

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA
MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
COMMUNE DE SOURZAC



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

FEVRIER 2008
N° 4 31 0185

PLU PRESCRIT LE 25 JUIN 2004
PLU ARRETE LE 21 JUIN 2007
PLU APPROUVE LE
PLU EXECUTOIRE LE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	2
AXE 2 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE.....	5
AXE 3 – DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL.....	7



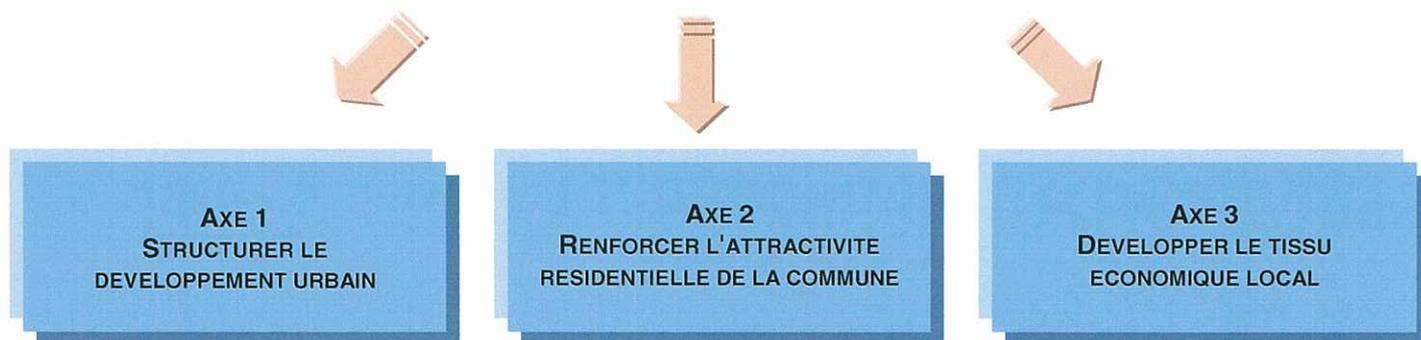
INTRODUCTION

Dans le plan local d'Urbanisme (PLU), le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

Article L 110 du Code de l'Urbanisme : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Le PADD est l'expression de la politique que souhaite mener la municipalité, il définit des orientations générales.

La commune de Sourzac a décliné ses orientations selon trois objectifs :



AXE 1 – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'organisation de l'urbanisation sur le territoire communal soulève les observations suivantes :

- Une structure urbaine très dispersée le long de la route nationale 89 qui pose de nombreux problèmes : équipements dispersés sur la commune, organisation de la commune peu fonctionnelle, multiplication des accès sur la route nationale, manque de sécurité des déplacements de proximité (recours nécessaires à l'automobile)
- Un bourg peu affirmé dans le territoire communal
- Des contraintes de développement liées au relief et aux risques d'inondation qui gênent fortement les extensions possibles de l'urbanisation, plus particulièrement autour du bourg
- Une grande dispersion du bâti sur le territoire communal, consommatrice de foncier et peu favorable à la valorisation des équipements et des réseaux

Face à ces constats, la commune s'est fixée pour objectif de mieux structurer son développement urbain et de gérer l'espace disponible de manière raisonnée en ciblant les secteurs privilégiés d'urbanisation future, et ce afin de contrebalancer la grande dispersion du bâti, tout en proposant une réponse adaptée à la demande de construction existante.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune souhaite mettre en place les actions suivantes :

- ☞ **Cibler les secteurs qui auront vocation à accueillir l'urbanisation future et qui seront ouverts à la construction en priorité.**

La commune a ainsi retenu les sites de la Gravette, de Coutourou, le plateau de Parouty et du Bost (entrée de Mussidan).

L'essentiel du foncier constructible sera ainsi recensé au sein de ces secteurs.

- ☞ **Organiser l'implantation du bâti et des fonctions urbaines le long de la RN89 par la mise en place d'un traitement par séquence de l'espace.**

Ainsi, cinq grandes séquences ont été retenues et pour lesquelles la commune a souhaité conforter la vocation et l'usage de l'espace dominant.

- Deux séquences déjà en partie urbanisées, mais qui offre des possibilités d'extension où la commune souhaite développer l'urbanisation dans le futur : la Gravette et le secteur Coutourou - Mairie,
- Une séquence, le secteur de Gabillou, urbanisée de manière importante et fortement contrainte par le relief et la proximité de l'Isle, où la commune souhaite gérer l'existant sans extension nouvelle de l'urbanisation,
- Une séquence à vocation patrimoniale, le bourg et le Chauffourg, où au regard de la qualité architecturale et naturelle du site, l'objectif est de préserver l'ensemble, de toute forme d'urbanisation nouvelle,
- Enfin, à l'est, une séquence où la vocation agricole des sols est très affirmée, vocation que la commune de Sourzac souhaite conserver.

☞ Compenser le manque de lisibilité du bourg.

Au regard de la qualité patrimonial du site et des contraintes qui empêchent d'étendre et d'étoffer le bourg historique, la commune a souhaité le préserver comme élément de patrimoine et centre historique de la commune.

En compensation, le secteur de la Gravette, qui accueille déjà l'école, offre des possibilités d'urbanisation plus importantes et une accessibilité plus aisée, pourra accueillir les équipements et services futurs et constituer dans le futur un second centre-bourg, plus perceptible et aux perspectives de développement moins contraintes.

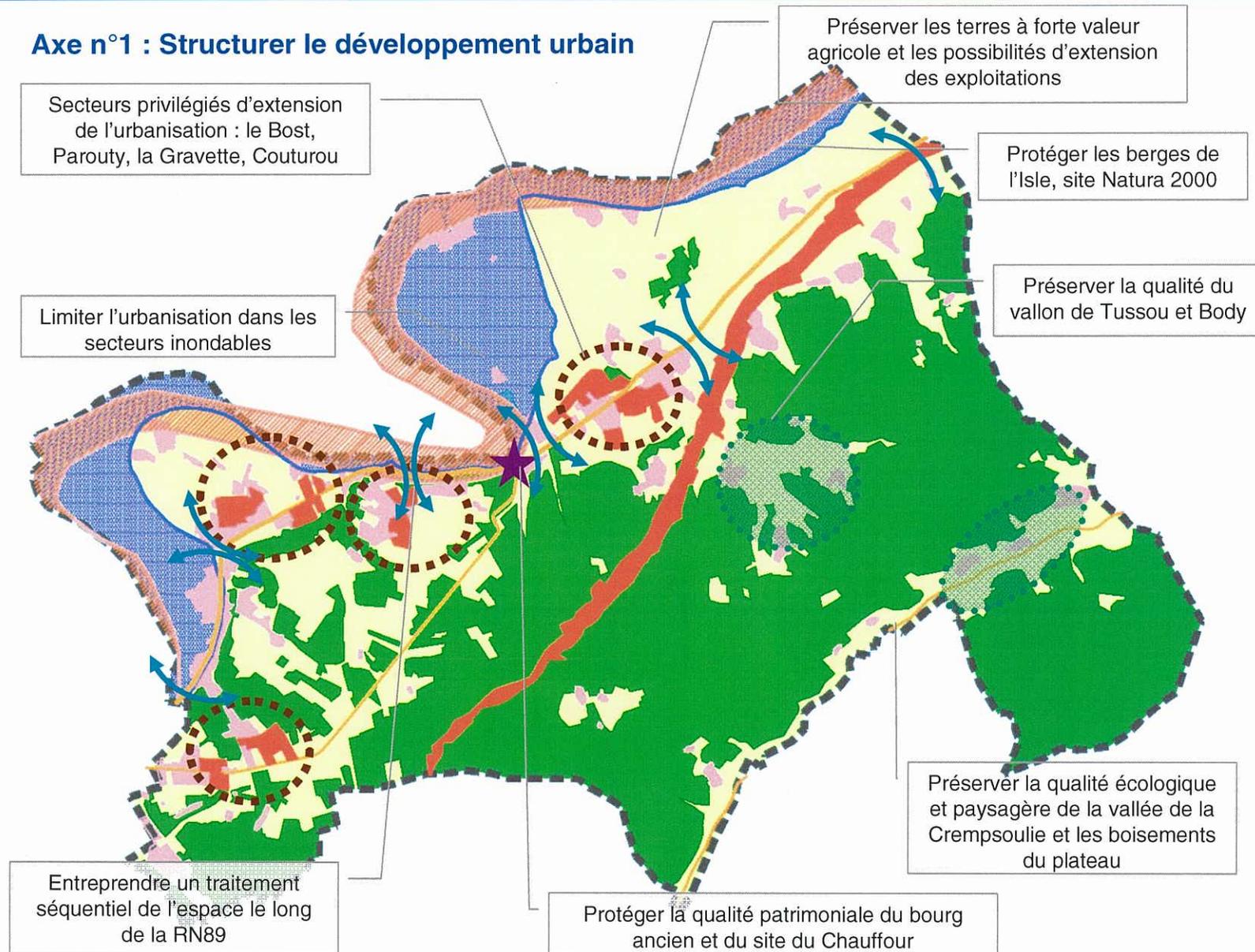
☞ Préserver les composantes naturelles, paysagères et agricoles

La commune a souhaité préserver le cadre naturel et paysager de Sourzac, dont la qualité est une composante importante de son attractivité, ainsi que les activités agricoles, qui participent largement à l'identité rurale et à l'économie de la commune.

Ainsi, elle a retenu les orientations suivantes :

- protéger de manière durable les espaces naturels de qualité en raison de leur valeur écologique mais aussi parce qu'ils constituent des espaces de respiration et de loisirs appréciables dans un environnement encore bien préservé. Il s'agit plus particulièrement de :
 - la vallée de l'Isle recensée comme site Natura 2000,
 - la vallée de la Crempsoulie, qui ne fait l'objet d'aucun recensement particulier mais constitue un vallon humide intéressant sur le plan paysager et naturel et unique à l'échelle de la commune
 - les ensembles boisés du plateau qui constituent des grands territoires pour la faune
- préserver les éléments caractéristiques du paysage rural traditionnel et les sites remarquables que sont :
 - le bourg ancien remarquable par sa localisation en aplomb de l'Isle et son architecture,
 - le point de vue dominant depuis le sommet du coteau sur la vallée de l'Isle,
 - les hameaux de Bicot, Tussou et la qualité du vallon dans lequel ils sont implantés,
- conserver la diversité des ambiances paysagères de la commune, où alternent les espaces ouverts et cultivés de la plaine, les clairières et forêts du plateau, les berges de l'Isle,
- préserver de toute urbanisation les terres agricoles de qualité, en particulier de la vallée de l'Isle, afin :
 - d'éviter le mitage des espaces agricoles par des formes d'urbanisation dispersées,
 - d'anticiper sur les nuisances et conflits d'usages provoqués par une trop grande proximité entre exploitations agricoles et zones d'habitat,
 - d'offrir aux exploitations en activité des possibilités d'extension au sein des secteurs à vocation agricole dominante.
- prendre en compte le risque inondation en limitant l'urbanisation dans les zones concernées

Axe n°1 : Structurer le développement urbain



AXE 2 – RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

Sourzac offre un environnement de qualité et une localisation géographique attractive, l'autoroute A89 assurant la proximité avec Périgueux et Bordeaux. Cette localisation constitue un atout intéressant qui se traduit par une demande de CU et PC importante et une croissance des nouveaux logements.

Cependant, la population communale croît très légèrement et compte peu de jeunes ménages, ce qui entraîne le vieillissement global de la population.

Par ailleurs, le parc de logements existant manque de diversité : il compte peu de petits logements, de logements locatifs, de logements au loyer adapté.

Face à ce constat, la commune s'est donnée pour objectif de créer les conditions facilitant l'installation de nouveaux habitants dans la commune pour attirer et accueillir de nouveaux ménages et conforter la population communale.

- ☞ **Proposer de nouveaux terrains à bâtir dans un cadre rural de qualité, afin de répondre à la demande existante.**

Les sites de la Gravette, du Bost (entrée de Mussidan), Parouty et Coutourou ont été retenus comme sites urbanisables à court terme.

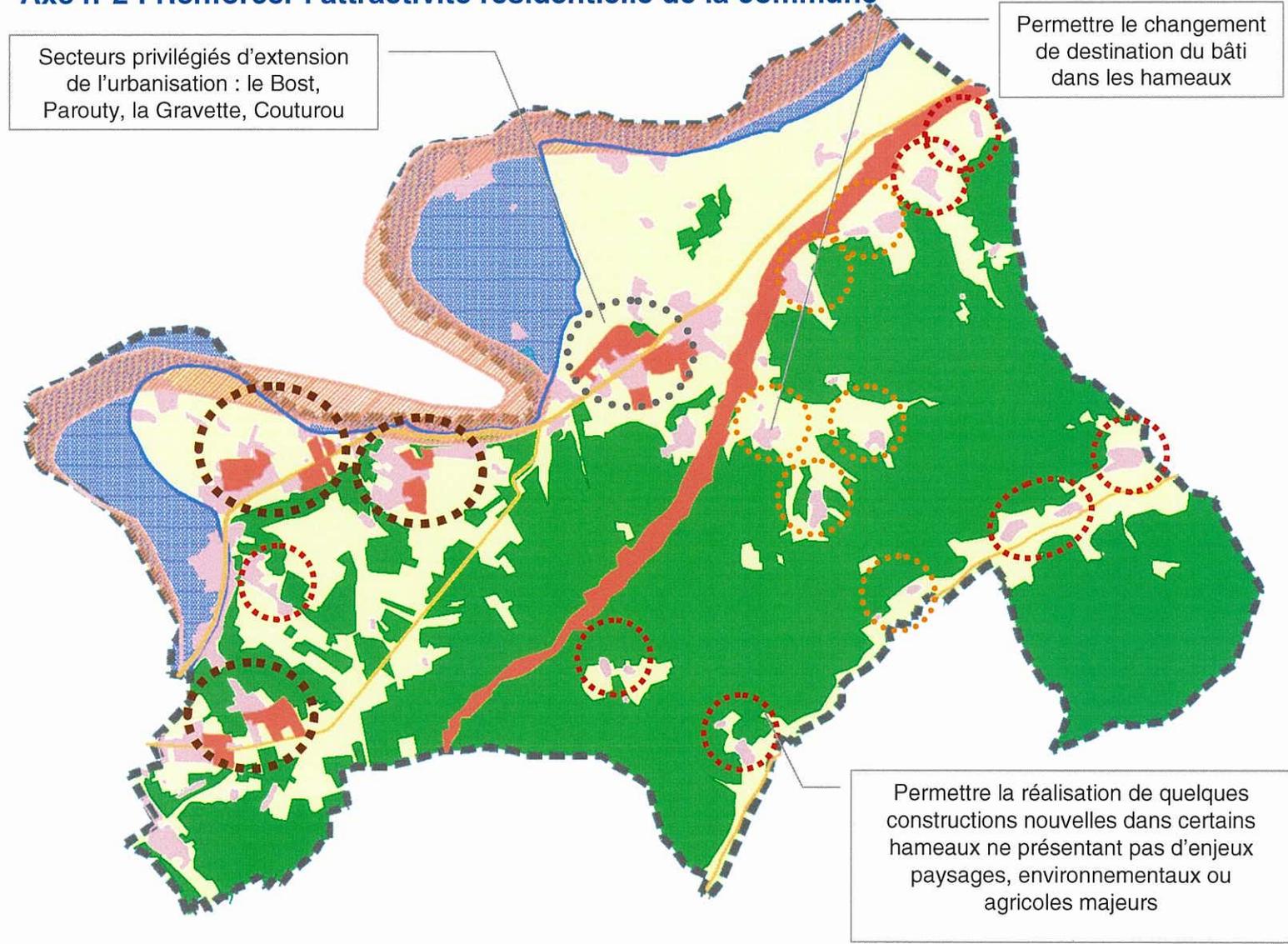
- ☞ **Permettre la réalisation de façon modérée de constructions nouvelles à usage d'habitat dans certains hameaux ne présentant pas d'enjeux patrimoniaux, environnementaux ou agricoles majeurs.**

Le développement de l'urbanisation dans ces villages sera très ponctuel, et ne devra pas altérer le caractère de l'existant et le cadre paysager naturel dans lequel il s'inscrit.

Il s'agit en particulier des hameaux de Mounarias, Body, les hameaux de la vallée de la Crempsoulie, Fontmoure, les Planches et les Filloulas et les Pierres.

- ☞ **Faciliter la réappropriation et la réhabilitation du bâti ancien dans l'ensemble des hameaux de la commune**, afin d'offrir une offre ponctuelle en dehors des principales zones constructibles de la commune et constituer éventuellement une offre de logements locatifs.
- ☞ **Développer l'offre de logements locatifs** par le biais d'opérations communales, avec l'aide des outils du Conseil Général,
- ☞ **Réaliser les équipements conjoints nécessaires à l'urbanisation future, en poursuivant entre autre la mise en œuvre du schéma d'assainissement.**

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune



AXE 3 – DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Grâce à sa localisation sur la R89, le tissu économique de Sourzac compte déjà plusieurs entreprises et de nombreux emplois.

Cependant les commerces et services de proximité se maintiennent très difficilement.

Suite à l'ouverture de l'A89, la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle souhaite privilégier le site de Sourzac pour accueillir la zone d'activités qu'elle envisage de créer sur le territoire intercommunal.

Dans ce contexte, la commune a décidé de faciliter la réalisation des projets intercommunaux et de conforter les activités et emplois existants sur la commune en valorisant le potentiel économique existant, sur le plan touristique entre autre.

Elle souhaite donc mettre en œuvre les actions suivantes :

- ☞ Créer un secteur permettant d'accueillir des entreprises à proximité de l'A89 en cohérence avec les souhaits de la Communauté de Communes.
- ☞ Regrouper les "grands" commerces (magasins de meubles, garage auto) au sein d'une zone d'activités commerciales (à proximité de la mairie, secteur de Couturou), afin d'organiser les différentes activités, artisanales et commerciales qui se sont implantées le long de la RN 89.
- ☞ Veiller à la cohérence des choix communaux et intercommunaux afin d'éviter un risque de concurrence entre les projets.
- ☞ Faciliter la mixité entre l'habitat, l'artisanat et les commerces dans les zones bâties en anticipant cependant les risques de nuisances.
- ☞ Soutenir les commerces de proximité locaux pour préserver et compléter une trame minimale accessible à la population locale.
- ☞ d'offrir aux exploitations agricoles en activité des possibilités d'extension au sein des secteurs à vocation agricole dominante.

Elle souhaite également favoriser le développement touristique et renforcer l'activité touristique de manière raisonnée:

- ☞ valoriser le patrimoine local (Eglise Saint Pierre, Grotte de Gabilou, Domaine du Chauffourg) ainsi que le petit patrimoine traditionnel, les paysages et les espaces naturels de la commune,
- ☞ valoriser les berges de l'Isle et le bourg dans le cadre de la réouverture à la navigabilité de l'Isle entre Coutras et Mussidan (action menée conjointement par le Conseil Général de la Gironde et de la Dordogne) et la création d'une voie verte le long de l'Isle jusqu'à Périgueux.

Axe n°3 : Développer le tissu économique local

