

# Commune de



## Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable

PROCEDURE ANTERIEURE	ÉLABORATION DU P.L.U EN COURS		
Approbation du P.O.S. le 09/03/1987 Modification du P.O.S. le 29/09/1994	Prescrite le 28/03/2002	Arrêtée le 22/05/2006	Approuvée le 29/01/2006
<b>Laurent Mutelet, Urbaniste</b> 15, rue Paul Louis Lande 33 000 Bordeaux Tél : 05 56 31 53 72 - Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : laurent@mutelet.net www.mutelet.net			<b>COHÉO</b> 15, rue Paul Louis Lande 33000 Bordeaux Tél : 05 56 31 22 88 - Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : n.pinel@coheo.com www.coheo.com

# 2.1

# **SOMMAIRE**

## **1. PRÉAMBULE**

## **2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- 2.1. Assurer l'équilibre entre la ruralité et l'urbanité de la commune**
- 2.2. Constituer et pérenniser les espaces naturels dans leur spécificité et leur diversité**
- 2.3. La protection du territoire face à l'existence de risques naturels**
- 2.4. La maîtrise du développement urbain**
- 2.5. Améliorer et intégrer les déplacements en relation avec la vie urbaine**

## **3. CONCLUSION**

## 1. PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le P.A.D.D., nouvelle pièce du document de planification urbaine, institué par la loi du 18 décembre 2000 dite loi « Solidarité et Renouveau Urbain » et renforcé la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, peut préciser, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et piste cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- Les conditions d'aménagement des entrées de villes en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

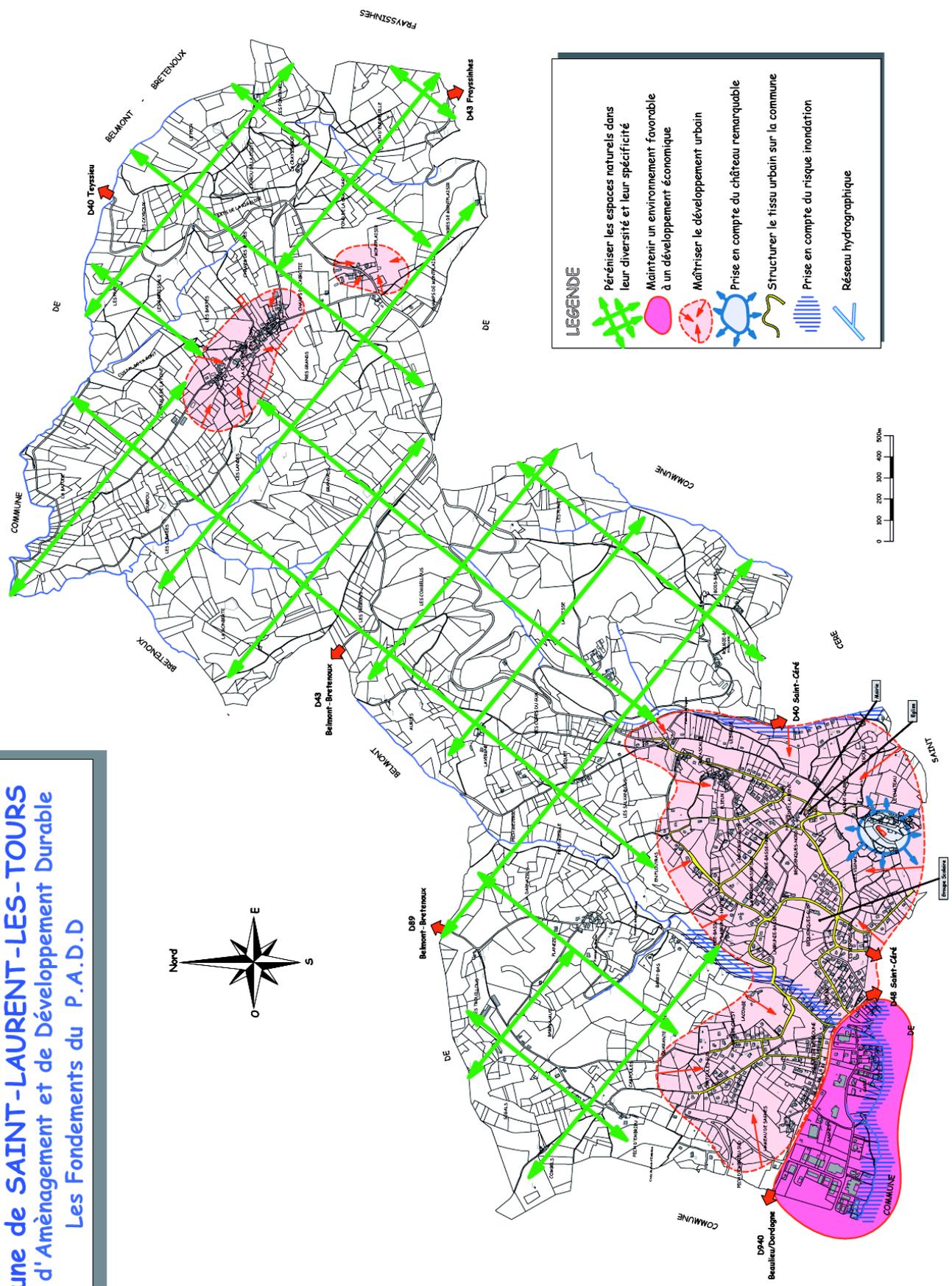
## 2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut s'organiser autour de 5 grandes lignes d'intervention :

- L'équilibre entre la ruralité et l'urbanité de la commune,
- La pérennité des espaces naturels dans leur diversité et leur spécificité,
- La protection du territoire face à l'existence de risques naturels
- La maîtrise du développement urbain
- Les déplacements en relation avec la vie locale

Pour parvenir aux résultats attendus, la municipalité entend utiliser son Droit de Prémption Urbain dans les zones U, en tant qu'outil efficace au service de cette politique urbaine.

**Commune de SAINT-LAURENT-LES-TOURS**  
 Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
 Les Fondements du P.A.D.D



**LEGENDE**

- Pérenniser les espaces naturels dans leur diversité et leur spécificité
- Maintenir un environnement favorable à un développement économique
- Maîtriser le développement urbain
- Prise en compte du château remarquable
- Structurer le tissu urbain sur la commune
- Prise en compte du risque inondation
- Réseau hydrographique

## 2.1. Assurer l'équilibre entre la ruralité et l'urbanité de la commune

L'équilibre général de la commune est fixé par le relief et des composantes naturelles fortes :

- Un espace de plateau au Nord de la commune,
- Une zone forestière créant une césure importante entre le nord et le Sud de la commune.
- Le versant sud du ruisseau d'Aygues-Vieille, colonisé par une zone urbaine. Ce territoire est actuellement sous forte influence extérieure, notamment dans la transformation de ces paysages, d'un rural structurant vers un urbain désordonné et finalement traumatisant.

Le PADD du présent Plan Local d'Urbanisme est l'outil par lequel se fixe la règle de meilleure cohabitation entre ses polarités.

La commune prend conscience qu'elle a à assumer sa localisation périurbaine et son urbanité sans pour autant perdre son identité dans une agglomération banalisée limitant son existence à une sorte de vaste quartier dortoir.

Pour assurer cet équilibre entre la ruralité recherchée par les habitants de St Laurent-Les Tours et une urbanité toute aussi attendue, il est nécessaire de prendre en compte un niveau d'équipements que chacun considère aujourd'hui comme évident : adduction d'eau, électricité, assainissement collectif et eaux pluviales, gaz, défense incendie, ordures ménagères, mais aussi équipements publics, réseau viaire, stationnement.

De même, il est nécessaire de préserver le cadre naturel tant sur un plan paysager qu'en termes de richesse économique et de cadre de vie recherché et apprécié.

Ainsi, St Laurent-Les Tours affirme sa volonté d'un développement équilibré et modéré, tenant compte d'une identité locale « semi rurale », mais aussi des réalités inhérentes à la proximité de St Céré.

La commune souhaite assurer un rythme démographique modéré, tout en favorisant la mixité urbaine et sociale.

Cette volonté nécessite une gestion de l'espace, naturel et urbain, dans le temps afin de parvenir à ce que la vie du PLU soit le cadre de la structuration du territoire selon la règle définie.

Le plan d'Occupation des Sols antérieur, approuvé le 29/09/1994., avait créé une situation :

- D'ouverture de nouveaux espaces urbains sans règle forte de composition urbaine, ni d'anticipation en termes d'équipement (voiries et réseaux,...),
- De délimitation de zones agricoles et naturelles aux réglementations globalement peu contraignantes,
- De non-protection du milieu naturel forestier pourtant structurant au-delà même des limites communales.

Le PLU fournit les outils et le cadre d'une approche plus fine et plus respectueuse du territoire, dans un souci constant d'une approche de Développement Durable.

## **2.2. Constituer et pérenniser les espaces naturels dans leur spécificité et leur diversité**

Le projet de la commune, repose sur une protection affirmée des milieux naturels et des milieux sensibles offerts par le territoire.

St Laurent-Les Tours dispose de vastes espaces naturels, boisés et agricoles qu'il convient de pérenniser et de valoriser. Malgré le fort mitage du territoire rural, particulièrement au sud de la commune, ces espaces constituent des ensembles importants et cohérents à l'échelle de la commune.

Il est nécessaire pour la commune de tenir compte de la spécificité de ces espaces naturels afin d'y déterminer un zonage et une réglementation adaptés, en termes de protection, de mise en valeur ou de développement.

La création des zonages A et N, est étroitement liée à l'existence d'une réelle économie agricole qu'il convient d'accompagner dans le cadre de l'intérêt général.

### **Les territoires naturels à vocation agricole**

D'une manière équilibrée, les territoires naturels à vocation agricole sont préservés. La vocation économique des espaces agricoles nécessite une réelle protection réglementaire pour y valoriser les conditions d'exploitations optimales.

Le P.L.U. respecte les zones agricoles constituant la charpente historique et qualitative de l'espace naturel de la commune.

Ces territoires constituent la base de l'économie rurale communale et participent durablement à affirmer l'attachement de la commune à son identité.

C'est pourquoi c'est la richesse agricole réelle qui est prise en compte dans l'identification des secteurs A du zonage.

Dans ce contexte, la commune souhaite préserver quelques espaces agricoles de toutes possibilités de construction, dans l'intérêt de la préservation des paysages remarquables de la commune.

Cette préservation permettra aussi de transmettre aux générations à venir un territoire où le « mitage agricole », dans le contexte constructif actuel peu qualitatif, sera maîtrisé.

Un travail d'identification de ces espaces a été fait avec l'aide des agriculteurs de la commune et de la Chambre d'Agriculture.

### **Les boisements de St Laurent-Les Tours**

Les boisements de la commune constituent une entité naturelle à part entière qui n'est pas classée en Z.N.I.E.F.F., ni préservés au titre des Espaces Boisés Classés dans le POS approuvé le 29/09/1994.

St Laurent-Les Tours a souhaité poser le principe de préservation et de maintien de ses principaux boisements et bosquets.

Pour certains, il s'agit de boisements de flancs de coteaux comme cela vient d'être évoqué précédemment mais aussi de boisements épars : Suqey, Crayssague...

Ces espaces naturels de boisements font l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole.

Ces inscriptions permettent de pérenniser la diversité des espaces naturels de la commune. Par ailleurs, il convient de prendre en compte l'existence ou l'absence des boisements de proximité de cours d'eau pérennes ou non. Ces éléments vivants du paysage naturel participent grandement à sa lecture et à sa compréhension.

Ces boisements permettent aussi une première épuration des intrants agricoles véhiculés par le ruissellement des eaux pluviales, avant leur concentration en aval du bassin versant. Il apparaît important, dans ce contexte, de favoriser leur maintien ou leur plantation et leur prise en compte sensible, notamment en Espaces Boisés Classés

### **2.3 La protection du territoire face à l'existence de risques naturels**

Le territoire qu'il soit naturel, agricole ou urbanisé est soumis à l'existence de risques. La commune est répertoriée au Dossier départemental des Risques Majeurs (DDRM) au titre :

- Risque « Mouvements de terrain », particulièrement dans le secteur du Pech d'Embrieu.
- Risque « inondation» le long de ses principaux cours d'eau (PPRI approuvé le 29/07/2006).

Ces risques sont pris en compte dans le PLU.

### **2.4. La maîtrise du développement urbain**

St Laurent-Les Tours souhaite se doter des outils favorisant un développement urbain adapté, privilégiant l'accueil mesuré de populations locales et extérieures, tout comme la recherche de qualité de la vie locale.

Il s'agit pour elle de promouvoir son développement démographique en tenant compte d'une mise à niveau nécessaire des équipements et infrastructures publics, et de respecter son identité semi rurale, dans un contexte périurbain.

Il est nécessaire de rappeler que, sans ouvrir de nouvelles zones à urbaniser et dans l'application des règles d'urbanisme du POS approuvé le 29/09/1994, il est possible de pratiquement doubler la population de St Laurent-Les-Tours, sans que la commune puisse maîtriser spatialement et quantitativement ce développement.

La commune est consciente que cet objectif n'est pas recherché dans le présent PLU. D'autant que les voiries supportant cette urbanisation sont inadaptées à la vocation urbaine affichée de ces zones : voiries trop étroites et sans trottoirs, réseaux insuffisants, problème d'écoulement incontrôlé des eaux pluviales, éloignement de ces zones par rapport aux racines historiques de la commune,...

## **Les éléments singuliers de la richesse patrimoniale**

La commune, hormis son patrimoine bâti ancien et typique, compte quelques éléments patrimoniaux singuliers qu'elle a souhaité intégrer pleinement à l'identité locale et protéger.

Il s'agit en particulier du site inscrit aux Monuments Historiques du château ainsi que son petit patrimoine, notamment les multiples croix qui jalonnent les chemins de son territoire.

## **Affirmer les centralités**

La représentation actuelle de la centralité urbaine s'est historiquement développée en deux bourgs principaux, au nord-est à Crayssac et au sud-ouest à Plieux /St Laurent en appui sur le coteau et à proximité du Château.

Or, sur le sud-ouest de St Laurent-Les Tours, des séquences et des espaces urbains se sont récemment développés dont les vocations et les formes urbaines divergent de l'histoire de la commune.

Graphiquement le zonage du P.O.S. approuvé le 29/09/1994, reflète ces différences urbaines comme y témoigne l'inscription des zones UC et INA. Ces zones sont venues coloniser le versant sud-ouest de la commune, en rupture avec l'identité locale.

Ainsi, comme le soulignent les objectifs du Plan Local d'Urbanisme, l'identification et l'affirmation des centralités, constitue une préoccupation communale. Il s'agit donc de déterminer les modalités de ce principe de centralité recherché, au niveau des deux principales zones d'urbanité : St Laurent et Crayssac.

### **Reconsidérer la centralité de St Laurent en intégrant les zones à urbaniser :**

Les fonciers actuellement classé en zone urbanisable au POS de 1998 constituent la base de réflexion de la commune. Il est bien question d'être en situation d'accueillir une population désireuse d'habiter à Saint Laurent, mais dans un contexte mieux maîtriser par la commune.

Les fonciers situés en accroche de l'école municipale constituent un ensemble cohérent et continu qu'il est possible d'organiser pour répondre à un ensemble d'exigences urbaines souhaitées :

- Favoriser une urbanisation de proximité selon un principe de densité urbaine (formes urbaines continue/semi-continue/dicontinue, alignement...), dans la recherche d'un mixité urbaine et sociale, qui permette à chacun de se loger correctement,
- Imposer des règles urbaines, architecturales et paysagères en vue de valoriser l'identité patrimoniale forte et de conforter les continuités urbaines existantes,
- Rester conforme à l'évolution démographique acceptable par la collectivité tout en favorisant un développement durable,
- Intégrer une réflexion en matière de démarche environnementale tant dans l'aménagement que dans la construction.

La commune est en cours d'acquisition de la majeure partie de ces fonciers stratégiques et va mener une réflexion en termes de parti d'aménagement et la faisabilité générale du projet, avant toute ouverture à la construction.



### **Renforcer la centralité de Crayssac dans le respect du village :**

Le hameau de Crayssac est suffisamment structuré et dense pour constituer une centralité secondaire, plus modeste, en relation avec son histoire et ses particularités géographiques.

Ce village qui possède beaucoup de charme par son architecture, l'enchevêtrement de son bâti et de ses espaces résiduels, dispose d'un bon niveau d'équipement et correspond à une inscription en zonage U (initialement classé en NB au POS).

L'ouverture de ce village à une urbanisation importante ou dans une localisation inappropriée est de nature à casser l'esprit du lieu.

La commune ne souhaite pas voir une extension urbaine importante sur Crayssac, mais répondre ponctuellement et principalement à la demande de ses habitants, lorsque cela est possible.

### **Organiser et hiérarchiser l'espace urbain**

#### **Les zones urbaines :**

Ainsi, les zones urbaines font l'objet d'un classement afin de faciliter la composition urbaine projetée et dans un souci de parvenir à l'objectif attendu.

Le zonage et la réglementation sont au service du PADD et de son projet urbain.

Il est nécessaire de rappeler qu'il est bien impossible de bâtir une centralité avec de l'habitat « pavillonnaire » sans densité, qui ne confère aucune lisibilité urbaine au centre et qui répartit la population sur de grandes surfaces. Cette structure urbaine « bâtit l'éloignement » et l'habitat est toujours localisé plus loin du centre.

La volonté communale, dans l'esprit de la loi S.R.U., est de limiter clairement l'urbanisation en dehors des centralités recherchées.

Il s'agit d'interdire l'extension des « zonages d'opportunité » liées aux continuités urbaines existantes et de ramener l'espace d'urbanisation aux secteurs soit suffisamment équipés, soit pouvant être équipés lors de la durée du présent PLU (réseaux, voiries...).

La zone IINA à « Cartoule » inscrite au P.O.S. approuvé le 29/09/1994, très éloignée, ne participant pas à la construction de la centralité locale et non équipée, devient de ce fait inopportune.

Dans ce même esprit, et à la suite de la Consultation des Personnes Publiques Associées, il a été demandé de transformer la zone 1AU du lieu-dit « Hameau de Sagne » en zone N.

#### **Les zones d'activités « Actipole » et du « Gary » :**

Rappelons que l'organisation et l'aménagement des zones artisanales et industrielles sont de la compétence de la Communauté de communes du « Pays de St Céré ».

La commune souhaite favoriser le maintien, voire le renouvellement économique de ces zones présentes sur son territoire. La CDC mène actuellement une étude de traitement et d'aménagement paysager qu'il conviendra de privilégier et d'intégrer, autant que faire se peut, dans le PLU.

Il est néanmoins incontournable de tenir compte de la gestion du risque « inondation » sur cet espace sensible.

## **Favoriser un développement maîtrisé**

Le PLU hérite d'une situation urbaine éclatée qui a été largement explicitée dans le rapport de présentation. Un ensemble de composantes urbaines ont été peu ou pas anticipées. La commune a besoin dans son PLU de limiter l'extension urbaine tout azimut et de reconsidérer les équipements urbains inhérents à ces secteurs.

Il en émerge un enchevêtrement de zone U, 1AU et 2AU, notamment à Saint Laurent, qui constitue tout d'abord une canalisation géographique pour « mieux faire » avec les moyens communaux.

### **Perspective démographique à échéance du P.L.U. :**

La perspective démographique que s'est fixée la collectivité locale à échéance du P.L.U. représente une croissance démographique de 25 à 30 %, pouvant évoluer avec l'ouverture des zones 2AU. Plus concrètement cela correspond à un apport d'environ 275 d'habitants pour environ 110 logements. Les zones 2AU permettent d'envisager une prolongation de la durée de vie du PLU, en fonction des besoins nouveaux et de la nécessaire localisation des futures constructions dans l'environnement des zones équipées.

Le rythme moyen annuel de construction neuve serait de l'ordre de 15 à 20 logements.

### **Les zones à urbaniser AU :**

Compte tenu de la configuration physique de la commune, de l'existence de risques et de contraintes multiples, il est nécessaire d'ores et déjà de considérer que les espaces fonciers disponibles constituent, et constitueront de plus en plus, une ressource rare.

St Laurent-Les-Tours envisage de concentrer son développement urbain principalement dans le secteur qui s'étend de Béoune jusqu'à Plieux, selon un plan de composition urbaine, un zonage et un règlement qui permettra de participer activement à la construction de la centralité de la commune.

Les Zones à Urbaniser ouvertes à l'urbanisation immédiatement (zone 1AU) et des zones à urbaniser différées dans le temps (zones 2AU) sont donc inscrites dans un souci de bonne anticipation de la commune des dépenses publiques liées aux investissements incontournables en matières d'aménagement (réseaux, voirie, aménagement divers,...).

La commune souhaite y appliquer les outils d'urbanisme dont elle dispose pour en assurer la bonne intégration urbaine (PAE, ZAC,...).

Il s'agit bien d'une volonté de développement maîtrisé et économe de l'espace, dans un souci d'arrêt du mitage en vue de la constitution d'un tissu urbain mieux centré et mieux organisé.

### **Intégrer les équipements dans la définition et la dynamique de centre urbain**

D'autre part, la commune de St Laurent-Les Tours émet la volonté d'affirmer le caractère central des équipements publics sur la commune qui participent à l'identification du centre bourg (écoles, mairie, église, cimetière, terrain d'évolution,...). L'intégration des principaux équipements en secteur urbain relativement dense participe à cette logique.

En matière de commerces et services à la population, la proximité très concurrentielle des grandes surfaces de la zone économique et de l'offre commerciale de St Céré présentes sur les abords des trajets domicile-travail, répond à la demande locale.

Il ne semble donc pas opportun de développer un tel maillage dans le centre.

Il s'agira, dans le cadre du développement urbain de la centralité de St Laurent de réserver quelques espaces pouvant éventuellement évoluer vers du commerce de proximité. Précisons que le zonage U n'interdit pas l'installation d'activités non nuisantes.

En matière de lutte contre l'incendie, la commune de St Laurent-Les Tours va rechercher la mise à niveau de secteurs peu ou pas desservis d'une manière durable.

La réalisation de bacs de rétention des eaux pluviales à cet effet, dans les hameaux concernés fait également l'objet de l'inscription d'emplacements réservés.

En matière d'assainissement des eaux usées, la commune vient de se doter d'un schéma général d'assainissement qui pourra faire l'objet de modification pour être en cohérence avec le PLU.

L'essentiel des emplacements réservés inscrits ou maintenus, concerne des élargissements et extensions de voirie communale rendus nécessaires dans le cadre de l'extension urbaine du POS approuvé le 29/09/1994, ainsi que du présent PLU.

## **2.5 Améliorer et intégrer les déplacements en relation avec la vie urbaine**

### **Accès, déplacements et stationnement**

Il est important de préciser que la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30/12/1996 ou « LAURE » a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé (cf. PAC). Ainsi, la mise en place d'itinéraires cyclables en site propre est obligatoire à l'occasion des réalisations ou rénovations de voies urbaines.

La commune de St Laurent-Les-Tours souffre d'un retard certain dans ses aménagements urbains structurants. Les vastes zones à urbaniser inscrites au POS approuvé le 29/09/1994 n'ont pas été accompagnées d'une anticipation sur l'adaptation des voiries et réseaux.

La commune a décidé de concentrer ses moyens sur l'équipement de ces voies qui, à termes, porteront le développement urbain de sa centralité durant la vie du PLU.

La structuration hiérarchisée de voiries interquartiers et de voiries de quartier, la mise en place de cheminement doux, notamment par une réorganisation des profils de voie (trottoir, sécurisation des déplacements doux,...), l'adaptation des réseaux (notamment la gestion des eaux pluviales,...) constituent une action lourde à entreprendre mais impérative.

Ces actions nécessiteront de faire émerger les priorités, un phasage dans le temps, et la mise en place d'outils d'urbanisme (PVR, PAE,...) pour en permettre le financement.

La création d'emplacements réservés dans le cadre du présent PLU est nécessaire sur les plans de zonage pour affirmer ce projet d'aménagement.

Afin d'éviter des investissements coûteux et peu adaptés, la commune souhaite mener une réflexion sur un plan de déplacement afin d'envisager la meilleure cohérence entre les modes de déplacements et les équipements à aménager ou à améliorer. Ce plan de déplacement pourra étudier la mise en place d'une circulation en sens unique en tant qu'alternative à des investissements coûteux de voirie lourde.

### **Intégrer et mettre en sécurité l'avenue Jean Lurçat (RD40) dans les déplacements locaux mixtes**

La liaison urbaine entre St Céré et St Laurent-Les-Tours, depuis le l'avenue Jean Lurçat (RD40), n'est pas adaptée à sa fonction d'entrée de ville et de parcours urbain vers le bourg. Son caractère actuellement essentiellement « routier départemental » ne correspond pas à son rôle urbain structurant à l'échelle de la commune, mais aussi au niveau intercommunal.

Le constat déjà évoqué dans le diagnostic de l'existence d'une problématique de vitesse sur la RD40 et du danger qu'elle représente pour les populations locales, conduit la collectivité à rechercher les conditions d'une intégration de cet axe majeur dans le fonctionnement local et communautaire.

Il faut préciser que l'augmentation de la population actuelle et les prévisions du PLU auront un impact sur les flux de déplacements locaux, notamment intercommunaux qu'il est impératif d'anticiper.

Il devient, dans ce contexte, nécessaire de gérer ses carrefours urbains dont la fréquentation augmentera inévitablement dans la durée du PLU.

Ainsi, une réorganisation du profil de l'avenue Jean Lurçat (RD40) en voie urbaine (trottoir, sécurisation des déplacements doux,...) lui permettra de remplir l'ensemble de ses fonctions dans des conditions durables et adaptées au projet de la commune.

### 3. CONCLUSION

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Traduit l'esprit général du Plan Local d'Urbanisme qui s'inscrit dans une maîtrise responsable de l'urbanisation du territoire communal,
- Favorise le développement dans le respect et la préservation de l'identité rurale de la commune,
- Prend en compte la montée de la donnée intercommunale notamment en termes de montée et de gestion des flux de déplacements
- S'inscrit en cohérence avec le Schéma d'Assainissement Général et la gestion des risques naturels.
- S'inscrit dans la volonté d'équilibrer et d'appliquer les principes du développement durable aux principaux domaines de l'action municipale (environnement, économie, urbanisation et vie locale).