



PIEGUT-PLUVIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2-a PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Mis en révision le :	Arrêté le :	Approuvé le:
06 Avril 2006	12 avril 2007	17 avril 2008

Vu pour être annexé à la délibération du

17 avril 2008



Georges CHATENAUD
GÉOMÈTRE-EXPERT
FONCIER D.P.L.G. n°3603
Expert près la Cour d'Appel de
Bordeaux

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
REGLEMENTATION.....	2
CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
SYNTHESE.....	13
ANNEXE	14
SCHEMA DE SYNTHESE.....	15

R E G L E M E N T A T I O N

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« 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. »

Par ailleurs, le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme), modifié par le décret n°2004-531 du 09 Juin 2004 (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme**.

L'article L.121.1 énonce cinq grands principes :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement ;
- La maîtrise des déplacements ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CADRE DE REFERENCE

DE LA POLITIQUE D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE :

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de **PIEGUT-PLUVIERS**, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se décline autour des principaux thèmes suivants :

**THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE.
VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS.**

THEME 2 : DEVELOPPER UNE VERITABLE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT.

THEME 3 : MAINTENIR LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES POUR CONFORTER SON IMAGE DE POLE ECONOMIQUE.

THEME 4 : PERENNISER L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER.

THEME 5 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE TOURISME.

THEME 6 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX.

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostic, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

**THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE.
VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS.**

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Une urbanisation concentrée essentiellement dans la partie sud-ouest de la commune, en liaison avec le bourg</p> <p>Des hameaux de caractère, peu denses, disséminés sur le reste du territoire agricole et forestier</p> <p>Un réseau de voies internes qui s'articule essentiellement en étoile, du bourg vers les hameaux</p> <p>Peu de voies permettent de relier les hameaux entre eux</p> <p>Une tendance à l'urbanisation nouvelle linéaire le long des voies de circulation</p>	<p>Assurer un rythme d'urbanisation moyen tout en assurant une gestion cohérente du territoire communal, permettant de valoriser l'image de la commune</p> <p>Limiter l'étalement de l'habitat et favoriser une occupation urbaine plus dense</p> <p>Répondre à la demande en matière d'habitat de manière cohérente tout en conservant le caractère plus urbain du bourg-centre et l'identité rurale du reste du territoire</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés <ul style="list-style-type: none"> ➔ Zonage réalisé en vue de répondre à un objectif théorique de +1% de croissance démographique annuelle soit environ 6 logements neufs par an pendant 10 ans (il s'agit de renforcer l'évolution démographique connue depuis une dizaine d'années)¹. ❖ Le maillage des quartiers et villages anciens et nouveaux <ul style="list-style-type: none"> ➔ Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, et traduits au zonage ❖ La prise en compte de l'existant dans le développement de l'urbanisation envisagée <ul style="list-style-type: none"> ➔ Zonage approprié en zones urbaines

¹ Voir Annexe

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Un centre bourg bien identifié mais qui a eu tendance à se développer le long des voies, et qui constitue une centralité forte au sein de la commune	<p>Maintenir voire renforcer la fonction de centralité du bourg sur la population communale et intercommunale, ainsi que son rôle central dans le développement du tissu urbain de la commune</p> <p>Encourager la mixité des fonctions du bourg</p> <p>Aménager les entrées/sorties de bourg</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préservation d'une harmonie architecturale dans le bourg → Règlement (implantation, hauteur, aspect du bâti, ...), et prescriptions liées au Monument Historique que constitue la Tour. ❖ Possibilité donnée d'implanter des activités non nuisantes dans le centre bourg (commerces et services) → Règlement souple de la zone du bourg permettant la mixité des usages ❖ Mise en valeur des entrées de bourg le long de la RD 91 notamment → Distribution pertinente des zones constructibles autour du bourg et arrêt de l'urbanisation linéaire ❖ Mise en valeur de la traversée de bourg → Mise en œuvre d'une étude d'aménagement du bourg (en cours de réalisation avec les services de la DDE)
<p>Passage à proximité du bourg, et traversant Pluviers, de la D675, axe de circulation majeur du nord du département, donnant à Piégut une position centrale en liaison avec Nontron</p> <p>Passage dans le bourg de la D91, voie de circulation secondaire mais drainant les flux des communes alentours</p>	<p>Mener une réflexion sur la circulation et le stationnement en centre bourg</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La prise en compte de la présence d'équipements collectifs en centre bourg (école, église et salle des fêtes) et la sécurisation de leurs abords → Prise en compte dans la mise en œuvre d'un aménagement du bourg (en cours de réalisation avec les services de la DDE) ❖ La volonté de réduire la circulation en centre-bourg → Création d'une voie de contournement du bourg par le nord (en cours projet avec les services de la DDE)

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Des équipements publics orientés vers le sport et les loisirs</p> <p>Proximité de Nontron pour les démarches administratives et les équipements</p>	<p>Développer la capacité et la variété des équipements publics en adéquation avec les projets urbains, et avec l'évolution démographique envisagée</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La poursuite du développement du réseau d'assainissement collectif. ❖ La création de voies nouvelles et traitement de la voirie existante. ❖ L'extension ou la création d'équipements collectifs, en adéquation avec les besoins de la commune : extension du cimetière. <p>→ Exercice du droit de préemption urbain, détermination d'emplacements réservés, et détermination d'orientations d'aménagement</p>
<p>Une urbanisation <i>ex nihilo</i> qui tend à s'étendre de façon continue le long de certaines voies à « Tous Vents », « Lacaujamet », « Prieuraud »...</p>	<p>Recentrer l'urbanisation et encourager la densification des hameaux principaux</p> <p>Intégrer de façon optimale les constructions neuves dans le tissu existant</p>	<p>Cet objectif est mis en œuvre en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Distribuant de façon pertinente les zones constructibles autour de ces hameaux → Zonage des zones urbaines et à urbaniser ❖ Structurant chacun des hameaux et en le densifiant lorsque cela est possible (relief, paysage, réseaux, ...) → Zonage des zones urbaines et à urbaniser et détermination d'orientations d'aménagement → Règlement imposant certaines règles (sur les alignements par rapport à la voie, le volume des constructions et l'insertion des constructions nouvelles dans le maillage existant par exemple)

THEME 2 : DEVELOPPER UNE VERITABLE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Une offre de logements diversifiée sur la commune et la communauté de communes à encourager (locatif et accession)</p> <p>Une volonté de maîtriser le développement de la politique de l'habitat</p>	<p>Accompagner la réalisation de lotissements intercommunaux.</p> <p>Développer le logement locatif par le biais d'initiatives intercommunales</p> <p>Accompagner l'accession à la propriété des locataires HLM (<i>Pluviers/La Tricherie</i>)</p>	<p>Cet objectif se traduit en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Distribuant de façon pertinente les zones constructibles autour du bourg et des hameaux principaux <ul style="list-style-type: none"> ➔ Zonage des zones urbaines et à urbaniser ➔ Mise en œuvre du droit de préemption ❖ Cédant des terrains à la Communauté de communes pour la réalisation d'opérations <ul style="list-style-type: none"> ➔ Mise en œuvre du droit de préemption

THEME 3: MAINTENIR LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES POUR CONFORTER SON IMAGE DE POLE ECONOMIQUE, ET RECONNAITRE L'ACTIVITE AGRICOLE.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>L'axe majeur de circulation qu'est la D 675 est attractive pour les entreprises et industries, déjà développées au nord de Pluviers</p> <p>Le bourg-centre connaît un tissu de petits commerces et services diversifiés attractifs au-delà de la commune</p> <p>Le bourg-centre accueille chaque semaine un marché important (tous les mercredis matins)</p>	<p>Maintenir les activités commerciales et de services au centre-bourg et ponctuellement sur le territoire</p> <p>Agrandir la zone communale existante à caractère artisanal et industriel</p> <p>Maintenir les activités agricoles existantes</p>	<p>Cet objectif se traduit en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Intégrant les activités de commerces et services au règlement du centre-bourg ❖ Maintenant le caractère exclusivement agricole de secteurs reconnus comme agricoles → Classement en zone A dans le zonage. ❖ Densifiant la zone artisanale et industrielle communale le long de la D 675 → Classement en zones UY et AUY dans le zonage ❖ Reconnaisant les activités artisanales, de services et de commerces existantes et en projet sur la commune → Classement en zone UY dans le zonage

THEME 4 : PERENNISER L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Une grande partie du territoire est constituée, lorsqu'elle n'est pas boisée, de vastes clairières agricoles et de prairies naturelles : des hameaux agricoles ont conservé leur identité et sont entourés de terres et prairies</p> <p>Ces secteurs sont concentrés sur une large partie nord-ouest et est du bourg</p>	<p>Pérenniser les espaces agricoles et forestiers existants afin notamment d'assurer le maintien de la diversité des paysages de la commune.</p>	<p>Ces objectifs se traduisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Reconnaissance des secteurs agricoles pérennes → Zonage en secteur agricole A ❖ Reconnaissance des secteurs boisés → Zonage en secteur naturel N

THEME 5 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE TOURISME.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Le canton est de plus en plus attractif sur le plan touristique du fait de son appartenance aux paysages naturels du Périgord Vert</p> <p>La commune de PIEGUT-PLUVIERS, ainsi que l'ensemble des communes de la Communauté de Communes, appartient au Parc Naturel Régional du Périgord Limousin et accueille un office du tourisme</p> <p>La commune souffre pourtant d'un manque des structures d'accueil hôtelières et de restauration</p>	<p>Poursuivre la promotion des structures d'accueil pour le développement des activités culturelles (salle des fêtes).</p> <p>Favoriser l'accueil de structures de restauration et de structures hôtelières.</p> <p>Développer le camping municipal en gérance (aménagements qualitatifs, achat d'un plan d'eau à proximité).</p>	<p>Ces objectifs se traduisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Le renforcement de l'installation de structures privées liées au tourisme → Adaptation du règlement avec la création d'une zone spécifique ❖ Extension des équipements collectifs de loisirs et de tourisme au sud ouest du bourg ❖ Aménagements du camping municipal → Adaptation du règlement avec la création de zones spécifiques

THEME 6 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX.

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<p>La commune connaît une diversité d'espaces et d'éléments de mise en valeur de son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Présence de milieux naturels boisés ou humides de qualité ✓ Des points de vue et des espaces ouverts à préserver ✓ Un bâti et un patrimoine anciens au sein du bourg (Tour) et des hameaux (Pluviers) ✓ Ponctuellement, des éléments de patrimoine liés au caractère rural ancien (fontaines, lavoirs,...) 	<p>Valoriser les espaces naturels, patrimoniaux et paysagers, ainsi que, le cas échéant, le patrimoine bâti, en milieu naturel. Il s'agit de promouvoir les richesses patrimoniales présentes sur le territoire, de favoriser leur accès et leur découverte.</p> <p>Valoriser, en la réhabilitant, la Tour de PIEGUT-PLUVIERS, symbole de la Commune.</p> <p>Protéger les abords de la Tour de PIEGUT-PLUVIERS (au-delà du périmètre des 500 mètres du Monument Historique).</p> <p>Protéger le petit patrimoine communal</p> <p>Protéger les abords de l'Eglise de Pluviers</p>	<p>Ces objectifs se traduisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La préservation d'éléments de petit patrimoine chers aux habitants de la commune ➔ Inventaire réalisé afin d'édicter une protection au titre de l'article L 123-1-7 ❖ La protection des milieux humides et de tous les espaces naturels de qualité ➔ Classement en zone naturelle N dans le zonage ❖ La mise en place d'une protection particulière pour les espaces boisés de qualité ➔ Classement en zone naturelle N dans le zonage ❖ La préservation du patrimoine bâti classé ou non au sein du bourg ➔ Adaptation du zonage et du règlement de ces zones

SYNTHÈSE

*La commune de **PIEGUT-PLUVIERS** poursuit le dessein d'un développement économique et démographique plus soutenu que ces dix dernières années contribuant à renforcer son dynamisme.*

Par ailleurs elle souhaite valoriser les atouts intrinsèques du territoire communal. Cette valorisation du territoire repose sur la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers.

C'est donc un double objectif de développement économique et urbain maîtrisé, et de préservation des atouts patrimoniaux et paysagers de la commune, que poursuit **PIEGUT-PLUVIERS**.

A N N E X E

CALCUL DES BESOINS EN FONCTION DES OBJECTIFS

Objectif : + 1,05 % de croissance annuelle entre 2005 et 2015

Population en 1999 : 1315 habitants

Population en 2005 (évaluation) : 1400 habitants

Population en 2015 avec une telle croissance : 1550 habitants

Potentiel de logement en réhabilitation : environ **15**

Nombre moyen de personnes par ménage : **2,1** (RGP 1999)

Population nouvelle à accueillir :	150 habitants environ
------------------------------------	------------------------------

Logements nouveaux nécessaires :	70
----------------------------------	-----------

Réhabilitations estimées sur la période 2003-2013 :	10
---	-----------

Logements nouveaux à construire	60 d'ici 2015
---------------------------------	----------------------

Soit environ 6 constructions nouvelles chaque année.

Le Plan Local d'Urbanisme de **PIEGUT-PLUVIERS** doit donc dégager environ **23 hectares** de zones constructibles.

SCHEMA DE SYNTHESE

