



COMMUNE de
SIORAC-EN-PERIGORD

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

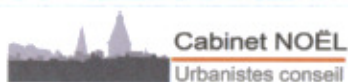
REVISION N°1

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

Révision du projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2012

Révision du projet de PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du **28 MAI 2013**

Mai 2013



Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)

REÇU LE

18 JUIN 2013

(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)

Cabinet NOEL - Urbanistes
20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55 - Fax : 05 56 48 53 15
e-mail : noel.urbaniste@wanadoo.fr

Philippe MOREL – GERE
12 Allée François Magendi – 33650 MARTILLAC
Tél : 05-56-64-82-23 – Fax : 05.56.64.49.25
e-mail : contact@gerea.fr

SOMMAIRE

A - DEVELOPPEMENT URBAIN.....	5
1 – LES BESOINS DU TERRITOIRE POUR LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT	5
1.1 – Perspectives d'évolution de la population.....	5
1.2 – Besoins en logements induits	6
2 – LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN	6
2.1 – Renforcer la centralité du bourg	6
2.2 – Privilégier le développement urbain en extension Sud du bourg	7
2.3 – Limiter la construction dans l'espace rural à quelques lieux-dits.....	8
2.4 – Organiser le développement économique sur les zones existantes.....	8
2.5 – Valoriser le potentiel touristique existant.....	9
CARTE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	10
 B - PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	 11
1 - PROTECTION DES COURS D'EAU ET DES BERGES (TRAME BLEUE)	11
2 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS BOISES (TRAME VERTE)	12
3 - PRESERVATION DES ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE	12
4 - PRESERVATION DES ENTITES PAYSAGERES MAJEURES.....	13
5 - PRESERVATION DU POTENTIEL AGRICOLE	13
6 - PREVENTION DES RISQUES.....	13
CARTE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	14
 CARTE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	 14

Rappel

Conformément à l'article R123-3 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3 ».

Article L123-1-3

Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 – article 19(V).

« 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 ».

A - DEVELOPPEMENT URBAIN

1 – LES BESOINS DU TERRITOIRE POUR LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT

1.1 – PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Siorac, lors de l'élaboration du PLU, s'était fixée comme objectif de retrouver une évolution positive de la croissance démographique, favorisant un « rajeunissement » de la population.

Elle avait ainsi situé un objectif de population à 1000 habitants à l'horizon 10 ans (année 2010) ; ce qui correspondait à un taux de variation de la population d'environ 1% par an, soit une hypothèse haute au regard des évolutions antérieures (taux moyen annuel d'évolution de 0,6 %/an pour la période 1982-1990, et de - 0,4 % sur la période 1990-1999).

En réalité, l'évolution démographique a été supérieure aux prévisions puisque :

- la population de 1000 habitants a été atteinte dès 2008.
- soit un taux d'évolution enregistré sur la période 1999-2006 de 1,4 %

La commune souhaite conserver la dynamique actuelle en matière de développement démographique, qui se traduit par un rajeunissement de la population et un solde migratoire relativement élevé.

Deux projections présentant des rythmes de développement différents ont été examinés.

La première projection correspond à une évolution similaire à celle observée durant la période 1999-2006 sur la communauté de commune de la vallée de la Dordogne, soit un rythme de croissance de 1% par an

La seconde projection est plus dynamique ; elle se situe au « fil de l'eau » de l'évolution récente sur Siorac, soit un rythme moyen de croissance de 1,5 % par an (évolution sur la période 1999-2006 de 1,4 %).

Nombre projections	d'habitants,	2008	2015	2020	2025
Taux moyen annuel d'évolution de 1 %		1001 hab.	1075 hab.	1130 hab.	1185 hab.
Taux moyen annuel d'évolution de 1,5 %		1001 hab.	1130 hab.	1215 hab.	1300 hab.

C'est l'hypothèse dynamique qui a été retenue (l'hypothèse proposée dans le cadre du PLU actuel s'étant révélée en deçà de la dynamique effectivement enregistrée sur la commune).

Les prévisions pourraient ainsi situer la population à 10 ans aux environs de 1200 habitants.

1.2 – BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS

Sur la base d'un objectif de population situé à 1200 habitants à 10 ans, compte tenu d'une taille moyenne des ménages, estimée à 1,9 en 2020, les besoins en logements induits seraient ainsi **d'environ 105 logements**.

Il conviendra par ailleurs d'assurer les besoins liés au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et au renouvellement du parc (disparition du parc ancien vétuste).

Ces besoins sont évalués à l'horizon 2020, sur les bases suivantes :

- *desserrement des ménages* : sur la base d'une décroissance du phénomène, soit 1,9 personnes par ménage en 2020, le besoin en logements serait d'environ **40 logements**.

- *renouvellement du parc* : sur la base d'un taux de renouvellement de 0,12 %/an (taux estimé par l'INSEE au plan national en 2005), le besoin estimé serait d'environ **10 logements**.

Besoins en logements 2020 : $105+40+10 = 155$ logements environ.

2 – LES ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1 – RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG

L'option retenue dans le cadre du PLU actuel, qui visait à consolider le développement urbain à l'intérieur du bourg et à sa périphérie immédiate, reste valide.

La zone urbaine centrale englobe le bourg ancien et ses extensions, lieux-dits le Fraysse, la Croix, le Couvent.

A l'intérieur de ce périmètre, subsistent des ensembles fonciers encore importants non urbanisés. Une ouverture à l'urbanisation de ces parcelles non bâties, et localisées à l'intérieur de la zone urbaine, sera privilégiée.

Le zonage du PLU actuel sera adapté à la réalité des disponibilités foncières et au niveau d'équipement des secteurs et réajusté en conséquence.

- **Aménagement et équipements publics**

La commune a réalisé divers aménagements d'espaces publics sur le bourg (réfection de la place du marché, place du calvaire, impasse de la mairie, organisation du stationnement, effacement des réseaux aériens, nouvel éclairage public), de même qu'elle a poursuivi son programme d'amélioration des équipements (mairie, école, ludothèque, office de tourisme,...).

La poursuite du projet d'aménagement du bourg est programmée.

La commune fixe au PLU plusieurs emplacements réservés pour aménagements publics.

De même elle envisage quelques équipements ou services complémentaires (crèche à horaires variables, navette sociale).

- **Diversité de l'habitat**

Une politique de revitalisation du bourg a permis d'accroître la part des logements en locatif, qui représente un peu plus du quart des résidences principales.

En terme de logements locatifs, la commune dispose de 2 studios et a construit récemment 7 logements communaux, dont elle assure la location.

Sur les dix dernières années, la commune a permis l'implantation de 17 logements sociaux, dont une opération associant accession à la propriété et logements locatifs (lieu-dit le Fraysse et hameau de la Fontaine).

La commune conduit une réflexion en terme de politique foncière afin de prolonger les opérations engagées de logements à coûts modérés.

2.2 – PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN EXTENSION SUD DU BOURG

Le développement urbain « naturel » du bourg s'est organisé en extension Sud du bourg, sur la zone vallonnée de Pech Bracou et du Bout de la Côte.

Cette zone d'habitat constitue une zone pavillonnaire résidentielle attractive, sur laquelle la construction a été la plus importante pendant la période récente.

Dans le cadre de la révision du PLU, la zone urbaine de Pech Bracou est maintenue sans qu'il soit retenu au PLU une évolution significative de la zone.

Le site présente en effet des contraintes à l'urbanisation, liées en particulier à une topographie vallonnée.

Sur la zone du « Bout de la Côte », il est privilégié un développement mesuré en secteur Sud-Ouest, et, dans le même temps, une réduction des possibilités de constructions sur le chemin de Pech Bracou (le projet d'élargissement de la voie est abandonné ; par ailleurs, à noter des contraintes liées au réseau d'eau potable et à la question des eaux pluviales).

2.3 – LIMITER LA CONSTRUCTION DANS L'ESPACE RURAL A QUELQUES LIEUX-DITS

Le PLU actuel permet la construction sur deux lieux-dits :

- **La zone de Roumegousse**

Elle est bien desservie par la voie communale n°4. Le réseau d'eau est bien dimensionné et la zone aisément constructible.

Cette zone, qui a connu depuis l'établissement du PLU, un développement similaire à celui du Bout de la Côte, peut être maintenue dans sa configuration (des possibilités de construction complémentaires).

- **La zone de Petite Campagne**

Cette zone largement dimensionnée au PLU dans l'optique d'accueillir un ensemble résidentiel lié au golf est réduite pour répondre au seul besoin d'habitat permanent.

- **Deux autres lieux-dits peuvent être confortés de manière modérée :**

- lieu-dit Rispe, qui constitue un petit hameau ancien,
- lieu-dit Raunel (bâti d'implantation ancienne).

2.4 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES ZONES EXISTANTES

- **La zone artisanale de Pré Pourris**

La commune a créé une zone spécifique d'accueil d'activité, localisée lieu-dit « Prés Pourris » à l'Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 25.

La zone nécessite d'être bornée en partie Nord (hors zone remblayée) du fait du caractère inondable du secteur (zone rouge du PPRI).

La partie sud peut être confortée (terrains disponibles encore importants entre pépinière à l'Ouest et zone occupée à l'Est).

A noter que la voie RD.25 n'est plus concernée par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, mais les principes d'organisation qui avaient été retenus dans le cadre du PLU restent valides, avec, en particulier, une desserte des terrains organisée à partir de la voie bordant la voie ferrée.

- **La zone commerciale**

La commune dispose d'une zone commerciale située en bordure de RD.25, qui s'inscrit dans la zone urbaine du bourg, et s'est considérablement diversifiée depuis 10 ans, mais souffre d'une absence générale de lisibilité de son fonctionnement et d'un défaut de schéma d'organisation d'ensemble.

Une étude est en cours, en relation avec le conseil général, afin d'envisager une desserte à partir du giratoire (carrefour RD.25, RD.710), localisé immédiatement à l'Est et d'améliorer la circulation et le stationnement sur la zone.

La commune prend en compte par ailleurs la question foncière (domaine public et fonciers privés) dans la réflexion sur un schéma d'organisation d'ensemble de la zone commerciale.

Compte tenu du PPRI, la commune retient dans le cadre de la révision du PLU, de réduire la zone d'extension de la zone commerciale tel que délimitée au PLU actuel.

2.5 – VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE EXISTANT

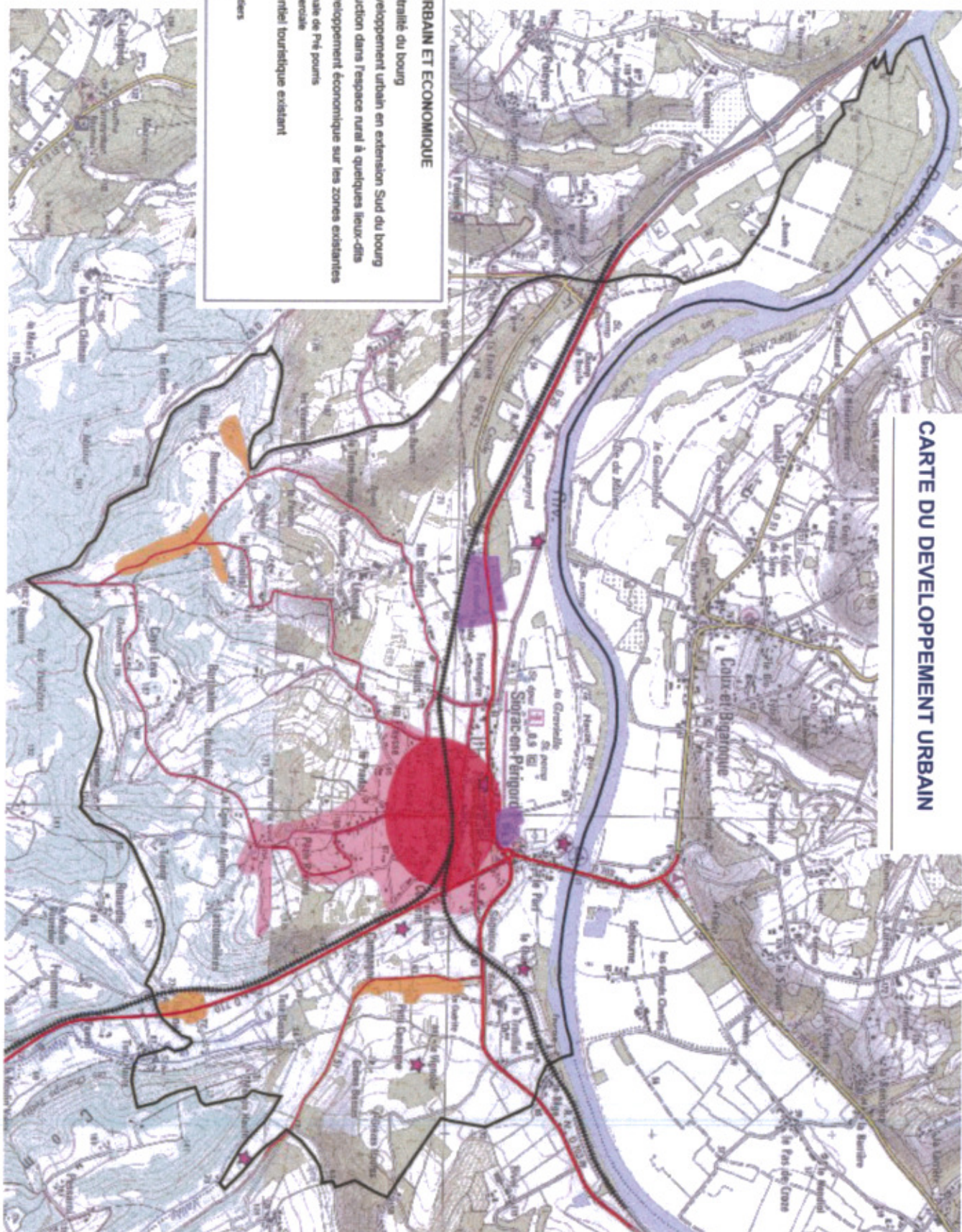
La commune dispose de divers atouts au plan touristique :

- la Dordogne et les équipements de sports et de loisirs associés (base de canoë, zone sportive, camping),
 - deux terrains de golf de 18 et 9 trous,
 - un musée implanté dans le château,
 - un bourg présentant un bâti traditionnel de qualité,
- divers éléments bâtis de caractère (château le Trouillol, petite église romane) et petit patrimoine rural,
- des circuits et sentiers de randonnées balisés.

La commune maintient au PLU un secteur de zone à fin d'accueil touristique et de loisirs permettant la mise en valeur d'une bâtisse de caractère (lieu-dit le Chai).

Les projets de construction ou de mise en valeur du patrimoine devront respecter la qualité paysagère des sites naturels et bâtis et prendront en compte le cahier de recommandations architecturales du CAUE.

CARTE DU DEVELOPPEMENT URBAIN



B - PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le développement d'une trame verte et bleue, prévu dans la loi Grenelle, vise à protéger la « trame verte » des espaces naturels existants et les corridors les reliant ou servant de zones tampons.

Cette « trame verte » est complétée par une « trame bleue » formée par les cours d'eau et bandes végétalisées, le long de ces derniers.

Il s'agit ainsi de maintenir une continuité écologique et de favoriser la circulation des espèces en préservant et rétablissant des continuités biologiques entre milieux naturels.

1 - PROTECTION DES COURS D'EAU ET DES BERGES (TRAME BLEUE)

Le réseau hydrographique de la commune est constitué par la Dordogne et les ruisseaux associés (la Nauze, le ruisseau de Fontcaude, ...).

Ce réseau et les zones humides qui en dépendent sont à prendre en considération pour leur intérêt écologique.

Les linéaires boisés (ripisylves), présents à proximité et en bordure de cours d'eau méritent protection.

Le réseau hydrographique et les zones humides qui en dépendent feront l'objet d'une protection dans le cadre du PLU.

La Dordogne est concernée par diverses mesures de protection spécifique.

Le lit mineur et les berges de la Dordogne font l'objet d'un classement en zone de protection Natura 2000, qui révèle l'importance des continuités biologiques (faune/flore) sur l'ensemble constitué par la Dordogne.

La Dordogne est également concernée par un arrêté de biotope portant protection du biotope piscicole (saumon, alose, lamproies).

La Dordogne présente, comme les ruisseaux, sur quelques tronçons, un linéaire boisé le long des berges, qui offre un intérêt écologique et paysager.

Les boisements linéaires en bord de Dordogne sont à préserver. Ils pourront faire l'objet d'une protection spécifique (espace boisé classé).

2 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS BOISES (TRAME VERTE)

Les ensembles boisés les plus importants sont localisés sur les collines de l'arrière pays de Siorac, sous la forme de peuplements morcelés imbriqués dans l'espace agricole.

Les boisements sont formés pour l'essentiel de taillis de feuillus.

Ces espaces, même s'ils ne présentent pas un potentiel forestier important, constituent des ensembles naturels intéressants dans la mesure où :

- ils jouent un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols dans les zones de pente,
- ils présentent une diversité des formations boisées présentes,
- ils constituent des lignes de force du paysage.

Les espaces naturels boisés feront au PLU l'objet d'un classement en zone naturelle de protection.

A noter également la présence d'un boisement remarquable à conserver, lieu-dit « les Grèzes ».

3 - PRESERVATION DES ESPACES D'INTERET ECOLOGIQUE

Il s'agit de préserver les espaces identifiés dans les inventaires patrimoniaux (les zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique) .

- > La ZNIEFF des « Couasnes de Siorac et du Buisson », qui concerne la pointe Nord-Ouest de la commune en bordure de Dordogne. L'ensemble formé de marais, tourbières, prairies humides et boisements, parcouru par un bras mort de la Dordogne, est situé en zone inondable.

- > Le site « Grèzes-hautes » et « Grèzes-basses », site caractérisé par la présence de formations végétales à affinités méditerranéennes, incluse dans la ZNIEFF des « coteaux calcaires du Pays de Belvès » et faisant par ailleurs l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites.

- > La Zone Spéciale de Conservation FR7200660 dite « La Dordogne » (zone natura 2000).

4 - PRESERVATION DES ENTITES PAYSAGERES MAJEURES

La commune de Siorac s'inscrit dans les entités paysagères de la vallée de la Dordogne » et du Périgord Sarladais, qui participent de l'attractivité de ce secteur du Périgord noir. Plusieurs éléments du paysage sont ainsi à préserver :

- Les points de vue panoramiques et les vues dominantes :
 - sur la vallée, tels qu'ils peuvent être perçus à partir du lieu-dit « Grèzes-hautes »,
 - sur le bourg, à partir des différents points hauts, sur les voies en crête, comme à partir des Vénéries, du lieu-dit Soulelial.
- Les vallons bocagers, comme en partie Sud le secteur de Cayre Leve, qui offre une vue de grande qualité sur le vallon et Barthalem.
- Le secteur du site inscrit des coteaux calcaires (végétation présentant des espèces à affinités méditerranéennes) de Grèzes hautes et basses.
- Les entrées sur le bourg, qui se caractérisent par des vues imposantes sur le château de Siorac et en entrée Ouest par un bel alignement de noyers.

5 - PRESERVATION DU POTENTIEL AGRICOLE

Bien que l'évolution agricole se traduise par une déprise agricole, l'agriculture occupe encore une place importante (un tiers environ de la superficie du territoire communal).

Il convient dans le cadre du PLU d'assurer la protection des unités agricoles actives de la commune et des secteurs où un potentiel agricole reste important.

Il s'agit d'assurer en particulier la protection :

- des ensembles constitués en plaine alluviale par les terres labourables (céréales, cultures fourragères, cultures spécialisées). Il s'agit d'une zone par ailleurs inondable.
- sur la zone de plateaux, des terres labourables et surfaces toujours en herbe, en unités groupées – secteurs les grèzes, Naudis, les Sounies - .

6 - PREVENTION DES RISQUES

La commune est concernée par le risque inondation (plaine inondable de la Dordogne et du ruisseau de la Nauze).

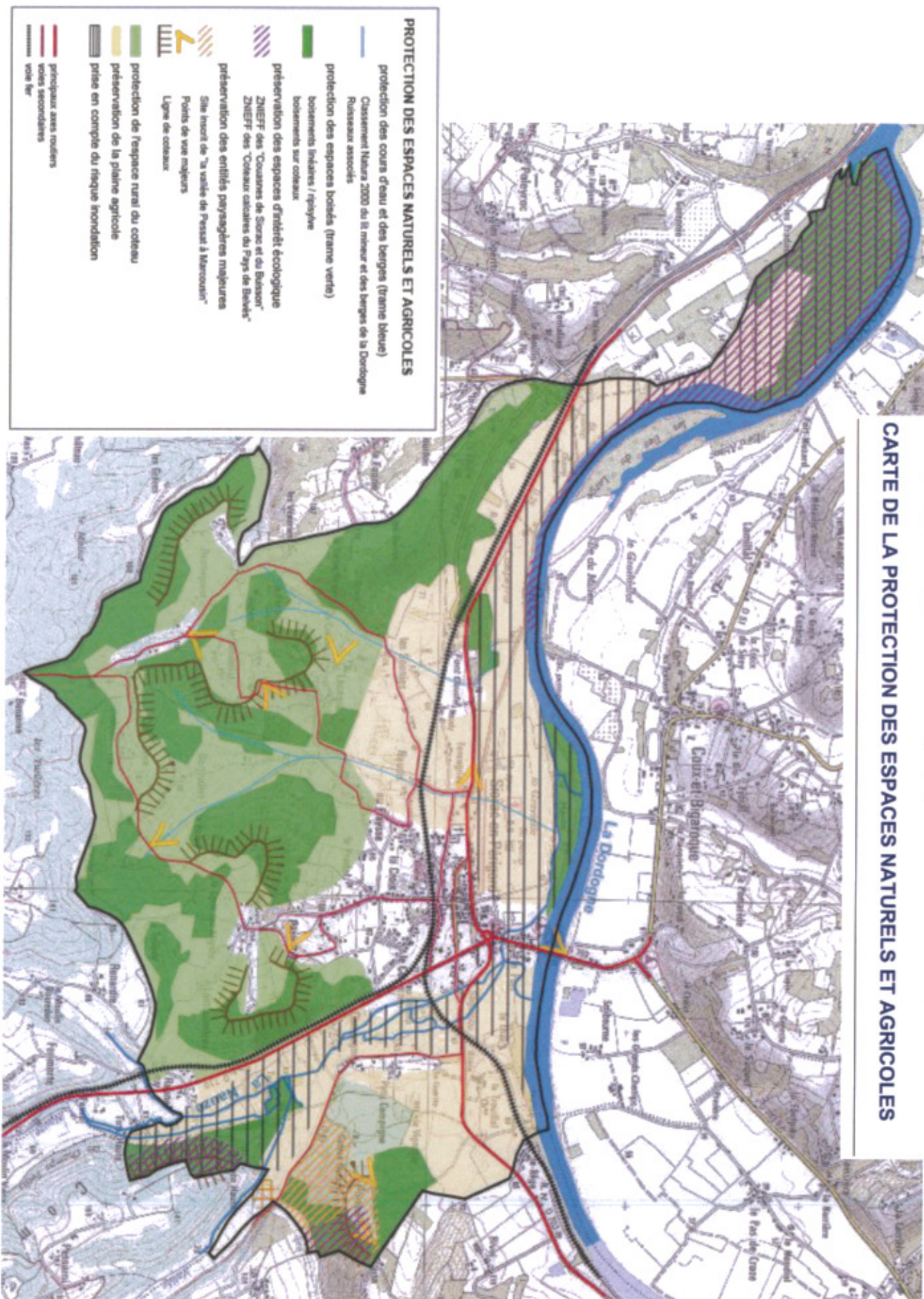
La commune est dotée d'un PPRI approuvé le 15 avril 2011.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRI a été divisé en deux zones :

- Une zone rouge estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque, y sont fortes. Cette zone est inconstructible.
- Une zone bleue estimée exposée à des risques moindres permettant la mise en œuvre de mesures de protection.

Le PLU a été réexaminé au regard du PPRI (c'est l'atlas des zones inondable qui a prévalu à la définition du PLU en vigueur), ce qui conduit à ce qu'aucune zone constructible ne soit créée en zone de risque.

CARTE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES



18 JUIN 2013

(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)

CARTE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

