

SAINT-MEDARD-D'EXCIDEUIL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

| Mise en élaboration | Arrêt du projet | Approbation |
|---------------------|-----------------|-------------|
| 10 décembre 2009 | 01 octobre 2013 | |

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

Sommaire

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Introduction | 2 |
| 2. Le développement urbain : le bourg, les hameaux et les pôles économiques spécifiques | 3 |
| 3. La vallée de la Loue et les espaces boisés et agricoles des plateaux nord et sud | 5 |
| 4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | 6 |
| 5. Conclusions..... | 7 |
| 6. Carte de synthèse | 8 |

1. Introduction

Rappel réglementaire

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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 ».

Par ailleurs il « arrête des 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 la commune » et « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Il s'agit de répondre aux besoins et moyens à mettre en œuvre évoqués et formulés en réunion, et traduire le projet communal de développement et d'aménagement.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (*PLU*). » (L.123-9).

Préambule

Deux thèmes proposent la formulation du projet communal, établis suite aux réunions de travail sur le diagnostic, sur les « questionnements » soulevés et les enjeux, besoins et « moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les enjeux fixés.

2. Pour le développement urbain du bourg, des hameaux et des pôles économiques spécifiques de Saint-Médard d'Excideuil

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué : quartiers, villages, espaces publics, et ses vocations : commerces, équipements et habitat... Les secteurs d'intervention sont le centre-bourg et ses extensions urbaines, les espaces publics (voiries et cheminements, places) et les déplacements, les pôles secondaires d'habitat de la commune.

A Saint-Médard d'Excideuil, les espaces urbanisés sont restés des **regroupements en villages** qu'il s'agit, dans la mesure où les contraintes agricoles et de réseaux notamment ne sont pas trop fortes, de permettre une urbanisation nouvelle en densification du bourg ou des hameaux. L'enjeu du projet est alors la création d'espaces publics, collectifs, notamment au bourg, grâce à la politique foncière menée par la collectivité ses dernières années.

L'urbanisation le long de la RD705 doit être maîtrisée au regard de la circulation importante sur cet axe, incompatible avec une urbanisation nouvelle et des modes de déplacements alternatifs doivent être réfléchis, notamment aux abords du bourg, dans le prolongement de ce qui a déjà été réalisé.

La particularité de Saint-Médard est par ailleurs **l'accueil d'activités économiques spécifiques** sur son territoire, ayant une incidence en termes d'emplois mais aussi d'occupation de l'espace. Ce sont principalement 3 pôles d'activité qui sont garants d'une dynamique économique locale qu'il s'agit de pérenniser dans le PLU, mais également d'autres activités artisanales ou commerciales qu'il s'agit d'accompagner par le PLU. Ponctuellement, la mutation de certains espaces ou bâtiments stratégiquement situés est à prendre en compte dans le projet (Croix de Baumade...).

Les orientations suivantes répondent à ces enjeux.

| Thème | Orientations | Proposition de traductions et mises en œuvre |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cadrer le développement urbain du bourg par une opération de logements locatifs et par la création d'équipements | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser et maintenir les activités économiques présentes - Définir les limites urbaines du bourg à long terme et requalifier les entrées de <i>bourg</i> par rapport à la RD705 mais aussi par rapport au secteur du <i>Grand Claud</i> - Créer ou réhabiliter des espaces publics et collectifs dans le bourg, en lien avec le foncier communal et les projets communaux : espace de loisirs / récréatif, relier les quartiers et opérations à venir par des cheminements « doux » piétons, gérer le stationnement à venir, éventuellement élargir des voies communales - Intervenir plus particulièrement sur les zones d'urbanisation future : permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant espaces publics, programme d'aménagement et de logements locatifs publics... en lien avec les projets de la collectivité (Chadeau – secteur du cimetière) | <p>→ adaptation du règlement à la zone urbaine du bourg : vocation « mixte » permettant les activités : vocation commerciale, de bureaux...</p> <p>→ zonage spécifique sur le bourg « ancien » et les extensions à configurer notamment en évitant la création de zones urbaines en linéaire le long de la RD705 et des voies communales</p> <p>→ organiser les « dents creuses » par des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones « AU », intégrant des dispositions pour des logements locatifs (nombre, implantation...)</p> <p>→ prévoir des emplacements réservés pour voies, carrefours, places, parking ?</p> |
| Développer de manière maîtrisée les autres pôles d'habitat | <p>Permettre de densifier de manière mesurée les hameaux et pôles résidentiels du <i>Grand Claud</i>, <i>La Crois de l'Arbre</i>, <i>La Tuillière</i>, <i>Fayolle</i>... selon les capacités et contraintes des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD705 et des voies communales - Densifier selon les contraintes des sites les autres secteurs : en fonction des enjeux paysagers, agricoles, des risques (zone inondable, accès RD, massif boisé), de la capacité des équipements publics et de l'aptitude des sols défavorable sur une partie du territoire | <p>→ reconnaître l'urbanisation des hameaux existants en intégrant les diverses contraintes agricoles, de desserte, d'accès, de gestion économe de l'espace</p> |
| Définir une politique du logement et de l'habitat | <ul style="list-style-type: none"> - Définir des orientations d'aménagement afin de déterminer les conditions de densité, d'espace public, de formes urbaines - Maintenir et favoriser une politique de mixité urbaine et sociale dans le cadre d'opérations d'aménagement : projet de logements locatifs publics sur le bourg | <p>→ « orientation d'aménagement » des zones « AU » ouvertes à l'urbanisation avec schéma indiquant les principes d'implantation des bâtis, les aménagements, les vocations...</p> <p>→ intégrer des prescriptions spécifiques en lien avec le projet de logements sur le bourg</p> |
| Développer le potentiel communal en matière économique et d'équipements | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et développer les sites d'activités industrielles et commerciales présents sur la commune : <i>Fayolle</i>, <i>La Tuillière</i>, <i>le Chadeau</i>... - Prendre en compte les sites d'hébergement touristique et hôteliers existants et les projets en cours sur le site d'Essendiéras - Reconnaître et développer les équipements collectifs et de loisirs communaux notamment au bourg - Intégrer une obligation de gestion et traitement des eaux pluviales et la prise en compte de la station d'épuration pour les projets urbains à venir - Intégrer une réflexion globale sur les déplacements « doux » entre le bourg et ses quartiers proches | <p>→ reconnaissance par un zonage et un règlement spécifiques pour les activités existantes ou à développer, en fonction de leur vocation d'hébergement ou industrielle</p> <p>→ permettre un règlement « mixte » dans les zones urbaines du bourg et autres secteurs, pour permettre une éventuelle diversification des activités de commerce...</p> <p>→ prévoir des orientations spécifiques pour la gestion des eaux pluviales : pièce « orientations d'aménagement et de programmation » et « règlement »</p> |

3. La vallée de la Loue et les espaces boisés et agricoles des plateaux nord et sud

Ce thème intègre l'ensemble des aspects du territoire à la fois « terroir », « patrimoine » et « milieux » : les espaces agricoles, les espaces naturels et de risques...

Saint-Médard d'Excideuil est traversée par la **vallée de la Loue** et ses affluents qui conditionnent le relief, les paysages et la qualité de l'environnement communal. Bordée par des massifs boisés et surplombée par des espaces agricoles surtout à l'ouest et le domaine d'Essendiéras à l'est, elle conditionne les paysages mais aussi une continuité naturelle dans le territoire.

L'espace communal s'insère dans un territoire plus large chargé d'histoire et au patrimoine environnemental de qualité : village d'Excideuil ... Ainsi, la commune accueille un **patrimoine rural** qui ponctue son territoire : villages de Fayolle, de Gandumas, château de Charreau, Croix Baumade, site d'Essendiéras...

| Thème | Orientations | Traductions et mises en œuvre |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préserver les espaces et la vie agricole des plateaux ouest, est et sud | <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître l'activité agricole présente sur les plateaux ouest (<i>Plantier, Vauzelle, Gacherie</i>), est (<i>Vigerie</i>) ou sud (Lambertie, La Croix de Fayolle) : sièges et bâtis d'exploitation, bâtiments d'élevage - Limiter l'extension des zones urbaines dans les espaces agricoles : protection du paysage, des vallées et plateaux agricoles - Permettre toutefois une reconnaissance de bâtiments existants non agricoles leur permettant des évolutions mesurées : au sein des villages et ponctuellement des espaces ruraux | <p>→ prévoir un zonage agricole cohérent avec la réalité des terres agricoles et des bâtiments agricoles existants au moment du PLU</p> <p>→ permettre éventuellement des secteurs spécifiques de la zone A pour l'évolution des bâtis non agricoles (« pastilles Aa » pour création d'annexes, d'extensions)</p> |
| Préserver la vallée de la Loue et les éléments associés | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et préservation du massif boisé principalement localisé sur les plateaux et escarpements de part et d'autre de la vallée - Préserver la continuité écologique constituée par la vallée, son cours d'eau et ses affluents - Prendre en compte les secteurs de risques tels la zone inondable et de nuisances potentielles pour l'urbanisation (site de la station d'épuration) | <p>→ création d'un zonage « N » préservant les milieux naturels : vallée, massif boisé, secteurs d'enjeu paysager où les constructions agricoles ne sont pas admises</p> <p>→ création d'un zonage « A » préservant les sites agricoles de la vallée et des plateaux la bordant</p> <p>→ limitation de la constructibilité nouvelle aux abords de la de la vallée inondable</p> |
| Mettre en valeur le patrimoine rural emblématique de Saint-Médard | Repérer les éléments du paysage lié au monde rural ou aux éléments de patrimoine à l'exemple des ensembles bâtis de <i>Fayolle, Gandumas, Charreau, Croix Baumade</i> ... et les points de vue sur les vallons ouverts de Fayolle au sud du bourg et depuis le village de <i>Fayolle</i> , sur et depuis <i>Essendiéras</i> | <p>→ intégration au zonage des « outils » de repérage et protection tels L123-1-5 7° pour protéger arbres, puits, fontaines, croix... pour permettre de gérer leur évolution et empêcher leur destruction</p> <p>→ création de zones « N » ou des Espaces Boisés Classés pour protéger les masses boisées ou alignements d'arbres d'intérêt, préserver des espaces « tampons » naturels en zone urbanisée</p> |

→ cf cartographie de synthèse en fin de document.

4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le scénario de consommation de l'espace correspond à un besoin de création de logements mais aussi à un objectif de modération de consommation de l'espace par logement.

Ainsi, la commune a connu ces 20 dernières années une mutation de sa population du fait :

- d'une part de la fermeture de la maison de retraite, qui était importante en tant qu'activité et emploi, mais qui pesait lourdement dans le déficit démographique communal (taux de mortalité communal alors élevé, avec 15 décès par an alors qu'aujourd'hui ce chiffre est retombé à 5).
- d'autre part du domaine alors agricole *d'Essendiéras* qui accueillait une population d'ouvriers agricoles avant de devenir un site de loisirs

Ainsi, le scénario de développement communal doit se baser sur de nouvelles données liées au nouvel essor économique communal par le développement touristique et de loisirs *d'Essendiéras* et la poursuite de la croissance de l'activité de l'usine *Repetto* installée sur la commune. La dynamique communale est alors retrouvée et le scénario ne peut se baser sur la progression négative du nombre d'habitants de la dernière décennie.

Ce calcul peut alors être estimé de la manière suivante, en se basant sur le cap de 665 habitants atteint en 1990 (source : INSEE) :

- Fixer le « besoin » en logements à 10 ans : soit + 38 logements, en tenant compte du phénomène de « desserrement des ménages » pour conserver le seuil de population à 10 ans et du potentiel de réhabilitation de bâtiments en logements ;
- Etablir un scénario de consommation d'espace tenant compte d'une « modération » de la consommation d'espace de 50 % par logement mais aussi des aménagements nécessaires à la création de ces logements : soit 1800 m² au lieu de 3800 m² environ en moyenne ces dernières années ;
- Donnant lieu à une enveloppe estimative d'environ 11 à 12 ha de surfaces libres de constructions à dégager dans le PLU. A ceci s'ajoutera l'intégration de la politique de développement économique par la création de réserves foncières à destination d'activités spécifiques. Cette superficie viendra alors s'ajouter aux superficies en zones urbaines et à urbaniser plus généralement pour de l'habitat

→ cf. page suivante.

5. Conclusions

Ainsi, les **orientations générales du PADD répondent aux objectifs du développement durable en matière :**

- **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme :** par une réflexion sur le centre-bourg comme pôle d'un projet urbain (création d'espaces publics, politique du logement, réflexion sur les déplacements alternatifs à la voiture dans les orientations d'aménagement notamment), et une densification mesurée des pôles secondaires d'habitat en fonction des contraintes des sites mais également de la consommation d'espace pour l'urbanisation nouvelle ;
- **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**
 - * par la préservation des unités agricoles des plateaux ouest, nord-est et sud ;
 - * par la préservation des espaces naturels de la vallée de la Loue (espaces d'enjeu environnemental, zone inondable), des ouvertures visuelles sur le paysage rural, notamment de part et d'autre de la vallée ouverte de la Croix de Fayolle, au sud du bourg ou sur le plateau du domaine d'Essendiéras ;
 - * et par la recherche de densification des zones urbaines, et de limitation de l'étalement urbain ;
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :** reconnaissance et préservation des corridors des vallées de la Loue et affluents, liens entre les zones de refuges de biodiversité des coteaux boisés au nord et au sud du territoire communal, **constituant des « trames vertes et bleues » communales.**

En outre, le projet vise à répondre aux problématiques et enjeux en terme :

- **d'habitat :** formes urbaines diversifiées, intégration de projets de logements locatifs sociaux notamment au bourg...
- **de transports et de déplacements :** limitation des déplacements par le recentrage du développement des zones urbaines et par la mise en place de « modes doux » (notamment dans le cadre du projet urbain sur le bourg) ;
- **de développement des communications numériques :** Une programmation de travaux pour une desserte du département est en cours de réalisation par le biais du Conseil Général de la Dordogne. Le Syndicat d'Energies de la Dordogne va également mettre en place un schéma directeur concernant la desserte départementale par la fibre optique, schéma dans lequel la commune sera intégrée, en phases ultérieures cependant.
- **d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs :** reconnaissance des sites d'hébergement touristique existants et des espaces collectifs dédiés aux loisirs, mais aussi des activités artisanales et industrielles implantées de longue date sur la commune.

Enfin, les **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** sont exprimés par le scénario de consommation des espaces, se justifiant par l'intégration de formes urbaines moins consommatrices d'espaces (**avec un cap de -50% par rapport à l'existant**) d'une part, et par la définition d'enveloppes urbaines en fonction de l'existant et des secteurs à « combler » en priorité d'autre part (cf. carte de « synthèse du PADD »).

6. Carte de synthèse

→ *cf. carte suivante.*

