée ou sur les hauteurs.

Des zones tampons seront définies entre les espaces à vocation agricole et les espaces à vocation urbaine afin de permettre une bonne cohabitation des usages.

L'agriculture sera également prise en compte pour son rôle identitaire : les éléments marqueurs d'une tradition locale, comme les truffières ou les noyeraies, feront l'objet de protection particulière pour veiller à leur transmission. De façon plus anecdotique, certaines vignes seront également protégées en tant que témoins du passé.

• CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

Pérenniser les espaces agricoles et accompagner l'agriculture dans sa mutation	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Valoriser les espaces d'agriculture biologique → Favoriser la reconquête par l'agriculture des espaces naturels délaissés → Valoriser les circuits courts, le maraîchage, les produits locaux 	<ul style="list-style-type: none"> → Ménager des zones tampons à proximité des espaces de cultures biologiques → Identifier les secteurs non-agricole mais avec du potentiel → Préserver la biodiversité pour permettre le développement d'activités complémentaires (apiculture, maraîchage...)

L'enjeu n'est pas seulement de préserver l'agriculture mais aussi, dans la mesure du possible, de lui permettre de se développer.

Les formes d'exploitations agricoles sont en cours de mutations. La commune souhaite valoriser les nouveaux modes de production en identifiant les secteurs d'agriculture biologique, et en favorisant, la reconquête par l'agriculture des espaces naturels délaissés.


L'enjeu est paysager et écologique mais aussi humain et économique en permettant le maintien d'emplois et de lien social avec notamment le développement du maraîchage, des circuits courts, les productions locales.


Rouffiac : agriculture biologique, maraîchage, noyeraie...




• CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE : ENJEUX SOCIAUX, ECONOMIQUES ET PAYSAGERS

 La vallée comme lieu privilégié de l'agriculture

 Préserver les respirations agricoles

 Préserver l'agriculture typique (vignes, truffières, moyers)

 Valoriser l'agriculture biologique

 Prise en compte des exploitations



• MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE

Pour développer les sports de pleine nature, le tourisme et le lien social	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Conforter les activités existantes → Développer de nouvelles activités sportives et ludiques 	<ul style="list-style-type: none"> → Promouvoir l'escalade sur les falaises → Valoriser le site du stade → Identifier le site du Grass Track → Créer une base nautique sur l'Auvezère → Développer les chemins de randonnées

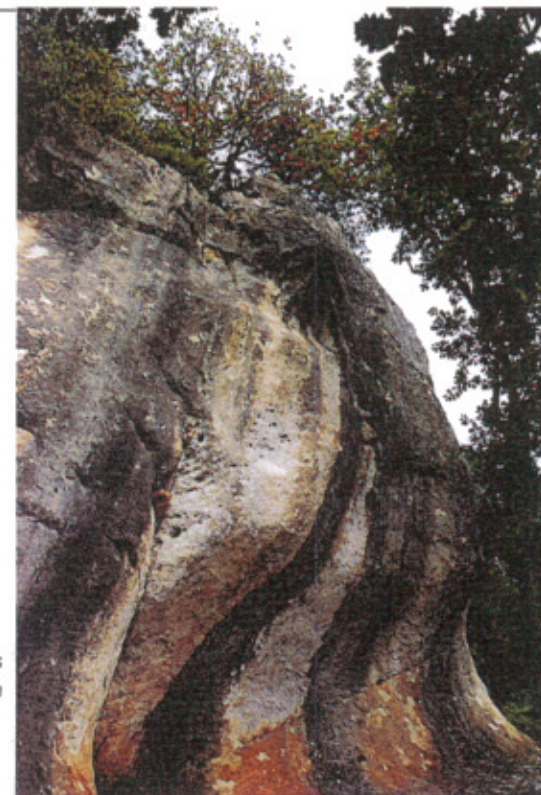


Le Grass Track

Le dernier objectif du PLU concerne lui aussi la volonté de promouvoir l'identité locale : il s'agit de mobiliser les ressources locales issues de la ruralité, autres que l'agriculture.

Compte tenu des particularités du territoire, la commune souhaite développer dans les années à venir le sport et les activités de pleine nature. Les différents sites existants ou les sites de projets sont donc identifiés afin de permettre leur exploitation. Cela concerne le stade, le mur d'escalade, ainsi que le Grass Track et la future base canoë

La commune souhaite continuer à développer les chemins afin de proposer de nouveaux circuits.



Les falaises aménagées en mur d'escalade

• MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE

Pour développer les sports de pleine nature, le tourisme et le lien social	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Créer un pôle attractif → Valoriser les sites de campings → Promouvoir les hébergements alternatifs 	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en valeur du site d'Auberoche → Identifier les zones à vocation d'hébergement touristique → Permettre l'implantation de gîtes ou de chambres d'hôtes dans les zones à vocation d'habitat



*Auberoche :
la chapelle et
le camping*

Pour promouvoir l'identité communale en mobilisant les ressources locales, la commune souhaite permettre le développement du potentiel touristique.

En terme de tourisme, le site d'Auberoche est l'élément central mis en valeur. Son aménagement et sa valorisation sont donc des axes inscrits dans le PLU. Sa position permet une connexion avec les autres sites : ceux en covisibilité directe (camping, château du Roc dont le potentiel est en sommeil, vallée de l'Auvézère), et aussi via les chemins de randonnées avec les autres espaces de la commune (bourg, sites sportifs...).

Le PLU vise également à dynamiser les zones à vocation touristique pour les sites existants (camping d'Auberoche, camping à la ferme).

Pour favoriser d'autres structures d'accueil, le règlement laisse la possibilité d'implantation d'hébergements touristiques dans les zones constructibles (pour les gîtes et chambres d'hôtes par exemple).

• MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE

Pour développer les sports de pleine nature, le tourisme et le lien social	
Objectifs	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> → Conforter les activités existantes → Favoriser un développement économique alternatif → Accompagner la vie associative 	<ul style="list-style-type: none"> → Créer une vraie centralité dans le bourg en y regroupant la population, les activités et les services → Permettre et encourager les activités liées à la ruralité (métiers d'art, activités créatives, exploitations des ressources locales) mais aussi liées à la modernité (télétravail...)

L'identité de la commune est également liée à son lien social : il s'agit d'un élément plus difficilement quantifiable ou repérable, mais qui existe réellement sur la commune.

Pour maintenir cette vie locale, le PLU privilégie le bourg en tant qu'espace d'accueil des populations, des activités et des services.

L'Auvézère constitue également un élément d'identification majeur au sein de la commune. La majorité des sites de rencontres se situe à sa proximité (Auberoche, Bourg, Stade, Falaises, Grass-Track...) et sont reliés par des chemins de randonnées permettant un cheminement interne offrant ainsi un véritable parcours de découverte à l'échelle de la commune et en lien avec les communes limitrophes.

Un des enjeux est de permettre le maintien des activités existantes et de favoriser un développement économique alternatif en encourageant les activités liées à la ruralité (comme les métiers d'art, activités créatives ou la promotion des produits locaux par exemple) mais aussi les activités liées à la modernité (avec le télétravail par exemple...).

La commune souhaite continuer à accompagner la vie associative, qui permet souvent d'organiser des moments de rencontre et anime la vie locale

Le Bourg : espace de vie



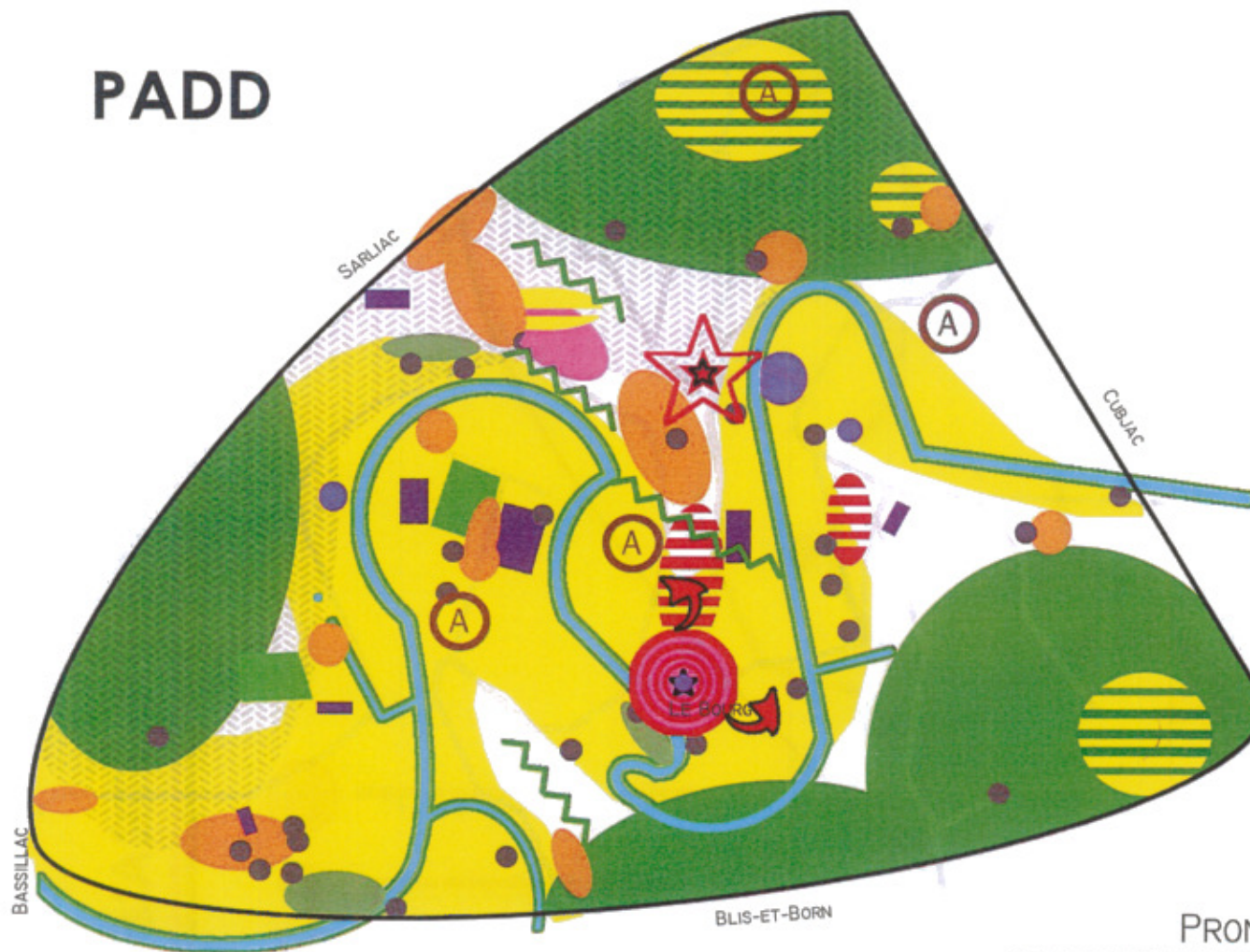
PROMOUVOIR L'IDENTITE LOCALE

• MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE

-  Conforter et développer les sites sportifs
-  Développer les chemins de randonnées
-  Mise en valeur du site d'Auberoche
-  Développer les hébergements touristiques
-  Renforcer le lien social et animer la vie locale








PADD







L'enjeu de ce PLU à caractère patrimonial est de permettre au Change de ne devenir ni une commune dortoir, ni une commune standardisée. Le but est de s'appuyer sur les témoins du passés pour mettre en valeur les richesses actuelles, qu'elles soient naturelles, bâties ou sociales, afin de préserver le futur.

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE






PROTEGER UN PATRIMOINE NATUREL DE QUALITE

-  Protéger les cours d'eau et leurs ripisylves
-  Préserver les vallées et les zones humides
-  Préserver les ensembles boisés
-  Maintenir les coupures naturelles et les corridors
-  Préserver la qualité écologique

METTRE EN VALEUR LA RICHESSE DU PATRIMOINE BATI






-  Valoriser les Monuments Historiques et les sites inscrits
-  Reconquérir le site d'Auberoche
-  Préserver et mettre en valeur le bourg
-  Préserver et faire perdurer l'ensemble du patrimoine local

RAISONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION





-  Le Bourg : valorisation, sécurisation, optimisation des réseaux et équipements, diversification
-  Les abords du bourg comme espace privilégié d'urbanisation
-  Améliorer l'intégration des zones d'urbanisation récente
-  Permettre la restauration des constructions anciennes
-  Prise en compte des exploitations agricoles

PROMOUVOIR L'IDENTITÉ LOCALE

CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

-  La vallée comme lieu privilégié de l'agriculture
-  Préserver les respirations agricoles
-  Prise en compte des exploitations
-  Préserver l'agriculture typique (vignes, truffières, moyer)
-  Valoriser l'agriculture biologique

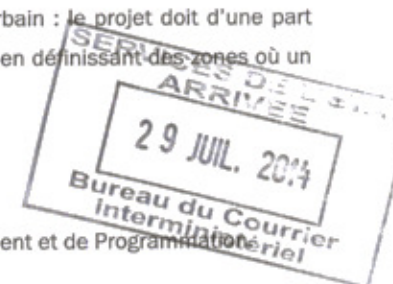
MOBILISER LES RESSOURCES DE LA RURALITE

-  Conforter et développer les sites sportifs
-  Mise en valeur du site d'Auberoche
-  Développer les hébergements touristiques
-  Renforcer le lien social et animer la vie locale

• OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Afin de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, la commune du Change a défini un projet de PLU répondant à plusieurs objectifs :

- Identifier de façon précise les espaces à vocation agricole et les espaces naturels de qualité afin de les préserver.
- Ne pas surconsommer l'espace en définissant précisant les besoins afin d'établir un projet adapté à ces besoins.
- Optimiser la présence des réseaux en urbanisant préférentiellement les espaces suffisamment desservis, notamment le Bourg prochainement desservi par l'assainissement collectif.
- Limiter l'urbanisation en extension linéaire très consommatrice d'espace et premier facteur de l'étalement urbain : le projet doit d'une part favoriser l'urbanisation des zones déjà bâties (en « dents creuses ») et d'autre part organiser le développement en définissant des zones où un aménagement d'ensemble est nécessaire.
- Définir des limites claires aux zones constructibles afin de limiter l'étalement progressif des zones.
- Optimiser l'utilisation de l'espace dans les zones d'urbanisation d'ensemble avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Réduire concrètement la consommation des espaces naturels par rapport au zonage de la précédente Carte Communale.



Le projet de PLU vise à répondre à l'ensemble de ces objectifs dans un souci évident et constant de durabilité. Le PLU ainsi défini est donc un projet réfléchi, qui modère la consommation de l'espace et organise spatialement, temporellement et structurellement l'urbanisation future de la commune.

Objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace :

- Réduction de la superficie moyenne des terrains : 2500m² à l'heure actuelle en moyenne → Objectif : 1800 à 2000m²
- Réduction d'au moins 25% des superficies constructibles disponibles entre la Carte Communale et le PLU

Moyens

- Règlement, OAP
- Zonage

