

COMMUNE DE CHATEAU L'EVEQUE



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 3

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

REVISION N° 1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le : 24 mai 2002

ARRETE par délibération du conseil municipal le : 18 juin 2003

APPROUVEE par délibération du conseil municipal le :

2 8 JUIN 2005

AVANT PROPOS ET RAPPEL REGLEMENTAIRE

La loi Urbanisme et habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU est donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations d'aménagement localisées(facultatives) et un règlement.

- **Le Projet d'aménagement et de développement durable(PADD)** défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune..
- **Les orientations d'aménagement** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

LE P.A.D.D. ET LE PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Art. R 123-2 du C.U.

Diagnostic de l'état initial

⇒Analyse

⇒définition des enjeux



JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS

DU P.A.D.D. ⇒

Et de la délimitation des zones

Exposé des motifs et des règles apportées par le règlement.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Art. R 123-3 du C.U.

1-Orientations générales :

politique d'ensemble issue du diagnostic

⇒ Schémas des actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre

2-Orientations et prescriptions particulières :

Elles concernent l'aménagement des zones à urbaniser (AU°

⇒ Schéma de principe en annexe des documents graphiques



PRESCRIPTIONS ⇒

**REGLEMENT
DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- Définition des zones du PLU
- Définition des règles d'implantation
- Définition des conditions d'ouverture à l'urbanisation



Rendre possible l'exécution des différentes prescriptions d'ordre général ou particulier

OBJECTIF : Il s'agit que les choix exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme soient éclairés par l'exposé de la stratégie d'aménagement du territoire.

• 1 – LE PROJET COMMUNAL

1 – EQUILIBRE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION DES ESPACES IDENTITAIRES

La commune a souhaité répondre à la sollicitation dont elle est l'objet en terme de construction en fixant des règles qui permettent d'assurer le maintien, voire la mise en valeur, du caractère attractif de la commune lié à la valeur de ses espaces naturels et bâtis.

Les moyens retenus sont :

- le maintien et la valorisation des coupures vertes assurant la protection des principaux points de vue,
- l'identification de secteurs à mettre en valeur ou à requalifier ;
- engager à court terme une réflexion sur le centre bourg, après la réalisation du contournement par la RD 939, afin d'assurer la mise en valeur du centre historique de la commune. Un certain nombre d'enjeux ont déjà été définis pour une réflexion plus opérationnelle : conforter les services en place en apportant notamment des réponses en matière de stationnement et valoriser le patrimoine pour attirer une clientèle de passage.
- tenir compte de l'évolution de l'activité agricole en facilitant la diversification tout en apportant des mesures de protection aux exploitations en activité susceptibles de se développer pour éviter les conflits d'usage potentiels,

2 – UNE CAPACITE DE CONSTRUCTION COMPATIBLE AVEC LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La commune a souhaité :

- définir un objectif quantitatif compatible avec les équipements existants et programmés, ainsi l'ouverture à l'urbanisation sera progressive suivant le programme des travaux nécessaires à la satisfaction des besoins.
- prendre en compte la capacité et l'état des voies de desserte en définissant un certain nombre de voies structurantes qu'elle va conforter en privilégiant les accès les plus directs à l'agglomération, à laquelle elle revendique son appartenance

1 - 3 – APPORTER UNE DIVERSIFICATION ECONOMIQUE POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS VERS LES POLES D' EMPLOIS PERIPHERIQUES COMPATIBLE AVEC SES POTENTIALITES ET LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

L'objectif poursuivi est la valorisation des potentialités existantes pour définir des espaces de projets avec :

- le maintien d'une capacité d'accueil pour des activités artisanales qui ne pourraient trouver leur place dans le tissu urbain afin de répondre aux opportunités qui pourraient se présenter,
- la définition d'un espace à vocation de tourisme et de loisirs.

Ces espaces de projet sont identifiés mais ils ne remplissent pas les conditions qui permettent de définir les conditions de leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la mise en application du P.L.U.. Une modification du PLU sera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation

1 - 4 – UNE DEFINITION DES ESPACES URBANISABLES QUI TIENT COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES POTENTIELS

Une préoccupation principale de la commune est d'assurer un développement qui tienne compte des directives découlant de la loi sur l'eau en mettant en cohérence le développement de l'urbanisation et possibilités de traitement des eaux usées, elle a ainsi souhaité définir le mode de traitement des eaux usées et apporter des moyens réglementaires en terme de densité notamment pour limiter les impacts sur l'environnement.

Pour répondre à la nécessaire prise en compte de risques, incomplètement identifiés actuellement, elle conditionne l'ouverture à l'urbanisation à une meilleure connaissance et seule une modification du PLU permettra l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs.

Elle souhaite également apporter une protection stricte des espaces sensibles : zones de pentes boisées et les fonds de vallées humides.

• 2 – LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les documents cartographiques , ci après précisent de façon géographique les orientations générales retenues par la commune. Elles sont la traduction de trois objectifs principaux :

- limiter l'étalement,
- maîtriser les investissements ;
- protéger l'environnement et les ressources

Ces volontés exprimées pour assurer le développement communal vont s'accompagner de mesures réglementaires et d'aménagement :

Les orientations en matières d'aménagement sont précisées dans la pièce 4

DEFINITION DES ORIENTATIONS ET ZONES D'ENJEUX : SYNTHESE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

ORIENTATIONS

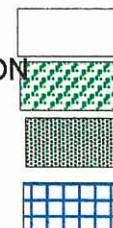
MILIEU NATUREL

UNE TOPOGRAPHIE DETERMINANTE
DANS L'ORGANISATION DE L'ESPACE

 Zones de pente

UNE SURFACE BOISEE IMPORTANTE
PERIMETRE DE PROTECTION AEP - - -
PRESENCE LOCALEMENT DE DOLINES

PROTECTION DES POINTS DE VUE
PROTECTION CONTRE LES RISQUES D'EROSION
SAUVEGARDER L'ACTIVITE FORESTIERE
VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES
PROTECTION ET ATTENTE D'IDENTIFICATION DES
RISQUES



ZONES NATURELLES PROTEGEES
ZONES NATURELLES A VOCATION
FORESTIERE
ZONES A VOCATION TOURISTIQUE
Z. PROTEGEES OU ZONES D'URBANISATION
CONDITIONNELLES
contraintes périmètre protection captage

OCCUPATION HUMAINE

ESPACE AGRICOLE RESTREINT

UNE ACTIVITE ARTISANALE

 UN NOMBRE IMPORTANT DE
HAMEAUX
(zones NB du POS)

PROTEGER L'ACTIVITE ET PERMETTRE
SON EVOLUTION

ASSURER DES POTENTIALITES D'ACCUEIL
SUPPLEMENTAIRES

LIMITER LA DISPERSION DE L'HABITAT



ZONES AGRICOLES A VOCATION EXCLUSIVE
IDENTIFICATION DES BATIMENTS AGRICOLES
POUVANT CHANGER DE DESTINATION



AGRANDIR LA ZONE ARTISANALE
EN TENANT COMPTE DES CONTRAINTES
NATURELLES, PATIMONIALES ET ACCES

NOUVELLE DEFINITION :
Prise en compte de la faisabilité de l'assainissement
des accès, des réseaux et environnement

SITUATION GEOGRAPHIQUE

DEUXIEME COURONNE DE
L'AGGLOMERATION PERIGOURDINE

MODIFICATION DU TRACE RD 939
 RD 939
 DEVIATION
 RD 2et 3

PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS
COHERENCE AVEC LES POLITIQUES DE LA CAP
COHERENCE AVEC LES COMMUNES LIMITROPHES

VALORISATION DU POLE URBAIN
CAPTER UNE CLIENTELE DE PASSAGE (commerces)

PRISE EN COMPTE DES NOUVEAUX ACCES
A LA ZONE URBAIN

CONFORTER L'URBANISATION PERIPHERIQUE

••••1 En privilégiant les espaces les plus accessibles
••••2

ETUDE URBAINE : VALORISATION DU BATI
VALORISATION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL ET NATUREL
CONFORTER COMMERCES ET SERVICES

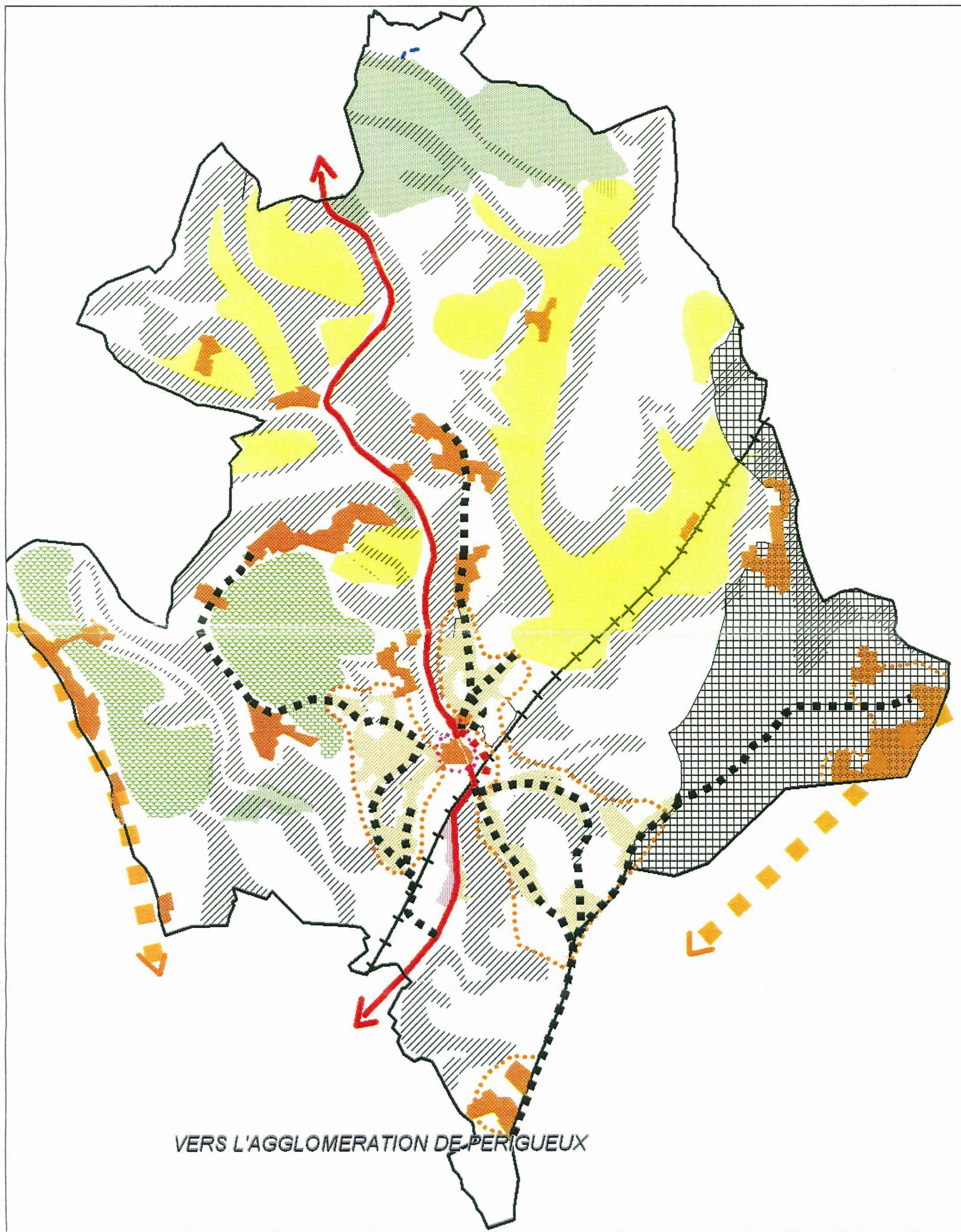
SERVICES, EQUIPEMENTS, VOIRIE

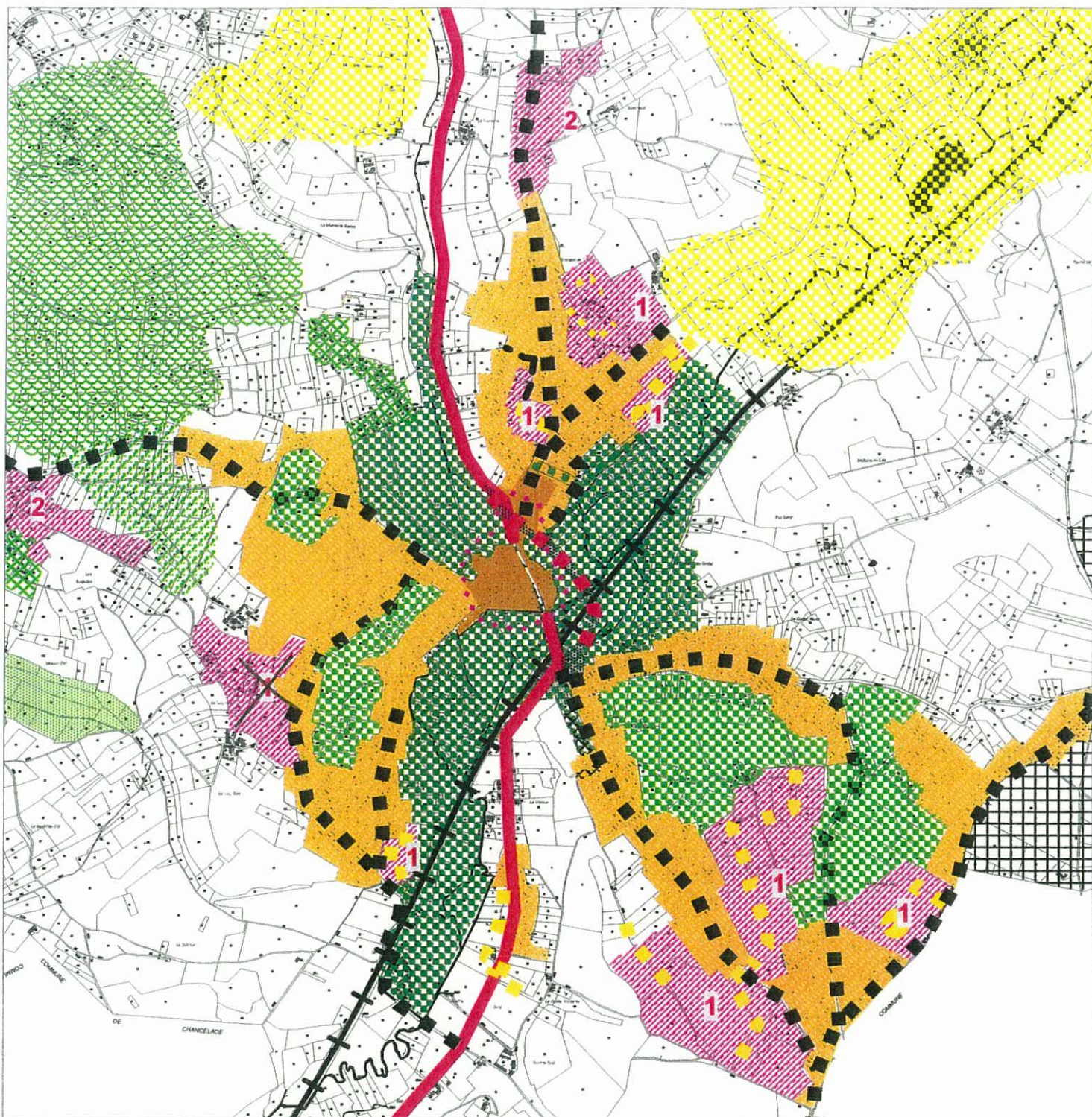
UN NIVEAU DE SERVICES CORRECT
DES RESEAUX A RENFORCER
UN RESEAU DE VOIRIE A AMENAGER

MISE EN COHERENCE AVEC
LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

DEFINIR LES BESOINS ET LES MOYENS A
METTRE EN OEUVRE POUR ASSURER LA
COHERENCE AVEC LE DEVELOPPEMENT
DE L'URBANISATION ET ECONOMIQUE

■ ■ ■ ■ RENFORCER CERTAINS AXES STRUCTURANTS







STRATEGIE URBAINE



ASSURER LE DEVELOPPEMENT

-  Réhabilitation du centre historique
-  conforter les zones urbaines
-  Définir l'urbanisation future
-  Conforter l'activité communale
-  Préserver un bâti original

PROTEGER LES RESSOURCES

-  Les zones a vocation agricole
-  Les zones a vocation forestière



VALORISER LE CADRE DE VIE

-  Valorisation paysagère
-  Coupure verte zones de pentes points de vue

SECURISER LES DEPLACEMENTS

-  RD 939
-  Déviation bourg
-  Conforter les axes structurants
-  Desserte interne obligatoire

MAITRISEZ LES INVESTISSEMENTS

-  1 Développement court et moyen terme
-  2 Développement long terme