

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE PEYRAT LE CHATEAU

Dans un contexte difficile (déclin démographique, vieillissement de la population, fragilisation de l'activité des commerces, village peu habité une grande partie de l'année...) les élus de Peyrat le Château ont l'ambition de redynamiser la commune en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie cette petite commune aux allures complémentaires de station balnéaire et de charmant petit village.

Ainsi, les orientations générales s'articulent autour trois axes majeurs :

- Soutenir l'attractivité touristique
- Revitaliser le bourg
- Valoriser les ressources naturelles

Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés dans le PADD.

SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	5
A. SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE	5
1. <i>Consolider le pôle touristique d'Auphelle</i>	5
2. <i>Affirmer le caractère touristique du bourg</i>	5
3. <i>Préserver la qualité paysagère de l'ensemble du territoire</i>	7
4. <i>Soutenir les projets économiques liés au tourisme vert.....</i>	9
5. <i>Protéger les milieux.....</i>	11
B. REVITALISER LE BOURG	13
1. <i>Densifier l'urbanisation</i>	13
2. <i>Affirmer la mixité fonctionnelle</i>	14
C. VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES	15
1. <i>Soutenir l'agriculture et l'exploitation forestière</i>	15
2. <i>Affirmer le développement durable de la commune.....</i>	16
II. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	17

I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

A. SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

Afin de soutenir le renouveau de l'attractivité touristique, les élus de Peyrat le château souhaitent donc :

1. Consolider le pôle touristique d'Auphelle

L'extension urbaine sera interdite alors que la densification des secteurs touristiques sera au contraire encouragée.

Le lotissement d'Auphelle pourra accueillir quelques nouveaux ménages sur les lots viabilisés non encore bâtis, et l'urbanisation du village sera limité aux rares dents creuses existantes.

Le caractère naturel et les qualités paysagères du secteur seront confirmés par la localisation même de l'urbanisation et les prescriptions architecturales.

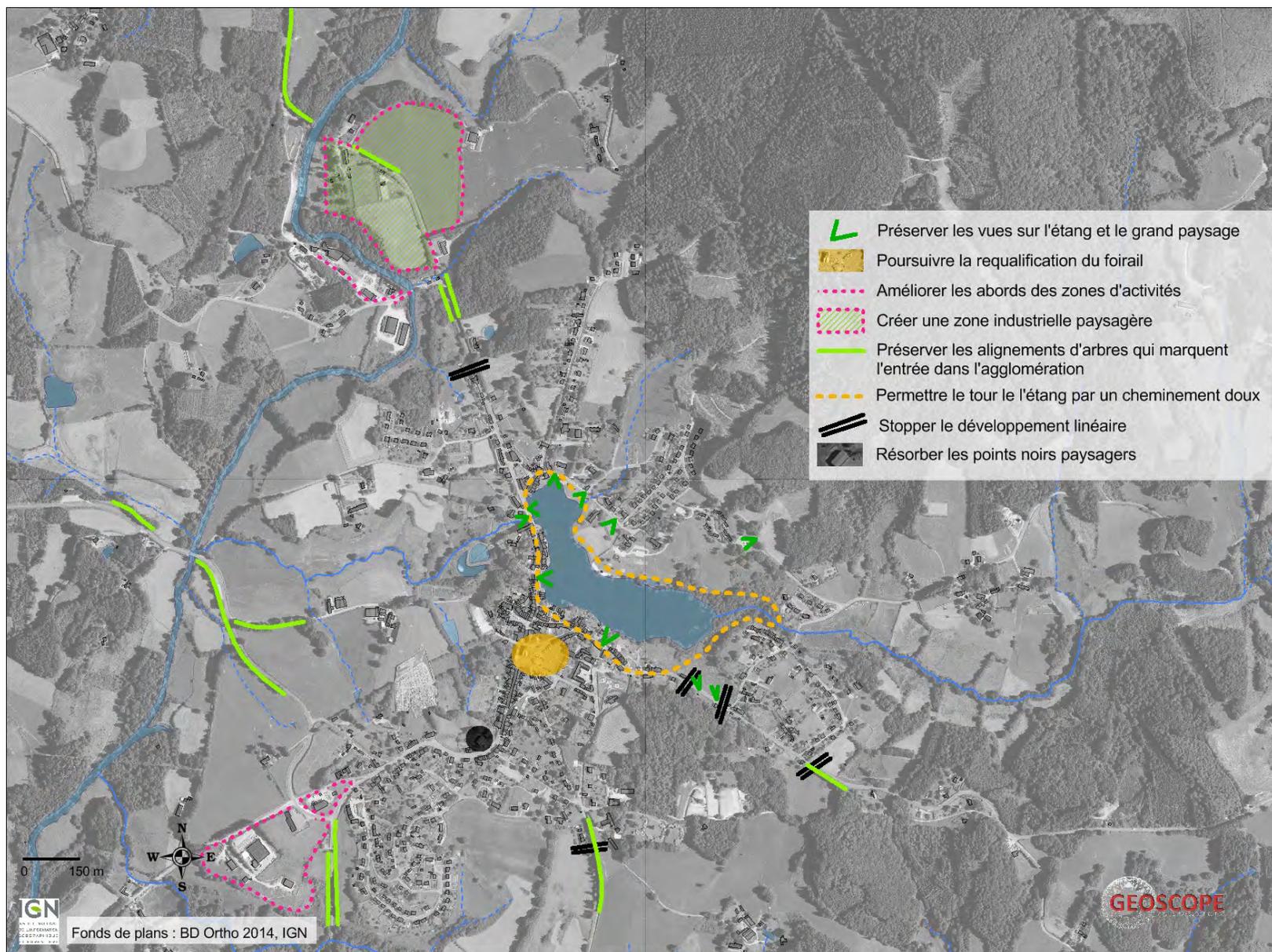
2. Affirmer le caractère touristique du bourg

L'étang du bourg constituera le deuxième point central de l'attractivité touristique : des équipements y pourront être aménagés pour le mettre en valeur, dans le respect de ses caractéristiques naturelles. Les loisirs liés à la pêche, à la randonnée, aux sports y seront encouragés. Les espaces naturels seront protégés mais aménagés de façon à permettre leur découverte par les promeneurs.

Par ailleurs, l'embellissement général du bourg sera poursuivi afin de mettre en valeur son charme et son identité architecturale.

Au-delà des périmètres de protection liés au classement de l'étang au titre des espaces naturels et à l'inscription de l'ancien Château et de la maison consulaire au titre de Monuments Historiques, les caractéristiques architecturales du centre bourg seront prises en compte dans la définition d'un secteur urbain spécifique : sont concernés ici les secteurs du bourg médiéval, la rue Carnot, les alentours de la place de la mairie et les bords sud de l'étang.

RENFORCER LA QUALITÉ DU BOURG



Peyrat le Château (87)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les éventuelles nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation s'inscriront dans le dessin de l'amphithéâtre constitué par l'enveloppe urbaine du bourg. Les nouvelles constructions ne pourront pas interrompre les vues sur le grand paysage comme celles sur l'étang. Bien au contraire, le curetage d'îlot sera autorisé et les « vides urbains » situés le long de la RD 13 pourront être conservés afin d'ouvrir de nouveaux cônes de vue sur celui-ci.

Les éléments de patrimoine repéré par la base Mérimée et certaines devantures d'anciens commerces en bois seront protégés.

Des emplacements réservés seront prévus pour le stationnement aux abords de la rue Carnot qui permettront de dégager l'artère principale et faciliter les déplacements.

Des cheminements piétons et cyclistes seront aménagés pour faciliter les circulations douces au sein de l'agglomération. En règle générale, toutes les nouvelles surfaces urbaines seront intégrées au maillage piétonnier.

Le tissage de la nature dans le bourg sera soutenu par les aménagements paysagers et la préservation d'ensemble de jardins repérés comme remarquables et structurants.

3. Préserver la qualité paysagère de l'ensemble du territoire

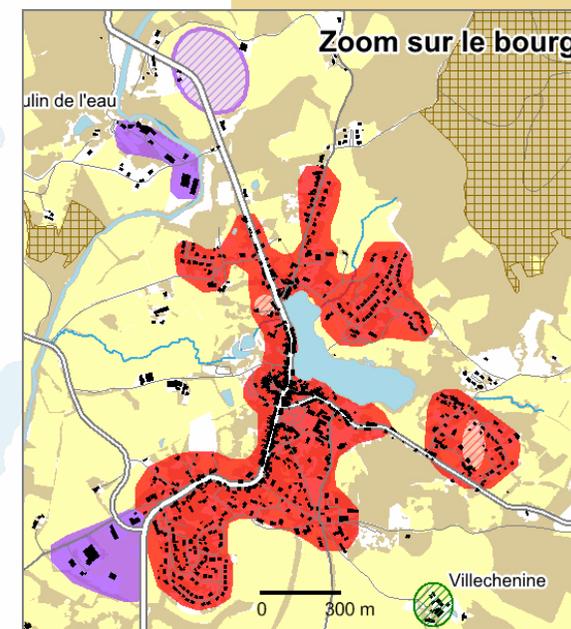
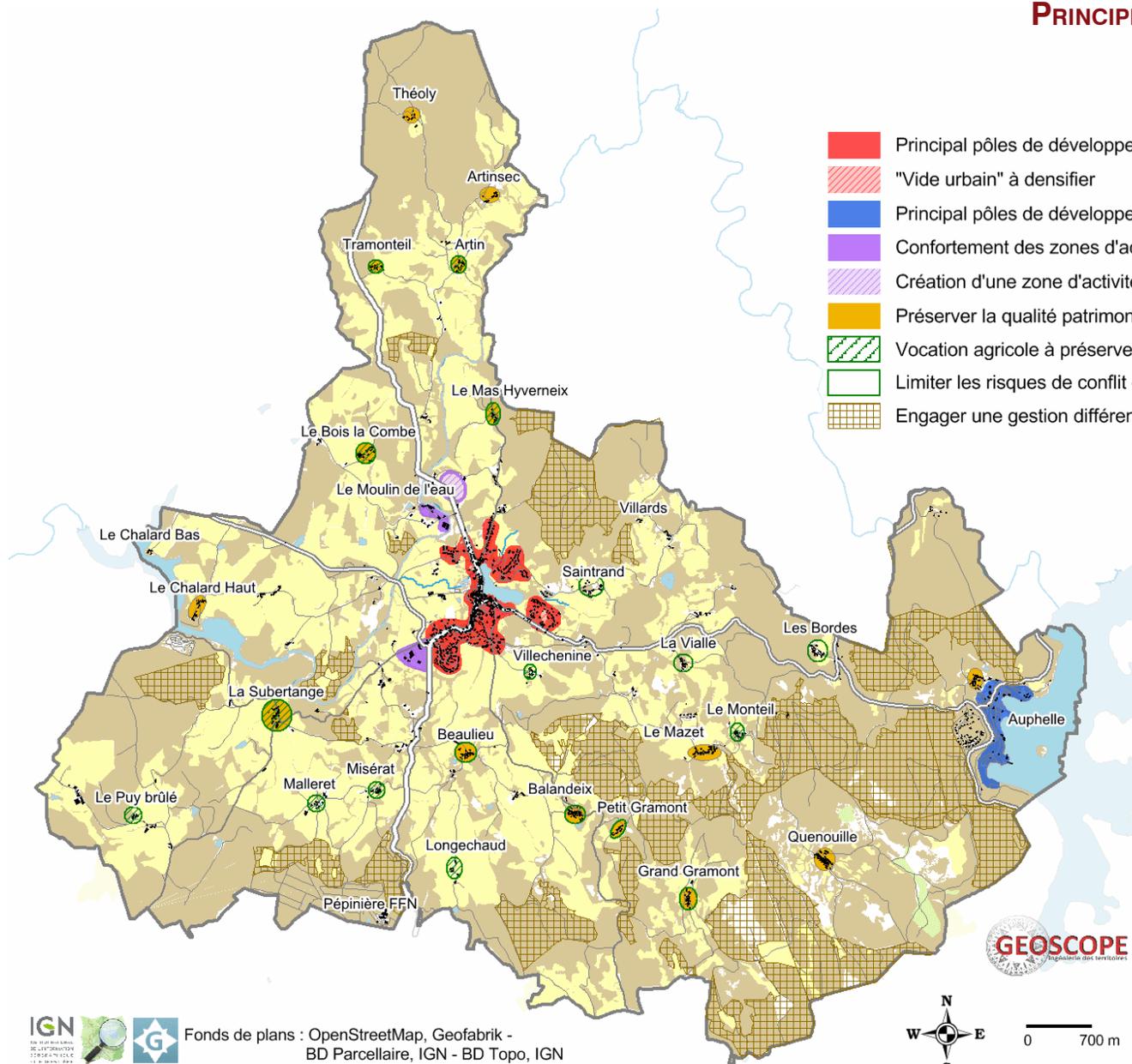
La préservation de la qualité paysagère est un axe fort du projet de la municipalité. Celle-ci souhaite donc favoriser systématiquement une bonne intégration paysagère des équipements, qu'ils soient à vocation artisanale ou industrielle ou à vocation touristique : le règlement prévoira donc des préconisations dans ce sens pour les zones d'activité du Champ Rigoud du Moulin de l'Eau et la future zone du Bois.

Les futurs équipements de l'étang et d'Auphelle seront également soumis à cette exigence, alors que seront mises en avant les activités touristiques ayant peu d'impact sur le paysage (promenade en barque, pêche, sentiers de randonnées, bicyclettes électriques, etc.).

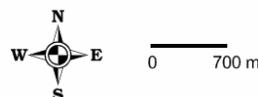
La construction de nouveaux bâtiments agricoles sera conditionnée à leur bonne intégration paysagère, notamment pour les plus imposants d'entre eux : traitement des volumes, des effets de masse, implantation, fleurissement et verdissement, couleurs... Pour éviter leurs dispersions

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

- Principal pôles de développement résidentiel
- "Vide urbain" à densifier
- Principal pôles de développement touristique
- Confortement des zones d'activités existantes
- Création d'une zone d'activités industrielles
- Préserver la qualité patrimoniale des hameaux et écarts
- Vocation agricole à préserver
- Limiter les risques de conflit de voisinage agricole/résidentielle
- Engager une gestion différenciée des forêts publiques



Fonds de plans : OpenStreetMap, Geofabrik -
 BD Parcellaire, IGN - BD Topo, IGN



et éviter les risques d'atteintes au paysage rural de la commune, ils seront concentrés à proximité des noyaux déjà bâtis où l'activité agricole est avérée.

En règle générale, sur l'ensemble du territoire communal, seront préservées toutes les haies qui participent à une meilleure intégration des bâtiments ou équipements les moins esthétiques en créant un filtre visuel. Si besoin, de nouvelles plantations seront envisagées.

Sera également protégé le patrimoine boisé caractéristique de l'identité communale : haies bocagères, arbres remarquables, massifs boisés anciens, etc.

Un inventaire du petit patrimoine rural sera établi afin de protéger celui-ci.

Un réseau de chemins de randonnées sera dessiné et aménagé, dans le cœur du bourg comme à travers certains espaces naturels ou hameaux et reliant les chemins de grandes randonnées situés à proximité : ce réseau s'attachera tant que possible à mettre en valeur le patrimoine communal, qu'il soit architectural ou paysager ainsi que les équipements touristiques présents ou futurs.

Enfin la municipalité souhaite limiter l'extension de la forêt aux abords des hameaux.

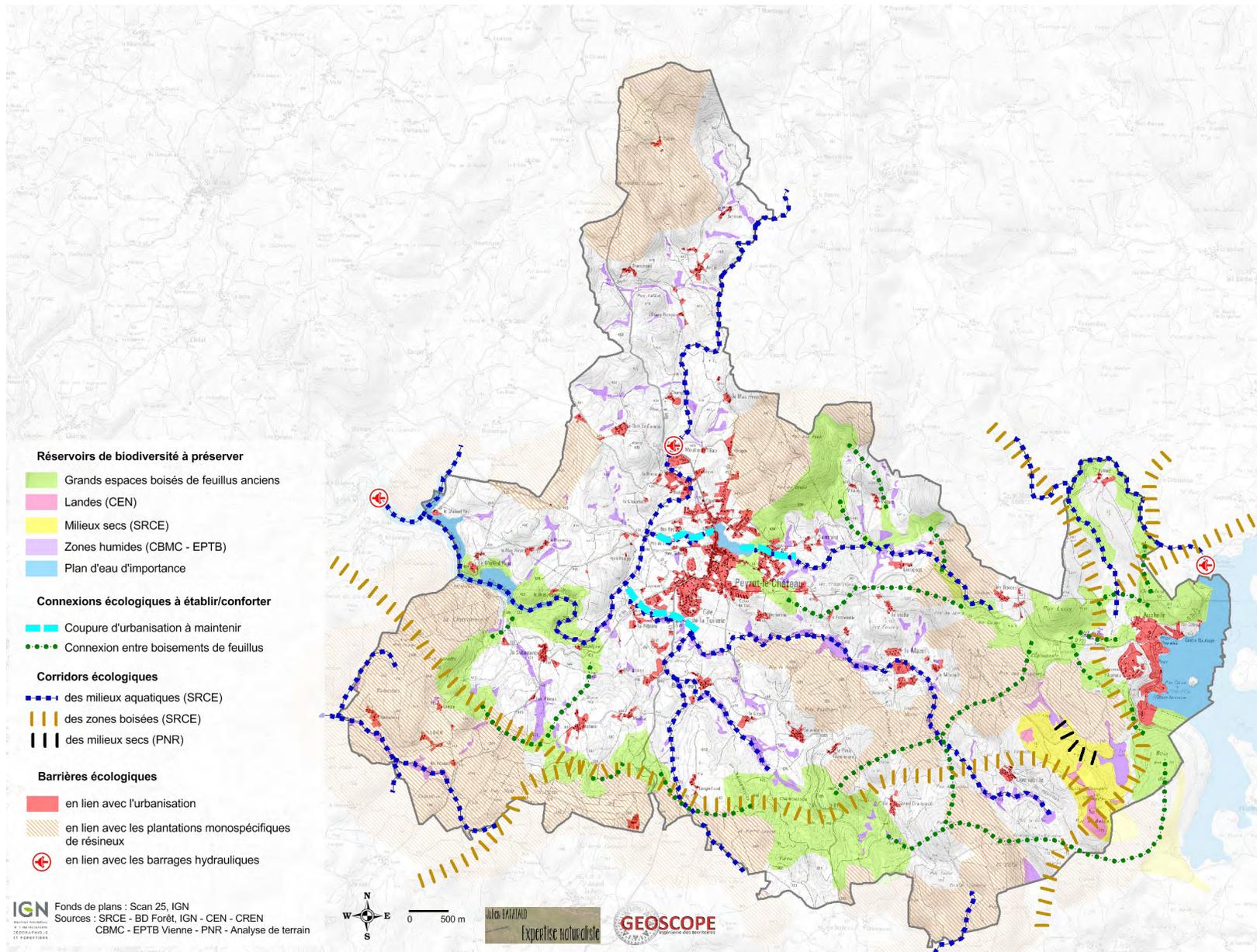
4. Soutenir les projets économiques liés au tourisme vert

Les projets économiques de mise en valeur touristique des qualités du territoire communal (paysage, terroir, milieux écologiques, ambiances...) seront encouragés.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour une destination d'hébergement touristique sera autorisé.

Les projets de développement touristiques s'appuyant sur la découverte et le respect des milieux naturels, sur les savoirs-faires traditionnels, sur le sport de pleine nature, sur la détente et la santé... seront rendus possibles.

MILIEUX ÉCOLOGIQUES À PROTÉGER



5. Protéger les milieux

La commune dispose de grands espaces naturels riches et variés sur lesquels elle souhaite asseoir le développement d'un tourisme vert, centrée sur la découverte de la nature. Pour cela la protection des écosystèmes, voire leur restauration est indispensable.

La densification des zones urbaines et la concentration des constructions agricoles à proximité des noyaux déjà bâtis participent de la protection des terres agricoles.

Les zones humides seront strictement protégées.

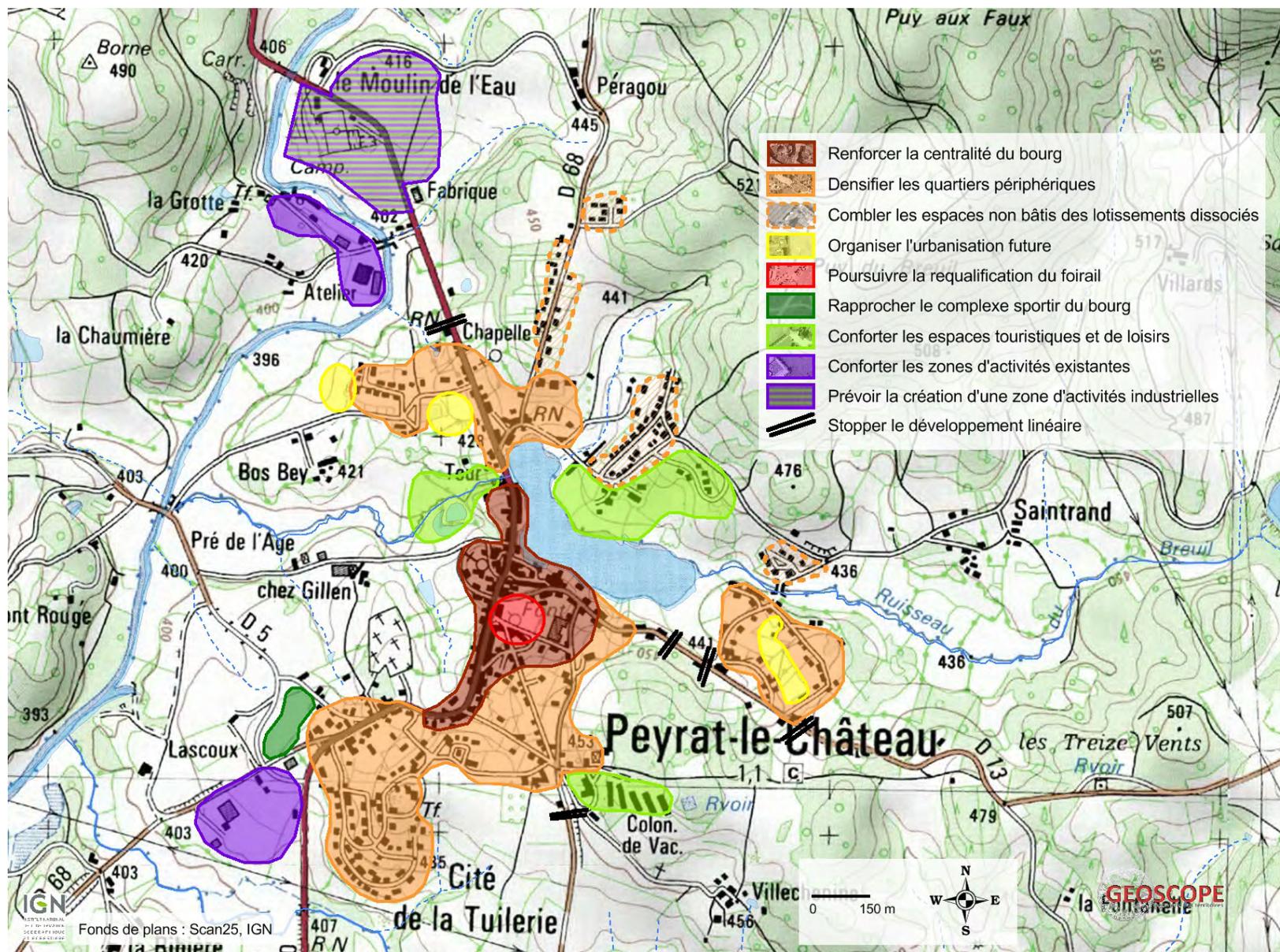
La création d'une zone naturelle spécifique permettra la protection des habitats et espèces les plus sensibles, en particulier les tourbières et les landes humides.

Les hêtraies acidiphiles atlantiques seront incluses dans le maillage de la Trame Verte et Bleue du schéma de cohérence écologique de la région Limousin déclinée sur le territoire communal.

La rupture des corridors écologiques par l'urbanisation sera proscrite.

Les lisières des massifs forestiers et les ripisylves de la Maulde et plus généralement tous les écotones boisés seront également protégés.

REVITALISER LE BOURG



B. REVITALISER LE BOURG

1. Densifier l'urbanisation

La densification sera privilégiée, et permettra l'intensification du tissu urbain existant en optimisant le foncier et en confortant la forme urbaine du bourg.

La densification de l'urbanisation à caractère résidentiel reposera à la fois :

- sur l'urbanisation des « vides urbains » ;
- sur la poursuite de la réhabilitation du bâti ancien vacant. La municipalité souhaite ainsi voir émerger une offre de logement susceptible de créer une mixité sociale. Une taxe sur le bâti vacant sera instituée sur toute de la commune ;
- sur l'amélioration progressive des logements municipaux ;
- sur la densification du secteur du Bos Bey par l'aménagement d'une opération d'ensemble qui aura pour objectif de transformer ce secteur en un réel faubourg, situé à proximité immédiate du bourg et de son étang.

Les développements linéaires marqués le long des routes RD 68 et RD 940 entre la Tour et Péragou d'un côté et la Tour et Chapelle de l'autre, et le long de la RD 13 vers le Breuil, seront stoppés.

La densification du bourg sera également encouragée à l'échelle de la parcelle, de façon à diminuer peu à peu la taille moyenne des parcelles du territoire municipal.



Logements municipaux à améliorer pour une remise sur le marché



Terrain municipal ayant vocation à devenir constructible

En règle générale, la densification incitera les propriétaires à diviser les grandes parcelles.

Cette démarche concernera autant l'urbanisation à caractère résidentiel que l'urbanisation à caractère économique : ainsi la zone d'activités du Champ Rigoud pourra accueillir de nouvelles entreprises à condition que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour les populations voisines. La ZA dépend de la communauté de communes, celle-ci sera informée de ce souhait de l'équipe municipale de Peyrat le Château.

2. Affirmer la mixité fonctionnelle

Pour attirer de nouvelles populations avec succès, la densification doit également offrir aux populations les possibilités de se loger, de consommer, de travailler, de se former, de se cultiver et de profiter de temps de loisirs sur place, et donc être accompagnée par le renforcement de la mixité fonctionnelle.

Les futurs projets d'équipements seront prioritairement localisés dans le bourg comme la maison des associations (ancien Hôtel de France rue Carnot), une borne électrique, la chaudière bois-énergie qui alimentera les équipements municipaux situés aux alentours de la mairie, et la station d'épuration nécessaires à l'amélioration du fonctionnement du système d'assainissement collectif central : la municipalité s'est engagée en 2016 sur un échéancier de travaux qui débutera par la rénovation du réseau situé sur la partie nord de la rue Carnot, depuis le Château jusqu'à la Place de l'église. Selon les conditions de financement, les travaux de réhabilitation du réseau se poursuivront par phases et secteurs successifs.

Les équipements sportifs et de loisir du Moulin de l'eau seront délocalisés et recentrés dans le bourg, en priorité aux abords de l'étang, mais également au sud-ouest du bourg.

Les élus souhaitent ainsi que l'installation ou le passage temporaire de nouvelles populations (habitants à l'année, saisonnier, touristes de passage) dans le bourg bénéficiera aux commerces services de proximité.

Ailleurs dans les villages, la mixité fonctionnelle doit permettre l'installation d'activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle ou touristique.

L'accueil préférentiel de nouveaux habitants au sein du bourg et la poursuite de sa mixité fonctionnelle permettent indirectement : de limiter les besoins en déplacement, d'encourager la fréquentation commerciale du bourg, de rentabiliser les réseaux, et de rapprocher les futurs logements des secteurs les mieux desservis par les réseaux numériques et leur renforcement futur.

C. VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES

Au-delà de son patrimoine culturel, la commune bénéficie de grandes richesses naturelles qu'elle souhaite valoriser à des fins productives.

1. Soutenir l'agriculture et l'exploitation forestière

L'agriculture et la production de bois sont des ressources économiques essentielles pour la commune : l'urbanisation (hormis celle liée à ces deux activités) sera impossible sur les espaces agricoles et forestiers. Sa stricte limitation aux secteurs du bourg, du Mazet et d'Auphelle aura pour conséquence immédiate de ralentir la consommation des espaces naturels, qu'ils soient agricoles ou forestiers, en freinant l'extension de la tâche urbaine qui poursuit sa croissance.

Le changement de destination des bâtiments pour une destination de résidence principale (hors celle d'agriculteurs) sera limité aux secteurs où la vocation agricole n'est plus avérée. Lorsque la vocation agricole est encore avérée, le changement de destination sera limitée à la résidence des agriculteurs, aux activités annexes de ceux-ci en lien avec une diversification, ou en lien avec une activité économique (entrepôt d'un artisan par exemple).

Le soutien à l'élevage constitue par ailleurs, le premier levier d'action dont dispose la collectivité pour protéger les paysages.

La grande forêt publique, caractéristique de Peyrat le Château, sera conservée dans son intégralité. Sur l'ensemble du couvert forestier l'aménagement de pistes facilitera l'exploitation économique de cette ressource durable. Le basculement progressif vers une gestion « jardinée » de cette forêt sera engagé (arrêt des coupes rases, diversification des essences...).

L'exploitation forestière du massif boisé dans son ensemble sera soutenue par la possibilité d'y construire les bâtiments nécessaires à son exploitation.

De plus, une zone d'activité dédiée à l'industrie du bois sera prévue au nord du Moulin de l'eau, sur la route du bois, afin de permettre le développement d'une filière bois à partir de la ressource présente et transitant via la commune.

2. Affirmer le développement durable de la commune

La production d'énergie renouvelable, déjà présente avec la production hydroélectrique, sera développée par un projet d'installation d'un réseau de chaleur bois-énergie dans le bourg. Une ou plusieurs bornes électriques seront également installées, afin d'alimenter les voitures et les vélos électriques. Si le territoire communal n'est pas repéré comme stratégique pour l'aménagement de parcs éoliens, ceux-ci ne seront néanmoins pas interdits. Par ailleurs, l'installation d'éoliennes individuelles d'autoconsommation ou « petit éolien » qui représente une solution intéressante pour qui souhaite produire sa propre électricité, sera facilitée.

La municipalité, consciente du rôle économique joué par la station hydroélectrique, souhaite faciliter les conditions d'installation des salariés de celle-ci : aussi, la zone urbaine du Mazet sera légèrement étendue.

La promotion d'un habitat à faible poids écologique constitue également un axe privilégié d'intervention : elle s'articule, au niveau de la parcelle, autour d'une ambition manifeste des élus d'améliorer les performances énergétiques des logements et plus globalement leurs qualités environnementales : ainsi, les projets d'urbanisation nouvelle sont subordonnés à des mises à niveau adéquates du réseau d'assainissement.

Les techniques économiques et écologiques de traitement des eaux pluviales et des eaux usées (dispositifs individuels de rétention des eaux de pluie, dispositif semi-groupé de traitement des eaux usées par filtres végétaux ...) seront par ailleurs encouragés.

II. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La consommation d'espace pour l'urbanisation entre 2006 et 2014 est de 5,5 ha¹. Cette consommation d'espace est pour un peu plus de la moitié associée à l'implantation de pavillons, habitat individuel pur : 15 maisons individuelles sur 2,9 ha, soit une consommation moyenne de 1 930 m² par logement.

Par ailleurs, des divisions parcellaires sur des espaces déjà acquis à l'urbanisation (jardins associés à des logements) ont conduit à la création de 3 maisons individuelles.

Pour les 10 ans à venir, la municipalité envisage de réduire la consommation d'espace en se fixant pour objectif :

- en zone UG, une consommation de 6 à 7 ha permettant d'accueillir potentiellement 70 logements, soit une consommation moyenne de 1 000 m² par logement ;
- en zones 1AU, une consommation de 2 ha pour accueillir au minimum 20 logements, soit une consommation moyenne nette de 800 à 1 000 m² par logement.

Les besoins s'élèvent à une quarantaine de logements pour les dix prochaines années. Aussi, le projet de zonage doit proposer autour de 8 à 9 ha constructibles pour de nouveaux logements. Une certaine marge de manœuvre doit être consentie pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés à mettre en œuvre les OAP.

Enfin, l'urbanisation liée aux activités économiques, bien que non quantifiée, est gérée de manière à ne pas créer ex-nihilo de nouveaux espaces bâtis :

- les nouvelles installations nécessaires aux activités agricoles devront être implantées à proximité des fermes existantes ;
- les nouveaux équipements touristiques seront implantés sur les sites existants ;
- les nouvelles activités artisanales et industrielles incompatibles avec la fonction résidentielle seront implantées dans les zones existantes à l'exception d'une possibilité d'accueil d'une entreprise de la filière bois qui nécessiterait à la fois beaucoup

¹ D'après l'analyse comparée des ortho-photographies de l'IGN de 2000 et 2014 et le fonds parcellaire de 2013.

d'espace et la proximité d'une ressource importante en eau ; celle-ci devra s'implanter prioritairement au niveau des espaces sportifs existants (qui seront pour l'occasion rapprochés dans le bourg) et éventuellement complété dans la parcelle qui lui fait face de l'autre côté de la RD 940.