altereo
éveilleurs d'intelligences environnementales®

Commune de Saint-Robert (19)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique – 19.05.22

SOMMAIRE

1. Qu’est ce que le PLU?

2. Le orientations du projet d’aménagement et de développement durables (PADD)

3. Le règlement du PLU et le plan de zonage associé

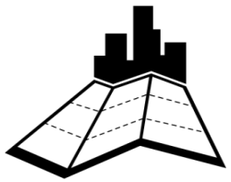
4. Les orientations d’aménagement et de programmation

5. Les prochaines étapes

6. Échanges et débats

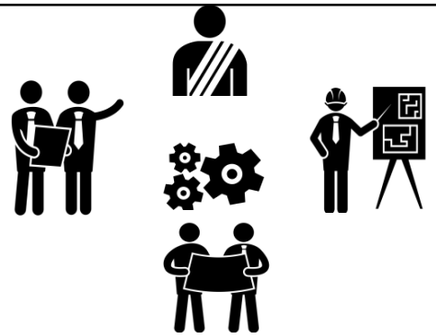
1 – Qu’est ce que le PLU ?

La définition du PLU



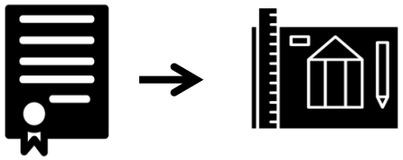
Un document définissant une stratégie globale pour l'aménagement du territoire sur les 10 prochaines années

Définition d'un scénario de développement et d'une stratégie d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels



Un document élaboré en co-construction avec les différents acteurs du territoire

Les élus, les techniciens, les représentants de l'Etat, de la Région, du Département, des Chambres Consulaires, l'Architecte des bâtiments de France, la population, etc…



Un document de portée réglementaire opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme

Permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, certificats d'urbanisme

La composition du PLU

❖ Un **rapport de présentation**

Comporte les éléments nécessaires à la compréhension du contexte et des différentes pièces du PLU
(Diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justifications des choix retenus dans le PLU et de ses incidences sur l'environnement).

❖ Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

Document politique exprimant les objectifs et projets de la commune en matière de développement.

❖ Les pièces règlementaires :

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP)

  Définissent des principes d'aménagement sur certains secteurs ou quartiers.
- Le **règlement écrit et graphique (plan de zonage)**

  Délimitent les différentes zones sur la commune en fonction de leur caractéristiques (zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles...) et y fixe les règles d'urbanisme s'y appliquant.

❖ Des **annexes**

Notamment les servitudes d'utilité publique, règlement d'assainissement, etc…

Une « hiérarchie des normes » à respecter

DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

- *Schéma de Cohérence Territorial du Sud Corrèze*
- *Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive*

Compatibilité ***Prise en compte***

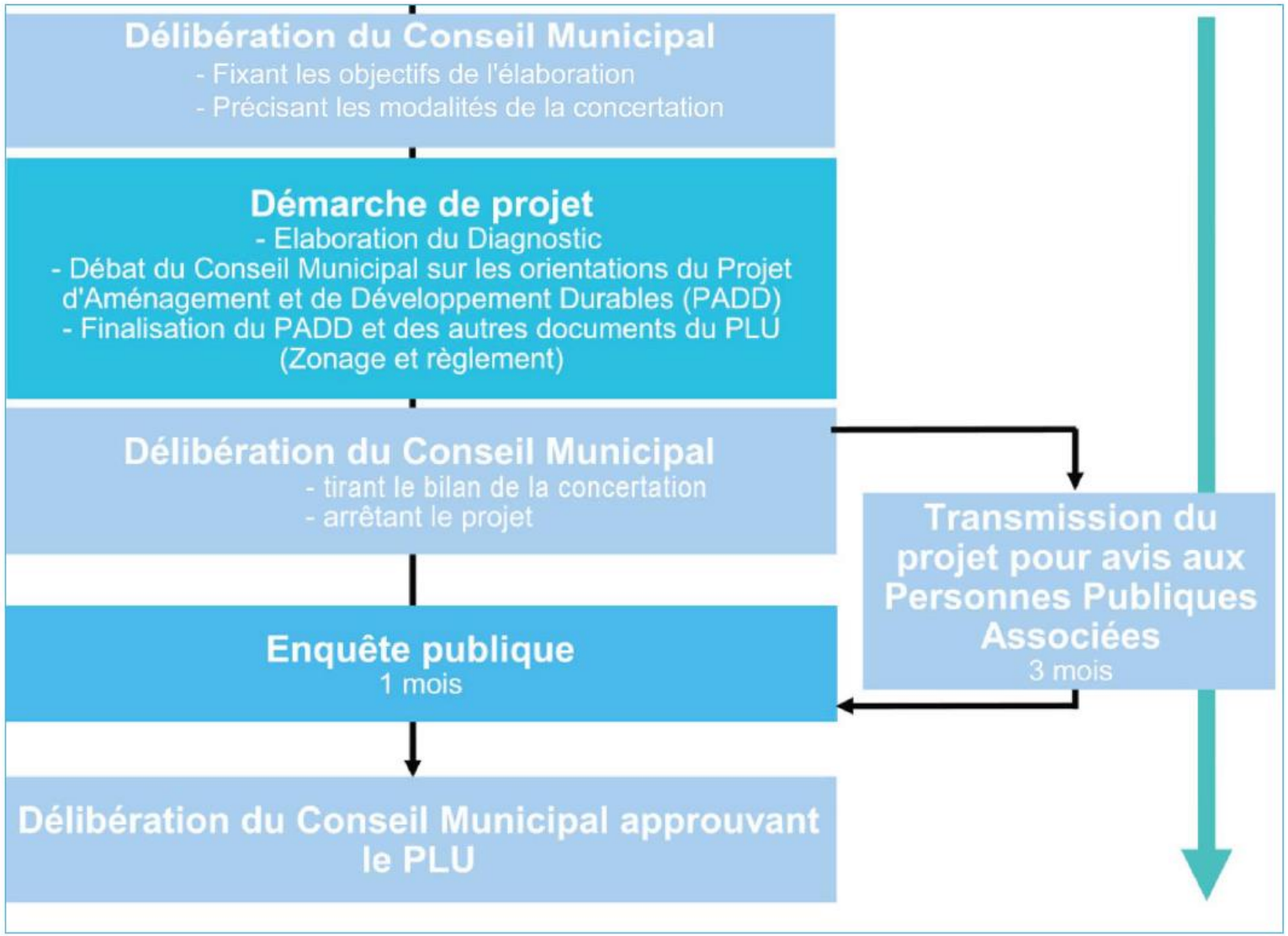
PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposabilité aux particuliers

PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTRES AUTORISATIONS D'URBANISME

PYRAMIDE DES NORMES

La démarche d'élaboration du PLU



2 - Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les grandes orientations du PADD

AXE 1 : MAGNIFIER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE QUI CONSTITUE L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

- Révéler les qualités paysagères du territoire
- Protéger les trames vertes et bleues et les éléments participant au fonctionnement écologique du territoire
- Préserver les espaces agricoles et le petit patrimoine bâti

AXE 2 PÉRENNISER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DU BOURG DE SAINT-ROBERT

- Valoriser le bourg, son patrimoine bâti ainsi que ses espaces publics
- Faciliter les conditions de déplacements
- Pérenniser l'offre en services du quotidien
- Favoriser la pérennisation des emplois sur la commune

AXE 3 ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT MESURÉ DE LA COMMUNE

- Une armature urbaine consolidé
- Accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon du PLU
- S'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le scénario de développement à horizon 2035

❖ Prévision démographiques à horizon 2035 :

→ Accueillir une quarantaine d'habitants supplémentaires d'ici 2035 (soit environ **340 habitants**).

→ Une **taille moyenne des ménages de 1,95 personnes** en 2035 (contre 2,02 en 2018 et 2,82 en 1999)

❖ Besoins en logements :

→ Soit **une trentaine de logements** pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

- Environ 18 logements dans les OAP
- Environ 15 logements en diffus

→ Favoriser une diversité de typologies

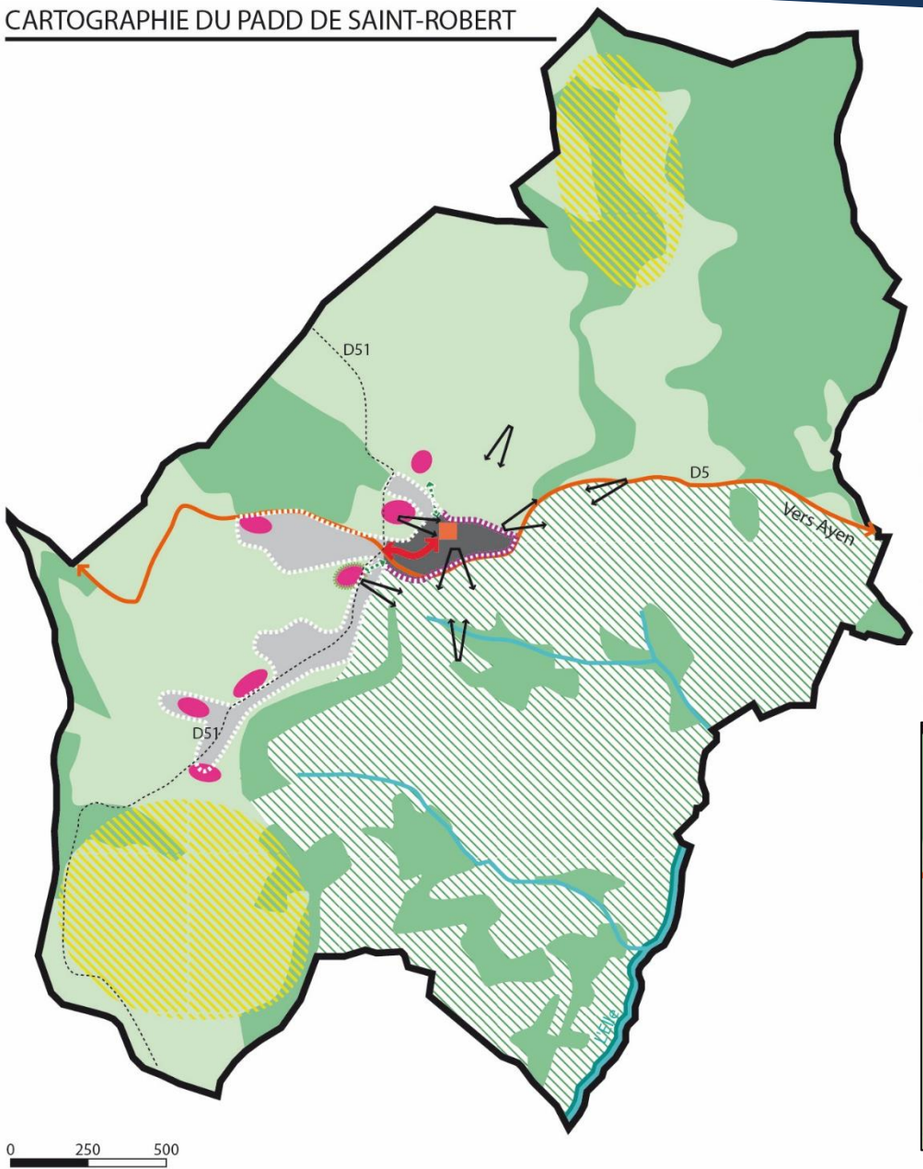
❖ Besoins en foncier :

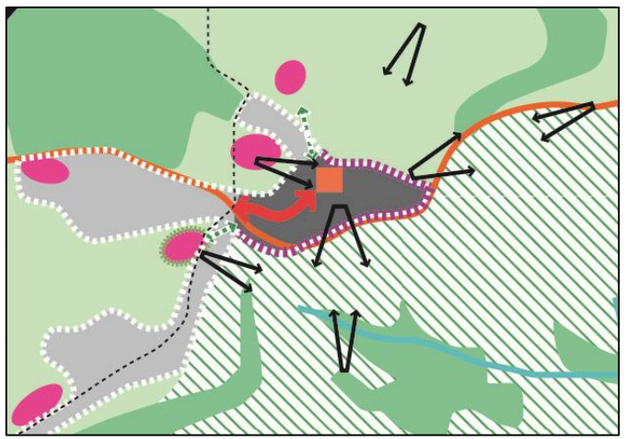
→ Définir une densité moyenne de **5 logements par hectare** (objectifs du SCoT)

→ Soit une **consommation d'espace de 4 ha** pour les 13 prochaines années

La carte de synthèse du PADD

CARTOGRAPHIE DU PADD DE SAINT-ROBERT





AXE 1 : Magnifier le patrimoine naturel et agricole qui constitue l'identité de la commune

- Protéger l'Elle, sa ripisylve, les espaces de nature présents sur ses abords
- Protéger les affluents de l'Elle
- Protéger les ZNIEFF en tant qu'espaces naturels sensibles
- Préserver les boisements qui marquent fortement le paysage communal notamment au Sud et au Nord-Est
- Identifier les espaces agricoles afin de pérenniser leur vocation
- Encadrer l'implanation de nouvelles exploitations agricoles notamment au niveau du cirque d'Ayen
- Préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le bourg et les vues depuis les collines environnantes vers le bourg

AXE 2 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité du bourg de Saint-Robert

- Valoriser le patrimoine bâti et l'architecture du coeur de bourg
- Conforter les axes principaux du territoire, notamment la D5 assurant les liens avec Ayen
- Repenser les circulations dans le centre afin de sécuriser les déplacements doux en mettant la rue Jacques Ranoux en sens unique
- Connecter les futurs quartiers au centre et ses commodités par des cheminements doux
- Pérenniser l'offre commerciale présente dans le bourg à proximité de la place de la mairie

AXE 3 : Anticiper le développement mesuré de la commune

- Conforter l'espace urbain formé par le bourg de Saint-Robert et son développement
- Préserver la silhouette du bourg
- Densifier les espaces périphériques du centre-bourg
- Permettre le développement raisonné et intégré à l'ouest du bourg

3 - Le règlement du PLU et le plan de zonage associé

Les 4 grands types de zones

Zone urbaine

U

✓ Espaces déjà urbanisés **et / ou**
✓ Réseaux et infrastructures suffisants.

Zone à urbaniser

AU

✓ Espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme.

Zone agricole

A

✓ Espaces constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole.

Zone naturelle

N

✓ Espaces de protection des paysages, des milieux naturels ou présentant des risques.

- Chacune de ces zones se décompose en plusieurs secteurs qui figurent sur le **règlement graphique**.
- Elles s'accompagnent d'un **règlement écrit associé**.

Un règlement graphique (plan de zonage)…

ZONAGE

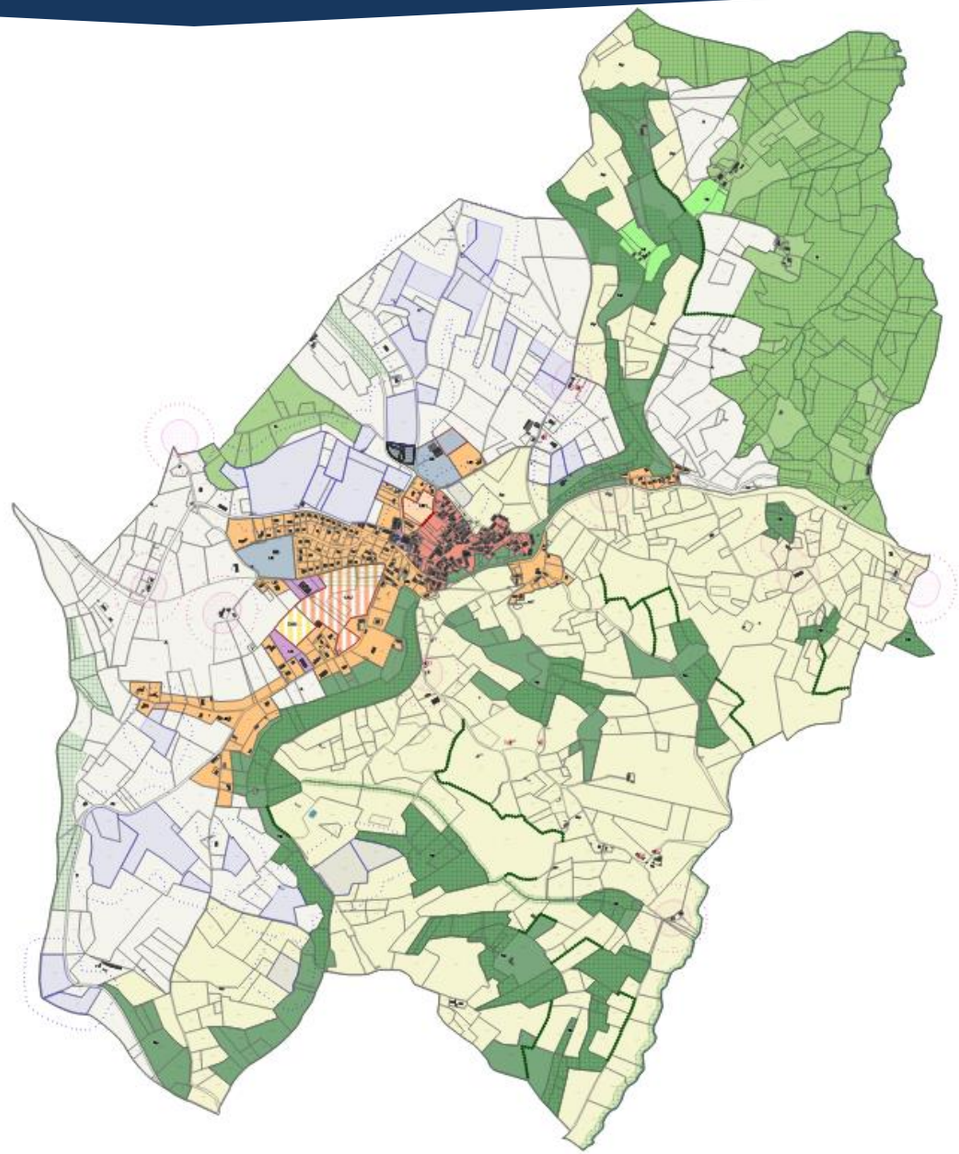
- Limites des zones
- UA : Secteur urbain du centre historique
- UB : Secteur urbain d'extension urbaine
- UB1
- UE : Secteur réservé aux équipements publics
- UX : Secteur urbain réservé à l'activité
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- 1AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur dédié à l'agriculture protégée
- N : Zone naturelle
- Np : Secteur dédié à la protection de la biodiversité
- Nt : Zone naturelle à vocation touristique

PRESCRIPTIONS

- Parcs et jardins à protéger
- Espaces boisés classés (EBC)
- Secteur d'OAP
- Haies à protéger
- Muret à protéger
- ★ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination Changement de destination nécessitant un avis conforme de la commission départementalede la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

AUTRES INFORMATIONS

- Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles
- Vergers exploités
- Périmètre de 50m autour des vergers exploités



Un règlement graphique (plan de zonage)…

ZONAGE

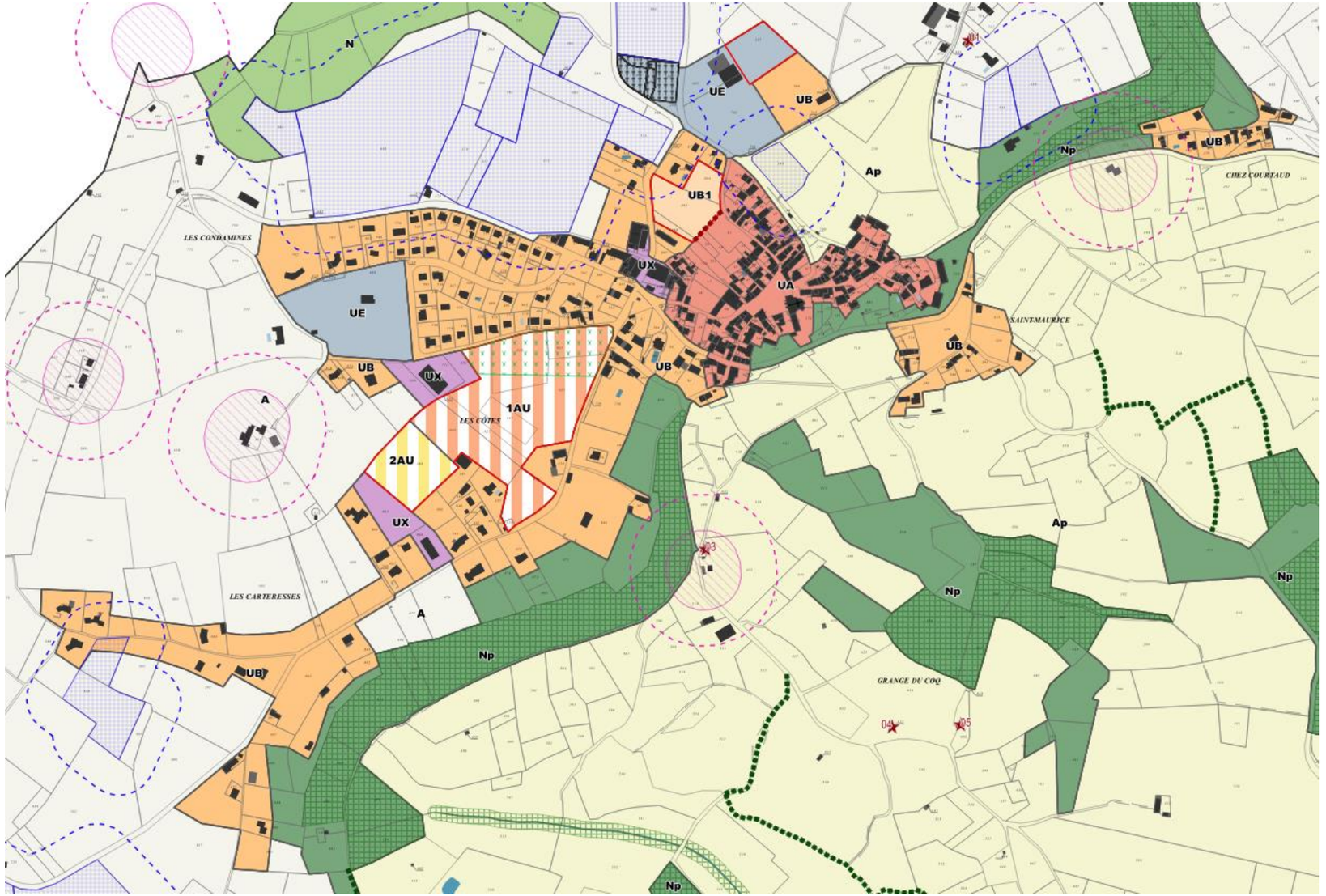
- Limites des zones
- UA : Secteur urbain du centre historique
- UB : Secteur urbain d'extension urbaine
- UB1
- UE : Secteur réservé aux équipements publics
- UX : Secteur urbain réservé à l'activité
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- 1AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- A : Zone agricole
- Ap : Secteur dédié à l'agriculture protégée
- N : Zone naturelle
- Np : Secteur dédié à la protection de la biodiversité
- Nt : Zone naturelle à vocation touristique

PRESCRIPTIONS

- Parcs et jardins à protéger
- Espaces boisés classés (EBC)
- Secteur d'OAP
- Haies à protéger
- Muret à protéger
- ★ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
  Changement de destination nécessitant un avis conforme de la commission départementalede la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

AUTRES INFORMATIONS

- Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles
- Vergers exploités
- Périmètre de 50m autour des vergers exploités



… associé à un règlement graphique écrit

Chaque zone est règlementée par :

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités : Destinations, sous-destination, usages, natures d'activités et mixité.

→ **Où et quoi puis-je construire ?**

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- Volumétrie et implantation des constructions ;
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Stationnement.

→ **Comment puis-je insérer ma construction dans son environnement ?**

3. Equipements et réseaux :

Dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux.

→ **Comment puis-je m'y raccorder ?**

La zone UA

Les grands principes réglementaires :

La zone UA désigne les espaces multifonctionnels du noyau historique de la commune de Saint-Robert

- Objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle
- Préserver la qualité patrimoniale liée aux formes urbaines et architecturales existantes

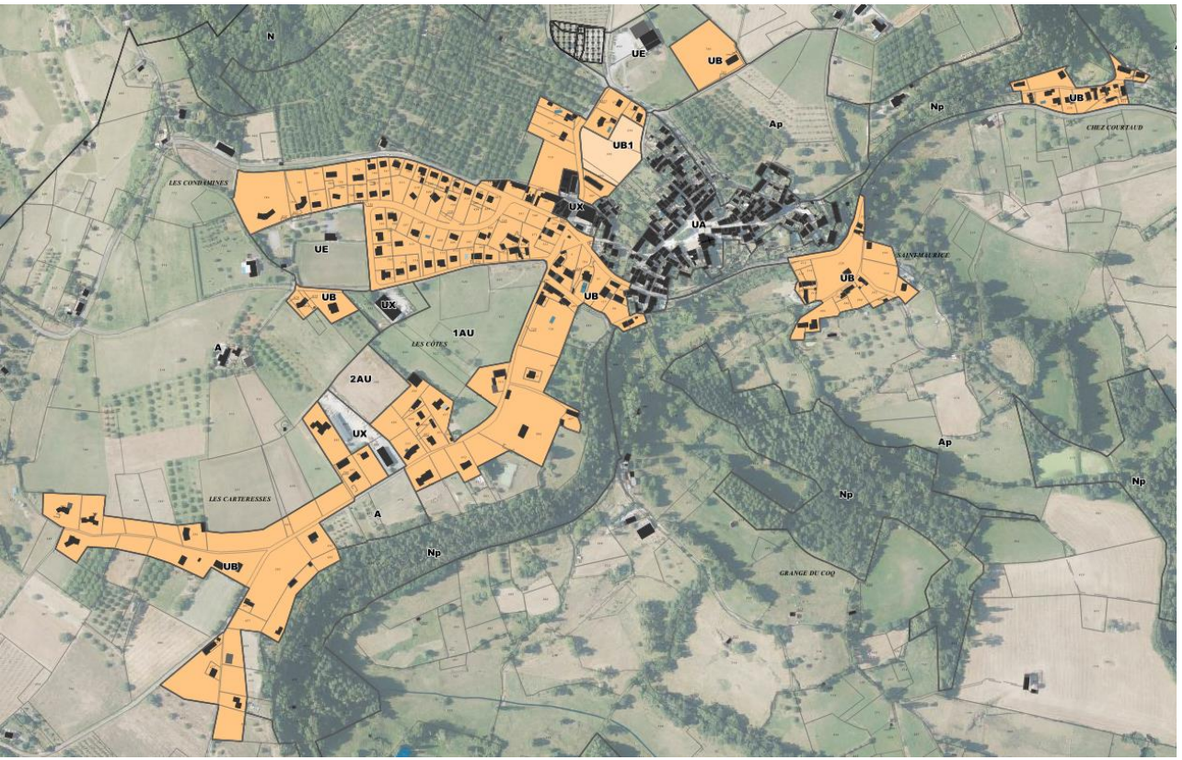
- Destinations autorisées : Habitations // Hébergements // Commerces et services de proximité // Equipements // Restauration // Bureaux

- Implantation des constructions :

- Adaptation à la topographie originelle du terrain
- Implantation à l'alignement en agglomération
- Hors agglomération : prise en compte des marges de recul réglementaire pour les voies départementales.
- Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3m de la limite séparative.

- Hauteur maximale autorisée :
  7 mètres pour les constructions principales (à l'égout du toit)
  5 mètres pour les annexes

La zone UB



Les grands principes réglementaires :

La zone UB désigne les espaces multifonctionnels ou résidentiels de moyenne densité.

- Objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle
- Favoriser, tout en l'encadrant, la densification du tissu urbain
- Conserver une harmonie et des espaces de respiration au sein du tissu urbain

- Destinations autorisées : Habitations // Hébergements // Commerces et services de proximité // Equipements // Restauration // Bureaux

- Implantation des constructions :

- Adaptation à la topographie originelle du terrain
- Implantation libre par rapport à la voirie
- Hors agglomération : prise en compte des marges de recul réglementaire pour les voies départementales.
- Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3m de la limite séparative.

- Hauteur maximale autorisée :
  7 mètres pour les constructions principales
  5 mètres pour les annexes

La zone UE

Les grands principes réglementaires :

La zone UE désigne les espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Objectifs :

- Faciliter l'évolution des équipements

- Destinations autorisées : Equipements // Restauration // Bureaux // Logement lié au gardiennage

- Implantation des constructions :

- Adaptation à la topographie originelle du terrain
- Hors agglomération : prise en compte des marges de recul réglementaire pour les voies départementales.
- Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3m de la limite séparative.

- Hauteur maximale autorisée :
  7 mètres pour les constructions principales
  3 mètres pour les annexes

La zone UX

Les grands principes réglementaires :

La zone UX désigne les secteurs d'activités économiques à caractère artisanal, industriel et/ou commercial.

Objectifs :

- Éviter la mutation des emprises économiques vers l'habitat ;
- Faciliter l'évolution du tissu économique.

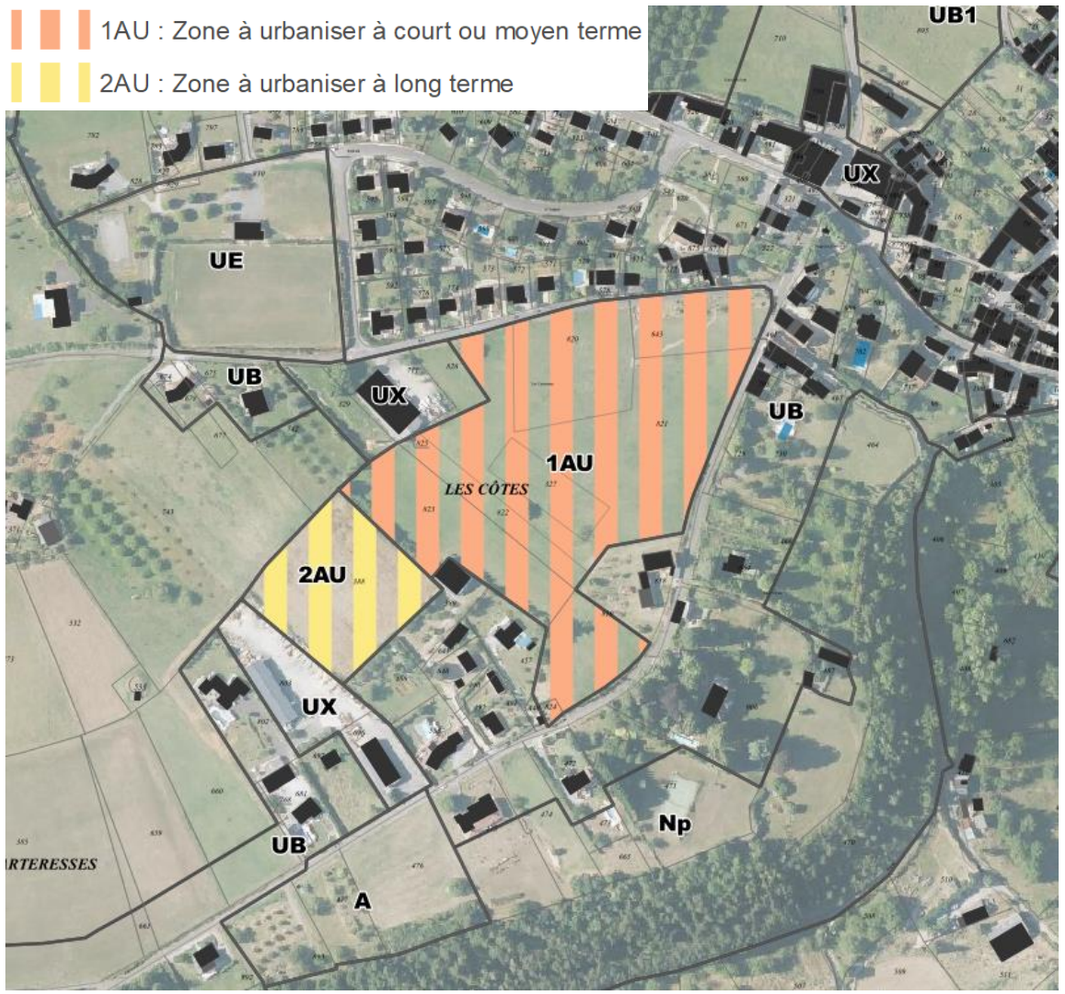
- Destinations autorisées : Commerces et activités de services // Restauration // Industrie // Entrepôt // Bureaux // Logement lié au gardiennage

- Implantation des constructions :

- Adaptation à la topographie originelle du terrain
- Hors agglomération : prise en compte des marges de recul réglementaire pour les voies départementales.
- Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3m de la limite séparative.

- Hauteur maximale autorisée :
  9 mètres à l'égout du toit hors éléments techniques

La zone AU



Les grands principes réglementaires :

La zone AU désigne une zone à urbaniser à destination multifonctionnelle ou résidentielle d'habitat. Le secteur est couvert par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

Objectifs :

- Traduire la stratégie d'extension maitrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD

- Destinations autorisées : Habitations // Commerces et services de proximité // Bureaux → Dans le respect des OAP

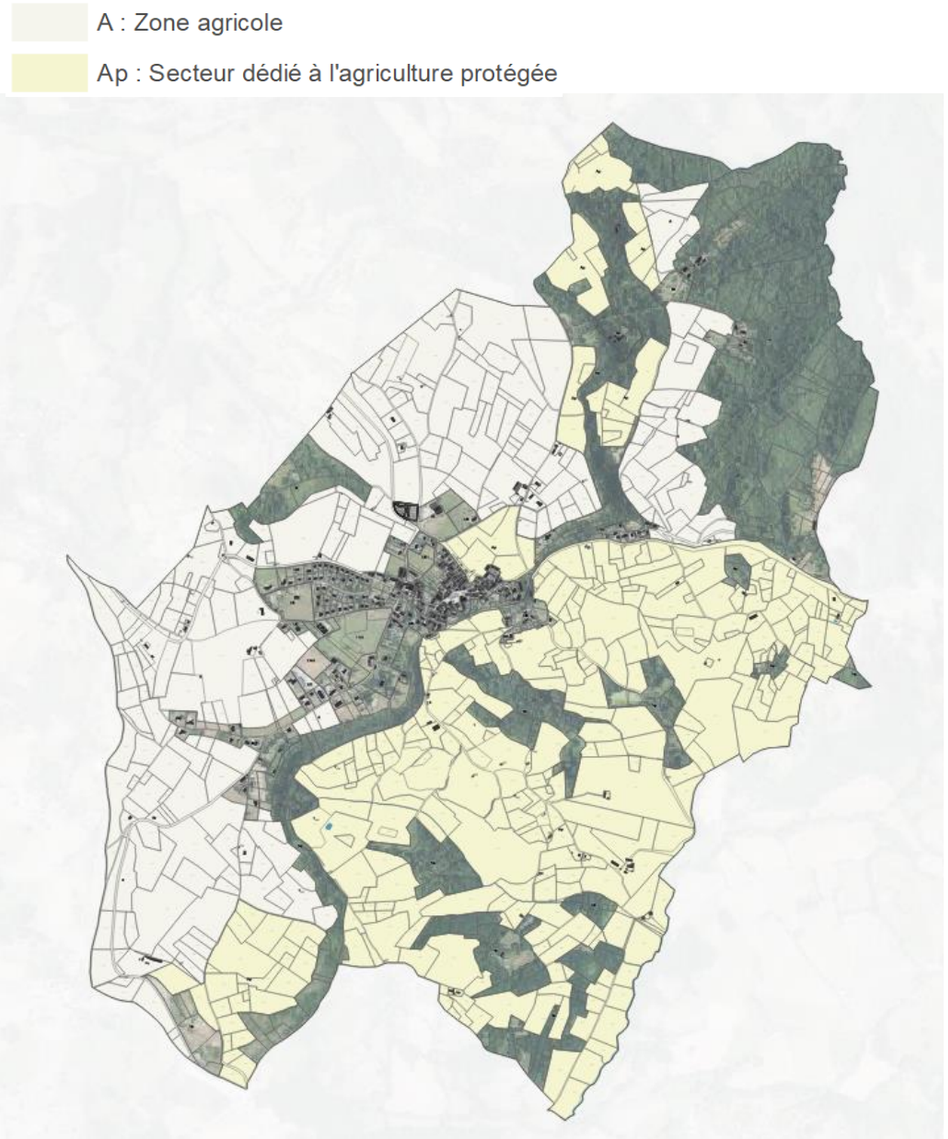
- Implantation des constructions :

- Adaptation à la topographie originelle du terrain
- Implantation à l'alignement des voies ou retrait de 5 m
- Hors agglomération : prise en compte des marges de recul réglementaire pour les voies départementales.
- Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 3m de la limite séparative.

- Hauteur maximale autorisée :

7 mètres pour les constructions principales
5 mètres pour les annexes

La zone A



Les grands principes réglementaires :

La zone A désigne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Objectifs :

- Pérenniser et développer l'activité agricole
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole
- Permettre l'évolution des habitations existantes.

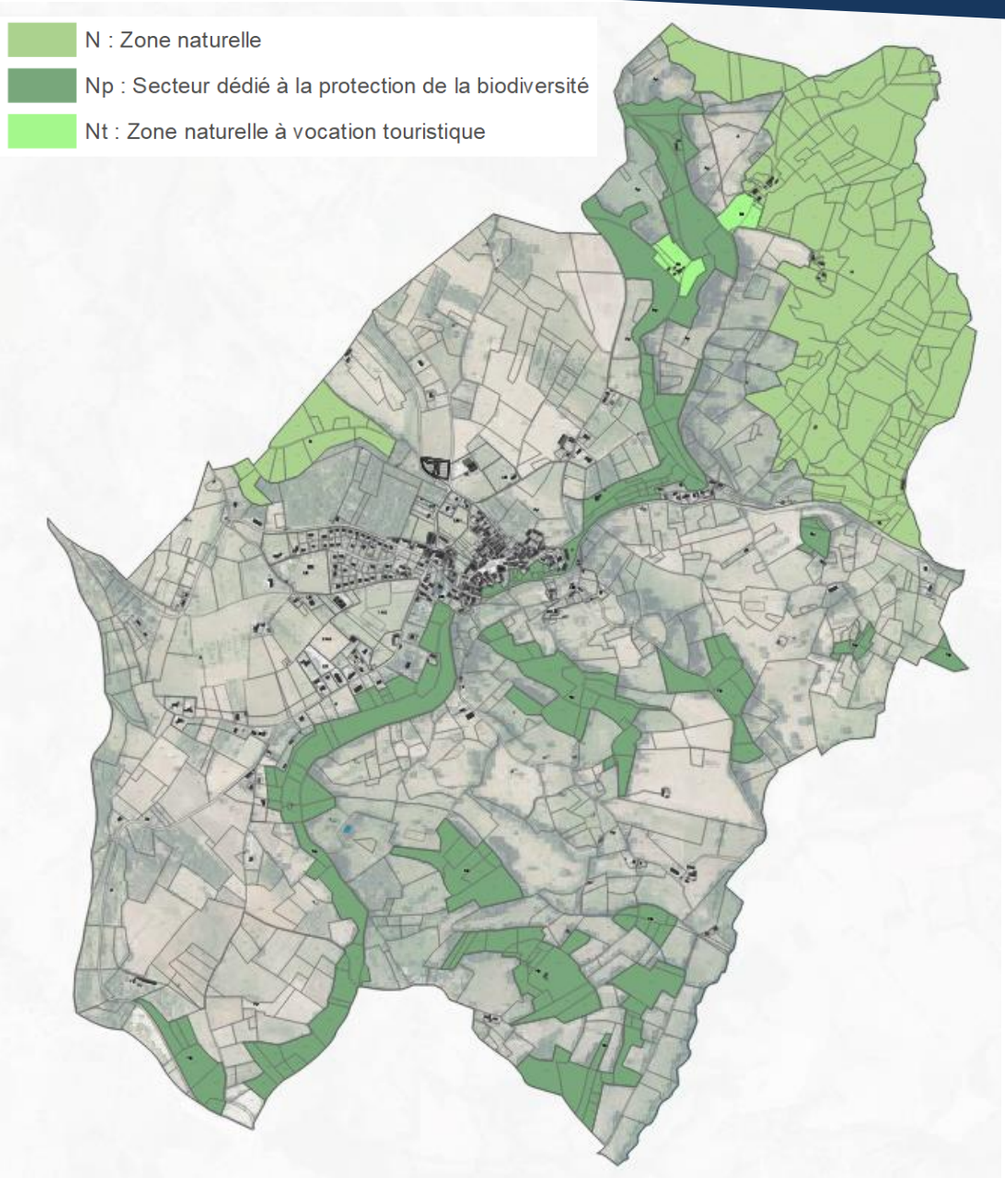
- Destinations autorisées :

- Exploitations agricoles (uniquement extension de l'existant en zone Ap),
- Logements strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés,
- Extension mesurée des habitations existantes,
- Annexes limitées en surface et en distance par rapport à la construction principale,

- Hauteur maximale autorisée :

  7 mètres pour les constructions principales
  3 mètres pour les annexes
  La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La zone N



Les grands principes réglementaires :

La zone N désigne les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

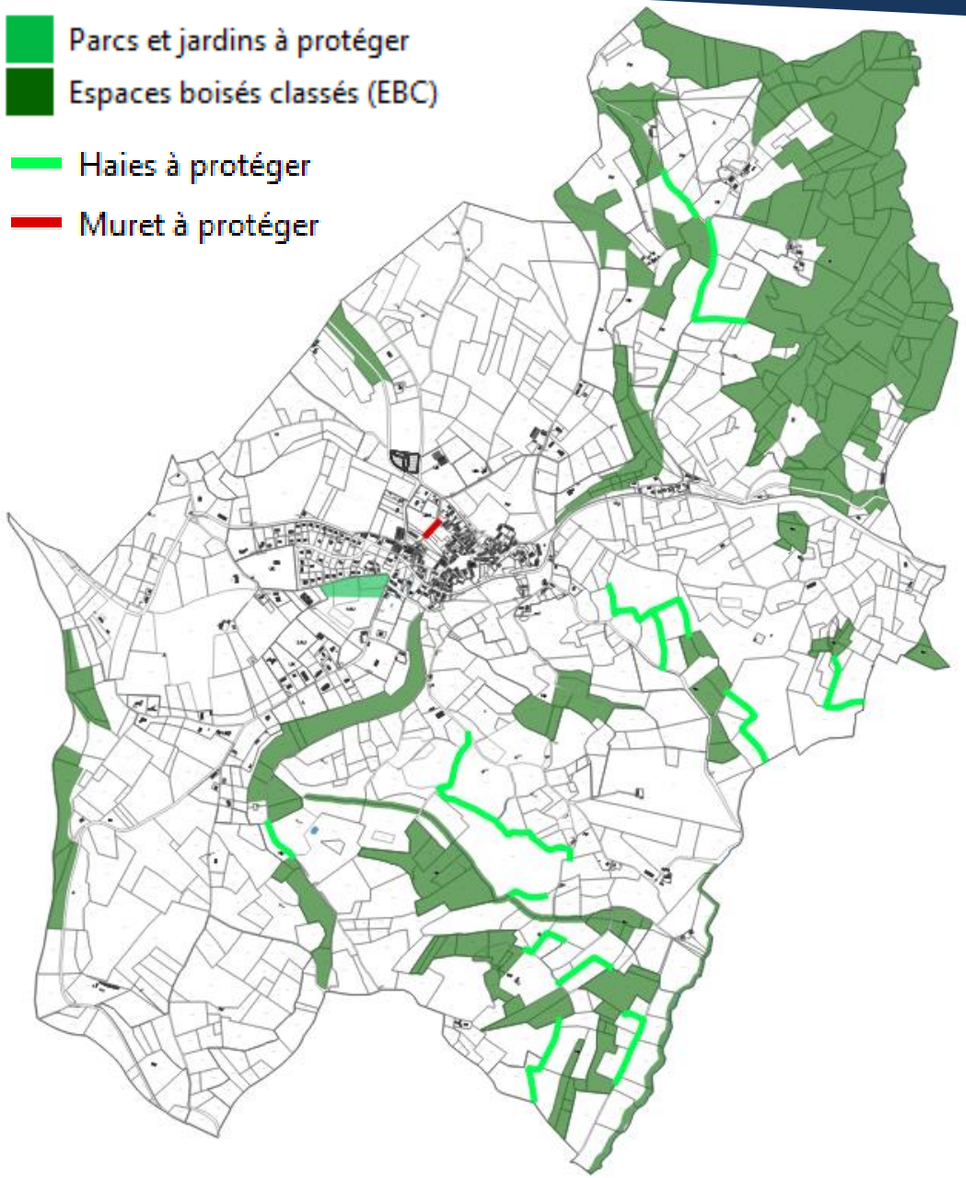
- Objectifs :

- Protéger les espaces naturels et la biodiversité les composant.
- Prendre en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue.

- Destinations autorisées :

- Exploitation forestière (hors secteur Np),
- Extension des habitations existantes (hors secteur Np),
- Activités de camping en secteur Nt.

Les prescriptions



Les espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger

- Identification d'Espaces Boisés Classés

- Identification d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 C.U :
  - Haies,
  - Muret à protéger

Les prescriptions

Les bâtiments susceptibles de changer de destination

- Le règlement graphique identifie **7 bâtiments pouvant changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

- Cette prescription sert notamment à identifier certaines constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial qui pourront faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique.

4- Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)

Qu’est ce qu’une OAP ?

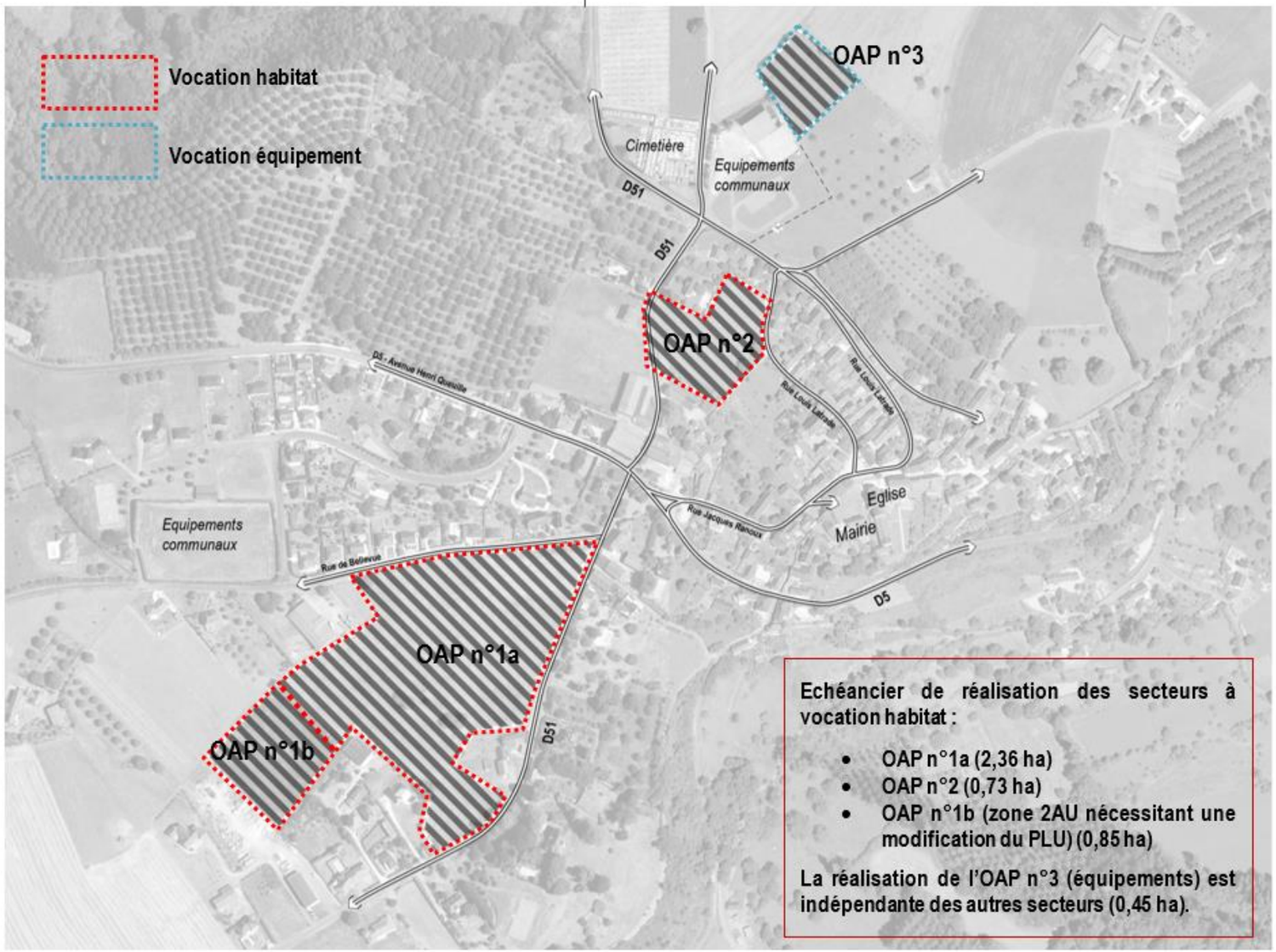
- Un outil du Plan Local d’Urbanisme afin **d’encadrer la programmation et l’aménagement des secteurs stratégiques** de développement futur en extension mais aussi en densification.

- Elles définissent notamment les conditions d’aménagement garantissant le respect des objectifs de densité, la desserte des secteurs, l’insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des projets, etc…

- **Portée réglementaire** : Les OAP s’imposent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité (principe de non contradiction).

- **Objectif** : Encadrer les projets sans les contraindre, privilégier la souplesse à la rigueur réglementaire.

Localisation des OAP

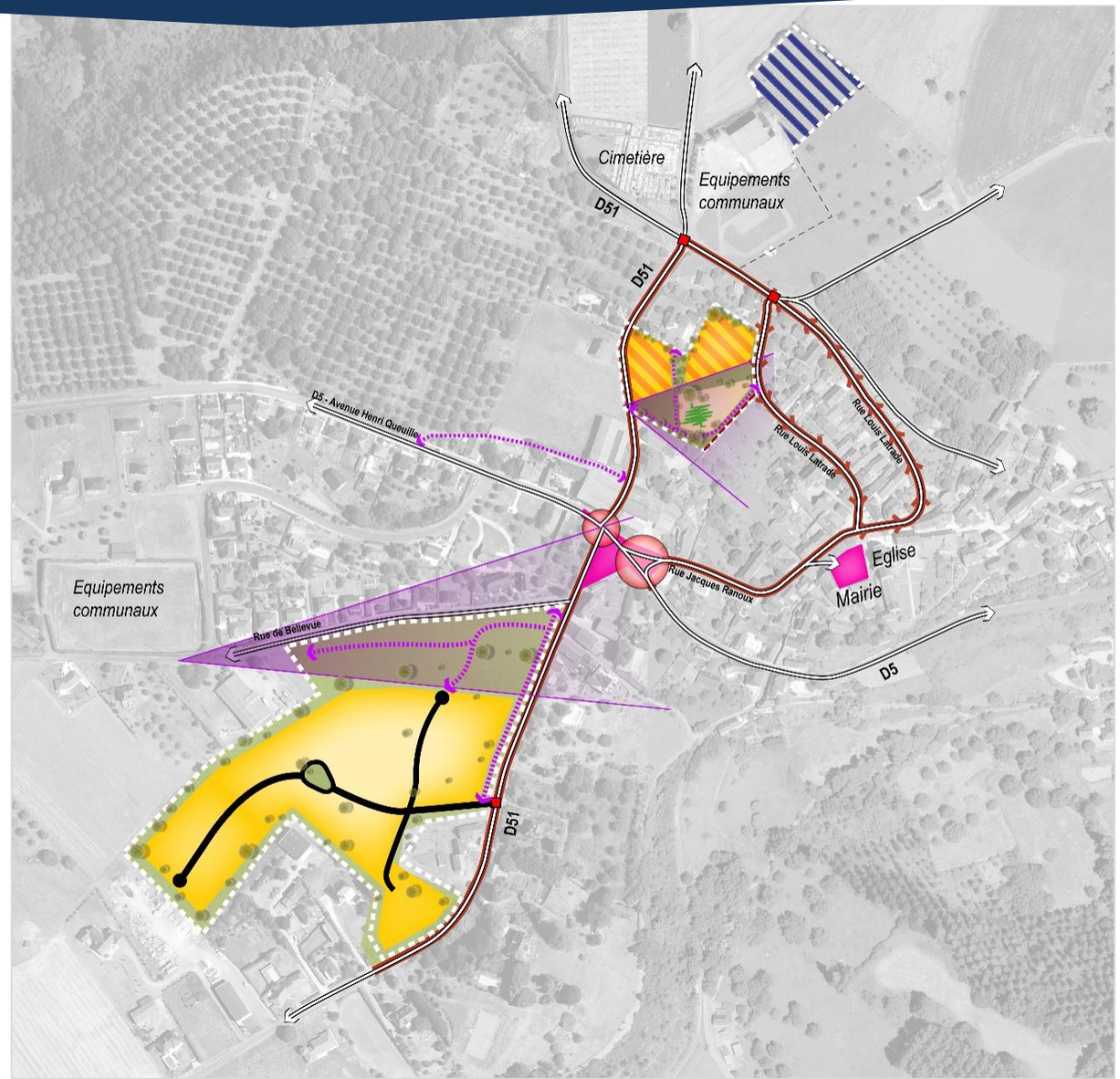


Les OAP

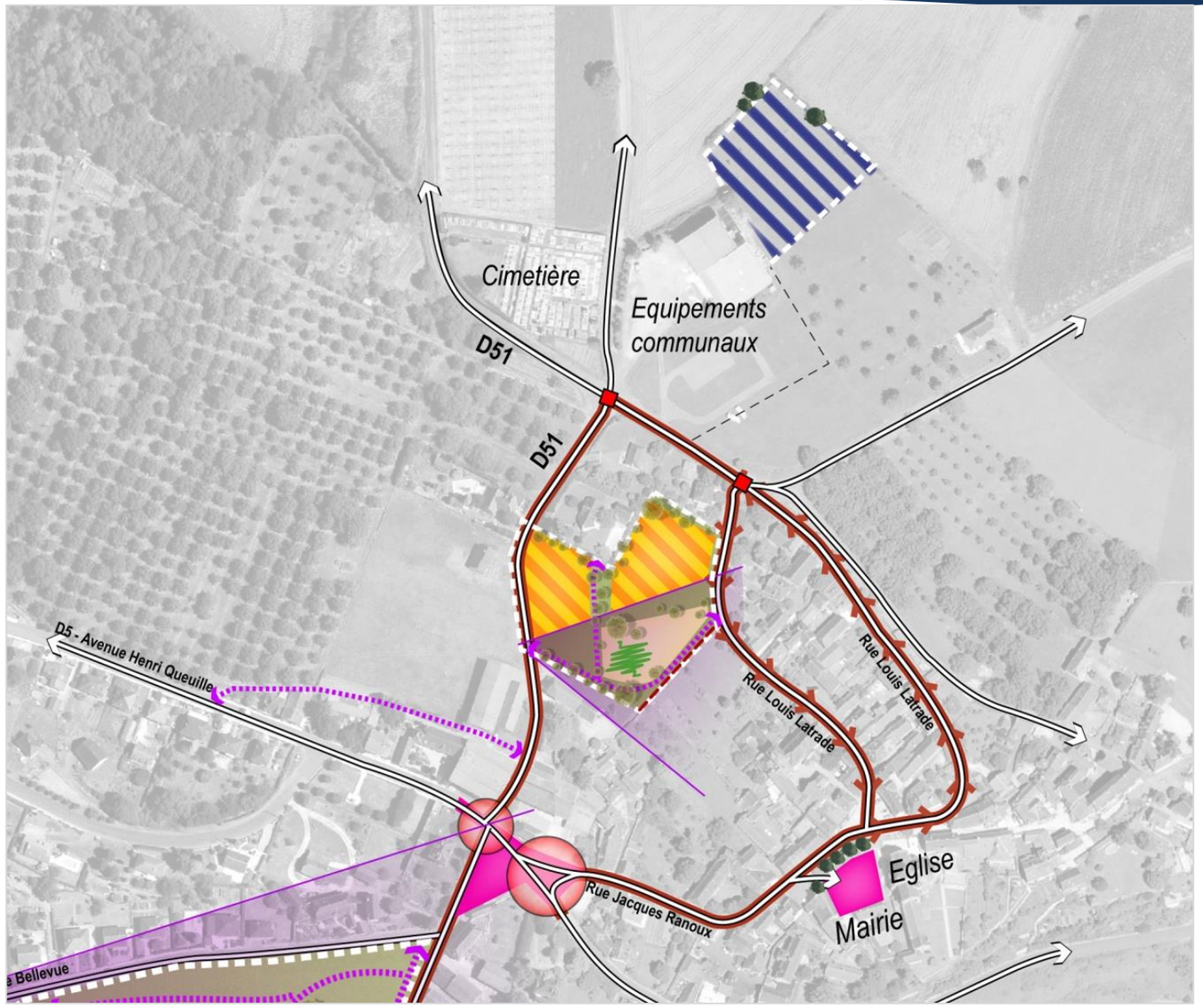
LEGENDE

N

- Logements individuels
- Logements individuels et/ou mitoyens
- Equipements publics
- Espace public à créer
- Embellissement des espaces publics
- Vues sur l'église à préserver
- Murs traditionnels à conserver
- Espaces verts
- Espace de jeux collectif
- Boisements à conserver
- Principes de plantation
- Principe de liaison douce (tracé indicatif)
- Principes de desserte (tracé indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Mise en valeur et sécurisation de la voirie en espace partagé
- Mise en sens unique de la voie Louis Latrade



Zoom sur le nord du bourg



Programmation de l'espace à vocation habitat : 6 logements diversifiés

+ Secteur à vocation d'équipements publics

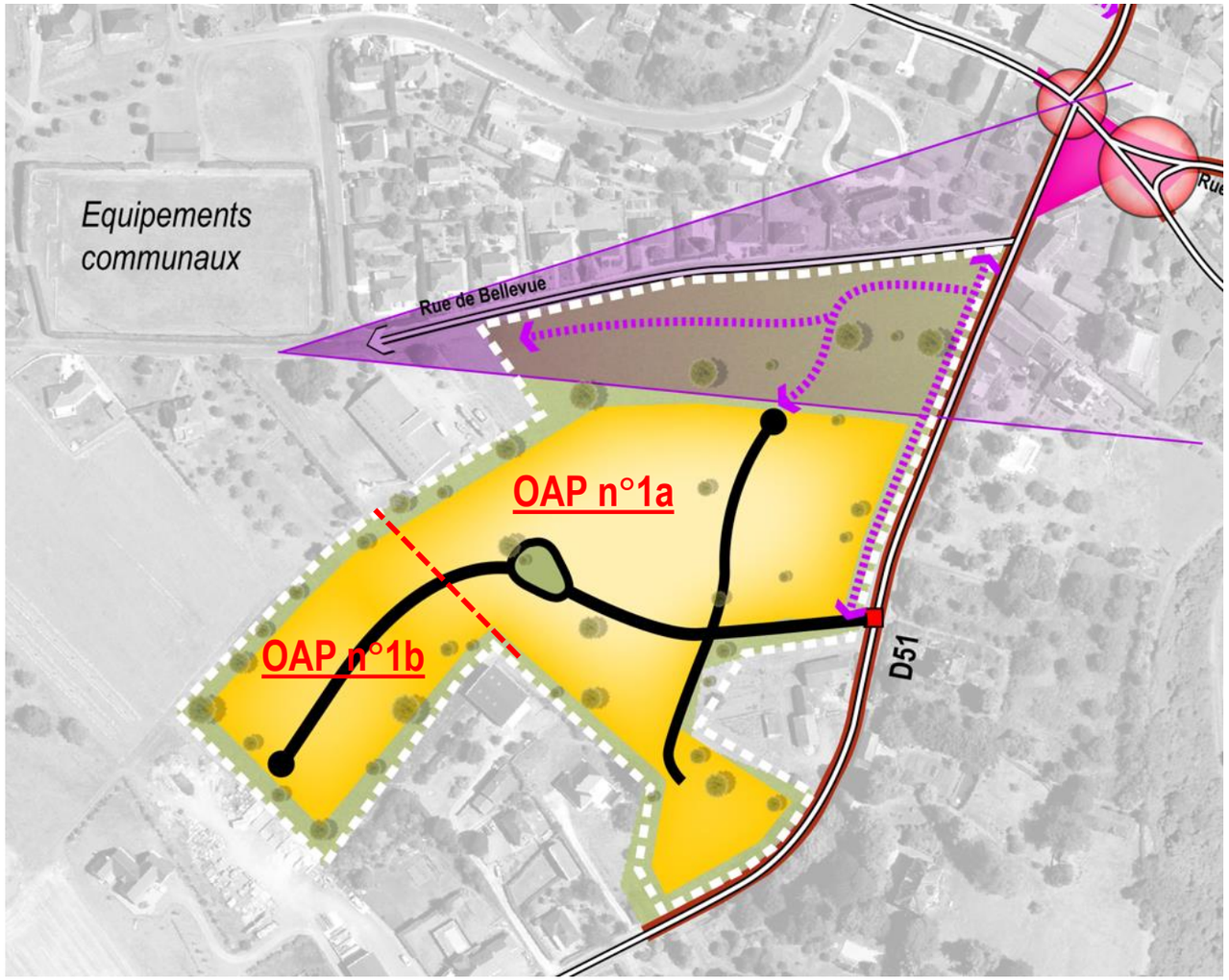
LEGENDE

- Logements individuels
- Logements individuels et/ou mitoyens
- Equipements publics
- Espace public à créer
- Embellissement des espaces publics
- Vues sur l'église à préserver
- Murs traditionnels à conserver

N

- Espaces verts
- Espace de jeux collectif
- Boisements à conserver
- Principes de plantation
- Principe de liaison douce (tracé indicatif)
- Principes de desserte (tracé indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Mise en valeur et sécurisation de la voirie en espace partagé
- Mise en sens unique de la voie Louis Latrade

Zoom sur le sud du bourg



Programmation :

OAP n°1a :

- **Secteur classé en 1AU, ouvert dès l'approbation du PLU**
- **Environ 14 logements diversifiés**
- **Préservation du cône de vue**

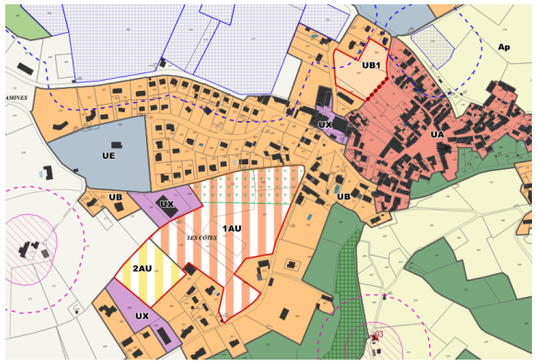
OAP n°1b :

- **Secteur classé en 2AU soumis à une modification du PLU et la réalisation d'au moins 50% de**
- **Environ 4 logements diversifiés**

LEGENDE

- Logements individuels
- Logements individuels et/ou mitoyens
- Equipements publics
- Espace public à créer
- Embellissement des espaces publics
- Vues sur l'église à préserver
- Murs traditionnels à conserver
- N
- Espaces verts
- Espace de jeux collectif
- Boisements à conserver
- Principes de plantation
- Principe de liaison douce (tracé indicatif)
- Principes de desserte (tracé indicatif)
- Carrefour à sécuriser
- Mise en valeur et sécurisation de la voirie en espace partagé
- Mise en sens unique de la voie Louis Latrade

Comment mettre en application le PLU ?



1 . Je repère ma parcelle sur le plan de zonage à l'aide de la délimitation du cadastre (numéro des parcelles cadastrales indiquées au plan de zonage)

2. Je regarde dans quel zonage ma parcelle est incluse (U, AU, A, N …) et si elle fait l'objet de prescriptions se superposant au zonage.

3. Je regarde dans le règlement écrit, quelles sont les règles applicables à cette zone sans oublier de consulter les dispositions générales qui me donnent les règles applicables à l'ensemble des zones.

COMMUNE DE SAINT-ROBERT
DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT-ROBERT
REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE | APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie

Zone Urbaine – SECTEUR UA

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions

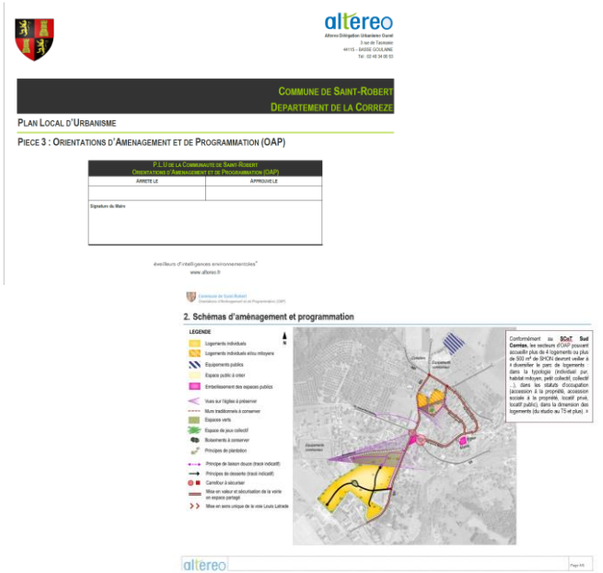
Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Conditions applicables à la destination « Exploitation agricole et forestière »

Les extensions des bâtiments sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- Conditions applicables à la destination « Habitation »

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) et à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité lié à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE.


COMMUNE DE SAINT-ROBERT
DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT-ROBERT
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARRETE LE | APPROUVE LE

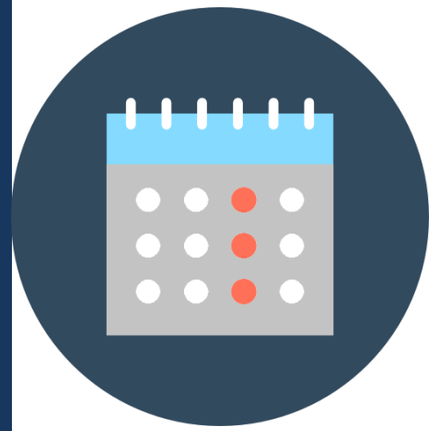
Signature du Maire

2. Schémas d'aménagement et programmation

LEGENDE

Conformément au SCoT Sud Corrèze, les surfaces d'OAP pouvant accueillir des lots à vocation d'habitat de SCI ref de SHON devront veiller à diversifier le parc de logements : - dans la typologie (individuel pur, habitat intégré, petit collectif, collectif) ; - dans les statuts d'occupation (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public), dans la dimension des logements (du studio au T5 et plus). »

5 – Les prochaines étapes

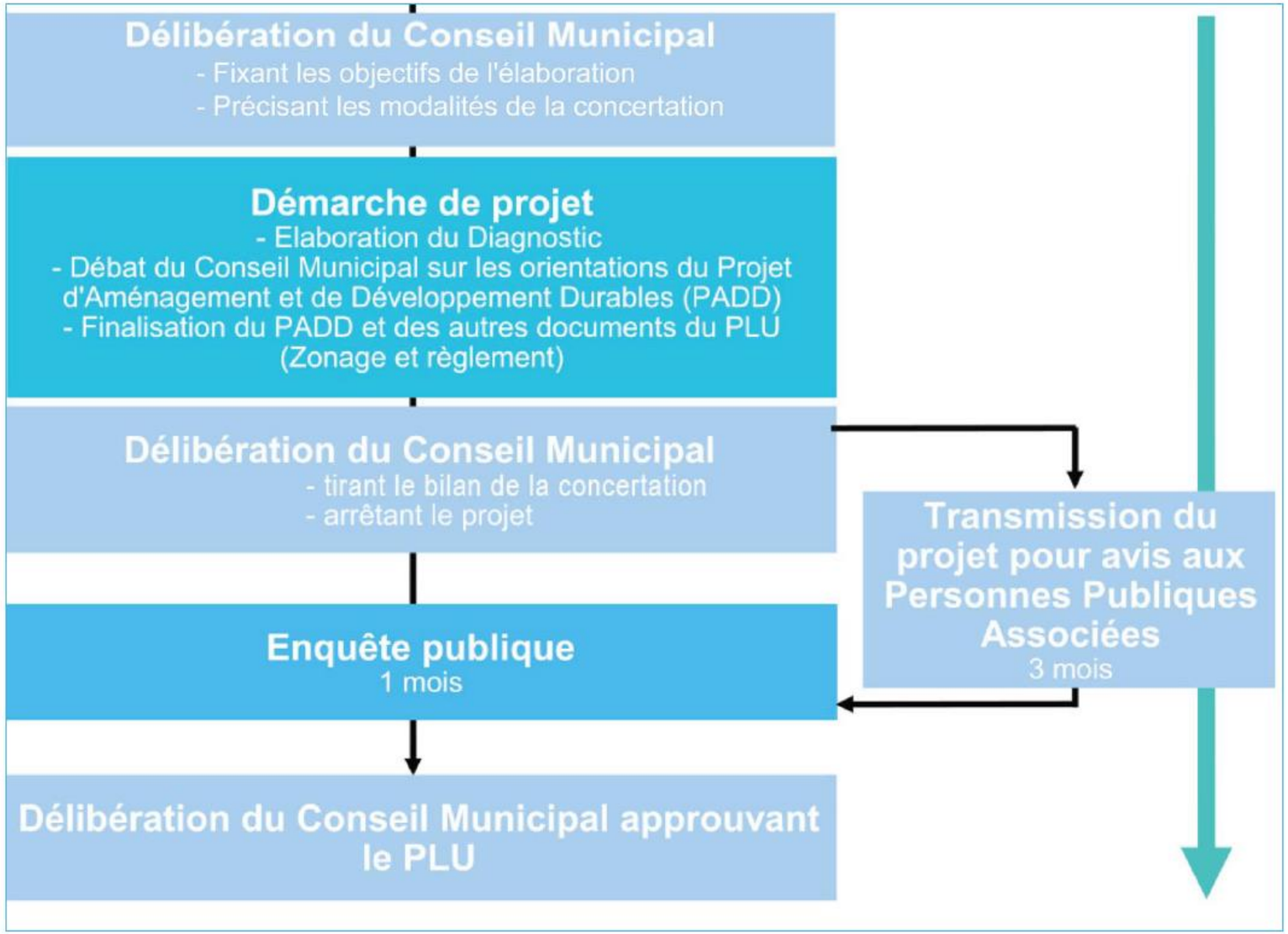


Les prochaines étapes

Conseil municipal du 10 juin 2022

Courant octobre 2022

Fin 2022



6 – Échanges et débats