



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et 4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°1 du PLUi prescrite par arrêté du 25 janvier 2022

Modification n°2 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

| MODIFICATION N°2 |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.               | Notice complémentaire au<br>rapport de présentation |



## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                                                                        | <b>3</b>       |
| <b>A. Maître d'ouvrage et responsable du projet .....</b>                                                                                  | <b>5</b>       |
| <b>B. Le document d'urbanisme en vigueur .....</b>                                                                                         | <b>5</b>       |
| <b>C. L'objet du présent dossier de modification n°2.....</b>                                                                              | <b>6</b>       |
| <b>D. La procédure de modification n°2.....</b>                                                                                            | <b>6</b>       |
| 1. Justification et contenu de la procédure                                                                                                | 6              |
| 2. Le déroulement de la procédure                                                                                                          | 7              |
| 3. Le contenu du dossier de modification                                                                                                   | 12             |
| <b>E. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....</b>                                                            | <b>12</b>      |
| <br><b>Partie 1 La motivation et le contenu de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....</b>                       | <br><b>15</b>  |
| <b>A. Les modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation et celles des plans de zonages en résultant .....</b>            | <b>19</b>      |
| <b>B. Les évolutions de l'écriture du règlement écrit.....</b>                                                                             | <b>123</b>     |
| 1. La justification des évolutions du règlement écrit concernant les dispositions propres aux Opérations d'Aménagement et de Programmation | 123            |
| 2. Propositions de compléments de rédaction dans le règlement pour mieux prendre en compte les OAP                                         | 124            |
| <br><b>Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....</b>             | <br><b>137</b> |
| <b>A. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement .....</b>                                                    | <b>139</b>     |
| <b>B. Conclusion .....</b>                                                                                                                 | <b>143</b>     |



# **DISPOSITIONS GENERALES**



*Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.*

*L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».*

## **A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET**

### **Communauté d'agglomération du Grand Périgueux**

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : [contact@grandperigueux.fr](mailto:contact@grandperigueux.fr)

## **B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019. Il s'applique à la totalité de son territoire communautaire.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020. Après un peu moins de 2 ans d'application du document, plusieurs procédures ont été engagées pour en améliorer le fonctionnement :

Les modifications simplifiées n°2, 3 et 4 dont les objets sont, pour la première, de procéder à un ajustement du contenu du PLUI-HD principalement lié à des questions de forme, les deux autres pour la création de STECAL n'ayant pas d'incidence notable.

La modification n°1 ayant pour but de corriger ponctuellement le règlement écrit et en réorganiser la présentation, après avoir en relevé les incohérences à l'issue de la première année d'application du PLUI-HD.

La modification n°3 qui a pour mission d'apporter des correctifs au règlement graphique (zonage) et, plus particulièrement, élargir les possibilités de « changement de destination » à de nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles du PLUI-HD.

Dans ce dispositif, la présente modification n°2 a pour objectif de se concentrer sur **les corrections à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ayant une dimension Habitat et Déplacements (PLUi HD), se substitue donc au PLH (Programme Local de l'Habitat) et au PDU (Plan de Déplacements Urbains), dont la Communauté d'agglomération a également la responsabilité.

Enfin, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord** en cours d'élaboration. Ce document légal de planification n'est donc pas opposable à ce jour.

## C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION N°2

Le présent dossier de modification est motivé par la correction des dispositions écrites et graphiques d'un certain nombre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) définies par le PLUI-HD (pièce 3.0 du dossier de PLUI-HD) qui ont fait apparaître des difficultés de mise en œuvre lors de leur utilisation au cours de la première année de fonctionnement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

S'est donc fait jour la nécessité de procéder à des ajustements de leur contenu, dans le but principal de prévoir plus de souplesse dans les règles afin de permettre la réalisation des projets souhaités par les élus communautaires et municipaux.

Outre les OAP elles-mêmes, il a été, dans certains cas, nécessaire de procéder à des corrections du règlement graphique. Enfin, le règlement écrit a également été aménagé pour faciliter l'application des orientations des OAP dans un rapport de comptabilité mieux établi.

**21 OAP** sont concernées par ces évolutions sur les communes de Annesse-et-Beaulieu, Bassillac-et-Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle, Périgueux, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Razac-sur-l'Isle et Trélissac.

## D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2

### 1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

*« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).*

Ces conditions étant respectées, la modification est mise en œuvre pour les cas suivants :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code » (article L. 153-41 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consistant en des adaptations limitées de la pièce 3.0 du dossier de PLUI-HD « Orientations d'Aménagement et de Programmation », ainsi qu'en corollaire, du règlement écrit et graphique (une majoration de moins de 20% des possibilités de construction dans une zone ou bien la réduction d'une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser), s'inscrit totalement dans ce cadre défini ci-dessus.

Aussi, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

**Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettrait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.**

Par décision n°2022DKNA39 en date du 10 mars 2022, la MRAe a répondu que « le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux présenté par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) n'est pas soumis à évaluation environnementale »<sup>1</sup>

Elle rappelle cependant, que d'une part la densité minimale de logements par hectare dans les OAP ne devrait pas être en deçà de 10, et que d'autre part son avis n'est favorable qu'à la condition expresse que le Grand Périgueux abandonne la création dans le règlement du PLUi, pour toutes les OAP, d'une marge de manœuvre de 20 % sur le nombre minimal de logements.

## 2. Le déroulement de la procédure

**Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :**

### **1 - Le lancement de la procédure**

Même si elle n'est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, délibération du Conseil communautaire prescrivant la modification.

### **2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation**

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'État.
- Le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord chargé de l'élaboration en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Vallée de l'Isle.
- La Région.

<sup>1</sup> Cet avis est consultable sur le site de la MRAe Nouvelle-Aquitaine : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r85.html>.

- Le Département.

- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

### **3 - L'enquête publique**

Le Président publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLUI-HD (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

### **4 - L'approbation de la modification**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLUI-HD est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification du PLUI-HD et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

### **5 – Suivi et transmission du dossier**

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLUI-HD modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

## **2.1 LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a notifié, avant l'enquête publique du dossier de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Sept avis ont été transmis à la Communauté d'agglomération. Il s'agit de ceux de :

- La Délégation territoriale vallée de l'Isle de la **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 28 avril 2022. Celle-ci a donné son avis globalement favorable, émettant cependant diverses remarques générales sur certaines OAP :
  - Dans le cas de parcelles basculées en zone urbaine, le PLUi ne présente aucune garantie de gestion économe de l'espace. En réponse, le Grand Périgueux ne peut que rappeler qu'il s'agit la plupart du temps de parcelles déjà urbanisées ou de jardins privatifs mis par erreur en OAP. De plus, les parcelles basculées en zones urbaines sont dans les faits le plus souvent soumises à une plus forte densité de construction, afin de rentabiliser le foncier, surtout en première couronne de Périgueux.

- Il est regrettable, sur certaines OAP de Marsac et Trélissac, de baisser le nombre de logements minimal, et donc la densité de logements à construire. Le Grand Périgueux y répond en remarquant qu'à l'échelle du territoire couvert par le PLUi, cette diminution est négligeable, et qu'en l'espèce, les communes concernées ont souhaité trouver un meilleur équilibre entre densité et qualité de vie des futurs habitants.
- Dans le même esprit, il conviendrait de fixer une règle de densité dans les zones urbaines du PLUi, notamment afin d'anticiper la législation récente sur l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Le Grand Périgueux répond que cette démarche, certes vertueuse, nécessite une étude approfondie de la morphologie urbaine et des décisions politiques fortes qui remettront largement en cause le PADD du PLUi. Cela n'est envisageable que lors de la révision générale de celui-ci.
- La **Chambre d'Agriculture de la Dordogne** (Département Dynamiques Environnementales et Foncières : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 22 avril 2022. Dans cet avis, la Chambre questionne notamment 3 OAP. Sur l'OAP « Le Change – Bourg Sud » à Bassillac-et-Auberoche, elle demande l'obligation de planter une haie en limite de la zone agricole, le Grand Périgueux accepte cette demande. Pour l'OAP « Milhac – Massoubas » à Bassillac-et-Auberoche, la Chambre demande la même chose et le Grand Périgueux y fait droit également. Cependant, la demande de suppression de la tranche C de l'OAP « Les Bricats » à Saint-Mayme-de-Péreyrol pour la reclasser en zone agricole est refusée au motif que cette OAP est déjà en grande partie réalisée, l'agriculteur exploitant ayant lui-même vendu les terrains.
- Du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** : délibération n° 2022-03-BU-01- avis portant sur la modification n°2 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux, émise en séance du 14mars 2022 du Bureau du Syndicat Mixte. Celui-ci a émis un avis favorable.
- La **Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord**, mail du 3 mars 2022. Celle-ci a émis un avis favorable.
- La **Communauté de communes Terrassonnais haut Périgord Noir**, le 11 avril 2022. Celle-ci a émis un avis favorable.

## 2.2 L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique présentant ce dossier à la population a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné sur une liste d'aptitudes, Monsieur Jean-Marc DIVINA, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sur 39 jours consécutifs, du lundi 30 mai 2022 à 9h00 au jeudi 7 juillet 2022 à 17h00.

Le commissaire enquêteur a reçu le public au siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux aux horaires suivants :

- Le lundi 30 mai 2022 de 9h à midi,
- Le mercredi 1er juin 2022 de 9h à midi,
- Le mardi 14 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le jeudi 16 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le lundi 20 juin 2022 de 9h à midi,
- Le vendredi 24 juin 2022 de 9h à midi,
- Le mardi 28 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le jeudi 30 juin 2022 de 9h à midi,
- Le mercredi 6 juillet 2022 de 9h à midi,
- Et enfin le jeudi 7 juillet 2022 de 14h à 17h.

En dehors des permanences, le dossier était accessible à l'hôtel d'agglomération aux heures d'ouverture et sur le site internet du Grand Périgueux pendant la durée de l'enquête publique.

Monsieur le Commissaire enquêteur a recueilli les observations, propositions et contre-propositions émises par le public dans les conditions définies par les textes :

- Sur le registre d'observations « papier » tenu à la disposition du public au siège du Grand Périgueux, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sur un registre dématérialisé, également accessible depuis le site internet du Grand Périgueux pendant toute la durée de l'enquête.
- Par courriers reçus en mairie ou au siège du Grand Périgueux, ou enfin par courriels reçus au Grand Périgueux.

Si durant les 10 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 57 personnes, mais **28 observations écrites ont été consignées** : 5 observations sur des courriels, 8 dans des courriers et 15 provenant directement du registre dématérialisé. Le registre papier n'ayant jamais été utilisé.

**L'intérêt pour la modification n°2 elle-même s'est montré très faible. L'intérêt du public s'est plutôt dirigé vers la constructibilité des terrains, élément qui ne faisait pas partie de l'enquête publique. Sur ces 28 observations, seules 3 concernent directement les différents objets du dossier de modification n°2.**

- 8 de ces observations sont des doublons, c'est à dire qu'elles sont faites à l'identique sur plusieurs supports.
- Seules 3 observations concernent directement les modifications des OAP présentées dans la procédure. Elles reçoivent des réponses individualisées. Elles concernent les OAP de « Piarrot » à Boulazac-Isle-Manoire, et « Gravelle » à Annesse-et-Beaulieu.

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la communauté d'agglomération, le 8 juillet 2022, un « procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ». Le 11 juillet par mail, puis fin de mois par courrier, un mémoire en réponse a été fourni par la communauté d'agglomération.

Le commissaire enquêteur a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées, sur la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD) du Grand Périgueux. Il a été transmis à Monsieur le Président le 7 Août 2022.

Considérant notamment que :

- Cette modification n°2 du PLUi n'a pour la communauté d'agglomération du Grand Périgueux que des avantages, décrits dans le paragraphe ci-dessus, et n'entraîne pas d'inconvénient majeur.
- Les modifications énoncées dans le dossier respectent la réglementation et sont nécessaires pour permettre la réalisation de ces OAP.
- La modification proposée respecte bien les documents supra-communaux.

Le Commissaire Enquêteur recommande de :

- Corriger les quelques erreurs matérielles de nomenclatures dans la notice .
- Corriger tous les documents liés à l'enquête publique afin que soit clairement défini le retrait de la règle autorisant la possibilité de minorer de 20 % le nombre de logement fixé.
- Concernant la légende graphique « espace vert public ou privé ouvert » semblant indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos, qu'une rectification, qui semble nécessaire, soit dans la présente modification n°2, soit dans la prochaine.

**Sur cette base, le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable avec la réserve suivante à la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-HD) du Grand Périgueux :**

- **Inclure les modifications demandées par la Chambre d'agriculture concernant les OAP -Le Change Bourg Sud et Milhac-Massoubas à Bassillac-et-Auberoche.**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête au siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux et à la Préfecture de la Dordogne (Direction Départementale des Territoires).

### **2.3 L'APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

Compte tenu de la teneur des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, **il a été apporté plusieurs adaptations au dossier présenté à l'enquête qui ont été décrites dans la délibération motivée approuvant le document :**

- En réponse à l'avis de la MRAe, le Grand Périgueux abandonne l'instauration dans le règlement du PLUi, pour toutes les OAP, d'une marge de manœuvre de 20 % sur le nombre minimal de logements.
- En réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture de Dordogne et de la réserve de Monsieur le commissaire enquêteur, l'OAP « Le Change – Bourg Sud » à Bassillac-et-Auberoche, est complétée par la plantation d'une haie en limite de la zone agricole. Il en est de même pour l'OAP « Milhac – Massoubas », également à Bassillac-et-Auberoche.
- Au vu de la demande émise lors de l'enquête publique sur l'OAP des « Sussoux » à Trélissac, que les parcelles BB 516 à 520 et BB 522 passent de la zone 1AUh à la zone UY (zonage de la zone commerciale attenante), la communauté d'agglomération a considéré que celle-ci pouvait recevoir une suite favorable. En effet, l'OAP n'a pas vocation à inclure l'accès au parking silo du centre commercial de La Feuilleraie. Il s'agit d'une erreur matérielle qui n'octroie pas de constructibilité supplémentaire puisqu'il ne s'agit que d'une voirie existante.
- De la même manière, la demande de Périgord Habitat, lors de l'enquête publique, sur l'OAP « Saltgourde » à Périgueux est d'intérêt général et a reçu une suite favorable. Il s'agit en l'occurrence d'inclure de la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, tertiaire et services)

**sur la partie non réalisée de l'OAP et propriété de Périgord Habitat, afin de faciliter sa réalisation.**

En tenant compte de ces évolutions, **le dossier de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD) du Grand Périgueux** été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2022.

Les mesures de publicité et d'information sont effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

### **3. Le contenu du dossier de modification**

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

Une **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLUI (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI-HD en vigueur.

**Les différentes pièces du dossier de PLUI-HD modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- De la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Des différentes planches du règlement graphique concernées.
- Du règlement écrit.

## **E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

#### Article L. 153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### Article L. 153-37

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

Article L. 153-38

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

Article L. 153-39

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

Article L. 153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

Article L. 153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L.153-42

*Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

Article L153-43

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

Article L153-44

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*



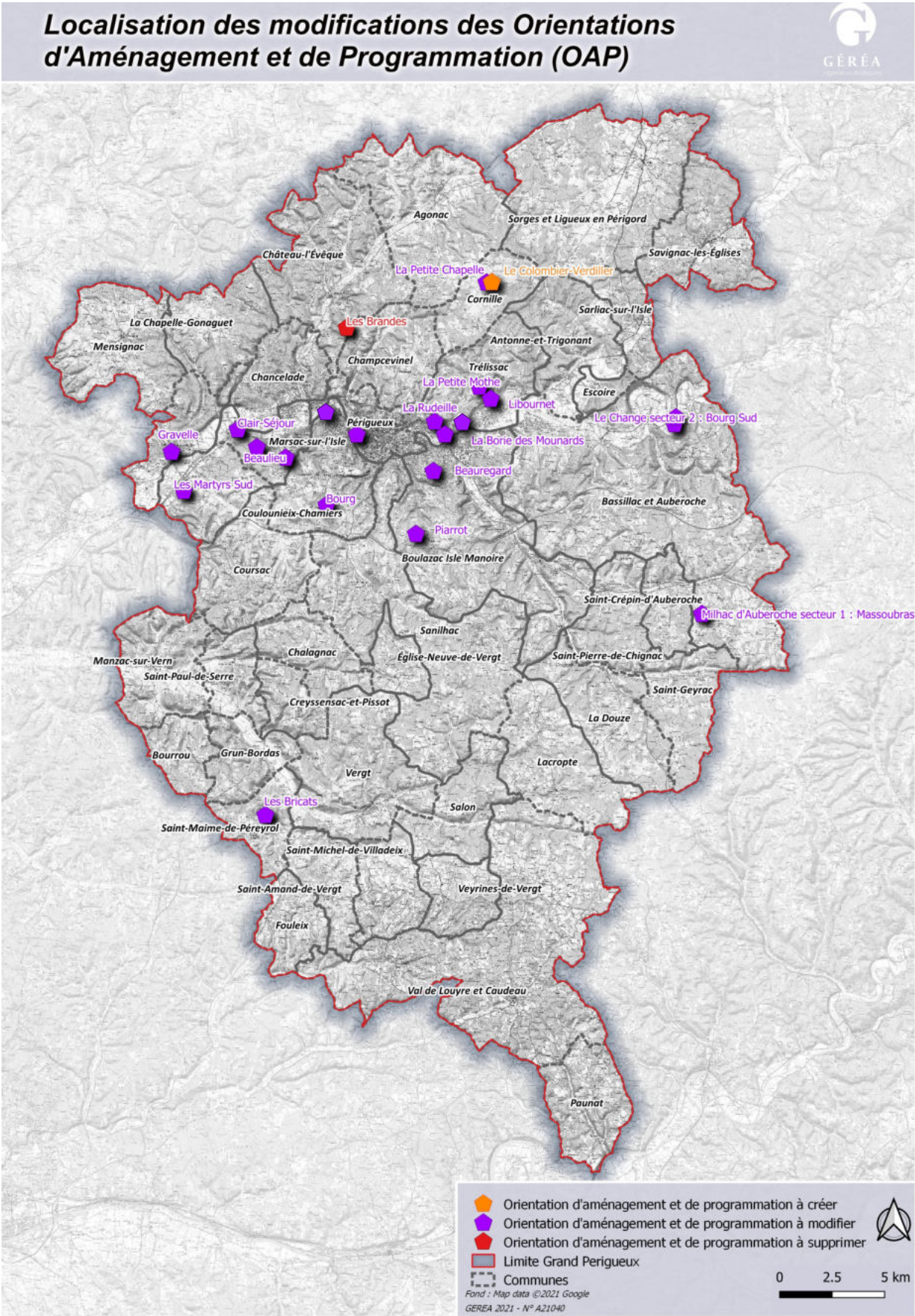
# **Partie 1**

## **La motivation et le contenu de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**



Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification. Il traitera successivement de l'évolution des 21 Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

| Commune                 | Nom de l'OAP<br><i>Zonage dans le PLUI</i> |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Annesse-et-Beaulieu     | Gravelle<br>1AUh                           |
| Bassillac-et-Auberoche  | Le Change – Bourg Sud<br>1AUh              |
|                         | Milhac-Massoubas<br>1AUh                   |
| Boulazac-Isle-Manoire   | Beauregard<br>1AUh                         |
|                         | Piarrot<br>1AUm                            |
| Château-l'Évêque        | Les Brandes<br>1AUh                        |
| Cornille                | La Petite Chapelle<br>1AUh                 |
|                         | Le Colombier-Verdiller<br>UC               |
| Coulounieix-Chamiers    | Le Bourg<br>1AUh                           |
| Marsac-sur-l'Isle       | Clair Séjour<br>1AUh                       |
|                         | Beaulieu<br>1AUh                           |
|                         | Payenhet/Les Brandes<br>1AUh               |
| Périgueux               | ZAC de la Gare<br>UAaP                     |
|                         | Saltgourde<br>UD                           |
| Razac-sur-l'Isle        | Les Martys Sud<br>1AUh                     |
| Saint-Mayme-de-Péreyrol | Les Bricats<br>1AUh                        |
| Trélissac               | Libournet<br>1AUh                          |
|                         | La Borie des Mounards<br>1AUh              |
|                         | La Petite Mothe<br>1AUh                    |
|                         | La Rudeille<br>1AUm                        |
|                         | Les Sussous<br>1AUh                        |



## A. LES MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET CELLES DES PLANS DE ZONAGES EN RESULTANT

L'application du PLUi a permis de mettre en lumière quelques difficultés de mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dues à l'interprétation de certaines règles générales et, pour certaines OAP, à un problème de conception du schéma d'aménagement proposé.

Il y a donc lieu de modifier le PLUi-HD du Grand Périgueux afin de :

- Corriger certaines OAP à la suite d'un travail particulier avec les communes pour s'assurer du réalisme des solutions proposées et de leur capacité effective à débloquent des situations parfois complexes.
- Faire évoluer, le cas échéant, les plans du règlement graphique pour traduire dans le zonage les évolutions de périmètre des OAP concernées.

Dans une seconde partie seront présentées les évolutions de l'écriture du règlement écrit pour faciliter la mise en œuvre des OAP dans le cadre de l'application d'un principe de compatibilité.

**Plus précisément, les OAP faisant l'objet d'évolutions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :**

| Commune                | OAP concernée<br>Type de zone | Objet(s) de l'évolution                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Annesse-et-Beaulieu    | Gravelle<br>1AUh              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du phasage de la réalisation de l'OAP.</li> <li>• Légère réduction de l'espace dédié aux milieux calcicoles en raison de l'évolution naturelle des habitats constatée sur le site et reclassement des milieux naturels sensibles calcicoles résiduels en zone N.</li> <li>• Réduction du nombre d'accès groupés et suppression du principe de création d'une voirie donnant sur la route de Périgueux en raison de problèmes de sécurité.</li> </ul> |
| Bassillac-et-Auberoche | Le Change-Bourg Sud<br>1AUh   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la tranche B</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP en conséquence.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                        | Milhac-Massoubas<br>1AUh      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression des parcelles communales de l'OAP</li> <li>• Passage des parcelles communales de la zone 1AUh en UCb.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

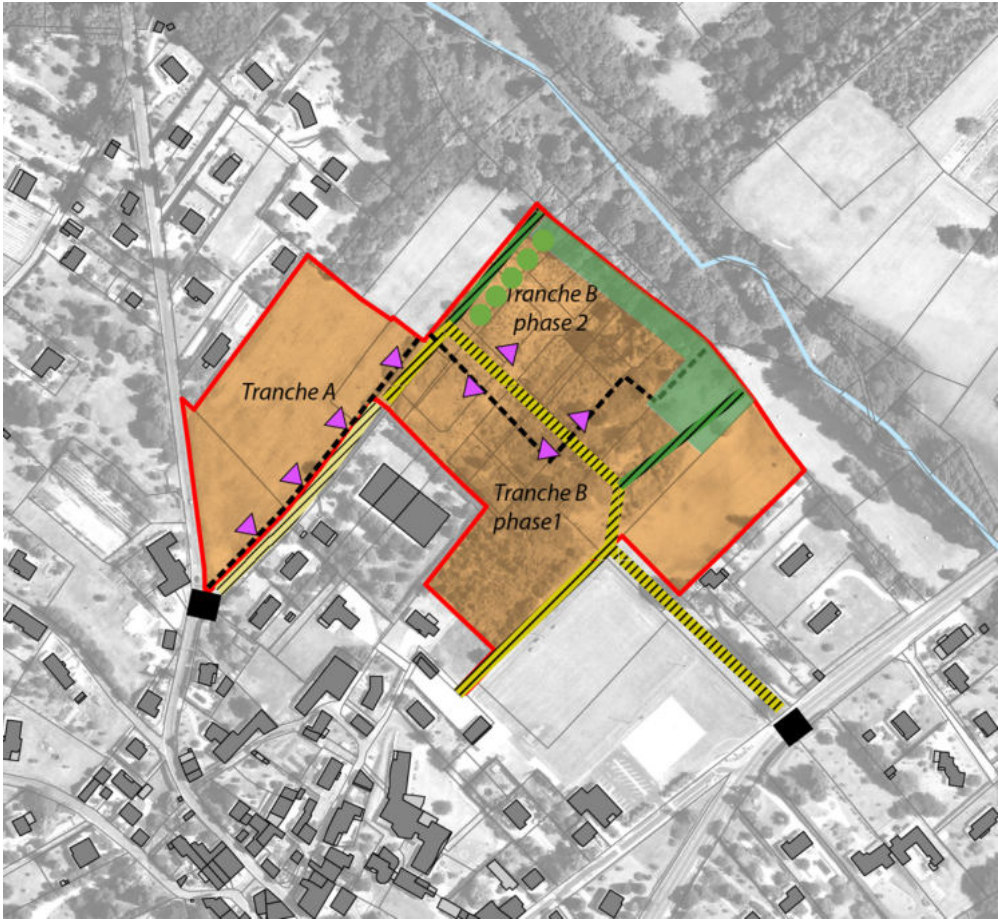
| Commune                      | OAP concernée<br>Type de zone | Objet(s) de l'évolution                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boulazac-Isle-Manoire</b> | Beauregard<br>1AUh            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la tranche A devenue inutile pour structurer le développement de ce linéaire de construction.</li> <li>• Ajout de la création d'un espace vert afin de limiter les incidences paysagères et créer une zone tampon avec l'habitat existant.</li> <li>• Retirer la création de cheminements doux afin de favoriser une multimodalité des usages et apaiser la voie.</li> <li>• Prise en compte d'une voirie existante.</li> </ul>                                                                                                             |
|                              | Piarrot<br>1AUm               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplification opérationnelle en supprimant les phases.</li> <li>• Adaptation des espaces verts à conserver.</li> <li>• Adaptation du schéma viaire.</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP au Sud visant à tenir compte des propriétés privées existantes (jardins).</li> <li>• Suppression d'un accès redondant et peu sécurisé et création d'une raquette de retournement.</li> <li>• Adaptation et réduction du nombre de logements à créer pour tenir compte de la topographie et des besoins de création de logements sur la commune.</li> </ul> |
| <b>Château-l'Évêque</b>      | Les Brandes<br>1AUh           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprimer l'OAP</li> <li>• Les jardins des propriétés seront classés en zone N tandis que le bâti existant en zone U, tout comme la dent creuse.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Commune                     | OAP concernée<br>Type de zone | Objet(s) de l'évolution                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cornille</b>             | La Petite Chapelle<br>1AUh    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplification globale de l'OAP.</li> <li>• Suppression du cheminement doux Est-Ouest non réaliste et ne présentant pas d'utilité d'usage.</li> <li>• Meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales par l'implantation d'un ouvrage dédié au Sud-Ouest et la mise en place d'une bande tampon plantée au Sud.</li> <li>• Diminution du périmètre à l'Ouest afin d'exclure un jardin privatif.</li> <li>• Adaptation en conséquence du schéma viaire</li> </ul> |
|                             | Le Colombier-Verdiller<br>UC  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schéma d'orientation d'aménagement à créer afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur proche du centre bourg et présentant une problématique particulière de topographie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Coulounieix-Chamiers</b> | Le Bourg<br>1AUh              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Étendre l'espace vert sur l'intégralité du boisement présent sur la parcelle AZ 76.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Marsac-sur-l'Isle</b>    | Clair Séjour<br>1AUh          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter l'emprise au sol maximale à 30 % de la surface d'un lot, sauf pour les logements sociaux, dans ce cas elle est maintenue à 40%.</li> <li>• Porter la superficie minimale d'espaces de pleine terre à 70% de la surface d'un lot.</li> <li>• Diminuer la hauteur maximale admissible à R+1.</li> <li>• Diminuer le nombre minimal de logement à produire à 50 au lieu de 64.</li> </ul>                                                                               |
|                             | Beaulieu<br>1AUh              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuer la hauteur maximale du bâti à R + 1, sauf pour les logements sociaux pour lesquels elle est maintenue à R + 2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Commune                 | OAP concernée<br>Type de zone | Objet(s) de l'évolution                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marsac-sur-l'Isle       | Payenché/ Les Brandes         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposer une obligation de production d'au moins 30 % de logements sociaux.</li> <li>• Porter l'emprise au sol maximale à 35% de la surface de chaque lot.</li> <li>• Porter la surface minimale de pleine terre sur chaque lot à 65%.</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| Périgueux               | ZAC de la Gare<br>UAaP        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction du périmètre au Nord de l'OAP pour se caler sur son périmètre opérationnel.</li> <li>• Extension du périmètre à l'Ouest pour intégrer du foncier supplémentaire à valoriser.</li> <li>• Adaptation des règles de gabarit au projet.</li> <li>• Restructuration du schéma de voirie interne et des espaces verts.</li> <li>• Suppression du périmètre d'« habitat à conserver » au Sud-Ouest du périmètre.</li> </ul> |
|                         | Saltgourde<br>UD              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser une mixité fonctionnelle dans le programmation.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Saint-Mayme-de-Péreyrol | Les Bricats<br>1AUh           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la tranche B et remplacement de la tranche C en vigueur par une tranche B.</li> <li>• Suppression de la voirie connectant la tranche B en vigueur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Razac-sur-l'Isle        | Les Martyrs Sud<br>1AUh       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP en ôtant les parcelles AP 433 et AP 434.</li> <li>• Passage de ces parcelles de la zone 1AUh en UB.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Trélissac               | Libournet<br>1AUh             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminution du périmètre de l'OAP visant à retirer deux parcelles privées hors projet de lotissement.</li> <li>• Adaptation de la trame verte visant à tenir compte de la topographie du site et des usages et création d'une zone tampon avec le tissu bâti environnant.</li> <li>• Implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.</li> <li>• Harmonisation des règles de hauteur du bâti.</li> </ul>                |

| Commune          | OAP concernée<br>Type de zone | Objet(s) de l'évolution                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Trélissac</b> | La Borie des Mounards<br>1AUh | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte dans le schéma d'un projet de permis d'aménager validés.</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP à l'Est et au Sud-Ouest visant à tenir compte d'un foncier d'activité économique non utilisable pour du logement et d'une propriété privée hors projet de lotissement et déjà partiellement bâtie.</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP au Sud afin de tenir compte du bâti existant qui ne sera pas démoli.</li> <li>• Suppression de la zone tampon verte au Nord (intégrée dans le futur règlement de lotissement) et création d'une zone tampon au sud visant la protection du bâti existant.</li> </ul> |
|                  | La Petite Mothe<br>1AUh       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la densité de logement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                  | La Rudeille<br>1AUm           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un cheminement doux.</li> <li>• Adaptation du règlement du secteur de mixité fonctionnelle de la tranche A afin d'encadrer l'implantation des commerces et activités.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                  | Les Sussous<br>1AUh           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP au Sud-Ouest afin de corriger une erreur matérielle.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

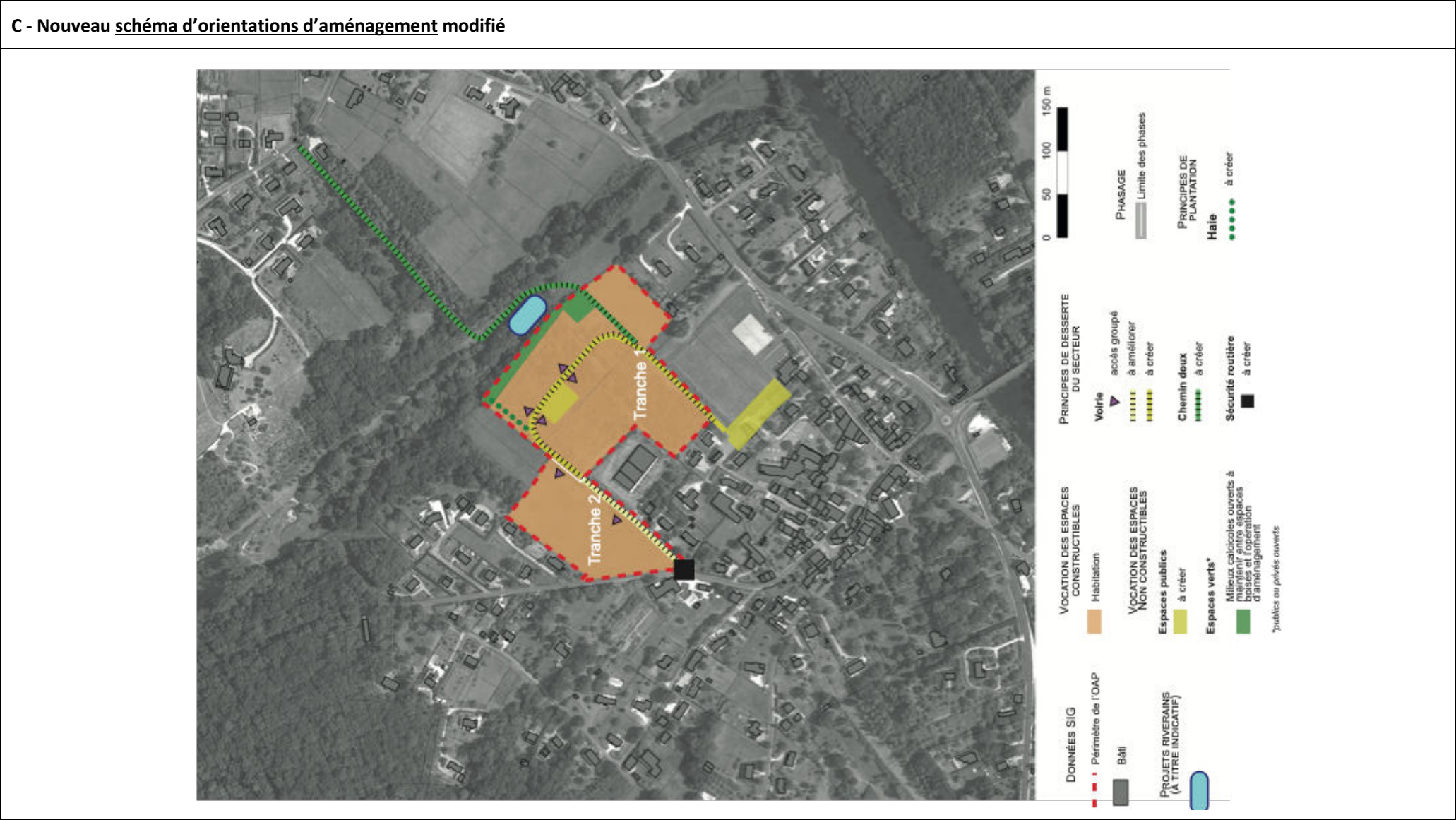


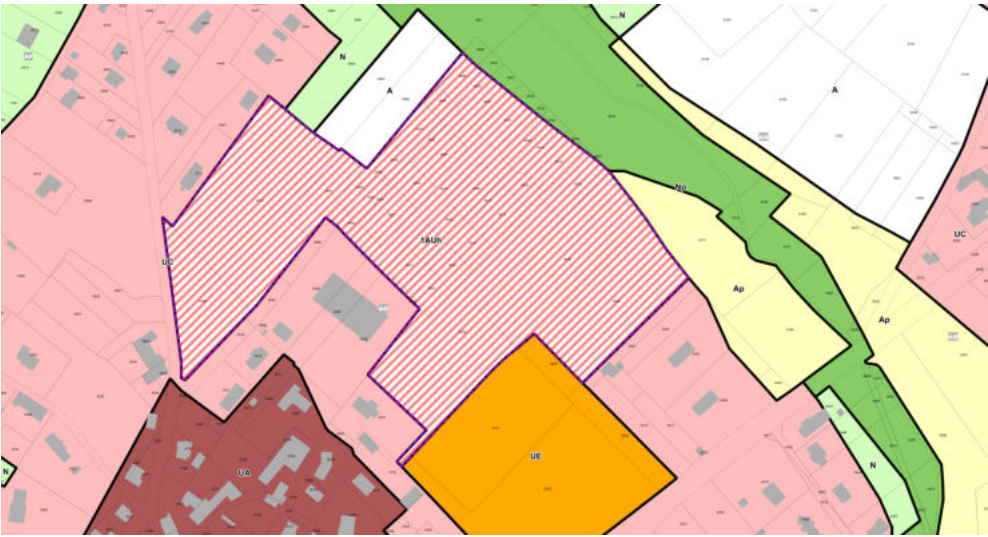
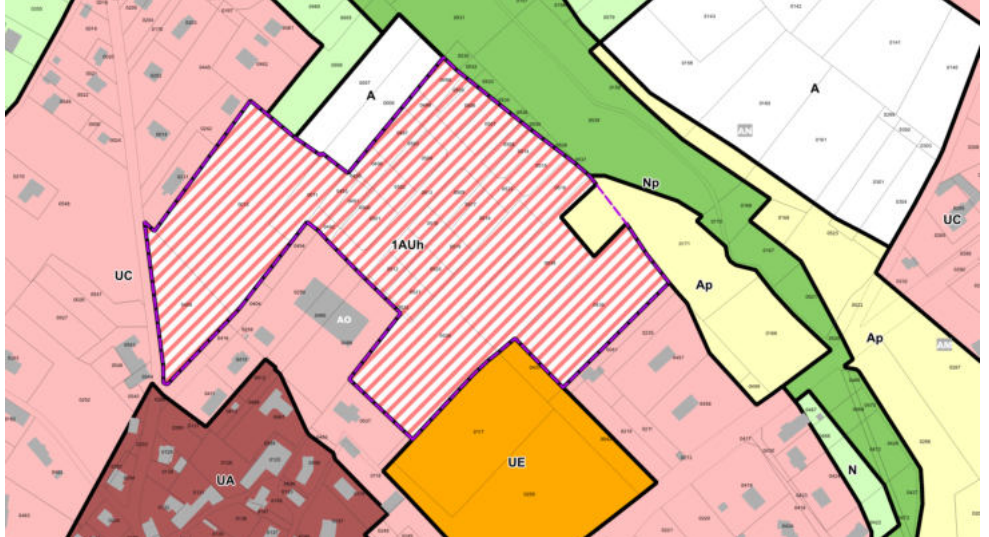
| 1 | Commune de Annesse-et-Beaulieu (Secteur 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OAP « Gravelle »                                                                     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
|   | <p>Le périmètre de l’OAP reste inchangé, cependant plusieurs évolutions sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le phasage de la réalisation de l’OAP est modifié afin de donner la possibilité à l’aménageur de concevoir un projet d’ensemble. Les phases sont donc abandonnées au profit de deux tranches.</li><li>• La protection de l’espace dédiée aux milieux calcicoles est légèrement réduite dans la mesure où l’évolution naturelle constatée sur le site n’exige pas un périmètre de protection aussi important. Pour renforcer sa protection réglementaire, cet espace destiné à rester inconstructible est également exclu de la zone 1AUh pour être reclassé en zone N, entraînant une modification du règlement graphique.</li><li>• Le nombre d’accès groupés est réduit afin de sécuriser les sorties sur la voie.</li><li>• Il est décidé de supprimer le principe de création d’une voirie donnant sur la route de Périgueux en raison du risque de sécurité routière soulevé par le Conseil Départemental.</li></ul> <p>A l’extérieur du périmètre de l’OAP, des projets seront réalisés tels qu’un bassin de rétention des eaux pluviales et la création de cheminements doux situés au Nord de ce périmètre et la création d’un espace public au Sud.</p> <p>Outre la modification de la fiche d’orientations d’aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.2 – secteur 2) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |  |

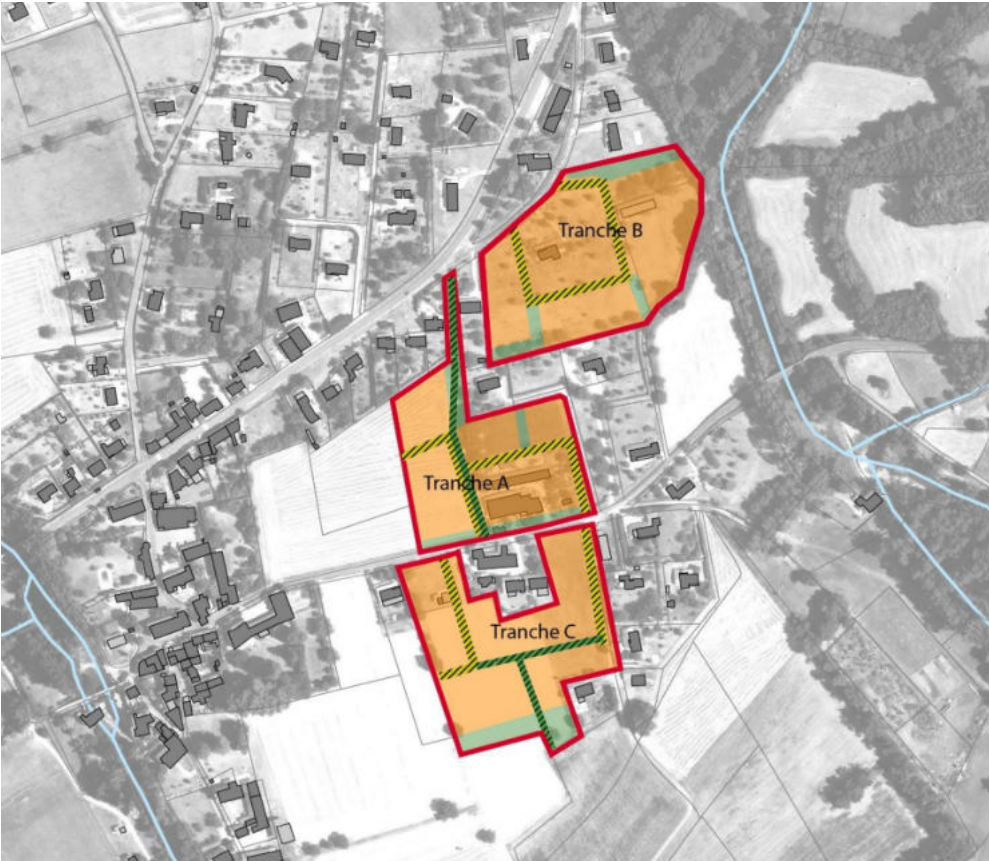
| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D’ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.2 – secteur 2)                                                                                |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| A - Reprise de la <u>présentation du site</u>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l’objet d’une modification                                                                               |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Texte en vigueur                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | Texte après modification                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Localisation et accessibilité                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | Localisation et accessibilité                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Le site de Gravelle est situé dans le centre-bourg. Le site est accessible depuis l’impasse du Val à l’Ouest, la rue du Colonel Gaucher au Nord et la route de Périgueux au Sud. |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | Le site de Gravelle est situé dans le centre-bourg. Le site est accessible depuis l’impasse du Val à l’Ouest, <del>et</del> la rue du Colonel Gaucher au Nord <del>et la route de Périgueux au Sud.</del> |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| B - Reprise des <u>principes et programme d’aménagement</u>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l’objet d’une modification                                                                          |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
| Rédaction avant la Modification                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              | Rédaction après la Modification                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                  | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                       | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                | Principe et/ou programme préconisé                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                             | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                | Principe et/ou programme préconisé                                                                                                                                                           |
| Programmation d’équipements d’intérêt public                                                                                                                                     | L’opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.<br><br>La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer ou à améliorer et | Les rejets d’eaux pluviales après régulation sont interdits vers le fossé communal. Ils seront effectués par infiltration ou dans le ruisseau. | Il est recommandé la réalisation d’une étude hydraulique visant à identifier et solutionner les risques avérés d’inondation lors de fortes pluies s’étendant du Nord-Ouest du site à l’Isle. | Programmation d’équipements d’intérêt public                                                                                                                                                              | L’opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.<br><br>La sécurisation <del>des carrefours du carrefour</del> entre les emprises publiques <del>à créer ou</del> à | Les rejets d’eaux pluviales après régulation sont interdits vers le fossé communal. Ils seront effectués par infiltration ou dans le ruisseau. | Il est recommandé la réalisation d’une étude hydraulique visant à identifier et solutionner les risques avérés d’inondation lors de fortes pluies s’étendant du Nord-Ouest du site à l’Isle. |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                  |                                                                                                  |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                  |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | les emprises publiques existantes (rue du Colonel Gaucher et D3) devra être assurée pour tous les modes.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                  | Le fossé longeant la route communale au sein du site doit être reprofilé, sa continuité assurée. |                                               | améliorer et les emprises publiques existantes (rue du Colonel Gaucher <del>et D3</del> ) devra être assurée pour tous les modes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                  | Le fossé longeant la route communale au sein du site doit être reprofilé, sa continuité assurée. |
| <b>Principes de circulation / voies</b>       | <p>La desserte interne du site permettra un bouclage entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une entrée unique depuis la route de Périgueux (D3) au Sud,</li> <li>• Une entrée/sortie sur la rue du Colonel Gaucher par amélioration de l'impasse du Val.</li> <li>• L'impasse des écoles.</li> </ul> <p>Ces voies structurantes intégreront des cheminements piétons.</p> | <p>Les accès aux lots seront mutualisés.</p> <p>Les cheminements piétons permettront de relier les écoles, le cœur de bourg et les espaces naturels proches.</p> |                                                                                                  | <b>Principes de circulation / voies</b>       | <p>La desserte interne du site permettra un bouclage entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Une entrée unique depuis la route de Périgueux (D3) au Sud,</del></li> <li>• Une entrée/sortie sur la rue du Colonel Gaucher par amélioration de l'impasse du Val.</li> <li>• <b>La sortie par l'amélioration de l'impasse des écoles puis la rue du 8 mai 1945.</b></li> </ul> <p>Ces voies structurantes intégreront des cheminements piétons.</p> | <p>Les accès aux lots seront mutualisés.</p> <p>Les cheminements piétons permettront de relier les écoles, le cœur de bourg et les espaces naturels proches.</p> |                                                                                                  |
| <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 20 logements.                                                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                                                                                  | <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche <del>B 1</del> , l'ouverture à l'urbanisation <del>de la phase 1</del> doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m <sup>2</sup> pour                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |                                                                                                  |

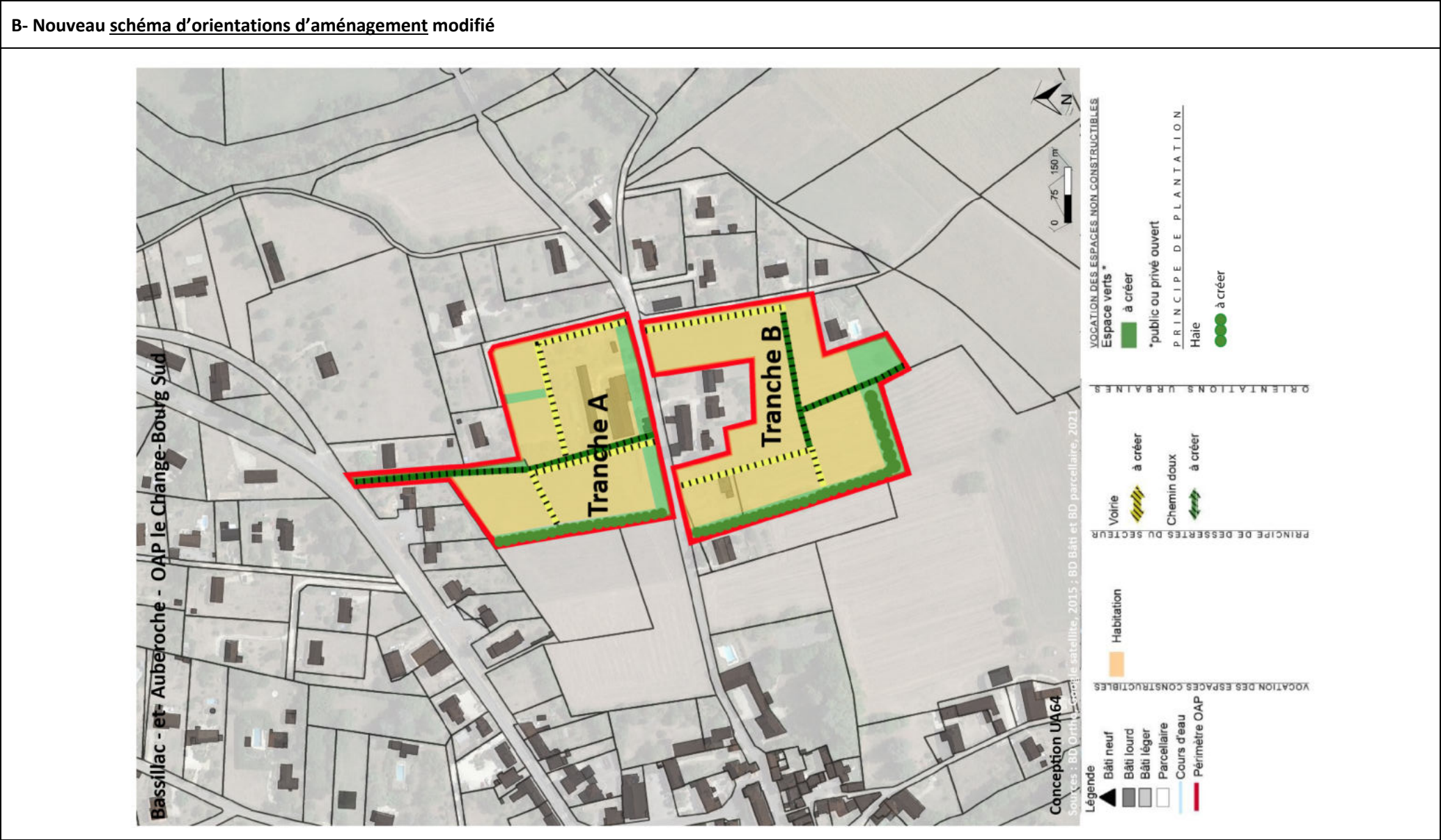
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 12 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> |  |  |  | <p>la réalisation minimale de 12 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche <del>A</del> <b>2</b>, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 20 logements.</p> <p><del>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</del></p> |  |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

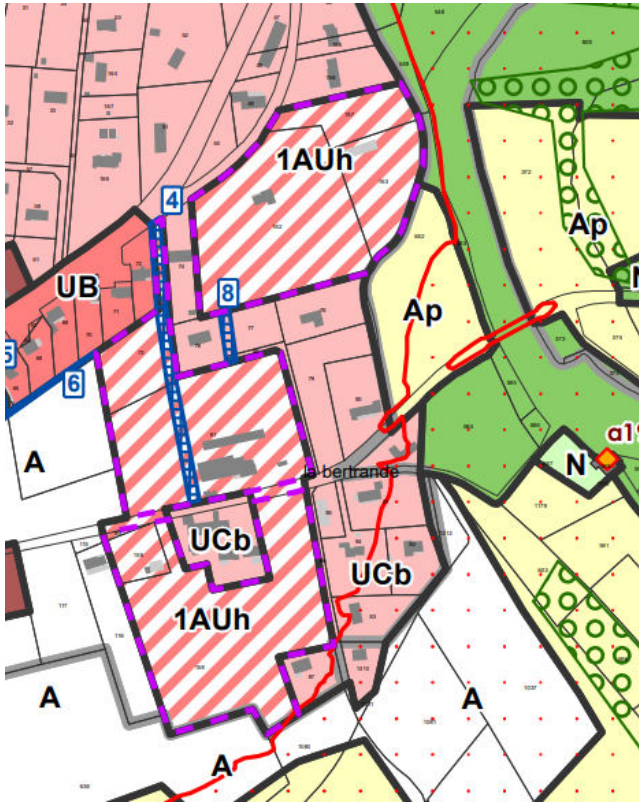
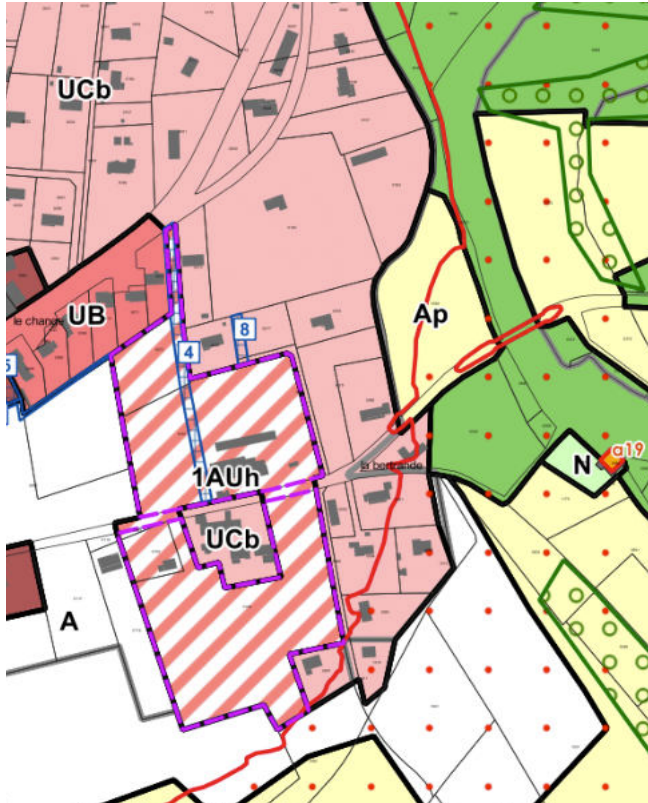


| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.2 – secteur 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Afin de renforcer la protection réglementaire de la pelouse calcicole identifiée par l’évaluation environnementale initiale, le plan de zonage est modifié pour reclasser la surface réellement concernée en zone Ap qui offre les dispositions réglementaires suffisantes. D’autre part, une petite adaptation a été effectuée au Sud-Ouest de la zone pour reclasser une petite bande de 1AUh vers la zone UCb.</p> <p><b>La superficie totale de la zone 1AUh affectée par ces évolutions est de 0,12 ha :</b></p> <p>Dont 0,11 ha qui seront retirés de la zone 1AUh pour l’affecter à la zone N.</p> <p>Et 0,01 ha restitués à la zone UCb.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Commune de Bassillac-et-Auberoche (Secteur 1) | OAP « Le Change »                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
| <p>Le périmètre de l’OAP est modifié en raison de la suppression du périmètre de la tranche B :</p> <p>La tranche B est supprimée car elle recouvre une maison existante et habitée, ainsi que l’ensemble de la propriété de celle-ci. La construction d’une ou plusieurs habitations n’est pas envisagée actuellement, et ne saurait de toute façon se faire en encadrant la maison existante et habitée par le propriétaire. Cette tranche n’a donc plus de pertinence. Les terrains couverts par la tranche B en vigueur seront dorénavant classés en zone urbaine UCb.</p> <p>Par la même occasion, <b>suite à l’avis de la Chambre d’Agriculture de la Dordogne, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées</b>, le schéma d’orientation fait désormais apparaître l’obligation de planter une haie le long de la zone constructible en contact avec l’espace agricole, en parties Ouest et Sud de l’OAP.</p> <p>Outre la modification de la fiche d’orientations d’aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.14 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |                                               |  |

| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                 |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)         |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |
| A - Reprise de la <u>présentation du site</u>                                                             |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |
| <i>Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification</i> |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |                                                                          |
| Texte en vigueur                                                                                          |                                                                          |                                                                          | Texte après modification                                                 |                                                                          |                                                                          |
| <b>Objectif</b>                                                                                           |                                                                          |                                                                          | <b>Objectif</b>                                                          |                                                                          |                                                                          |
| Tranche A                                                                                                 | Tranche B                                                                | Tranche C                                                                | Tranche A                                                                | Tranche B                                                                | Tranche C                                                                |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 500 m <sup>2</sup>                                  | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 600 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 500 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 600 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 8                                                                           | Nombre de logements minimum : 15                                         | Nombre de logements potentiels : 8                                       | Nombre de logements minimum : 8                                          | Nombre de logements minimum : 15                                         | Nombre de logements potentiels : 8                                       |



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.14 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Afin de reconnaître que la tranche B en vigueur est déjà bâtie, le plan de zonage est modifié afin de classer la surface en zone UCb.</p> <p>La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 2,10 ha, elle sera affectée à la zone UCb.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                        |  |

| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Commune de Bassillac-et-Auberoche (Secteur 1) | OAP « Milhac – Massoudras »                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
| <p>Le périmètre de l'OAP est modifié en raison de la suppression du périmètre de la phase 1 correspondant à des parcelles appartenant à la commune.</p> <p>Ces parcelles sont, en effet, déjà intégralement occupées. L'OAP ne se justifie donc plus à cet endroit.</p> <p>En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La phase 2 en vigueur deviendra alors une phase 1.</li> <li>• Les terrains couverts par la phase 1 en vigueur seront dorénavant classés en zone urbaine UCb.</li> </ul> <p>Par la même occasion, <b>suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées</b>, le schéma d'orientation fait désormais apparaître l'obligation de planter une haie le long de la zone constructible en contact avec l'espace agricole, en partie Sud de l'OAP.</p> <p>Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.33 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |                                               |  |

| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <b>A - Reprise de la <u>présentation du site</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <i>Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| Texte en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Texte après modification                                                    |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <b>Objectif</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Phase 1</th><th>Phase 2</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>7 000 m<sup>2</sup></td><td>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>27 000 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Nombre de logements minimum : 3</td><td>Nombre de logements minimum : 11</td></tr> </tbody> </table> | Phase 1                                                                     | Phase 2 | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>7 000 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>27 000 m <sup>2</sup> | Nombre de logements minimum : 3 | Nombre de logements minimum : 11 | <b>Objectif</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th><del>Phase 1</del></th><th>Phase <del>2</del> 1</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>7 000 m<sup>2</sup></del></td><td>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>27 000 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td><del>Nombre de logements minimum : 3</del></td><td>Nombre de logements minimum : 11</td></tr> </tbody> </table> | <del>Phase 1</del> | Phase <del>2</del> 1 | <del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>7 000 m<sup>2</sup></del> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>27 000 m <sup>2</sup> | <del>Nombre de logements minimum : 3</del> | Nombre de logements minimum : 11 |
| Phase 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Phase 2                                                                     |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>7 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>27 000 m <sup>2</sup> |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| Nombre de logements minimum : 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nombre de logements minimum : 11                                            |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <del>Phase 1</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Phase <del>2</del> 1                                                        |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br/>7 000 m<sup>2</sup></del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>27 000 m <sup>2</sup> |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |
| <del>Nombre de logements minimum : 3</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nombre de logements minimum : 11                                            |         |                                                                            |                                                                             |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                      |                                                                                       |                                                                             |                                            |                                  |

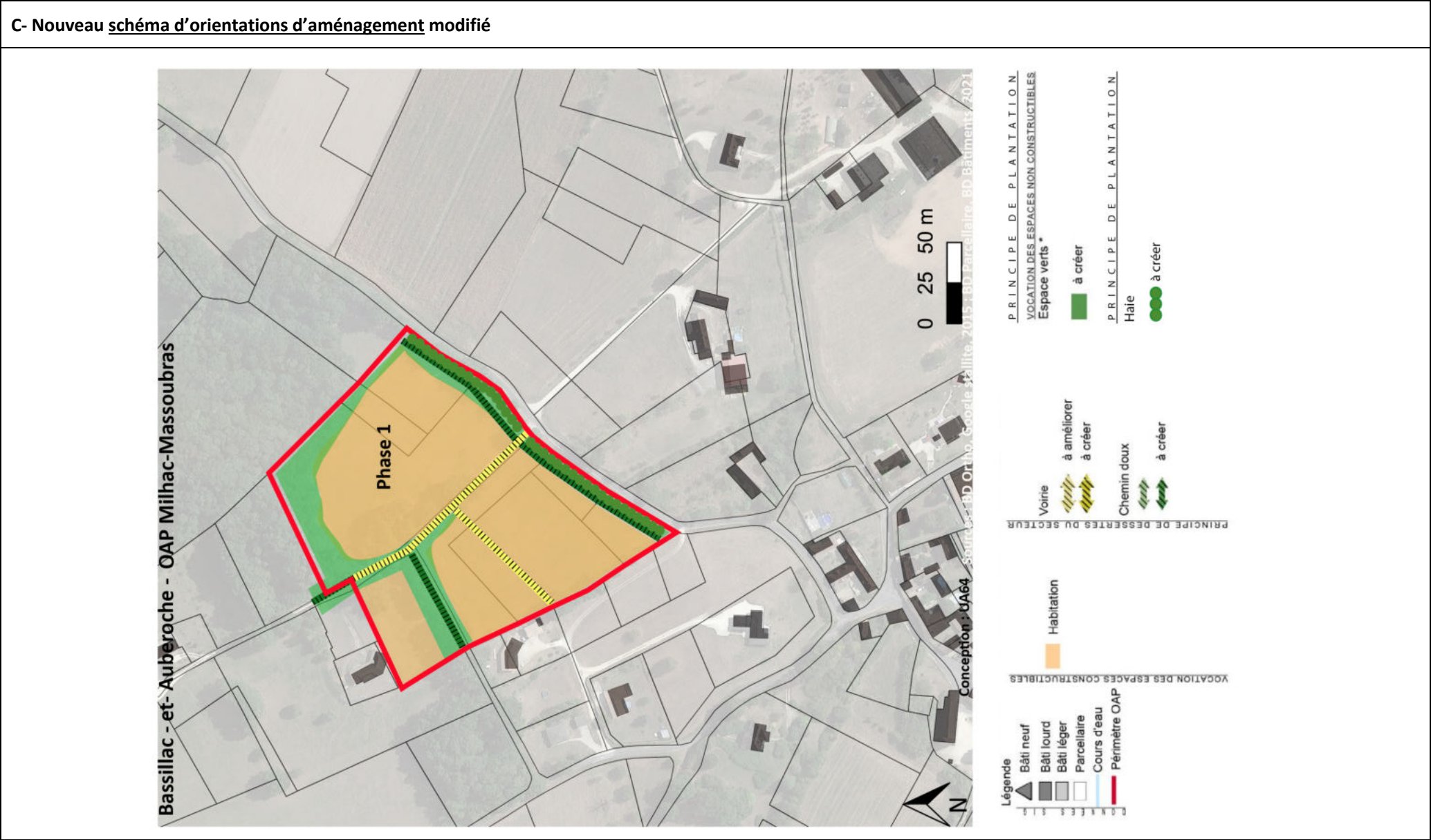
## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

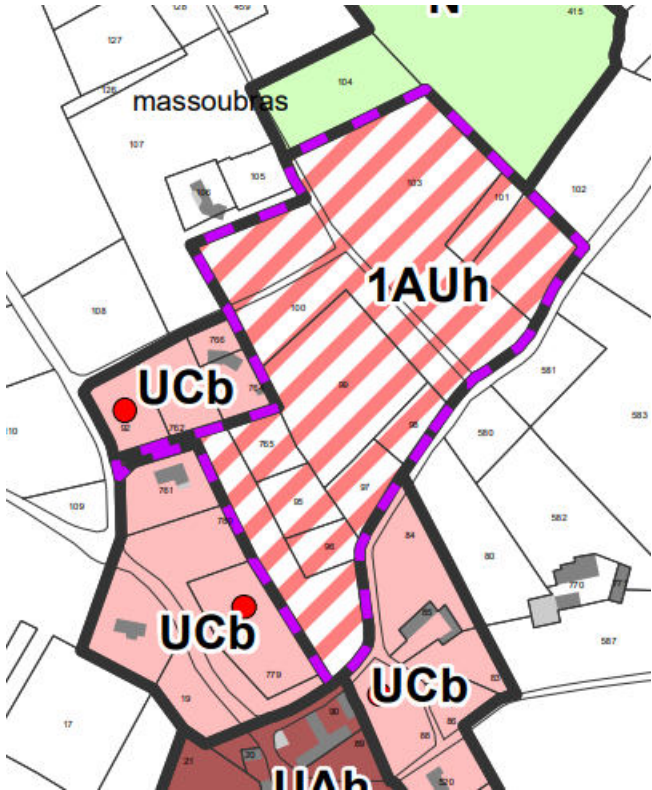
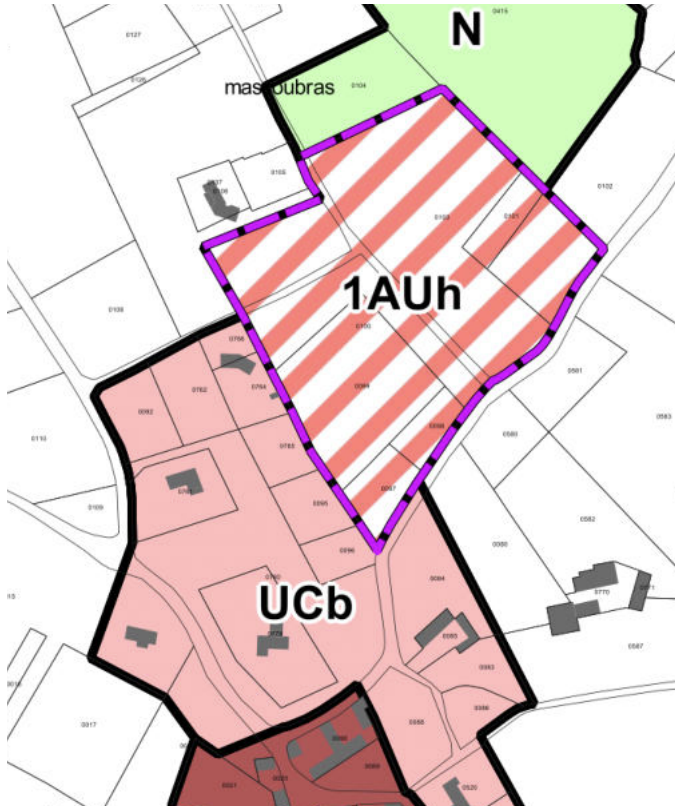
## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

## A - Reprise des principes et programme d'aménagement

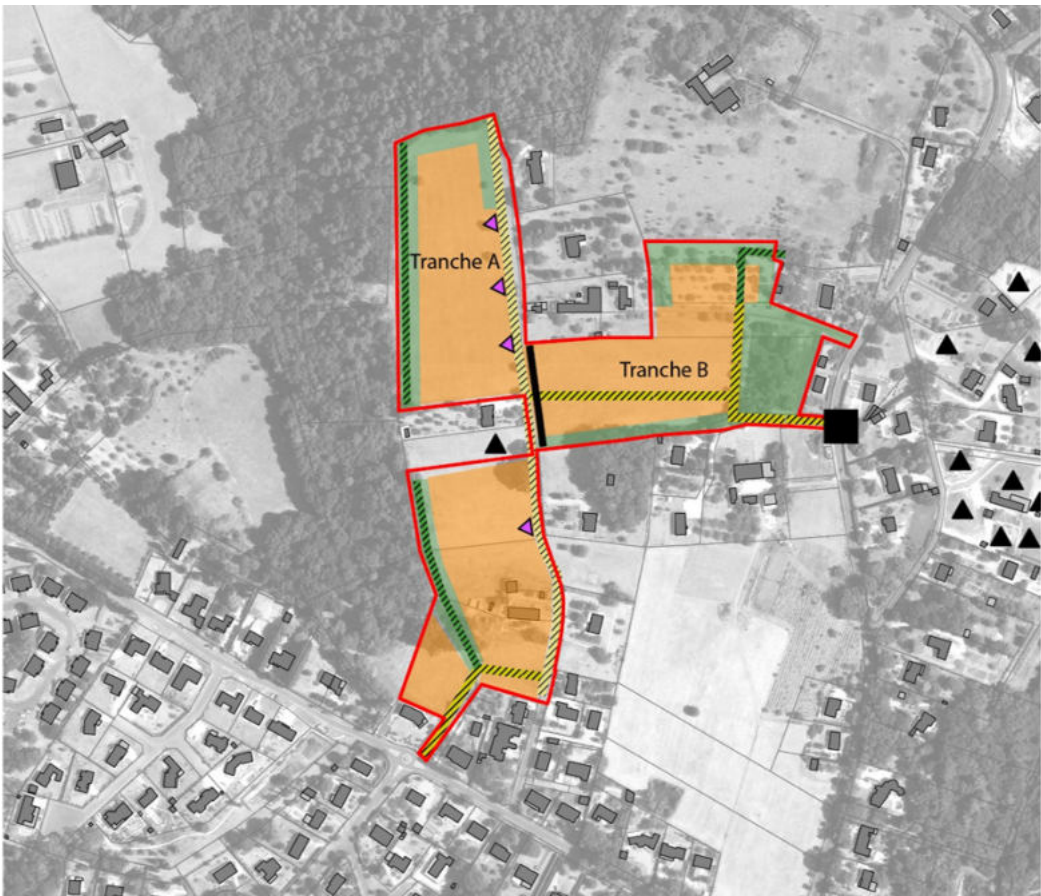
*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Rédaction avant la Modification              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |                                    | Rédaction après la Modification              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                              | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                   | Principe et/ou programme préconisé |                                              | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                              | Principe et/ou programme préconisé |
| Programmation d'équipements d'intérêt public |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | La partie Sud du site sera préservée en espace vert intégrant les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement. |                                    | Programmation d'équipements d'intérêt public |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <del>La partie Sud du site sera préservée en espace vert intégrant les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement.</del> |                                    |
| Condition d'ouverture à l'urbanisation       | <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 27 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 11 logements.</p> |                                                                                                                                   |                                    | Condition d'ouverture à l'urbanisation       | <p><del>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.</del></p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 27 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 11 logements.</p> |                                                                                                                                              |                                    |



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.33 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>La phase 2 en vigueur étant supprimée, le plan de zonage est modifié afin de classer cette surface en zone UCb.</p> <p>La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 0,74 ha, elle sera affectée à la zone UCb.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                     | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                  |  |

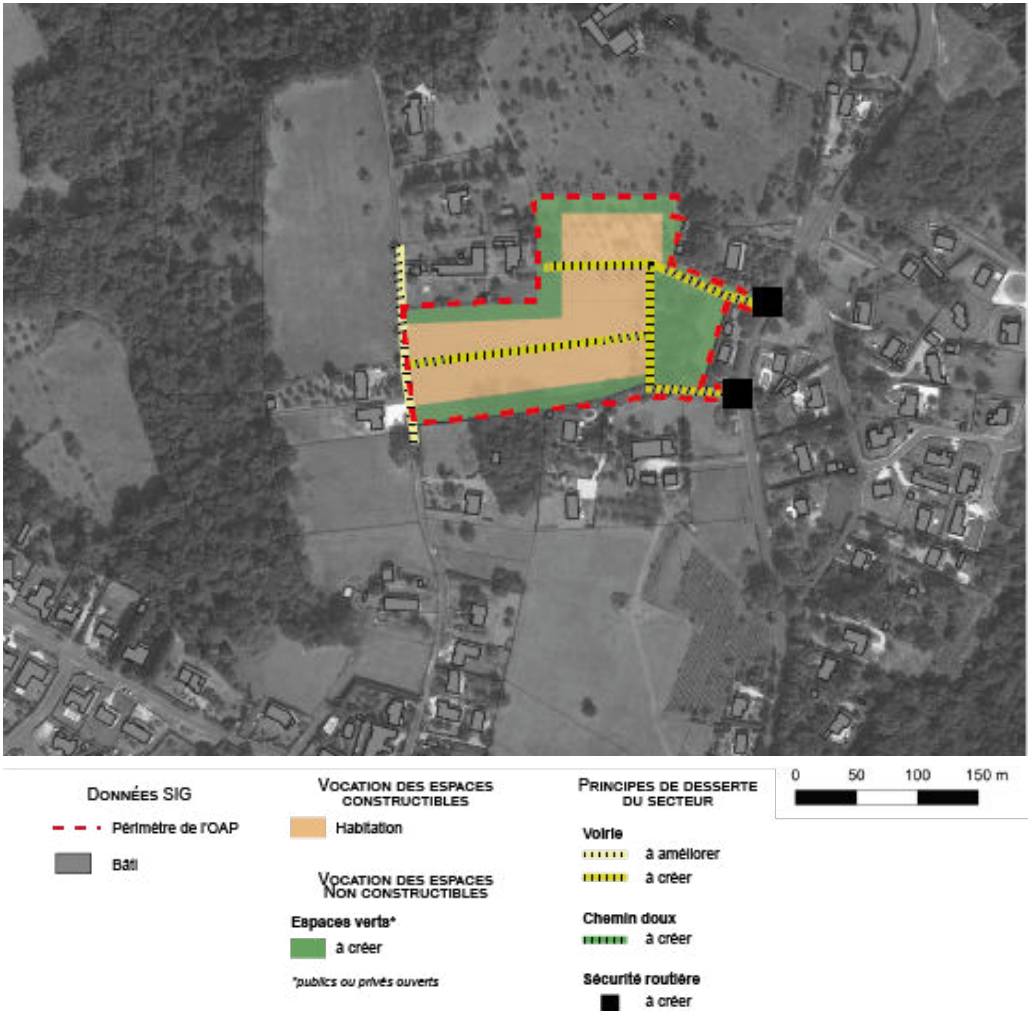


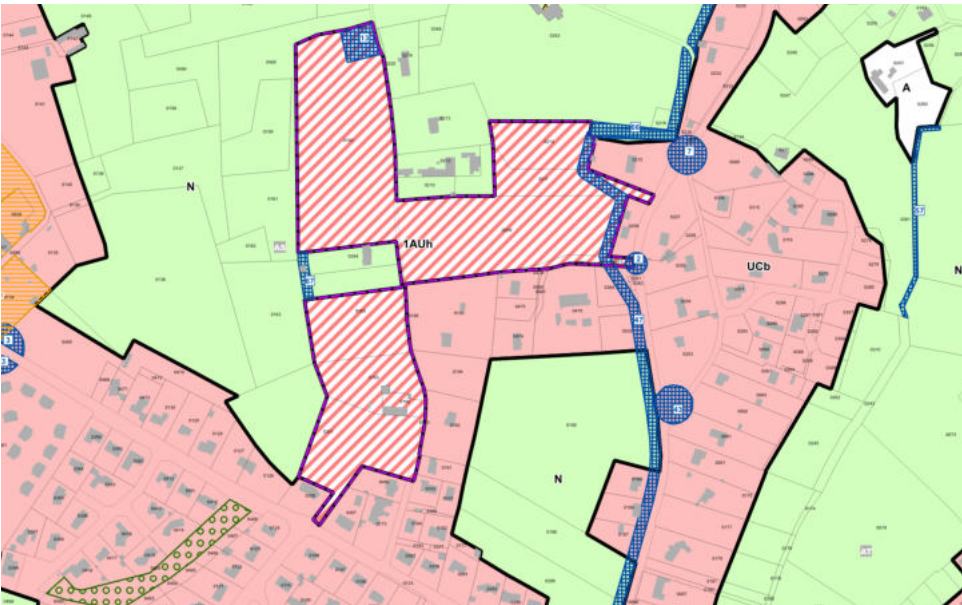
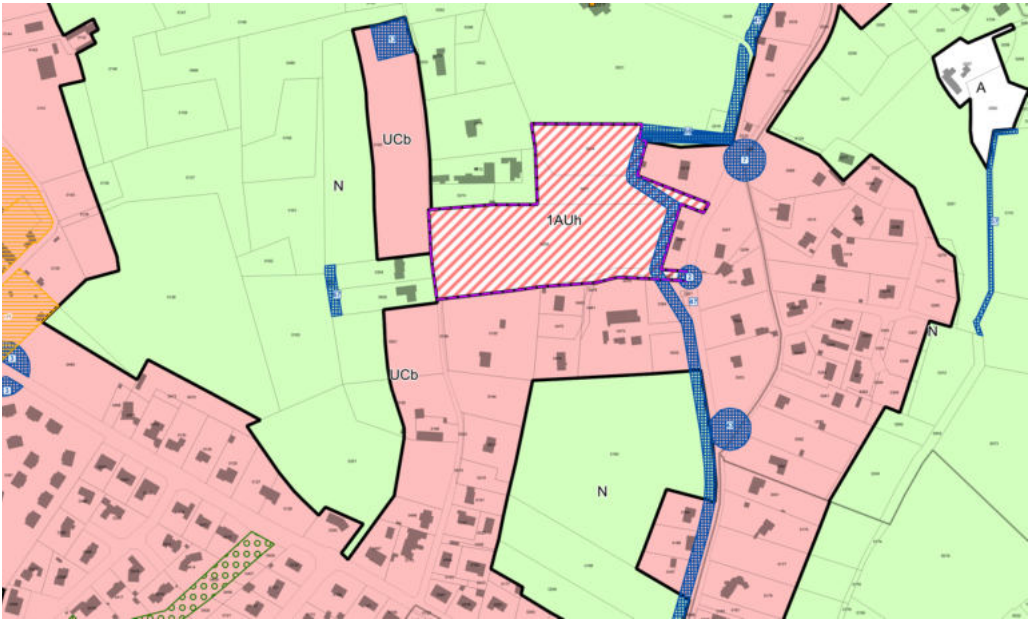
| 4 | Commune de Boulazac-Isle-Manoire (Secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OAP « Beauregard »                                                                   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
|   | <p>Cette OAP connaît une évolution très importante avec la <u>suppression de la tranche A</u>, implantée à l'Ouest de la rue Georges Joyeux représentant plus de la moitié de l'emprise totale de l'OAP.</p> <p>Cette suppression est motivée par la volonté de ne plus urbaniser la partie Nord de la tranche A dont les terrains sont reclassés en zone naturelle N et de ne conserver qu'une bande constructible au Sud d'une profondeur de 50 m à partir de la voie.</p> <p>Dans la partie conservée (tranche B), plusieurs évolutions sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une zone tampon avec l'habitat existant au Nord en espace vert planté.</li> <li>• Volonté de ne pas créer de cheminement doux afin de favoriser un partage des usages et ainsi apaiser la voie.</li> <li>• Prise en compte d'une voirie existante (chemin du Chatelou) qui permet de desservir le Nord de la zone et nécessite une sécurisation de son débouché sur la voie communale à l'Est (avenue Édouard Boiserie).</li> </ul> <p>Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.7 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |  |

| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| A - Reprise des principes et programme d'aménagement                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| Rédaction avant la Modification                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          |                                    | Rédaction après la Modification              |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|                                                                                                         | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                              | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                          | Principe et/ou programme préconisé |                                              | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                   | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Principe et/ou programme préconisé |
| Programmation d'équipements d'intérêt public                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'avenue Édouard Boissérie devra être assurée.<br><br>De même, l'intersection entre le chemin du Chatelou et l'avenue Édouard Boissérie sera sécurisée. |                                    | Programmation d'équipements d'intérêt public |                                                                                                                                                                                                                                         | La sécurisation <b>des carrefours du carrefour</b> entre l'emprise publique à créer et l'avenue Édouard Boissérie devra être assurée.<br><br><del>De même,</del> l'intersection entre le chemin du Chatelou et l'avenue Édouard Boissérie et l'intersection entre chemin au Sud du Chatelou et l'avenue Édouard Boissérie <del>sera</del> <b>sécurisée seront sécurisées.</b> |                                    |
| Condition d'ouverture à l'urbanisation                                                                  | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 20 logements.<br><br>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la |                                                                                                                                                                                                                          |                                    | Condition d'ouverture à l'urbanisation       | Dans le secteur 1AUh, <del>correspondant à la tranche A,</del> l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m <sup>2</sup> pour la |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |

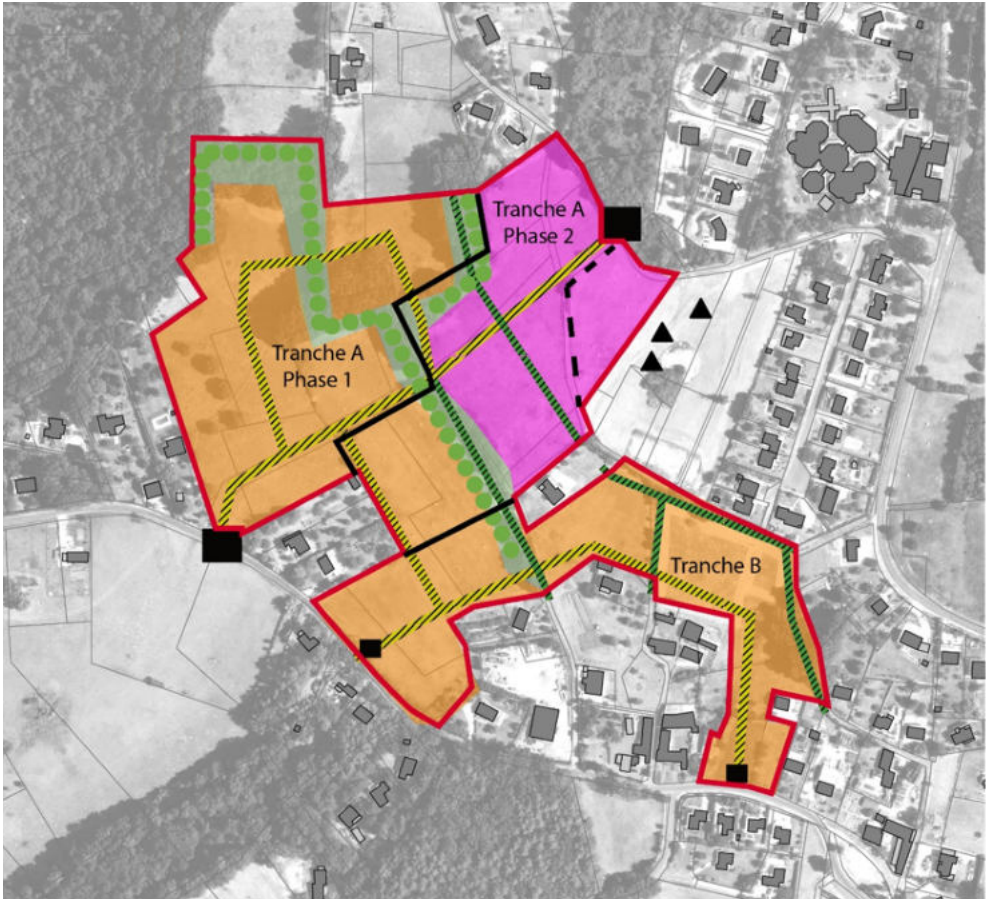
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 12 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> |  |  |  | <p>réalisation minimale de <del>20</del> 10 logements.</p> <p><del>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 12 logements.</del></p> <p><del>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 6 logements.</del></p> |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.7 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Pour tenir compte de la suppression de la tranche A de l’OAP, le zonage à l’Ouest de la rue Georges Joyeux est entièrement revu, avec la création d’une bande en zone UCb de 50 mètres de profondeurs à partir de la voie, le reste de la zone 1AUh étant restitué à la zone naturelle N.</p> <p><b>La superficie du périmètre concerné est de 3,9 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l’affecter :</b></p> <p>A la zone urbaine UCb, pour 2,05 ha.</p> <p>A la zone naturelle N pour 1,85 ha.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |



| 5 | Commune de Boulazac-Isle-Manoire (Secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OAP « Piarrot »                                                                      |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
|   | <p>Le périmètre de l'OAP est modifié pour supprimer la partie Sud de la tranche B en raison de la difficulté à organiser une urbanisation d'ensemble sur ce secteur.</p> <p>Pour accompagner ce redécoupage, plusieurs évolutions sont également proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplification opérationnelle de l'OAP, en supprimant les phases et en ne gardant que 2 tranches.</li> <li>• Adaptation des espaces verts à conserver (au Nord et à l'Est) à la réalité des haies et des boisements sur le site, ainsi qu'à la nécessaire protection des habitations existantes enclavées dans l'opération.</li> <li>• Adaptation du schéma viaire au Nord afin de mieux prendre en compte la voirie existante (impasse Pierre Corneille) qui devra être renforcée et sécurisée.</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP au Sud afin de tenir compte de propriétés privées (jardins). Suppression d'un accès redondant et peu sécurisé sur la rue Voltaire.</li> <li>• Réduction du périmètre de l'OAP au Nord pour restituer à la zone agricole A la bande classée en espaces verts.</li> <li>• Recalage de la voie interne dans la pointe Sud-Est pour une meilleure desserte interne et création d'une raquette de retournement en bout d'impasse.</li> <li>• Adaptation et réduction du nombre de logements à créer sur l'OAP pour tenir compte de la topographie du site (pentes) et des besoins de création de logements sur la commune : 45 logements sur l'ensemble de l'OAP.</li> </ul> <p>Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.4 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |  |

## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.2 – secteur 2)

A - Reprise de la présentation du site

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification*

## Texte en vigueur

| Tranche A                                                                |                                                                        | Tranche B                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Phase 1                                                                  | Phase 2                                                                |                                                                          |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 500 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 40                                         | Nombre de logements / hébergements minimum : 45                        | Nombre de logements minimum : 8                                          |

## Texte après modification

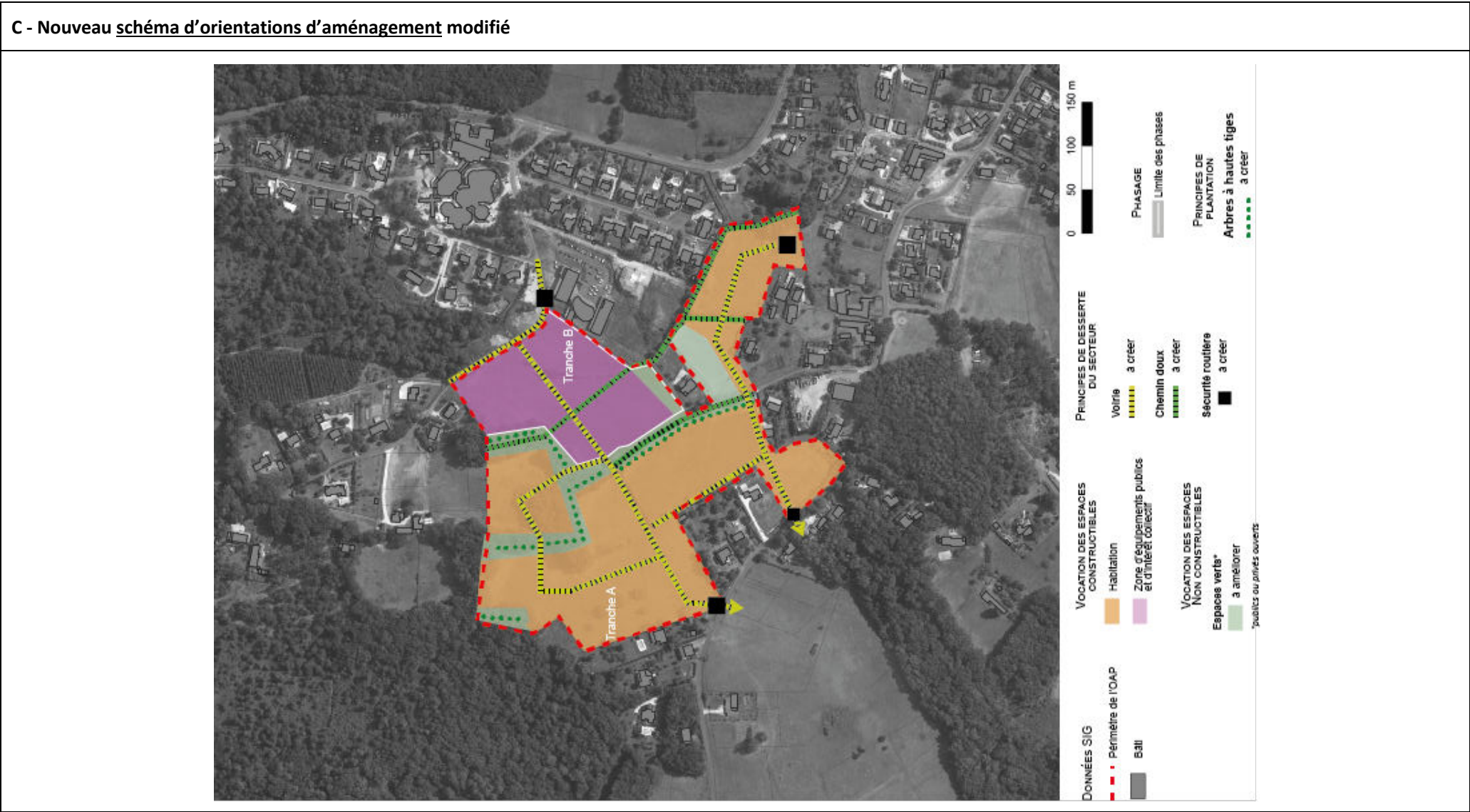
| Tranche A                                                                          |                                                                        | Tranche B                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <del>Phase 1</del>                                                                 | <del>Phase 2</del>                                                     |                                                                                                                                 |
| <del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m<sup>2</sup></del> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m <sup>2</sup> | <b>Pas de superficie minimale requise</b><br><del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 500 m<sup>2</sup></del> |
| <del>Nombre de logements minimum : 40</del>                                        | Nombre de logements / hébergements minimum : 45                        | <del>Nombre de logements minimum : 8</del><br><b>Accueil d'équipements d'intérêt collectif ou publics</b>                       |

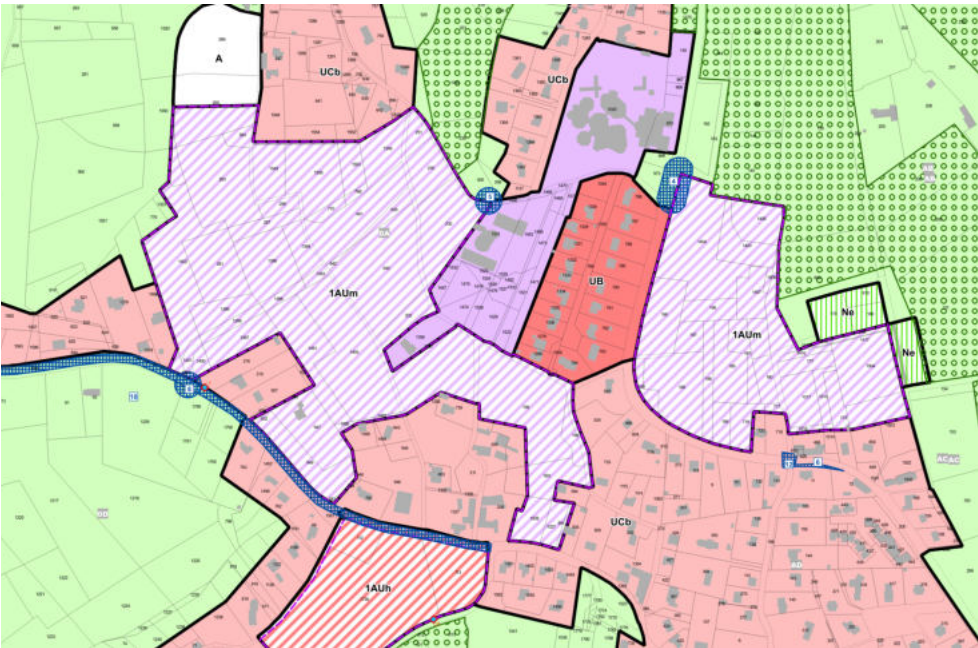
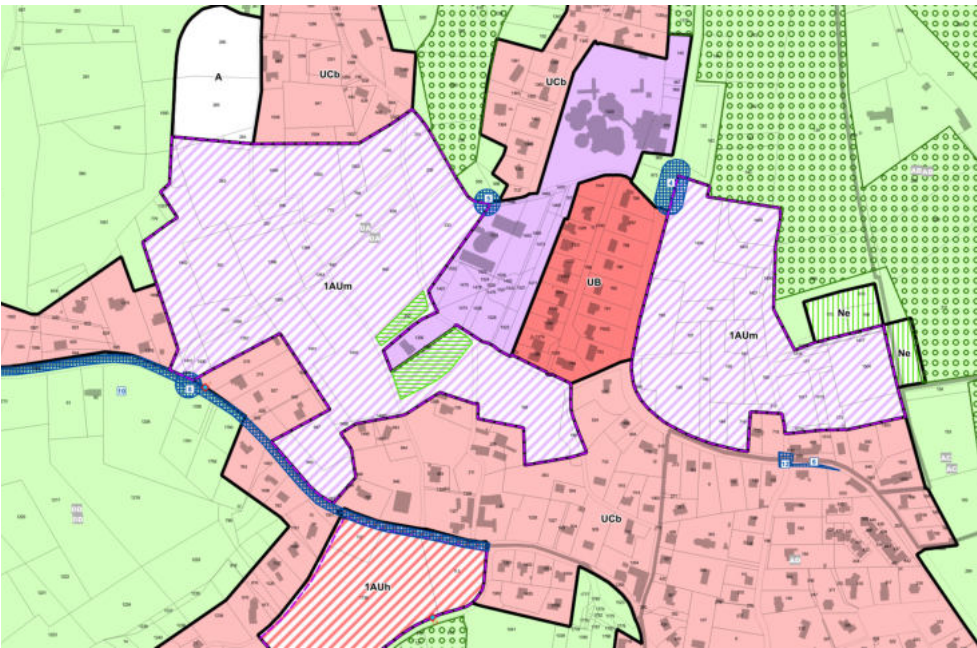
**B - Reprise des principes et programme d'aménagement**

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

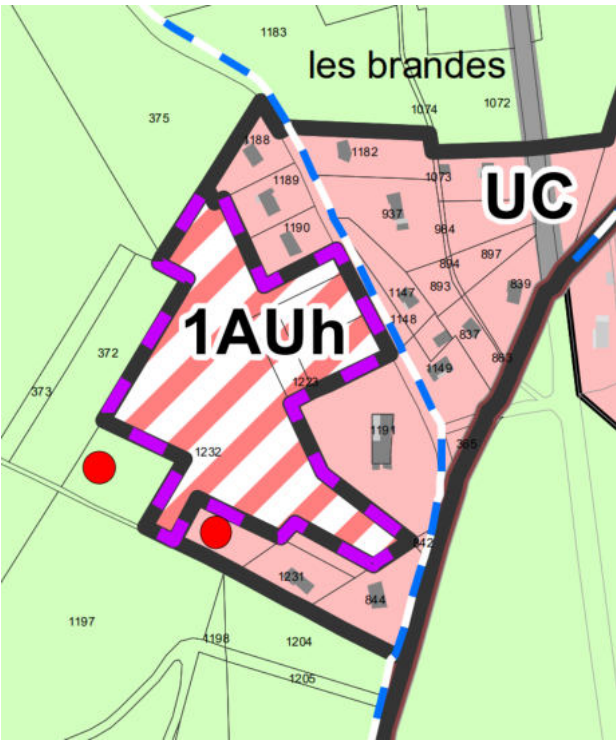
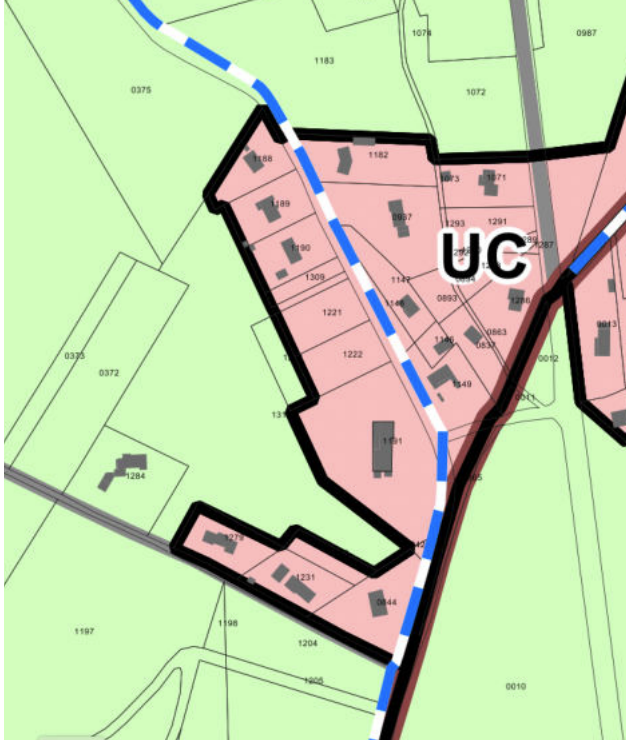
| Rédaction avant la Modification                     |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |                                                                             | Rédaction après la Modification |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                     | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                           | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                              | Principe et/ou programme préconisé                                          |                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                              | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                        | Principe et/ou programme préconisé |
| <b>Programmation</b>                                | La vocation du site est mixte.<br><br>Sur le périmètre de la tranche A – phase 2, une mixité des fonctions sera recherchée.     | En tranche A – phase 2 est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune. Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site. |                                                                             | <b>Programmation</b>            | La vocation du site est mixte.<br><br>Sur le périmètre de la tranche A – <del>phase 2</del> , <del>une mixité des fonctions sera recherchée.</del> <b>l'ensemble des logements sera accueilli.</b> | En tranche <b>A B – phase 2</b> est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune, <b>avec la possibilité de créer des hébergements.</b> <del>Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site.</del> |                                    |
| <b>Forme urbaine</b>                                | R1 > 5m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 40%<br>EPT > 60%<br><br>H : R+2 maximum en tranches A.<br><br>H : R+1 maximum en tranche B |                                                                                                                                                                                                              |                                                                             | <b>Forme urbaine</b>            | R1 > 5m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 40%<br>EPT > 60%<br><br>H : <b>R+2 R+1</b> maximum en tranche A.<br><br>H : <b>R+1 R+2</b> maximum en tranche B                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b> | L'opération intégrera les dispositifs                                                                                           | En tranche A – phase 2, une partie du site sera réservée à la réalisation d'un équipement                                                                                                                    | L'espace vert central pourra intégrer des aménagements paysagers permettant |                                 |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |

|                                         |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | nécessaires à la gestion des eaux pluviales.                       | d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération.<br><br>Les carrefours entre les emprises publiques à créer, la rue François Mitterrand et la rue Voltaire devront être sécurisés pour tous les modes.                                                                      | la gestion des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                                                                    | En tranche <del>A</del> <b>phase 2 B</b> , <del>une partie du</del> <b>le</b> site sera réservée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération.<br><br>Les carrefours entre les emprises publiques à créer, la rue François Mitterrand et <del>la rue</del> <b>Voltaire l'impasse Pierre Corneille</b> devront être sécurisés pour tous les modes. | L'espace vert central pourra intégrer des aménagements paysagers permettant la gestion des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Principes de circulation / voies</b> | La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées. | L'étude pré-opérationnelle à réaliser devra être compatible avec le réseau de voies présenté dans le schéma d'orientations d'aménagement.<br><br>L'opération intégrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons inter-quartiers et vers les équipements existants et futurs. | Le réseau de voies reposera sur trois voies structurantes permettant la circulation à double sens :<br><ul style="list-style-type: none"><li>• En tranche A permettant de relier la rue François Mitterrand à l'impasse Corneille</li><li>• En tranche B assurant un bouclage sur la rue François Mitterrand.</li></ul><br>Une voie structurante Nord/Sud. |                                         | <b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>                | L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                         |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Principes de circulation / voies</b> | La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées. | L'étude pré-opérationnelle à réaliser devra être compatible avec le réseau de voies présenté dans le schéma d'orientations d'aménagement.<br><br>L'opération intégrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons inter-quartiers et vers les équipements existants et futurs.                                                                                                           | Le réseau de voies reposera sur <del>trois-deux</del> voies structurantes permettant la circulation à double sens :<br><ul style="list-style-type: none"><li>• En tranche A permettant de relier la rue François Mitterrand à l'impasse Corneille</li><li>• <b>Au Sud-Est de la tranche A, en assurant un bouclage.</b></li><li>• En tranche B <b>permettant de relier la rue Alphonse de Lamartine un bouclage sur la rue François Mitterrand.</b></li></ul><br>Une voie structurante Nord/Sud. |



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.4 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Compte tenu de la difficulté d’organiser une urbanisation d’ensemble à la pointe Sud-Est de la zone 1AUh, avec l’impossibilité d’inscrire une voirie sur les terrains concernés, ceux-ci sont reclassés en zone urbaine UCb.</p> <p>D’autre part, afin de protéger réglementairement les espaces verts inscrits pour la protection des habitations existantes enclavées dans l’opération, ceux-ci seront couverts par <b>un périmètre de protection au titre de l’article L. 151-19 « patrimoine paysager », d’une superficie totale de 0,44 ha.</b></p> <p>La superficie du périmètre concerné est de 1,17 ha qui sera retirée de la zone 1AUh :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour l’affecter à la zone UCb à hauteur de 0,82 ha.</li><li>• Le restituer à la zone agricole A pour 0,35 ha.</li></ul> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Commune de Château-l’Évêque (Secteur 2) | OAP « Les Brandes»                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         | SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
| <p>L’OAP est supprimée en raison du refus de tout aménagement de la part du propriétaire du principal terrain de l’OAP, la rendant irréaliste. Ainsi ce vaste terrain est reclassé en zone naturelle N non constructible, tandis que les deux terrains déjà découpés en dent creuse à l’Ouest sont classés en zone UC comme les parcelles adjacentes.</p> <p>La fiche d’orientations d’aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2) est donc supprimée et le règlement graphique (Plan 5.16 – secteur 2) demande également à être modifié pour faire disparaître la zone 1AUh qui reprenait le périmètre de l’OAP et rétrocéder s parcelles concernées pour la plus grande partie en zone naturelles et secondairement en zone urbaine.</p> |                                         |  |

| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.16 – secteur 2)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>L’OAP étant supprimée, <b>le périmètre de la zone 1AUh qui la matérialisait sur le plan de zonage n’a plus lieu d’apparaître.</b></p> <p>Cela a pour incidence une évolution des vocations des terrains en restituant en zone naturelle N la partie Ouest de l’OAP et en classant en zone urbaine UC la dent creuse le long de la voie.</p> <p><b>La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 2,20 ha, elle sera affectée à la zone N pour une surface de 1,82 ha et à la zone UC pour une surface de 0,38 ha.</b></p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

## 7

## Commune de Cornille (Secteur 2)

## OAP « La Petite Chapelle »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

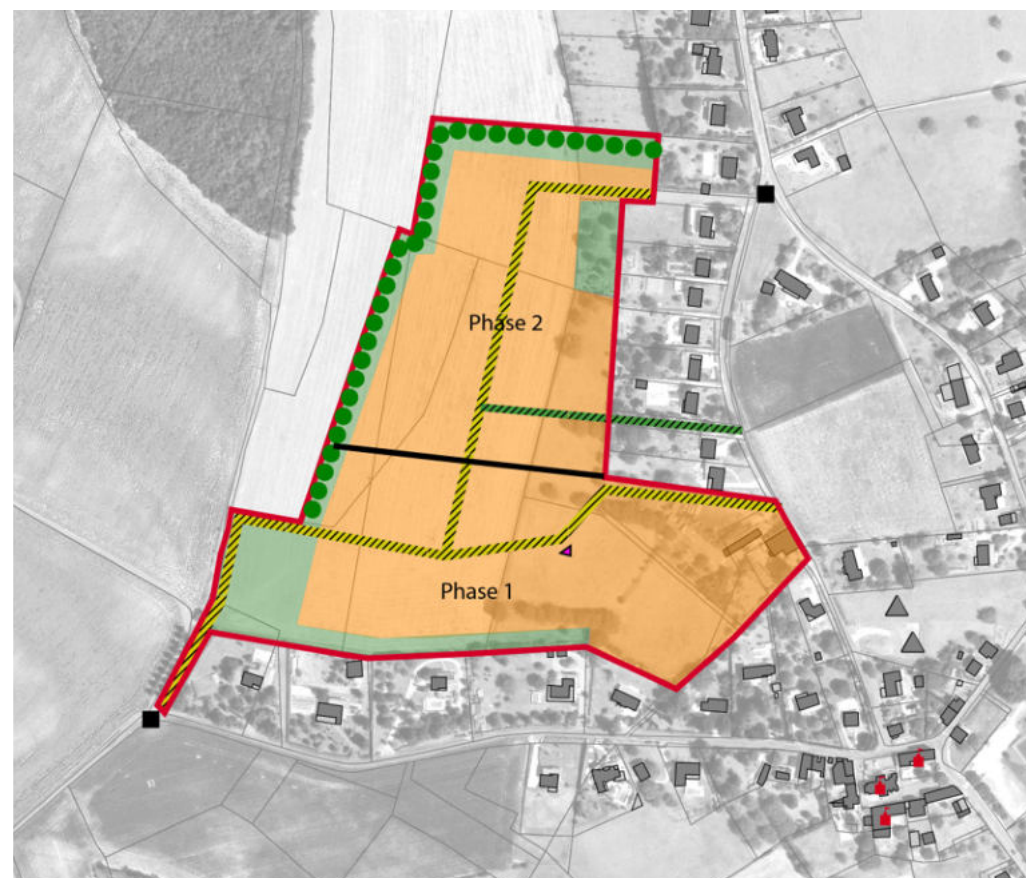
Le périmètre de l'OAP est modifié, excluant un jardin privatif situé au Sud-Ouest qui ne sera pas urbanisé.

Par la même occasion, d'autres évolutions sont apportées :

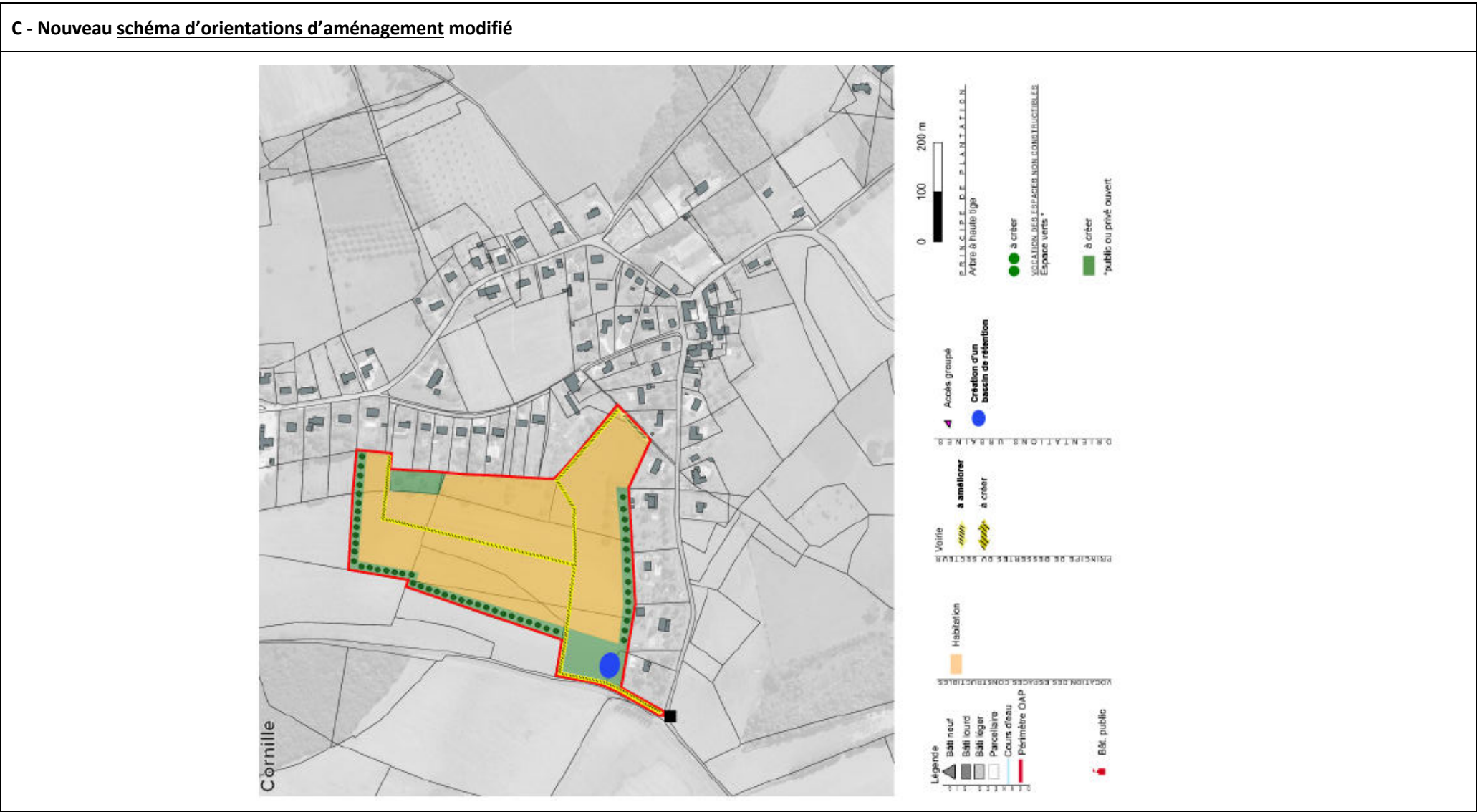
- La simplification globale de l'OAP, afin de tenir compte de la réalité des propriétés foncières qui ne nécessitent pas de délimiter un phasage particulier.
- La suppression du cheminement doux Est-Ouest reconnu comme non réaliste et ne présentant pas d'utilité d'usage. Les cheminements pratiqués se font selon un axe Nord-Sud, vers le bourg et ses services.
- La meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales par l'implantation d'un ouvrage dédié dans l'espace vert prévu au Sud-Ouest en point bas et la mise en place d'une bande tampon plantée au Sud. L'ouvrage prévu permettra de régler les risques de vis-à-vis des constructions riveraines.
- L'adaptation du schéma de voirie, en raison du nouveau périmètre au Sud-Ouest et le choix de ne plus traverser le jardin privatif. Le nouvel itinéraire rejoint un chemin communal existant, à requalifier.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.17 – secteur 2) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh, supprimer un emplacement réservé et en créer un autre.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D’ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.2 – secteur 2)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| A - Reprise de la <u>présentation du site</u>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l’objet d’une modification                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| Texte en vigueur                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             | Texte après modification                                                                                                                                                                          |                                                     |
| <b>Localisation et accessibilité</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             | <b>Localisation et accessibilité</b>                                                                                                                                                              |                                                     |
| Le site constitue l’extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis la voie communale du bourg et la rue La Petite Chapelle sur ces franges Est et Sud. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             | Le site constitue l’extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis la voie communale du bourg <b>sur ces franges Sud-Ouest et Sud-Est</b> et la rue La Petite Chapelle <b>au Nord-Ouest</b> . |                                                     |
| B - Reprise des <u>principes et programme d’aménagement</u>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l’objet d’une modification                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| Rédaction avant la Modification                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             | Rédaction après la Modification                                                                                                                                                                   |                                                     |
|                                                                                                                                                            | <b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>                                                      | <b>Principe et/ou programme préconisé</b>                                                                                                                                                         |                                                     |
| <b>Programmation d’équipements d’intérêt public</b>                                                                                                        | L’opération doit intégrer la création d’une microstation d’épuration pour l’équivalent de 5 logements en phase 1.<br><br>En partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales.                                                                                                                   | Les aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d’un traitement paysager. |                                                                                                                                                                                                   | <b>Programmation d’équipements d’intérêt public</b> |
|                                                                                                                                                            | L’opération doit intégrer la création <b>d’un bassin de rétention des eaux pluviales au Sud-Ouest du site. d’une microstation d’épuration pour l’équivalent de 5 logements en phase 1.</b><br><br><b>Autour du bassin de rétention,</b><br>En partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales. | Les aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d’un traitement paysager. |                                                                                                                                                                                                   |                                                     |



**2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.17 – secteur 2)****Justification et description de l'évolution du zonage :**

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP au Sud-Ouest : une vaste parcelle bâtie est extraite de la zone 1AUh pour être reclassée en zone urbaine UCb.

**La superficie du périmètre concerné est de 0,85 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UCb.**

Par la même occasion, **il est apparu nécessaire de revoir entièrement l'organisation des emplacements réservés accompagnant cette OAP :**

- **L'emplacement réservé n°2 est supprimé** : ce projet de liaison piétonne n'apparaît pas pertinent en raison d'une topographie difficile et de son débouché sur la rue de la Petite Chapelle qui n'en fait pas un itinéraire optimal pour accéder au bourg de Cornille en marche à pied.
- **L'emplacement réservé n°3 est modifié** : compte tenu de la configuration du chemin servant de support à cette voie d'accès à la future zone 1AUh et des parcelles voisines, il apparaît aujourd'hui plus pertinent de ne conserver l'élargissement de ce chemin que sur sa bordure Ouest et supprimer l'élargissement à l'Est. La superficie de l'emplacement est donc diminuée de moitié.
- **Un nouvel emplacement réservé n°18 est créé** : ce nouvel ER, inscrit à la fin de la liste des ER de la commune de Cornille sur le tableau de la pièce 7.2. « emplacements réservés » du dossier de PLUI-HD, est dédié à la desserte tout modes de la future zone 1AUh et remplace en partie l'emplacement réservé n°2 comme liaison depuis la rue de la Petite Chapelle tout en permettant un nouvel accès depuis la rue du bourg. Il a pour objet d'élargir un chemin rural existant. Celui-ci verra sa plateforme élargie à 8 mètres dans sa partie Sud permettant la circulation automobile double-sens depuis la rue du bourg. Dans sa partie Nord, la largeur ne sera que de 4 mètres et la voie ne permettra qu'une circulation à sens unique orientée pour déboucher sur la rue de la Petite Chapelle.

Les prescriptions surfaciques délimitant ces différents emplacements réservés sur le plan de zonage sont donc modifiées ou complétées comme indiqué ci-dessus.

La **pièce 7.2. « emplacements réservés »**, tableau précisant la nature des opérations portées par ces emplacements réservés et les caractéristiques de ceux-ci (bénéficiaire, superficie) est également modifiée pour y faire apparaître les évolutions des emplacements réservés n°2 et 3 et reporter le descriptif du nouvel emplacement réservé n°18.

***Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »*****Modification des emplacements réservés n°2 et 3**

| Code | Numéro | Désignation de l'opération | Bénéficiaire | Surfaces approximatives | Commune  |
|------|--------|----------------------------|--------------|-------------------------|----------|
| AQ2  | 2      | <b>SUPPRIME</b>            | /            | /                       | Cornille |

| Code | Numéro | Désignation de l'opération                    | Bénéficiaire | Surfaces approximatives | Commune  |
|------|--------|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------|
| Q3   | 3      | Création d'une liaison depuis la rue du bourg | Commune      | <del>375</del> 190 m²   | Cornille |

Création de l'emplacement réservé n°18

| Code  | Numéro | Désignation de l'opération                                                   | Bénéficiaire | Surfaces approximatives | Commune  |
|-------|--------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------|
| AQ218 | 18     | Création d'une liaison entre la rue du bourg et la rue de la Petite Chapelle | Commune      | 840 m²                  | Cornille |

**Règlement graphique en vigueur**

**Règlement graphique après modification**



| 8 | Commune de Cornille (Secteur 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | OAP « Le Colombier-Verdiller »                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
|   | <p>Cette <b>nouvelle OAP</b> est créée sur un périmètre jusqu'à présent classé en zone urbaine en raison de la nécessité d'encadrer l'aménagement de ce secteur, situé à proximité du centre-bourg, et présentant une problématique particulière en matière de topographie et d'accès depuis la voirie qui l'encadre (route de Colombier à l'Est et route de la Petite Chapelle à l'Ouest).</p> <p>Les principes retenus pour son aménagement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une desserte viaire combinant traverse Est-Ouest et impasse avec raquette de retournement, et espace public.</li> <li>• Une gestion des eaux pluviales en partie basse, permettant également de protéger les habitations en contre-bas (bassin de rétention et bande tampon plantée au Sud).</li> <li>• Un cheminement doux en complément (accès au bassin).</li> <li>• Une bande plantée en tampon au Nord vis-à-vis des habitations existantes, et à l'Ouest en utilisant et sécurisant le fort talus existant.</li> <li>• L'implantation du bâti devra respecter la pente et limiter les terrassements.</li> <li>• Nombre minimum de logements : 8.</li> </ul> <p>Outre la création de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.17 – secteur 2) demande également à être modifié pour créer une nouvelle zone 1AUh sur son périmètre.</p> |  |

## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. CREATION DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (rajoutée à la pièce 3.2.2 – secteur 2)

**SECTEUR 3 : LE COLOMBIER-VERDILLER****1. Présentation du site****Type d'OAP**

Intensification urbaine de 1.95 hectares.

**Localisation et accessibilité**

Le site est situé au cœur du bourg. Il est accessible depuis les voies communales de Colombier à l'Est et La Petite Chapelle à l'Ouest.

**Type de tissu urbain environnant**

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Bourg ancien rural.

**Avantages du site**

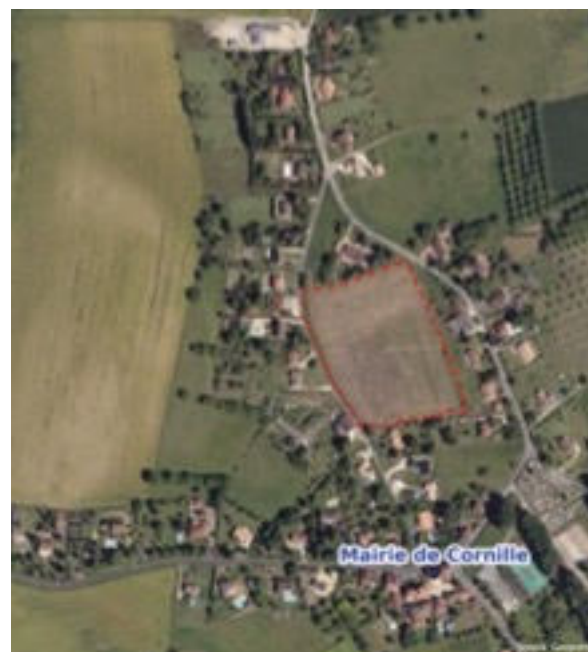
Panoramas sur les espaces naturels et agricoles.

Proximité aux équipements et services du bourg.

**Inconvénients du site**

Topographie affirmée (200 m NGF en point haut, 190 m NGF en point bas).

Important talus le long de la route de la Petite Chapelle qui impose de traiter les nouveaux accès avec soin pour limiter les risques accidentogènes.



Périmètre de protection des captages AEP.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux à gérer.

### **Objectif**

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements maîtrisée pour s'insérer au mieux dans un contexte paysager de qualité. L'OAP visera à préserver les interfaces vis-à-vis des habitations existantes et des espaces agricoles et naturels et développera un réseau viaire structurant et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.

| Secteur 1AUh                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 8                                          |

2. Schéma d'orientations d'aménagement



### 3. Principes et programme d'aménagement

|                                                     | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                             | Principe et/ou programme préconisé |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Programmation d'habitat</b>                      | La vocation principale du secteur est résidentielle.                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |                                    |
| <b>Forme urbaine</b>                                | R1 > 8m<br>R2 > 3m<br>ES < 40%<br>EPT > 60%<br>H : R+1 maximum                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |                                    |
| <b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b> | L'opération doit intégrer un bassin de rétention et une bande tampon plantée au Sud afin de gérer les eaux pluviales en partie basse, permettant également de protéger les habitations en contre-bas.<br><br>En partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales. | Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager. |                                    |
| <b>Orientations paysagères</b>                      | L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».<br><br>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en annexe de ce document.                                                                                                             |                                                                                                             |                                    |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | Outre les espaces verts définis ci-dessus, le talus surplombant la route de la Petite Chapelle devra accueillir une haie à planter.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |
| <b>Principes de circulation / voies</b>       | <p>La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies permettant la circulation à double sens, avec une impasse au Sud-Est entre : la route de la Petite Chapelle et la route de Colombier.</p> <p>Compte tenu des contraintes de visibilité et de sécurité, l'accès principal devra être aménagé à partir de la route de Colombier.</p> | <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout l'aménagement devra permettre de faciliter le demi-tour des véhicules.</p> | <p>L'opération intégrera des cheminements doux favorisant les liens vers le bourg – route de Colombier.</p> |
| <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh, L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la réalisation minimale de 8 logements.                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |

**2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.17 – secteur 2)****Justification et description de l'évolution du zonage :**

Le zonage est modifié pour accompagner la création de la nouvelle OAP au Nord du bourg : les parcelles non bâties concernées, classées jusqu'à présent en zone urbaine UCb sont reclassées en zone 1AUh

**La superficie du périmètre concerné est de 2,12 ha qui sera retirée de la zone UCb pour l'affecter à la zone 1AUh.**

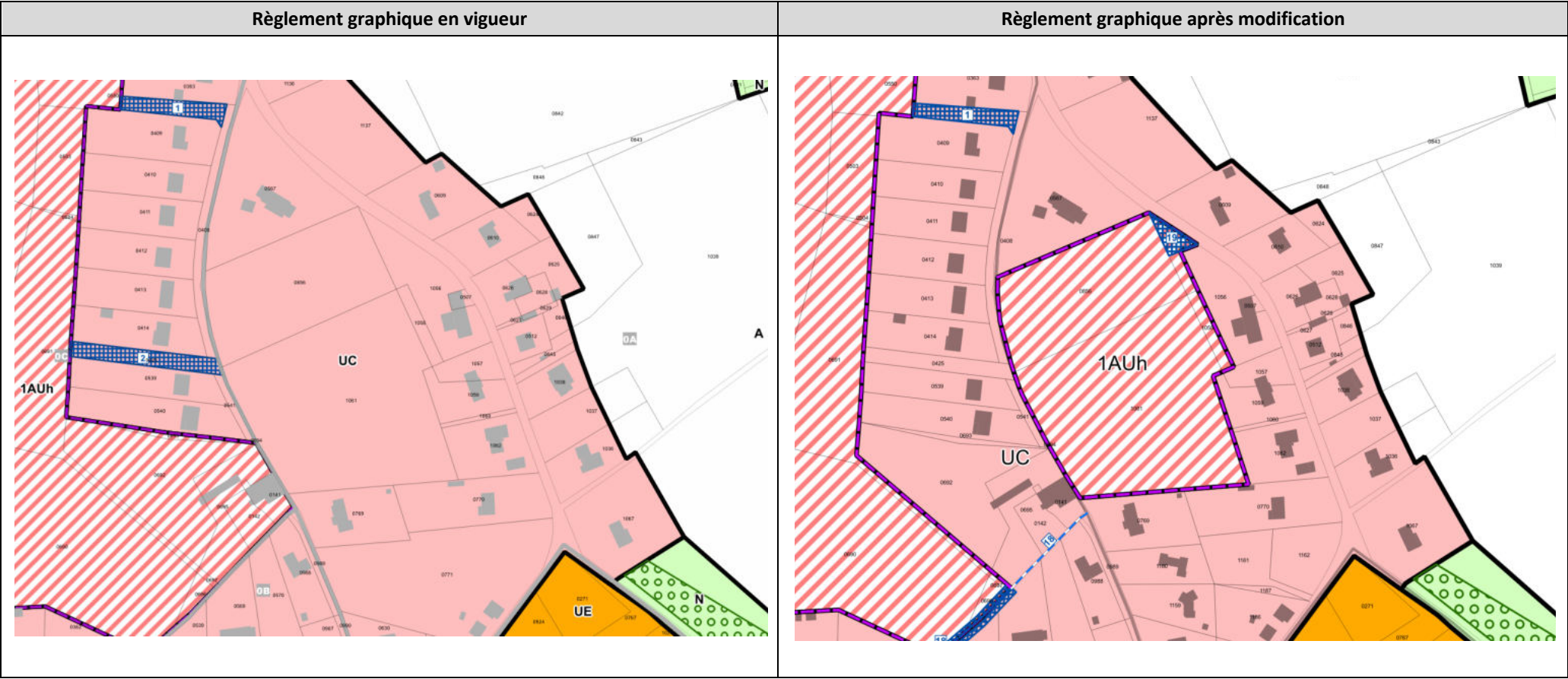
Par la même occasion, **il est apparu nécessaire d'accompagner la création de cette nouvelle OAP par l'institution d'un nouvel emplacement réservé n°19 destiné à maîtriser l'accès à la zone depuis la route de Colombier au Nord-Est.**

Ce nouvel emplacement réservé aura pour objet de permettre à la commune d'acquérir ces terrains pour aménager le raccordement principal de la voie de desserte interne de la zone sur la voirie périphérique et de traiter ses abords immédiats.

Les prescriptions surfaciques délimitant les différents emplacements réservés sur le plan de zonage sont donc complétées comme indiqué ci-dessus.

La **pièce 7.2. « emplacements réservés »**, tableau précisant la nature des opérations portées par ces emplacements réservés et les caractéristiques de ceux-ci (bénéficiaire, superficie) est également modifiée pour y faire apparaître le descriptif du nouvel emplacement réservé n°19.

| Code  | Numéro | Désignation de l'opération                                                                                   | Bénéficiaire | Surfaces approximatives | Commune  |
|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------|
| AQ218 | 19     | Raccordement de la voie desserte interne de la zone 1AUh de Le Colombier-Verdiller sur la route de Colombier | Commune      | 430 m <sup>2</sup>      | Cornille |



| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Commune de Coulounieix-Chamiers (Secteur 1) | OAP « Le Bourg »                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
| <p>Le périmètre de l'OAP reste inchangé, pour autant <b>un renforcement de la protection de l'espace boisé au Nord de l'OAP est ajouté</b>, par la reconnaissance de l'espace vert (plantation de pins) sur une partie de la parcelle AZ 76.</p> <p>Seule la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée, mais les textes n'évoluent pas.</p> |                                             |  |

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

**Légende**

- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Cours d'eau
- Périmètre OAP

**VOCATION DES ESPACES CONTRIBUABLES**

**PRINCIPE DE DESSERTE OU SECTEUR**

**ORIENTATIONS URBAINES**

**PRINCIPE DE PLANTATION**

Arbre à haute tige

à créer

à maintenir

**VOCATION DES ESPACES NON-CONSTRUCTIBLES**

Espace verts \*

à créer avec conservation des arbres existants.

\*public ou privé ouvert

10

## Commune de Marsac-sur-L'Isle (Secteur 1)

## OAP « Clair Séjour »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP reste inchangé, toutefois la Commune souhaite diminuer la densification permise au sein de l'OAP, dans un double souci de qualité de vie des futurs habitants et des riverains, et de sécurité routière. En effet, les voiries existantes innervant ce quartier résidentiel ne permettent pas d'accueillir un nouveau flux trop important de véhicules. Pour ce faire, l'OAP est modifiée en :

- Portant l'emprise au sol maximale à 30 % de la surface d'un lot, sauf pour les logements sociaux, dans ce cas elle est maintenue à 40 %.
- Portant la superficie minimale d'espaces de pleine terre à 70 % de la surface d'un lot.
- Diminuant la hauteur maximale admissible à R+1.
- Diminuant le nombre minimal de logement à produire à 50 au lieu de 64.

Seule la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



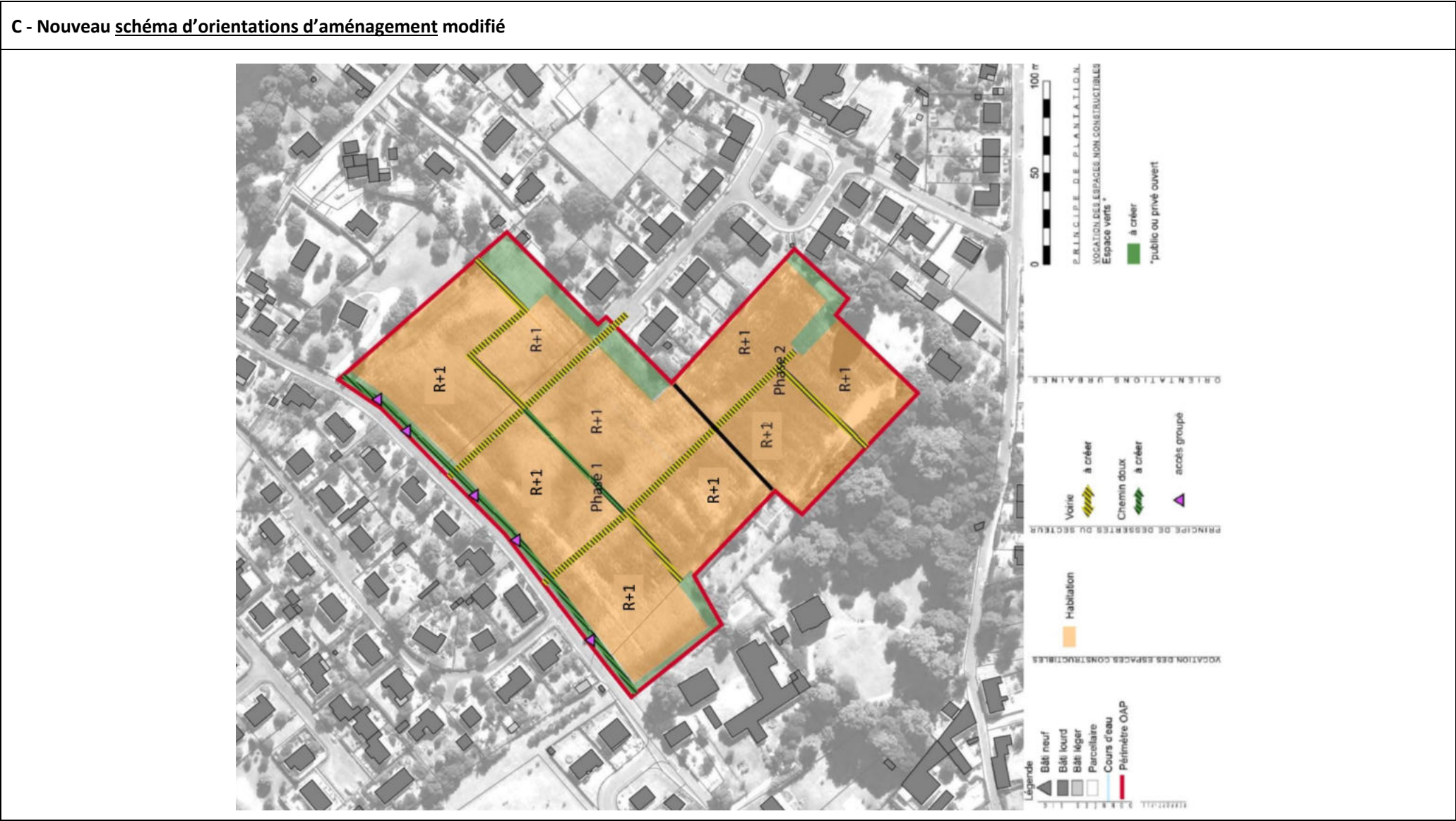
| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                 |                                                                           |                                                                             |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)</b>  |                                                                           |                                                                             |                                                                           |
| <b>A - Reprise de la <u>présentation du site</u></b>                                                      |                                                                           |                                                                             |                                                                           |
| <i>Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification</i> |                                                                           |                                                                             |                                                                           |
| Texte en vigueur                                                                                          |                                                                           | Texte après modification                                                    |                                                                           |
| Phase 1                                                                                                   | Phase 2                                                                   | Phase 1                                                                     | Phase 2                                                                   |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>26 000 m <sup>2</sup>                               | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>9300 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>26 000 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :<br>9300 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 50                                                                          | Nombre de logements minimum : 14                                          | Nombre de logements minimum : <del>50</del> 40                              | Nombre de logements minimum : <del>14</del> 10                            |

**B - Reprise des principes et programme d'aménagement**

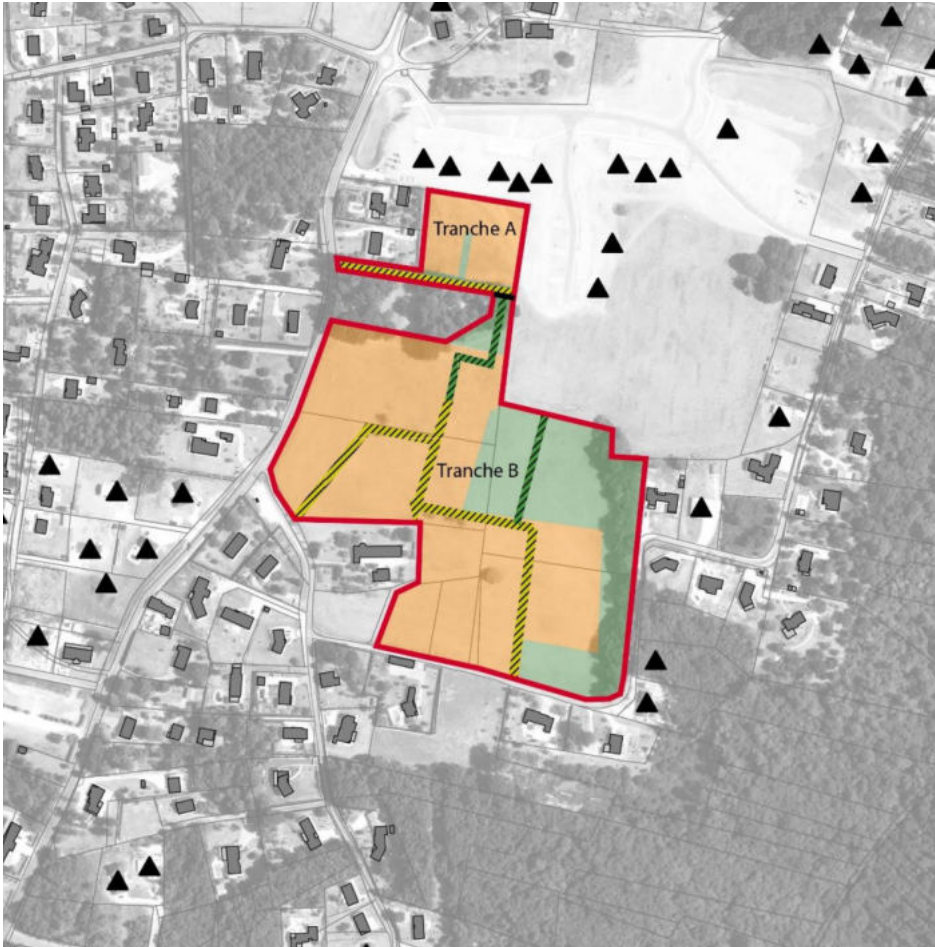
*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Rédaction avant la Modification               |                                                                                                                                                                                  |                                                 |                                    | Rédaction après la Modification               |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                 |                                    |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                               | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                            | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |                                               | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                             | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
| <b>Programmation d'habitat</b>                | La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.<br>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.                        |                                                 |                                    | <b>Programmation d'habitat</b>                | La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.<br>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.                                                                                         |                                                 |                                    |
| <b>Forme urbaine</b>                          | R1 > 6m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 40%<br>EPT > 65%<br>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement                                                                  |                                                 |                                    | <b>Forme urbaine</b>                          | R1 > 6m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < <del>40%</del> <b>30% sauf pour les logements sociaux :</b><br><b>ES &lt; 40 %</b><br>EPT > <del>65</del> <b>70 %</b><br>H : <del>Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</del> <b>&lt; R + 1</b> |                                                 |                                    |
| <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera |                                                 |                                    | <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement                                                                                                           |                                                 |                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p>égale à 26 000 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AU correspondant à la phase 2, l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée à la réalisation de l’opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble dont la surface minimale sera égale à 9300 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.</p> |  |  |  | <p>d’ensemble dont la surface minimale sera égale à 26 000 m² pour la réalisation minimale de <del>50</del> 40 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AU correspondant à la phase 2, l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée à la réalisation de l’opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble dont la surface minimale sera égale à 9300 m² pour la réalisation minimale de <del>14</del> 10 logements.</p> |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|





| 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Commune de Marsac-sur-L’Isle (Secteur 1) | OAP « Beaulieu »                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                          | SCHEMA D’ORIENTATION D’AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |
| <p>Le périmètre de l’OAP reste inchangé, toutefois la Commune souhaite diminuer la hauteur maximale du bâti à R + 1, sauf pour les logements sociaux pour lesquels celle-ci est maintenue à R + 2. Ce choix s’explique par un souci de qualité paysagère sur le site pour les futurs habitants et les riverains, ainsi que par une volonté de dédensifier le tissu urbain sur le plateau de Marsac.</p> <p>Seule la fiche d’orientations d’aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée.</p> |                                          |  |

## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

**B - Reprise des principes et programme d'aménagement**

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Rédaction avant la Modification |                                                                          |                                                                                                                                                                                            |                                    | Rédaction après la Modification |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                    | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                            | Principe et/ou programme préconisé |                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                            | Principe et/ou programme préconisé |
| <b>Forme urbaine</b>            | R1 > 5m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 40%<br>EPT > 60%<br>H : R+2 maximum | Les nouvelles constructions respecteront une hauteur maximale de R+1 à l'exception des constructions accueillant des logements sociaux autorisées à atteindre une hauteur maximale de R+2. |                                    | <b>Forme urbaine</b>            | R1 > 5m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 40%<br>EPT > 60%<br>H : <b>R + 1, sauf pour logements sociaux</b> : R+2 maximum | Les nouvelles constructions respecteront une hauteur maximale de R+1 à l'exception des constructions accueillant des logements sociaux autorisées à atteindre une hauteur maximale de R+2. |                                    |

12

## Commune de Marsac-sur-l'Isle (Secteur 1)

## OAP «Payenché - Les Brandes »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP reste inchangé, toutefois la Commune souhaite, à l'instar des autres OAP de la commune, afficher un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 30 %. Cela doit permettre de compenser les diminutions de densité du bâti sur les autres OAP.

De même, dans un souci de qualité de vie des futurs habitants et des riverains, la commune souhaite modérer la densification sur le plateau de Marsac en :

- Portant l'emprise au sol maximale à 35 % de la surface de chaque lot.
- Portant la surface minimale de pleine terre sur chaque lot à 65 %.

Seule la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                               |                                                                                                       |                                                 |                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)       |                                                                                                       |                                                 |                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |
| B - Reprise des principes et programme d'aménagement                                                    |                                                                                                       |                                                 |                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification |                                                                                                       |                                                 |                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |
| Rédaction avant la Modification                                                                         |                                                                                                       |                                                 |                                    | Rédaction après la Modification |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 |                                    |
|                                                                                                         | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                               | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
| Programmation d'habitat                                                                                 | La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.                                                        |                                                 |                                    | Programmation d'habitat         | La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                    |
| Forme urbaine                                                                                           | R1 > 5mètres<br>R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres<br>ES < 50%<br>EPT > 30%<br>H : R+1 maximum |                                                 |                                    | Forme urbaine                   | 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.<br>R1 > 5mètres<br>R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres<br>ES < <del>50%</del> 35%<br>EPT > <del>30%</del> 65%<br>H : R+1 maximum |                                                 |                                    |

13

## Commune de Périgueux (Secteur 1)

## OAP « ZAC de la Gare »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

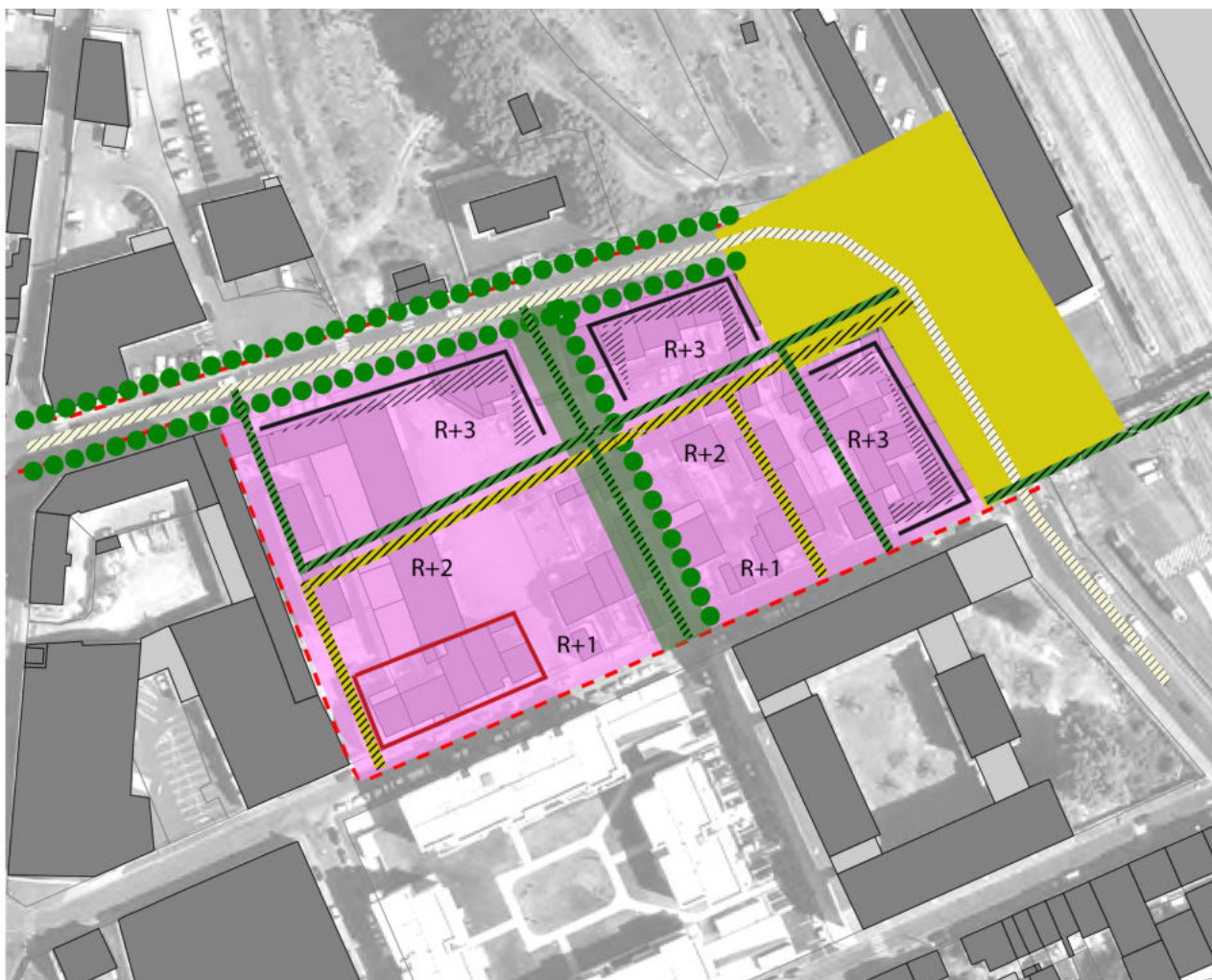
**L'OAP « ZAC de la Gare » n'est plus une Zone d'Aménagement Concertée**, mais une somme de projets d'aménagement gérés toutefois de manière cohérente par la Ville de Périgueux et le Grand Périgueux.

Dans ce contexte, **la tranche A a évolué dans sa conception à plusieurs titres et les éléments de l'OAP la concernant doivent être revus :**

- Le périmètre de l'OAP a été élargi vers l'Ouest par un appendice permettant de rejoindre la rue Henri Murger pour maîtriser la constructibilité en cœur d'îlot et créer un « voie douce » traversante Est-Ouest au sein de l'opération sur pratiquement toute sa longueur avant de rejoindre la rue du Bassin.
- Le principe de l'alignement de la façade des futurs immeubles le long de l'avenue du Maréchal Juin et d'une partie de la rue du Bassin est maintenu.
- L'obligation de création de commerces en rez-de-chaussée alignés sur l'avenue du Maréchal Juin est ajoutée afin d'offrir cette aménité dans ce secteur de la ville.
- A l'Est du périmètre, une « place publique » sera créée, proposant un nouveau lieu de rencontre dans le quartier créant un lien avec le pôle d'échange multimodal, tout en maintenant le principe d'un alignement des bâtiments situés en limites de cet espace public.
- Des espaces verts disposés « en peigne » perpendiculairement à l'avenue du Maréchal Juin permettront d'aérer les constructions, introduire la « nature en ville » et offrir d'autres lieux de rencontre.
- Le principe d'une voie de desserte interne en boucle depuis la rue du Bassin est supprimé, seuls sont maintenus les accès véhicules pour les habitations conservées sur la rue du Bassin.
- Le périmètre d'« habitat à conserver », identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement au Sud-Ouest du périmètre, n'est plus à conserver dans la mesure où certains lots pourront être acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement.
- Les différentes hauteurs imposées dans le schéma d'orientation d'aménagement ne permettent pas à l'aménageur d'atteindre l'équilibre financier. Celles-ci ont donc été revue en augmentant sur certains îlots le nombre de niveaux autorisés. Ces évolutions s'appuient sur des esquisses ayant permis de tester l'impact visuel de ce nouvel « épannelage » sur le voisinage. Les plus grandes hauteurs (5 niveaux) sont ainsi réparties le long de l'avenue du Maréchal Juin qui ne présente pas de vis-à-vis. La gradation de la hauteur des bâtiments à construire sur le reste d'îlot vise à préserver la tranquillité des habitations maintenues sur la rue du Bassin.
- Le principe de plantation d'arbres à hautes tiges de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Juin est supprimé.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.36 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la tranche A.

Schéma d'orientation d'aménagement en vigueur – TRANCHE A



## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

A - Reprise de la présentation du site – TRANCHE A

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification*

| Texte en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                                    | Texte après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------------|--|--|-----------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <table><tr><th colspan="3">Secteur UAa</th></tr><tr><th>Tranche A</th><th>Tranche B</th><th>Tranche C</th></tr><tr><td>Superficie :<br/>17 000 m²</td><td>Superficie :<br/>14 000 m²</td><td>Superficie :<br/>8400 m²</td></tr><tr><td>Nombre de logements<br/>estimé : 132</td><td>Nombre de logements<br/>estimé : 85</td><td>Nombre de logements<br/>estimé : 25</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                                    | Secteur UAa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  | Tranche A | Tranche B | Tranche C | Superficie :<br>17 000 m² | Superficie :<br>14 000 m² | Superficie :<br>8400 m² | Nombre de logements<br>estimé : 132 | Nombre de logements<br>estimé : 85 | Nombre de logements<br>estimé : 25 | <table><tr><th colspan="3">Secteur UAa</th></tr><tr><th>Tranche A</th><th>Tranche B</th><th>Tranche C</th></tr><tr><td>Superficie :<br/>17 000 m²</td><td>Superficie :<br/>14 000 m²</td><td>Superficie :<br/>8400 m²</td></tr><tr><td>Nombre de logements<br/>estimé : <del>132</del> 150</td><td>Nombre de logements<br/>estimé : 85</td><td>Nombre de logements<br/>estimé : 25</td></tr></table> |  |  | Secteur UAa |  |  | Tranche A | Tranche B | Tranche C | Superficie :<br>17 000 m² | Superficie :<br>14 000 m² | Superficie :<br>8400 m² | Nombre de logements<br>estimé : <del>132</del> 150 | Nombre de logements<br>estimé : 85 | Nombre de logements<br>estimé : 25 |
| Secteur UAa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Tranche A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Tranche B                          | Tranche C                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Superficie :<br>17 000 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie :<br>14 000 m²          | Superficie :<br>8400 m²            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Nombre de logements<br>estimé : 132                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nombre de logements<br>estimé : 85 | Nombre de logements<br>estimé : 25 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Secteur UAa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Tranche A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Tranche B                          | Tranche C                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Superficie :<br>17 000 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie :<br>14 000 m²          | Superficie :<br>8400 m²            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| Nombre de logements<br>estimé : <del>132</del> 150                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nombre de logements<br>estimé : 85 | Nombre de logements<br>estimé : 25 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |
| <p>Les trois secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A, B et C, s’inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l’échelle de la commune et faisant l’objet d’une Zone d’Aménagement Concertée (ZAC de la gare).</p> <p>Le périmètre de la ZAC occupe la rive droite de l’Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L’avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l’Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l’Isle.</p> <p>Le périmètre de projet comprend 2 secteurs dont les opérations d’aménagement peuvent se mener concomitamment.</p> <p>Les deux secteurs de projet concernés par cet OAP se situent de part et d’autre de l’axe structurant de l’avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville.</p> <p>Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l’Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l’entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d’un réseau de bus en</p> |                                    |                                    | <p>Les trois secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A, B et C, s’inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l’échelle de la commune <del>et faisant l’objet d’une Zone d’Aménagement Concertée (ZAC de la gare).</del></p> <p>Le périmètre de <del>la ZAC de l’opération</del> occupe la rive droite de l’Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L’avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l’Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l’Isle.</p> <p>Le périmètre de projet <b>autour de l’avenue du Maréchal Juin</b> comprend 2 secteurs, A et B, dont les opérations d’aménagement peuvent se mener concomitamment.</p> <p>Les deux secteurs de projet concernés par cette OAP se situent de part et d’autre de l’axe structurant de l’avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville.</p> <p>Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l’Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l’entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d’un réseau de bus en site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu’à la voie verte.</p> |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                     |                                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |             |  |  |           |           |           |                           |                           |                         |                                                    |                                    |                                    |

site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu'à la voie verte.

Au contact de cette avenue et de ses espaces publics majeurs (trottoirs, places et parvis...), un alignement en front bâti est souhaité, avec des rez-de-chaussée actifs et commerçants.

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de 3 accroches urbaines majeures :

1. L'accroche à la voie verte à l'Ouest ;
2. L'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine ;
3. L'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).

#### **Secteur A**

Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé. Seules les maisons situées en partie sud-ouest du périmètre de projet sont conservées.

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin (voirie structurante de la ZAC) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.

#### **Secteur B**

Le secteur B concerne des activités commerciales et industrielles en friche (entrepôts) ainsi que des logements dégradés.

Le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin au Sud (incluant le projet du passage du bus en site propre) ainsi que par la rue du Tennis au Nord. A l'Est du périmètre de projet, une place d'entrée de quartier est à aménager. Elle permet d'apaiser le carrefour des différentes voiries et de signifier les rez-de-chaussée commerciaux. A l'Ouest du site, l'accroche des cheminements piétons à la voie verte assure le contact avec les berges de l'Isle.

#### **Secteur C**

Le secteur est situé au droit de la rue Claude Bernard et de la rue Nouvelle du Port. Le site correspond à une friche industrielle, polluée, en cours de reconversion. L'objectif sera à terme de maîtriser l'urbanisation en préconisant la construction de maisons individuelles, de logements collectifs et d'un espace de stationnement public. Une voie résidentielle sera créée pour desservir les lots, ainsi qu'un axe piétonnier pour rejoindre la rue Courbet.

Au contact de cette avenue et de ses espaces publics majeurs (trottoirs, places et parvis), un alignement en front bâti est souhaité, avec des rez-de-chaussée actifs et commerçants.

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de 3 accroches urbaines majeures :

1. L'accroche à la voie verte à l'Ouest ;
2. L'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine ;
3. L'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).

#### **Secteur A**

Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé. ~~Seules les maisons situées en partie sud-ouest du périmètre de projet sont conservées.~~

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin (voirie structurante ~~de la ZAC~~) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.

#### **Secteur B**

Le secteur B concerne des activités commerciales et industrielles en friche (entrepôts) ainsi que des logements dégradés.

Le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin au Sud (incluant le projet du passage du bus en site propre) ainsi que par la rue du Tennis au Nord. A l'Est du périmètre de projet, une place d'entrée de quartier est à aménager. Elle permet d'apaiser le carrefour des différentes voiries et de signifier les rez-de-chaussée commerciaux. A l'Ouest du site, l'accroche des cheminements piétons à la voie verte assure le contact avec les berges de l'Isle.

#### **Secteur C**

Le secteur est situé au droit de la rue Claude Bernard et de la rue Nouvelle du Port. Le site correspond à une friche industrielle, polluée, en cours de reconversion. L'objectif sera à terme de maîtriser l'urbanisation en préconisant la construction de maisons individuelles, de logements collectifs et. Une voie résidentielle sera créée pour desservir les lots, ainsi qu'un axe piétonnier pour rejoindre la rue Courbet.

**B - Reprise des principes et programme d'aménagement – TRANCHE A**

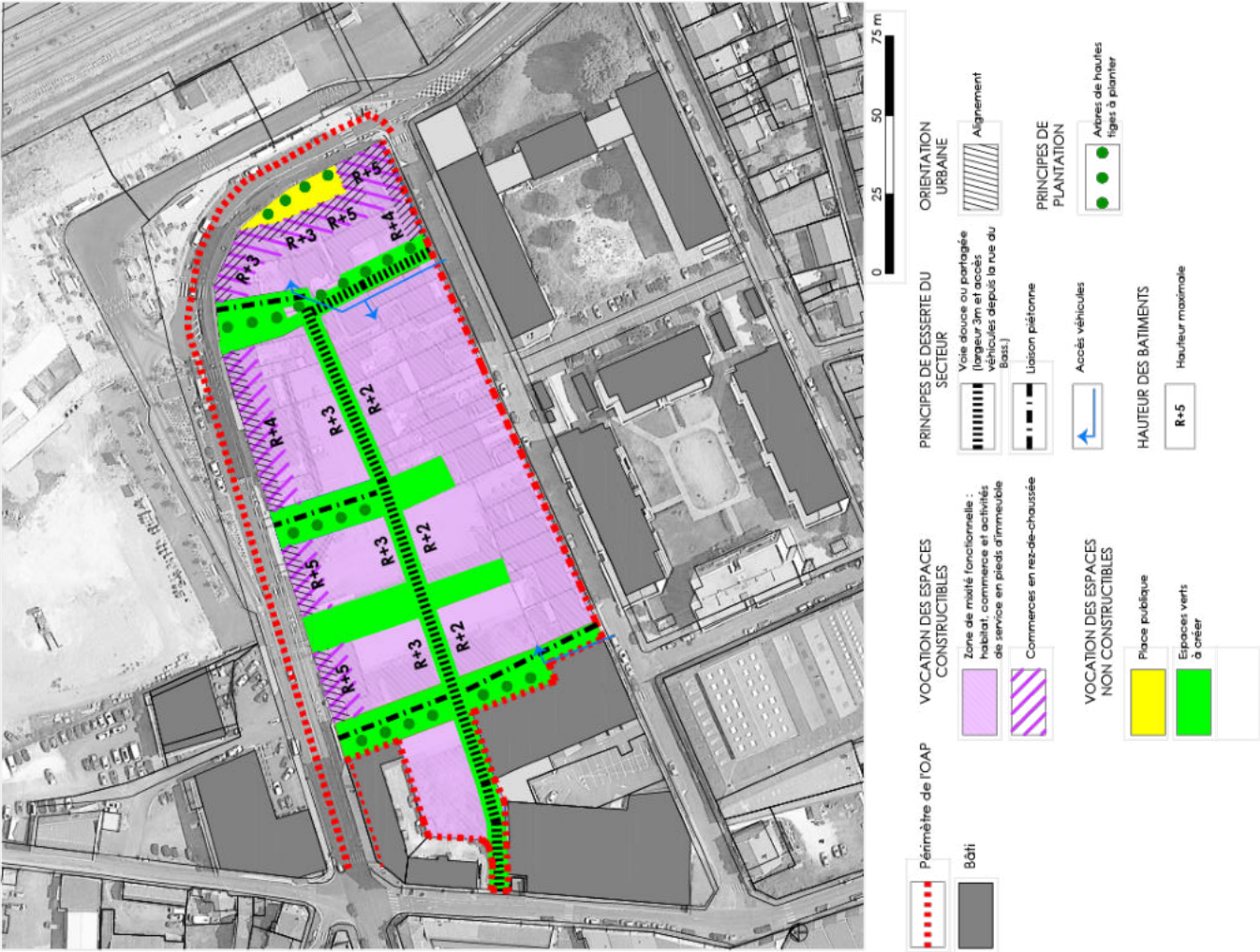
*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

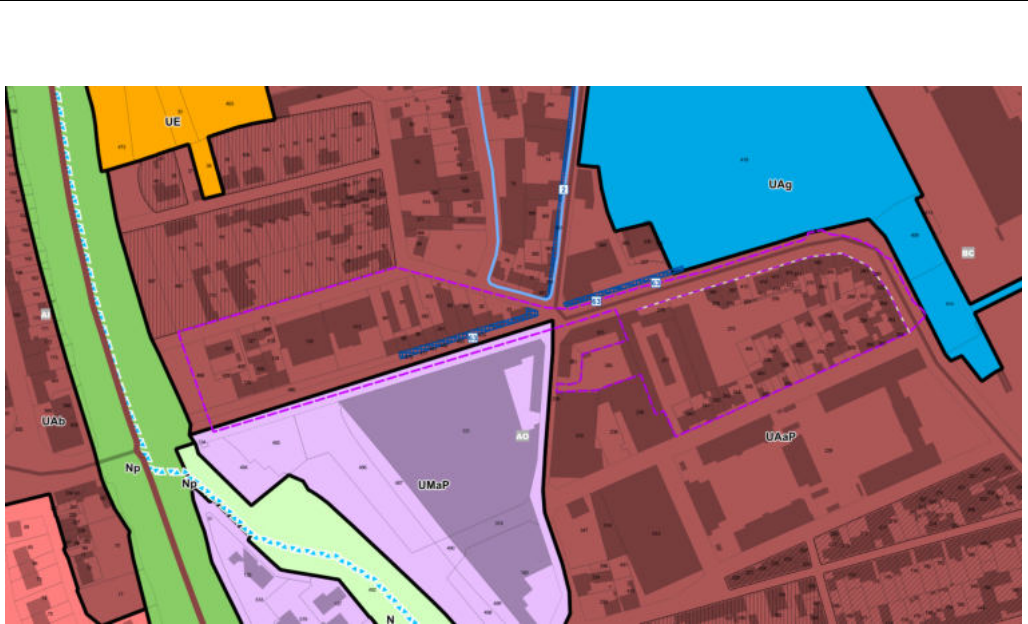
| Rédaction avant la Modification |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    | Rédaction après la Modification |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                        | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Principe et/ou programme préconisé |                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                        | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Principe et/ou programme préconisé |
| Programmation                   | 25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. | <p>Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée.</p> <p>En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>120 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 10000 m<sup>2</sup> intégrant les espaces communs.</li> <li>12 logements individuels avec jardins minimum.</li> </ul> <p>L'îlot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé.</p> |                                    | Programmation                   | 25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. | <p>Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée <b>sur l'avenue du Maréchal Juin sur une surface plancher de l'ordre de 900 à 1500 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>120</del> <b>150</b> logements collectifs minimum sur une surface plancher de <del>10000</del> <b>12 000 m<sup>2</sup> minimum</b> intégrant les espaces communs.</li> <li><del>12 logements individuels avec jardins minimum.</del></li> </ul> <p><del>L'îlot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé.</del></p> |                                    |

|                                              |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                     |                                              |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forme urbaine                                |                                                                                                                                                | <p>Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+3 minimum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement.</p> <p>A l'Est du site, les façades se tournent vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare.</p> |                                                                                                     | Forme urbaine                                |                                                                                                                                                                      | <p>Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité. <del>en R+3 minimum, en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation d'aménagement,</del> de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le <del>R+1 R+2</del> tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement <b>pour préserver la tranquillité des habitations maintenues sur la rue du Bassin.</b></p> <p>A l'Est du site, les façades <b>en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation d'aménagement,</b> se tournent vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare.</p> |                                                                                                                       |
| Programmation d'équipements d'intérêt public | <p>Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville.</p> <p>La cour centrale piétonne sera paysagée.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges. | Programmation d'équipements d'intérêt public | <p><del>Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville.</del></p> <p><del>La cour centrale piétonne sera paysagée.</del></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><del>La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.</del></p> |
| Principes de circulation / voies             | La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. Les accès aux différents logements se                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette,    | Principes de circulation / voies             | La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. <del>Les accès aux différents logements se</del>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                               |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>font depuis la rue du Bassin selon le principe d'un bouclage à sens unique évitant toute création d'impasse.</p> <p>La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Bassin permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée.</p> |  | terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...). |  | <p><del>font depuis la rue du Bassin selon le principe d'un bouclage à sens unique évitant toute création d'impasse.</del></p> <p>La mise en place de continuités piétonnes, de traverses <b>des modes doux</b> <del>ainsi que d'une cour piétonne centrale</del> <b>reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Bassin</b> permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée.</p> <p><b>Une « voie douce » traversante Est-Ouest assure la desserte interne de l'opération joignant la rue Henri Murger à la rue du Bassin. Au droit de la rue du Bassin, l'accès au bâti existant se fait à l'aide de voies partagées</b></p> |  | (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...). |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|

C - Nouveau schéma d’orientations d’aménagement – TRANCHE A modifié



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.54 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Le zonage est modifié pour accompagner l’évolution du périmètre de la tranche A de l’OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est agrandi en l’étendant sur la totalité de la parcelle AO 277 et en y incorporant la parcelle AO 350 en son entier.</p> <p>Par la même occasion, est créé un <b>secteur de diversité commerciale au titre de l’article L151-16 du Code de l’urbanisme</b> pour imposer la création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles construits le long de l’avenue du Maréchal Juin.</p> <p><b>Ces évolutions n’ont aucune incidence sur le zonage lui-même, la totalité de l’OAP restant en zone UAaP.</b></p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |



| 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Commune de Périgueux (Secteur 1)                                                     | OAP « Saltgourde » |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |                    |
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                        |                    |
| <p>L'OAP de « Saltgourde » à Périgueux correspond à un ilot presque entièrement bâti de logements collectifs dégradés en cours de réhabilitation pour en assurer le renouvellement qualitatif, conciliant densité urbaine et valorisation des espaces paysagers communs vers la Beauronne. L'opération concilie la production de logements locatifs sociaux et logements destinés à la vente.</p> <p>Toutefois, pour l'aménageur, Périgord Habitat, dans son <b>avis exprimé lors de l'enquête publique</b>, les dispositions arrêtées par les « principes et programme d'aménagement » de l'OAP s'avèrent trop restrictives pour assurer la mixité urbaine souhaitée car ils ne visent que la programmation d'habitat.</p> <p>En réponse à cette demande, qui apparaît d'intérêt général, les textes de la partie « principes et programme d'aménagement » de l'OAP sont donc modifiés pour y autoriser de la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, tertiaire et services).</p> <p>La pièce graphique de l'OAP et le zonage ne sont pas modifiés.</p> |  |                    |

## REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

**B - Reprise des principes et programme d'aménagement**

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Texte en vigueur               |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | Texte après modification       |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                       | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Principe et/ou programme préconisé |                                | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                       | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Principe et/ou programme préconisé |
| <b>Programmation d'habitat</b> | 5% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. | <p>Tranche A : l'opération favorisera la production de logements locatifs sociaux du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs.</p> <p>Tranche B :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération favorisera la production de logements du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs en interface avec la tranche A.</li> <li>• Côté Nord, l'opération favorisera la production de logements individuels du T4 au T5 avec jardin en accession à la sociale propriété.</li> </ul> |                                    | <b>Programmation d'habitat</b> | 5% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. | <p><b>Les activités tertiaires, de commerces et de service sont admises dans la zone, de préférence implantées en rez-de-chaussée des immeubles.</b></p> <p>Tranche A : l'opération favorisera la production de logements locatifs sociaux du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs.</p> <p>Tranche B :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération favorisera la production de logements du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs en interface avec la tranche A.</li> <li>• Côté Nord, l'opération favorisera la production de logements individuels du T4 au T5 avec jardin en accession à la sociale propriété.</li> </ul> |                                    |

15

## Commune de Razac-sur-l'Isle (Secteur 2)

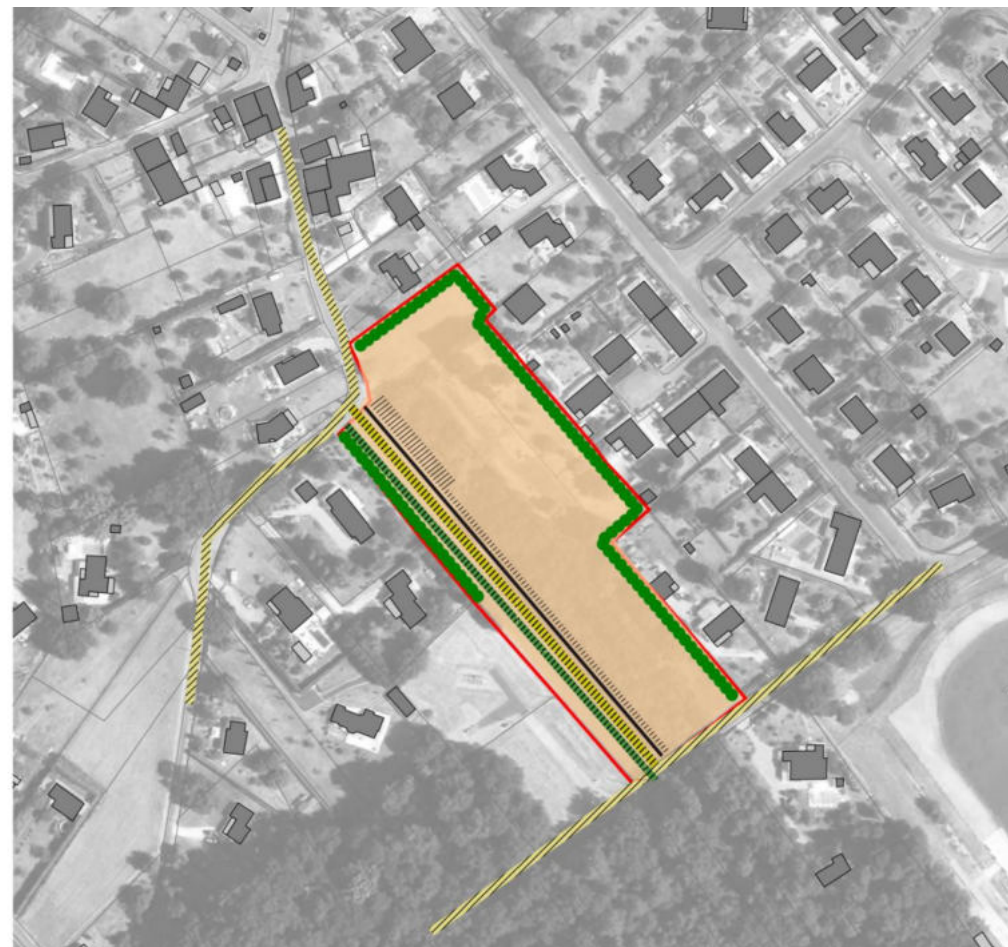
## OAP « Les Martyrs Sud »

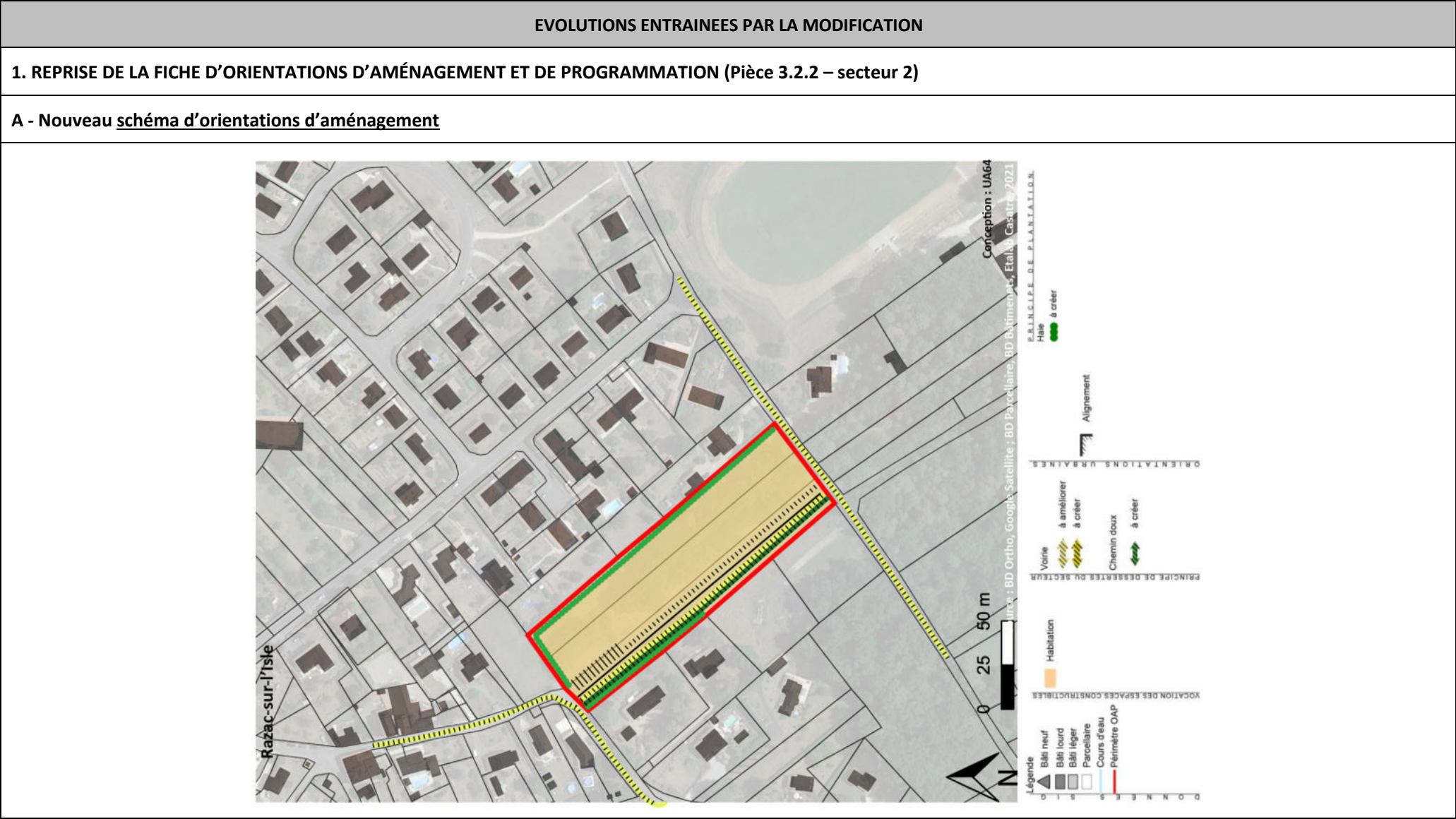
## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

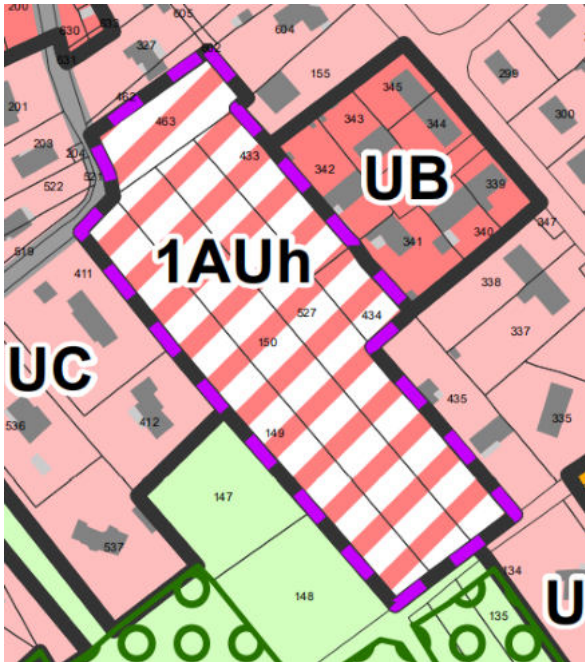
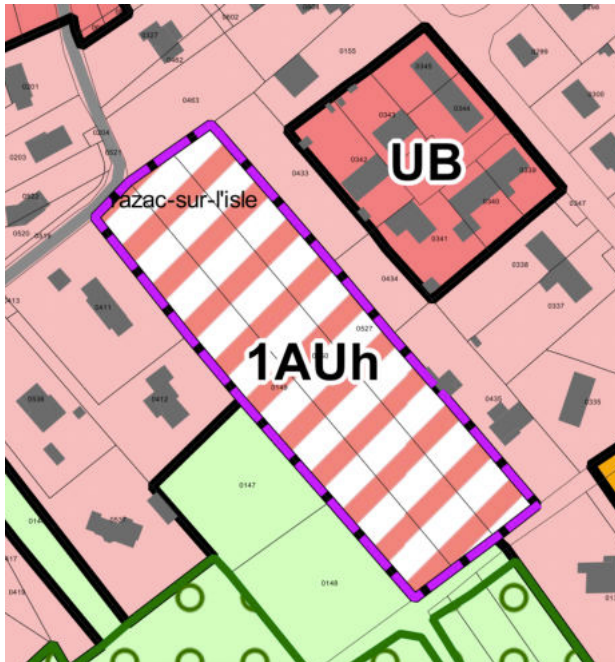
La modification est ici une adaptation mineure du périmètre de l'OAP qui **est réduit dans sa partie Nord-Est afin de restituer les jardins** existants des maisons attenantes sur les parcelles AP 433 et AP 434, incluses par erreur dans la zone 1AUh et dans l'OAP.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.37 – secteur 2) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR





| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.37 – secteur 2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Le zonage est modifié pour accompagner l’évolution du périmètre de l’OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est réduit en rétrocedant les parcelles AP 433 et AP 434 correspondants aux jardins existants des maisons attenantes, en zone urbaine UC.</p> <p>Ainsi, la superficie du périmètre concerné est de 0,33 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l’affecter à la zone UC.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |



16

## Commune de Saint-Mayme-de-Péreyrol (Secteur 3)

## OAP « Les Bricats »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est modifié afin de retirer la tranche B qui n'a plus vocation à être urbanisée car constituée par erreur sur des fonds de jardins, ainsi que la maison existante située à l'Est de l'OAP. Il s'agit également de supprimer la création de la voie permettant de raccorder la tranche A à la tranche C, dont le tracé est peu réaliste.

Au sein de la tranche C, devenant la tranche B suite à la suppression de celle-ci, le nombre minimal de logement est ramené à 2 au lieu de 3. Cette diminution s'explique par la configuration du site et par la volonté d'harmoniser la taille des parcelles de ce hameau très rural.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.3 – secteur 3), le règlement graphique (Plan 5.46 – secteur 3) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh et rétrocéder en zone agricole A les surfaces qui ne feront plus l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou celle sur laquelle un bâtiment est existant.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.3 – secteur 3)

A - Reprise de la présentation du site

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification*

## Texte en vigueur

## Texte après modification

**Objectif**

Ce site est localisé au sein d'un hameau ancien où se sont implantées des constructions récentes. Il s'agit d'un des sites urbains les plus denses de la commune. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce site en développant un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feu de forêt.

| Tranche A                                                              | Tranche B                                                              | Tranche C                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8200 m <sup>2</sup> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 3                                        | Nombre de logements minimum : 2                                        | Nombre de logements minimum : 3                                        |

**Objectif**

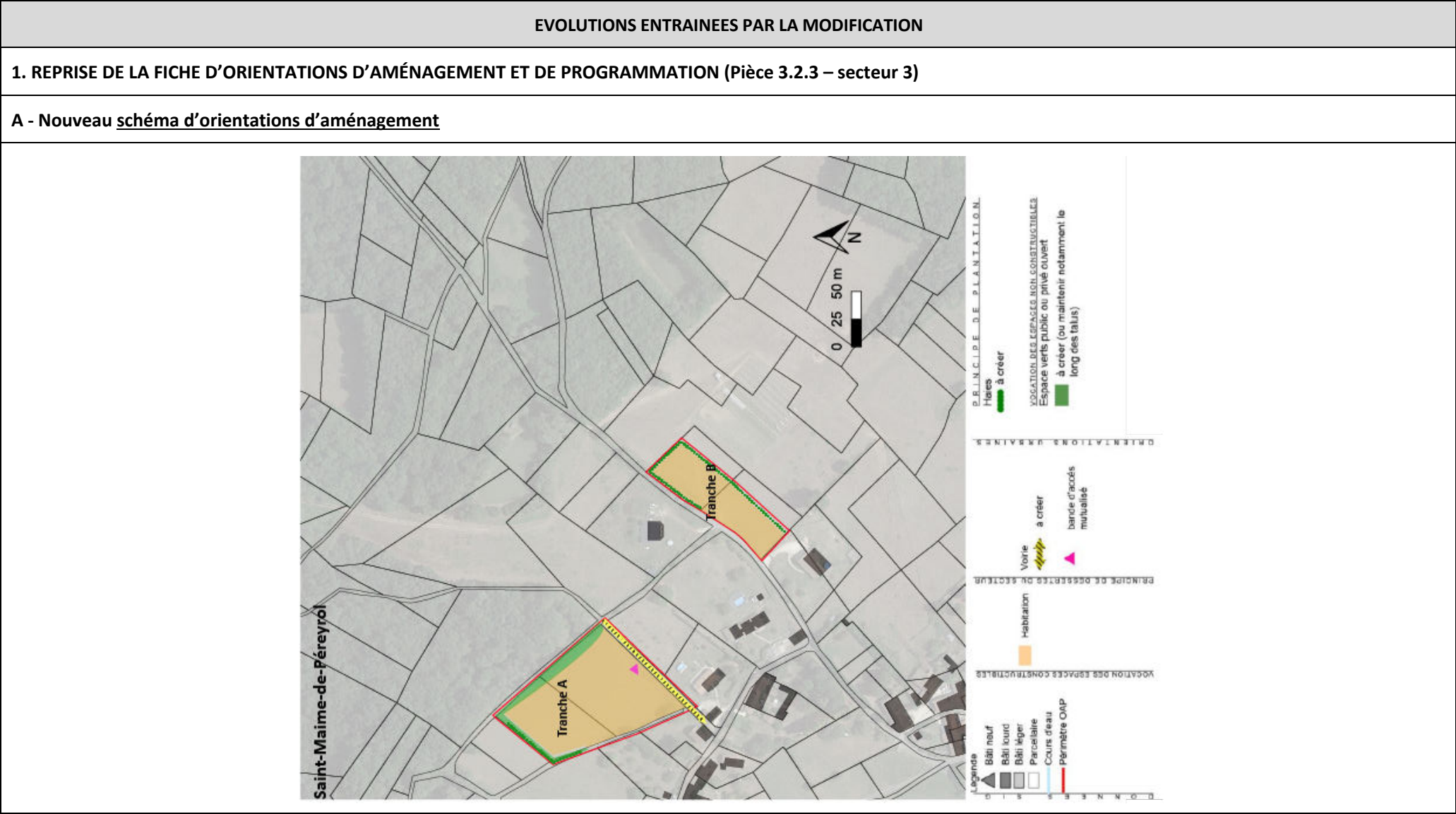
Ce site est localisé au sein d'un hameau ancien où se sont implantées des constructions récentes. Il s'agit d'un des sites urbains les plus denses de la commune. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce site en développant un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feu de forêt.

| Tranche A                                                              | <del>Tranche B</del>                                                             | Tranche <del>C</del> B                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m <sup>2</sup> | <del>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8200 m<sup>2</sup></del> | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m <sup>2</sup> |
| Nombre de logements minimum : 3                                        | <del>Nombre de logements minimum : 2</del>                                       | Nombre de logements minimum : <del>3</del> 2                           |

**B - Reprise des principes et programme d'aménagement – TRANCHE B**

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Rédaction avant la Modification        |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |                                    | Rédaction après la Modification        |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                        | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                        | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |                                        | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                    | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
| Condition d'ouverture à l'urbanisation | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements. |                                                 |                                    | Condition d'ouverture à l'urbanisation | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.             |                                                 |                                    |
|                                        | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 8200 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 2 logements.  |                                                 |                                    |                                        | <del>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 8200 m<sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 2 logements.</del>    |                                                 |                                    |
|                                        | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 3000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 3 logements.  |                                                 |                                    |                                        | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 3000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de <del>3</del> 2 logements. |                                                 |                                    |



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.46 – secteur 3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Le zonage est modifié pour accompagner l’évolution du périmètre de l’OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est réduit en rétrocedant les parcelles 1117, 1105 et 848 en zone agricole.</p> <p>Ainsi, la superficie du périmètre concerné est de 0,81 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l’affecter à la zone A.</p> |                                        |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Règlement graphique après modification |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |



17

## Commune de Trélissac (Secteur 1)

## OAP « Libournet »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

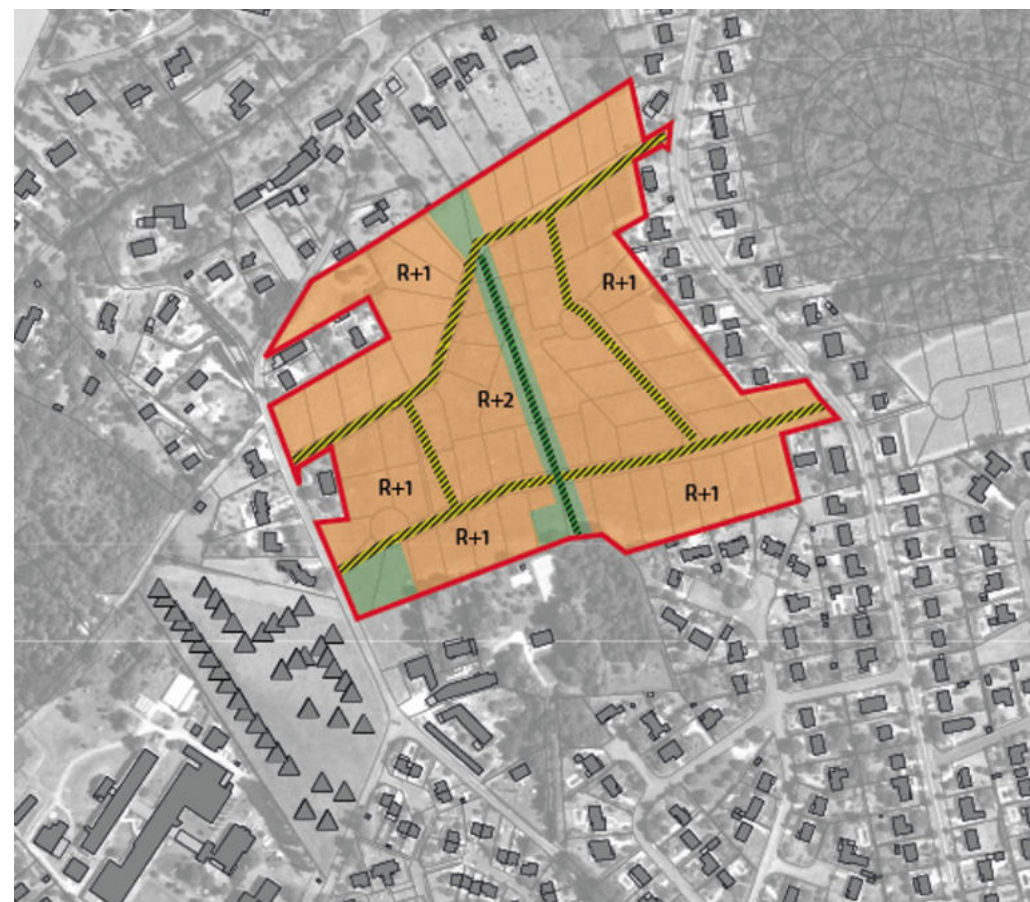
Le périmètre de l'OAP est modifié, pour retirer deux parcelles privées au Nord-Ouest et au Sud-Est de l'OAP qui resteront hors du projet de lotissement à l'étude.

Plusieurs évolutions sont également proposées :

- Adaptation de la trame verte pour tenir compte de la topographie du site et des usages (axe Est-Ouest en remplacement d'une partie du cheminement doux de l'axe Nord-Sud), et création d'une zone tampon avec le tissu bâti environnant à l'Est et au Sud.
- Implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales dans l'espace vert prévu au Sud-Ouest.
- Harmonisation des règles de hauteur du bâti envisagé, à R+1 sur toute l'OAP.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.54 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



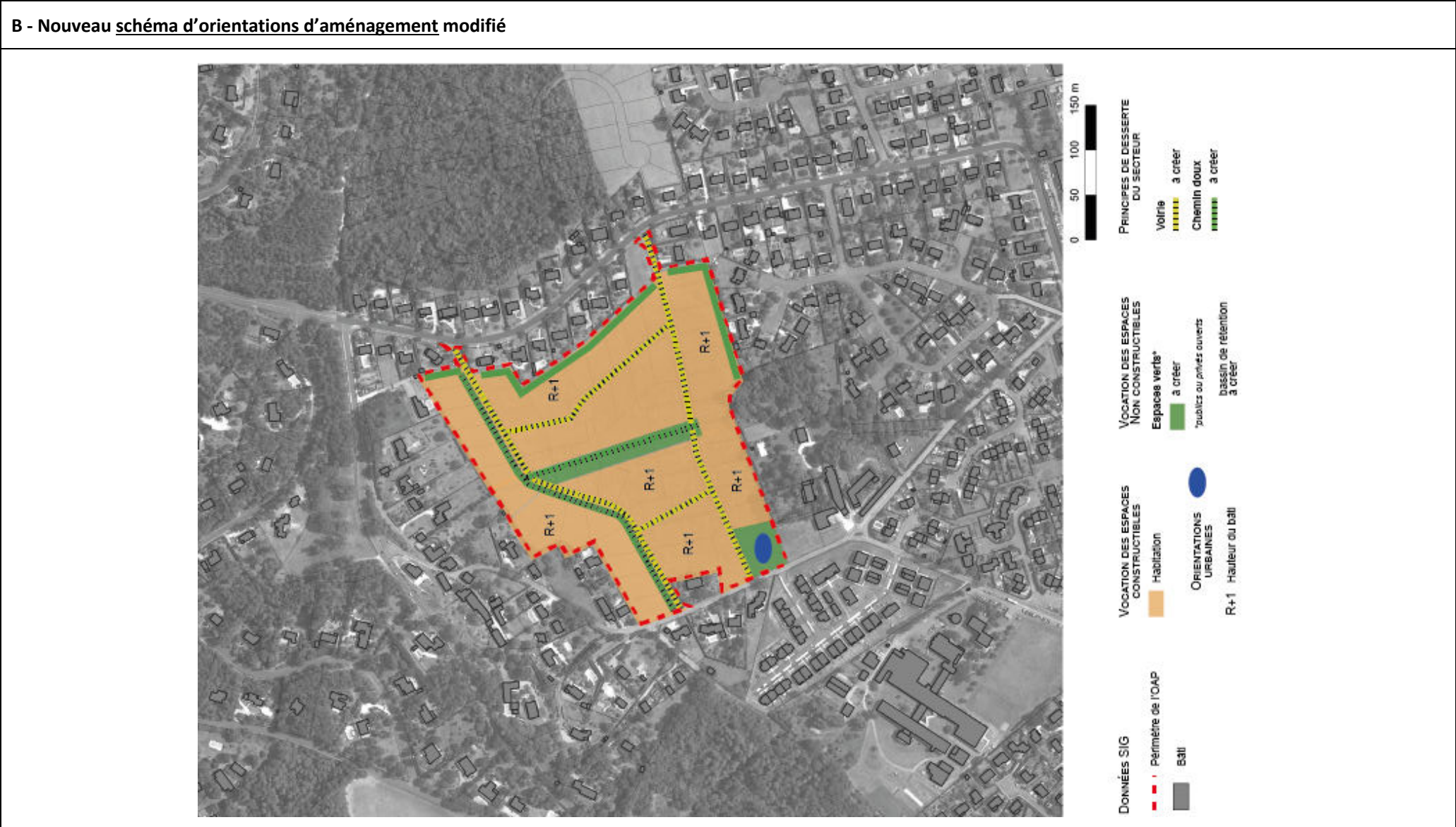
## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

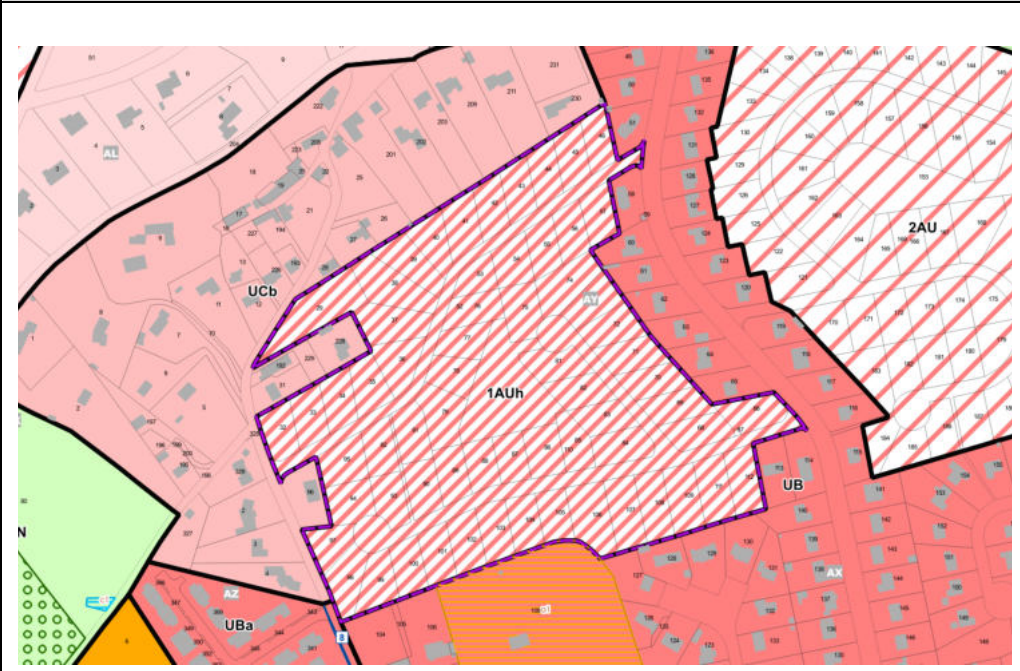
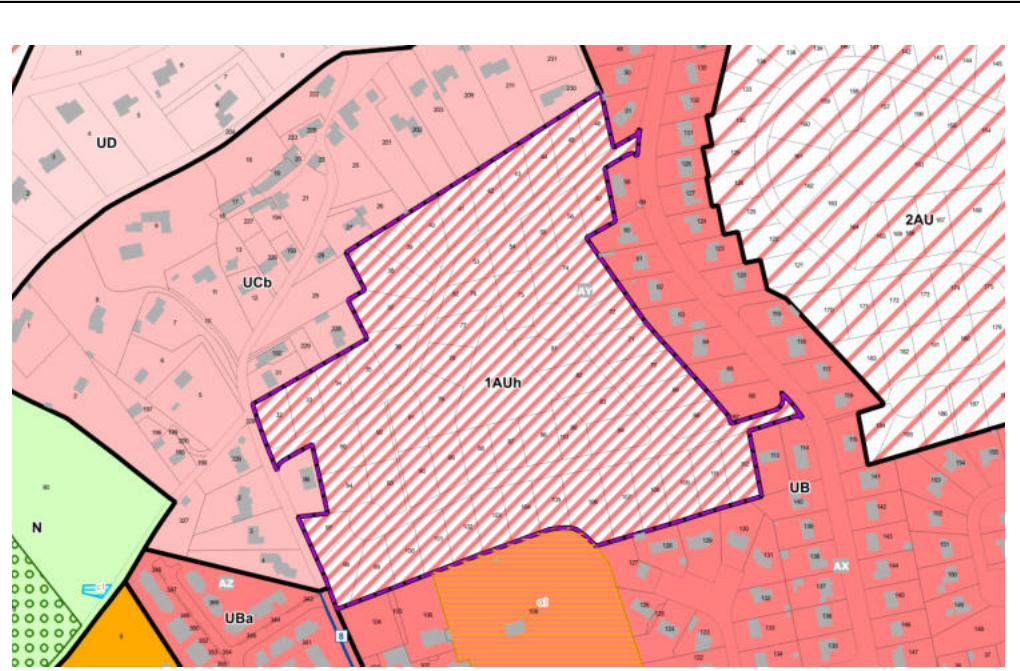
## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

## A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification

| Rédaction avant la Modification               |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                        | Rédaction après la Modification               |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                             | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                     | Principe et/ou programme préconisé                                                     |                                               | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                             | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                | Principe et/ou programme préconisé                                                                |
| <b>Forme urbaine</b>                          | R1 > 8m<br>R2 > 3m<br>R3 > H<br>ES < 50%<br>EPT > 65%<br>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement                                                                                                                   | Les constructions dédiées au logement social pourront atteindre une hauteur de R+2. | On évitera les interfaces directes entre le bâti existant et les constructions en R+2. | <b>Forme urbaine</b>                          | R1 > <del>8m</del> 3m<br>R2 > <del>3m</del> 8m<br>R3 > H<br>ES < 50%<br>EPT > 65%<br>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement                                                                                       | <del>Les constructions dédiées au logement social pourront atteindre une hauteur de R+2.</del> | <del>On évitera les interfaces directes entre le bâti existant et les constructions en R+2.</del> |
| <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 90 500 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 64 logements. |                                                                                     |                                                                                        | <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 90 500 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 64 logements. |                                                                                                |                                                                                                   |



| 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.54 – secteur 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Justification et description de l’évolution du zonage :</b></p> <p>Le zonage est modifié pour accompagner l’évolution du périmètre de l’OAP, en retirant deux parcelles privées au Nord-Ouest et au Sud-Est de la zone 1AUh pour les reclasser en zone urbaine UCb.</p> <p>La superficie totale des deux emprises concernées est de 0,38 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l’affecter :</p> <p>A la zone UB pour 0,13 ha.</p> <p>A la zone UCb pour 0,25 ha.</p> |                                                                                      |
| Règlement graphique en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Règlement graphique après modification                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

18

## Commune de de Trélissac (Secteur 1)

## OAP « La Borie des Mounards »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est assez largement modifié :

- En réduisant, d'une part, l'avancée Sud-Ouest afin de tenir compte d'une propriété privée hors du projet de lotissement en cours d'étude et déjà partiellement bâtie.
- En supprimant, d'autre part, la partie Sud afin de tenir compte du bâti existant qui ne sera pas démoli
- En réduisant, enfin, l'emprise à l'Est pour tenir compte d'un foncier d'activité économique non utilisable pour du logement.

Outre ces évolutions spatiales, d'autres évolutions sont également proposées :

- Prise en compte dans le schéma global, et notamment viaire, d'un projet de permis d'aménager validé prévoyant une boucle pour la desserte interne du secteur, ainsi qu'un projet de cheminement doux au Sud-Est du site.
- Prévision d'une possibilité de connexion viaire au Sud, à plus long terme vers la rue des Pétunias.
- Suppression de la zone tampon verte au Nord (intégrée dans le futur règlement de lotissement), et création d'une zone tampon au Sud afin de protéger le bâti existant.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.54 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



## EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION

## 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)

A - Reprise de la présentation du site

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification*

| Texte en vigueur                                                                                                                                                 | Texte après modification                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Localisation et accessibilité</b>                                                                                                                             | <b>Localisation et accessibilité</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| Le site de Sussous est situé le long de la D 6021. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards (longeant le Leclerc) et à l'Est par la rue des Pétunias. | Le site de <b>Sussous La Borie des Mounards</b> est situé le long de la D 6021. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards ( <del>longeant le Leclerc</del> ) et à l'Est par la rue des Pétunias, <b>uniquement par les modes doux à plus long terme.</b> |

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

*Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification*

| Rédaction avant la Modification         |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    | Rédaction après la Modification         |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                         | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                  | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                 | Principe et/ou programme préconisé |                                         | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                  | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                          | Principe et/ou programme préconisé |
| <b>Principes de circulation / voies</b> | La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements dédiés aux modes actifs.<br><br>La voie à créer marquera l'interface entre les commerces et activités de service et l'habitat. | La desserte interne du site sera réalisée depuis l'emprise existante à l'Ouest (rue des Mounards).<br><br>La voie à créer pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules |                                    | <b>Principes de circulation / voies</b> | La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements dédiés aux modes actifs.<br><br>La voie à créer marquera l'interface entre les commerces et activités de service et l'habitat. | La desserte interne du site sera réalisée depuis l'emprise existante à l'Ouest <b>par une entrée/sortie</b> (rue des Mounards).<br><br>La voie à créer <b>fonctionnera en boucle, permettant de desservir les habitations et de prévoir une sortie par le Sud à plus long terme.</b><br><del>pourra fonctionner en</del> |                                    |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                             |  |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                   | devra être réalisé en limite séparative en cohérence avec la définition de l'emplacement réservé identifié à l'Est du site. |  |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <del>impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative</del> En cohérence avec la définition de l'emplacement réservé identifié à l'Est du site, <b>une liaison douce est prévue à terme vers la rue des Pétunias.</b> |  |
| <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 000 m <sup>2</sup> pour la réalisation minimale de 20 logements. |                                                                                                                             |  | <b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b> | Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à <del>16 000 m<sup>2</sup></del> <b>9000 m<sup>2</sup></b> pour la réalisation minimale de <del>20</del> <b>10</b> logements. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



**2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.54 – secteur 1)****Justification et description de l'évolution du zonage :**

**Le zonage lui-même est modifié** pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP :

En réduisant, d'une part, l'avancée Sud-Ouest dont la partie reclassée est versée à la zone urbaine UBa.

En supprimant, d'autre part, la partie Sud qui sera reclassée en zone urbaine UBa.

En réduisant, enfin, l'emprise à l'Est dont la partie reclassée est versée à la zone urbaine UBa.

**La superficie totale des trois emprises concernées est de 0,69 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UBa.**

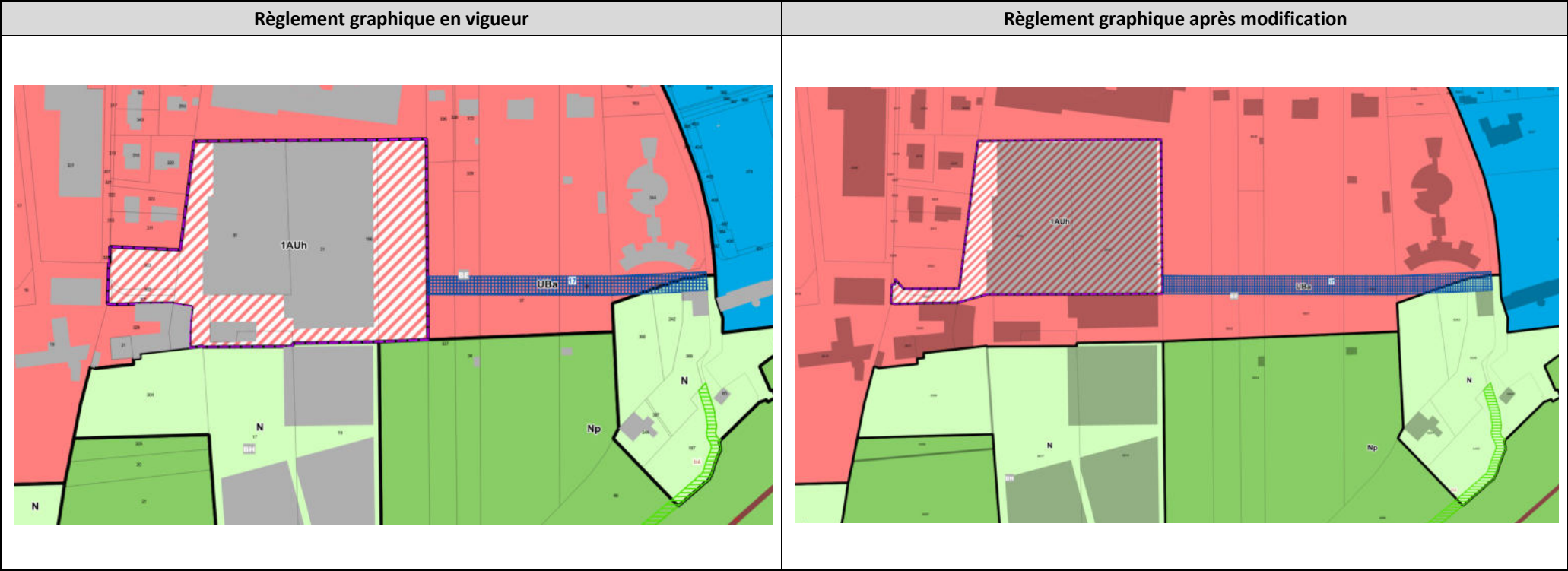
Par la même occasion, **il est nécessaire de prolonger l'emplacement réservé n°17** destiné à relier la zone à la rue des Pétunias à l'Est. En effet, avec le reclassement de la parcelle BE 196 de la zone 1AUh vers la zone UCb, il y a nécessité de poursuivre l'emplacement réservé sur cette parcelle jusqu'à la nouvelle limite de la zone 1AUh pour permettre la réalisation à terme de la voie douce sur toute sa longueur.

La prescription surfacique délimitant l'emplacement réservé sur le plan de zonage est donc modifiée comme indiqué ci-dessus.

La **pièce 7.2. « emplacements réservés »**, tableau précisant la nature de l'opération portée par l'emplacement réservé et les caractéristiques de ce dernier (bénéficiaire, superficie) doit également être modifiée pour y faire apparaître la nouvelle superficie de l'emplacement réservé agrandi.

***Reprise du libellé de la pièce 7.2. « emplacements réservés »***

| Code | Numéro | Désignation de l'opération                   | Bénéficiaire | Surfaces approximatives             | Commune   |
|------|--------|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------|
| CB17 | 17     | Création d'un accès vers la zone à urbaniser | Commune      | <del>1606</del> 1886 m <sup>2</sup> | Trélissac |



19

## Commune de Trélissac (Secteur 1)

## OAP « La Rudeille »

## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette OAP ne fait l'objet que d'**adaptations mineures** qui ne modifient pas son périmètre.

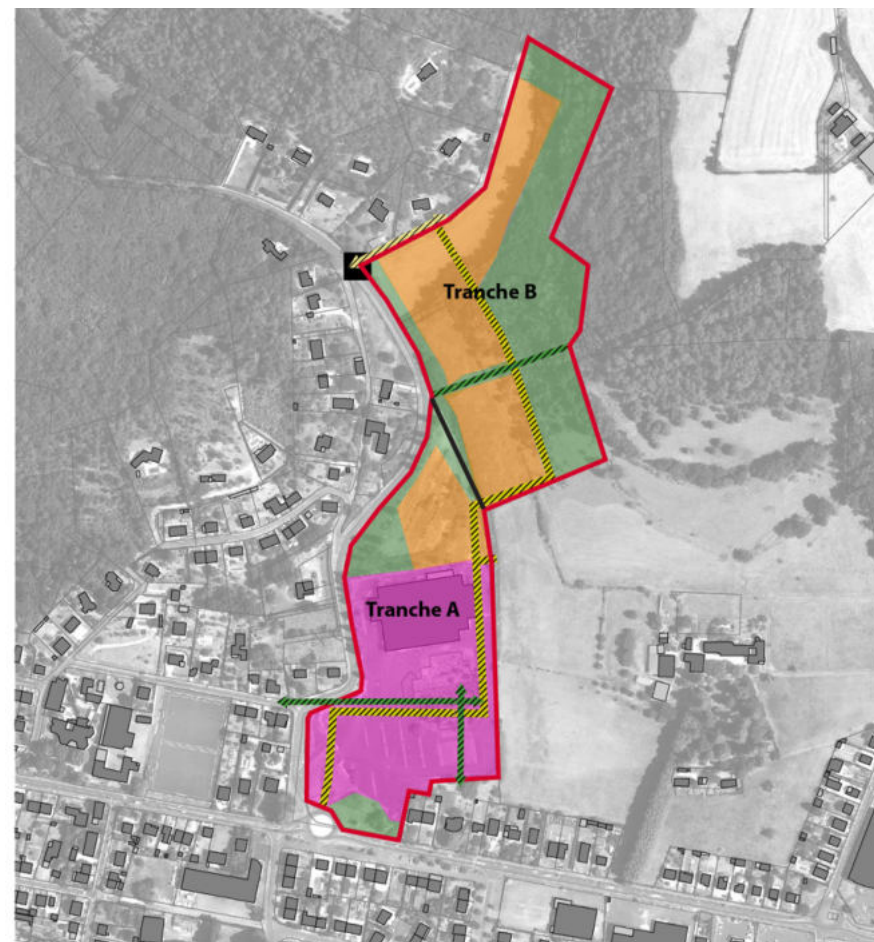
Ces adaptations concernent :

- La création d'un cheminement doux en complément de la voirie de desserte Sud de l'OAP reporté sur le schéma d'aménagement en limite Sud-Est, accompagné d'une bande d'espace vert pour protéger un fossé existant.
- L'apport d'un complément dans les principes et programme d'aménagement portant sur la « programmation d'habitat » afin de préciser que dans le secteur de mixité fonctionnelle de la tranche A sont autorisés les commerces de proximité de petite taille, ainsi que des équipements publics tels qu'une crèche et des équipements médico-sociaux comme un EPHAD.

Ce programme d'aménagement se fera dans le respect du schéma d'organisation « une stratégie résiliente pour le développement de la friche Mammouth », réalisé par l'architecte urbaniste Carlos GOTLIEB, qui vient préciser les indications de la présente OAP.

Seule la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée.

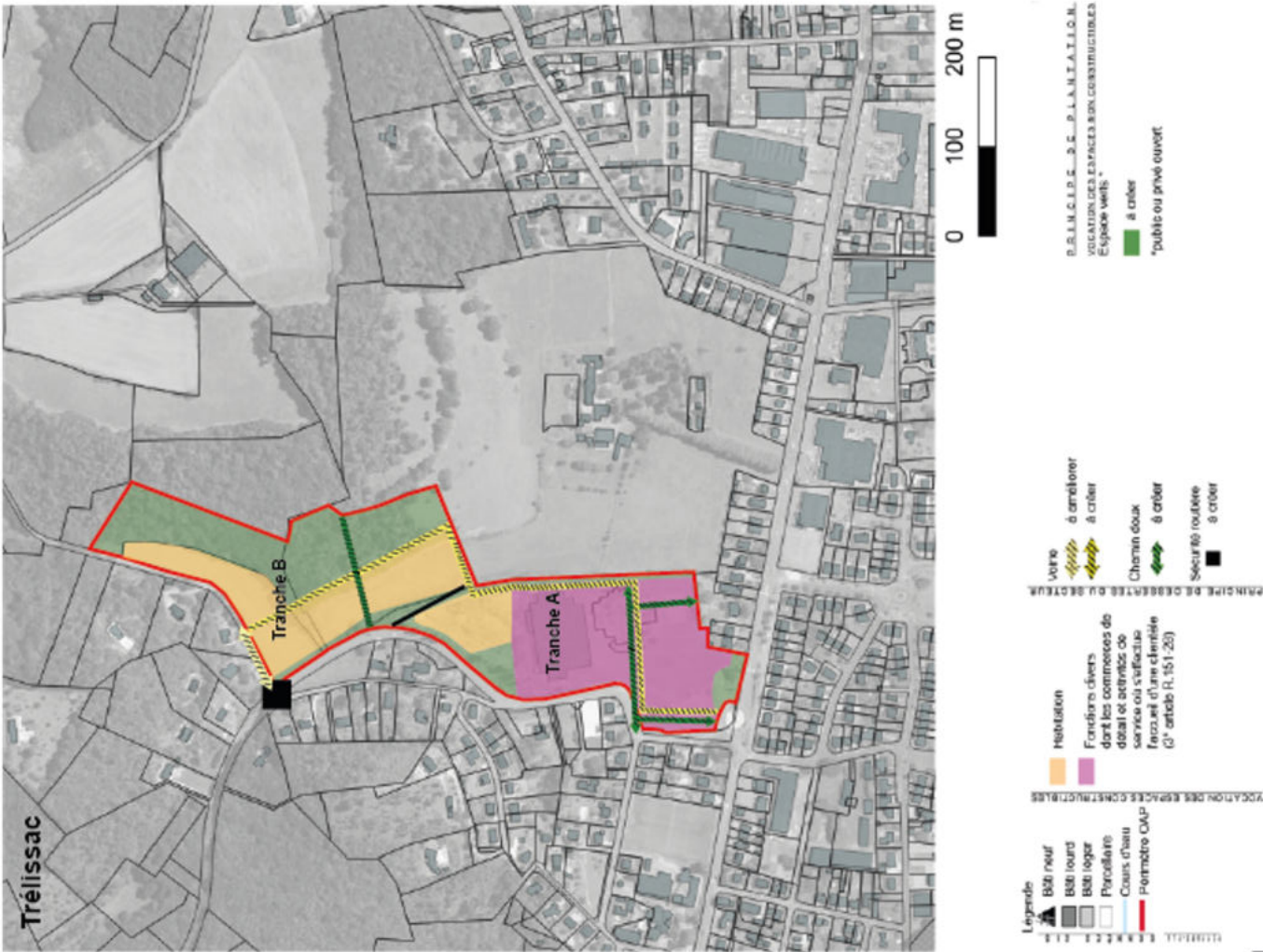
## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 1)       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |
| A - Reprise des principes et programme d'aménagement                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |
| Rédaction avant la Modification                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |                                                                                                           | Rédaction après la Modification |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |
|                                                                                                         | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Principe et/ou programme soumis à compatibilité                                                                                                | Principe et/ou programme préconisé                                                                        |                                 | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
| Programmation d'habitat                                                                                 | <p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>La partie Sud de la tranche A, correspond à la friche commerciale, autorisera une mixité des fonctions.</p> <p>Dans la partie Sud de la tranche A à vocation mixte, les commerces doivent être implantés en pieds d'immeuble.</p> <p>30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p> |                                                                                                                                                |                                                                                                           | Programmation d'habitat         | <p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p><b>Le programme d'aménagement s'y fera dans le respect du schéma d'organisation « une stratégie résiliente pour le développement de la friche Mammouth » qui vient préciser les indications de la présente OAP.</b></p> <p>La partie Sud de la tranche A, correspondant à la friche commerciale, autorisera une mixité des fonctions, <b>notamment l'accueil de commerces de proximité de petite taille.</b></p> <p>Dans la partie Sud de la tranche A à vocation mixte, les commerces doivent être implantés en pieds d'immeuble.</p> |                                                 |                                    |
| Programmation d'équipements d'intérêt public                                                            | L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Des aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à améliorer au Nord et la rue des Digitales sont à créés. | Un espace vert en partie basse du site (Sud) pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales. |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                    |

|  |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                |                                                                                                           |
|--|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                              | 30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                |                                                                                                           |
|  | Programmation d’équipements d’intérêt public | L’opération <b>pourra accueillir des équipements publics tels qu’une crèche et des équipements médico-sociaux comme un EPHAD.</b><br><br><b>Elle doit également</b> doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. | Des aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour entre l’emprise publique à améliorer au Nord et la rue des Digitales sont à créés. | Un espace vert en partie basse du site (Sud) pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales. |

B - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



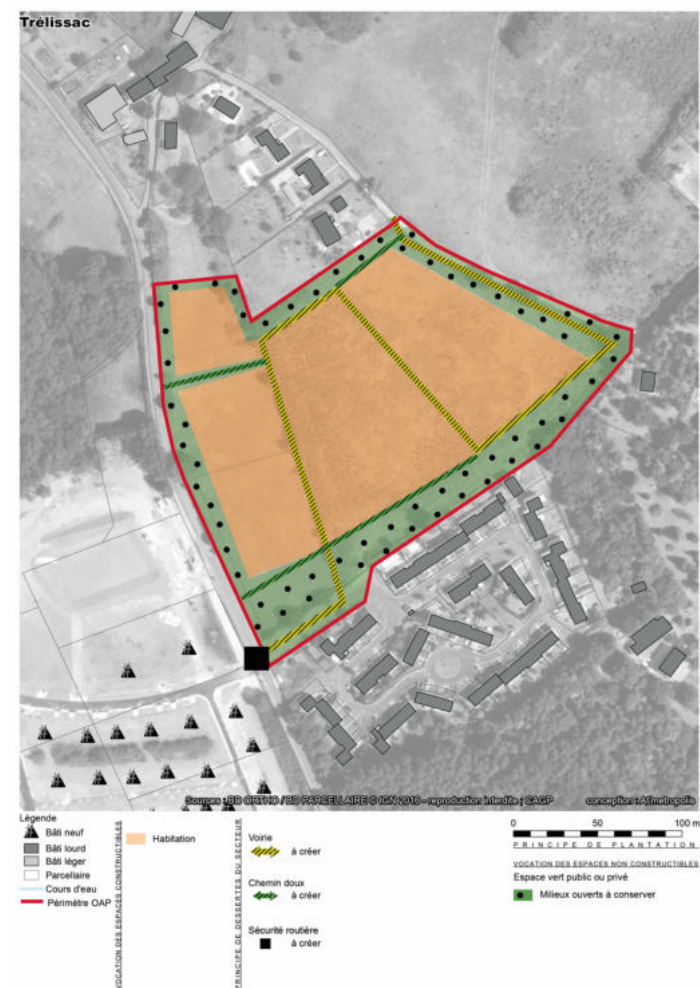
## JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette OAP ne fait l'objet que d'**adaptations mineures** qui ne modifient pas son périmètre.

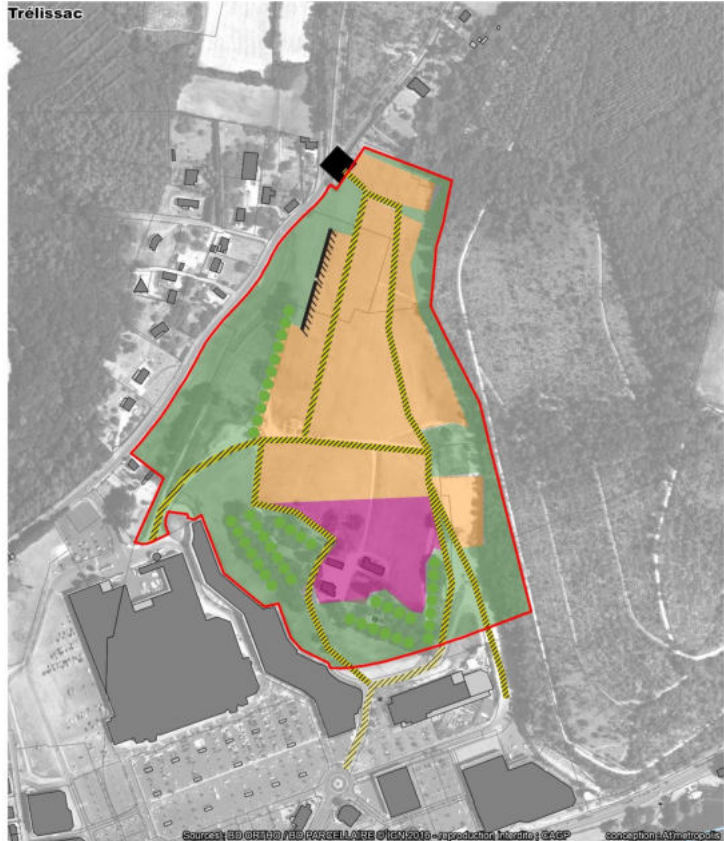
Ces adaptations concernent une partie du programme d'aménagement qui évolue afin de réduire la densité et d'autoriser 40 logements sur l'ensemble de l'OAP au lieu des 50 logements prévus initialement, tout en conservant les 30% de logements locatifs sociaux.

Seule la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1) est modifiée.

## SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR

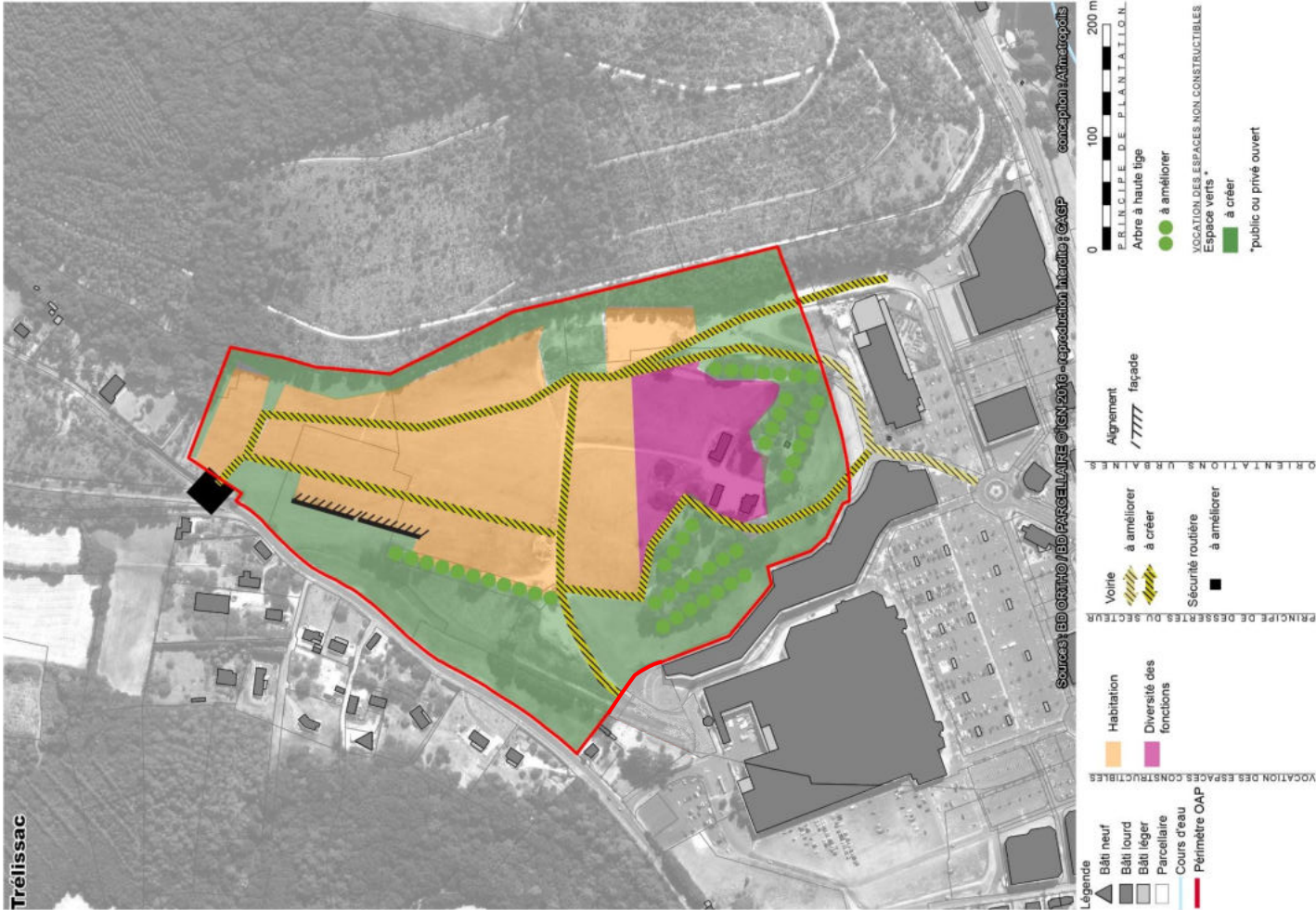


| EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION                                                                                                                                     |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. REPRISE DE LA FICHE D’ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.2 – secteur 1)                                                                             |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| A - Reprise de la <u>présentation du site</u>                                                                                                                                 |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l’objet d’une modification                                                                            |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Texte en vigueur                                                                                                                                                              | Texte après modification |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| <table><tr><th>Secteur 1AUh</th></tr><tr><td>Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m²</td></tr><tr><td>Nombre de logements minimum : 50</td></tr></table> | Secteur 1AUh             | Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m² | Nombre de logements minimum : 50 | <table><tr><th>Secteur 1AUh</th></tr><tr><td>Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m²</td></tr><tr><td>Nombre de logements : 59 40</td></tr></table> | Secteur 1AUh | Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m² | Nombre de logements : 59 40 |
| Secteur 1AUh                                                                                                                                                                  |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m²                                                                                                                  |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Nombre de logements minimum : 50                                                                                                                                              |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Secteur 1AUh                                                                                                                                                                  |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Superficie minimale d’ouverture à l’urbanisation : 39 500 m²                                                                                                                  |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |
| Nombre de logements : 59 40                                                                                                                                                   |                          |                                                              |                                  |                                                                                                                                                                          |              |                                                              |                             |

| 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Commune de de Trélissac (Secteur 1) | OAP « Les Sussous »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     | SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Cette OAP ne fait l'objet que d'une <b>adaptation mineure</b> qui modifie à la marge son périmètre.</p> <p>Elle est issue d'une demande émise lors de l'enquête publique souhaitant que les parcelles BB 516 à 520 et une partie de la parcelle BB 522 passent de la zone 1AUh à la zone UY (zonage de la zone commerciale attenante). Ces parcelles sont occupées l'accès au parking silo du centre commercial de La Feuilleraie.</p> <p>L'OAP n'ayant pas vocation à inclure des emprises du centre commercial, il s'agit d'une erreur matérielle qui n'octroie pas de constructibilité supplémentaire puisque les terrains sont entièrement occupés par une voirie existante.</p> <p>Dans la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), seul le schéma d'orientation d'aménagement est modifié.</p> <p>Le règlement graphique (Plan 5.54 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.</p> |                                     |  <p>Trélissac</p> <p>Source: BD Carthage / IGN, IGN 2006 - Topographie, IGN 2006 - IGN 2006</p> <p>conception : Ateliers d'Urbanisme</p> <p><b>Légende</b></p> <p><b>TYPE DE CONSTRUCTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bât neuf</li><li>Bât lourd</li><li>Bât léger</li><li>Parcelle</li><li>Cours d'eau</li><li>Périmètre OAP</li></ul> <p><b>TYPE DE DESERTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Habitation</li><li>Diversité des fonctions</li></ul> <p><b>Voie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a améliorer</li><li>a créer</li></ul> <p><b>Sécurité routière</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a améliorer</li></ul> <p><b>Alignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>façade</li></ul> <p><b>PRINCIPALES PLANTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Arbre à haute tige</li><li>a améliorer</li></ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Espace vert *</li><li>a créer</li></ul> <p>*public ou privé ouvert</p> |

1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.1 – secteur 2)

Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



## 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.54 – secteur 1)

**Justification et description de l'évolution du zonage :**

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP, en retirant les parcelles BB 516 à 520 et une partie de la parcelle BB 522 formant une pointe Sud-Est de la zone 1AUh pour les reclasser en zone urbaine UY.

**La superficie totale de l'emprise concernée est de 0,22 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UY.**

Règlement graphique en vigueur



### Règlement graphique après modification





## **B. LES EVOLUTIONS DE L'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT**

### **1. La justification des évolutions du règlement écrit concernant les dispositions propres aux Opérations d'Aménagement et de Programmation**

Les fiches décrivant le détail des orientations proposées pour chaque OAP apparaissent très précises sur l'organisation de l'urbanisation en tranches et en phases et, en leur sein, sur la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation et le nombre minimum de logements à réaliser.

Même si les réflexions sur l'aménagement de chaque site ont été poussées loin au cours des différentes réunions de travail, celles-ci n'en sont restées (comme le suggère d'ailleurs le Code de l'urbanisme lui-même) qu'au stade d'une esquisse préliminaire. Celle-ci ne prend donc pas nécessairement en compte toutes les contraintes s'appliquant sur chaque site que seule une étude plus approfondie peut révéler, ou ne peut avoir connaissance dans le détail de la volonté de chaque propriétaire de libérer ou non son terrain pour l'urbanisation pouvant alors contrarier l'organisation en tranches et phases proposée par l'OAP.

Ainsi, dans d'assez nombreux cas, comme le montre le chapitre précédent, le Grand Périgueux est contraint d'apporter des correctifs à ces fiches pour tenir compte de ces réalités découvertes depuis lors.

Il apparaît donc nécessaire de **disposer de plus de souplesse dans l'application de ces orientations** lors des opérations d'aménagement, sous peine de devoir à l'avenir apporter encore de nombreux correctifs à ces près de 150 OAP du PLUI-HD du Grand Périgueux à l'occasion de procédures comme la présente modification, venant constituer autant de handicaps pour les communes et les opérateurs dans la mise en œuvre des choix du document d'urbanisme.

Par ailleurs, on constate dans l'écriture du règlement d'urbanisme des **formulations inadéquates** concernant l'applicabilité des orientations de ces OAP. En effet, celui-ci fait mention à plusieurs reprises de « *dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Or, à la différence du règlement et de ses documents graphiques, les projets n'ont pas à être conformes, mais seulement compatibles<sup>1</sup> avec les OAP (article L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Il convient donc d'appliquer correctement ce « rapport de compatibilité ». Ce qui signifie que les rédactions et les dispositions graphiques doivent permettre de laisser une marge d'appréciation dans leur application. S'il ne peut pas y avoir de contrariété majeure entre elles, un écart mineur par rapport aux dispositions fixées pourra donc être toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP n'est pas remis en cause.

En même temps, compte tenu de la jurisprudence, pour rendre certaines dispositions des OAP réellement opposables, il est nécessaire de les « relayer » dans le règlement qui, lui seul, possède cette force.

**Le libellé du règlement doit donc être repris, en le corrigeant là où cela est nécessaire et en le complétant quand cela apparaît utile, pour mieux préciser cette compatibilité destinée à encadrer la mise en œuvre des OAP avec le souci d'une plus grande souplesse.**

Dans le détail, les évolutions des textes touchent à la fois certaines zones urbaines (à Périgueux où plusieurs OAP ont été définies en zones urbaines) et les zones à urbaniser des trois secteurs du PLUI-HD.

---

<sup>1</sup> Fort logiquement, le juge en a déduit que « les orientations d'aménagement ne sont pas dépourvues de toute valeur normative et ne sont donc pas inopposables aux constructeurs faute d'avoir été retranscrites dans le règlement, même si la légalité des autorisations d'urbanisme s'apprécie à leur égard dans le cadre d'un simple rapport de compatibilité » (CAA Lyon, 5 mars 2013, M. SCAVENNEC et a., n°12LY02385).

## 2. Propositions de compléments de rédaction dans le règlement pour mieux prendre en compte les OAP

### 2.2 ZONES UA, UB, UD ET UM DU SECTEUR 1

Ces évolutions du texte permettent de prendre en compte dans le règlement les OAP de la Ville de Périgueux :

- « Quartier de la Source » en zones UB (secteur UBaP) et UM (secteur UMaP).
- « Saltgourde » en zone UD.
- « ZAC de la gare » en zone UA (secteur UAaP).

#### 2.2.1 Compléments au préambule des zones accueillant une OAP : « caractère dominant de la zone et vocation générale de la zone »

Le préambule de ces zones ne fait pas mention de l'existence des OAP et de la manière dont il convient de les traiter et comment se met en œuvre le rapport de compatibilité.

Il est donc proposé de rajouter en fin de préambule des zones UA, UB, UD et UM du secteur 1<sup>1</sup>, la rédaction suivante :

*La zone [UA] [UB] [UD] [UM] comprend également des sites faisant l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation** dont les dispositions écrites et graphiques définissent les principes d'aménagements souhaités qui s'appliquent dans un **rapport de compatibilité**.*

*Cela signifie que les rédactions et les dispositions graphiques permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application. S'il ne peut pas y avoir de contrariété majeure entre elles, un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP n'est pas remis en cause.*

#### 2.2.2 Compléments au chapitre 1 « destination des constructions et usages des sols » des zones accueillant une OAP

Afin d'assurer la bonne application des dispositions arrêtées dans les OAP en matière de mixité sociale (notamment le pourcentage de logements locatifs sociaux imposé dans les différentes opérations), il convient que le règlement écrit précise que lesdites dispositions doivent être appliquées (toujours dans un rapport de compatibilité) pour les rendre plus clairement opposables.

C'est la raison pour laquelle, il est proposé de rajouter, chapitre 1 « destination des constructions et usages des sols », au paragraphe 3 « mixité fonctionnelle et sociale des constructions » **le nouveau paragraphe B suivant : « Prescriptions relatives à l'habitation et à la création de logements »** dans le règlement des zones UA, UB, UD et UM du secteur 1<sup>2</sup>, ainsi libellé :

*Les opérations de logements réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être compatibles avec les dispositions exposées dans ladite Orientation en matière de nombre de logements et de programmation.*

<sup>1</sup> Pages 14, 38, 79 et 110 du règlement écrit du secteur 1.

<sup>2</sup> Pages 17, 40, 81 et 112 du règlement écrit du secteur 1.

***NOTA :** Dans le cadre de l'application de la souplesse accordée par ce principe de compatibilité, avait été envisagé la possibilité d'accepter une minoration de 20% maximum du nombre de logements minimum fixé pour les différentes tranches ou phases, dès lors qu'il était démontré qu'elle permettait un démarrage plus rapide des opérations. Cette disposition figurait dans le dossier présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées et mis à l'enquête publique. Toutefois, la DDT 24 et la MRAe ont toutes deux émis un avis défavorable à cette dernière au motif qu'elle pouvait entraîner une diminution significative de logements à construire et réduire d'autant la densité des opérations concernées. **Face à cette demande, Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a donc retiré cette disposition du dossier approuvé.** Cette évolution concerne aussi bien les zones urbaines concernées que les zones à urbaniser.*

### 2.2.3 Compléments au chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » des zones accueillant une OAP

#### a) Introduction d'un paragraphe relatif aux OAP dans l'introduction du chapitre 2

Le complément relatif aux OAP qu'il est proposé d'insérer dans l'introduction du chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement des zones UA, UB, UD et UM du secteur 1<sup>1</sup> est motivé par deux raisons complémentaires :

**La première** est identique à celle qui a présidé aux évolutions du chapitre 1 ci-dessus : rendre plus clairement opposables les dispositions des OAP dans ce domaine.

**La seconde** vise à préciser la mise en œuvre du **principe de compatibilité**, selon un objectif<sup>2</sup> visant, sans remettre en cause le découpage en tranches et phases des opérations proposé par chaque OAP, à autoriser une plus grande souplesse dans la « sécabilité » de l'aménagement au sein de chaque tranche ou phase, en autorisant des **dérogations à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation**, dès lors que l'opération issue de ce nouveau découpage porte sur la totalité d'une unité foncière et à condition qu'elle ne compromette par l'organisation d'ensemble et qu'elles respectent les objectifs de mixité sociale fixés par l'OAP, ainsi que les principes environnementaux.

Par définition, ces dérogations, dûment justifiées, sont appelées à rester rares et feront l'objet d'un examen attentif sur leur respect de toutes les dispositions de l'OAP.

Le libellé qu'il est proposé d'insérer en fin d'introduction est le suivant :

*Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains donnant lieu à **Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un **principe de compatibilité** tel que défini dans le préambule de la présente zone.*

*Ainsi, **une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation** pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et, respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.*

<sup>1</sup> Pages 18, 41, 82 et 113 du règlement écrit du secteur 1.

<sup>2</sup> Comme rappelé dans le *nota* ci-dessus, le complément proposé pour le chapitre 2, dans la version du dossier établi pour les consultations, prévoyait la minoration de 20% maximum du nombre de logements. Pour les mêmes raisons que celles détaillées dans ce *nota*, celle-ci en a été retirée du dossier approuvé.

**b) Évolution de la présentation de la gestion des règles dans le cas d'opérations d'ensemble**

L'introduction de ces mêmes zones UA, UB, UD et UM du secteur 1 accueillant des OAP comprend, en outre, une phrase qui dispose que :

**« Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble. »**

Cette disposition fait référence au troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme qui précise que :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

**Cette phrase confirme donc les dispositions de ce troisième alinéa et ne s'y oppose pas. Ainsi, le respect des règles du PLUI-HD doit être apprécié non pas au regard de chaque parcelle détachée, mais au contraire, en tenant compte de l'ensemble de l'opération.**

Cette disposition reflète bien la volonté de l'agglomération du Grand Périgueux de favoriser une relative liberté d'action au sein des opérations d'aménagement d'ensemble gage d'une certaine diversité de la forme urbaine, tout en étant globalement encadrée, mais surtout de la densification urbaine.

Quoi qu'il en soit, **cette phrase apparaît superflue et n'apporte aucune règle particulière nouvelle au sein du dossier de PLUI-HD.** Seul pourrait compter son intérêt informatif. On verra, de plus ci-après, qu'un libellé similaire figure dans le règlement des zones 1AU accueillant des OAP, mais avec des dispositions relativement complexes et, en définitive, assez peu opérationnelles.

La collectivité décide donc, pour toutes ces zones urbaines et à urbaniser, de laisser entière liberté au sein des opérations dans le respect de l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Et, pour ne créer aucune confusion, **elle décide de supprimer cette phrase figurant dans l'introduction du chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement des zones UA, UB, UD et UM du secteur 1**, de même qu'elle le fait pour les zones à urbaniser (voir ci-après).

**2.2.4 Compléments au chapitre 3 « les équipements et réseaux » des zones accueillant une OAP**

Pour les mêmes raisons que ci-dessus, il est apparu nécessaire de compléter ce dernier chapitre du règlement des zones UB, UD et UM du secteur 1<sup>1</sup>, en rajoutant un « chapeau » relatif aux OAP en début de chapitre ainsi libellé :

*Outre les dispositions arrêtées dans le présent chapitre du règlement de la zone, toutes les opérations de construction et d'aménagement réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront également respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**. Ces dernières s'appréciant selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.*

**2.3 LES ZONE 1AU DES TROIS SECTEURS DU PUI-HD**

A la différence des zones urbaines traitées ci-dessus, **le règlement des zones 1AU des trois secteurs du PUI-HD fait mention des OAP et de leurs dispositions.**

---

<sup>1</sup> Pages 34, 56, 92 et 126 du règlement écrit du secteur 1.

Selon les secteurs, il s'agit des zones :

|           |        |
|-----------|--------|
| SECTEUR 1 | 1AUet  |
|           | 1AUh   |
|           | 1AUm   |
|           | 1AUy   |
|           | 1AUzac |
| SECTEUR 2 | 1AUh   |
|           | 1AUm   |
|           | 1AUx   |
|           | 1AUy   |
| SECTEUR 3 | 1AUh   |
|           | 1AUm   |
|           | 1AUx   |

Ces mentions ne sont cependant pas faites de manières similaires dans les différentes zones. Si toutes abordent la manière d'articuler les dispositions des OAP avec celles du règlement dans leur préambule, seules quelques-unes les intègrent dans le corps du règlement lui-même.

On développera donc les modifications proposées selon ces deux catégories.

### 2.3.1 La modification du préambule des zones 1AU

Le préambule précisant la « vocation générale de la zone » des toutes les zones listées ci-dessus<sup>1</sup> comporte **le même dernier paragraphe traitant de l'articulation entre les dispositions des OAP avec celles du règlement** :

*La zone [1AU] prendra des formes différentes en fonction de la morphologie urbaine attendue et des contraintes existantes sur site (topographie, etc...). Les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions doivent obligatoirement être croisées avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Trois niveaux de contraintes règlementaires doivent être pris en considération dans la prise en compte des OAP :*

- *Principe et/ou programme obligatoire : notion de conformité règlementaire à respecter ;*
- *Principe et/ou programme soumis à compatibilité : des variantes peuvent être proposées dans le cadre de la mise en œuvre du projet ;*
- *Principe et/ou programme préconisé : il s'agit de recommandations qui peuvent être ou non respectées.*

La présence de ce paragraphe dans le règlement apparaît problématique à plusieurs titres :

- Trop développé, il relève plus du chapitre justifiant les choix des dispositions règlementaires figurant dans le Rapport de Présentation.

<sup>1</sup> Pages 165, 179 et 193 du règlement écrit du secteur 1.

Pages 131 et 145 du règlement écrit du secteur 2.

Pages 114 et 128 du règlement écrit du secteur 3.

- Mais surtout, il met en avant une analyse qui ne respecte pas la jurisprudence lorsqu'il invoque la « *notion de conformité réglementaire* » dont on a vu plus haut qu'elle ne pouvait pas être retenue pour la mise en œuvre des dispositions des OAP. De plus, cette présentation n'est pas cohérente avec celle des OAP elles-mêmes pour les orientations qu'elles développent, puisque celles-ci sont classées en « principes et/ou programmes soumis à compatibilité forte », en « principes et/ou programmes soumis à compatibilité » et en « principes et/ou programmes préconisés », sans qu'il soit fait nulle part mention de conformité.

En définitive, cette « *notion de conformité réglementaire* », outre son risque d'illégalité, va à l'encontre de la volonté de souplesse défendue par le Grand Périgueux.

**Il convient donc de revoir entièrement la rédaction de ce paragraphe.** Un texte plus simple est proposé qui précise, comme pour les zones urbaines précédentes, la notion de « rapport de compatibilité » dans le sens voulu par la collectivité :

*L'urbanisation de la zone [1AU] est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation, s'appréciant selon un **principe de compatibilité**, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Cela signifie que les rédactions et les dispositions graphiques permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application. S'il ne peut pas y avoir de contrariété majeure entre elles, un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP n'est pas remis en cause.*

### 2.3.2 La modification du corps du règlement des zones 1AU

Dans ce deuxième cas de figure, **ce sont les zones 1AUet, 1AUh et 1AUM du secteur 1 et les zones 1AUh et 1AUM des trois secteurs qui sont concernées.**

**Deux types de modifications** sont proposées :

- Les premières concernent un complément apporté au chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » de ces zones. Elles visent les mêmes points que dans les zones urbaines ci-dessus<sup>1</sup> :
  - d'une part, à autoriser dans les mêmes conditions une plus grande souplesse dans la « sécabilité » de l'aménagement au sein de chaque tranche ou phase, en autorisant des dérogations à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation. Le texte à insérer est donc identique ;
  - et enfin, à supprimer le libellé relatif à l'application de l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.
- Les secondes consistent à corriger systématiquement une rédaction inadéquate qui se retrouve dans plusieurs articles du règlement écrit de chacune de ces zones.

#### **a) Complément apporté au chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères »**

En fin de l'alinéa A « dispositions réglementaires générales » du paragraphe 1. « volumétrie et implantation des constructions » du règlement des zones 1AUet, 1AUh et 1AUM du secteur 1 et les zones 1AUh et 1AUM

---

<sup>1</sup> Comme pour les zones urbaines, ces modifications prévoyaient, dans la version du dossier établi pour les consultations, la minoration de 20% maximum du nombre de logements. Pour les mêmes raisons que celles précisées plus haut, celle-ci a été retirée du dossier approuvé.

des secteurs 1, 2 et 3<sup>1</sup> est rajouté le texte suivant qui reprend le libellé également inséré dans le règlement des zones urbaines accueillant des OAP :

***Application du principe de compatibilité dans la mise en œuvre des dispositions des fiches d'Orientations d'Aménagement et de Programmation***

- *Une dérogation à la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation pourra être admise sous réserves que les travaux envisagés portent sur la totalité d'une unité foncière et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement général du site de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et respectent en leur sein les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de la tranche ou de la phase, ainsi que ses principes environnementaux.*

***b) Correction apportée au chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères »***

Comme pour les zones UA, UB, UD et UM du secteur 1 accueillant des OAP, l'introduction du chapitre 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » contient un texte précisant les modalités d'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Celui-ci est toutefois plus développé que pour les zones urbaines :

***« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)***

***Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière. »***

A la différence des zones urbaines, ce texte décline des dispositions particulières en fonction des règles applicables. Pour certaines, elles s'appliquent à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet, c'est-à-dire sans s'opposer au troisième alinéa. Pour d'autres, elles s'appliquent à chaque parcelle détachée, en s'opposant dans ce cas au troisième alinéa.

Au final, la mise en œuvre de ces dispositions a été l'occasion de difficultés d'interprétation et de problème lors de l'instruction de certains dossiers. Cette complexité, justifiée à l'origine pour mieux contrôler la qualité des opérations, n'a pas apporté les résultats escomptés et a pu, le cas échéant, brider cette dernière. On notera, plus particulièrement, que la gestion de la part minimale de surfaces non imperméabilisée à la parcelle a pu entraver certaines formes de densification et empêché de disposer d'espaces verts plus conséquents au sein des opérations apportant souvent des solutions plus pertinentes pour la gestion des eaux pluviales notamment.

**Pour toutes ces raisons, la collectivité décide de supprimer la totalité de ce paragraphe.**

Soulignons enfin que **le même texte existe dans les pièces 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » des secteurs 1, 2 et 3 du dossier de PLUI-HD, dans l'introduction « définition et principes ».**

**Pour les mêmes raisons, il sera également supprimé.**

<sup>1</sup> Pages 169, 182 et 198 du règlement écrit du secteur 1.

Pages 134 et 149 du règlement écrit du secteur 2.

Pages 117 et 132 du règlement écrit du secteur 3.

**c) Corrections apportées à divers articles du règlement écrit de chacune des zones**

Une lecture attentive du règlement des zones 1AUet, 1AUh et 1AUm du secteur 1 et les zones 1AUh et 1AUm des secteurs 2 et 3 a mis en évidence l'existence d'une formulation inappropriée revenant régulièrement dans différents articles pour qualifier la mise en œuvre des orientations figurant dans les fiches des OAP. Celles-ci sont qualifiées de « **dispositions obligatoires** ». Ces termes renvoient à la notion de « conformité » déjà évoquée plus haut. Or, on a vu que celle-ci ne respectait pas les stipulations du Code de l'urbanisme.

**Il convient donc de réécrire les phrases contenant ces termes pour les rendre plus conformes au Code.** Les tableaux ci-dessous présentent pour le règlement de chaque secteur, les évolutions apportées.

• **Zones 1AUet, 1AUh et 1AUm du secteur 1**

| ZONE 1AUet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Page 169 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b> |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Page 172 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |          |
| Chapitre 3 – paragraphe 1 – Alinéa C « nombre et localisation des accès »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Page 175 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |          |

| ZONE 1AUet                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 3 – paragraphe 2 – Alinéa D « dessertes piétonnes et cyclables »                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Page 176 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                 | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b> |          |

| ZONE 1AUh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 1 – paragraphe 3 – Alinéa A « servitude de mixité sociale »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 180 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 182 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 186 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |          |

| ZONE 1AUm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 198 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 202 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |          |

- **Zones 1AUh et 1AUm du secteur 2**

| ZONE 1AUh                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 1 – paragraphe 3 – Alinéa A « servitude de mixité sociale »                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Page 134 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                 | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b> |          |

| ZONE 1AUh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Page 134 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <del>obligatoires</del> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Page 138 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <del>obligatoires</del> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |          |

| ZONE 1AUm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Page 149 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <del>obligatoires</del> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |          |

| ZONE 1AUm                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                              | Page 153                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                 | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b> |

- **Zones 1AUh et 1AUm du secteur 3**

| • ZONE 1AUh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Page 117                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Page 121                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <b>obligatoires</b> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |

| ZONE 1AUm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Chapitre 2 – paragraphe 1 – Alinéa A « dispositions règlementaires générales »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Page 132 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. | L'ensemble des règles des marges de retrait par rapport aux voies (R1), par rapport aux limites séparatives (R2), de retrait entre deux-constructions (R3), de la hauteur constructible (H) et d'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (ES), sont à retrouver au cas par cas dans les dispositions <del>obligatoires</del> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone</b> |          |
| Chapitre 2 – paragraphe 3 – Alinéa B « part minimale de surfaces non imperméabilisées »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Page 136 |
| Rédaction en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rédaction après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.                                                                                                                                                                                                                                                                | Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions <del>obligatoires</del> des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné. <b>Ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité tel que défini dans le préambule de la présente zone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |          |



## **Partie 2**

# **Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**



Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification n°2.

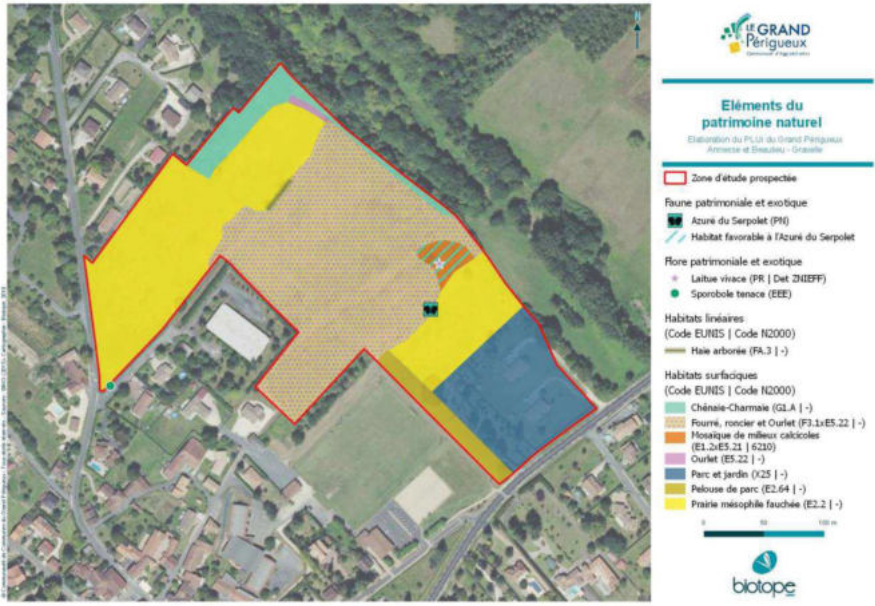
Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la présente modification sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations strictement encadrées par le Code de l'urbanisme qui n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

## A. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification.

| Thème        | Évaluation des incidences                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biodiversité | <p>S'agissant de zones déjà urbaines (U) ou à urbaniser (AU), la procédure de modification ne génèrera aucune incidence supplémentaire sur des secteurs agricoles ou naturels non urbanisables à ce jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. Les évolutions apportées sur les orientations d'aménagement visent à rendre ces dernières plus opérationnelles et conformes à la réalité de terrain. Elles ne génèrent pas de droit à construire supplémentaire et ne suppriment aucune orientation visant à préserver certains habitat d'intérêt écologique qui auraient pu être inventoriés et protégés. <b>En réalité elles permettent même de reverser 4,84 ha de zones aujourd'hui urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles</b>, par exemple en modifiant les OAP à Annesse-et-Beaulieu et Château-l'Évêque.</p> <p>Une analyse particulière doit toutefois être réalisée au niveau de l'OAP dite de la « Gravelle » sur la commune d'Annesse-et-Beaulieu puisqu'une évolution vise à revoir la prise en considération de milieux naturels sensibles. Les investigations écologiques réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi-HD en vigueur ont montré la présence sur cette zone d'une mosaïque de milieux calcicoles résiduelle, habitat d'un papillon d'intérêt communautaire, l'Azuré du serpolet et d'une plante protégée en Aquitaine, la Laitue vivace. Depuis la réalisation des investigations, la dynamique d'évolution naturelle des milieux naturels en l'absence de gestion a conduit à ce qu'une partie des milieux calcicoles ouverts présents se soit quasi intégralement refermée, les fourrés et ronciers prenant petit à petit la place de ces milieux ouverts. En raison de la fermeture du milieu sur une partie de ce secteur, ces habitats ne s'avèrent plus favorables à l'Azuré du serpolet ni à la Laitue vivace, justifiant ainsi la réduction de l'emprise des espaces non constructibles délimités sur l'OAP. <b>A noter que les milieux calcicoles ouverts résiduels encore présents sur la zone sont également retirés de la zone 1AUh et basculés en zone Ap.</b></p> |

| Thème                                                       | Évaluation des incidences                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Consommation de l'espace</p> <p>Trame verte et bleue</p> |  <p>S'agissant de zones urbaines et à urbaniser déjà délimitées dans le PLUi-HD en vigueur, la modification du PLU ne génère aucune consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire, y compris à la marge au sein des orientations d'aménagement délimitées puisque de nouveaux espaces verts sont créés en leur sein, par exemple dans l'OAP du bourg à Coulounieix-Chamiers. <b>En réalité, les évolutions permettent de reverser 4,84 ha de zones aujourd'hui urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles. En conséquence, cette procédure permet de réduire la consommation d'espace générée par le document en vigueur.</b></p> <p>S'agissant de zones urbaines et à urbaniser existantes, déjà donc vouées à être urbanisées, la procédure de modification ne génère aucune incidence supplémentaire sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire intercommunal.</p> |

| Thème                              | Évaluation des incidences                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paysages et patrimoine             | <p>Vis-à-vis du paysage, <b>certaines évolutions apportées visent à assurer une meilleure prise en considération des enjeux paysagers locaux</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout d'un espace vert au sein de l'OAP « Beauregard » sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire afin de limiter les incidences paysagères et créer une zone tampon avec l'habitat existant ;</li> <li>• Il en est de même dans l'OAP du Bourg à Coulounieix-Chamiers, où un espace vert est agrandi afin de tenir compte d'un boisement existant ;</li> <li>• A Trélissac, au sein de l'OAP « Libournet », création d'une zone tampon avec le tissu bâti environnant ;</li> <li>• Toujours à Trélissac, au sein de l'OAP « La Borie des Mounards », suppression de la zone tampon verte au Nord car déjà intégrée dans le futur règlement de lotissement et création d'une nouvelle zone tampon au Sud visant la protection du bâti existant.</li> </ul> <p>Ainsi, au regard des évolutions apportées lors de cette procédure, ces dernières peuvent être qualifiées de positives sur les paysages car visant une meilleure intégration des projets au sein de leur environnement immédiat.</p> |
| Ressource en eau                   | <p>Les évolutions apportées au sein des orientations d'aménagement ne génèrent pas d'augmentation de la population potentiellement accueillie au sein de chaque zone. De fait, elles n'augmenteront pas la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement. Au contraire, localement, la diminution du nombre de logements envisagés sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac-Isle-Manoire ou encore « la Petite Mothe » à Trélissac par exemple permettra de <b>diminuer la pression générée sur la ressource en eau</b> par ces opérations d'aménagement (réduction des prélèvements d'eau potable et des rejets d'effluents).</p> <p>Par ailleurs, les évolutions apportées visent une <b>meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales</b> dans certains secteurs grâce à la mise en place d'ouvrages spécifiques (Cornille « La Petite Chapelle », Trélissac « Libournet »).</p>                                                                                                                                                                                                                              |
| Risques naturels et technologiques | <p>S'agissant de zones urbaines et à urbaniser du PLUi-HD en vigueur, les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement n'accroîtront pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUi-HD.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Thème                             | Évaluation des incidences                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions de gaz à effet de serre | <p>Tel qu'indiqué précédemment, les évolutions générées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones urbaines ou à urbaniser vouées à accueillir de nouveaux ménages et les déplacements qu'ils génèreront. Les évolutions apportées n'ont par conséquent pas vocation à augmenter les émissions de gaz à effet de serre. La diminution du nombre de logements envisagés sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac-Isle-Manoire de 93 minimum à 45 ou encore ceux envisagés sur l'OAP « la Petite Mothe » à Trélissac de 50 minimum à 40 minimum par exemple génère même une réduction de nombre de ménages potentiellement accueillis sur ces zones et de fait une réduction de leurs déplacements potentiels (notamment automobiles) et émissions de gaz à effet de serre induits. Enfin, l'adaptation des cheminements doux à créer à la réalité du terrain dans les orientations d'aménagement le nécessitant permettra une meilleure efficacité de ces derniers.</p> |

**Les évolutions apportées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones déjà urbaines ou ouvertes à l'urbanisation, elles n'augmentent en aucun cas le droit à construire sur des secteurs en zone agricole ou naturelle. En réalité elles permettent de reverser des surfaces aujourd'hui urbanisables en zone naturelle ou agricole. Plus largement, compte-tenu du dimensionnement des évolutions apportées et de leurs caractéristiques, il peut être estimé que la procédure de modification du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement qui peuvent même s'avérer localement positifs.**

## **B. CONCLUSION**

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à réaliser des corrections sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui apparaissent relativement nombreuses pour s'assurer du réalisme des solutions proposées et de leur capacité à débloquer des situations parfois complexes. Il s'agit également de créer une nouvelle OAP sur la commune de Cornille en lieu et place d'une zone UC pour permettre un aménagement plus respectueux du site.

**Compte-tenu de la nature des modifications apportées, de leur dimensionnement et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des secteurs faisant l'objet des évolutions les plus significatives, il peut être estimé que la modification du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.**