

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de GOURDON

Plan Local d'Urbanisme



Département du Lot
Commune de Gourdon

Edité en Avril 2010
Version PLU approuvé
Dossier n°8245

SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DU PADD.....	3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	5
Orientation 1 : Les orientations urbaines	6
Orientation 2 : Les orientations environnementales et paysagères	8
Orientation 3 : Les orientations économiques	10
Orientation 4 : Les orientations relatives aux espaces ruraux	11

L'OBJET ET LA PORTEE DU PADD

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, cadre les objectifs d'un projet global d'aménagement communal s'inscrivant dans une perspective de développement durable, comme le mentionne l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Article L.121-1 (extraits)

«... les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.123-1 (extrait)

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Orientation 1 : Les orientations urbaines

Enjeux : Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de conforter la vocation de pôle urbain de Gourdon

Réunir les conditions favorables pour faciliter la construction d'environ une cinquantaine de logements par an et pour les 5 prochaines années.

- Le Plan Local d'Urbanisme, au travers notamment de son document graphique de zonage, mais aussi des choix faits en matière de forme urbaine offre des possibilités suffisantes pour tendre à cet objectif de développement.
- Les différents espaces destinés à l'urbanisation, ainsi que les modalités d'aménagement de ces espaces sont définis pour faciliter une certaine mixité sociale dans l'offre de logements à prévoir sur le territoire communal.

Resserrer l'organisation urbaine en priorité dans la continuité immédiate de la zone agglomérée

- Cette réorganisation se traduit par :
 - la valorisation des terrains rapprochés du centre ville pour l'urbanisation future avec une incitation à réaliser une certaine densité de construction au plus proche des espaces centraux, des équipements et services.
 - Un cadre réglementaire facilitant les opérations de renouvellement urbain, au travers du changement d'affectation de bâtiments existants, de démolition/reconstruction selon les opportunités en faveur d'opérations d'équipement ou de logements.
 - une réhabilitation des nombreux logements vacants, le cas échéant au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
 - la diversification des produits immobiliers selon les sites et les conditions de desserte par rapport aux éléments de centralité et d'attractivité, et concernant en particulier les opérations rapprochées du centre ville.
 - La création des espaces publics et/ou collectifs fédérateurs des nouveaux paysages urbains, (voies structurantes des nouveaux quartiers et liaisons interquartiers, mais aussi espaces verts.)
 - des précautions paysagères au moyen de couloirs visuels non constructibles garantissant la visibilité des grands éléments de patrimoine historique et paysager, notamment au nord du centre ville ou aux abords de la vallée du Bléou.
 - une réorganisation de la desserte locale, avec la création de nouvelles voies ou l'aménagement de voies existantes, que ce soit par l'intermédiaire des orientations d'aménagement ou d'emplacements réservés, qui favorise les déplacements doux (piétons, deux-roues), qui

anticipe les transferts de trafic liés à la future déviation, facilite le maillage et les liaisons entre les quartiers et permet de ne pas remettre en cause des possibilités de modes de déplacements urbains en transport collectif à terme.

- un « comblement » des espaces bâtis en bordure de la zone agglomérée
- Le PLU priorise le développement de l'urbanisation en créant de nouveaux quartiers, dans les espaces disposant d'une certaine fonctionnalité et situés à proximité des principaux équipements et services collectifs. Il s'agit plus particulièrement des sites de Bel-Air, la Clède, La Madeleine, Grimardet, le Rial, Dregoulène, Roquemérine.
- Le nécessaire « resserrement » de l'urbanisation autour du centre-ville est défini dans un souci d'équilibre avec les écarts et hameaux, où des possibilités, mesurées, de développement de l'urbanisation méritent d'être préservées.

Traiter qualitativement les entrées de ville

- La commune est concernée par un projet de déviation entraînant à terme une réorganisation de certains flux de trafic. Par ailleurs, elle est desservie par d'importantes voies de circulation. Aussi, il s'avère nécessaire de prévoir un traitement qualitatif des principales entrées de ville et de définir des aménagements en cohérence avec ces espaces de transition.

Hiérarchiser les choix de développement de l'urbanisation, à court et moyen termes, en fonction des besoins et des capacités de la commune.

- Une urbanisation de qualité, tant en matière de voirie et réseaux, mais aussi d'espaces collectifs, d'aménagements publics, implique des choix techniques et financiers pour la collectivité. Aussi, en fonction de ses choix et de ses capacités à mettre en œuvre des procédures de financement d'équipements nouveaux, la collectivité souhaite phaser le développement de l'urbanisation. Ainsi, plusieurs zones à urbaniser, aujourd'hui fermées, seront effectivement constructibles dès lors que l'essentiel des zones à urbaniser ouvertes seront remplies, mais aussi après une procédure d'adaptation ponctuelle du document d'urbanisme, qui sera une procédure de révision simplifiée.

Orientation 2 : Les orientations environnementales et paysagères

Enjeux : Concilier le développement de l'habitat et des activités économiques et leurs inévitables impacts environnementaux avec la préservation des espaces naturels et agricoles

Intégrer toutes les zones à risques dans l'organisation spatiale du territoire

- La commune est concernée par des risques d'inondation, de glissements de terrains et de feux de forêts. Aucune zone d'habitat ou dévolue aux activités économiques n'est située dans ces espaces « sensibles ».

Préserver les trames vertes et bleues

- Le territoire de Gourdon est parcouru par plusieurs cours d'eau (ruisseau du Bléou, La Melve, le Céou, ...) et espaces boisés. Ces différents éléments, ainsi que les zones humides, qui contribuent à l'équilibre faunistique et floristique des essences et espèces présentes sur la commune, méritent une protection appropriée.

Préserver la qualité du grand paysage

- L'organisation spatiale définie dans le PLU contribue au respect du nécessaire équilibre entre les grandes entités sur le territoire communal (zones boisées, agricoles, urbaines,...). Cette organisation spatiale s'appuie sur la préservation des grands ensembles boisés et agricoles actuels, sur la trame viaire existante, mais aussi sur la préservation de la silhouette des principaux espaces bâtis, ou encore la topographie et le réseau hydrographique, avec notamment la vallée du Bléou. Tous ces éléments sont autant de composantes du paysage local, paysage qui donne à Gourdon une réelle qualité du cadre de vie.
- Petit par ses dimensions, le petit patrimoine vernaculaire constitue l'une des composantes de la qualité du grand paysage de Gourdon. A ce titre, des protections sur le patrimoine, le plus significatif, sont définies selon les dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme.
- La commune est traversée par des sentiers de randonnée. Ces équipements, touristiques et de loisirs, qui permettent d'apprécier la qualité et la diversité des sites de la commune, méritent à ce titre d'être préservés. Aussi, des protections sont définies au titre de l'article L.123-1-6^{ème} du Code de l'Urbanisme.

Se référer à une exigence environnementale certaine dans les zones destinées à l'habitat et aux activités économiques.

- Le document d'urbanisme concourt à favoriser la présence de plusieurs espaces verts au cœur des zones constructibles ;
- Le document d'urbanisme favorise le regroupement des activités économiques les plus importantes, dans des espaces aménagés à cet effet.
- La définition des règles d'urbanisme et des modalités d'aménagement dans les zones à urbaniser prendra en compte plusieurs objectifs, sous réserve d'un véritable projet architectural ou urbain :

-favoriser, ou à défaut ne pas limiter ou interdire, certaines énergies renouvelables dans la construction

-définir des trames viaires permettant les déplacements doux

-tirer parti de la topographie des sites pour une implantation pertinente du bâti (par rapport aux espaces humides ou les plus ensoleillés, etc...)

Mettre un terme à une urbanisation en tâche d'huile en promouvant des formes urbaines plus compactes.

- Afin de rompre avec l'étalement urbain, qui a prévalu pendant plusieurs années, et à ses incidences négatives à de multiples niveaux, le document d'urbanisme favorise des formes urbaines plus ramassées et d'une certaine densité, notamment :
 - en confortant les espaces bâtis existants
 - en structurant et en optimisant les zones de développement de l'urbanisation
 - en limitant l'urbanisation en dehors de la zone agglomérée

Orientation 3 : Les orientations économiques

Enjeux : Préserver le potentiel de la commune et réunir les conditions favorables pour une diversification et un développement des activités économiques.

S'appuyer sur les structures intercommunales pour promouvoir les espaces économiques.

- Bien que cela dépasse le cadre strict du document d'urbanisme, la commune affiche sa volonté de renforcer l'aménagement du territoire à un échelon supracommunal. En effet, la gestion intercommunale des espaces économiques calée sur le territoire d'influence d'une ville centre, comme Gourdon, doit permettre de mieux valoriser et d'optimiser les espaces économiques de la commune.

Tirer parti de la future déviation pour mieux mettre en valeur certaines zones d'activités économiques.

- Des espaces économiques, comme La Croix de Pierre ou encore l'intersection entre la déviation et la route du Vigan, vont bénéficier d'une meilleure desserte routière grâce à la future déviation. Le document d'urbanisme définit un cadre réglementaire et des aménagements valorisant ces espaces, notamment par une réorganisation de la desserte de ces secteurs.

Mener une politique de maîtrise foncière.

- Afin de pouvoir « offrir » du terrain, sous certaines conditions aux porteurs de projets économiques, le document d'urbanisme définit des zones à urbaniser à vocation économiques. Certaines sont ouvertes et devront être urbanisées en respectant des principes d'aménagement, d'autres sont aujourd'hui fermées et pourront être constructibles après une simple procédure dite de « révision simplifiée ».
- La collectivité met en place des espaces soumis au droit de préemption urbain, afin de pouvoir progressivement se doter de réserves foncières

Favoriser la diversification des activités économiques

Le règlement local d'urbanisme permet, sous certaines conditions, la cohabitation entre l'habitat et certaines activités, mais aussi le développement d'un agrotourisme raisonné, ainsi que la valorisation des espaces de loisirs et touristiques. Ainsi, selon des particularités et projets rencontrés sur le terrain, il conviendra de définir un cadre réglementaire sur mesure (micro zones naturelles constructibles sous certaines conditions et/ou éventuels changements de destinations de bâtiments agricoles au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Orientation 4 : Les orientations relatives aux espaces ruraux

Enjeux : Réunir les conditions favorables pour préserver une composante économique, paysagère et patrimoniale de l'identité communale.

Préserver les grands ensembles présentant un intérêt agronomique, mais aussi paysager.

- Le document d'urbanisme protège les grandes entités présentant un intérêt agronomique qu'elles soient soumises ou non à des contraintes naturelles ou à des enjeux paysagers. Lorsque ces dernières sont localisées au delà de la périphérie de la zone agglomérée, aucune zone de développement de l'urbanisation n'est envisagée à proximité, afin d'éviter les éventuels conflits de voisinage. Par ailleurs, le document graphique de zonage prévoit des espaces « tampons » inconstructibles entre les exploitations et les zones à vocation urbaine.

Favoriser la diversification des activités agricoles et la transformation du patrimoine bâti

- Le document d'urbanisme, au travers de son règlement local d'urbanisme et de son document graphique de zonage, réunit les conditions pour ne pas gêner les potentielles diversifications d'activités agricoles (changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, développement d'activités agro-tourisme, ...)
- Sous réserve d'un véritable projet architectural, les constructions isolées pourront faire l'objet de changement de destination ou de travaux d'extension ou de rénovation.

Favoriser la mise en valeur des hameaux existants et la réalisation de constructions de qualité dans les parties rurales

- En cohérence, avec les points précédents, il convient de préserver la silhouette urbaine des hameaux et espaces bâtis en milieu rural et donc de ne pas définir d'espaces constructibles sans lien avec l'urbanisation existante ou disproportionnée par rapport à ces espaces.
- L'urbanisation, mesurée, en milieu rural, doit également permettre une gestion économe du territoire pour la collectivité, qui devra faire des investissements financiers pour parfaire, d'une manière générale le faible niveau d'équipement public en dehors de la zone agglomérée.

Pérenniser le patrimoine et les principales composantes architecturales locales, facteurs d'identité de la commune.

- La qualité patrimoniale de nombreux espaces bâtis secondaires, comme Costeraste, Prouilhac ou encore Saint Romain, mais aussi la trame végétale présente impliquent la définition d'un cadre réglementaire et de prescriptions imposant une exigence accrue dans la réalisation, mais aussi l'insertion des constructions en milieu rural.
- Le document d'urbanisme identifie les principaux éléments du patrimoine vernaculaire afin de le protéger.