



# Plan Local d'Urbanisme de THIVIERS



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

<b>Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°3</b>	
<b>Prescrite le</b>	<b>8 décembre 2021</b>
<b>Approuvée le</b>	

# SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>I ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU CENTRE VILLE</u></b> .....	<b>4</b>
<b>A. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LA RESTRUCTURATION ET LA REHABILITATION     D'ILOTS BATIS</b> .....	<b>4</b>
<b>B. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN</b> .....	<b>5</b>
<b><u>II LA MAITRISE DE L'URBANISATION NON AGGLOMERE</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>III AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>IV CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>V LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>VI LA PROTECTION DES SITES REMARQUABLES</u></b> .....	<b>9</b>
<b><u>VII LA PROTECTION DES ZONES FRAGILES</u></b> .....	<b>10</b>

# Introduction

---

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

L'évolution des Plans d'Occupation des Sols (POS) vers les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) est marquée par un approfondissement de la réflexion sur le projet communal qui se traduit par un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente le projet communal. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Le rapport de présentation justifie le projet communal en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, en expliquant la délimitation des zones et en présentant les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement (article R 123.2 du code de l'urbanisme).

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune consiste à définir de nouvelles potentialités de développement de l'urbanisation adaptées aux besoins humains et économiques de la commune, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.**

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement sont les suivantes :

- permettre une croissance démographique
- organiser le développement urbain autour du centre-ville
- permettre une évolution modérée de l'urbanisation dans les hameaux en tenant compte du niveau d'équipement et des contraintes d'assainissement
- prendre en compte la diversité des fonctions dans le tissu urbain existant
- permettre l'accueil d'activités économiques industrielles, commerciales et artisanales
- favoriser le maintien de l'agriculture
- protéger les espaces naturels (forêt et vallées) et le patrimoine bâti

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Thiviers suit les lignes directrices mises en avant par la loi SRU en présentant un développement communal soucieux de répondre à des préoccupations :

- d'équilibre entre développement urbain et protection,
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale
- et utilisation économe et équilibrée de l'espace,

La compatibilité avec les objectifs du développement durable définis à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme sera démontrée dans le rapport de présentation.

# I Organiser le développement urbain autour du centre-ville

---

La commune souhaite à la fois se doter des moyens de redynamiser son centre urbain mais aussi organiser son développement urbain autour du centre-ville en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.

## A. Favoriser le renouvellement urbain, la restructuration et la réhabilitation d'îlots bâtis

### 1. L'aménagement d'espaces publics

Dans le quartier de l'hôpital, face à la place Jean-Paul Sartre, un parking est aménagé pour améliorer l'offre de stationnement dans ce quartier.

### 2. Restructuration dans le quartier Saint-Paul

Entre la rue Pierre Bouillon et jusqu'à l'emplacement derrière le presbytère, les espaces libres résiduels laissent la possibilité d'aménager un quartier à vocation résidentielle, autour d'une voie nouvelle à créer sur la servitude reliant la rue Pierre Bouillon et le chemin piétonnier entre la rue Gabriel Péri et la rue Jules Theulier.

### 3. Renouvellement urbain rue Gabriel Péri

Un projet de réhabilitation pour l'ancienne caserne de pompiers sera étudié avec l'aménagement de la place.

### 4. Réhabilitation des îlots bâtis

Les immeubles anciens pourront être réhabilités et la commune poursuivra le travail commencé sur l'espace public dans le centre, par un traitement qualitatif de quelques petites rues.

### 5. Renouvellement urbain sur le site de l'ancien Lycée d'Enseignement Professionnel

La communauté de communes construit une maison des services sur le site de l'ancien L.E.P. rue Henri Saumande, qui confortera son rôle de pôle de services au niveau intercommunal.

Une emprise foncière est réservée à la création d'une voie d'accès au futur quartier situé à l'arrière de cette zone sur les terrains libres au lieu-dit la Filolie - la Planche.

## B. Organiser le développement urbain

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable redéfinit les limites de l'urbanisation en tenant compte du niveau d'équipement et des possibilités d'amélioration des équipements d'infrastructures lors que le niveau actuel est insuffisant.*

*Les limites d'extension de l'urbanisation sont également définies par rapport à des enjeux patrimoniaux et paysagers, mais aussi agricoles et économiques.*

*Rappel :*

*Les besoins en logements sont estimés à 40 logements en 10 ans pour permettre la stabilisation de la population. Tout logement supplémentaire contribuera à la croissance démographique de la commune.*

L'extension de l'urbanisation est prévue en priorité dans les secteurs périphériques de l'urbanisation existante dans lesquels l'enjeu démographique croise un enjeu d'amélioration du fonctionnement d'un quartier :

- Les Petits Marimonts au Nord Est de la commune  
Aménagement de voies nouvelles et mise en place du réseau d'assainissement pour desservir des terrains privés. La commune pourra mettre en place la Participation pour Voie et Réseau pour financer tout ou partie des aménagements à réaliser.
- La Filolie - la Planche  
Urbanisation à organiser autour d'un vallonnement dont le talweg constituera une trame verte. L'urbanisation pourra s'organiser autour d'un axe de voirie dans le prolongement d'un équipement public : la Maison des services sur les terrains de l'ancien LEP de Thiviers.

Les principes d'urbanisation seront détaillés dans les orientations d'aménagement.

Le développement se poursuivra à long terme vers l'Est du bourg autour de Belair et vers l'Ouest, dans le prolongement des Limagnes et en comblant des îlots non bâtis, déjà intégrés dans l'agglomération chez Bost.



## **II La maîtrise de l'urbanisation non agglomérée**

---

Le Projet de Développement Durable redéfinit les possibilités de construire hors de l'urbanisation agglomérée en fonction d'une analyse fine du niveau d'équipement en électricité et eau potable, ainsi que de la capacité de la commune à améliorer ce niveau d'équipement lorsqu'il est insuffisant. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été également prise en compte.

Les orientations de reconversion retenues sont les suivantes :

- Classement en U à règlement spécifique (assainissement autonome) lorsque la zone est suffisamment bâtie et que l'implantation des constructions sur des terrains résiduels ne nécessite pas de renforcement des voies et des réseaux existants.
- Classement en zone AU (à urbaniser) lorsque la potentialité de construction demeure, mais que la capacité des voies et réseaux est insuffisante pour répondre aux besoins des constructions futures
- Classement dans un secteur de zone N dans le cas de petits villages isolés (comme Pierrefiche)
- Classement en zone N des secteurs dont l'accroissement n'est pas souhaité parce que la capacité des réseaux est insuffisante et il n'est pas prévu de les renforcer. Sont concernés également les villages qui pourraient subir les nuisances de la déviation.

## **III Améliorer le fonctionnement urbain**

---

### **1. La création d'infrastructures**

#### **a) L'amélioration de la circulation dans le quartier des Limagnes**

Le PADD retient le principe de création d'une voie nouvelle joignant directement les carrières de Thiviers à la route nationale n°21, afin de libérer la voie communautaire n°204 de la circulation des poids lourds se rendant à la carrière.

#### **b) Le traitement de la RN 21**

Le gestionnaire de la RN 21 est l'Etat. Pour éviter toute aggravation de la situation existante, quelques points durs de passage obligé ont été fixés.

#### **c) La création de voies nouvelles pour la desserte des quartiers**

La commune envisage la création de voies pour desservir les quartiers nouveaux et améliorer la circulation dans les secteurs déjà bâtis de l'agglomération.

d) Les projets contribuant à la redynamisation du centre-ville

Il s'agira de créer des zones de stationnement supplémentaires, d'aménager des espaces publics avec aires de jeux pour les enfants. Les rues du centre-ville recevront un traitement qualitatif et la circulation sera réglementée pour l'accès aux commerces.

2. Les projets d'équipements

- a) La maison des services sur le terrain de l'ancien LEP
- b) Un terrain d'accueil pour les gens du voyage
- c) La construction de la cantine scolaire sur le site des écoles

## IV Conforter l'activité économique

---

1. Les secteurs accueillant déjà des activités économiques

Ces secteurs seront confortés dans leur vocation. Il s'agit :

- du **secteur de l'abattoir**, qui pourra continuer à accueillir des activités agroalimentaires : ce secteur est appelé à se développer.
- de l'entrée de ville sud, route de Périgueux, **secteur des Narfonds**. Une zone, réservée à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, sera développée afin de compléter les activités déjà implantées dans cette zone.

La commune souhaite le maintien de la diversité des fonctions dans le centre-ville. La réglementation relative aux droits de construire ne s'y oppose pas.

2. Les secteurs d'accueil de nouvelles activités économiques

a) Chez Chassouty

La commune envisage la création d'une zone d'activités artisanales et commerciales à l'entrée Nord de la ville au lieu-dit Chez Chassouty. Dans ce secteur soumis à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme (réglementation relative à la qualité des entrées de ville), la qualité urbaine doit faire l'objet d'une réflexion et de dispositions particulières qui sont traitées dans les orientations d'aménagement.

b) Au lieu-dit le Poteau des Landes

Dans les terrains en pointe situés au sud de la carrière, utilisés actuellement comme parking pour les camions, une zone à caractère économique est envisagée pour l'installation d'entreprises industrielles. Cette zone est également destinée à accueillir la déchetterie.

### 3. La carrière et ses projets d'extension

Un projet **d'extension de la carrière vers le Nord, en continuité du site** actuel est validé. Un projet d'extension de la carrière Planeau vers l'Est en prolongement du site actuel est validé en vue de pérenniser l'activité économique générée par l'entreprise sur la commune.

Il existe sur **Razac Est** un gisement important de quartz industriel. Les accès au site d'exploitation devront s'effectuer dans les meilleures conditions de sécurité par des voies adaptées à l'augmentation du trafic générée par les activités de la carrière.

## V Le maintien de l'activité agricole

---

L'activité agricole est l'articulation entre :

- **activité économique** faisant travailler et vivre une partie de la population et faisant connaître la commune et la région au travers de ses productions de qualité : l'élevage de viande bovine, essentiellement. Pour mémoire, l'abattoir de Thiviers est le premier abattoir privé d'Aquitaine.
- **Et entretien des sols et des paysages.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se donne comme priorité de préserver les espaces agricoles et de limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation diffuse et isolée en dehors de l'agglomération.

Pour la définition des zones agricoles (classement en zone A), le projet tient compte des critères suivants :

- pérennité des sièges d'exploitation
- localisation des sièges d'exploitation en dehors des villages
- plans d'épandage actuels et futurs connus
- localisation des parcelles irriguées

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable confirme par ailleurs la vocation agricole de certains secteurs affectés dans le POS précédent à l'extension de l'urbanisation : Il s'agit de la noyeraie des Perrières, du vallon en contrebas de la route de Périgueux (entrée sud) et des terres de Loizeau au Nord du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme doit satisfaire les besoins de cette activité:

- en réservant les surfaces nécessaires : classement en zone A ou secteur de zone naturelle pour les espaces agricoles pouvant évoluer à plus ou moins long terme vers d'autres fonctions plus touristiques (gîtes, ferme équestre, etc...)
- en permettant l'installation de nouveaux bâtiments en dehors des sièges d'exploitations existants.

## **VI La protection des sites remarquables**

---

### **1. La préservation des espaces naturels**

Cela comprend des bois, des coteaux à forte pente, des zones humides ainsi que la ZNIEFF n°2710 (Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) couvrant le réseau hydrographique de la Côte en amont de Saint Jean de la Côte qui présente un intérêt essentiellement floristique.

### **2. La protection des ensembles bâtis**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte les zones de protection des espaces naturels définis par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) autour du centre-ville et des dispositions particulières des milieux bâtis.

### **3. La préservation des vues**

La commune souhaite renforcer les dispositifs de protection établis dans la ZPPAUP par la préservation des vues sur le Couvent depuis la route de Brantôme en maintenant le caractère naturel et inconstructible du secteur situé en contrebas du couvent.

### **4. La mise en valeur des entrées de ville**

#### **a) Réflexion sur l'entrée de ville par la route de Brantôme**

La restructuration de cette entrée de ville au niveau de la rue du couvent relève d'une opération de démolition reconstruction qui ne fait pas partie des priorités de la commune et ne fait pas l'objet d'une orientation particulière.

#### **b) L'entrée de ville route de Limoges**

La création d'une zone d'activités commerciales et artisanales au lieu-dit chez Chassouty s'accompagnera de dispositions particulières visant à un traitement de qualité de l'entrée de ville Nord. Ces dispositions particulières sont détaillées dans les orientations d'aménagement.

## **VII La protection des zones fragiles**

---

### **1. La protection des sources d'eau potable**

Ce point concerne plus particulièrement les sources d'eau potable de Monteluze, de Glane et de Las Combas, ces 2 dernières étant situées sur les communes voisines mais leur périmètre s'étend sur le territoire communal de Thiviers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte l'existence et la nécessité de protéger ces captages en évitant de développer à proximité des zones d'habitations susceptibles de polluer les sources par leurs effluents.

### **2. La préservation des cours d'eau**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre la préservation des cours d'eau comme la Côte et ses affluents. Les constructions et installations à ses abords seront réglementées afin d'éviter toute pollution préjudiciable à la faune piscicole.

### **3. Les bois dans les secteurs d'exploitation des carrières**

Les bois situés entre Planeau et Razac bénéficiaient dans le Plan d'Occupation des Sols d'une protection. Après la tempête de 1999, ces bois ont beaucoup souffert, il n'a pas été jugé opportun de s'opposer au projet d'extension des carrières pour préserver ces boisements. Ces bois ne sont donc plus classés EBC (Espaces Boisés Classés).

**Accueil de la population - Extension et restructuration urbaine**

-  Accueillir la population en priorité dans des secteurs périphériques, où l'enjeu démographique croise les besoins d'amélioration du fonctionnement urbain
-  Réserver les espaces pour une urbanisation à plus long terme
-  Finir l'urbanisation des hameaux qui ont un niveau d'équipement suffisant :
-  - urbanisation hors agglomération à conforter
-  - villages isolés disposant d'une capacité d'accueil isolée
-  Restructuration d'un îlot au centre ville

**Fonctionnement urbain - Equipements publics et voirie**

-  Permettre une meilleure desserte des quartiers en terme de voirie
-  Implantation de la maison des services rue Henri Saumande

**Développement économique**

-  Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et commerciales
-  Permettre le développement des carrières
-  Conforter les activités économiques existantes
-  Favoriser le maintien des activités agricoles

**Protection des espaces fragiles**

-  ZNIEFF, fonds de vallon
-  Espaces boisés
-  Source de Monteluze

**Préservation et mise en valeur du paysage et de l'architecture**

-  Prise en compte de la ZPPAUP (périmètre)
-  Préservation des espaces naturels d'accompagnement de la ville définis par la ZPPAUP
-  Préservation des vues sur les sites ou des éléments bâtis remarquables

