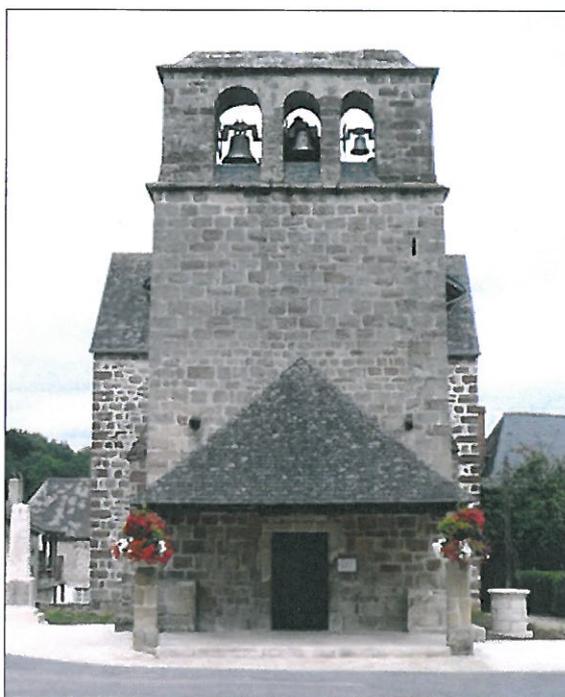


19066 - padd - 20130307 .pdf

## 2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Commune de CUBLAC



Département De Corrèze

Version PLU approuvé-Mars 2013  
Dossier n°10116

**AGENCE de MONTAUBAN**

*Bureau principal*  
60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
05 63 66 44 22 Tél  
05 63 66 14 92 Fax

**AGENCE de GRENADE**

*Bureau secondaire*  
11A Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
05 61 82 60 76 Tél  
05 61 82 81 98 Fax  
[urbactis@urbactis.eu](mailto:urbactis@urbactis.eu)  
[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET INCIDENCES POUR LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
<b>Enjeu n°1 : Renforcer la position centrale du Bourg en ce qui concerne l'habitat et les activités. Affirmer le rôle structurant du bourg à l'échelle communale.....</b>	<b>6</b>
<b>Enjeu n°2 : Compacité des tissus périphériques centres et cohérence avec les pratiques urbaines voisines. ....</b>	<b>7</b>
<b>Enjeu n°3 : Maintenir les hameaux dans un souci patrimonial et de valorisation agricole mais en prenant en compte des contraintes techniques. ....</b>	<b>7</b>
<b>Enjeu n°4: Préserver le patrimoine de la commune dans toute sa diversité dont les trames vertes et bleues. ....</b>	<b>8</b>
<b>Enjeu n°5 : Développement économique.....</b>	<b>8</b>
<b>Enjeu n°6 : Développement touristique .....</b>	<b>9</b>

# PREAMBULE

Les articles ci-après, extraits de la loi dite « Grenelle 2 de l'environnement » publiée au journal officiel le 13 juillet 2010, encadrent le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable des Plans Locaux d'Urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation (cela peut correspondre à des schémas d'aménagement dans des zones Urbaines et dans des zones A Urbaniser).

Il est précisé que ces articles s'appliquent au PLU de Cublac.

« Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme. – 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. » ;

« Art. L. 123-1-4 du code de l'urbanisme. – Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

« Elles peuvent comporter **un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.**

« Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

« 2. En ce qui concerne **l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.**

« Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

« 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

« Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Ce PADD s'efforcera de rechercher une compatibilité d'aménagement et de développement avec les territoires voisins dans le respect des orientations définies par les documents d'urbanisme supracommunaux.

Il convient donc d'avoir à l'esprit ces dispositions pour mieux mesurer les enjeux mais aussi la responsabilité des élus dans la définition du futur projet communal.

## ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET INCIDENCES POUR LA COMMUNE

Le diagnostic s'était achevé sur la définition de 6 enjeux<sup>1</sup> qui peuvent constituer les principaux points du futur PADD. Ces enjeux sont rappelés ci-après, ils sont suivis d'une liste de choix à faire pour la collectivité.

## ENJEU N°1 : RENFORCER LA POSITION CENTRALE DU BOURG EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT ET LES ACTIVITÉS. AFFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DU BOURG À L'ÉCHELLE COMMUNALE.

La zone urbaine du bourg de Cublac possède des équipements et services. Ces services de proximité marquent la qualité de vie des habitants.

Economiquement Cublac est fortement liée à la commune de Terrasson-Lavilledieu, une situation incontournable, néanmoins la commune souhaite préserver et stimuler la sauvegarde et le développement des activités économiques et des services.

La qualité de services devrait permettre également de conserver des emplois sur le territoire et d'attirer de nouveaux habitants.

Les commerces et les services de proximité ne pourront perdurer que si les zones d'habitat situées à proximité du bourg se maintiennent et se développent. Il est donc nécessaire de renforcer et de structurer en priorité le tissu urbain autour du bourg. Cela dans le but de valoriser les équipements publics existants, mais aussi pour générer une mixité sociale.

Les futures zones urbaines seront localisées à proximité directe du bourg pour renforcer sa position centrale.

La commune souhaite accueillir environ 300 habitants sur 10 ans pour atteindre une population raisonnable de 2150 habitants d'ici 2020. Cette augmentation de population se traduit par l'arrivée de 30 nouveaux habitants par an soit 12 nouvelles constructions par an durant les dix prochaines années.

La construction de 12 habitations représente donc une surface de 16800 m<sup>2</sup>. Un coefficient de rétention foncière de 2.5 est appliqué pour faire face à ce phénomène. Il est donc nécessaire d'ouvrir 4.2 ha par an à l'urbanisation.

Sur une période de 10 ans, la commune devra donc ouvrir une surface de 42 ha à l'urbanisation pour pouvoir répondre à ses objectifs de développement.

---

<sup>1</sup> Voir en annexe la carte de synthèse des enjeux.

## ENJEU N°2 : COMPACITÉ DES TISSUS PÉRIPHÉRIQUES CENTRES ET COHÉRENCE AVEC LES PRATIQUES URBAINES VOISINES.

Le bourg de Cublac se situe au sud ouest du territoire communal, il est en continuité directe avec la commune de Terrasson-Lavilledieu. Pour cette raison là, il est important que les nouvelles habitations soient réalisées à proximité directe du bourg, dans un souci d'économie de l'espace mais également d'intégration dans le paysage urbain. Une zone verte tampon pourrait être mise en place pour permettre une distinction entre le bourg de Cublac et la commune de Terrasson-Lavilledieu.

La commune de Terrasson-Lavilledieu est un pôle d'emplois majeur pour les habitants de la commune de Cublac.

Il est important de rassembler les nouvelles constructions en périphérie immédiate du centre urbain de la commune pour plusieurs raisons :

- renforcer la position du bourg.
- conserver et développer dans la mesure du possible l'économie de la commune et notamment les services publics et les commerces de proximité.

Dans un souci d'optimisation de l'espace mais aussi de définition du cadre de vie fonctionnel des schémas d'aménagement fixeront les principes et les modalités d'aménagement et d'équipement des différentes zones à urbaniser.

## ENJEU N°3 : MAINTENIR LES HAMEAUX DANS UN SOUCI PATRIMONIAL ET DE VALORISATION AGRICOLE MAIS EN PRENANT EN COMPTE DES CONTRAINTES TECHNIQUES.

L'urbanisation pourra se développer au sein des dents creuses des différents hameaux. Une extension limitée de ces hameaux pourra également être permise, cela dans le but de :

- densifier les différentes zones déjà urbanisées pour optimiser l'utilisation de l'espace
- préserver le patrimoine architectural et naturel existant, pour cela, les nouvelles constructions devront s'intégrer avec le bâti existant.
- Prendre en compte la disponibilité des réseaux au niveau des nouvelles zones constructibles.

## ENJEU N°4: PRÉSERVER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ DONT LES TRAMES VERTES ET BLEUES.

Aujourd'hui, il convient de définir un projet communal intégrant le patrimoine de la commune. Ainsi, ce projet devrait se traduire par :

- Eviter des zones conflictuelles entre l'agriculture, composante identitaire et patrimoniale de Cublac, et l'urbanisme ;
- Permettre aux exploitations agricoles de se développer, plus particulièrement sur les terres présentant un réel potentiel agronomique;
- Garder le paysage naturel, typique de la commune et le mettre en valeur grâce aux différents sentiers de randonnée existants
- Respecter les diverses zones naturelles sensibles, dont les trames vertes et bleues qui sont les principales expressions

Ainsi, le réseau hydrologique et le couvert forestier ou les alignements d'arbres participent à la qualité paysagère et environnementale du territoire. A ce titre leur préservation dans le futur document d'urbanisme est pleinement légitime.

- Définir un cadre approprié pour préserver le patrimoine vernaculaire du territoire communal.
- Prendre en compte les contraintes pédologiques des sols en matière d'assainissement autonome.

## ENJEU N°5 : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le bourg de Cublac comprend un certain nombre de services et de commerces de proximité. Néanmoins, la proximité de la commune de Terrasson-Lavilledieu provoque une forte concurrence du point de vue économique.

Pour préserver son tissu économique, il est important pour la commune de Cublac, qu'elle regroupe ces activités économiques au maximum dans la mesure du possible. Pour cela, elle envisage de développer deux zones d'activités :

- une à vocation commerciale, de services et de santé.
- une à vocation artisanale et commerciales.

La zone artisanale et commerciale devrait se situer entre le bourg de Cublac et la commune de Terrasson Lavilledieu.

## ENJEU N°6 : DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Il existe des sentiers de randonnées qui sont à valoriser et qui permettraient de développer le tourisme de proximité.

Ces sentiers sont à mettre en relation avec le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural, historique existant sur le territoire communal. Le diagnostic a permis de mettre en évidence un ensemble d'anciennes mines qu'il conviendrait de mettre en valeur.

L'agrotourisme est bien développé sur le territoire communal, en effet, il existe un village de gîtes (60 lits). Au total, la commune comptabilise environ 120 lits.

Le village de gîtes pourrait être développé, une demande a été faite pour aller dans ce sens.

On retrouve un camping privé sur le territoire communal.

Le classement du site de la collégiale et de ses abords dans une zone à vocation touristique est un objectif pour la commune, seulement elle n'est pas propriétaire du foncier cela entraîne des difficultés pour mener le projet.