



Plan local d'urbanisme

**Commune de
Cosnac**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Sommaire

Contexte réglementaire	3
Le projet communal	6
Le scénario d'évolution de la population	6
L'armature urbaine	6
Les axes développement du projet	8
Le développement social	9
Préserver et mettre en valeur les atouts naturels du territoire	11
Permettre un développement économique durable	13
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	15
Carte de synthèse	16
Éléments annexes permettant une meilleure compréhension du PADD	17

Contexte réglementaire

Les articles du code de l'urbanisme

→ Article L.151-2 Code Urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement
- Des annexes

→ Article L.151-5 Code Urbanisme

« 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. »

→ Article L.153-12 Code Urbanisme

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les applications du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit 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.

Le PADD 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

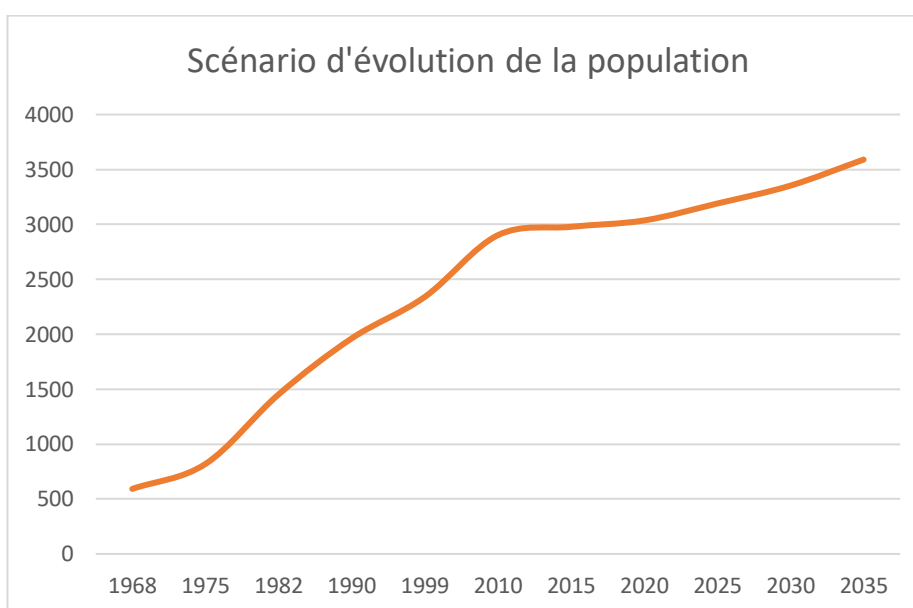
Le PADD :

- est un document simple accessible à tous les citoyens,
- permet un débat clair au Conseil Municipal,
- n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

Le projet communal

Le scénario d'évolution de la population

Le projet de la commune est de gérer, dans le temps, l'accueil de populations en préservant durablement son territoire. La commune, envisage une croissance démographique permettant d'atteindre progressivement à l'horizon 2035 les 3 600 habitants environ. Dans le cadre de son projet la commune souhaite accueillir un peu plus de 600 personnes supplémentaires, ce qui correspond à un rythme de croissance d'1% par an équivalent au rythme de croissance des années 2000.

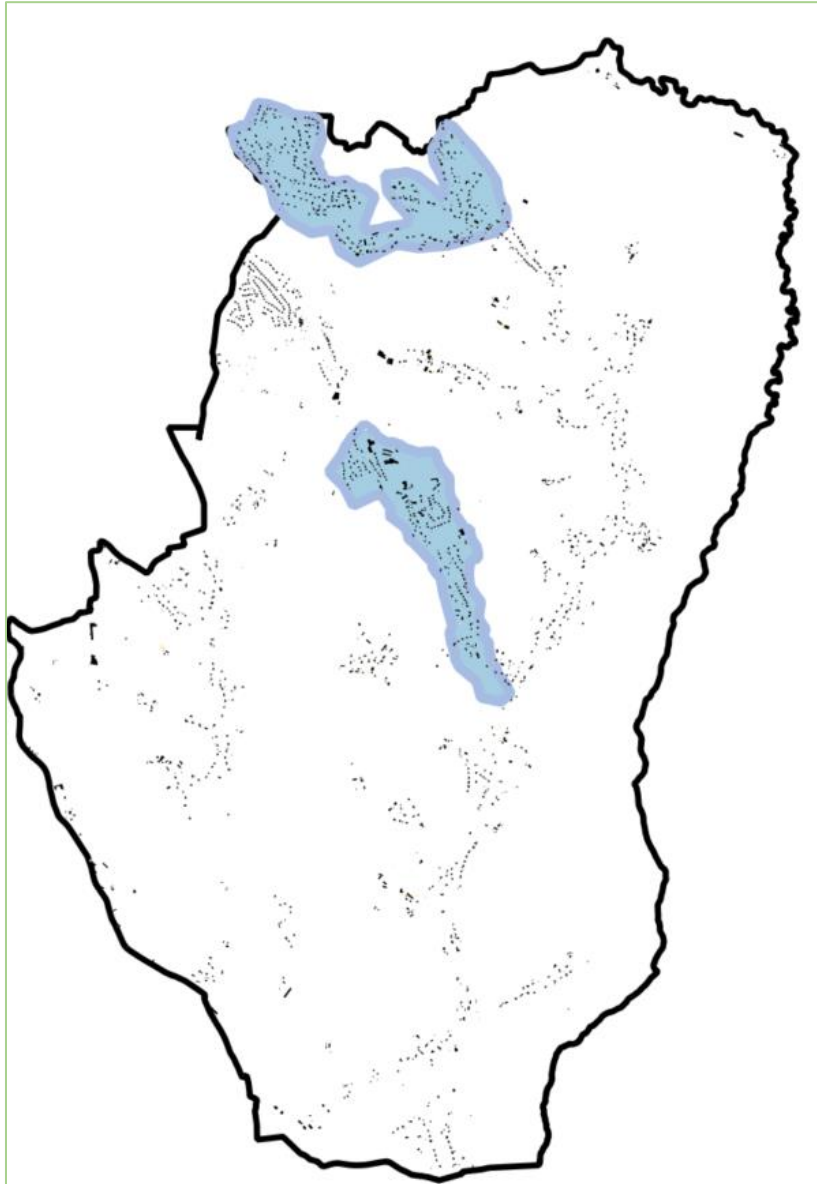



L'armature urbaine

Afin de réduire sa consommation foncière le projet communal a défini des secteurs de densification urbaine. Ces secteurs ont été définis en fonction de leur localisation, de leur impact sur l'environnement, de leur accessibilité, de la présence de réseaux et de leur capacité, du relief...

Le centre bourg est ciblé comme secteur prioritaire, il concentre les services et des formes urbaines variées. Afin de renforcer son attractivité les secteurs de développement de l'habitat doivent offrir une densité plus importante et une offre plus diversifiée. Le secteur proche de Brive et Malemort, déjà fortement urbanisé présente également des capacités de densification et de diversification de l'habitat.

→ Carte de l'armature urbaine

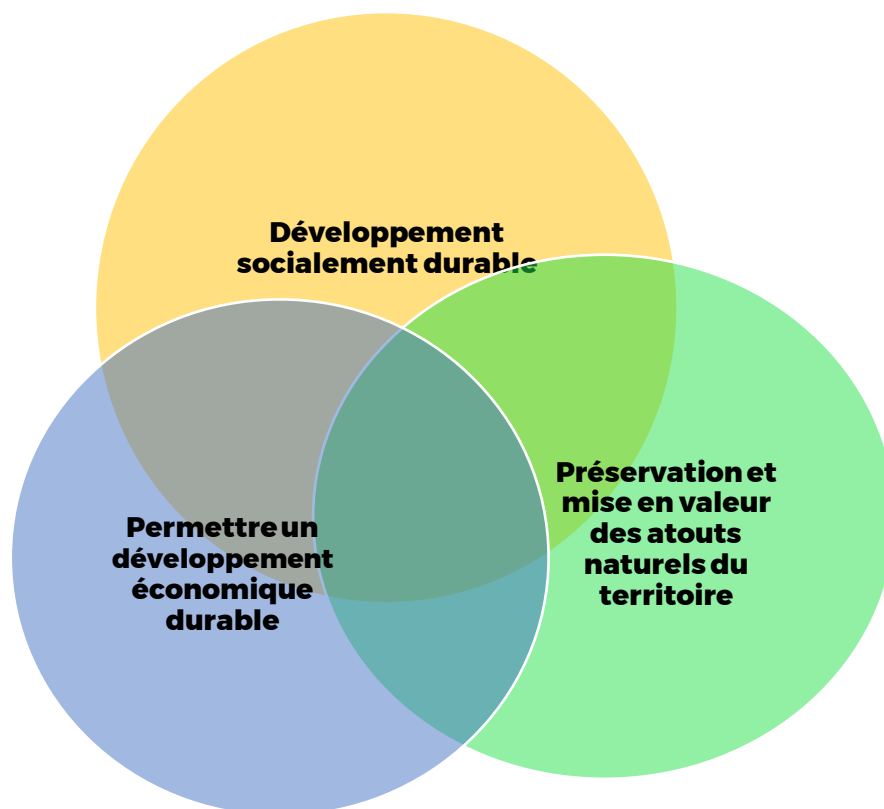


 Zone de développement prioritaire de l'habitat

Les axes développement du projet

Pour atteindre ces objectifs d'accueil de population tout en menant un projet de développement durable, le projet s'articule autour de trois axes de développement.

- Offrir un cadre de développement socialement durable
- Préserver et mettre en valeur les atouts naturels du territoire
- Permettre un développement économique



Le développement social

Les enjeux cernés lors du diagnostic de territoire font apparaître certains points pour lesquels le projet d'urbanisation peut permettre un rééquilibrage de la production de logements en favorisant par exemple la production de logements locatifs, la formulation de nouvelles propositions en termes de forme d'habitat par exemple ...

Les domaines d'intervention déterminés par le projet sont : l'aménagement du territoire, l'habitat, les réseaux et l'architecture.

→ Aménagement du territoire

- Permettre le développement d'opérations spécifiques au centre bourg
- Comblement des dents creuses des zones urbanisées
- Limiter l'urbanisation sur les entrées de ville non agglomérées
- Prendre en compte le risque inondation

→ L'habitat

Le projet communal axe son intervention en proposant :

- Une diversification de la production de logement (typologie, taille, forme urbaine...)
- Une augmentation de l'offre en logement locatif et logement locatif aidé.
- Une prise en compte du vieillissement de la population dans la production de l'offre de logements.
- La prise en compte de publics spécifiques.

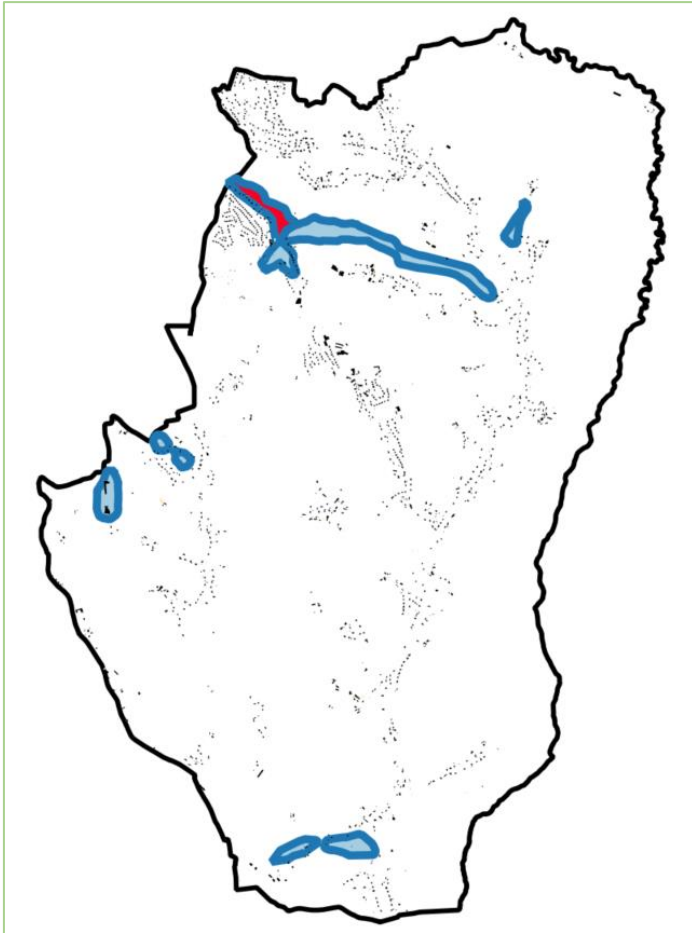
→ Les réseaux


- Prendre en compte la nécessité de gérer les eaux de pluie à la parcelle et imposer une intégration paysagère des éléments techniques de gestion des eaux.
- Mettre en place des règles de raccordement aux réseaux
- Favoriser le développement des zones urbaines sur les secteurs déjà équipés


→ Architecture

- Intégrer les nouvelles constructions à la pente
- Imposer des règles en matière d'intégration architecturales

→ Carte des secteurs inondables



 Secteur du PPRI

 Secteurs sensibles aux inondations

Préserver et mettre en valeur les atouts naturels du territoire

La protection de l'environnement ne se limite pas à la simple identification des secteurs présentant des enjeux environnementaux, elle identifie également les secteurs nécessitant des remises en état. Le projet s'attache également à fixer des objectifs en matière de préservation des paysages, de rentabilité des réseaux existants et de développement des déplacements doux.

→ Environnement

- Préservation des corridors écologiques : les corridors principaux et secondaires sont préservés de l'urbanisation.
- Accentuer la protection sur les sites d'habitat de la faune : la trame verte et bleue est préservée.
- Accentuer la protection sur certains sites floristiques à forte « valeur ajoutée » : au sein de la trame verte et bleue certains sites bénéficient d'une protection adaptée.

→ Paysage

- Protéger les espaces boisés qui forment l'identité du territoire
- Sauvegarder les sites exceptionnels et points de vue.
- Mettre en valeur les sites exceptionnels des combes et les sites géologiques des puits.

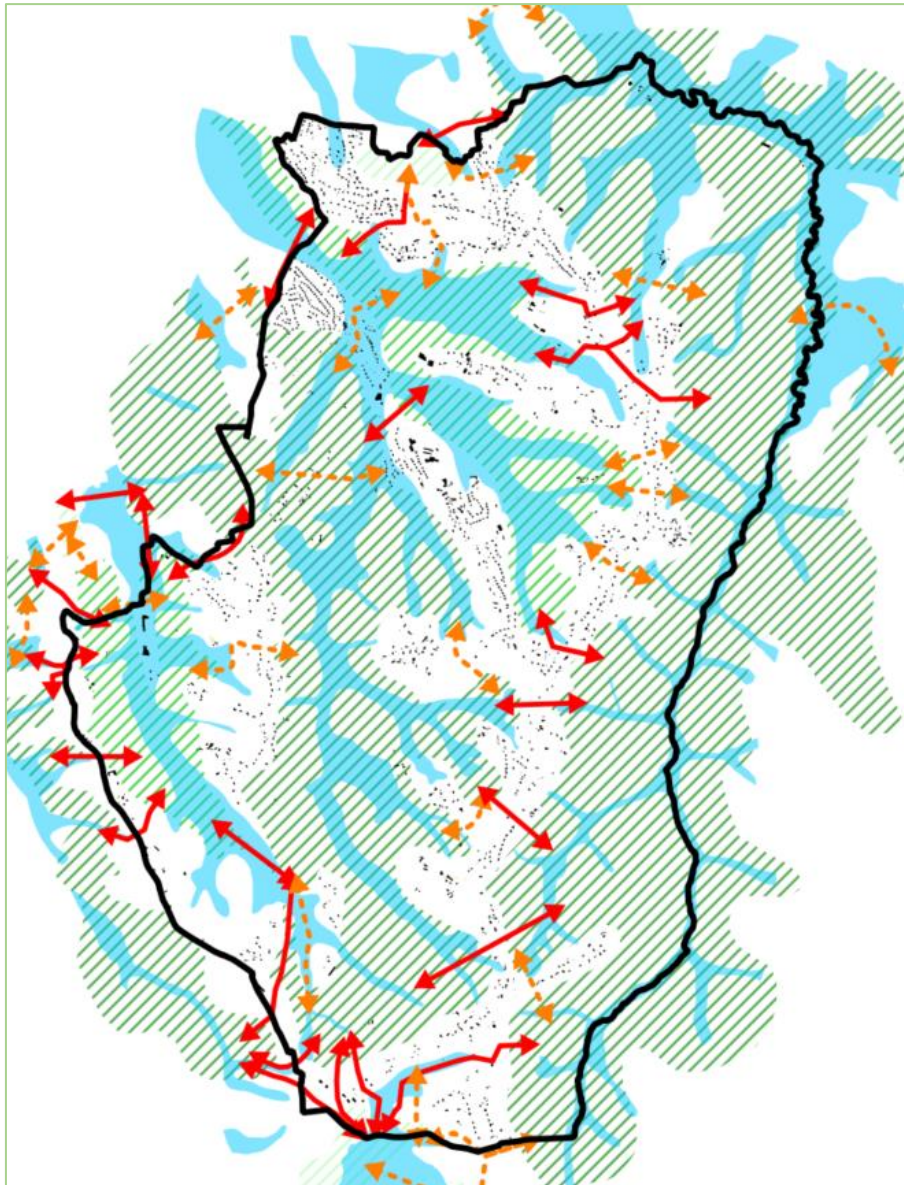
→ Energies renouvelables

- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur les secteurs de friches

→ Les déplacements


- Développer un réseau de déplacements doux notamment en rendant plus accessible Brive.
- Développer un réseau de chemins de randonnées
- Favoriser le covoiturage


→ Carte des secteurs d'enjeux écologiques



 Trame verte

 Trame bleue

 Corridor principal

 Corridor secondaire

Permettre un développement économique durable

→ **Activité économique**

- Accompagner le développement du secteur de Montplaisir
- Permettre le développement des activités liées à la carrière.
- Permettre la mixité fonctionnelle des zones d'urbanisation

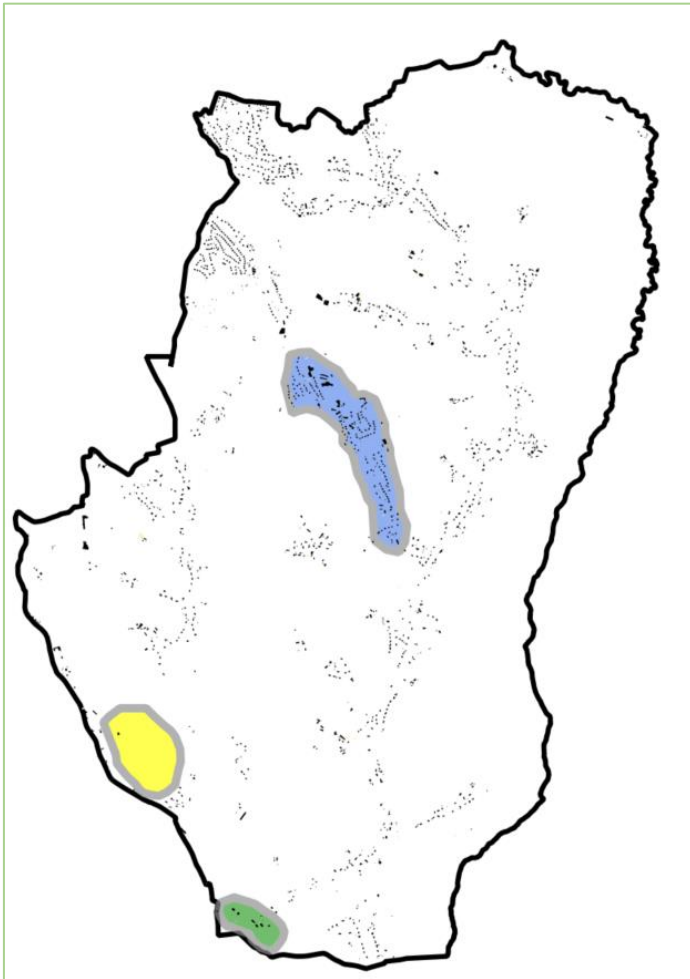
→ **Tourisme**


- Favoriser l'implantation d'hébergements touristiques
- Permettre le développement du tourisme vert

→ **Agriculture**

- Favoriser la culture et l'élevage traditionnels.
- Aider les agriculteurs à rester sur leurs terres.
- Favoriser l'émergence de petites structures notamment de maraîchage.

→ **Carte du développement économique**



 Secteur de développement prioritaire mixte (habitat et commerces)

 Secteur de développement de la carrière

 Secteur de développement de la zone de Montplaisir

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

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit nécessairement s'intégrer dans une politique plus vaste de gestion économe du foncier pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

Afin de lutter contre l'étalement urbain le projet prévoit :

- D'accompagner le recyclage du parc existant
- De privilégier les constructions au sein des espaces déjà urbanisés ;
- De réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

→ **Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain**

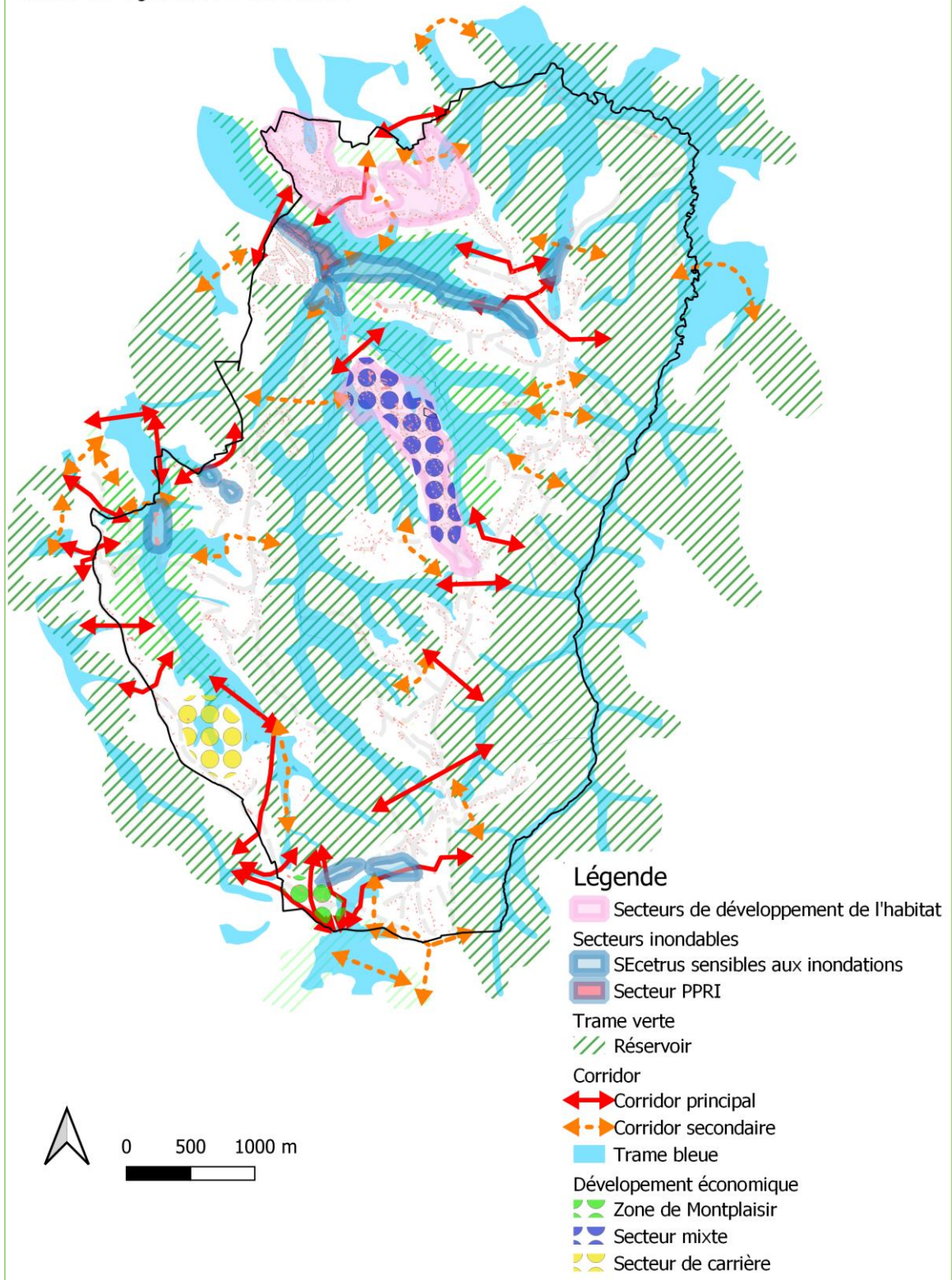
La configuration actuelle des espaces urbains offre de nombreux espaces encore libres au cœur des tissus urbains mais aussi des espaces sous-utilisés et des bâtiments vacants.

→ **Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces par logement en densifiant**

En complément des objectifs qualitatifs et quantitatifs précédents, la réduction de la consommation d'espaces repose également sur les choix d'une densité moyenne, à l'échelle de la commune, d'un minimum de 17 logements par hectare pour le centre bourg et d'un minimum de 15 logements par hectare pour les opérations dans les secteurs proches de Brive et Malemort.

Carte de synthèse

Carte de synthèse du PADD



Éléments annexes

permettant une meilleure compréhension du PADD

Ces éléments annexes ont pour vocation d'éclairer le lecteur sur les éléments de consommation foncière afin de mieux comprendre les choix des élus dans le cadre de leur projet.

→ La production de logements au cours des 10 dernières années

Au cours des dix dernières années le territoire a permis la production d'environ 150 unités supplémentaires soit un rythme de production annuel de 15 logements.

→ La consommation de foncier au cours des dix dernières années sur le territoire communal

Au cours des dix dernières années, la consommation foncière à Cosnac a représenté 25,26 ha dont la totalité de cette surface est dédiée à la production de logements, les autres catégories (agriculture, économie et équipements publics) n'ont généré aucune consommation foncière, quelques réhabilitation ou extension ont tout de même été enregistrées sur la période.

Détails de la consommation foncière pour la production de logements :

La production de logements se répartit sur l'ensemble du territoire, dans les zones urbanisables ou les secteurs Nh du PLU, le secteur nord à proximité de Brive (les Jarriges et le Saule) représente à lui seul 40 % de la production de logements du territoire. La zone du centre bourg composée du centre bourg et du hameau du Chassang ne représente que 8% de la production.

La production de logements s'est essentiellement effectuée en densification des enveloppes urbaines existantes, on note toutefois qu'une vingtaine de logements ont été produits en extension de zones urbaines ou dans des secteurs faiblement denses (en secteurs N ou Nh). Cette surface représente environ 4,5 ha.

La production de logements s'est essentiellement effectuée en densification de l'enveloppe urbaine existante créant ainsi un nombre important de parcelles disponibles intégrées à la zone urbanisée. Une analyse de ce potentiel a permis d'identifier un plus de 20 ha de foncier disponible au sein des différentes unités urbaines qui composent la commune.

→ Vers la production d'une urbanisation plus compacte pour répondre aux objectifs de diminution

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune vise donc à privilégier les secteurs déjà urbanisés et à s'attacher à combler les dents creuses existantes au sein de ces secteurs. Afin de diminuer l'impact foncier et pour limiter la nécessité d'ouverture de foncier en extension de l'urbanisation existante les secteurs ciblés sont soumis par le biais d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) à des densités plus ou moins fortes en fonction de la localisation du foncier, de l'accessibilité...

Pour accompagner le projet démographique, la production de logements doit être d'environ 320 unités supplémentaires, soit une vingtaine de logements par an.

Dans le cadre de l'élaboration du projet :

-
- Environ 1/3 de la production de logements s'effectue sur des parcelles de plus de 2000m² soumise à l'OAP thématique « Qualité urbaine des opérations » dont la densité ne peut être inférieure à 10 logements / ha
 - Environ 1/3 de la production de logements s'effectue au sein de la zone urbaine soumise à OAP sectorielle permettant ainsi de renforcer la compacité de la ville, la densité attendue sur ces secteurs est supérieure à 16 logements par hectares
 - Environ 10% de la production seulement s'effectue dans le cadre d'une extension urbaine.

La modération de la consommation de l'espace du projet d'aménagement et de développement durables passe par deux outils pour atteindre les objectifs de production de logements :

- La densification de l'existant
- Le faible recours à l'extension urbaine