

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**

**COMMUNE DE PAZAYAC**

**Plan Local d'Urbanisme**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**(P.A.D.D.)**

**Pièce n° 2**



PRESCRIT par délibération du Conseil Municipal  
Le : 29 janvier 1999  
ARRETE par délibération du Conseil Municipal  
Le : 11 janvier 2011  
MIS A L'ENQUETE par arrêté du Maire  
Le : 08 novembre 2011  
APPROUVE par délibération du Conseil Municipal  
Le : 1<sup>er</sup> mars 2012

*PERUSIN Jean-Michel*  
*Géomètre Expert Foncier DPLG*

45, Rue des cordeliers  
24200 SARLAT-LA CANÉDA  
Tel : 05.53.59.35.38  
Fax : 05.53.31.22.38  
e-mail : [jean-michel.perusin@wanadoo.fr](mailto:jean-michel.perusin@wanadoo.fr)



# SOMMAIRE

Préambule (rappel de la loi).....	1
<b><u>PREMIERE PARTIE : CADRE DE RÉFÉRENCE DE LA POLITIQUE, D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE</u></b> .....	2-3
<b><u>1 - ORGANISATION ET HABITAT</u></b> .....	4
<i>1-1 Organisation Urbaine</i> .....	4
<b><u>2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u></b>	
<i>2-1 Commerces, artisanat</i> .....	5
<i>2-2 Services et équipements publics</i> .....	6
<b><u>3 - ENVIRONNEMENT</u></b> .....	7
<i>3-1 Espaces agricoles</i> .....	7
<i>3-2 Espaces naturels à vocation non agricole</i> .....	7
<i>3-3 Sites et éléments remarquables</i> .....	8
<b><u>4 - RISQUES ET NUISANCES</u></b> .....	9
<b><u>5 - DEPLACEMENTS ET SECURITE</u></b> .....	10

## **PREAMBULE**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains précise dans son article 4 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

«Présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbains.»

Par ailleurs, le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 (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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement». Dans ce cadre, il peut préciser :

1. Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4,
6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.»

La loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 (urbanisme et habitat) précise certains aspects du Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.

## ***PREMIERE PARTIE***

### **CADRE DE RÉFÉRENCE DE LA POLITIQUE, D'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

- 1 - ORGANISATION ET HABITAT
- 2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
- 3 - ENVIRONNEMENT
- 4 - RISQUES ET NUISANCES
- 5 - DEPLACEMENTS ET SECURITE
- 6 - CARTES D'OBJECTIFS

## **ORGANISATION URBAINE ET HABITAT**

La politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de PAZAYAC se décline autour de trois thèmes majeurs :

a) Développement maîtrisé, organisé et qualitatif de l'espace urbains afin de maintenir la vie active et scolaire actuelle. Pour cela, un objectif de 5 à 10 logements neufs par an a été fixé, permettant de se donner les moyens d'attirer de jeunes couples sur la commune. L'aménagement du bourg se décline en trois volets :

- revitalisation du bourg ancien (habitat économique),
- aménagement des rues et des espaces publics,
- création en périphérie du bourg de lotissements destinés à l'habitation individuelle.

b) Développement des zones d'activités sur le territoire communal. Ce point étant envisagé dans le cadre intercommunal.

c) Pérennisation de l'activité agricole.

d) Valorisation des richesses naturelles patrimoniales et paysagères en milieu naturel.

## **1-1 Organisation Urbaine**

En matière d'habitat, la commune de PAZAYAC souhaite organiser le développement de la commune autour des secteurs existants en proposant une diversité de l'offre en matière d'habitat.

Pour cela elle souhaite :

a) Assurer une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords du bourg et du village qui a tendance à se développer (Daudevie), et des villages où le développement est relativement restreint (Maneyrol, Le Fraysse).

b) Libérer des terrains pour permettre l'implantation de lotissements d'habitat individuel sous forme de zones à urbaniser soumises à un plan d'aménagement.

c) Arrêter la dispersion généralisée et définir des secteurs clairs de développement de l'habitat et des activités.

Arrêter la construction le long de la RD 6089.

d) Préserver le bon fonctionnement de la ZA de Guinassou en évitant son enclavement par l'habitat.

Afin de maîtriser la demande, l'objectif de la commune est de mettre en place :

- accession à la propriété en instrumentant des projets afin de mettre à disposition des terrains viabilisés.

## 2 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### 2-1

#### Commerces et artisanat

Pour les activités, deux types de situation existent :

- zone organisée : Z.A. du Guinassou

- une dissémination des activités (en général de service ou commerciale) le long de la RD 6089, ce qui rend difficile toute requalification de l'axe (Le Ponteil, Le Fraysse, Maneyrol).

- L'un des enjeux d'aménagement de l'axe RD 6089 est la zone du Guinassou qu'il est possible de rendre attrayante sur le plan paysager, ce qui peut passer par les orientations suivantes :

- conserver la marge de recul et l'orientation des bâtiments déjà amorcées par le bâtiment existant qui est de qualité,
- paysager la bande le long de la route (engazonnement de la marge de recul),
- rétablir la continuité des plantations le long du ruisseau du Montel en laissant une bande verte le long du ruisseau d'une dizaine de mètres de part et d'autre,
- mettre en cohérence le traitement de la voie RD 6089 avec le traitement de la marge de recul de la ZA,
- finir l'aménagement de la voirie interne de la zone,
- maîtriser les abords paysagers du carrefour en maintenant une marge de recul et en maîtrisant les types et l'architecture des activités,
- conserver la façade de la RD 6089 pour les grands lots de préférence.

- Le principal obstacle à une requalification de la RD 6089 est le mitage des activités existantes. Il serait souhaitable de mettre un terme à l'implantation des activités le long de la RD 6089 non seulement pour des raisons paysagères mais aussi pour des raisons de sécurité des accès. Cela passe prioritairement par :

- une clarification du statut réglementaire des terrains dans le cadre du PLU avec le maintien de discontinuités vertes.

- Pour le reste, le traitement du problème des abords de l'axe tant sur le plan fonctionnel que paysager est rendu très difficile par l'extrême dispersion. On ne peut guère envisager de démarches globales par secteurs, bien définies, avec un regroupement des accès et mise en cohérence d'aménagements paysagers. Le transfert des activités paraissant peu plausible ou en est réduit à un traitement au cas par cas, avec une concertation avec les riverains pour améliorer les abords et l'architecture des bâtiments.

5

- L'accès par l'autoroute se faisant par la départementale 60, alors l'intersection entre la RD 60 et la RD 6089 est susceptible d'être un espace favorable pour le développement des activités économiques au vu de sa situation stratégique (effet vitrine) notamment pour les

activités commerciales, offrant peu de confrontations fonctionnelles avec le tissu urbain, de larges parcelles agricoles et dégager des contraintes liées aux zones inondables qui «pénalisent» fortement les communes de cette vallée (zones bleues et rouges du P.P.R.I.).

## **2-2 Services et équipements publics**

En matière d'équipements publics communaux, la commune de PAZAYAC souhaite contribuer à la valorisation des voies et à l'organisation des services.

Pour cela, elle prévoit :

- \* Achat de l'ancienne forge : transformation en salle multifonction
- \* Aménagements d'ateliers municipaux, (en cours)
- \* Amélioration et agrandissement des infrastructures sportives derrière les écoles,
- \* Agrandissement de l'école (une classe + garderie, bloc sanitaire, médiathèque),
- \* Amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite de la Mairie de PAZAYAC.

- l'extension et l'amélioration des infrastructures :

- \* création et extension des réseaux existants en accompagnement des projets d'urbanisme, (eaux pluviales, eaux usées, eau potable ...).
- \* revalorisation de la traversée de Daudevie (en cours).



### **3 - ENVIRONNEMENT**

#### ***3-1 Espaces agricoles***

Concernant l'activité agricole, la commune de PAZAYAC veut se donner les moyens de pérenniser son agriculture. Pour cela elle prévoit de :

- prendre des dispositions pour éviter le mitage par les constructions des zones agricoles,
- favoriser le maintien des exploitations agricoles.

#### ***3-2 Espaces naturels à vocation non agricole***

Ces zones sont protégées en raison de la qualité des sites.

Ces espaces naturels n'ont pas pour fonction une production économique, mais un intérêt esthétique et écologique.

A ce titre, il s'agit ici pour la commune de PAZAYAC d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle. Pour cela, elle prévoit de :

- permettre l'aménagement de l'existant, notamment pour éviter des batisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique,
- protéger de manière stricte les secteurs sensibles (ex : les coteaux qui dominent la vallée),
- protéger les berges de la Vézère.

#### ***3-3 Sites et éléments remarquables***

La commune de PAZAYAC souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal. Elle prévoit aussi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial etc, par le biais de :

- l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : article qui identifie et localise les éléments de paysages et délimite les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétiques, historiques, ou écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- l'identification des zones archéologiques sensibles,

- protection des zones humides,

- protection des berges boisées de la rivière Vézère.

5 - <u>DERIVATIONS ET SUCCESSIONS</u>
---------------------------------------

La commune de PAZAYAC prévoit de prendre en compte les différentes études liées aux risques :

- prise en compte des fosses d'écoulement des eaux pluviales,
- P.P.R.I (Plan de Prévention du Risque Inondation),
- le phénomène retrait et gonflement des argiles lors de la construction,
- classement en catégorie 3 de la Route Départementale 6089.

Concernant la circulation et les déplacements, la commune de PAZAYAC poursuit deux grands objectifs :

**- sécuriser et valoriser les abords de la RD 6089,**

Constat : la RD 6089 est la «colonne vertébrale» de ce secteur qui a connu un développement important de nature diffuse. Tous les échanges reposent sur cette voie qui cumule différents types de trafic : voie de transit, voie structurante du bassin d'habitat et d'emploi, voie de desserte. Ce mélange de trafic est la source de dysfonctionnements.

Sur les 3,6 km de parcours on relève environ 16 débouchés de voie. Quasiment toutes les voies et chemins qui irriguent le secteur se piquent sur la RD 6089. Aucun dispositif d'arrêt n'existe hors agglomération.

Le tracé très linéaire de la route est favorable à la vitesse. Ce facteur accidentogène est accentué par l'intensité et le mélange des trafics, notamment par les nombreux accès directs sur la voie. Si l'A.89 soulagera la RD 6089 d'une partie de ces flux, le trafic d'échanges et de desserte subsistera.

L'extrême dispersion des activités et des constructions ne permet pas réellement d'envisager des ouvrages de protection de la RN (contre-allées, desserte arrière...). Différents points sensibles sont à mentionner :

- L'accès à la ZA de Guinassou a été aménagé avec des îlots directionnels, un tourne à gauche et une voie de tourne à droite, mais là encore les mouvements sont pénalisés par le trafic et la vitesse.

- La séquence ZA Guinassou / RD 60 est très roulante. Aucun élément particulier ne marque l'entrée et la traversée de Daudevie. Le profil en travers reste le même; Le bâti est trop distendu pour s'imposer visuellement.

- Le carrefour de la RD 60 est aménagé avec voie d'insertion et de décélération.

- La séquence Maneyrol / Montignabout comporte plusieurs sorties de voies de desserte et accès directs desservant des activités, sans aménagements particuliers. L'accès au chemin du Gour est dangereux.

**- améliorer le fonctionnement de la circulation dans les villages.**