

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



MARSANEIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N° 2

JUIN 2015

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	<i>08/03/2011</i>	<i>19/11/2013</i>	<i>29 JUIN 2015</i>

PREAMBULE

Le rôle 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 législatif 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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Marsaneix s'appuie sur deux axes : un axe de développement et un axe de préservation. Chacun de ces axes se déclinent en plusieurs orientations.

L'enjeu du projet communal est de concilier une volonté de poursuite de l'urbanisation avec les enjeux de valorisation des ressources naturelles et paysagères. Il n'y a donc pas d'ordre de priorité entre les différentes orientations, chacune étant en constante interaction avec les autres.

Les principaux objectifs sont :

Axe DEVELOPPEMENTS :

- Créer une vraie centralité
- Assurer un développement intégré hors de l'enveloppe du bourg
- Développer la vocation de loisirs

En terme de développement, la commune de Marsaneix souhaite poursuivre son développement résidentiel. Cela passe notamment par la poursuite du développement du bourg pour en faire le lieu privilégié pour l'accueil des habitants mais aussi des commerces ou des activités artisanales.

Afin de diversifier l'offre et de restructurer le bâti existant, la commune souhaite aussi prévoir d'autres secteurs d'urbanisation notamment à Terrasse et à la Cote Haute.

Par ailleurs, des possibilités très mesurées seront aussi proposées dans la plupart des hameaux.

Afin d'accompagner ce développement résidentiel, le PADD prévoit également le développement d'autres activités plus ludiques afin d'offrir aux habitants des lieux de vie favorisant le lien social.

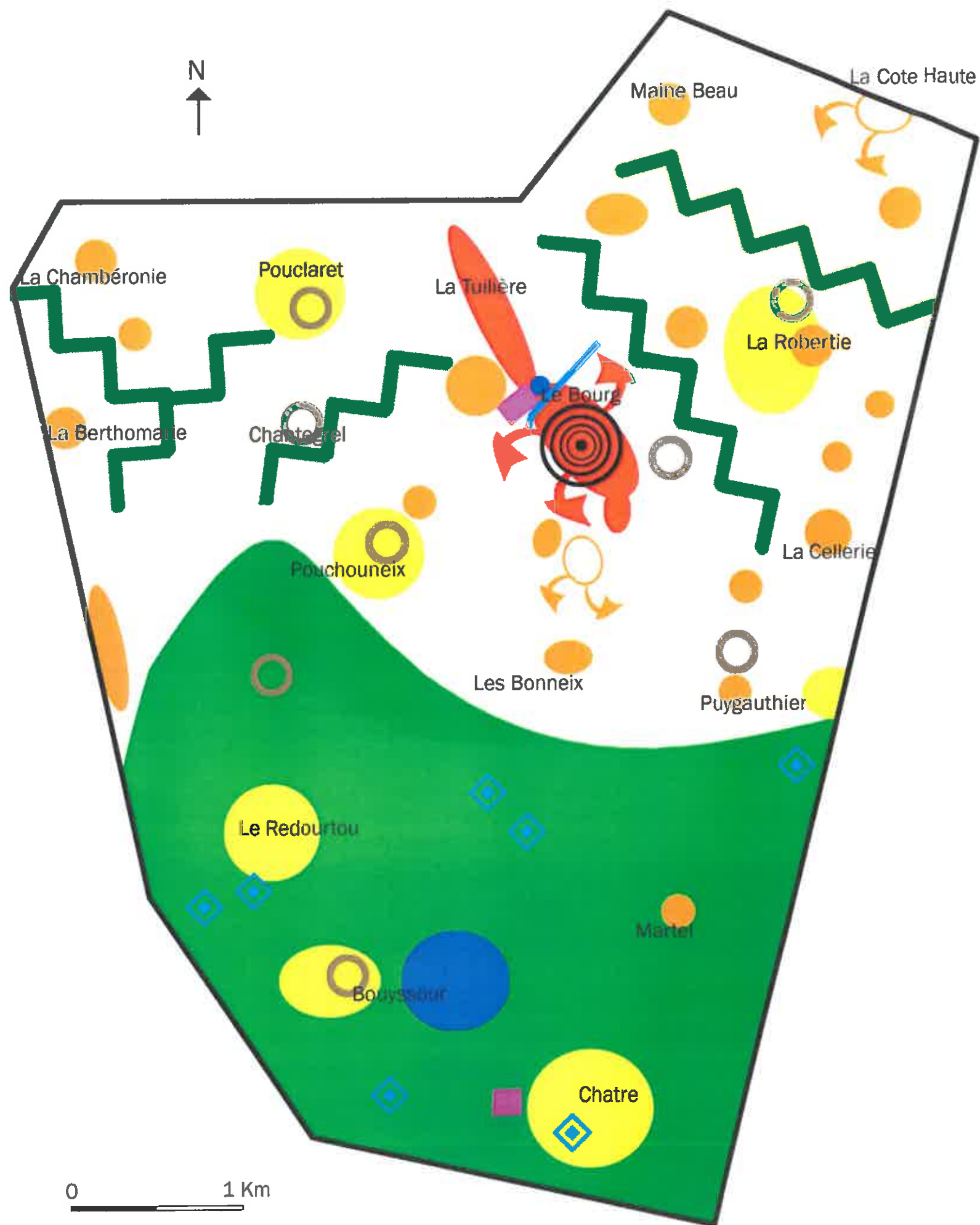
Axe PRESERVATIONS :

- Préserver l'agriculture
- Préserver le cadre de vie

Si la commune souhaite poursuivre son développement résidentiel, elle a également la volonté de préserver le caractère rural de la commune.

Pour un développement de qualité, il est indispensable de préserver les exploitations agricoles en place, ainsi que les secteurs à vocation agricoles.

Le PADD prévoit également la protection des espaces et des ressources naturelles tels que les massifs boisés, les coupures naturelles ou les sources.



PADD

DEVELOPPEMENTS

x Créer une vraie centralité



Poursuivre l'extension urbaine en continuité directe du bourg



Optimiser les équipements et services existants et à venir pour créer une vraie centralité

x Assurer un développement intégré hors de l'enveloppe du bourg



Conforter l'urbanisation du bourg et de ses extensions existantes



Structurer l'extension des autres secteurs d'urbanisation, hors du bourg



Conforter les hameaux

x Développer la vocation de loisirs



Initier une vocation touristique



Conforter les espaces sportifs

PRESERVATIONS

x Préserver l'agriculture



Ne pas créer de conflit d'usage par une mise à distance de l'urbanisation par rapport aux élevages



Pérenniser la vocation agricole des terres à plus forte valeur agronomique

x Préserver le cadre de vie naturel



Valoriser l'entité paysagère du Sud de la commune en tant qu'espace naturel et boisé



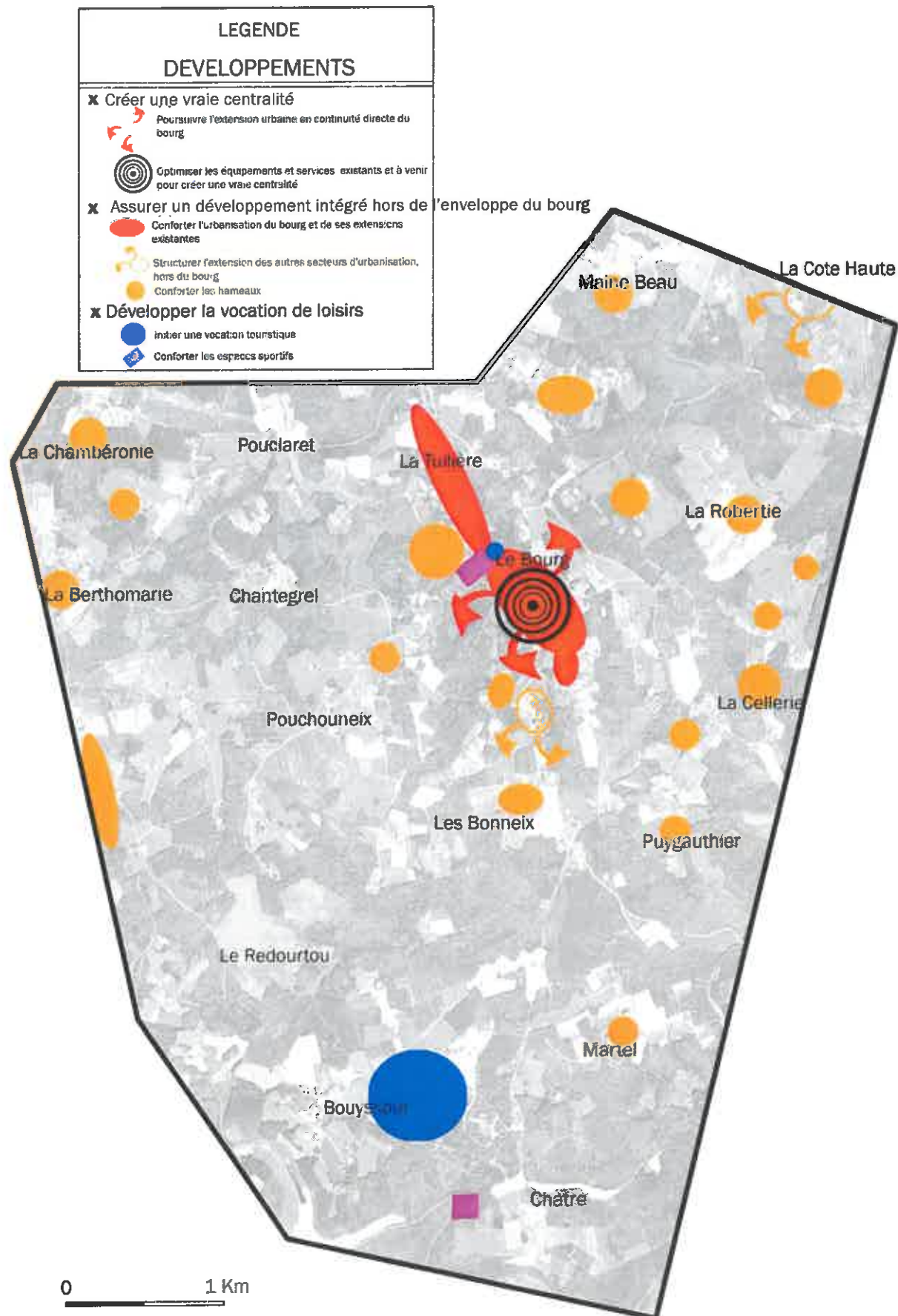
Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation et les corridors écologiques



Prise en compte des ressources naturelles (sources, zones humides)

0 1 Km

AXE DEVELOPPEMENTS



→ Créer une vraie centralité

- Extension du bourg

Le bâti étant très diffus, car lié à l'activité agricole, la commune souhaite recentrer son développement en extension des ensembles bâtis existants et principalement autour du bourg afin d'en faire un lieu de vie. Ce secteur est équipé, il accueille les équipements publics (mairie, équipements scolaires et sportifs) et possède un réseau d'assainissement collectif.

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation ou confortées comme urbanisées devront prioritairement être situées à proximité immédiate du bourg de Marsaneix, en contact direct avec les équipements et réseaux existants notamment l'assainissement collectif ou encore la fibre optique, pouvant être développée dans le bourg.

Le développement du Bourg se fera en poursuivant son extension au Nord mais sera également rééquilibré en proposant un nouveau site à urbaniser au Sud, face à l'école (ce secteur fera l'objet d'une réflexion par rapport aux pentes et aux eaux de ruissèlement notamment dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Au-delà de l'unique volonté du développement résidentiel du bourg, l'enjeu est de limiter l'éparpillement de la population afin de renforcer le lien social par un regroupement de la population, des équipements et des services.

La commune connaît depuis plusieurs années un phénomène de résidentialisation qui, dans le temps, a généré une inévitable augmentation des déplacements.

L'enjeu est de restructurer le bourg en tant que pôle de proximité : desserte des transports en commun à renforcer, présence des équipements, volonté de développer les commerces et services... Cela permettra notamment de diminuer les déplacements motorisés, en permettant une urbanisation et une offre de service complète à échelle du piéton, renforcée par la création d'un maillage de circulations douces au cœur du bourg.

- Revitaliser le cœur de vie

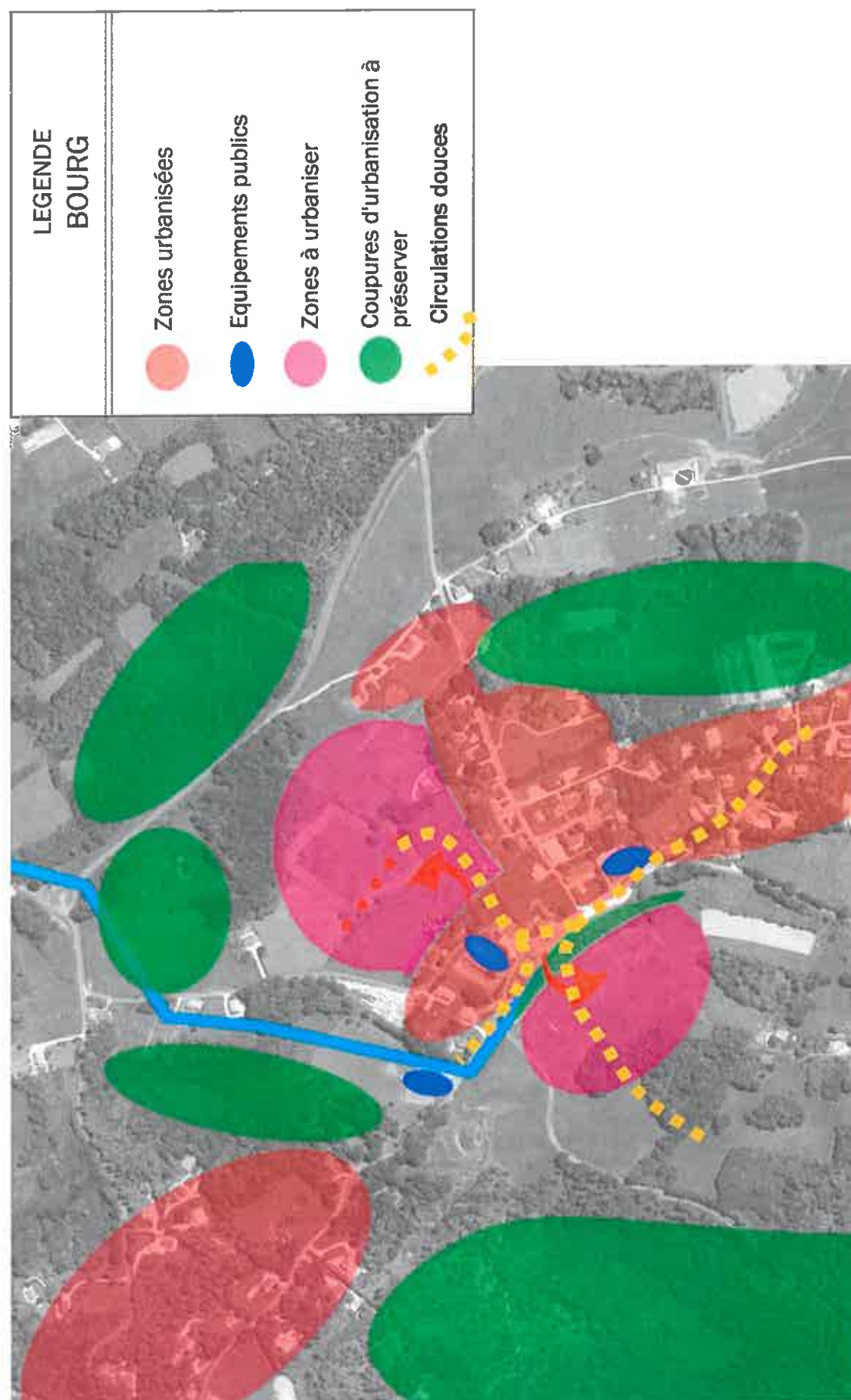
La réflexion menée sur le bourg a pour but de créer un effet « boule de neige » : en recréant un bourg accessible, équipé et densifié, l'objectif est aussi d'attirer de nouveaux services et commerces. Le développement économique souhaité pour la commune de Marsaneix repose sur un maillage plus fort en équipements, commerce et services de proximité.

La commune s'attachera donc à diversifier tant ses activités ludiques que professionnelles afin de favoriser les liens entre les populations. La commune dispose de peu de commerces et de activités artisanales sur son territoire. Ainsi, il sera autorisé, dans les zones situées à proximité immédiate du centre ou à l'intérieur de celui-ci d'implanter des équipements commerciaux et artisanaux à condition que ceux-ci soient compatibles avec la vie urbaine. Le bourg sera dans ce sens le lieu d'implantation des futurs équipements communaux. La présence du haut débit dans le bourg renforce son caractère central. La commune s'attachera à poursuivre le développement des communications numériques afin de favoriser son développement.

Le soutien aux associations et le développement des activités sportives permettra aussi de développer les fonctions du territoire d'une part et de générer des contacts entre les populations d'autre part.

Le centre bourg doit être renforcé dans son rôle de pôle, et ce, dans le souci de faire du bourg de Marsaneix un lieu de vie capable de créer du lien social entre les habitants de la commune.

Le bourg de Marsaneix devra être également le secteur prioritaire d'implantation des équipements publics. Ainsi, des emplacements seront réservés comme par exemple pour l'implantation d'une nouvelle salle polyvalente à proximité du stade, d'une nouvelle mairie, à proximité de celle existante ou, si besoin, d'un centre de loisirs au cœur du bourg.



→ Assurer un développement intégré hors de l'enveloppe du bourg

- Structurer l'extension des autres secteurs d'urbanisation

L'urbanisation est très diffuse sur l'ensemble du territoire communal. La commune de Marsaneix est fortement marquée par l'activité agricole qui a favorisé la dispersion de l'habitat. Cet état de fait, qui a favorisé le mitage, ne participe pas à une gestion économe du territoire.

L'attraction de la commune est réelle du fait que Marsaneix conjugue qualité de vie, foncier abordable, liaisons routières efficaces et proximité de l'agglomération Périgourdine. Cependant, afin de sauvegarder ces atouts, les futures zones constructibles que définit ce document devront être ouvertes à l'urbanisation de manière progressive, et leurs intégrations pensées de sorte à ne pas nuire aux constructions existantes.

La commune sera garante de la gestion économe de ses ressources foncières. Au-delà du bourg qui reste le secteur privilégié d'urbanisation, d'autres secteurs seront ouverts à l'urbanisation avec des orientations d'aménagement permettant de restructurer les zones existantes et de les développer afin d'éviter de poursuivre le mitage.

Ainsi, hors du bourg, vont se concentrer quelques points d'urbanisation bien maîtrisés dans l'espace et dont l'ouverture s'étalera dans le temps.

Ces points se concentrent sur des secteurs en cours d'urbanisation, une urbanisation qui aujourd'hui se fait au coup par coup, mais qui sera restructurée grâce aux orientations d'aménagement. Cela concerne notamment La Cote Haute et La Terrasse Sud.

Le projet veille donc à maîtriser spatialement mais aussi temporellement l'urbanisation des secteurs satellites, en prenant en compte la protection de l'activité agricole et des terres cultivées, les capacités des équipements à admettre un développement complémentaire (sécurité sur voie, capacité du réseau d'eau, conditions d'assainissement, évacuation des eaux pluviales), les disponibilités foncières mais aussi l'organisation générale de la zone au regard de son environnement bâti ou naturel.

La définition de zones constructibles hors du bourg permet également de diversifier l'offre en terme de terrain à bâtir (superficie, règlement, localisation...) permettant ainsi la réalisation de projets diversifiés pouvant répondre à des demandes variées et favorisant ainsi la mixité sociale (parcelle de taille plus modeste dans le bourg par exemple). Dans la mesure de ces compétences et de ces capacités, la commune développera ou appuiera tout projet favorisant la mixité sociale (programmes locatifs, projets de logements sociaux...).

- Conforter les hameaux

Afin de diversifier l'offre et la mixité, la plupart des hameaux propose des disponibilités limitées. L'enjeu est de ne pas figer le territoire hors des principaux secteurs d'urbanisation. L'objectif est de permettre des évolutions très mesurées, réfléchies et raisonnées dans la plupart des hameaux.

→ Développer la vocation de loisirs

La commune ne souhaite pas être uniquement une commune résidentielle. Elle souhaite valoriser les atouts de son territoire afin de permettre un développement modéré de la vocation de loisir, adapté à l'échelle du territoire et articulé autour d'un tourisme « vert ».

- **Initier une vocation touristique**

Le potentiel des étangs de Bouyssour n'est à l'heure actuelle ni mis en valeur, ni exploité. Le site composé d'un ensemble d'étangs situés dans un écrin de verdure possède pourtant des qualités indéniables. La seule auberge de la commune se situe à Bouyssour.

Le PLU souhaite donc favoriser dans ce secteur une vocation touristique afin de redonner aux étangs leur vocation originelle et d'en faire un lieu de rencontre. L'enjeu, dans l'attente d'un projet, est de préserver le site en empêchant des usages ou des constructions qui dégraderaient le site.

La commune souhaite par ailleurs mettre à la disposition des touristes une aire d'accueil pour camping-car dans le bourg. L'objectif est de proposer des installations appropriées pour un nombre limité de camping-cars (3 environ) afin de régulariser un état de fait à l'heure actuelle. Il est en effet fréquent que des touristes s'installent pour une nuit ou deux sur le parking de la salle des fêtes, dépourvu des équipements nécessaires.

En proposant un site équipé, à l'échelle des besoins, la commune espère également dynamiser son bourg par l'accueil des visiteurs de passage.

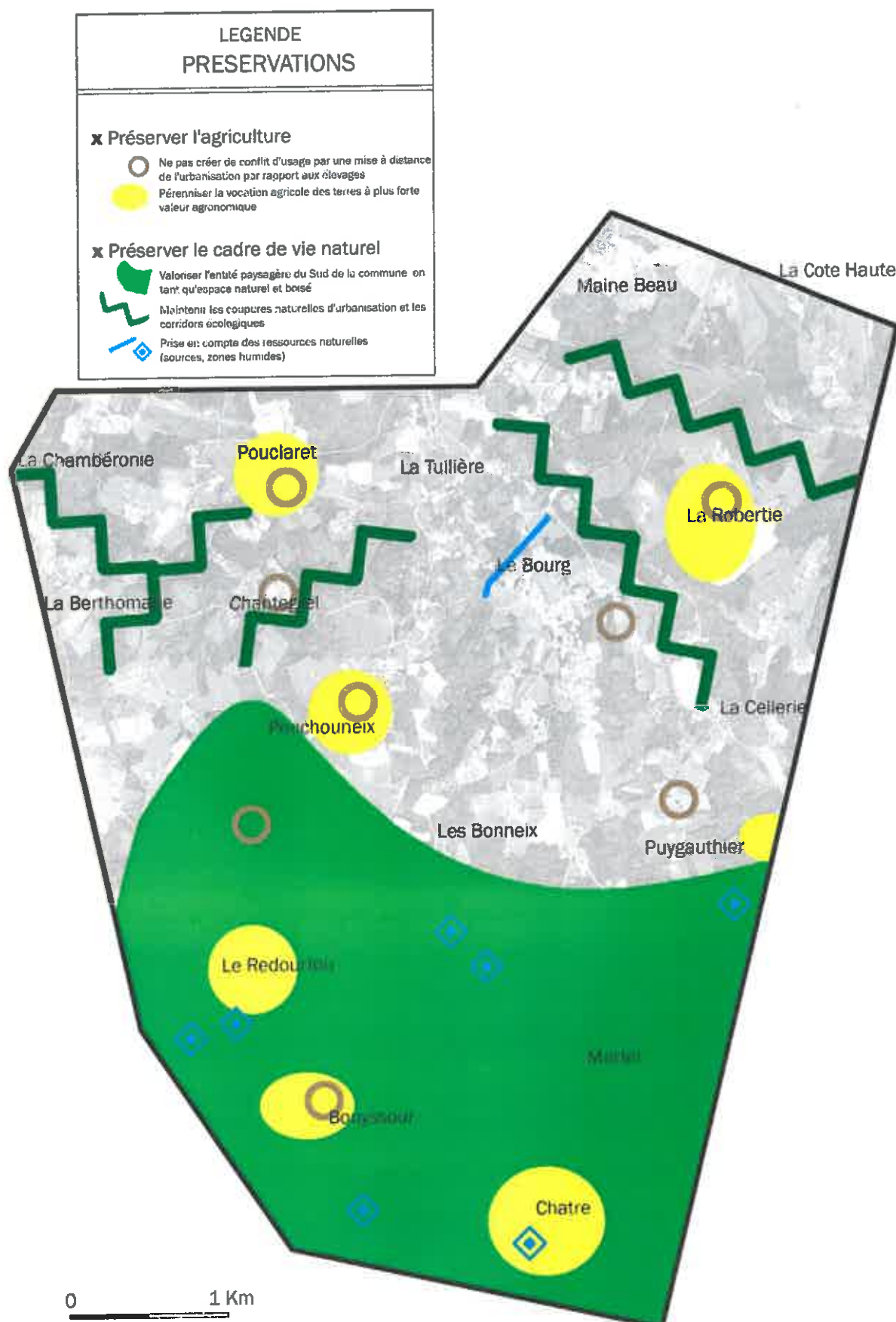
- **Conforter les espaces sportifs**

Afin de renforcer le lien social et de valoriser le cadre de vie, le PLU est l'occasion de conforter les équipements sportifs existants mis à disposition des habitants.

Le stade et ses abords, ainsi que le parcours de motocross font l'objet d'un zonage spécifique permettant la mise en œuvre d'une réglementation adaptée aux activités

Par ailleurs, la mise en valeur et l'entretien des chemins de randonnées, inscrits ou non au PDIPR, seront poursuivis.

AXE PRESERVATIONS



→ Préserver l'agriculture

Au-delà de son rôle économique, l'agriculture joue un rôle dans la structuration des paysages et dans le cadre de vie de la commune. Il est donc important de la conforter. Cela passe par une prise en compte des activités agricoles mais aussi des terres agricoles.

- **Veiller à une bonne cohabitation des usages**

Afin de préserver l'agriculture, il est important d'identifier les lieux d'exploitations afin de les préserver et dans la mesure du possible de définir des zones tampon vis-à-vis de l'urbanisation. L'enjeu est de veiller à ne pas créer de conflit d'usage afin de faire cohabiter en bonne intelligence les exploitants et les habitants.

La volonté de développer l'urbanisation de la commune ne doit pas se faire au détriment des exploitations en activité. Il est donc important de ne pas les contraindre par une urbanisation peu adaptée.

- **Pérenniser les terres agricoles**

Les exploitations ne sont pas les seules garantes du devenir de l'agriculture sur la commune de Marsaneix. Le PLU s'attache donc à définir les zones à vocation agricole, notamment en ce qui concerne les terres à valeur agronomique.

Afin de dynamiser ces espaces à vocation agricole, le changement de destination des bâtiments agricoles sera permis sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

L'enjeu est de conforter l'agriculture en tant que vecteur économique mais aussi en tant qu'élément d'identité communale. En effet l'agriculture participe à la trame verte de la commune et joue un rôle de respiration entre les zones urbanisées mais aussi au cœur des espaces boisés.

→ Préserver le cadre de vie

- **Protéger l'entité naturelle du Sud**

La moitié Sud de la commune se caractérise par son caractère rural, en opposition à la moitié Nord qui est le lieu privilégié de l'extension urbaine ces dernières années. Le PLU s'engage donc à préserver au mieux cette entité agricole, boisée et naturelle.

Mis à part pour conforter quelques hameaux ou pour intégrer au régime général des zones constructibles les constructions existantes, la moitié Sud de la commune ne sera pas un espace de développement urbain.

- **Conserver les corridors naturels**

La moitié Nord est le lieu privilégié du développement urbain. Cependant celui-ci doit être réalisé de manière maîtrisée.

Certains secteurs sont clairement définis pour le développement urbain.

Cependant, les hameaux dispersés (héritage d'un mitage lié à l'agriculture) seront également pris en compte afin de permettre notamment l'urbanisation des dents creuses.

Par ailleurs, entre les zones urbanisées ou d'urbanisations futures, des zones tampon naturelles seront maintenues en tant que corridors écologique.

L'enjeu de préservation de cette trame verte est double : maintenir des espaces de circulations pour la faune et préserver la flore mais aussi optimiser l'intégration des zones bâties dans les paysages.

- **Protéger les ressources naturelles**

La volonté de poursuivre la dynamique de croissance démographique doit également être réfléchie par rapport aux ressources naturelles présentes sur la commune.

Les différentes sources seront donc prises en compte dans la définition des zones constructibles afin de les préserver.

Dans le bourg, la présence d'une zone « inondable », dans le sens d'une zone de passage des eaux pluviales, sera également prise en compte afin de limiter son urbanisation. L'enjeu est de permettre une bonne évacuation des eaux mais aussi de ne pas générer de risques inutiles pour les constructions avoisinantes existantes.

OBJECTIFS DE MODERATION

DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

→ Constat

- La consommation foncière a tendance à être importante sur la commune, au détriment principalement des terres agricoles.
- Une trentaine d'hectares consommés pour l'urbanisation en 10 ans pour 100 constructions
- Une moyenne d'une quinzaine de permis par an pour construction neuve sur les dix dernières années

→ Objectifs

La commune souhaite poursuivre son développement résidentiel. L'enjeu principal étant que ce développement ne se fasse pas au détriment du cadre de vie et ne génère pas une surconsommation de l'espace.

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

- **Une offre adaptée aux besoins**

Le projet de PLU doit être parfaitement adapté aux besoins évalués pour le développement de la commune à une échelle de 10 ans. Afin de ne pas surconsommer l'espace, les besoins ont précisément été définis en fonction du projet communal et des évolutions récentes afin de définir un projet de PLU adapté.

Des besoins estimés à une quinzaine de constructions neuves annuellement → Définir un projet répondant à ces besoins.

- **Conforter le tissu constitué**

Dans l'enveloppe urbaine : Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, la commune a souhaité définir les zones constructibles au cœur ou en continuité du bâti existant
Zones de développement : Les secteurs équipés, notamment le bourg pourvu d'un réseau d'assainissement, constituent les principaux secteurs de développement urbain.

*Inciter à lutter contre la rétention → Limiter l'urbanisation en extension linéaire très consommatrice d'espace et premier facteur de l'étalement urbain : le projet doit donc favoriser l'urbanisation des zones déjà bâties (en « dents creuses ») et suffisamment desservies, notamment le Bourg et définir des zones de développement organisées afin d'optimiser l'utilisation de l'espace
Objectif : 2/3 des disponibilités dans l'enveloppe urbaine*

- **Préserver les espaces ruraux**

Les espaces à fort potentiel agronomique sont classés en zone agricole,
Les espaces naturels de qualité participant à la trame verte de la commune sont classés en zone naturelle.

Définir des limites claires aux zones constructibles afin de limiter l'étalement progressif des zones → Identifier précisément les espaces à vocation agricoles et des espaces naturels

- **Optimiser les espaces ouverts à l'urbanisation**

La lutte contre la consommation foncière excessive induite par le développement strictement pavillonnaire de ces dernières années passe par une diversification des formes urbaines et une densification des espaces équipés.
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont par ailleurs définies afin d'optimiser, en terme de consommation d'espace, les futures zones urbaines.

Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation → Optimiser l'utilisation de l'espace dans les zones d'urbanisation d'ensemble

Objectif : 1/3 des disponibilités dans des zones à urbaniser avec gestion économe de l'espace

→ Objectifs chiffrés et mesurables de lutte contre la consommation de l'espace :

Viser à une consommation modérée de l'espace cela passe par une diminution globale des superficies constructibles

→ **Objectif de réduction de 30% des superficies disponibles à l'urbanisation par rapport au zonage de la précédente Carte Communale, tout en maintenant des objectifs de développement équivalents** (Nota : la Carte Communale est le seul point de comparaison existant et constitue donc un indicateur intéressant des évolutions concernant la consommation de l'espace)

→ **Objectif de réduction de la moyenne des superficies des terrains constructibles** : Superficie moyenne entre 2005 et 2011 : 2500 m² → Moyenne souhaitée pour les 10 années à venir : 1800 m²

→ **Calcul des besoins avec un coefficient de rétention nettement diminué** (1,5 contre 2,5 précédemment)