



BOURGANEUF

COMMUNE DE BOURGANEUF

**Communauté de Communes
Creuse Sud-Ouest**

Département de la Creuse

Pièce n° 2

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Trame de PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.A.D.D.

Débat en conseil municipal du 11 avril 2018

Bureaux d'études GHECO et ECOGEE

C.JAFFRE Urbaniste chargée d'étude

A.SILLAS chargée d'étude

N.CAULIEZ environnementaliste

Envoyé en préfecture le 03/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le

SLO

ID : 023-200067189-20180424-20180429A-DE



Envoyé en préfecture le 03/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le

SLO

ID : 023-200067189-20180424-20180429A-DE

2

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD découlent des grands enjeux ressortis du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U.

C'est le « corps politique » du PLU, il symbolise avant tout l'expression des réflexions des élus du territoire. Il fait la liaison entre les enjeux du diagnostic et les dispositions réglementaires (graphiques et écrit).

Ce document établit les axes d'aménagement qui devront répondre aux grands enjeux du développement communal de demain.

Depuis la Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

.Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

.Il doit aussi intégrer une politique de « gestion durable » du paysage dans les orientations générales et œuvrer pour une meilleure prise en compte du patrimoine « biodiversité ».

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

**« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...) »

Envoyé en préfecture le 03/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le

SLO

ID : 023-200067189-20180424-20180429A-DE



Rappel des grands enjeux du territoire de Bourgneuf

Contexte

Bourgneuf doit affirmer son rôle de centralité au service d'un territoire

- . Bourgneuf : pôle d'accueil d'une population mixte et intergénérationnelle.
- . Ville centre dans le territoire intercommunal, la commune concentre : les activités économiques, des équipements et des services...
- . Un site remarquable et chargé d'histoire implanté au carrefour d'axes touristiques reconnus et tournés vers la nature et la culture.
- . Un patrimoine paysager, architectural, environnemental et culturel, riche et identitaire.

Orientations générales

La commune doit assurer son rôle de ville centre au sein de l'intercommunalité et renforcer la diversité de ses fonctions urbaines.

- . Accueillir de nouveaux habitants à proximité des équipements, services et emplois, dans un parc de logements diversifié, qui permette des parcours de vie résidentiel (tout au long de la vie).
- . Anticiper les évolutions économiques et permettre aux entreprises de s'installer, d'évoluer et se développer, en symbiose avec le projet de développement communal.
- . Assumer et transmettre aux générations futures la richesse de son patrimoine, notamment en préservant ses espaces naturels, agricoles et forestiers.

Envoyé en préfecture le 03/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le

SLO

ID : 023-200067189-20180424-20180429A-DE

6

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

ORIENTATION 1 : Assurer de manière durable et maîtrisée l'accueil de nouvelles populations : *dans la mesure des capacités d'accueil de la commune, en organisant les déplacements et le dimensionnement des réseaux.*

ORIENTATION 2 : Equilibrer l'organisation spatiale du territoire communal au regard du développement économique et touristique

ORIENTATION 3 : Assurer le développement de la commune tout en s'inscrivant dans une démarche de développement soutenable et durable

ORIENTATION 1 : Assurer de manière durable et maîtrisée l'accueil de nouvelles populations : dans la mesure des capacités d'accueil de la commune, en organisant les déplacements et le dimensionnement des réseaux.



1.A. Redéfinir, maîtriser et organiser, « l'enveloppe » urbaine pour accueillir de nouvelles populations.

. Optimiser et requalifier les espaces libres et les friches insérés dans le tissu urbain pour réinvestir des quartiers équipés, desservis et/ou pour confirmer leur vocation d'espaces verts « tampons », de mise en valeur du bourg et des entrées de ville.

. Maîtriser le développement de nouvelles constructions en extension des écarts bâtis et stopper le mitage des espaces naturels ou agricoles.

. Conforter l'urbanisation :

- dans le bourg aggloméré et dans sa continuité,
- dans et autour de l'emprise des hameaux constitués en veillant à la bonne prise en compte de l'activité agricole et en évitant l'urbanisation linéaire.

. Permettre le développement d'une offre diversifiée en logements afin que chacun puisse réaliser son parcours de vie résidentiel sur la commune (*diversité des formes urbaines : habitat groupé, individuel*) ; *des tailles ; secteurs d'implantation (centre ancien, quartier à proximité des grands équipements, et densification de certains hameaux constitués).*

Utiliser ces variables à l'échelle des futurs quartiers à aménager et ainsi favoriser le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle.

. Favoriser la reconquête/réhabilitation du bâti ancien.

. Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, sans nuire à l'activité agricole en place.

. Reconquérir et donner vie au quartier de l'ancienne gare.

. Permettre le développement de nouveaux quartiers d'habitat dans la continuité urbaine.

. Limiter les émissions de gaz à effet de serre en facilitant les déplacements doux par la mise en place de liaisons douces, afin de coconstruire avec les habitants, une nouvelle manière d'appréhender les lieux.

1. C. Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement de quartiers d'habitat autour du bourg et de la centralité commerciale (liaisons douces et cheminements)

. De circuler et « vivre » leur ville avec la topographie du site pour faciliter les modes de déplacements doux permettant de relier les secteurs d'habitat à la centralité commerciale, aux équipements et services présents sur la commune, tout en offrant un site de découverte agréable participant à l'attractivité touristique et à l'amélioration du cadre de vie.

. Prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

. Assurer le stationnement des visiteurs aux abords du centre bourg, des points de départ des circuits de randonnées.

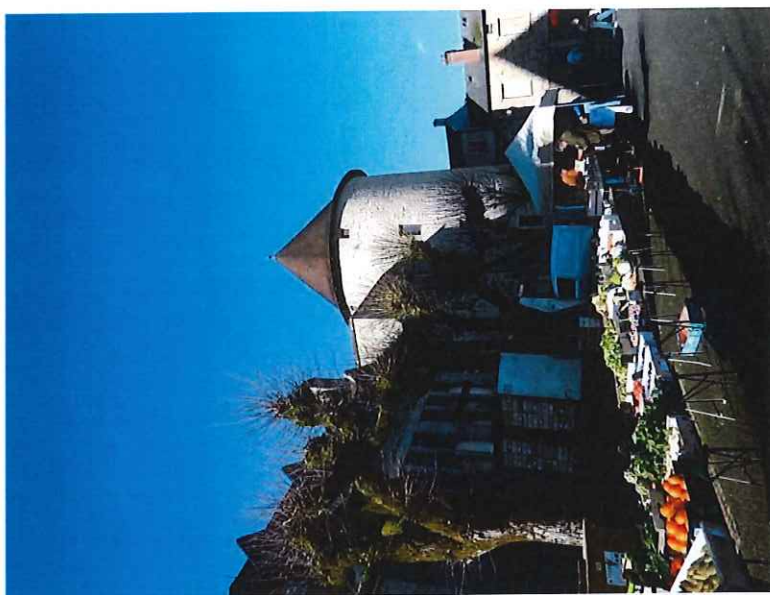
. Permettre le développement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie, sur les bâtiments publics et privés, sans porter atteinte à la qualité du bâti ancien et des paysages, en veillant à leur bonne intégration dans le bâti ancien et les paysages.

1.D. Assurer le dimensionnement des réseaux et permettre le développement des énergies renouvelables

. Assurer le dimensionnement des réseaux d'assainissement selon les projections démographiques retenues et les futurs projets économiques.

. Favoriser le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie.

ORIENTATION 2 : Equilibrer l'organisation spatiale du territoire communal au regard du développement économique et touristique



Envoyé en préfecture le 03/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le

SLO

ID : 023-200067189-20180424-20180429A-DE

2. A. impulser une dynamique positive, équilibrée et durable des activités économiques et tenir compte du rayonnement de Bourganeuf sur le bassin d'emploi.

- . Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial :
 - en soutenant et conservant les commerces diversifiés dans le centre ancien, en partie sur le linéaire commerçant principal (rue Zizim) et l'organisation du marché.
 - en maîtrisant l'offre commerciale périphérique, pour ne pas déstabiliser le pôle « centre » qui doit conserver sa vocation économique et de « lieu social » proche des quartiers résidentiels : *stopper le développement d'activités économiques faisant concurrence aux commerces du centre bourg, en périphérie.*
- . Tenir compte des contraintes environnementales existantes et optimiser les espaces libres dans la zone d'activité de Rigour Nord ; réaffirmer sa vocation de zone d'activités industrielles, artisanales, tout en maintenant l'activité commerciale existante.
- . Reconquérir des locaux vacants dans le centre bourg pour introduire des activités ou équipements d'intérêt collectifs participant à la redynamisation du centre ancien.
- . Introduire des emplacements dédiés aux activités compatibles avec un futur « écoquartier » et assurer l'intégration paysagère du bâti et des aménagements ainsi que les transitions entre les différents usages et fonctions du site.
- . Permettre le maintien et le développement de l'industrie sur des secteurs dédiés, fonctionnels et respectueux de l'environnement.
- . Permettre le développement et la diversification des exploitations agricoles, notamment en garantissant la mise en place d'espaces dédiés autour des exploitations agricoles et en intégrant leurs besoins futurs.
- . Conforter les pôles d'équipements autour : de l'hôpital, de l'EHPAD, des équipements scolaires, du site du hall polyvalent et de l'ancienne gare.

2. B. Articuler la promotion de l'attractivité touristique avec l'amélioration du cadre de vie.

Renforcer l'économie du tourisme et profiter de la situation géographique de Bourgneuf, sur l'axe du chemin de Compostelle et des parcours vélos ; pour mettre en avant les activités touristiques, itinérantes et de loisirs « activités de pleine nature ».

. Conforter l'attractivité des équipements de loisirs et culturels (cinéma, salle de sport, site du stade municipal, hall polyvalent, musées, office du tourisme, salle culturelle...).

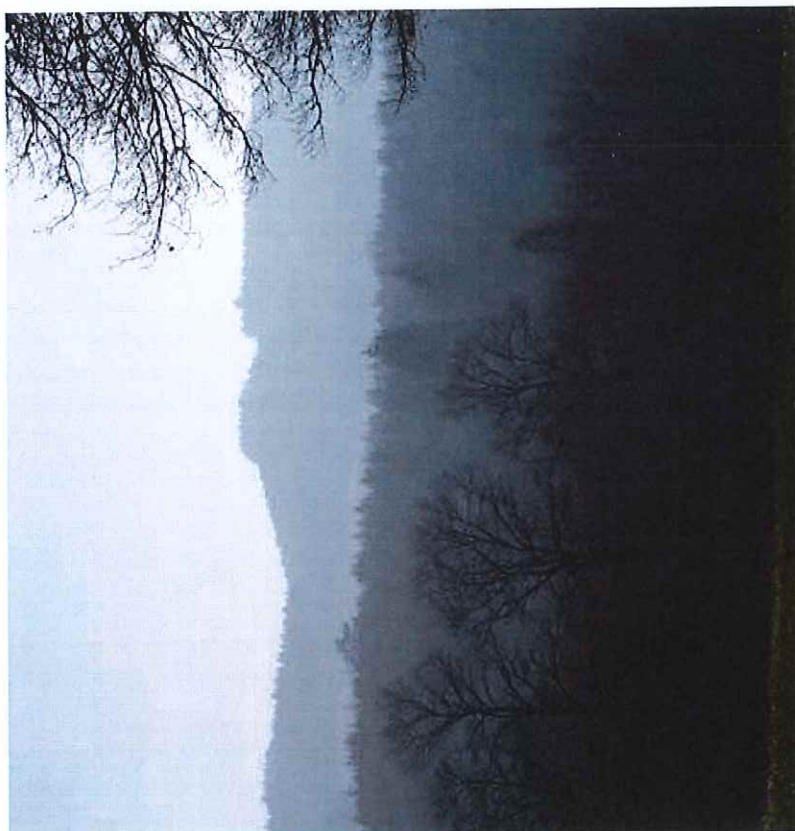
- poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements sportifs

- remobiliser et raccorder le site de l'ancien camping, en valorisant l'entrée de ville

. Permettre le renforcement et la diversification de l'offre en hébergements touristiques :

- projet d'accueil touristique communal avec hébergements touristiques et aire de loisirs

ORIENTATION 3 : Assurer le développement de la commune tout en s'inscrivant dans une démarche de développement soutenable et durable



3.A. Préserver et valoriser durablement, les éléments patrimoniaux du territoire communal.

- . Mettre en valeur les richesses culturelles, historiques, bâties et paysagères, notamment en :
 - protégeant les paysages emblématiques et en valorisant les éléments forts de l'architecture traditionnelle, locale.
 - s'intégrant dans une démarche d'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable.
 - développant et valorisant les cheminements de randonnées propices à la découverte

Protéger et valoriser le patrimoine environnemental, notamment en :

- valorisant les coulées vertes dans la ville de Bourgneuf
- préservant les espaces urbains ou périurbains dont l'entretien est assuré (pâtures, jardins potagers, vergers...), qui sont aussi d'intérêt écologique et s'inscrivent dans la trame verte et bleue communale

Préserver la biodiversité et les ressources fondamentales notamment en :

- garantissant la préservation des milieux remarquables de la vallée du Taurion
- assurant la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, des zones humides.
- prenant en compte et protégeant les boisements intéressants, tout en permettant leur bonne gestion et leur renouvellement :
 - . *Conserver les espaces forestiers, boisements et haies, en tant qu'espaces d'exploitation durable, en cohérence avec la trame verte et bleue.*
 - . *Préserver tout particulièrement les boisements de feuillus purs, les plus intéressants du point de vue écologique et rares sur le territoire communal et permettre leur exploitation durable, en respectant les plans de gestion forestiers lorsqu'ils existent.*
- inscrivant la Trame Verte et Bleue dans le territoire communal,
 - . *Protéger les éléments de la trame verte et bleue régionale, en particulier les réservoirs de biodiversité, les vallons, les boisements d'intérêt, le site classé des Gorges du Verger et la zone Natura 2000...*
- préservant les ressources fondamentales et en assurant une gestion raisonnée de la ressource en eau.
 - . *Lutter contre les pollutions (rejets ponctuels et diffus).*
 - . *Préserver la qualité des eaux du Taurion et de ses affluents, le site Natura 2000 abritant des espèces sensibles*
 - . *Protéger une ressource en eau souterraine sensible aux contaminations superficielles*
- prenant en compte le risque inondation de la vallée du Taurion

3.B. Remettre en bon état des continuités écologiques.

Préambule :

Le PLU de 2011 prévoyait environ 26 ha de zones constructibles en extension (12 ha de zones AU et 14 ha de zones U en extension).

Sur les 10 dernières années la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) a été estimée à environ :

- . 5 ha à vocation d'habitat
- . 5 ha à vocation économique

3.C. Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

. Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers notamment

en :

- . *Encourageant la reconquête des espaces non bâtis ou en friche dans le tissu urbain existant, ainsi que la remobilisation du logement ancien vacant et le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles (sans nuire à l'activité agricole)*
- . *Densifiant le centre bourg et certains hameaux constitués (desservis et équipés)*
- . *Redéfinissant et en organisant plusieurs zones de développement en fonction des besoins en habitat, équipements activités...) en tenant compte de toutes les composantes (déplacement, proximité avec les lieux de vie, environnement, paysages, agriculture)*
- . *Préservant les espaces naturels et les fonctionnalités écologiques pour faciliter la circulation des espèces.*

Sur les 10 prochaines années la consommation d'espaces NAF est estimée à environ :

- . 2.5 ha à vocation d'habitat
- . 1 ha à vocation économique (hors activités agricoles et forestières)
- . 3 ha à vocation d'équipements touristiques, culturels ou de loisirs

Préambule :

Objectif d'accueil de nouvelles populations pour les 10 prochaines années :

Projection démographique retenue sur la base d'une croissance démographique « forte » nécessitant un

renouveau territorial ambitieux et structurel soit :

- . +0.55 % de variation annuelle moyenne.
- . soit environ + 154 nouveaux habitants d'ici 2027

Traduction en nombre de logements :

Représentant environ un besoin de 73 logements* sur 10 ans, soit environ :

- 60 nouveaux logements à bâtir
- 10 à 15 logements à reconquérir (logements vacants, résidences secondaires, mutations)

Environ 60 nouveaux logements à produire dont :

- 40 logements en remobilisant les espaces libres dans l'emprise urbaine (centre bourg et hameaux constitués)
- 20 logements en « extension »

(* Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.1 : source INSEE 2017)

. Un rôle de centralité réaffirmée

. Une offre en logements, réajustée au plus près des besoins actuels et futurs

. Une gestion raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers

. Une attractivité touristique à conforter

Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Perspective de la consommation d'espace NAF, sur la période 2017-2027 :

= environ 6.5 hectares

Soit une diminution de 3.5 ha par rapport à la superficie d'espaces NAF consommés sur les 10 dernières années

COMMUNE DE BOURGANEUF

Carte de synthèse illustrative - révision du Plan Local d'Urbanisme - avril 2018

