

Département du Lot

**COMMUNE DE CRESSENSAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**- PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE -**

Projet arrêté le:

Approuvé le:

**2**

---

## **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

---



Depuis la loi « Urbanisme et Habitat », le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal. Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, un projet global a été fixé par la commune.

*« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.*

*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. » **Extrait de l'article L123-1***

## INTRODUCTION

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Cressensac a décidé par délibération du 4 juillet 2004 d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens et les partenaires institutionnels comme les habitants de cette commune, de se pencher sur les problématiques rencontrées à Cressensac, mais également se pencher sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur cité. Ce moment de réflexion partagée est aussi l'occasion de dessiner les contours (et son contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court, moyen et long terme.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (article L121-1 du code de l'urbanisme) qui impose de répondre aux 3 objectifs fondamentaux suivants :

- Trouver un équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet doit répondre parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- Faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- Valoriser le patrimoine,



- Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- Assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi « Urbanisme et Habitat », le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, un projet global a été fixé par la commune. Les objectifs définis par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Continuer et maîtriser le développement de la commune tout en conservant la qualité de vie, la qualité des paysages et les traditions rurales.**

Cressensac souhaite conserver son identité et son patrimoine et enfin, maintenir son cadre de vie agréable. Pour cela, le projet d'aménagement et de développement durable détermine cinq objectifs majeurs :

➤ *Maîtriser et organiser les territoires urbanisés*

Le projet communal vise à anticiper, maîtriser et permettre les évolutions urbaines afin de répondre aux besoins des populations existantes et attendues. Une des réponses de ce projet passe par la restructuration et la densification du centre bourg. Le règlement du PLU doit permettre également de conserver les typologies urbaines originelles, traces de l'histoire de la commune, tout en permettant leur évolution, mais également l'intégration dans le paysage de nouvelles architectures plus respectueuses de l'environnement.

La commune conduira une politique volontaire en faveur d'une densification et d'une réhabilitation de certains espaces bâtis et sera garante de la gestion économe de ses ressources foncières. Cressensac doit favoriser la réhabilitation de son parc ancien.

➤ *Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale pour une ville durable et équilibrée*

Toujours en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la commune de Cressensac doit garantir une offre plus diversifiée en services, équipements et logements de manière à satisfaire les besoins de la population actuelle et à venir.

➤ *Préserver les espaces et les ressources*

Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante et si l'on considère la dispersion des zones déjà bâties sur l'ensemble du territoire communal, les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront veiller à la protection des outils de production et au respect des distances d'éloignement entre bâtiments d'élevage d'une part et maisons d'habitations d'autre part. Il apparaît comme l'outil adapté à une gestion rationnelle et équilibrée du territoire permettant de prévoir un développement urbain économe des espaces naturels et agricoles.

➤ *Assurer la sécurité et la salubrité publique*

De nombreuses servitudes sont présentes sur le territoire. Pour ne pas altérer la qualité de celui-ci et préserver un cadre de vie agréable, la commune devra concilier entre un développement raisonné nécessaire et le maintien de ses atouts. Pour cela, il est indispensable de prendre en compte ces contraintes, notamment le Plan d'Exposition au Bruit, afin de ne pas exposer la population et ne pas avoir à prendre des mesures palliatives.

➤ *Organiser les déplacements et la mobilité particulièrement en mode doux*

Parce que les déplacements sont de plus en plus nombreux, gérer la répartition des différents modes pour faciliter la mobilité de l'ensemble des usagers paraît une priorité pour un développement cohérent de la commune. Cressensac est traversée par des infrastructures routières et ferroviaires qui participent de son accessibilité en facilitant les échanges intercommunaux, départementaux, régionaux voire nationaux. La présence de ces infrastructures de transports participe au développement et à l'attractivité de la commune. Cependant, elles engendrent des coupures à l'échelle du territoire communal qui réduisent les accès à certains espaces de vie, nuisent aux liaisons de proximité et impactent de manière générale sur l'environnement.

Ces objectifs sont déclinés en sous-objectifs, et précisés à l'aide de prescriptions et de préconisations. Ils sont matérialisés et territorialisés sur le schéma de principe qui suit.



## PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- ✓ Recensement de 1990 : 570 habitants
- ✓ Recensement de 1999 : 570 habitants
- ✓ Recensement de 2006 : 647 habitants
- ✓ Recensement de 2009 : 670 habitants
- ✓ Rythme de la construction en 2009 : 5 permis de construire par an
- ✓ Taux d'évolution 1990-1999 : 0 %
- ✓ Taux d'évolution 1999-2009 : + 17,5 % soit 1,7 % par an

### Objectif démographique

Atteindre environ 800 habitants dans les 10 - 15 ans à venir

- soit environ 100 à 120 habitants supplémentaires (6 à 10 habitants de plus par an)
- soit environ 30 à 40 logements supplémentaires (3 à 4 logements de plus par an)

Un objectif de population en totale adéquation :

- avec l'évolution démographique de la commune entre 1999 et 2009
- avec sa capacité d'évolution due à situation géographique privilégiée par rapport à l'agglomération de Brive et au développement des activités économiques et des infrastructures de transports en pleine expansion (A 20 ; Parcs d'activités du Haut Quercy ; aéroport Brive-Vallée de la Dordogne ; ...)



## MAÎTRISER ET ORGANISER LES TERRITOIRES URBANISÉS

### RECOMPOSER L'ESPACE URBAIN

Le développement de l'urbanisation sur la commune de Cressensac, géré anciennement par certificat d'urbanisme, et donc basé sur des logiques individuelles, tendait à être de plus en plus consommateur d'espace et favorisait le mitage. La maîtrise spatiale de l'étalement urbain doit passer par une organisation en véritables espaces de vie afin de conserver un équilibre entre espaces naturels et construits. Il convient également, dans le cadre d'une réflexion collective, de favoriser la mise à niveau de la commune aux objectifs du développement durable.

#### • **Renforcer la position centrale du bourg**

- ✓ Densifier le bourg par l'utilisation des dents creuses tout en préservant l'identité locale et l'organisation générale du bâti (taille du parcellaire, hauteur des constructions, aspects architecturaux,...) : document graphique et dispositions réglementaires.
- ✓ Renforcer les équipements et les activités de services existants en les dimensionnant de façon à répondre aux besoins futurs liés à l'arrivée de nouvelles populations (école, salle des fêtes, maison médicale, hôtels, ...) : plusieurs projets sont déjà en cours, création d'emplacements réservés.
- ✓ Densifier les secteurs jouxtant le bourg (zone de première extension de l'urbanisation)
- ✓ Renforcer l'image de centre-bourg comme étant un véritable espace de centralité et de sociabilité : tous les équipements centraux sont confortés.
- ✓ Créer des liaisons piétonnes et cyclables depuis la future zone d'urbanisation vers le centre bourg : création d'emplacements réservés

• **Dynamisation de la vie sur l'ensemble du territoire communal**

- ✓ Recréer une centralité en déterminant une nouvelle zone constructible non loin du bourg (Cf. Lieu-dit « Champ de Rodes ») en y aménageant des espaces publics de sociabilisation ainsi que des équipements (accès piétonniers et cycles, places, jardins publics, aires de jeux...)
- ✓ Assurer une offre plus diversifiée de logement (public/ privé, accession/ locatif, individuel/ collectif, social ou pas ...) pour répondre à la demande (familles, jeunes ménages, personnes âgées,...) et ainsi renouveler la population et créer un parcours résidentiel

• **Zones d'extension maîtrisée**

- ✓ Densification et extension mesurée des secteurs périphériques (entrée d'agglomération « Route de Souillac », La Paternerie, Raynals,...) pour accueillir de nouvelles constructions en continuité avec le bâti existant sans étaler plus l'urbanisation : la route de la Gare est classée en grande partie en zone Nh.

• **Recomposition de certains secteurs**

- ✓ Eviter la consommation d'espace pour économiser et valoriser la ressource foncière : une unique zone d'urbanisation est ouverte

• **Préservation des hameaux ruraux**

- ✓ en limitant la constructibilité à quelques-uns seulement (Nayragues, Le Vaurès, La Beles, Martignac,...), les autres étant classés en zone Nh.
- ✓ en encourageant les réhabilitations et les rénovations, afin de préserver le patrimoine architectural rural et éviter une surconsommation de l'espace.

• **Envisager la gestion du territoire également à une échelle supracommunale**

- ✓ Envisager l'aménagement de l'espace et le développement économique à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Martel
- ✓ Protéger, animer et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en lien avec le Pays de la Vallée de la Dordogne Lotoise.



- **Améliorer les réseaux**

- ✓ Assurer l'alimentation en eau des zones actuellement déficitaires
- ✓ Desservir au mieux les futures zones d'urbanisation (eau, électricité, assainissement suivant le schéma communal d'assainissement en vigueur)
- ✓ Améliorer et promouvoir les liaisons dans les zones de développement
- ✓ Arrivée de la fibre optique sur le territoire



## FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITÉ SOCIALE POUR UNE VILLE DURABLE ET ÉQUILBRÉE

### • **Zones d'activités à développer et à aménager**

- ✓ Promouvoir la future plate-forme logistique au Nord-Ouest (Cf. Parc d'activités du Haut Quercy en lien avec le futur aéroport Brive-Vallée de la Dordogne) comme étant un outil de développement et d'attractivité pour le territoire communal mais également à l'échelle intercommunale
- ✓ Conforter le tissu économique existant en le diversifiant et en autorisant l'implantation de quelques entreprises artisanales (Secteurs de « Fouilladelle du Pin » et de « Bellevue »)
- ✓ Prévoir des capacités de réseaux et d'infrastructures suffisantes (protection incendie, adduction d'eau, électricité, transport,...)

### • **Développer les équipements publics**

- ✓ Coordonner les équipements entre les communes membres de la communauté de communes du Pays de Martel
- ✓ Anticiper les futurs besoins en programmant l'agrandissement de l'école et l'aménagement d'une nouvelle structure pour la petite enfance
- ✓ Créer une maison médicale afin d'attirer de nouveaux médecins (secteur 1AU)
- ✓ Prévoir la réalisation d'une structure d'accueil pour les seniors (secteur 1AU)
- ✓ Création d'un pôle numérique et culturel : centre multimédias, visioconférence et médiathèque (communautaire) : projet en cours de réalisation

### • **Valoriser et renforcer l'activité touristique**

- ✓ Organiser et développer un tourisme de résidence et de découverte en incitant par exemple les agriculteurs à développer un tourisme à la ferme et des activités s'y rapportant (vente directe de produits locaux,...) : plusieurs projets ont été recensés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic agricole du territoire



- ✓ Préserver les sentiers ruraux comme éléments de découverte du territoire, notamment ceux repérés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Cf. Plan de zonage)
- ✓ Protéger et mettre en valeur la forêt de Turenne qui participe à l'attractivité touristique de la commune

- **Maintenir l'équilibre entre les territoires**

- ✓ Maintenir l'équilibre entre développement du centre-bourg et espaces naturels en localisant l'urbanisation en certains points précis du territoire (lutter contre le mitage)
- ✓ Veiller à une bonne cohabitation entre les zones urbanisées et le monde agricole, afin d'éviter d'éventuels conflits d'usages en respectant les périmètres d'inconstructibilité autour des installations agricoles
- ✓ Geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole

## PRÉSERVER LES ESPACES ET LES RESSOURCES

- **Terres agricoles à conserver et à protéger**

- ✓ Préserver les paysages ruraux agricoles et permettre le changement de destination des bâtiments de caractère (protection de l'outil de production, pastillage des granges)
- ✓ Favoriser le maintien et l'installation de nouveaux actifs agricoles sur les terres à fort potentiel classées en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme
- ✓ Conforter une agriculture de qualité en promouvant les produits locaux et les labels de qualité (IGP, AOC, AOP, etc.)

- **Maintenir la biodiversité**

- ✓ Préserver les espaces naturels remarquables de la commune de l'urbanisation
- ✓ Préserver la trame verte constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons (exemple de la zone de Champs de Rode)

- **Préserver et valoriser le patrimoine de la commune**

- ✓ Protéger le bourg et les hameaux de caractère (Martignac, le Vaurès, Nayragues ...)
- ✓ Préserver le petit patrimoine (croix, puits...), élément constitutif de l'identité communale répertorié au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme



## ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

- **Prise en compte des facteurs de risques naturels**

- ✓ Protéger la population des risques de mouvements de terrain et de feux de forêt (veiller au respect de la réglementation en vigueur notamment sur l'entretien des bois)
- ✓ Améliorer la défense incendie en utilisant la topographie (renforcer les débits d'eau, sécuriser les accès, mise en place de bâches à eau par le biais d'emplacements réservés)

- **Réduction des nuisances sonores**

- ✓ Implanter les équipements générant des nuisances sonores loin des zones d'habitat
- ✓ Faire respecter la réglementation en vigueur sur les nuisances sonores
- ✓ Eloigner au maximum les habitations des infrastructures générant des nuisances sonores (A20, RD 820, aéroport Brive-Vallée de la Dordogne)



## FACILITER LES DÉPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ PARTICULIÈREMENT EN MODE DOUX



### • Améliorer la desserte locale

- ✓ Faciliter les déplacements interquartiers et tout particulièrement vers le centre-bourg et contraindre le trafic de transit à rester sur les grands axes, en particulier sur l'A 20.
- ✓ Améliorer les déplacements à l'intérieur des futures zones d'urbanisation et notamment vers les équipements publics, les services et les commerces du centre-bourg

*Dans les secteurs urbanisés :*

- Créer de nouvelles voies dans le centre-bourg (Cf. emplacement réservé n°4), afin de faciliter la circulation à l'ensemble des usagers de la route ainsi que de nouvelles aires de stationnement.
- Poursuivre et approfondir les études de circulation afin de réorganiser le plan de circulation dans le centre-bourg notamment, pour améliorer d'une part le trafic de transit et améliorer d'autre part la sécurité routière



*Dans les secteurs à urbaniser :*

- Créer dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, un maillage viaire cohérent et relié aux quartiers limitrophes et en particulier le centre-bourg de Cressensac, afin d'assurer de vraies continuités dans les mobilités.
- Renforcer les liaisons douces à l'usage des piétons et des cycles

• **Garantir la sécurité des citoyens**

- ✓ Renforcement de la sécurisation de la traversée du village (RD 820)
- ✓ Déviation des poids lourds par la création d'un nouvel itinéraire qui contourne le village
- ✓ Diminution des accès directs sur les routes départementales (RD 820, RD 840 et la RD 87).
- ✓ Amélioration des liaisons douces dans les zones aménagées (cheminements piétonniers et cycles sécurisés)
- ✓ Sécurisation à la proximité immédiate des infrastructures les plus importantes (RD 820, RD 87 et RD 840) et les carrefours

• **Gérer et anticiper les grandes infrastructures de transports présentes sur le territoire**

- ✓ Profiter de la présence de l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne comme élément participant à l'attractivité et au développement du territoire communal
- ✓ Prendre en compte le projet relatif à l'aménagement de la future liaison (« voie d'avenir ») Saint-Michel de Bannières – RD 820 sur le territoire de neuf communes situées au nord du département du Lot dans le but de désenclaver le Nord du Lot et améliorer l'accès du bassin de Biars-Bretenoux à la RD 820 ou à l'A 20 Nord, à l'agglomération de Brive.

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable *Schéma*

