

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE TRELISSAC



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du :



Verdi Conseil Midi Atlantique
24-26 rue Sainte-Monique
33000 BORDEAUX

2

SOMMAIRE

LE PADD, FONDEMENT DU PLU	5
I. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	5
II. L'ESPRIT DU PADD	5
III. LE CONTEXTE COMMUNAL	6
IV. LA STRATEGIE COMMUNALE	7
AXE 1 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	8
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	8
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	8
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	9
AXE 2 CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	13
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	13
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	13
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	15
AXE 3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	19
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	19
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	19
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	19

LE PADD, FONDEMENT DU PLU

I. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

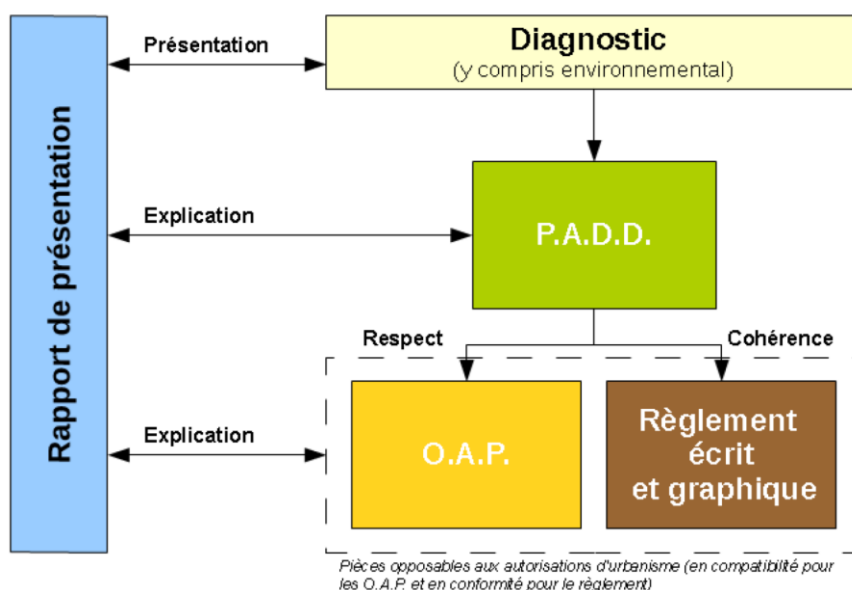
Selon les dispositions générales introduites par les articles L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) devra :

- ❑ Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❑ Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ❑ Arrêter 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.

II. L'ESPRIT DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le document qui exprime la vision des élus, partagée au cours de débats avec les habitants, inscrivant l'avenir de leur territoire dans la notion de développement durable. Il nourrit toutes les pièces du PLU :

- ❑ En cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;
- ❑ Le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles précises et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;
- ❑ Les orientations d'aménagement et de programmation, élaborées pour certains secteurs spécifiques du territoire, précisent les objectifs en matière d'aménagement et de composition de l'espace qui devront être compatibles avec les normes et réglementations en vigueur, ainsi qu'avec le règlement d'urbanisme.



III. LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Trélissac est située sur la rive droite de l'Isle, en limite est de Périgueux : la partie urbaine à l'Ouest de la commune témoigne de cette proximité en offrant un bâti très dense, révélateur d'une dynamique urbaine. Commune pendant longtemps rurale, Trélissac est désormais devenue une commune périurbaine où les habitants, pour une grande majorité, vont travailler dans l'une des communes de l'agglomération du Grand Périgueux. Les grandes composantes du territoire sont également celles des communes périurbaines : faible présence d'agriculteurs, pression foncière et immobilière forte, augmentation du nombre de ménages, vieillissement de la population, etc.

En prescrivant la révision du PLU (approuvé en 2013), les élus se donnent la chance de dessiner les contours et d'élaborer un projet de PLU intégrant de nouvelles procédures issues de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, ainsi que les lois Grenelle et ALUR (réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques, gestion économe des espaces, etc.).

Une constante augmentation de l'urbanisation, de l'ordre de 0,4 % entre 1999 et 2007 puis de 1,1 % de 2007 à 2012, autorisée dans le PLU, a donné naissance à des opérations immobilières dont la cohérence les unes avec les autres n'a pas toujours contribué à faire de Trélissac, une commune ancrée dans son histoire.

Le handicap principal aux déplacements (mais aussi l'un des principaux moteurs du développement économique de la commune depuis une dizaine d'années et aujourd'hui encore), a été le passage de l'A89 en octobre 2004, à l'échelle de l'agglomération périgourdine. Le Plan de Déplacements Urbains, en réflexion en 2016 et en révision en 2018, va permettre de réorganiser les circulations de transports en commun.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'est donc attachée à prendre en compte ces différents éléments pour voir où et comment la construction d'une nouvelle vision du territoire permettrait de le recomposer tout en poursuivant l'accueil d'une population nouvelle, à un rythme et dans un cadre de vie maîtrisés.

C'est ainsi que les analyses, expertises et diagnostics, conduits dans les différents domaines, ont permis de retenir pour ce projet trois grands axes. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :

Axe 1 : Préservation et mise en valeur de l'environnement ;

Axe 2 : Croissance démographique modérée et habitat ;

Axe 3 : Développement économique.

IV. LA STRATEGIE COMMUNALE

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du PLU dans le respect des principes définis par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et dans l'optique d'atteindre les objectifs suivants :

- ❑ Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires (loi du 12/04/2010 portant Engagement National pour l'Environnement ; Grenelle 2), en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement, ainsi que la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- ❑ Déterminer les possibilités d'un développement raisonné de l'habitat et des activités économiques en limitant la consommation de l'espace, en évitant l'étalement urbain et en privilégiant les formes urbaines favorisant la densification ;
- ❑ Maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire de la commune ;
- ❑ Intégrer les réflexions et les préconisations du Plan de Déplacement Urbain afin de limiter les déplacements en voiture ;
- ❑ Fixer des objectifs à court, moyen et long termes pour réduire le déficit en logements sociaux et favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes d'aménagement ;
- ❑ Organiser une urbanisation raisonnée pour les secteurs à enjeux comme les terrains de l'hôpital à côté du château Magne, de l'espace de l'ex zone commerciale au lieu-dit « La Rudeille » et du « Libournet » avec les éco-quartiers, un habitat de qualité, les logements sociaux ;
- ❑ Redéfinition de l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, orientations d'aménagement et de programmation, bâtiments à protéger, etc.) en fonction des nouveaux projets qui marquent le territoire.

AXE 1 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ☐ Une richesse environnementale reconnue par des espaces naturels porteurs de biodiversité (forêts, prairies, berges de l'Isle, ripisylves, etc.) et des paysages identitaires caractéristiques du Périgord ;
- ☐ Une composition urbaine structurée par juxtaposition d'ensembles architecturaux d'époques diverses ;
- ☐ Les atouts paysagers de la commune (monuments, écrin boisé, espaces publics arborés, zones d'habitat végétalisées) sont autant d'éléments à préserver dans la mesure où ils constituent un cadre de vie de qualité et participent à l'attractivité résidentielle de la commune ;
- ☐ Une lecture urbaine, banalisée par les extensions pavillonnaires et ponctuée par les zones d'activités ;
- ☐ La prise en compte des contraintes règlementaires liées à la présence du risque « Inondations », des mesures de protection des corridors écologiques et milieux naturels sensibles et de la forêt dans la consolidation de secteurs d'habitat de hameaux et des périmètres de protection de la ressource en eau potable.

II. OBJECTIFS COMMUNAUX

- ☐ Valoriser et affirmer l'intérêt patrimonial de la présence des espaces naturels et agricoles (espaces boisés de Lanmary et de l'hôpital, zones humides des berges de l'Isle, corridor écologique, etc.) du territoire communal en limitant l'étalement urbain ;
- ☐ Identifier les éléments du paysage à préserver qui participent à l'identité de la commune et à l'agrément de son cadre de vie ;
- ☐ Valoriser et protéger les éléments architecturaux et leurs caractéristiques patrimoniales (respect des périmètres MH) ;
- ☐ Veiller à l'insertion paysagère, urbaine et visuelle des futurs secteurs d'habitat ;
- ☐ S'appuyer sur la trame verte existante (coupures vertes liées aux coteaux boisés) comme éléments de composition urbaine, et la protéger si besoin, comme élément vecteur de qualité de vie ;
- ☐ Conserver les espaces boisés classés existants au PLU antérieur ;
- ☐ Protéger les zones humides (berges de l'Isle recensées par EPIDOR et PPRI en cours de révision) et renforcer leurs abords ;
- ☐ Réserver, dans tous les espaces libres et dans les futures opérations d'ensemble, une part réservée aux espaces verts et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- ☐ Prendre en compte les risques.

III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1- TRAME VERTE ET BLEUE

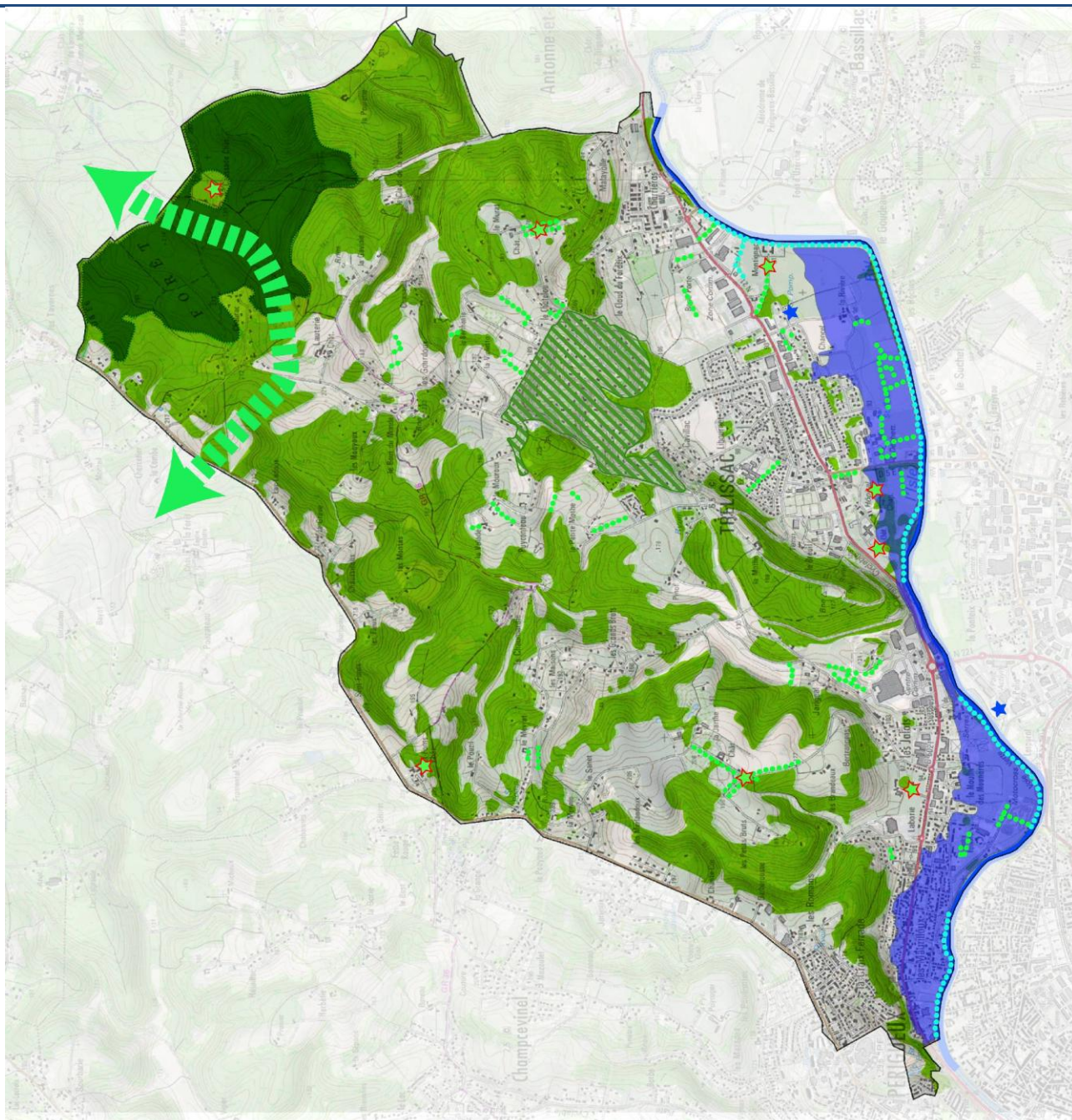
- ☐ Protéger les grands espaces boisés pour leurs diverses fonctions (biodiversité, cadre de vie, maintien du sol, épuration et absorption des eaux de ruissellement... :
 - Forêt de Lanmary
 - Boisements des coteaux
- ☐ Conserver et développer les trames d'arbres :
 - Alignements
 - Trame arborée / haie
 - Ripisylves
- ☐ Identifier la spécificité paysagère du quartier des Maravals
- ☐ Maintenir la gestion de la Forêt Domaniale
- ☐ Préserver les boisements mixtes (feuillus / résineux) sur le plateau, identifiés comme un corridor au SRCE
- ☐ Préserver la qualité des eaux de rivière
- ☐ Prendre en compte les périmètres de captage

2- PATRIMOINE

- ☐ Identifier et valoriser les éléments de patrimoine remarquable du paysage :
 - Châteaux
 - Fontaine
 - Arbres isolés ou alignements remarquables
 - Vues...

3- RISQUES

- ☐ Prendre en compte les différents risques par des dispositions spécifiques :
 - - PPRI (révision en cours)



Département de la DORDOGNE
Commune de TREISSAC

Révision du PLU

Phase : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A / PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1- TRAME VERTE ET BLEUE

- Protéger les grands espaces boisés pour leurs diverses fonctions (biodiversité, cadre de vie, maintien du sol, épuration et absorption des eaux de ruissellement...) :
 - Forêt de Lanmary
 - Boisements des coleaux

- Conserver et développer les trames d'arbres :
 - alignements - trame arborée/haie
 - ripisylves

- Identifier la spécificité paysagère du quartier des Maravals

- Maintenir la gestion de la Forêt Domaniale
- Préserver les boisements mixtes (feuillus / résineux) sur le plateau, identifiés comme un corridor au SRCE

- Préserver la qualité des eaux de rivière
- Prendre en compte les périmètres de captage

2- PATRIMOINE

- Identifier et valoriser les éléments de patrimoine remarquable du paysage :
 - Châteaux
 - Fontaine
 - Arbres isolés ou alignements remarquables
 - Vues...

3- Risques

- Prendre en compte les différents risques par des dispositions spécifiques :

- PPRI (révision en cours)

AXE 2 CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ☐ Un territoire attractif en périphérie de l'agglomération périgourdine soumis aux phénomènes de périurbanisation : une augmentation continue de la population et une demande en logements qui se renforce sur des terrains plus accessibles (proximité, dessertes, transports) que sur les communes avoisinantes ;
- ☐ Un rythme de la construction en croissance constante, entraînant une consommation rapide des disponibilités foncières et une organisation subie du territoire local ;
- ☐ Une urbanisation manquant parfois localement d'unité, pouvant modifier l'organisation de l'espace communal et sa lecture (développement de « cœur » de bourg autour du pôle existant) ;
- ☐ Un ensemble de constructions aux qualités architecturales et patrimoniales ;
- ☐ Un parc de logements de qualité mais présentant quelques signes d'inadaptation au regard de la population future (jeunes, jeunes ménages, familles défavorisées, personnes âgées, familles monoparentales, logements vacants) : la question de l'offre locative, du logement social et de la typologie ;
- ☐ Une demande de logements sociaux constante ;
- ☐ Un développement parfois linéaire des constructions et des lotissements « au coup par coup » ;

II. OBJECTIFS COMMUNAUX

- ☐ Modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune projette une population d'environ 8400/8500 habitants d'ici 2025 soit environ 1100 à 1200 habitants de plus, prenant en compte un taux de croissance annuel de l'ordre de 1.5 % (égal au développement observé sur les périodes 1968/1990 et 2006/2011), soit un besoin foncier de l'ordre de 60 à 75 ha (17 à 30 ha en renouvellement et 44 à 46 ha en croissance) et un besoin en logements de l'ordre de 850 à 1050 nouveaux logements pour la maintenance de la population résidente et l'accueil de la nouvelle population.

Une analyse fine à l'échelle parcellaire, prenant en compte les dents creuses, fait apparaître dans le tissu interstitiel restant une disponibilité importante.

Le projet de PLU prévoit une réduction de l'urbanisation grâce à une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation du document d'urbanisme antérieur et reconduites dans le document d'urbanisme révisé. Le total des zones à urbaniser, au sein de l'enveloppe urbaine existante, représente environ 100 hectares répartis comme tels :

-  env 20 ha pour l'habitat en zones U ;
-  env 60 ha pour l'habitat en zones AU
-  env 20ha pour l'habitat en zones UD.

Ces objectifs constituent une modération de consommation d'espace.

Précédemment, au cours du PLU antérieur (2010/2014), les espaces consommés ont été les suivants :

☞ 15 ha (3.8 ha/an) consommés en extension de l'urbanisation pour de l'habitat ;

Au cours des 10 années d'urbanisation antérieures – PLU et POS - (2004/2014), les espaces consommés ont été les suivants :

☞ 48 ha (4.8 ha/an) consommés en extension de l'urbanisation pour de l'habitat ;

Dans le cadre du projet de PLU, pour les dix prochaines années :

☞ 0 ha/an consommé en extension de l'urbanisation pour le développement de l'habitat mais plutôt une **reconduction partielle des surfaces ouvertes du PLU de 2000**, cette réduction représente environ 80 ha de surface consommée en moins.

- ☐ Poursuivre l'accueil de nouvelles populations de façon raisonnée ;
- ☐ Pérenniser les équipements publics et notamment les écoles, cantines et équipements sportifs ;
- ☐ Développer une politique incitative de réhabilitation du bâti ancien et vacant afin d'aller dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine (compétence Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux) ;
- ☐ Organiser les nouveaux quartiers en continuité ainsi qu'en complémentarité de l'existant (recoudre un tissu urbain parfois distendu) ;
- ☐ Promouvoir la mixité des formes et des statuts dans la production de logements ;
- ☐ Accepter une densification maîtrisée du bourg. Le développement doit être réalisé de façon différenciée selon les secteurs et les constructions veilleront par leur typologie à mettre en valeur les sites et à s'intégrer au sein de la trame bâtie existante ;
- ☐ Préserver les cheminements piétons existants et développer de nouveaux cheminements doux dans les opérations d'ensemble permettant de relier les quartiers existants et futurs et les équipements de la commune entre-eux (liaisons école / bourg notamment)
- ☐ Volonté de laisser la possibilité dans certains hameaux de pouvoir construire
- ☐ Conserver le type de bâti social existant sur la commune, à savoir des constructions en R+1 ou rez-de-chaussée de bonne qualité mais également le principe de construction libre sur des tailles de parcelles intéressantes correspondant au statut rural et aux paysages traditionnels de la commune ;
- ☐ Intégrer dans les opérations d'ensemble, l'obligation de réalisation d'espaces plus denses ainsi que la réalisation de logements sociaux (opérations mixtes avec grande diversité entre habitat groupé, semi-collectif et habitat individuel) ;
- ☐ Accompagner l'évolution actuelle et répondre à une demande identifiée en favorisant la construction de type pavillonnaire, en maintenant une certaine souplesse architecturale, en diversifiant son offre par l'implantation de

petites unités locatives collectives - surtout dans les opérations d'ensemble à venir-, en favorisant l'implantation de locatif à vocation sociale ;

- ☐ Prise en compte des concepts du développement durables dans les opérations d'ensemble (gestion des eaux pluviales, % d'espaces verts, principes du bio-climatisme, % de logements sociaux, etc.).

III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1- HABITAT

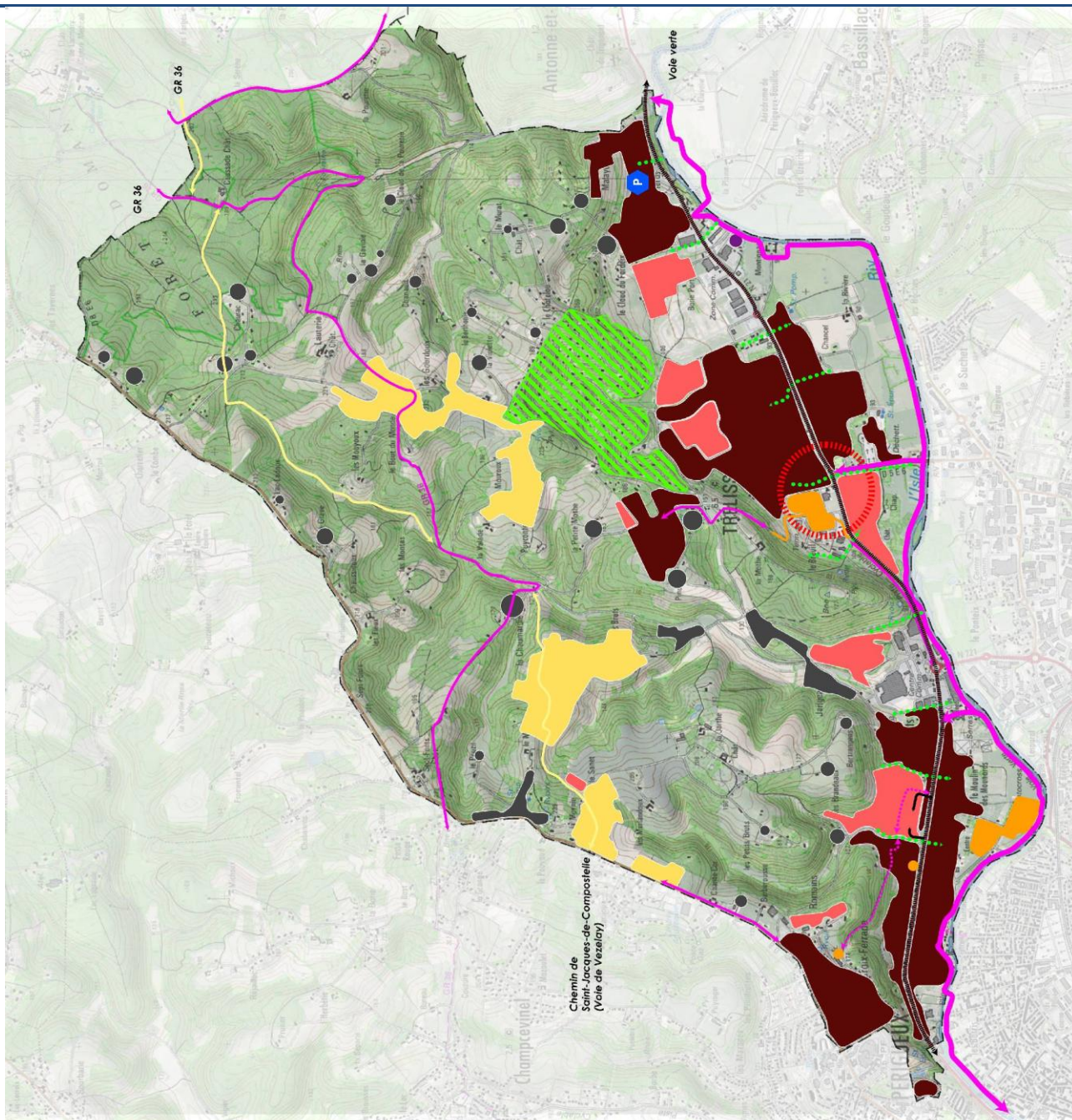
- ☐ Affirmer et développer le pôle de centralité du bourg autour des équipements existants et futurs
- ☐ Densifier les cœurs d'îlots en urbanisant les « dents creuses » encore disponibles dans les quartiers afin de renforcer la notion de densité urbaine (participe à la gestion économe des réseaux et de l'espace dans un esprit de cohérence urbaine)
- ☐ Structurer et développer l'urbanisation future en quartiers distincts et la maîtriser dans la continuité du tissu urbain existant
- ☐ Conforter les hameaux et quartiers d'habitats diffus récents en permettant leur consolidation (dents creuses)
- ☐ Limiter l'extension de quartiers d'habitats diffus récents.

2- SOCIAL ET CADRE DE VIE

- ☐ Développer et poursuivre l'offre de logements par la création de logements neufs, locatifs neufs et/ou en accession sociale à la propriété et adaptés à la demande
- ☐ Maintenir l'accueil des gens du voyage au sein d'un secteur spécifique
- ☐ Préserver la spécificité urbaine du quartier des Maravals
- ☐ Maintenir des coupures vertes entre les quartiers

3- DÉPLACEMENTS

- ☐ Mettre en place un ensemble de cheminements piétonniers et cyclables aptes à favoriser le développement des « déplacements doux » entre les quartiers actuels et futurs
- ☐ Intégrer les dispositifs acoustiques, sécurité et paysagers du L111.1.4
- ☐ Articuler les équipements sportifs avec les cheminements doux
- ☐ Mettre en adéquation les opérations de construction avec les besoins de stationnement (parking-relais, autopartage, multimodalité...)



Département de la DORDOGNE
Commune de TREISSAC

Révision du PLU

Phase : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
B / CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET HABITAT

1- HABITAT

- Affirmer et développer le pôle de centralité du bourg autour des équipements existants et futurs
- Densifier les cœurs d'îlots en urbanisant les « dents creuses » encore disponibles dans les quartiers afin de renforcer la notion de densité urbaine (participer à la gestion économique des réseaux et de l'espace dans un esprit de cohérence urbaine)
- Structurer et développer l'urbanisation future en quartiers distincts et la maîtriser dans la continuité du tissu urbain existant
- Conforter les hameaux et quartiers d'habitats récents en permettant leur consolidation (dents creuses)
- Limiter l'extension de quartiers d'habitats récents en permettant des extensions limitées

2- SOCIAL ET CADRE DE VIE

- Développer et poursuivre l'offre de logements par la création de logements neufs, locaux neufs et/ou en accession sociale à la propriété et adaptés à la demande
- Maintenir l'accueil des gens du voyage au sein d'un secteur spécifique
- Identifier la spécificité urbaine du quartier des Maravals
- Maintenir des coupures vertes entre les quartiers

3- DÉPLACEMENTS

- Mettre en place un ensemble de chemins piétons et cyclables aptes à favoriser le développement des « déplacements doux » entre les quartiers actuels et futurs
- Intégrer les dispositifs acoustiques, sécurité et paysagers du L111.1.4
- Articuler les équipements sportifs avec les chemins doux
- Mettre en adéquation les opérations de construction avec les besoins de stationnement (parking-relais, autoparcage, multimodalité...)

AXE 3 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

I. ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- ☐ Nombreuses activités économiques relativement diversifiées : commerces, artisanat, tourisme, agriculture, services ;
- ☐ Desserte de la commune qui bénéficie ainsi d'une bonne relation avec le cœur de l'agglomération périgourdine, accès facilité à l'A89 et aux communes alentours ;
- ☐ Deux Installations Classées Pour l'Environnement : hôpital de Périgueux (hors commune mais recoupement du périmètre sur Trélissac), et Garage entrée ouest ;
- ☐ Peu de structures d'accueil tournées vers le tourisme (la Pourétie, avec la ferme auberge et la Gavinie, activité liée à l'apiculture) ;
- ☐ Des zones réservées dans le PLU pour des aires naturelles de loisirs disponibles ;

II. OBJECTIFS COMMUNAUX

- ☐ Permettre une mixité des fonctions profitant à la vie des habitants : développement d'activités, de commerces et de services compatibles avec la présence des zones d'habitat à l'image des professions libérales, service de proximité, etc.
- ☐ Assurer le maintien des activités agricoles (et leur protection) en favorisant notamment leur extension et leur diversification (changement de destination) ;
- ☐ Poursuivre le développement du centre-bourg en affirmant sa vocation de mixité habitat/petits commerces de proximité.

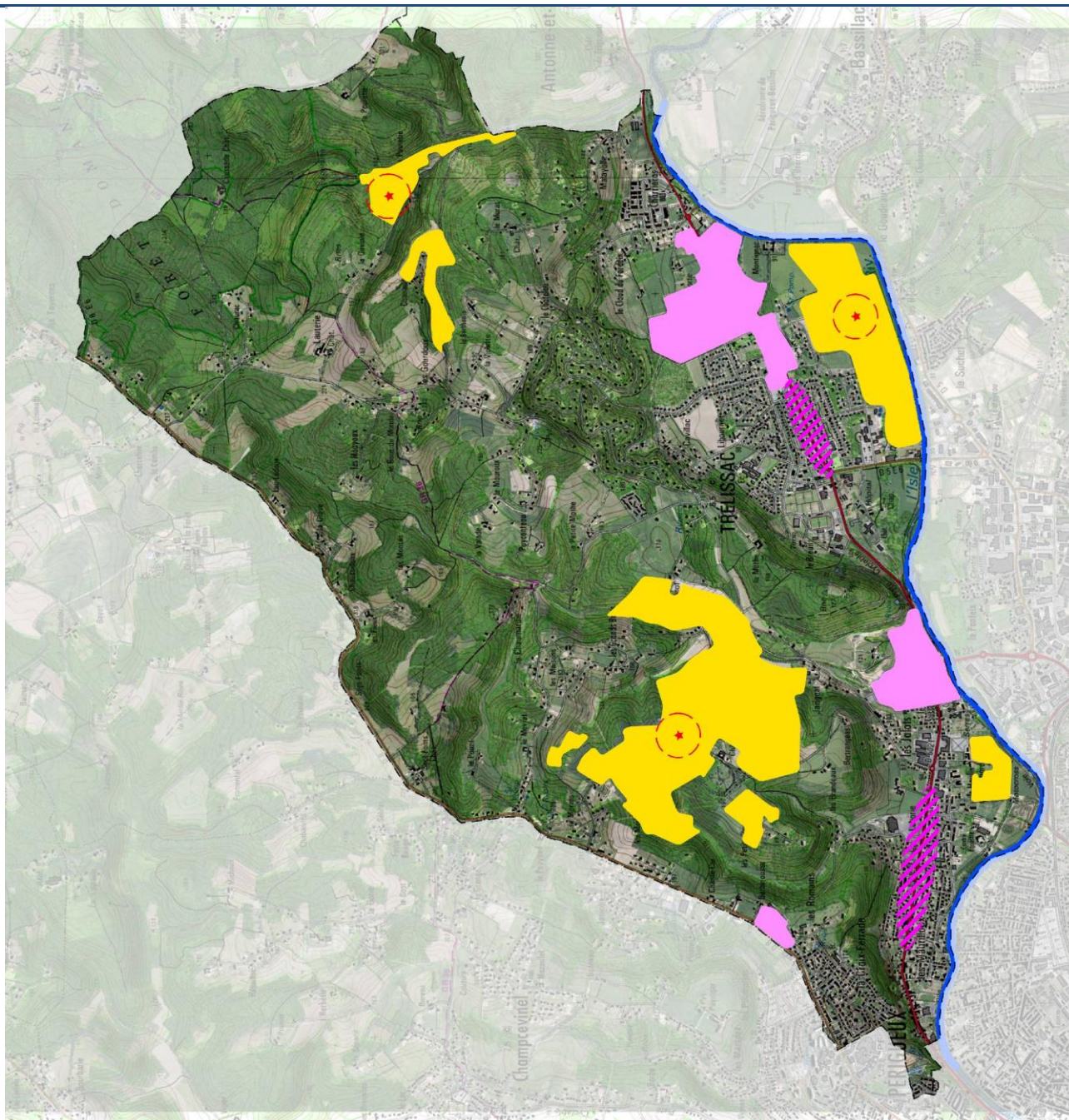
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

1- AGRICULTURE

- ☐ Maintenir et assurer la pérennité de l'agriculture, vecteur d'emplois et de maintien des paysages
- ☐ Évaluer les incidences éventuelles des bâtiments d'élevage par un périmètre de recul des constructions neuves d'habitation respectant les distances d'isolement (article L111-3 du code Rural) conformément au Règlement Sanitaire Départemental

2- ACTIVITÉS

- ☐ Répondre aux besoins des entreprises déjà implantées et conforter les potentialités d'accueil des zones d'activités existantes
- ☐ Permettre la mixité habitat/activités dans le bourg ou autre secteurs



Département de la DORDOGNE
Commune de TREISSAC

Révision du PLU

Phase : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

C / DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1- AGRICULTURE

Maintenir et assurer la pérennité de l'agriculture, vecteur d'emplois et de maintien des paysages

Evaluer les incidences éventuelles des bâtiments d'élevage par un périmètre de recul des constructions neuves d'habitation respectant les distances d'isolement (article L111-3 du code Rural) conformément au Règlement Sanitaire Départemental

2- ACTIVITES

Répondre aux besoins des entreprises déjà implantées et conforter les potentialités d'accueil des zones d'activités existantes

Permettre la mixité habitat/activités dans le bourg ou autre secteurs