

COMMUNE DE PESSAC-SUR-DORDOGNE



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.0-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
19/12/2017	06/10/2021 en Conseil Communautaire	15/04/2022 en Conseil Communautaire	09/12/2022 en Conseil Communautaire



La commune de Pessac-sur-Dordogne a lancé la révision de son PLU afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelle et ALUR. Ainsi, Pessac-sur-Dordogne prendra soin de respecter la dimension environnementale et territoriale dans son projet, à son échelle, issue de la législation, dont les objectifs globaux sont :

- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents de planification
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace
- Permettre la revitalisation des centres villes
- Lutter contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols
- Améliorer la performance énergétique
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun
- Lutter contre le réchauffement climatique
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Préserver la biodiversité : restauration et création de continuités écologiques
- Favoriser le développement et l'offre de construction pour une diversité des modes d'habiter

Dans ce contexte, la commune a lancé sa révision, en mettant en avant les objectifs locaux suivants :

- Rendre compatible le PLU avec le SCoT du Grand Libournais, notamment en ajustant le taux de croissance démographique et en réadaptant les zones ouvertes à l'urbanisation
- Disposer d'un PLU moderne conforme aux lois ALUR, Grenelle et LAAAF
- Préserver l'identité du bourg et des hameaux
- Préserver les espaces verts et agricoles
- Valoriser les infrastructures, les aménagements publics et le bâti remarquable
- Reconquérir les logements vacants et revitaliser le centre bourg
- Développer le territoire et soutenir localement la dynamique économique, notamment touristique

Au titre de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est le document d'expression de la volonté politique communale en vue d'orienter la vision prospective du territoire, sur une durée d'une dizaine d'années. Fondé sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, le projet politique doit aborder de nombreuses facettes territoriales et doit affirmer les choix de développement futur. Document non opposable aux tiers, le règlement doit toutefois être compatible avec celui-ci.

Orientation 1 : Proposer un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace et préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du bourg et des hameaux historiques

Orientation 1.1 : Polariser le développement urbain communal sur le bourg historique pour créer une centralité urbaine et valoriser son patrimoine

Conforter la fonction d'habiter du cœur de la commune en s'appuyant sur des modalités d'urbanisation diverses	→ Favoriser la densification du bourg au sein de son enveloppe urbaine en permettant le comblement de dents creuses, la division parcellaire et l'émergence de projets urbains sur des secteurs stratégiques du bourg. → Produire une vingtaine de logements à l'horizon 2030 pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants. → Diversifier le parc de logement pour faciliter l'implantation des différentes catégories de ménages : ○ La construction neuve notamment pour les jeunes couples avec enfants ; ○ Le logement communal social pour les personnes à revenu modéré ; ○ L'amélioration et l'adaptation de l'habitat au travers des dispositifs de l'OPAH, notamment pour le maintien des personnes âgées dans leur domicile.
Consolider les différentes fonctions urbaines du bourg	→ Préserver et développer une offre de commerce et de services pour répondre aux besoins de proximité de la population en : ○ Soutenant la création de commerce de proximité, notamment sur les places publiques et les espaces stratégiques du bourg ; ○ Interdisant le changement de destination vers le commerce dans les autres secteurs ; ○ Limitant le changement de destination des rez-de-chaussée vers de l'habitat sur les secteurs destinés à accueillir des activités économiques. → Permettre le développement d'une offre touristique en s'appuyant sur le projet de véloroute et sur l'offre existante (hébergements, salle de réception, base de loisir et circuits sportifs) → Adapter ou maintenir l'offre d'équipement existante pour anticiper l'augmentation de la population et de ses besoins. → Créer des équipements sportifs ou de loisirs en complément de l'offre existante. → Valoriser les infrastructures portuaires remarquables, notamment en développant l'activité nautique existante et tout ce qui s'y rapporte.
Préserver le caractère patrimonial du bourg	→ Valoriser les bâtiments d'architecture traditionnelle du bourg pour renforcer l'identité communale en : ○ Remettant sur le marché au moins 2 logements vacants ; ○ Protégeant les bâtiments d'intérêt architectural.

	→ Mettre en valeur l'église Saint-Vincent en préservant les perspectives depuis la RD130E5, en maintenant les espaces viticoles et les haies bocagères de pied de coteau, et en travaillant sur l'entrée de bourg Est. → Garantir une insertion paysagère, urbaine et architecturale qualitative des nouvelles constructions.
Agir sur les espaces publics et privés	→ Poursuivre les actions entreprises sur les espaces publics en complétant l'aménagement urbain du bourg : ○ Valorisation des berges de la Dordogne et des quais ; ○ Requalification des espaces publics et des rues, notamment celles des Ecoles et des Charrons ; ○ Recomposition et amélioration de la qualité des entrées de bourg Sud et Est ; ○ Amélioration de la lisibilité des accès et cheminements piétons vers les quais de la Dordogne ; ○ Développement de cheminement doux pour tisser des liens entre les espaces pratiqués. → Améliorer l'insertion paysagère des réseaux, notamment dans les nouveaux projets urbains et lors d'aménagements → Profiter de la dynamique du projet urbain porté par la collectivité pour créer de nouveaux aménagements et espaces paysagers.
Faciliter les déplacements doux	→ Prendre en compte les possibilités de transports doux et de ramassage scolaire dans le développement urbain. → Mutualiser les espaces de stationnement existants.

Orientation 1.2 : Contenir le développement urbain des hameaux	
Limiter le développement urbain des hameaux et les conflits d'usages	→ Permettre l'évolution du hameau de Moustelat. → Gérer strictement les autres hameaux tout en permettant l'évolution raisonnée des constructions existantes (annexes, extensions). → Limiter les zones de contact avec la zone agricole pour prévenir les conflits d'usages entre les habitants et les exploitants agricoles
Préserver les caractéristiques paysagères des hameaux historiques	→ Maintenir des coupures d'urbanisation et permettre la reconquête du bâti ancien afin de préserver l'harmonie urbaine et architecturale des hameaux historiques. → Stopper les développements urbains banalisants et la diffusion de l'habitat dans le prolongement de ces hameaux historiques

Orientation 1.3 : Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Privilégier l'urbanisation dans le bourg	→ Réaliser plus de la moitié de la production de logements au sein du périmètre aggloméré, par densification et intensification du tissu urbain. → Réaliser la majorité des logements dans les secteurs disposant des réseaux, accessibles et proches des équipements et services offerts par la commune.
Contrôler l'urbanisation du territoire avec une utilisation économe de l'espace	→ Diminuer fortement la taille moyenne des terrains par logement pour réduire la consommation globale d'espaces naturels et agricoles d'au moins 20% d'ici à 2030 (conformément au SCoT prévoyant 16% de consommation d'espace en moins à l'horizon 2035). → Limiter la consommation d'espace à 3 hectares pour de l'habitat à l'horizon 2030 en diminuant les zones U et AU destinées principalement à l'habitat pour les restituer aux zones agricoles, naturelles et forestières.

Orientation 2 : Préserver l'identité rurale et la dynamique économique

Orientation 2.1 : Préserver le cadre de vie

Protéger les continuités écologiques	→ Identifier et protéger les éléments naturels constituant la trame verte et bleue (sites d'importances écologiques Natura 2000 et ZNIEFF, réseau hydrographique, zones humides, espaces boisés et milieux ouverts agricoles) par : ○ Le classement en zone naturelle protégée dans le zonage ; ○ Le classement des espaces boisés et des haies bocagères, reconnus comme ayant une forte valeur écologique, en Espace boisé classé (EBC) ou en « espace naturel à préserver » au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme ; ○ La création d'une zone tampon le long des cours d'eau. → Introduire des coupures d'urbanisation pour limiter la constitution de tissus urbains linéaires et lâches dénaturant les hameaux de caractère
Valoriser le paysage et le patrimoine communal	→ Conserver les cônes de vue sur les différentes unités paysagères qui caractérisent le territoire, en particulier les perspectives depuis et vers les vallées de la Dordogne, de la Durèze et de la Soullège. → Assurer la protection du patrimoine classé ou inscrit. → Identifier les éléments du petit patrimoine en vue de leur mise en valeur et de leur protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. → Développer les itinéraires touristiques pour une mise en réseau des éléments patrimoniaux du territoire. → Permettre le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale repérés dans le secteur agricole ou naturel.

Orientation 2.2 : Conforter la dynamique économique dans le secteur rural

Conserver la dynamique agricole contribuant au cadre rural	→ Pérenniser les activités agricoles sur la commune en : ○ Préservant la trame pourpre sur le plateau ; ○ Maintenant les activités agricoles dans la vallée ; ○ Sauvegardant les sièges d'exploitations existants. → Permettre le développement d'activités complémentaires à l'agriculture. → Restreindre le changement de destination pour de l'habitation dans les secteurs à vocation agricole pour limiter les conflits d'usages entre habitants et exploitants.
Conforter la dynamique économique dans le diffus tout en maîtrisant l'impact des activités	→ Permettre l'évolution et le développement des activités économiques déjà présentes : ○ Créer les conditions pour le maintien des activités économiques dans le diffus, notamment à Glayse et sur le site de la recyclerie ; ○ Être attentif aux nuisances engendrées par les activités économiques dans le diffus, notamment celles engendrées par les hébergements touristiques. ○ Contrôler les nuisances induites par les activités industrielles vis-à-vis des habitations limitrophes. → Favoriser le développement du télétravail et du numérique par le déploiement de la fibre optique. → Développer les activités touristiques en maintenant des atouts et des liens patrimoniaux mais aussi en permettant le développement des habitations légères de loisir.

Orientation 3 : Maîtriser les risques et préserver les ressources naturelles

Orientation 3.1 : Maîtriser les risques naturels

Gérer les risques naturels	→ Limiter l'exposition au risque d'inondation en se conformant au Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI). → Prendre en considération le risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles pour les constructions nouvelles. → Prendre en compte le risque de ruissellement et d'inondation par remontée de nappe. → Préserver le coteau boisé et interdire la poursuite de l'urbanisation du bourg vers le Sud pour limiter les risques.
----------------------------	---

Orientation 3.2 : Protéger et valoriser les ressources

Préserver et utiliser les ressources naturelles	→ Protéger le périmètre de captage d'eau potable. → Permettre l'intégration des procédés de développement durable (performance énergétique du bâti et développement des équipements notamment de type solaire, photovoltaïque et thermique).
Optimiser le fonctionnement des réseaux	→ Privilégier l'urbanisation dans les zones desservies par les réseaux et les services afin de réduire l'impact sur l'environnement en : ○ Tenant compte des possibilités de raccordement à la station d'épuration et des capacités du réseau d'adduction en eau ; ○ Intégrant les possibilités de collecte des déchets lors de la création de zones constructibles.

LEGENDE

Axe 1 : Proposer un modèle de développement urbain peu consommateur d'espace

- Une polarité à renforcer
- Entrée de bourg à requalifier
- Espace vert à valoriser
- Trame verte à constituer
- Coupures d'urbanisation à maintenir
- Permettre l'évolution raisonnée des hameaux
- Soutenir la réhabilitation du bâti ancien dans les hameaux historiques

Axe 2 : Préserver l'identité rurale et la dynamique économique

- Trames vertes et bleues
- Boisement et étang à protéger
- Périmètres Natura 2000 et ZNIEFF
- Perspectives remarquables à préserver
- Patrimoine architectural à conserver (monuments historiques et autres édifices)
- Trame pourpre à préserver
- Sièges d'exploitation à sauvegarder
- Maintien et développement des activités économiques et touristiques

Axe 3 : Maîtriser les risques et préserver les ressources

- Secteur soumis au risque d'inondation
- Captage d'eau potable à protéger

