

### Imaginer un projet d'aménagement et de développement durable pour la commune de Prigonrieux

La commune soucieuse d'organiser et de planifier son développement, a engagé la révision de son document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision est menée par la communauté de communes "Dordogne-Eyraud-Lidoire", en lien avec la ville de Prigonrieux.

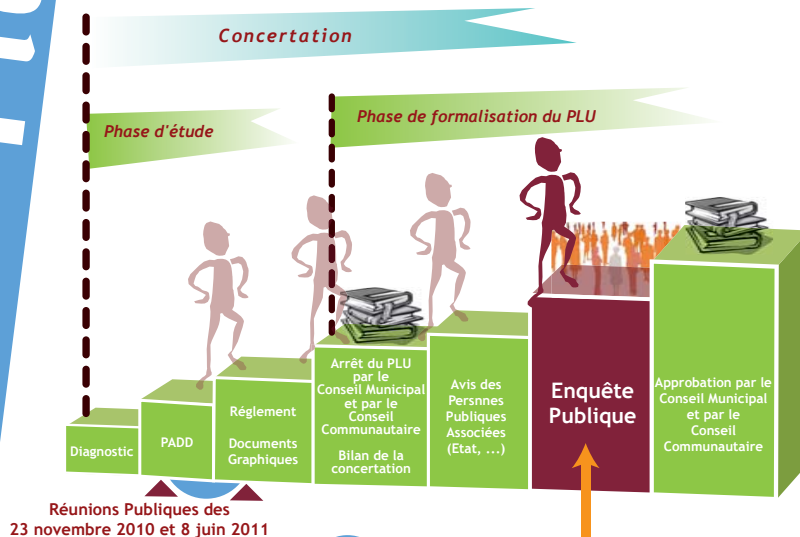
L'élaboration de ce document d'urbanisme s'inscrit dans des objectifs de développement durable en prenant en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, à l'environnement, aux équipements et aux déplacements.

### Une démarche prospective pour élaborer une stratégie cohérente de développement durable

Le Plan Local d'Urbanisme est bien plus qu'un document de gestion du droit des sols, il est un outil de gestion du développement territorial et urbain.

Tout un processus d'études préalables et de concertation avec les différents partenaires est nécessaire à la définition du projet de développement (PADD) jusqu'à la formalisation des pièces réglementaires (et opposables au tiers) :

- ▶ le zonage
- ▶ le règlement
- ▶ les orientations d'aménagement et de programmation.



La population sera amenée à s'exprimer sur le PLU arrêté loi de l'enquête publique. Cette procédure, prévue par la Loi et suivie par un Commissaire Enquêteur indépendant, sera annoncée prochainement par voie de presse.

Le PLU vise notamment à :

- ▶ **Assurer un développement harmonieux** de la commune, en particulier en terme d'habitat.
- ▶ **Pérenniser la qualité de vie de la commune**
- ▶ **Permettre l'accueil de nouveaux habitants.**
- ▶ **Prendre en compte les sensibilités environnementales et paysagères**

#### méthode

Le PLU met en place une véritable démarche de projet, articulée en plusieurs phases, dont :

#### le diagnostic

Conçu comme une photographie dynamique du territoire, le diagnostic dresse un état des lieux de la commune sur les thématiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements, de l'environnement, etc.

#### le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - pièce maîtresse du PLU - expose les objectifs de développement fixés par la municipalité pour les années à venir.

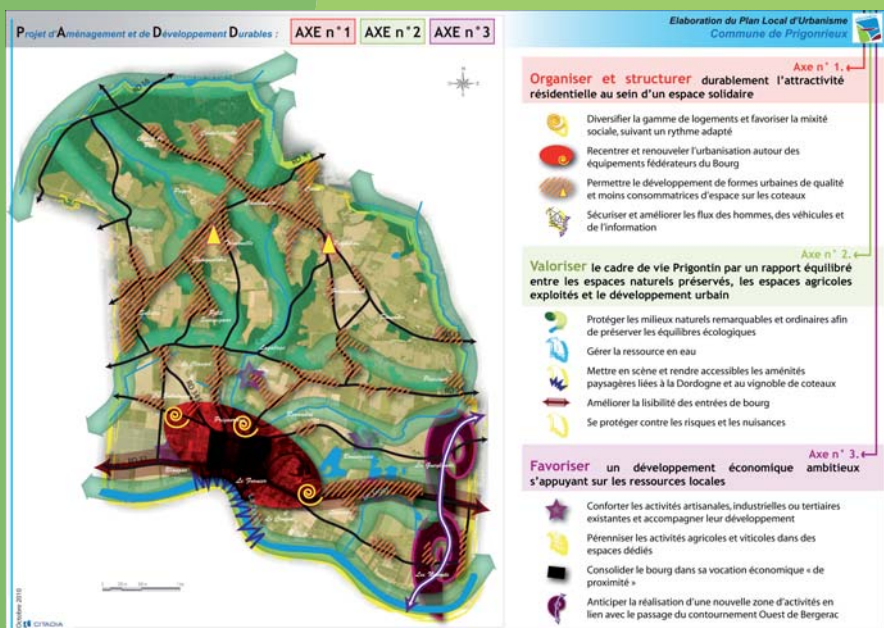
#### le zonage et le règlement

Ce n'est qu'après avoir formulé et retenu un projet d'aménagement que la traduction réglementaire est engagée. Celle-ci permet alors de définir, pour chaque secteur de la commune, une vocation et un règlement adapté.

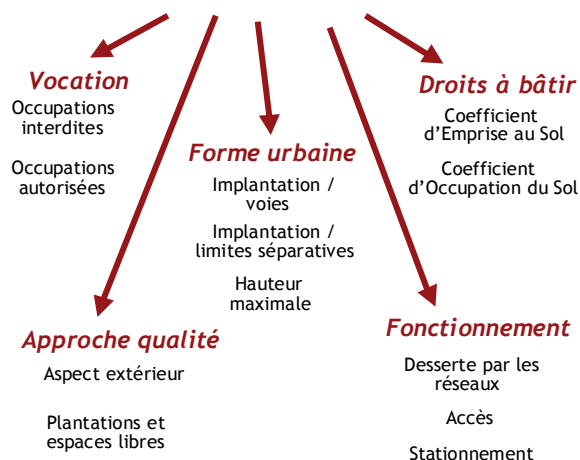
Les pages suivantes présentent la portée et les conséquences réglementaires du zonage et du règlement arrêtés par le Conseil Communautaire.

# Un PADD traduit e

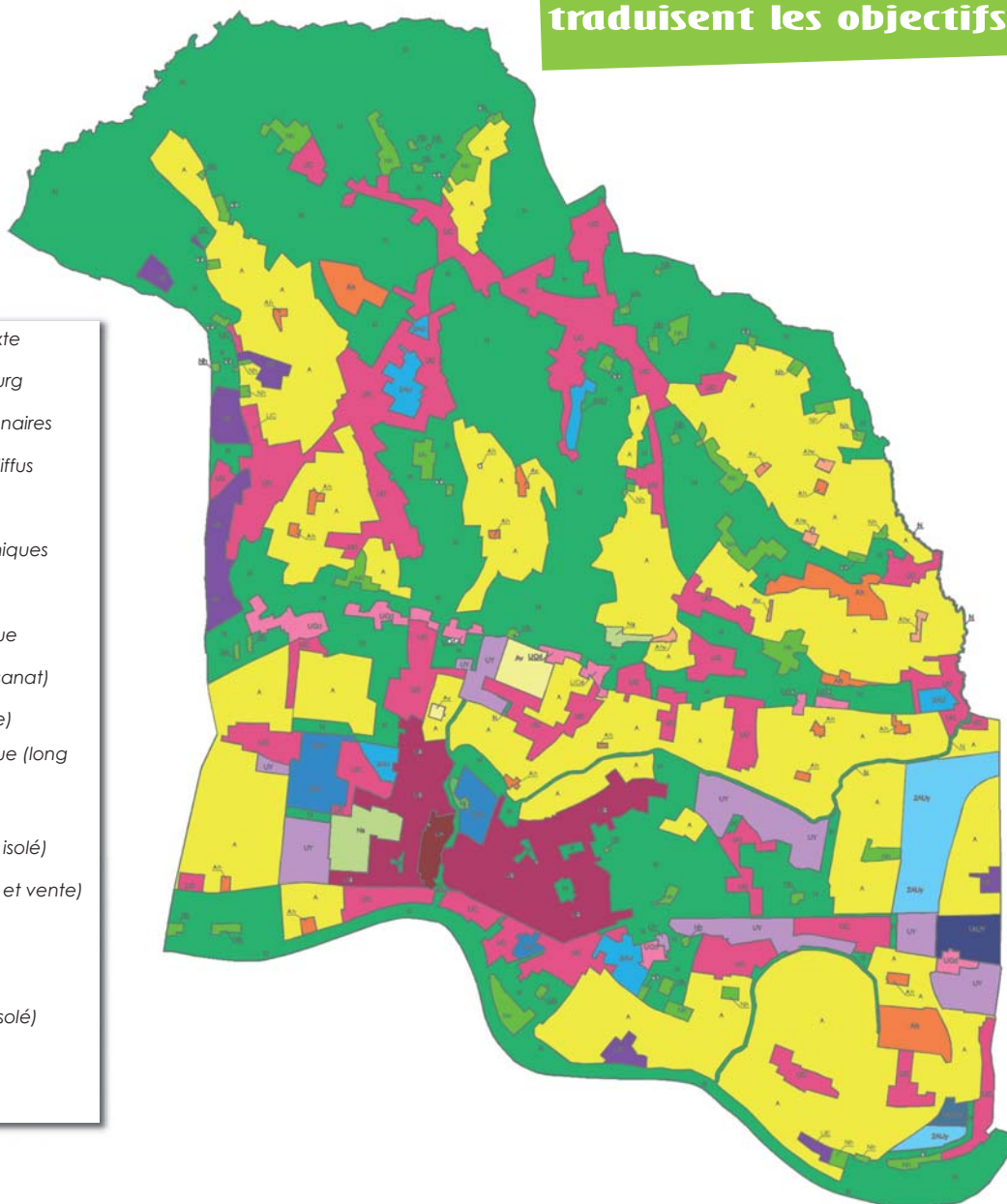
Carte de synthèse  
des choix du  
PADD



Chaque zone (U, AU, N et A) est régie par **14 articles**



**Le zonage et le règlement traduisent les objectifs du PADD**



UA	Centre-bourg mixte
UB	Extensions du bourg
UC	Quartiers pavillonnaires
UCd	Quartiers pavill. diffus
UE	Equipements
UY	Activités économiques
1AU	Projet habitat
1AUy	Projet économique
1AUYa	Projet écon. (artisanat)
2AU	Projet (long terme)
2AUy	Projet économique (long terme)
A	Agricole
Ah	Agricole (habitat isolé)
Ahv	Agricole (habitat et vente)
Av	Agricole (vente)
N	Naturel
Nh	Naturel (habitat isolé)
Nj	Naturel (jardin)
Ns	Naturel (sports)

# n zonage et en règlement







Urban

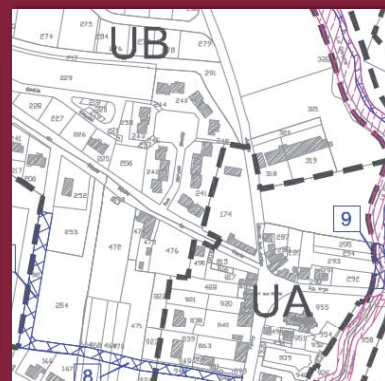
## Les zones U ...

Les zones urbaines sont directement constructibles et équipées en réseaux.

Plusieurs types de zones U sont identifiés, selon les vocations (habitat, équipement, activité, mixte, ...) et la structure du tissu urbain (aggloméré, diffus, ...).

Des règles particulières définissent notamment la manière dont les futures constructions peuvent s'implanter sur le terrain, dans le but de prolonger ou recadrer l'organisation urbaine de la commune et de valoriser les différents quartiers.

	UA
	UB
	UC
	UCd
	UE
	UY








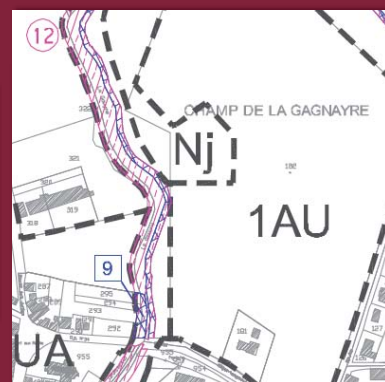
A Urbaniser

## Les zones AU ...

Les zones à urbaniser sont indirectement constructibles. Les zones 1AU peuvent accueillir de nouvelles habitations sous condition de desserte suffisante en réseaux. Plusieurs types de zones 1AU sont identifiés et des orientations d'aménagement fixent des principes particulier d'organisation (voir au dos).

Les zones 2AU représentent les "réserves foncières" qui accueilleront, à plus long terme, de nouveaux projets après révision ou modification du PLU.

	1AU
	1AUy
	1AUya
	2AU
	2AUy



Agricole et Naturel

## Les zones A ...

Les zones agricoles ne sont constructibles qu'à des fins agricoles. Elles permettent avant tout de protéger l'outil de travail de l'agriculteur, à savoir la terre. Seules les constructions justifiant une nécessité pour l'exploitation agricole seront autorisées, avec des adaptations du règlement pour permettre la diversification de l'activité agricole. Des secteurs particuliers ont été définis dans le but de gérer les habitations isolées.

	A
	Ah
	Ah5
	Av
	N
	Nh
	Nj
	Ns

## Les zones N ...

Les zones naturelles strictes sont inconstructibles, dans le but de préserver les atouts écologiques et paysagers de la commune. Un zonage "naturel" ne compromet pas l'entretien agricole des terres. Des secteurs spécifiques sont néanmoins identifiés pour permettre aux constructions isolées de continuer à exister voire d'évoluer.

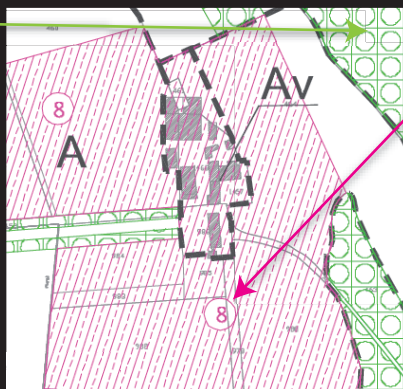
Trames particulières

## EBC ...

Les Espaces Boisés Classés protègent exclusivement les boisements. Ils imposent une demande d'autorisation pour tout abattage d'arbres. Il est néanmoins possible d'entretenir le boisement, tant qu'il ne fait pas l'objet d'un défrichement. L'emprise de terrain couverte par un EBC est rendue inconstructible.

## ER ...

Les Emplacements Réservés donnent à la collectivité la priorité sur l'acquisition foncière ou immobilière. Seule la partie recouverte par la trame "Emplacement Réservé" est concernée. Ces achats permettront à la collectivité de développer les équipements dont la commune a besoin pour l'intérêt général de tous.



## Loi Paysages ...

Les éléments de patrimoine ordinaire identifiés au titre de la Loi Paysages ou encore de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une attention particulière. L'objectif n'est pas de mettre en place une servitude contraignante mais de pointer ce qui fait la richesse culturelle de la commune pour que de futurs aménagements ne viennent pas les dégrader.

# Orientations d'aménagement

En plus des dispositions du zonage et du règlement, certains secteurs de la commune jugés stratégiques pour le développement urbain de demain, font l'objet de prescriptions supplémentaires (voir carte de localisation ci-contre).

Il s'agit des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont le cahier complet est disponible à la mairie (les cartes ci-dessous sont données à titre d'illustration).

Les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère opposable et visent à orienter le développement des zones à urbaniser ouvertes (IAU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

