



2

## ***Commune de COUSSAC - BONNEVAL***

# **PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
(P.A.D.D)

**P.L.U:**

| <b>Prescrit :</b> | <b>P.A.D.D. débattu le :</b> | <b>P.L.U. arrêté le :</b> | <b>Mis à l'enquête le :</b> | <b>Approuvé le :</b> |
|-------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                   | 15-10-2015                   | 27 janvier 2016           | 20 juin – 22 juillet 2016   |                      |

Commune de COUSSAC-BONNEVAL  
GHECO Isabelle BERGER-WAGON architecte  
urbaniste.



La loi SRU de 2000 a créé une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

**Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :**

*Modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)  
Modifié par la loi ALUR du 26 Mars 2014*

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



## A- MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

### PROMOUVOIR ET RESTAURER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- Réhabiliter l'habitat dans le centre bourg et mettre en valeur ce dernier
- Protéger le patrimoine bâti du bourg, le patrimoine agricole et le petit patrimoine et permettre la sauvegarde du bâti ancien de qualité :
  - . Identifier le patrimoine bâti protégé du centre bourg et le patrimoine architectural rural, ainsi que le petit patrimoine (puits, lavoirs, escaliers extérieurs...)
  - . Définir les moyens et modes de faire pour permettre une réhabilitation respectueuse du bâti existant en fonction de son intérêt patrimonial.
- Aménager la traversée du bourg de l'entrée côté gare jusqu'au château.
- Préserver et mettre en valeur les monuments historiques (le Château, l'église et la lanterne des morts).
- Résoudre les problèmes des espaces dégradés portant atteinte au site (ruines...)

### VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER

- Protéger et valoriser les paysages agricoles qui participent directement à la qualité du cadre du site et à l'identité de la commune (favoriser la reconstitution de haies et de fossés,...) et contribuent au maintien de la diversité paysagère ainsi que des continuités écologiques.
- Permettre la préservation des perspectives majeures :
  - Celles sur le centre bourg,*
  - Les grandes perspectives depuis la Faye et le Dognon,*
  - Celles depuis le cimetière,*
  - Celles au sud du bourg vers le paysage agricole.*
- Garantir l'insertion paysagère des activités agricoles, notamment par le renforcement des trames végétales, par des choix d'implantation respectueux du site et par la qualité des constructions,

### PROMOUVOIR LE TOURISME ET LES ACTIVITES DE LOISIRS

- Permettre la valorisation de l'environnement et des paysages de la commune :
  - . Faciliter l'accès et le stationnement des visiteurs,
  - . Mettre en avant le patrimoine architectural, paysager et le caractère exceptionnel du site,
  - . Permettre la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel,
  - . Permettre la préservation et le développement des terroirs agricoles (tourisme rural ou agrotourisme).
- Permettre le développement des infrastructures d'hébergements touristiques,
  - . Permettre l'évolution des structures d'hébergements touristiques.
- Permettre le développement mesuré des activités de pêche de loisir (*présentes autour des principaux étangs du territoire communal*).
- Prendre compte des itinéraires inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR),

## **B- MAINTIEN D'UN DYNAMISME ET ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE AVEC DES SERVICES REpondant AUX ATTENTES DE LA POPULATION :**

### **ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS ET ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE TOUT EN RESPECTANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE :**

- Maintenir un dynamisme démographique par l'arrivée de nouvelles populations, sans porter atteinte à la qualité des lieux et aux activités présentes.
- Tenir compte des projets en devenir, sur la commune (Ex : Chauffaille).
  - . En permettant l'accueil d'environ 150 à 170 nouveaux habitants d'ici 2025.
- Mener une réflexion sur la revitalisation le centre bourg (*notamment en relation avec le projet AMI*).

### **PROPOSER UNE OFFRE D'HABITATION DIVERSIFIEE: REHABILITER LE BATI ANCIEN (DU BOURG ET DES HAMEAUX), LUTTER CONTRE LA VACANCE ET MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS, TOUT EN LUTTANT CONTRE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS:**

- Favoriser prioritairement la réhabilitation des logements anciens, la reconquête des logements vacants et valoriser le patrimoine ancien :
  - . Permettre les actions de réhabilitation, de reconquête du bâti ancien,
  - . Lutter contre la vacance actuellement élevée.
  - . Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, en logements, lorsque cela ne porte pas atteinte à l'agriculture et au site.
- Maîtriser la production de logements neufs, en moyenne 60 nouveaux logements sur les dix prochaines années.
  - . *Projet de lotissement avec une liaison douce vers le bourg, rue Jules Dupré.*
- Définir les zones constructibles,
- Permettre un habitat « moderne », contemporain, économe en énergie, dans le respect du site et des paysages ;

#### **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace:**

##### ***De l'étalement au réinvestissement urbain :***

**= favoriser la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, l'occupation des dents creuses et la valorisation du résiduel constructible, l'intensification urbaine (densification).**

- Favoriser la production de nouvelles constructions dans les enveloppes urbanisées (*résiduel et densification*) ;
  - Mener un travail fin d'identification des secteurs :
    - . *de densification potentielle*
    - . *de mutation des espaces*

**Le développement futur doit se faire de façon prioritaire en mobilisant des parcelles issues du potentiel de densification, de mutation et du résiduel constructible en zone urbaine.**

- Favoriser des transitions qualitatives entre espaces bâtis et espaces agricoles et naturels (limites conçues selon un projet paysager et fonctionnel).
- Identifier les hameaux éventuellement à conforter.

#### **La consommation d'espaces agricoles et naturels programmée au PLU sera :**

Après avoir calculé le potentiel de densification ainsi que le potentiel de mutation et de réhabilitation du bâti ancien de la commune (dans le bourg et dans les hameaux) la consommation d'espaces agricoles et naturels est estimée à :

- 2.5 ha d'espaces agricoles ou naturels consommés pour l'usage résidentiel,
- 7 ha consacrés à l'activité économique,
- 68 ha consacrés aux projets touristiques, *dont environ 47 ha pour le projet de Chauffaille.*

### **MAINTENIR DES SERVICES ET ACTIVITES ECONOMIQUES :**

- Permettre le développement et la restructuration des activités « bois ».
- Créer une zone d'activité au Nord de la commune sur la route de Limoges lieu-dit le Puy-du-Lac pour :
  - . Rendre possible le déplacement des scieries actuellement proche du bourg (secteur de la gare).
  - . Ne pas « disperser » les activités économiques.
  - . Œuvrer pour le maintien des commerces de proximité dans le centre bourg (*vente de produits locaux, boulangerie, épiceries...*)
- Améliorer la qualité du quartier de la gare avec un projet de requalification d'entrée de ville
- Permettre l'extension de l'activité horticole située dans le bourg de Coussac-Bonneval.

### **PROTEGER LES ACTIVITES AGRICOLES :**

Permettre l'évolution des exploitations agricoles et de leur appareil de production, en prenant en compte les spécificités liées à l'exploitation des vergers et en s'assurant d'espaces agricoles fonctionnels.

- Préserver les terres agricoles en limitant la consommation de ces espaces (habitat, équipements, voiries...),
- Soutenir l'activité agricole et permettre son développement intégré au site par la protection des terres agricoles,
- Prendre en compte les exploitations existantes et les éventuels projets et besoins d'extension des exploitants, par un zonage adapté,
- Favoriser l'installation de nouvelles exploitations,
- Prévoir le potentiel d'évolution des exploitations en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitation dans un périmètre proche des bâtiments agricoles, hormis les constructions liées aux exploitations agricoles ;
- Protéger les terres en AOC (vergers de pommiers).

## **C- PERMETTRE L'ACCUEIL D'UN PARC DE LOISIRS ET TOURISTIQUE A CHAUFAILLE:**

### **ORGANISER LE SITE DE CHAUFAILLE ET SA CONNEXION AVEC LE TERRITOIRE COMMUNAL:**

#### **- Veillez à l'intégration des principales infrastructures :**

En garantissant une bonne intégration paysagère et environnementale des projets.

#### **-Permettre la faisabilité du projet en termes techniques et financiers:**

. Prendre en compte les conséquences sur le réseau routier : Organiser l'accès et la sortie sur la départementale.

. Prendre en compte la problématique des réseaux.

#### **-Anticiper les incidences en termes d'accueil de nouvelle population, à court et moyen termes:**

. Prendre en compte l'accueil du personnel saisonnier,

. Prendre en compte l'accueil du personnel permanent,

. Prendre en compte l'accueil de la population touristique,

## D- PROTECTION ET VALORISATION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

### PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES RESSOURCES FONDAMENTALES

- **Garantir la préservation des milieux remarquables,**
  - . Des secteurs emblématiques : la Boucheuse, l'étang de La marche, les boisements et parcs, la rivière et les vallées et les zones humides, cascades de Ferminet ainsi que la Pougé.
- **Garantir la préservation de la biodiversité et des écosystèmes,**
  - . Inventorier et protéger les zones humides.
- **Prendre en compte et protéger les boisements intéressants, tout en permettant leur bonne gestion et leur renouvellement :**
  - . Conserver les espaces forestiers, boisements et haies, en tant qu'espaces d'exploitation durable, *en cohérence avec la trame verte et bleue*.
  - . Permettre leur exploitation durable, en référence aux plans de gestion forestiers lorsqu'ils existent.
- **Inscrire la Trame Verte et Bleue dans le territoire communal,**
  - . Identifier et protéger les éléments d'une trame verte et bleue locale.
- **Préserver les ressources fondamentales.**

Garantir une gestion raisonnée de la ressource en eau.

  - . Lutter contre les pollutions (rejets ponctuels et diffus).
  - . Permettre la restauration de la morphologie de l'unité hydrographique de l'Isle,
  - . Adopter une gestion quantitative des ressources.

## **E- PROPOSER DES EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LE PROJET COMMUNAL ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS :**

### **PROPOSER DES EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTES AUX BESOINS DE LA POPULATION**

- Permettre le maintien des équipements et des services à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil ;
- Assurer le dimensionnement des réseaux de distribution d'eau, assainissement, défense incendie, électricité, gaz, téléphonie, éclairage public pour répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Favoriser la mise aux normes de l'assainissement individuel.

### **FAVORISER DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX ET UNE OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN :**

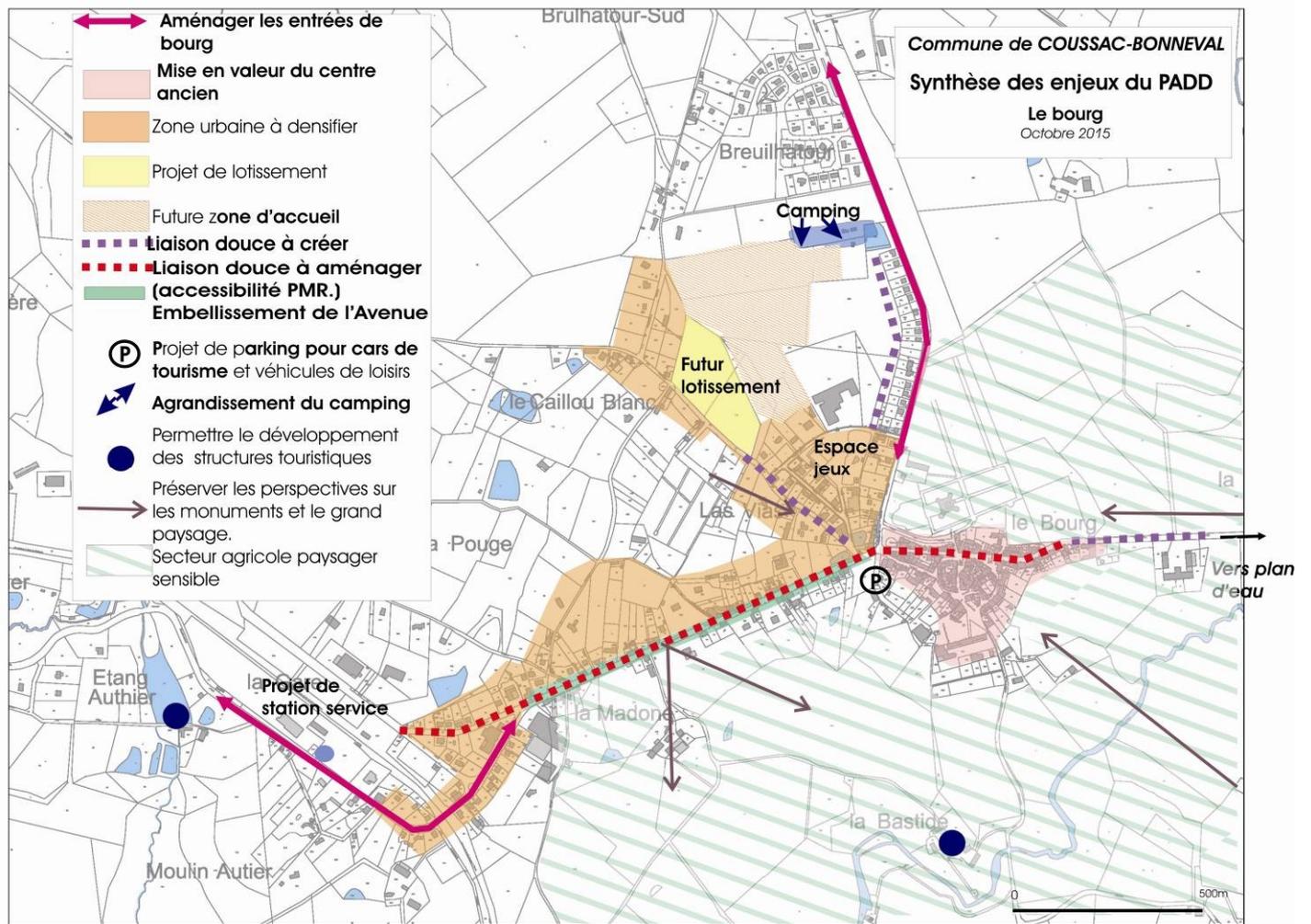
- Réduire l'usage de la voiture individuelle :
  - . Accompagner les transports en commun (*maintenir l'arrêt du TER en gare de Coussac-Bonneval*)
  - . Encourager le covoiturage.
- Faciliter, sécuriser et améliorer les déplacements dans leur ensemble en privilégiant :
  - . Les liaisons douces à créer et à conforter (ex : liaison à créer de l'étang de Lamarche au centre bourg/ château),
  - . La prise en compte des itinéraires inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR),
- Favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) par des aménagements spécialisés;
- Répondre aux besoins de stationnement notamment pour le tourisme :
  - . Création d'une aire de stationnement pour les cars de tourisme et les véhicules de loisir, rue du champ de l'oiseau.
  - . Intégrer les besoins futurs liés au développement du projet de Chauffaille.

### **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- Par le développement du réseau fibre.
- Pour le développement du télétravail.

# CARTES DE SYNTHESSES

## LE CENTRE BOURG



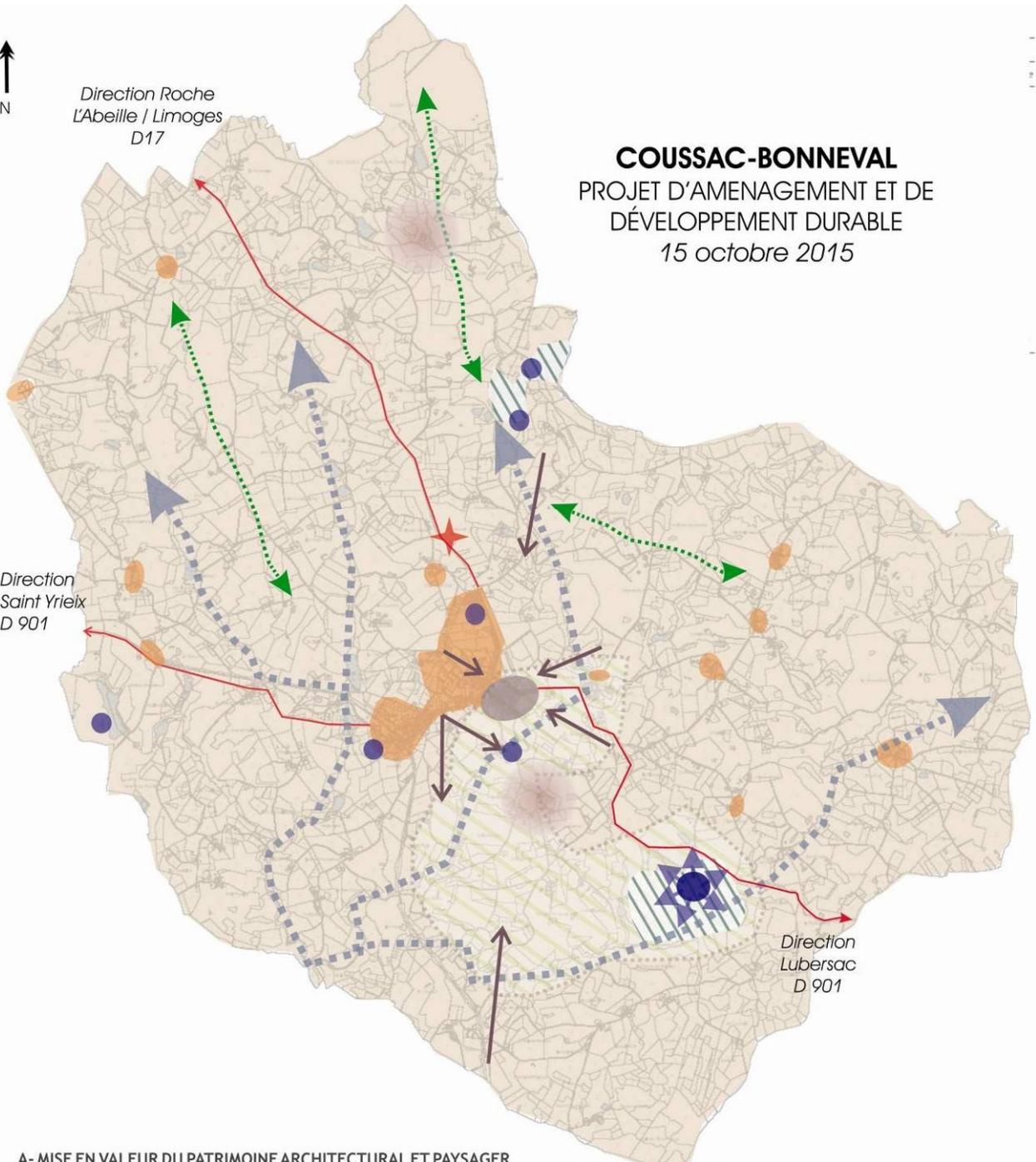


Direction Roche  
L'Abeille / Limoges  
D17

# COUSSAC-BONNEVAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
15 octobre 2015

Direction  
Saint Yrieix  
D 901



## A- MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

-  Promouvoir et restaurer le patrimoine architectural et urbain. Valoriser le patrimoine paysager, préserver les vues.
-  Panoramas
-  Perspectives
-  Promouvoir le tourisme et les activités de loisirs (projets connus à ce jour).
- B- MAINTIEN D'UN DYNAMISME ET ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE AVEC DES SERVICES REpondant AUX ATTENTES DE LA POPULATION**
-  Accueillir de nouvelles populations tout en maîtrisant l'urbanisation (*favoriser la construction dans les dents creuses*)
-  Création d'une zone artisanale.
-  Protéger les activités agricoles et accueillir de nouveaux projets agricoles

## C- PERMETTRE L'ACCUEIL D'UN PARC DE LOISIRS ET TOURISTIQUE A CHAUFAILLE

-  Intégrer le projet de parc d'attraction dans les dynamiques communales.

## D- PROTECTION ET VALORISATION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

-  Corridors écologiques - trame verte: bois, prairies, haies..
-  Corridors écologiques - trame bleue: rivières, zones humides, étangs...
-  Site emblématique
-  ZNIEFF de type I

## E- PROPOSER DES EQUIPEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LE PROJET COMMUNAL ET ORGANISER LES DÉPLACEMENTS :

-  Principaux axes de transports routiers