

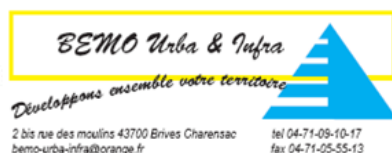
Plan Local d'Urbanisme MALREVERS



2.1 P.A.D.D.



DOSSIER APPROUVE 16 janvier 2014



Dossier approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 janvier 2014.

Le Maire,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
Cadrage réglementaire :	5
Documents supra-communaux :	5
Démarche d'élaboration du PADD :	6
CONTEXTE ET VOLONTE COMMUNALE	7
Axe 1 : Conforter la vocation résidentielle de la commune de façon progressive et raisonnée	7
Axe 2 : Soutenir et promouvoir l'économie locale	9
Axe 3 : Pérenniser et conforter l'activité agricole.	9
Axe 4 : Préserver les valeurs paysagères, les milieux naturels et la biodiversité de la commune.	10

PREAMBULE

La commune de Malrevers a décidé d'engager la rénovation de son document d'urbanisme et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est soumis aux dispositions de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite «Loi GRENELLE II », de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU et de la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 Loi Urbanisme et Habitat.

Une réflexion de fond a permis la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce fondamentale du PLU tel qu'il est défini à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette réflexion préalable a permis de clarifier les grandes orientations d'aménagement et de développement de Malrevers.

Cadrage réglementaire :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme retenues pour établir ce « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » résultent de l'approbation des lois précédentes.

Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant :

- Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme : pièces fondamentales du PLU, elles définissent la stratégie de développement retenue pour l'ensemble de la commune. Elles sont obligatoires mais ne sont pas opposables aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment). Elles servent de base à l'élaboration des pièces réglementaires (zonage et règlement du PLU) avec lesquelles elles doivent être cohérentes.
- Des orientations d'aménagement plus ponctuelles : il s'agit de zooms sur des lieux de projets déterminés. Ces orientations, facultatives, peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs définis dans la stratégie générale, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées du bourg et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement du bâti et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation des sols.

Il est important de noter que les cartographies illustrant ces documents sont des schémas de principes : ils sont incitatifs et indicatifs. A noter également que l'échelle portée sur ces schémas concerne uniquement le fond de plan.

Documents supra-communaux :

La commune de Malrevers n'est pas incluse dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé (SCOT).

Démarche d'élaboration du PADD :

Elle a suivi 4 grandes étapes :

- Identification des besoins et des perspectives de la commune et formulation des enjeux du territoire par le biais d'ateliers thématiques associant largement les acteurs locaux concernés, les partenaires institutionnels et la municipalité (automne 2011)
 - Habitat / cadre de vie,
 - Développement économique,
 - Déplacements / circulation,
 - Agriculture,
 - Paysage,
 - Milieux naturels et biodiversité.
- Réalisation d'un diagnostic pour chaque atelier et présenté au groupe de travail.
- Définition des grandes orientations d'aménagement du bourg après l'atelier agricole.
- Elaboration d'un avant-projet PADD (Février 2012).

CONTEXTE ET VOLONTE COMMUNALE

Le PADD de Malrevers s'articule autour de 4 axes :

Axe 1 : Conforter la vocation résidentielle de la commune de façon progressive et raisonnée

La commune de Malrevers est attractive compte-tenu de son accessibilité, de son positionnement vis-à-vis du chef-lieu du département et de son cadre de vie exceptionnel dans un contexte agricole et paysager de qualité.

La recherche appuyée d'une hausse de population n'est ni envisageable ni souhaitable ; le rythme actuel de progression permet à chacun de trouver sa place et à la commune d'ajuster son offre de services (école, crèche ...)

Hausse démographique envisagée : 1 à 2 % par an en moyenne

Pour satisfaire cette croissance raisonnable, il faut :

Travailler en priorité l'enveloppe bâtie du bourg en tenant compte de la « contrainte agricole » ; ainsi il est envisagé :

- **Objectif 1 :**
 - D'ouvrir des terrains à l'urbanisation :
 - Route de Beaulieu : - secteur Les Rivaux /Ouchasse
- secteur Près Moulin
 - Combler les espaces interstitiels non construits du bourg et de certains villages
 - Marquer et souligner les entrées du bourg par les formes urbaines.
- **Objectif 2 :**
 - De limiter l'extension du bourg sur le secteur Les Partides
- **Objectif 3 :**
 - Aller dans le sens de la mixité sociale notamment en favorisant la réalisation de quelques logements locatifs
- **Objectif 4 :**
 - Offrir des possibilités d'accueil complémentaires, avec des constructions neuves sur les villages, sans pour autant compromettre l'activité agricole :
 - Boissier (en conservant la route comme limite)
 - Sonnac (vers le sud-ouest)
 - Vernusses (au sud-ouest)

- Conforter la vocation résidentielle de certains villages en la conjuguant avec l'activité agricole à :
 - Charraix
 - Courbe
 - La Blache
 - Le Riou
 - Le Roure
 - Les Quatre Chemins
 - Sonnac
 - Vernusses

- **Objectif 5 :**

- Renforcer la prévention des risques : prendre en compte l'ensemble des risques notamment les risques liés aux inondations afin de préserver les biens et les personnes

Ces cinq objectifs fondamentaux vont permettre :

- La limitation des déplacements motorisés
- La protection des paysages
- Le confortement de la qualité du cadre de vie
- La préservation de l'activité agricole
- L'adaptation du développement à la capacité des réseaux techniques
- la prise en compte de la protection des biens et des personnes

En affichant ces cinq objectifs prioritaires, la commune de Malrevers conduit :

- A concentrer l'ensemble des fonctions villageoises (commerces, services, équipements) sur le bourg,
- A mobiliser prioritairement le foncier inscrit dans l'espace urbanisé,
- A anticiper les besoins à venir en définissant de nouvelles zones d'extensions villageoises sans dépasser des « limites naturelles » du territoire (limites topographiques, hydrographiques ou paysagères),

Elle autorise également le développement modéré de certains villages en préservant leur identité rurale et qui permette :

- Un épaississement de la trame villageoise sans bouleverser les silhouettes actuelles,
- Une limite et une organisation des extensions périphériques,
- La composition avec le végétal en place.

Axe 2 : Soutenir et promouvoir l'économie locale

La commune, comme bon nombre de communes rurales, est en perte de commerce local ; il n'en demeure pas moins qu'une place existe pour le maintien et le développement d'une activité multi-services de proximité.

- **Objectif 1 : Pérenniser et conforter l'activité commerciale du centre-bourg en :**

- Déterminant une zone dédiée à la construction d'une halle multi-activités (sports, expositions, marchés ...),
- Réalisant sur cette zone quelques logements groupés locatifs à proximité de la boulangerie,
- Réalisant un parc de stationnement fonctionnel.

- **Objectif 2 : Faciliter les connexions inter-quartiers en :**

- Réalisant une « liaison piétonne sécurisée entre le quartier de l'école et la boulangerie en contournant le secteur mairie par l'arrière,
- Recherchant des itinéraires piétons sécurisés permettant de traverser la route départementale n° 26 pour rejoindre le pôle de service.

- **Objectif 3 : Permettre de développer l'économie verte**

- Développer les énergies renouvelables en autorisant les toitures solaires et en permettant aux nouvelles opérations publiques ou privées de mettre en place des systèmes de chauffages collectifs (type chaudière bois),
- Conforter la filière du tri sélectif en créant un éco-point très accessible en lien avec le futur parking,
- Poursuivre une collecte des ordures ménagères optimisée en favorisant la densification des zones urbanisées.

Axe 3 : Pérenniser et conforter l'activité agricole.

Le territoire de Malrevers est couvert par des exploitations agricoles professionnelles. L'impact agricole est très fort sur certains villages ainsi que sur le bourg car il concerne les 2/3 du contour de l'entité du bourg.

- **Objectif 1 : Permettre le développement des exploitations existantes :**

- En limitant les risques de conflits entre agriculture et urbanisation
- En adaptant les limites des zones constructibles et des zones agricoles qui tiennent compte des plans d'épandage
- En anticipant les projets des agriculteurs (construction, extension ...) dans la définition des périmètres constructibles
Tout en veillant à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

- **Objectif 2 : permettre le développement d'activités touristiques en lien avec l'activité agricole**

- En adaptant le règlement du zonage agricole.

Axe 4 : Préserver les valeurs paysagères, les milieux naturels et la biodiversité de la commune

- **Objectif 1 : Préserver les grandes caractéristiques paysagères du territoire communal :**

Le territoire de Malrevers dispose d'une qualité paysagère remarquable dont la préservation et la mise en valeur représentent un enjeu majeur qui participe à l'objectif de valorisation du territoire.

- Préserver les structures végétales identitaires du paysage de Malrevers à savoir :
 - o Les espaces agricoles et naturels prédominants qui participent à la typicité bocagère du territoire : le maillage bocager, les haies, les haies ou alignements d'arbres, les prairies, les haies seront conservés
 - o Préservation des boisements des sucs, éléments structurants du paysage ainsi que les boisements du versant du Plateau de Chaspinhac
 - o La ripisylve accompagnant les ruisseaux de Courbeyre et Planhol et les milieux humides situés en fond de vallon
- Préserver la cohésion urbaine du village de Malrevers et des hameaux :
 - o en limitant l'étalement urbain notamment :
 - le long de la RD 26
 - sur les pentes ouest des Sucs de Jallet et de la Conche
 - o en privilégiant les extensions dans le cœur du village de Malrevers et dans les principaux hameaux
 - o préserver et valoriser le patrimoine architectural et le petit patrimoine (couderc, four, croix, lavoir...) notamment par l'application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- **Objectif 2 : Préserver et renforcer les continuités écologiques :**

Les grandes continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées sur la commune, seront préservées au moyen d'un règlement adapté qui permettra d'intégrer les préconisations du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

- En limitant tout projet de développement dans les zones remarquables
- En maintenant les espaces agricoles et les espaces boisés qui contribuent au développement des espèces
- En conservant les liaisons permises par les corridors terrestres notamment par la préservation des haies
- En préservant les corridors humides et aquatiques tels que les zones humides au niveau de Charraix, de Galavel, entre le Riou et la Blâche et les ruisseaux de Courbeyre et de Planhol.