

DEPARTEMENT DE LA CORREZE  
COMMUNE DE LARCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD)

PIECE 2

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>REVISION</b>	<b>6 mai 2009</b>	<b>20 juin 2013</b>	<b>7 mars 2014</b>

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

## PREAMBULE

---

*La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain traduit la volonté du Législateur de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a apporté dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.*

*Récemment les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ont apporté des évolutions importantes au Code de l'Urbanisme et du contenu du Plan Local d'Urbanisme.*

*Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.*

### **Article L110 (Modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009)**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

*Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

### **Article L121-1 (Modifié par Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011)**

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*Le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

*Le contenu du PADD est défini dans le Code de l'Urbanisme par l'article L123-1-3 suivant :*

**Article L123-1-3 (Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010)**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné à l'article L123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (art L123-9 du CU).*

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement selon les dispositions suivantes de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.*

**Article L123-1-2 (Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010)**

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

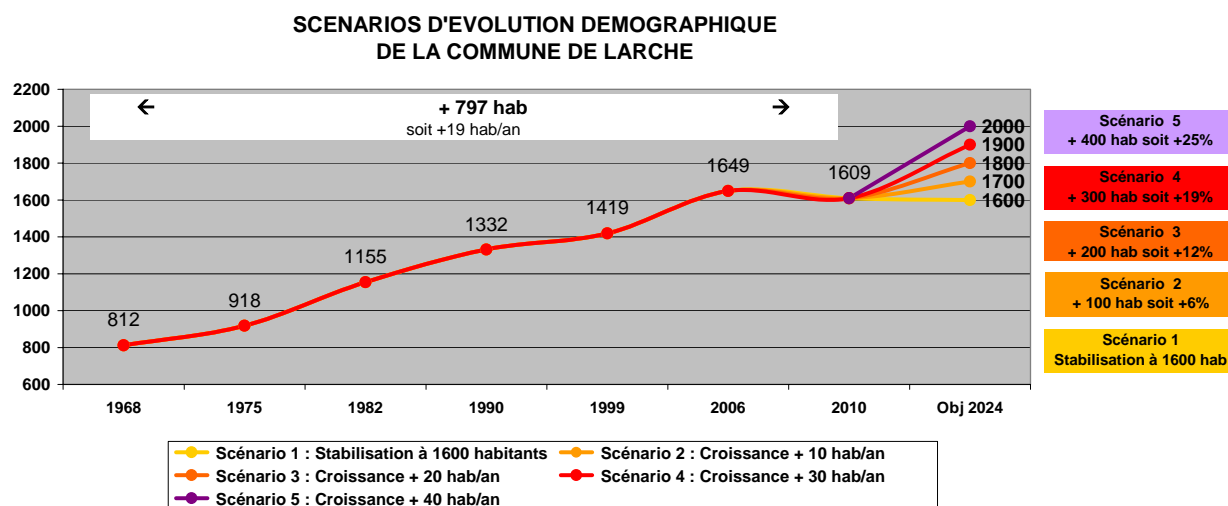
*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

# OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT & EVALUATION DES BESOINS

## A/ OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Après une longue période de croissance, la commune de LARCHE a connu un ralentissement démographique récent. Cependant, entre 1968 et 2010, la croissance observée est forte avec en moyenne, +19 habitants et +10 logements par an.

Plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés :



- **Scénario 1** : stabilisation de la population à +/- 1600 habitants (population actuelle)
- **Scénario 2** : reprise d'une croissance démographique modérée de +10 hab/an (inférieure à celle observée entre 1968 et 2011 estimée à 17 habitants par an)
- **Scénario 3** : reprise d'une croissance démographique moyenne de +20 hab/an
- **Scénario 4** : reprise d'une croissance démographique forte de +30 hab/an
- **Scénario 5** : reprise d'une croissance démographique très forte de +40 hab/an

➤ Parmi les scénarios étudiés pour les 10 prochaines années, et compte tenu des orientations du SCOT Sud Corrèze, qui classe LARCHE dans le pôle urbain du bassin de BRIVE, la commune de LARCHE a retenu le **scénario 3**, qui prévoit une reprise moyenne de la croissance démographique de **20 habitants par an**, pour atteindre **1800 habitants** à l'échéance 2024, soit un accroissement démographique de l'ordre de **+ 200 habitants** et de **+ 12%** par rapport à la population actuelle, estimée à environ 1600 habitants.

Le **scénario 3** de développement démographique correspond à la croissance démographique prévue par le SCOT Sud Corrèze.

## **B/ PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DEMOGRAPHIQUE**

Le desserrement démographique est généré d'une part, par le phénomène de vieillissement des ménages établis sur la commune, et d'autre part, par le phénomène sociologique de réduction de la taille des ménages. Ainsi, même si les ménages accueillis sont des ménages jeunes avec enfants, composés de 3 ou 4 personnes, dans le même temps, la taille des ménages en place diminue, à cause du départ des enfants devenus adultes et du vieillissement des adultes. Ce phénomène s'illustre par la diminution de la taille moyenne des ménages.

*En 2010, la taille moyenne des ménages de la commune est de 2,2 personnes selon l'INSEE. Cette taille moyenne des ménages est en réduction constante depuis 1968 (3,3 personnes). Elle a chuté fortement entre 1999 et 2010, passant de 2,7 personnes à 2,2 en 2010.*

*Le SCOT Sud Corrèze prévoit une réduction de la taille moyenne des ménages de 0,2 personnes, passant en moyenne de 2,2 à 2 personnes, sur l'ensemble du territoire du SEBB d'ici 2030.*

*Le PLU ayant une échéance de 10 ans, il est proposé de prendre l'hypothèse d'une poursuite de la réduction de 2,2 à 2,1 de la taille moyenne des ménages de la commune de LARCHE.*

### **Scénario 3 = Croissance de 20 hab/an pour atteindre 1800 habitants**

<b>Prise en compte du desserrement démographique</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2010</b>	<b>2024</b>
Population	<b>1155</b>	<b>1332</b>	<b>1419</b>	<b>1609</b>	<b>1800</b>
Taille des ménages	3,00	2,90	2,70	2,20	<b>2,1</b>
Parc de résidences principales	382	451	534	717	<b>857</b>
<b>Besoin de croissance du parc de résidences principales</b>					<b>140</b>

➤ *En conséquence, le besoin de croissance de résidences principales, destinée d'une part à compenser la réduction de la taille moyenne des ménages en place et d'autre part à l'accueil de nouveaux ménages, est estimé à **140 résidences principales supplémentaires**.*

## **C/ EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR REpondre AU BESOIN DE RESIDENCES PRINCIPALES**

### **➤ Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

*L'analyse de la consommation des espaces (cf Rapport de Présentation) a montré que le foncier consommé entre 2006 et 2012, atteint presque 14 hectares pour la construction de 73 logements, soit une consommation moyenne de 1900 m<sup>2</sup> par logement et une densité moyenne de 5,2 logements par hectare.*

*Le SCOT Sud Corrèze prévoit une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 30% dans les 18 prochaines années, avec une progressivité par période de 6 ans de 10% à 50% (cf DOO du SCOT).*

*Le PLU ayant une échéance à 10 ans, il est proposé de prendre en compte un objectif de réduction de la consommation foncière d'environ 30-35%, soit une réduction de la consommation foncière moyenne de 1900 m<sup>2</sup> à 1250 m<sup>2</sup> (soit une densité moyenne de 8 logements par hectare), avec une obligation de densité plus forte (minimum 10 logements par hectare) en zone urbaine et de développement urbain (zone 1AU).*

### **➤ Prise en compte du potentiel dans le parc vacant**

*Le parc vacant est estimé dans la commune à 66 logements en 2010, soit 8,2% du parc total de 801 logements. Rappelons qu'en Corrèze, le taux moyen de logements vacants est estimé à 10%, en 2009 (cf Rapport de Présentation).*

*Le taux de vacance normal, nécessaire à la fluidité du marché est estimé à 5%, ce qui représenterait 40 à 41 logements sur la commune. On peut donc estimer qu'environ 25 logements vacants peuvent être réutilisés pour les besoins de résidences principales, sur la commune.*

*D'autre part, l'analyse de la dynamique de 2006 à 2012 (cf Rapport de Présentation) a montré qu'en moyenne 2 permis de construire par an ont été accordés, pour des réhabilitations ou extensions de logements.*

## D/ CONSEQUENCES EN TERME DE BESOINS FONCIERS RESIDENTIELS

La réponse au besoin de 140 nouvelles résidences principales se fera :

- en partie par mutation du parc existant (66 logements vacants en 2010) pour 25 logements
- en majorité en construction neuve, pour 115 logements

Le scénario 3 de développement démographique croissance de 200 habitants avec une hypothèse de taille moyenne des ménages de 2,1 génère un besoin de 140 nouvelles résidences principales, dont 115 en production neuve, soit un besoin net foncier de 14,5 hectares et un besoin brut de 33 hectares, pour prise en compte du phénomène de rétention foncière (terrains constructibles non mis en vente par leur propriétaire).

Objectif de croissance démographique	Besoin de croissance résidentielle	Densité moyenne	Besoin foncier net	Besoin foncier brut	Dont croissance du parc social
<b>Scénario 3</b> 1800 habitants (+ 200 hab)	860 logements (+ 140 log) - dont 25 dans le parc existant - dont 115 en neuf	8 log /ha	14,5 ha	29 ha	10% soit 14 nouveaux logements

La densité moyenne est calculée sur l'ensemble du territoire communal, avec des quartiers denses (zones U et 1AU) et des quartiers moins denses (secteur A2 et N2). Il s'agit d'une densité brute, intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux, ...

Conformément aux objectifs du SCOT Sud Corrèze, cette croissance résidentielle s'accompagnera du développement du parc social de 10% des logements produits, *soit 14 logements (ce qui va développer cette offre, par rapport au parc actuel de 3 logements locatifs sociaux)*.

La prise en compte du phénomène de rétention foncière, qui est estimé à 1/2 permet de définir un besoin de réserve foncière de zones urbanisables ou à urbaniser, cohérent avec les projections démographiques définies par la commune, non compris les besoins pour le développement de l'habitat non permanent, les activités économiques et les équipements publics...

## E/ AUTRES BESOINS

Les autres besoins estimés sont les suivants :

	Estimation des besoins	Besoin foncier et localisation
Habitat secondaire (14 lgts en 2011)	< 1/an	En majorité dans le parc existant
Développement économique	< 1/an	Autoriser la confortation des activités existantes  Autoriser la mixité des zones urbaines
Equipements publics	- Urbanisation de la réserve foncière communale du Pré de la Rivière (future salle des fêtes, services,...) - Permettre le développement de services de santé (cabinet médical, résidence seniors...)	Renforcer le pôle d'équipements existants et accueillir de nouveaux équipements : ▪ en autorisant la mixité des zones urbaines ▪ en prévoyant des réserves foncières à moyen terme
Développement touristique	Pas de besoin identifié	/

*Dans les dix prochaines années, la commune de LARCHE souhaite conforter sa fonction de pôle secondaire du pôle urbain de BRIVE, aux portes de la Dordogne, en développant sa fonction résidentielle, d'équipements et de services, tout en préservant et valorisant son environnement agricole, patrimonial et naturel.*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour des grands objectifs du développement durable :*

- Dimension sociale
- Dimension économique
- Dimension environnementale

## **1/ ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES**

---

### **1/ D'AMÉNAGEMENT**

Après la mise en œuvre du premier projet d'aménagement de bourg (PAB) consacré à la traverse de RD 1089 et au bourg ancien :

- Définition et mise en œuvre d'un deuxième PAB consacré à l'avenue du docteur Soufron où sont implantés les écoles, la poste, le collège,
- Aménagement des places (place du docteur Jaubertie, place du 8 mai 45), des liaisons vers les zones de loisirs (stade, piscine...) et de nouvelles capacités de stationnement

### **2/ D'ÉQUIPEMENT**

- Renforcement du pôle d'équipement par l'aménagement de la réserve foncière communale du Pré de la Rivière (future salle des fêtes, services, ...)
- Permettre le développement des services de santé (cabinet médical, résidence seniors...)
- Renforcement de la station d'épuration (condition de la croissance du parc de logements donc de la croissance démographique), en cours avec le Syndicat des Eaux du Coiroux

### **3/ D'URBANISME**

- Recentrage de l'urbanisation nouvelle dans les secteurs équipés en réseaux, proches des équipements et des services, sous forme organisée pour une utilisation cohérente du foncier, notamment dans les secteurs du Puy Granel et de la route de Saint-Cernin
- Compléter le maillage de voies urbaines entre quartiers, notamment par l'aménagement d'une voie de liaisons entre la route de La Noble et Bédénas
- Développement économique : recentrer l'offre foncière sur la ZA à Saint Cernin de Larche
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et bâti traditionnel de la commune, dans le bourg ancien de Larche et les villages de Peyrefumade, Puy Jubert, Chazat, Dautrement et Boissière



## **& D'HABITAT**

<b>Objectif de croissance démographique</b>	<b>Besoin de croissance résidentielle</b>	<b>Densité moyenne</b>	<b>Besoin foncier net</b>	<b>Besoin foncier brut</b>	<b>Dont croissance du parc social</b>
<b>Scénario 3</b> 1800 habitants (+ 200 hab)	860 logements (+ 140 log) - dont 25 dans le parc existant - dont 115 en neuf	8 log /ha	14,5 ha	29 ha	10% soit 14 nouveaux logements

- Poursuivre l'accueil de nouveaux ménages pour atteindre 1800 habitants en 2024
- Développer le parc de logements de + 140 soit 14 par an
- Développer la mixité de l'habitat et le parc locatif social, de 14 nouveaux logements
- Prendre en compte les dispositions des documents supra-communaux (SCOT Sud Corrèze)

### **4/ DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES et FORESTIERS**

- Les besoins de croissance pouvant être satisfaits en périphérie immédiate du centre, les autres secteurs de la commune pourront être préservés pour leur qualité agricole, paysagère (boisements)
- Préserver le foncier agricole nécessaire à la pérennité de 5 à 6 exploitations agricoles
- Prendre en compte le risque d'inondation et les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) de la Couze et de la Vézère approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 2002

### **5/ DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

- Prise en compte des protections environnementales : ZNIEFF, Natura 2000 Vallée de la Vézère
- Prise en compte du SDAGE et du SCOT (corridors écologiques)
- Protection des ripisylves, des berges des ruisseaux et des zones humides
  - la Couze, également concernée par le PPRI qui la préserve de l'urbanisation
  - les autres ruisseaux (Bedenas, Chauffour) dont la ripisylve est proche de zones urbanisées ou agricoles

## 2/ ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES SECTORIELLES

En ce qui concerne les politiques sectorielles, concernant :

- l'habitat (État, SCOT, PLH)
- les transports et les déplacements (Département, Scot)
- le développement des communications numériques (Département, Pays, SCOT)
- l'équipement commercial (SCOT)
- le développement économique et les loisirs (CdC, autres syndicats pour la piscine...),

qui relèvent des collectivités citées, le PADD a pris en compte et traduit les orientations connues ou en cours d'élaboration, notamment celle définies par le SCOT Sud Corrèze.

## 3/ OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE & DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### **MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

- Limiter la consommation du foncier par l'habitat à 115 logements neufs soit 11 à 12 par an
- Limiter à 1250 m<sup>2</sup> la consommation moyenne de foncier par logement et imposer plus de densité urbaine dans les zones urbanisées et les futurs quartiers

### **LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

- Recentrer l'urbanisation nouvelle dans les secteurs équipés en réseaux, proches des équipements et des services, sous forme organisée pour une utilisation cohérente du foncier, notamment dans les secteurs du Puy Granel et de la route de Saint-Cernin.
- Limiter le développement des écarts, hormis pour combler les interstices entre constructions existantes
- Limiter la consommation du foncier par les activités économiques en reclassant l'ancienne zone 1AUx en zone naturelle

*Certaines orientations et actions sont exprimées dans la cartographie présentée en page suivante. D'autres n'ont pas de traduction cartographique, mais seront intégrées dans la traduction réglementaire du PLU.*

# TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD

