



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 n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022
Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023
Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023
Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024
Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025
Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°1	
1.	Notice complémentaire au rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
B. Le document d'urbanisme en vigueur	7
C. L'objet du présent dossier de modification	7
D. La procédure de modification	10
1. Justification et contenu de la procédure	10
2. Le déroulement de la procédure	10
3. Le contenu du dossier de modification	11
E. Les principaux aspects de la procédure	12
1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la modification	12
2. La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)	12
3. L'enquête publique	14
4. L'approbation de la modification n°1 PLUi-HD du Grand Périgueux	15
F. Les textes réglementaires régissant la procédure	15
Partie 1 La motivation de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'état initial de l'environnement	19
A. La motivation de la modification du PLUi-HD	21
1. Présentation générale du territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux	21
2. Les motivations de la présente modification	24
B. État initial de l'environnement	26
Partie 2 Évolutions apportées par la modification	61
A. La vocation des différentes zones urbaines	63
B. La vocation des différentes zones à urbaniser	64
C. La vocation de la zone agricole	65
D. La vocation de la zone naturelle	65
E. les évolutions apportées au règlement écrit du PLUi-HD en vigueur	67
Partie 3 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	131
A. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement	133
B. Conclusion	147

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 stipule, 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

255 rue Martha Desrumaux - 24000 Périgueux

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : 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 a fait l'objet de 5 modifications simplifiées approuvées respectivement le 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, le 3 mars 2022 (n°3 et 4) et le 25 mai 2023, de trois modifications de droit commun (n°2, 3 et 5) approuvées le 29 septembre 2022, le 25 mai 2023 et le 20 février 2025, d'une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD approuvée le 2 février 2023 et de deux révisions à modalités allégées (n°1 et 4) approuvées le 30 novembre 2023 et le 19 décembre 2024.

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** approuvé le 27 novembre 2023. Ce document légal de planification est donc opposable.

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

La procédure engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est une modification de droit commun.

La procédure vise à apporter un certain nombre de corrections et évolutions mineures au règlement écrit afin de tenir compte des retours d'expérience liés à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles s'emploient à clarifier des problèmes d'interprétation, à résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables, à préciser certaines dispositions et à traiter d'éventuels risques d'illégalité.

Ces évolutions peuvent être regroupées au sein de 5 grandes thématiques :

- Application du règlement écrit.
- Nature des constructions autorisées.
- Emprise au sol et espaces de pleine terre.
- Caractéristiques architecturales, aspect des constructions autorisées et implantation du bâti.
- Stationnement.

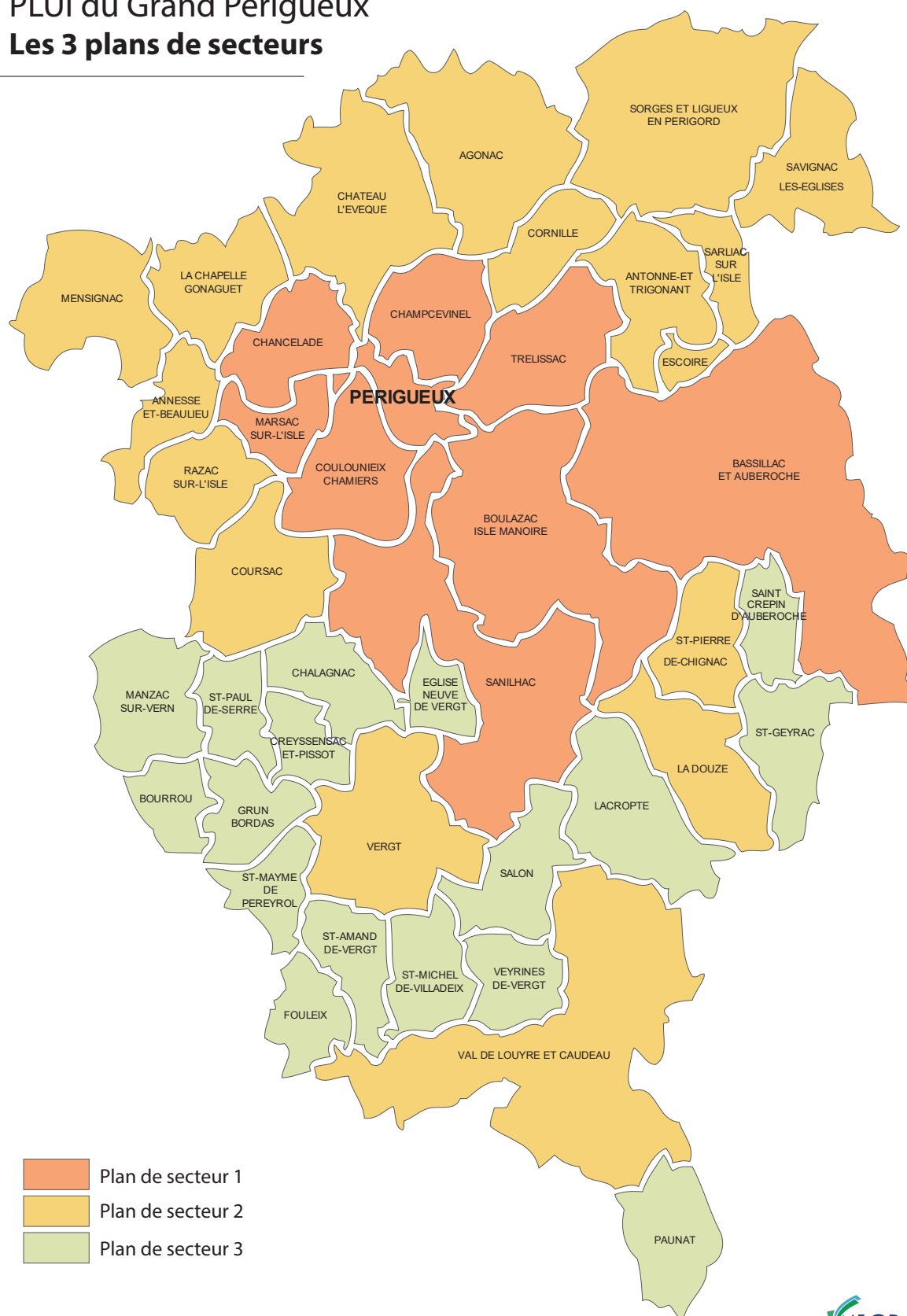
Il convient également de rappeler que le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-HD) est divisé en trois secteurs (secteurs 1, 2 et 3), eux-mêmes subdivisés en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles à protéger, délimitées sur le document graphique, disposant de règles adaptés à leur caractéristiques propres. Les modifications apportées par la présente procédure s'appliquent aux trois secteurs.

Par ailleurs, les évolutions permises par la modification n'induiront aucune évolution des pièces graphiques du règlement et aucune rupture des continuités écologiques identifiées sur la cartographie du PADD au titre de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Une procédure de modification sur le fondement de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

PLUi du Grand Périgueux

Les 3 plans de secteurs



Réalisation: Service Systèmes d'Information - janvier 2024

D. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une modification de droit commun 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, soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.* »

Le contenu des remaniements apportés dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUI-HD, consistant en des adaptations limitées de la pièce écrite du règlement qui ne font pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux surfaces des zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 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.

2. Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure et la réalisation des études

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (art. L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI 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 (art. L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n°360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (art. L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 - La transmission du dossier de modification aux Personnes Publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés 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.

En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la présente modification apportant des correctifs et des compléments aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes des constructions principales, le projet doit être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

3 - L'enquête publique

Le Président de la Communauté d'agglomération 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.

Il est toujours possible de modifier le projet de modification PLUi-HD après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (art. L.153-43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLUi-HD et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

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-HD (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 modifiées 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 uniquement de la pièce écrite du règlement**.

Les autres pièces du PLUi-HD sont inchangées.

E. LES PRINCIPAUX ASPECTS DE LA PROCEDURE

1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la modification

En application de l'article L.104- 33 deuxième alinéa du Code de l'Urbanisme, Il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable **un dossier de demande d'avis conforme auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine**, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification n°1 du PLUI-HD du Grand Périgueux devait être réalisée ou non.

Par décision KPPAC-2025-17860 en date du 29 juin 2025, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux.

2. La notification du projet aux personnes publiques associées (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°1 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification par courrier recommandé aux personnes publiques associées (PPA).

Six 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 30 juillet 2025. Celle-ci a donné un **avis favorable**, sur la modification. Elle propose toutefois quelques adaptations afin de rendre le dossier plus sûr concernant le renvoi à d'autres législations, l'actualisation des règles en matière de productions d'énergies renouvelables et la reconstruction des bâtiments en zones A et N. **Le Grand Périgueux retient ces propositions dans la finalisation du dossier de modification n°1.**
- De la **Communauté de communes de la Vallée de l'Homme (CCVH)**. La Communauté de communes a informé par courrier la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux le 26 juin 2025 que le projet n'appelait **aucune observation** de sa part.
- De la **Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord**, mail du 26 mai 2025. Celle-ci n'avait pas d'observation et a émis un **avis favorable**.
- De la **Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord**, mail du 22 mai 2025. Celle-ci n'avait pas d'observation et a émis un **avis favorable**.
- De la **Chambre d'Agriculture de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 7 juillet 2025. Celle-ci a émis un **avis défavorable** pour les raisons suivantes :
 - La Chambre demande que les constructions admises dans les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny le soient « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » dans le

paragraphe relatif à ce qui est autorisé dans ces secteurs. **Le Grand Périgueux fait droit à cette demande.**

- La Chambre demande que les règles de hauteur applicables aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles Il est rappelé que les règles spécifiques aux clôtures agricoles ont bien été intégrées dans la présente modification n°1 du PLUi dans le règlement des zones A et N des 3 plans de secteur. Il n'est pas souhaitable de faire de même pour les zones U et AU, qui sont soit déjà urbanisées, soit ont vocation à l'être. **Le Grand Périgueux ne fait pas droit à cette demande.**
 - Toujours à propos des clôtures la Chambre demande que les règles applicables les zones couvertes par les PPR inondation ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Il est rappelé que le PLUi se borne à reprendre le texte figurant dans le règlement des PPRI en vigueur, sans le modifier, car ce dernier s'impose au PLUi. **Le Grand Périgueux ne peut pas faire droit à cette demande.**
 - Concernant l'évolution des règles applicables aux changements de destination en zones A et N, les évolutions apportées par la présente modification n°1 ont rajouté des conditions, dont celle de « ne pas nuire à l'activité agricole : pas de plans d'épandage à proximité ». Cette formulation peut prêter à confusion en sous-entendant que seuls les plans d'épandage sont à prendre en compte pour juger si une exploitation agricole est compromise par un changement de destination. Cette précision inutile peut être supprimée. **Le Grand Périgueux fait droit à cette demande.**
 - Le règlement applicable dans les secteurs Ap et Np du PLUi (secteurs agricoles et naturels protégés) reçoit interdit quasiment tout type de construction afin de préserver le caractère agricole et naturel du site concerné pour répondre à des enjeux paysagers et écologiques. Les équipements publics et d'intérêt collectif sont néanmoins autorisés, comme ils le sont par principe dans toutes les zones du PLUi du Grand Périgueux. Le choix a été fait de n'y autoriser que les serres les plus légères, afin de ne permettre que des implantations à l'impact limité. La Chambre d'Agriculture demande à y autoriser toutes les constructions agricoles des coopératives agricoles. Cette demande qui rendrait caduque la notion même de zone protégée, et pourrait entraîner un risque juridique tenant à la requalification de cette procédure de modification, en procédure de révision du PLUi, du fait d'une diminution d'une protection édictée pour la préservation des zones agricoles et naturelles du PLUi ne peut pas être retenue. **Le Grand Périgueux ne fait pas droit à cette demande, mais indique que ce débat pourra avoir lieu lors de la procédure de révision générale du PLUi lancée fin 2025.**
- Du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** : délibération n°2025-06-BU-02 du Conseil communautaire en séance du 30 septembre 2024.

Après examen du projet, Il apparaît que la modification du PLUi-HD qui porte sur principalement sur des changements réglementaires s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT, en :

- Ne changeant pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Ne réduisant pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduisant pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites.
- Ne comportant pas de graves risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux

Aussi le Syndicat Mixte exprime un avis favorable à propos de la modification normale n°5 du PLUi du Grand Périgueux.

Aucun autre avis sur cette modification n°1 du PLUi-HD n'a été exprimé par les PPA.

Par ailleurs, la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** (CDPENAF) a émis un **avis favorable** le 1^{er} août 2025 sur la procédure. Cet avis porte spécifiquement sur les évolutions liées aux règles applicables aux extensions et annexes en zones A et N.

3. L'enquête publique

L'enquête publique 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.

Le 10 juin 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné, sur une liste d'aptitudes, Monsieur Georges ROUSSEAU, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique. Il a également désigné Monsieur Jean-Marc DIVINA en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Fin août 2025, à la suite de l'empêchement de Monsieur ROUSSEAU, conformément à l'article L 123-4, du Code de l'environnement la Communauté d'agglomération le Grand Périgueux a transféré au commissaire enquêteur suppléant la responsabilité de 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 durant 31 jours consécutifs, du 25 Aout 2025 ,9 heures au 23 septembre 2025 17 heures inclus, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Trois permanences destinées à recevoir le public ont été programmées, une dans les locaux de la mairie Val-de-Louyre-et-Caudeau, une dans les locaux de la mairie de Sorges-et-Ligueux-en-Périgord et deux dans les locaux du siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, sur la base des horaires officiels suivants :

- Le lundi 25 août 2025 de 14h à 17h au siège du Grand Périgueux.
- Le jeudi 4 septembre 2025 de 9h à midi à la mairie de Val-de-Louyre-et-Caudeau.
- Le vendredi 12 septembre 2025 de 14h à 17h à la mairie de Sorges-et-Ligueux-en-Périgord.
- Le mardi 23 septembre 2025 de 14h à 17h au siège du Grand Périgueux.

Au cours de cette enquête une seule observation recevable été formulée. Plus précisément :

- Au cours des permanences physiques ont été reçues 4 personnes, mais aucune n'a déposé d'observation.
- Deux courriels ont été reçus et transférés sur le registre dématérialisé. Sur ces deux courriels, un seul concerne la modification n°1 du règlement écrit du PLUi-H.
- Une observation a été déposée sur le registre dématérialisé, mais hors de la période de l'enquête en raison d'une omission d'interruption du service de gestion du registre.
- Aucun courrier n'a été reçu.

L'observation émanait de la Mairie de Saint-Crépin-d'Auberoche qui demandait, par le biais d'une délibération, plusieurs modifications du règlement écrit du PLUi du Grand Périgueux portant sur la hauteur des bâtiments annexes (3 m au lieu de 2,50 m), la superficie des bâtiments annexes (60 m² au lieu de 50 m²), et la distance entre les annexes et l'habitation en zones A et N (50 m au lieu de 20 m).

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et à l'article 6 de l'arrêté qui a prescrit l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a remis, le 23 septembre 2025, dans les délais réglementaires de 8 jours après la fin de l'enquête, en mains propres à Mme la Directrice de l'urbanisme, le « procès-verbal de synthèse des observations du public ». Les réponses lui ont été apportées par la Communauté d'agglomération le 30 septembre 2025.

Le mercredi 15 octobre 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête publique ainsi que son avis favorable, assorti de cinq recommandations :

- La mise en conformité des règles du PLUi-HD avec le Code de la construction et de l'habitation pour les procédés de production d'énergies renouvelables ou de systèmes de végétalisation.
- La clarté de la présentation des dispositions du règlement écrit.
- La prise en charge par la prochaine révision générale du PLUi-HD de questions à approfondir telles que la compatibilité globale des activités agricoles et l'encadrement des projets ENR de grande ampleur en zones A et N.
- Une nouvelle approche, dans la prochaine révision générale, des règles concernant la hauteur des clôtures sur voie publique.
- Une nouvelle approche, dans la prochaine révision générale, de la gestion des constructions agricoles en secteurs Ap et Np.

4. L'approbation de la modification n°1 PLUi-HD du Grand Périgueux

Après avoir apporté les adaptations actées ci-dessus au dossier, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux a été approuvée par délibération du conseil communautaire du Grand Périgueux du **20 novembre 2025**.

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

F. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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 L153-41

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 L153-42

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 de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'état initial de l'environnement

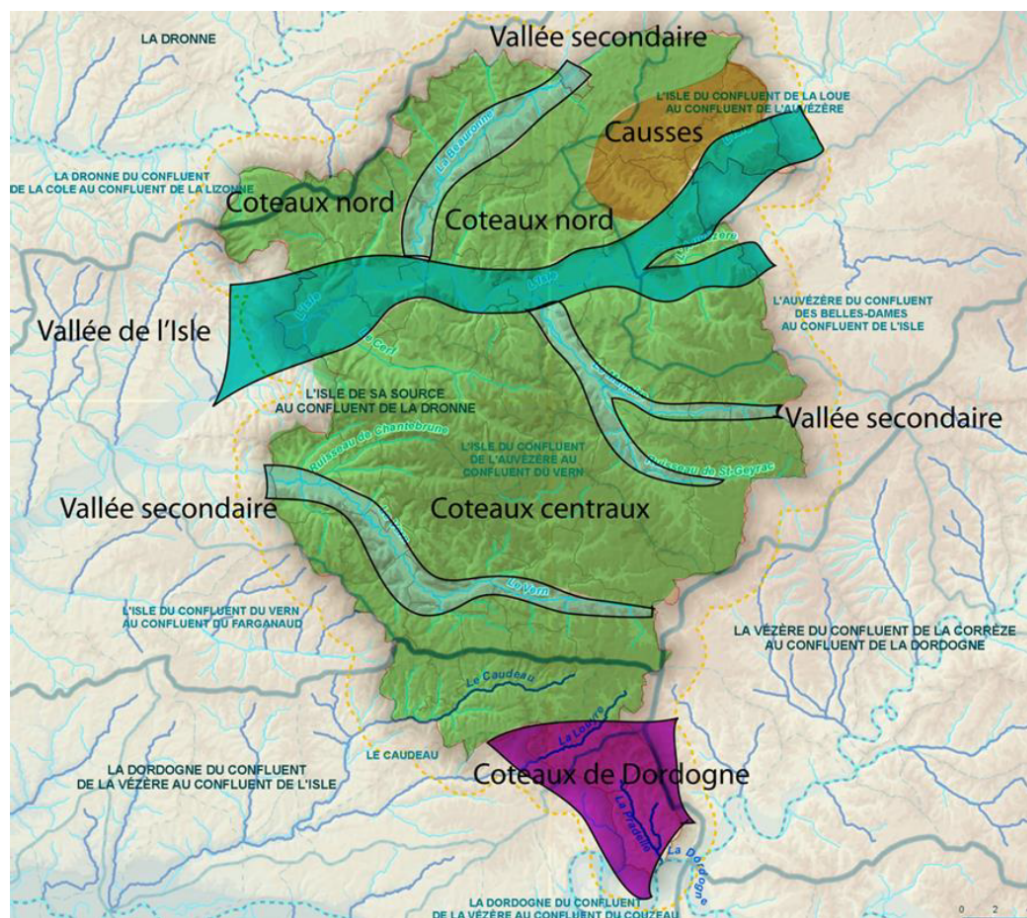
Ce chapitre précise la justification des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification concernant le contenu de la pièce écrite du règlement et propose l'état initial de l'environnement à prendre en considération.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLUI-HD

1. Présentation générale du territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

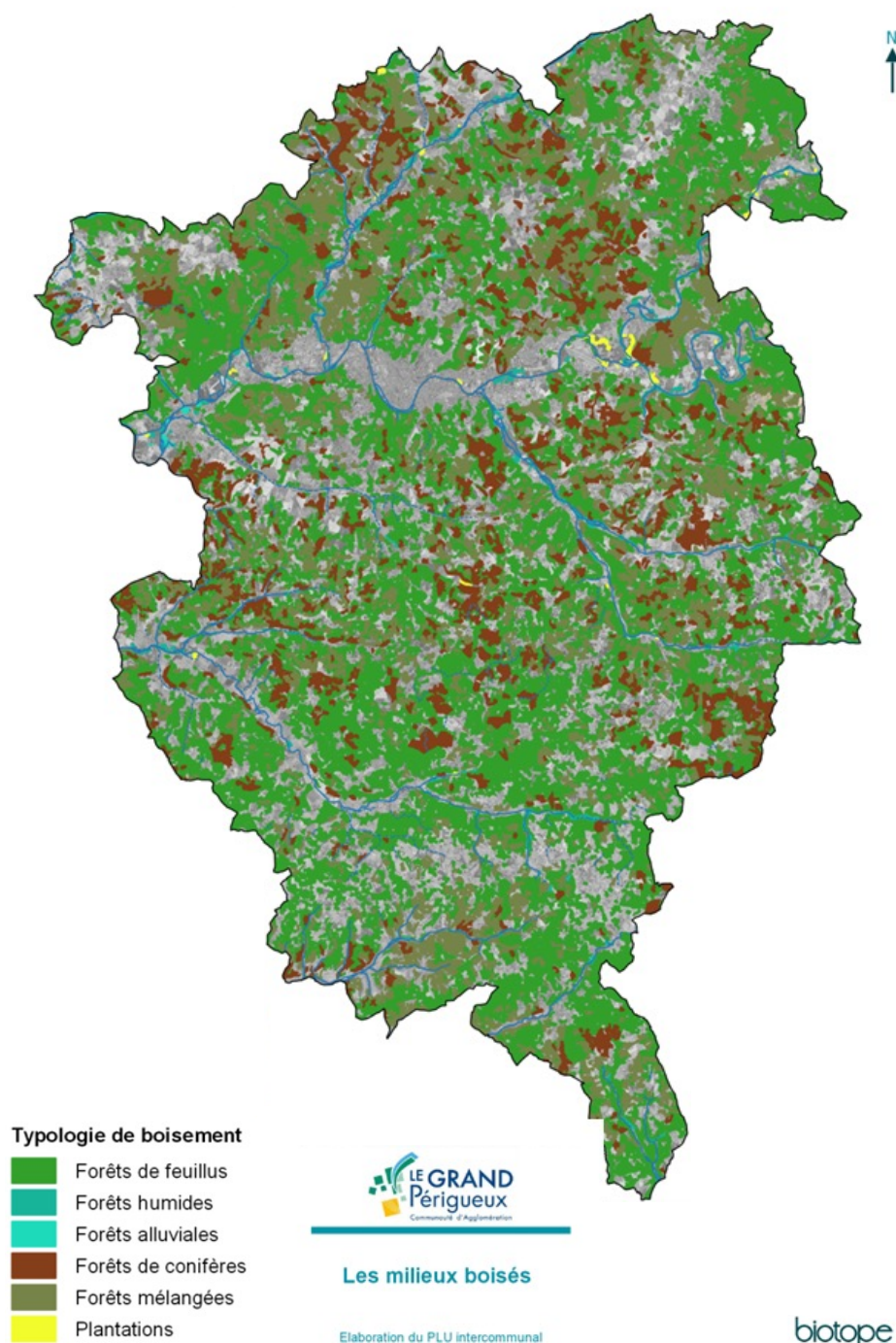
Organisé autour du chef-lieu du département de la Dordogne, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, d'une superficie de 993,3 km², se présente comme un **ensemble de coteaux** souvent boisés et relativement pentus, interrompus de vallées relativement larges à fond plat. Ce relief favorise de nombreux panoramas et points de vue que l'on peut considérer comme un patrimoine commun pour les habitants et les visiteurs.

Scindé en deux grands ensembles paysagers par la **vallée de l'Isle fortement urbanisée**, le territoire s'étend jusqu'aux coteaux de la Dordogne au Sud. A l'extrémité Nord-Est du territoire, l'entité paysagère des **Causses** surplombe la vallée de l'Isle et se caractérise par les nombreux affleurements calcaires et sa végétation thermophile.



Les grands ensembles paysagers (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Métropolis, 2019)

La **forêt** marque aussi fortement le territoire par son étendue, avec une grande variété d'essences, de milieux, d'états et de stades d'évolution des boisements.



Les boisements (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

Le réseau hydrographique s'articule quant à lui autour de l'**Isle** qui irrigue le territoire d'Est en Ouest et la **Dordogne** qui en constitue la limite Sud. De nombreux affluents ou sous-affluents de ces deux cours d'eau forment des vallées secondaires de premier plan : le Cerf, le Manoire, la Beauronne, le Vern, le Caudeau, etc.

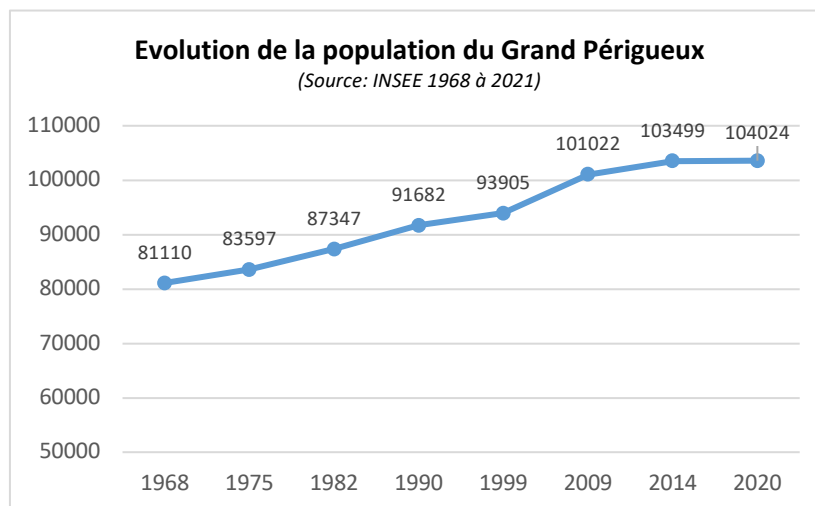


Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Metropolis & Biotope, 2019)

Marqué par sa **ruralité**, le territoire du Grand Périgueux est **façonné par l'agriculture** qui s'y exerce et permet la préservation d'un équilibre entre paysages forestiers fermés et paysages agricoles ouverts. Ces surfaces agricoles se partagent entre grandes cultures céréalières sur les plateaux Nord et coteaux Sud, et une mosaïque de petites entités agricoles avec des cultures spécifiques comme la fraise IGP du Périgord autour de Vergt.

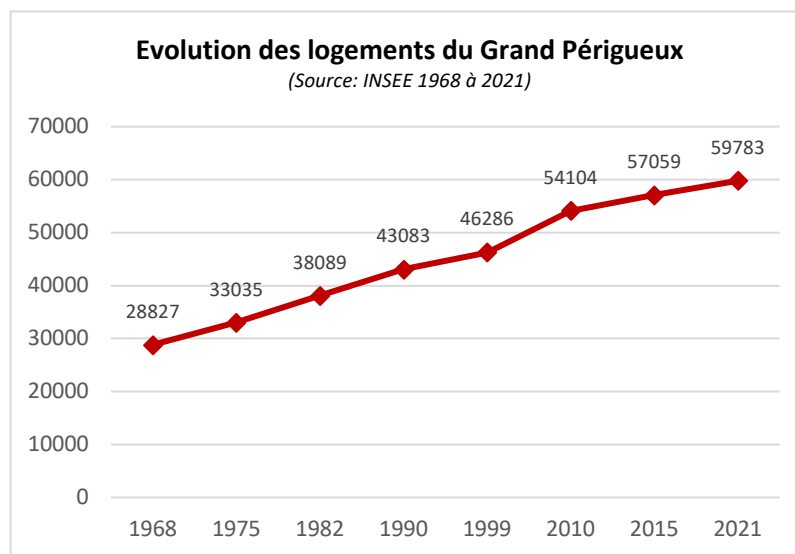
Le **statut de centralité de l'agglomération de Périgueux à l'échelle du département** et sa desserte par les principales infrastructures routières (A 89, RN 21 entre autres) permettent l'existence d'un **tissu économique attractif**. Ainsi, il accueille 30% des 150 230 emplois et 21% des établissements de la Dordogne. Cette forte concentration des emplois exprime l'attractivité économique du territoire.

Sur le plan démographique, le Grand Périgueux connaît une croissance **continue** et relativement **soutenue** depuis plusieurs décennies, avec près de 23 000 nouveaux habitants en un peu plus d'un demi-siècle. Le solde migratoire ayant toujours été supérieur au solde naturel depuis la fin des années 1960, celui-ci conditionne la dynamique démographique locale. Ainsi, le Grand Périgueux accueille 104 024 habitants en 2021 d'après les dernières données INSEE sur les 43 communes que comporte le territoire.



Toutefois, **cette population se concentre au cœur du territoire sur 6 communes** (Périgueux, Boulazac-Isle-Manoire, Trélissac, Sanilhac, Bassillac-et-Auberoche et Marsac-sur-l'Isle) qui accueillent 58% des habitants de la Communauté d'agglomération.

Il en est de même pour les **logements** qui ont connu la même dynamique avec un parc augmentant de près de 30% en 50 ans.



Si cette production de logements s'est bien sûr essentiellement concentrée sur les communes centres, on notera toutefois une réelle propension à la dispersion sur l'ensemble du territoire avec des phénomènes de « mitage » des espaces agricoles et forestiers.

2. Les motivations de la présente modification

Après près de 5 ans d'application, l'usage quotidien du règlement écrit du PLUI-HD du Grand Périgueux pour l'administration du droit des sols et la délivrance des autorisations d'urbanisme a montré qu'il répondait bien dans son ensemble aux attentes de la collectivité.

Il a cependant révélé un certain nombre d'imperfections inévitables dans l'interprétation des règles édictées ou dans leur mise en œuvre qui pouvaient contraindre inutilement certaines opérations ou entraîner de potentiels risques contentieux.

Ces difficultés ont été consignées et il a été décidé de les traiter dans le cadre de la présente modification. Bien entendu, les évolutions qu'elles induisent dans la définition de la règle ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD ni du règlement lui-même. Elles n'ont pas, non plus, pour effet d'augmenter les capacités d'accueil (sinon marginalement) sur le territoire, ni de supprimer des protections.

Au total, **33 adaptations du règlement sont portées par la présente modification**. Elles peuvent être regroupées au sein de 5 grandes thématiques :

- Application du règlement écrit.
- Nature des constructions autorisées.
- Emprise au sol et espaces de pleine terre.
- Caractéristiques architecturales, aspect des constructions autorisées et implantation du bâti.
- Stationnement.

Pour ce qui est des zones (et secteurs) concernées, **celles dédiées à l'accueil des activités sous toutes les formes¹ apparaissant majoritaires avec 13 adaptations spécifiques**. Les zones agricoles A et naturelles N font, quant à elles, l'objet de 8 modifications spécifiques. Les autres évolutions sont transversales et s'appliquent parfois à l'ensemble des zones.

Dans la mise en œuvre de ces modifications, on rappellera la particularité du règlement écrit et graphique, divisé en trois secteurs (secteurs 1, 2 et 3), où les règles peuvent être adaptées dans leur rédaction pour tenir compte de la réalité des territoires couverts par ces secteurs. Il en a été, bien sûr, tenu compte.

¹ Zones Uy, Ux, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca.

B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES

1.1.1 Les zonages de protection du patrimoine naturel

a) Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB)

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du projet.

Pour rappel, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, un seul APPB est répertorié : **la rivière Dordogne** (identifiant national : FR3800266), désignée le 3 décembre 1991. Ce zonage règlementaire est localisé à environ 38 km au sud du site d'étude. Sur le territoire du Grand Périgueux, seule la commune de Paunat est concernée par cet APPB.

L'arrêté vise la préservation du biotope pour assurer le maintien en l'état des fonds de la Dordogne à usage de frai, de nourrissage ou d'abri pour les 5 espèces suivantes : le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), la Grande Alose (*Alosa alosa*), l'Alose feinte (*Alosa fallax*), la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*). Les activités et aménagements interdits sur les espaces couverts par l'APPB sont listés dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

b) Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels n'est identifié sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Le Département de la Dordogne a quant à lui acquis près de 1 250 ha au titre de la politique des **Espaces Naturels Sensibles** :

- 770 ha au niveau de la forêt de Lanmary recouvrant les communes d'Antonne-et-Trigonant, Trélissac et Sarliac-sur-l'Isle.
- 71 ha au sein du domaine de Peyssac à Razac-sur-l'Isle.
- 409 ha au droit du Causse de Savignac sur la commune de Savignac-les-Églises.
- Vient compléter un boisement humide sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire.

c) Réserve Naturelle Régionale

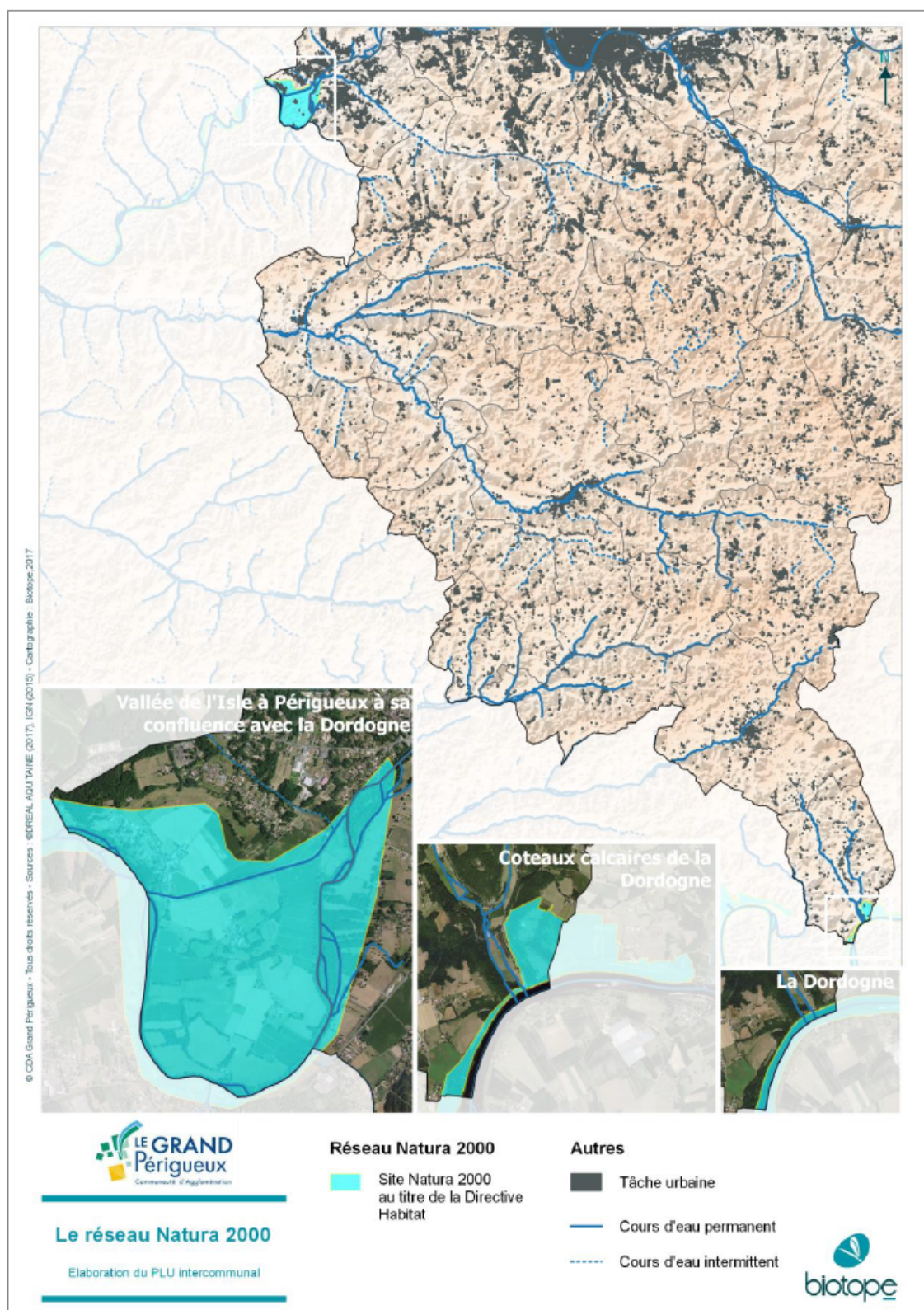
Sur le territoire du Grand Périgueux, le domaine de Peyssac de Razac-sur-l'Isle, précédemment cité au titre des Espaces Naturels Sensibles, est en cours de classement en **Réserve Naturelle Régionale (RNR)**.

d) Les sites Natura 2000

Le territoire du Grand Périgueux dispose de trois **Zones Spéciales de Conservation** désignées au titre de la Directive Habitats :

- Site FR7200664 « Les coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne ».
- Site FR7200660 « La Dordogne ».
- Site FR7200661 de la « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Aucun site Natura 2000 désigné au titre de la Directive Oiseaux n'est inventorié sur le territoire.



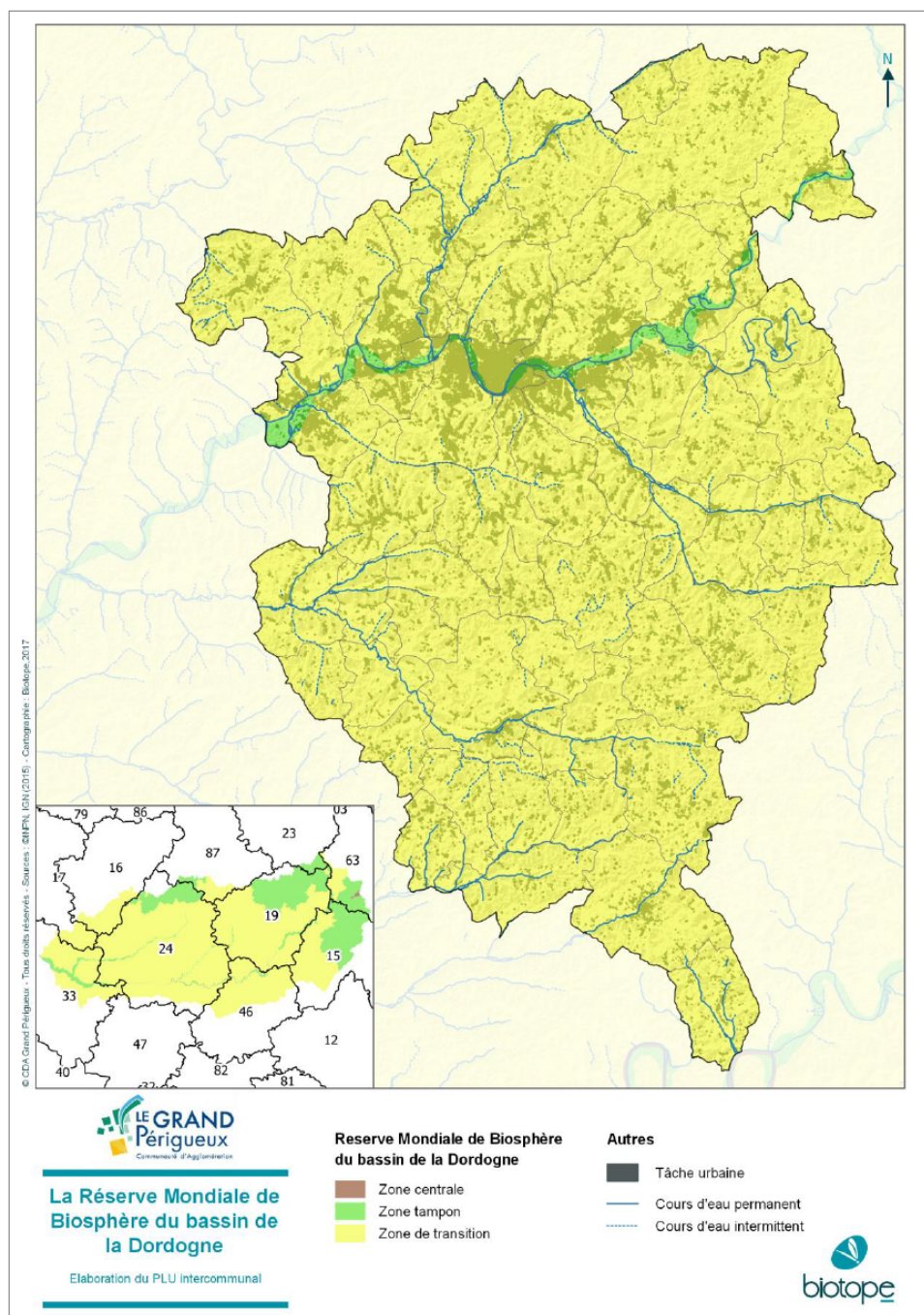
Les sites Natura 2000 (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

e) La Réserve de Biosphère de la Dordogne

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne**. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de

Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

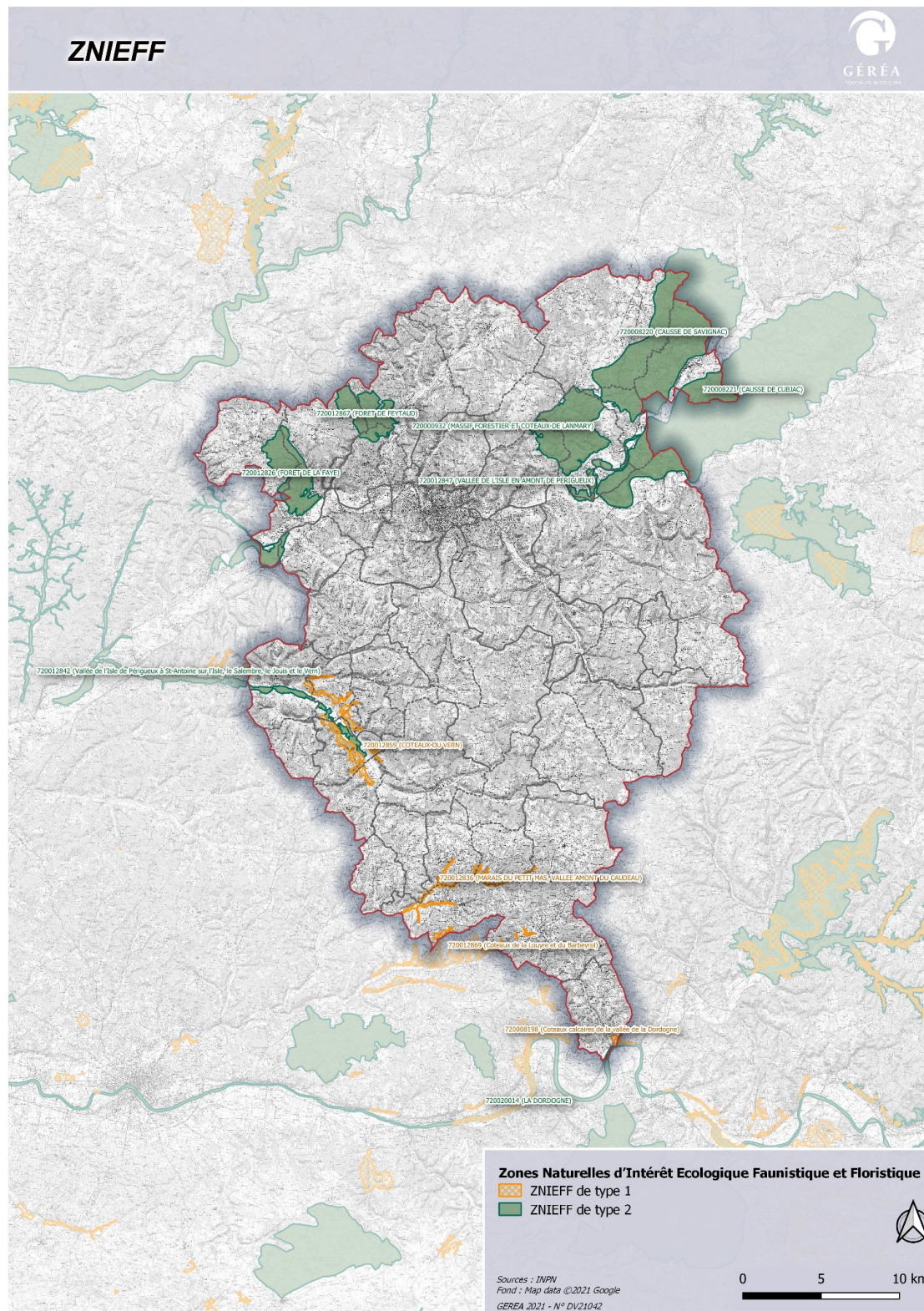
La Réserve s'articule ainsi sur 1 451 communes, répartie sur une échelle interrégionale (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie) et accueillant près de 1,2 millions d'habitants. L'ensemble du territoire du PLUI-HD est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère. La Dordogne, ainsi que l'Isle et ses abords, sont comprises dans la zone tampon.



La réserve mondiale de biosphère (Source : rapport de présentation du PLUi-HD, Métropolis & Biotope, 2019)

1.1.2 Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux comporte sur son territoire 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de **type 1** et 8 **ZNIEFF de type 2** :



Zonages d'inventaire du patrimoine naturel

- **ZNIEFF de type 1 :**

- Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne (n°720008198).
- Marais du Petit Mas, vallée amont du Caudeau (n°720012836).
- Coteaux du Vern (n°720012859).
- Coteaux xérothermiques de Sainte-Foy-de-Longas (n°720012869).

- **ZNIEFF de type 2 :**

- Forêt domaniale de Lanmary et alentours (n°720000932).
- Causse de Savignac (n°720008220).
- Causse de Cubjac (n°720008221).
- Forêt de la Faye (n°720012826).
- Vallée de l'Isle de Périgueux à Saint-Antoine-sur-l'Isle, le Salembre, le Jouis et le Vern (n°720012842).
- Vallée de l'Isle en amont de Périgueux (n°720012847).
- Forêt de Feytaud (n°720012867).
- La Dordogne (n°720020014).

L'absence de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (**ZICO**) sur le territoire est à noter.

1.1.3 Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages

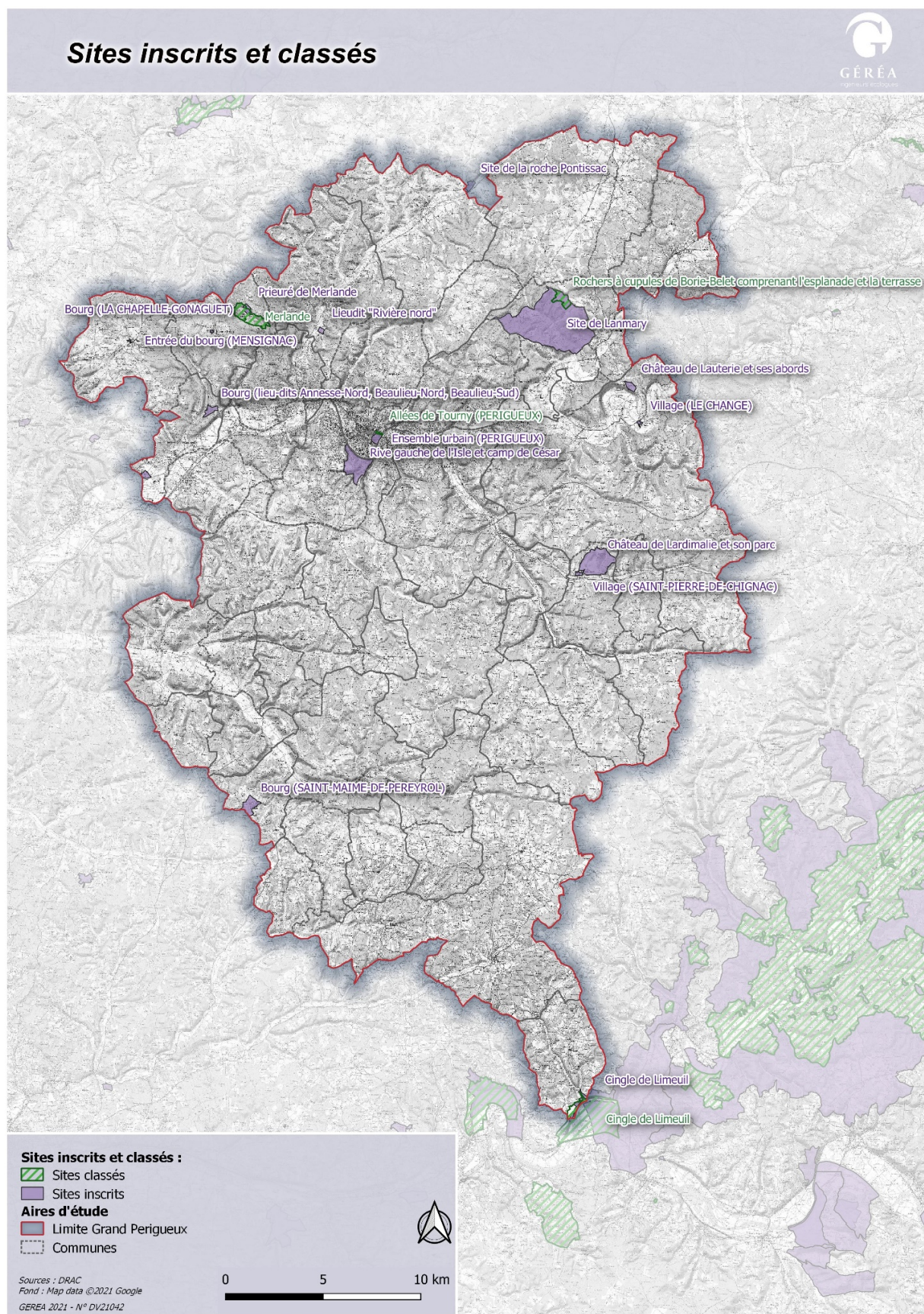
D'un point de vue patrimonial, le territoire du Grand Périgueux comporte **de nombreux sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales** :

- **4 Sites classés :**

- SLC0000522 « Rochers à cupules de Borie-Belet comprenant l'esplanade et la terrasse ».
- SLC0000529 « Merlande ».
- SLC0000580 « Allées de Tourny (Périgueux) ».
- SLC0000580 « Cingle de Limeuil ».

- **15 Sites inscrits :**

- SIN0000031 « Site de Lanmary ».
- SIN0000032 « Château de Lauterie et ses abords ».
- SIN0000033 « Château de Lardimalie et son parc ».
- SIN0000034 « Village (Saint-Pierre-de-Chignac) ».
- SIN0000064 « Lieudit "Rivière nord" ».
- SIN0000065 « Ensemble urbain (Périgueux) ».
- SIN0000066 « Rive gauche de l'Isle et camp de César ».
- SIN0000077 « Bourg (Saint-Maime-de-Péreyrol) ».
- SIN0000087 « Bourg (lieudits Annesse-Nord, Beaulieu-Nord, Beaulieu-Sud) ».
- SIN0000089 « Prieuré de Merlande ».
- SIN0000090 « Bourg (La Chapelle-Gonaguet) ».



Sites inscrits et classés

- SIN0000091 « Hameau les Andrivaux ».
- SIN0000092 « Entrée du bourg (Mensignac) ».
- SIN0000118 « Cingle de Limeuil ».
- SIN0000458 « Village (Le Change) ».

- **102 monuments historiques et périmètres délimités des abords associés :**

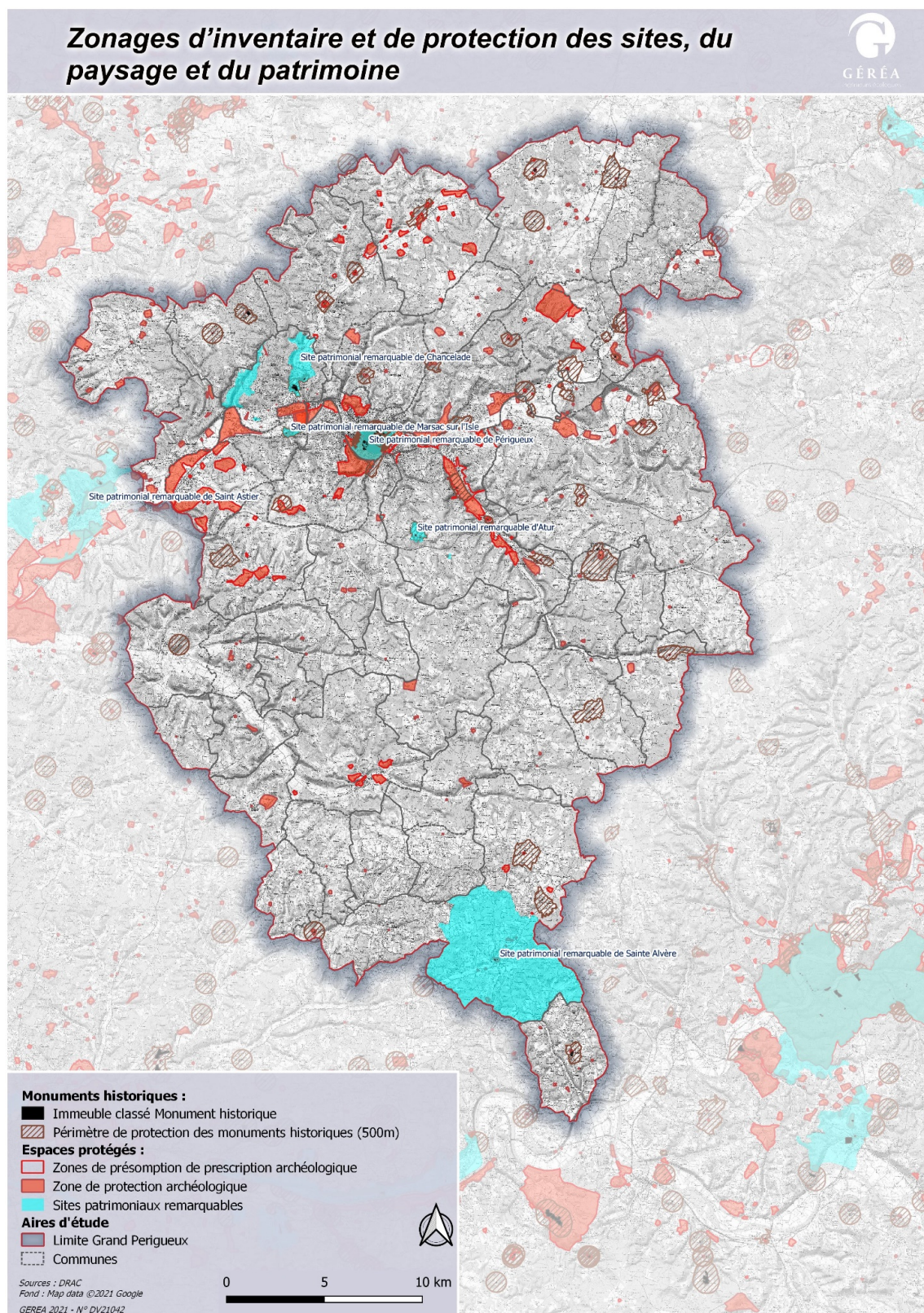
- 67 monuments inscrits.
- 35 monuments classés.

- **6 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) :**

- SPR de Périgueux (périmètre de l'ancien Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – PSMV).
- SPR de Périgueux (périmètre de l'ancienne ZPPAUP).
- SPR d'Atur (commune de Boulazac-Isle-Manoire).
- SPR de Chancelade.
- SPR de Marsac-sur-l'Isle.
- SPR de Sainte-Alvère (commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau).

1.1.4 Le patrimoine archéologique

En raison de la proximité du territoire avec la vallée de la Vézère, Grand site de France emblématique de par sa richesse en vestiges préhistoriques, le Grand Périgueux regorge de nombreux sites archéologiques avérés ou potentiels (zones de présomption de prescription archéologique).



Autres zones d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine

1.1.5 Les trames vertes et bleues

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est recouvert par un ensemble de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques **d'échelle régionale** identifiés dans le SRADDET¹ Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain) :

- **Réservoirs de biodiversité**

- Boisements de conifères et milieux associés, notamment sur le Nord du territoire.
- Boisements de feuillus et forêts mixtes, essentiellement au Nord-Est et au Sud de la Communauté d'agglomération.
- Milieux thermophiles (vers Paunat, au sud de Val-de-Louyre-et-Caudeau).
- Milieux humides le long de la rivière Dordogne.

- **Corridors écologiques :**

- Boisements de conifères et milieux associés.
- Boisements de feuillus et forêts mixtes.
- Pelouses sèches.
- Milieux humides.

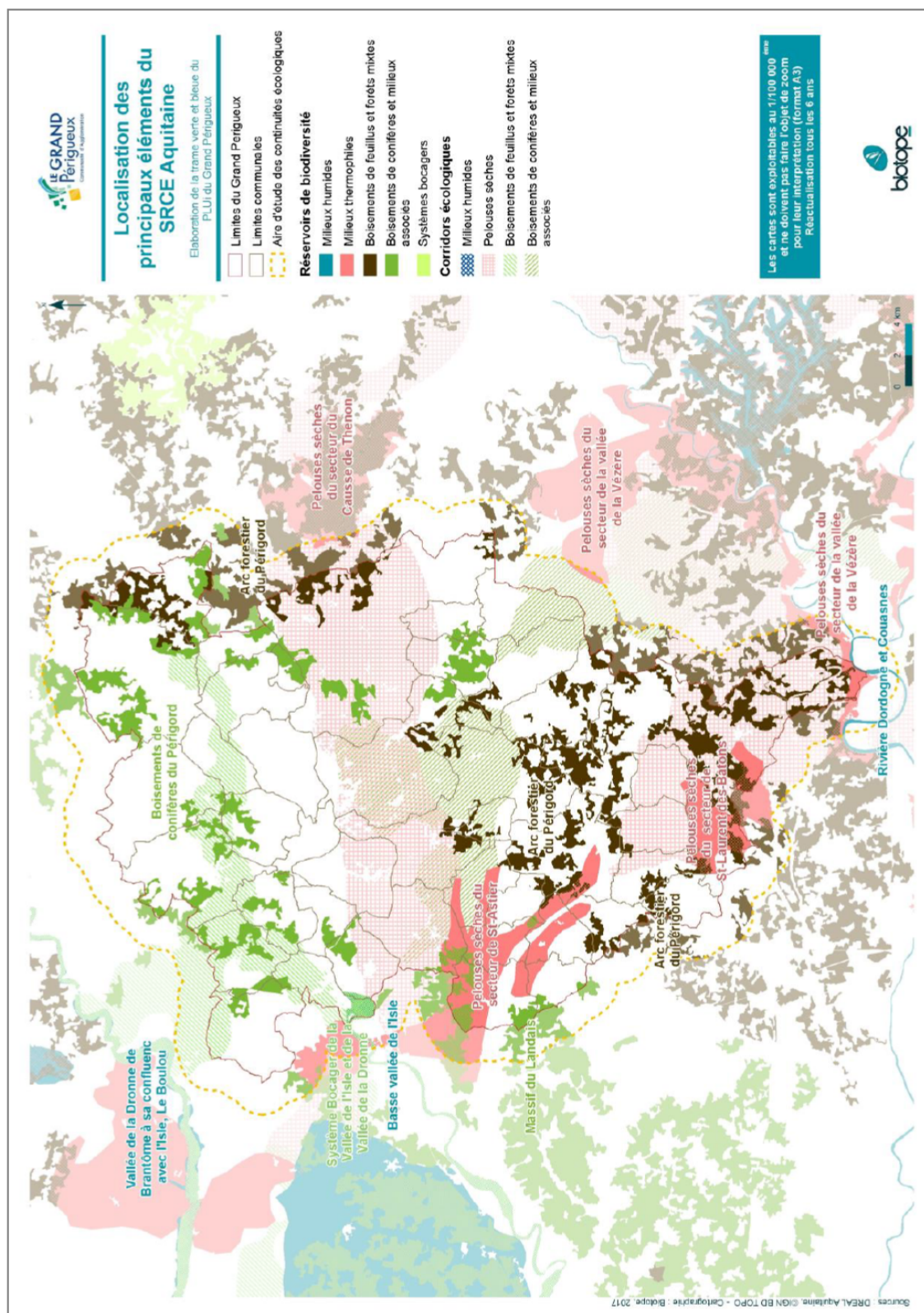
L'élaboration du PLUi-HD a été l'occasion de préciser à **l'échelle locale** cette trame verte et bleue régionale via l'analyse de l'occupation du sol. Ont ainsi été définies les diverses sous-trames suivantes :

- Sous-trame des milieux boisés feuillus et mixtes.
- Sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts thermophiles, en particulier des pelouses sèches.
- Sous-trame des milieux humides.
- Sous-trame des systèmes prairiaux.

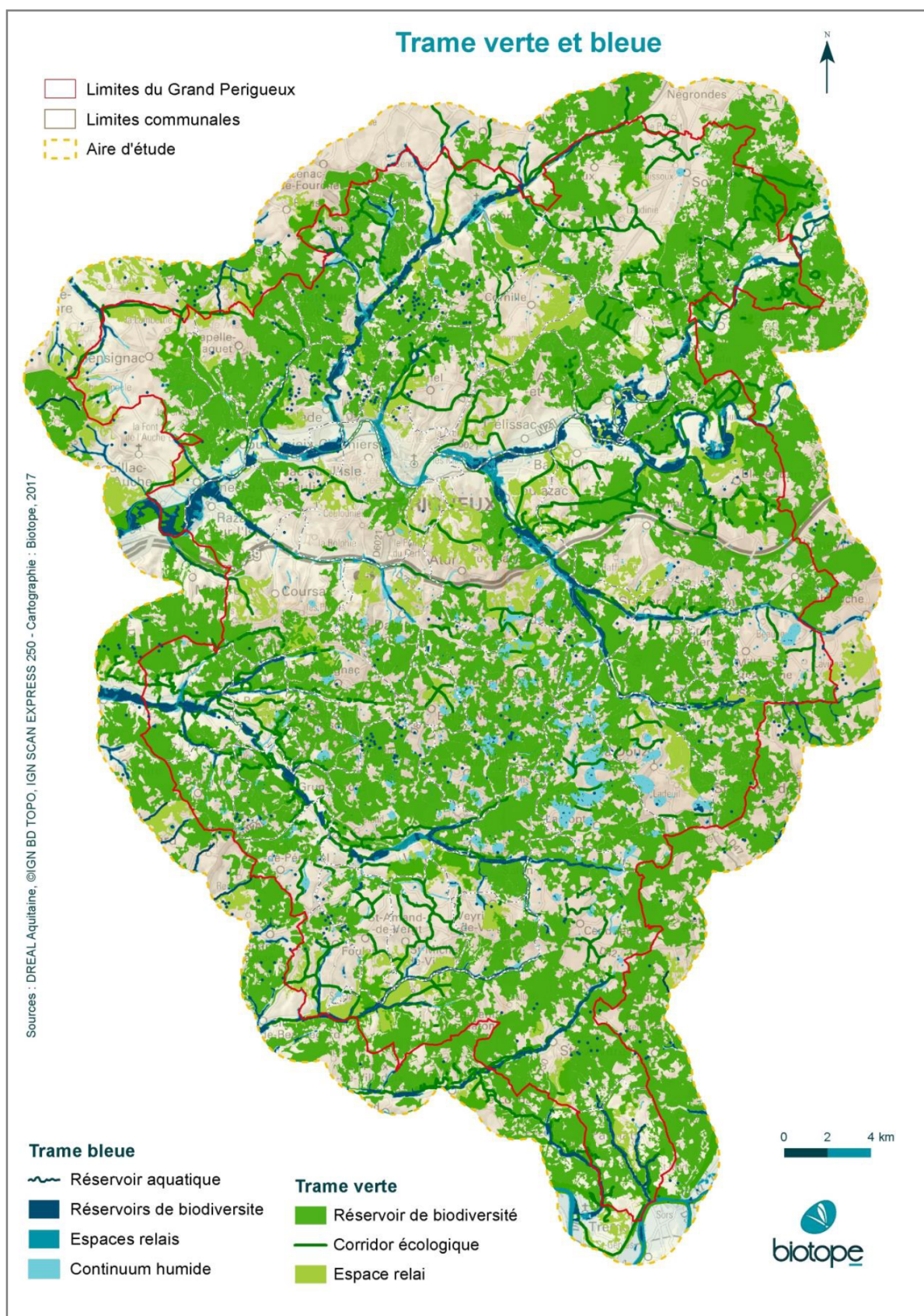
Rappelons que la sous-trame « cours d'eau » est particulière : elle doit répondre à la problématique des connexions biologiques des habitats et espèces purement aquatiques. Ainsi, l'un des principaux enjeux de la trame aquatique est la libre circulation des populations piscicoles.

Les cartographies fournies en pages suivantes permettent de visualiser la trame verte et bleue définie à l'échelle régionale puis locale (cartographie de synthèse des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) sur le territoire du Grand Périgueux.

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.



Trame verte et bleue régionale (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis &é Biotope, 2019)



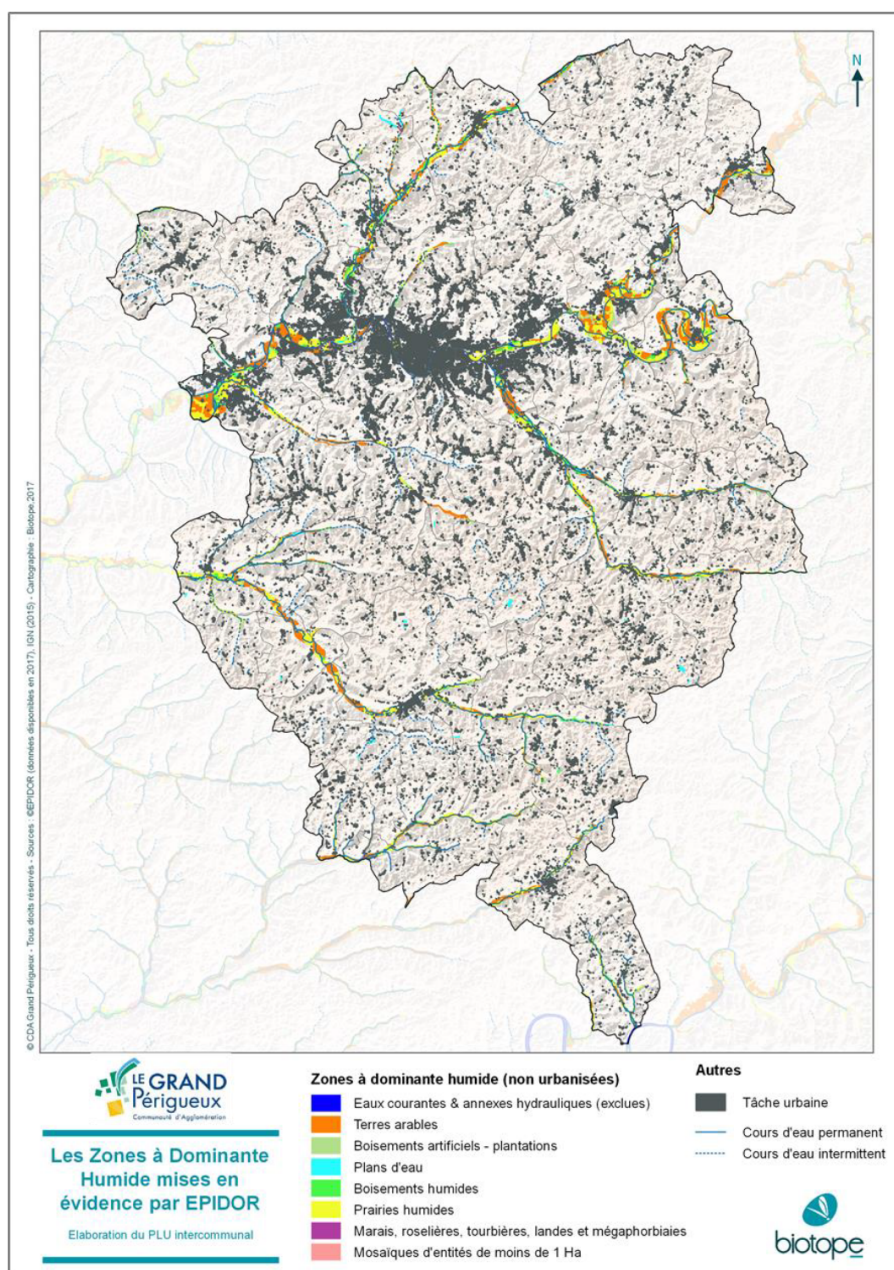
Trame verte et bleue à l'échelle du Grand Périgueux (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

1.1.6 Focus sur les zones humides

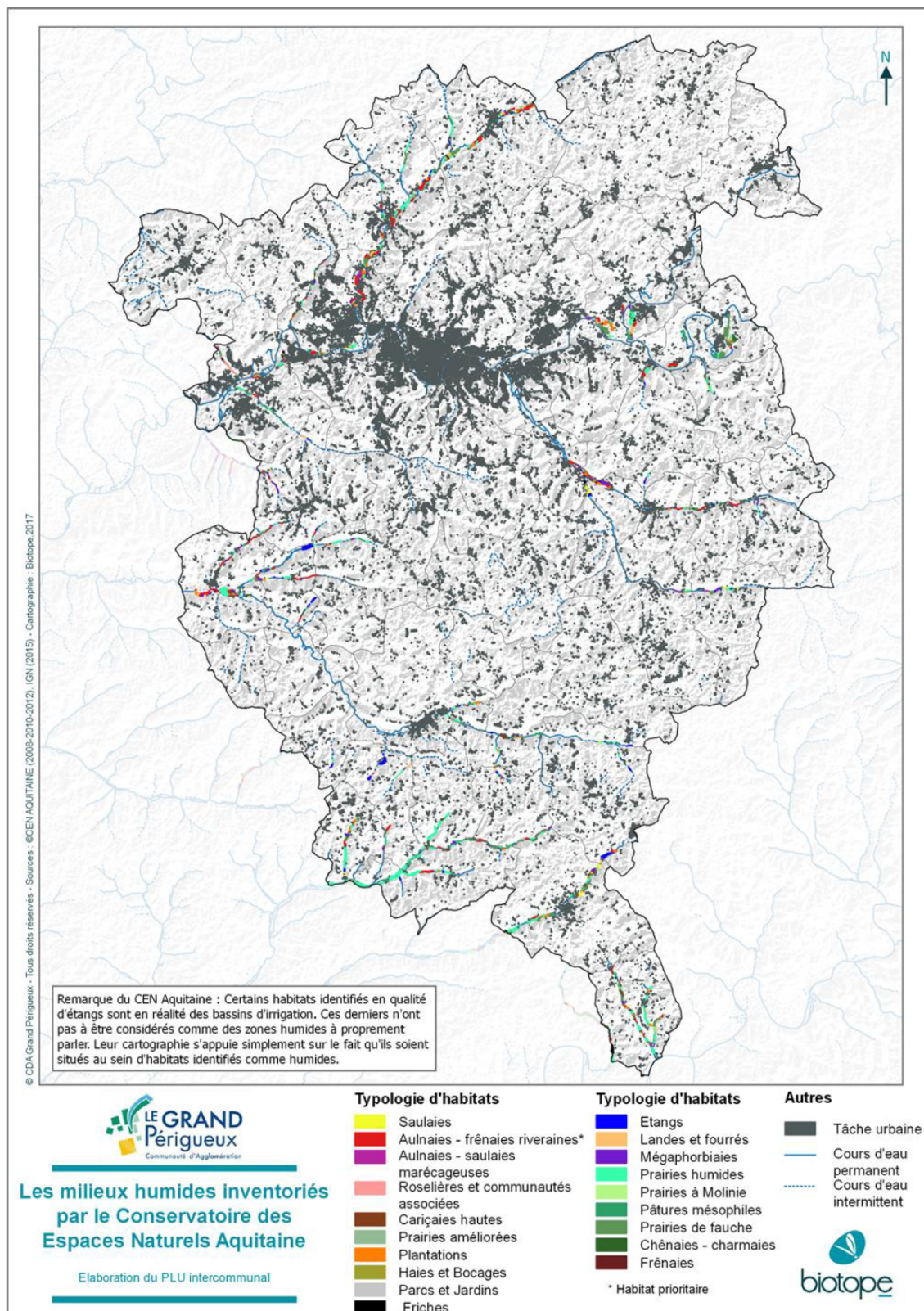
L'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a établi à l'échelle du bassin versant de la Dordogne un référentiel visant à mettre en exergue le patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin. La délimitation de ces zones humides correspond à la définition du contour d'une enveloppe de référence, c'est à dire d'un espace **au sein duquel la présence de zones humides est définie comme hautement probable**.

Sur le Grand Périgueux, ce référentiel est complété par des inventaires de zones humides menés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) Aquitaine en 2008, 2010 et 2012.

D'après les données EPIDOR, les zones à dominantes humides du territoire du Grand Périgueux sont, hors celles déjà urbanisées, essentiellement représentées par les prairies humides, les terres arables et les boisements humides.



Zones à dominante humide (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotopie, 2019)



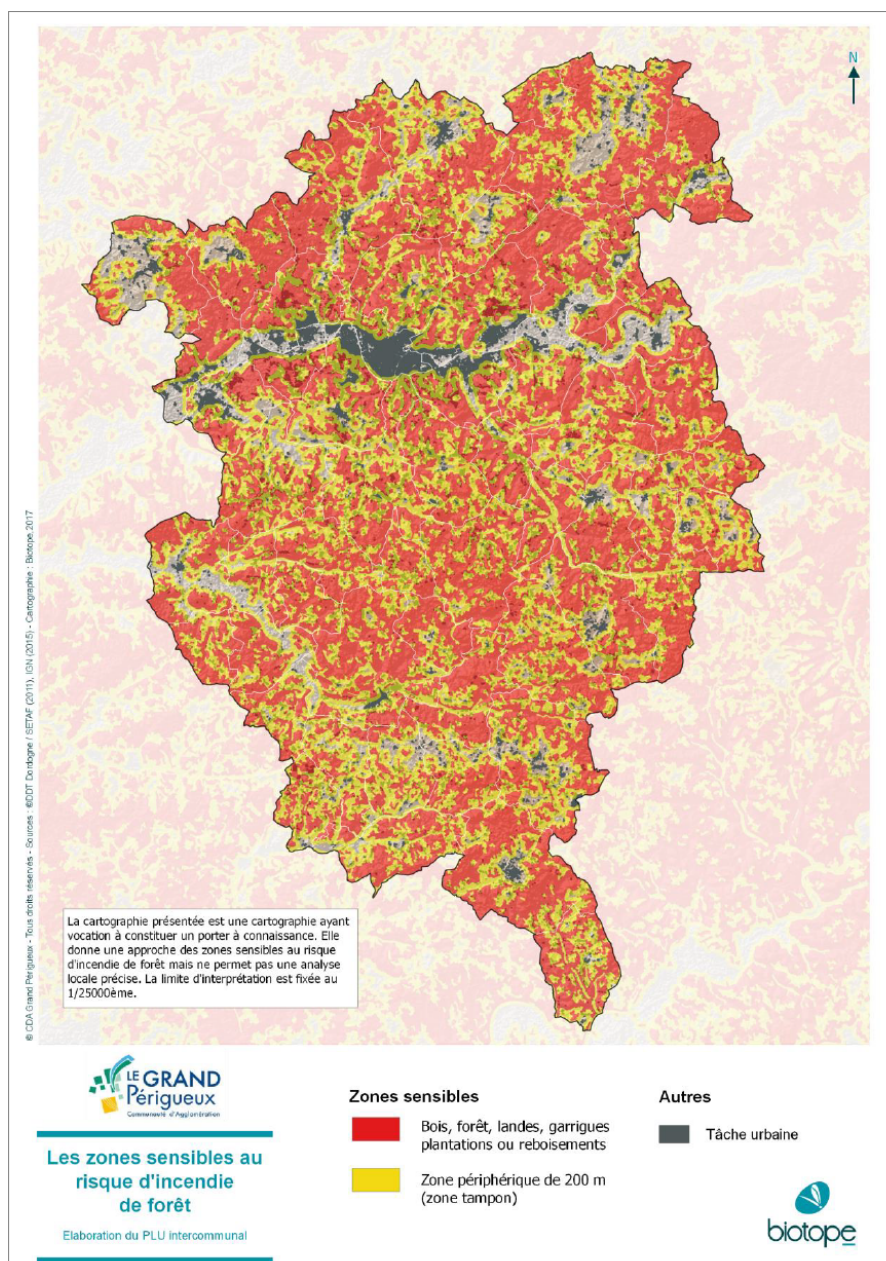
Zones humides inventoriées par le CEN Aquitaine (Source : rapport de présentation du PLUi-HD, Métropolis & Biotopie, 2019)

1.2 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

1.2.1 Les risques naturels

a) Risque feu de forêt

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 mètres autour du massif à maintenir en état débroussaillé). La zone sensible au risque est quant à elle composée des massifs forestiers et d'une bande de terrain de 200 mètres attenante à ces massifs.



Les zones sensibles au risque feu de forêt (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotopie, 2019)

b) Inondations

- Par débordement de cours d'eau

Dix communes du Grand Périgueux sont concernées par le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) « Isle ». Sur ces communes seules trois communes ont déjà réalisé et fait approuver un PCS (Plan Communal de Sauvegarde). Quatre sont en cours d'élaboration.

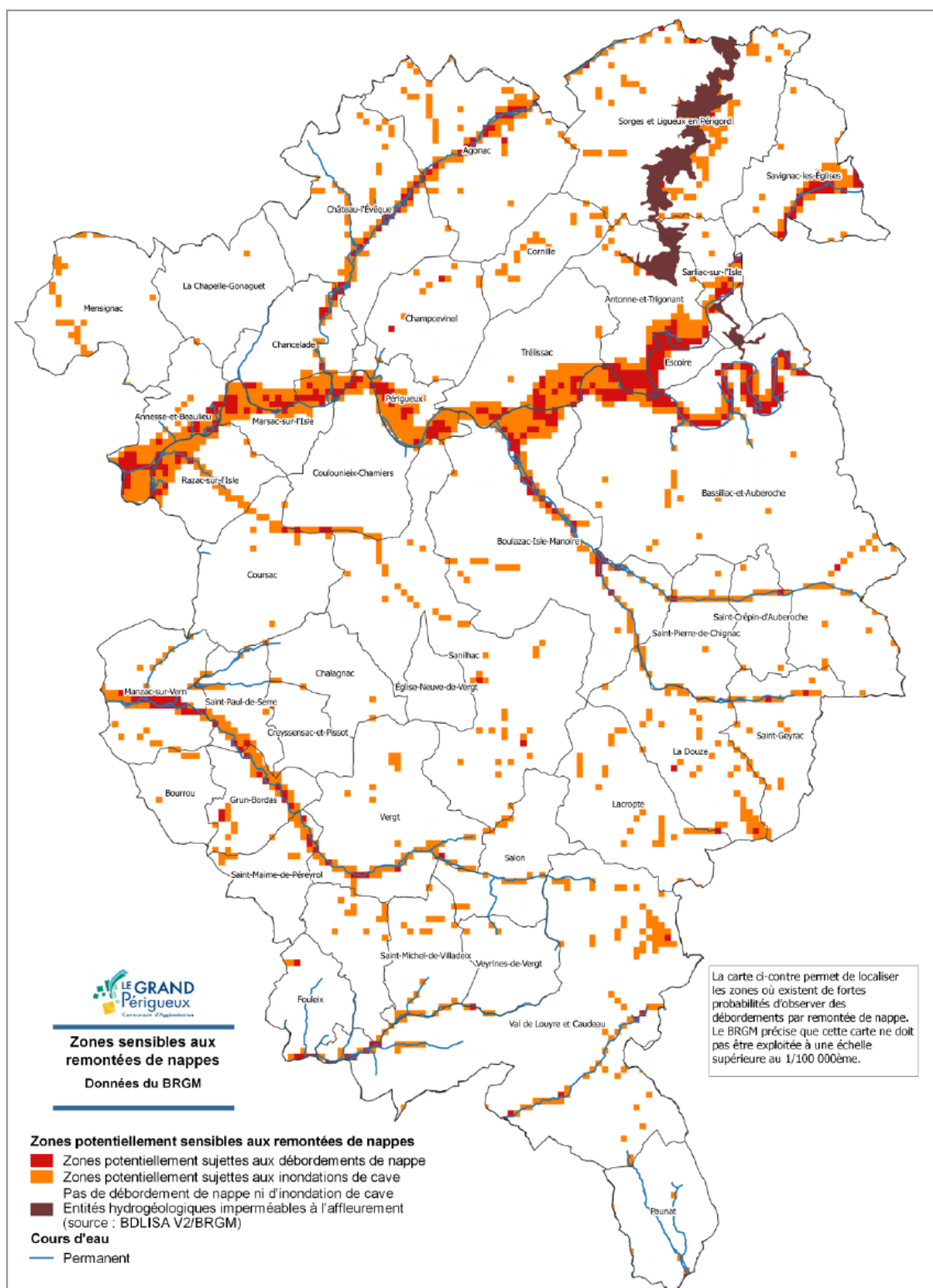
Le territoire de l'agglomération est particulièrement sujet au risque d'inondation par débordement de cours d'eau en raison de la présence de l'Isle, de l'Auvezère, de la Beauronne, l'Alemps, le Manoire, le Caudeau et la Dordogne en limite Sud du Grand Périgueux.

PPRI approuvé	Communes du Grand Périgueux concernées	Date d'approbation
Rivière Isle Agglomération de Périgueux	Bassillac-et-Auberoche, Trélissac, Boulazac-Isle-Manoire, Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Chancelade, Marsac-sur-l'Isle, Annesse-et-Beaulieu, Razac-sur-l'Isle	6 février 2018
Rivières Isle Amont et Auvezère	Antonne-et-Trigonant, Escoire, Bassillac-et-Auberoche (Le Change), Sarliac-sur-l'Isle, Savignac-Les-Églises	27 décembre 2016
Rivières la Beauronne et l'Alemps	Agonac, Chancelade, Château-l'Évêque, Sorges-et-Ligueux	20 mars 2012
Rivière le Manoire	Boulazac-Isle-Manoire, Bassillac-et-Auberoche, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Pierre-de-Chignac	6 avril 2012
Rivière le Caudeau	Fouleix, Saint-Amand-de-Verget, Val-de-Louyre-et-Caudeau, Saint-Michel-de-Villadeix	11 septembre 2015
Vallée de la Dordogne	Paunat	23 décembre 2008



- Par remontée de nappes phréatiques

Le territoire du Grand Périgueux présente un aléa lié aux phénomènes de remontées de nappe globalement faible sur les reliefs et les versants des vallées et un aléa très élevé dans les vallées (phénomènes d'inondation de cave, le niveau de l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel voire de débordement de nappe). A noter que l'échelle d'établissement de la cartographie ne permet néanmoins pas de prendre en compte des phénomènes localisés de niveau de nappe sub-affleurante et perchée. Le cas échéant, les études géotechniques préalables à construction doivent inclure une analyse hydrogéologique destinée à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol ou lorsqu'un assainissement autonome doit être réalisé.



Aléa remontées de nappe (Source : rapport de présentation du PLUi-HD, Métropolis & Biotope, 2019)

c) Risques liés au sol

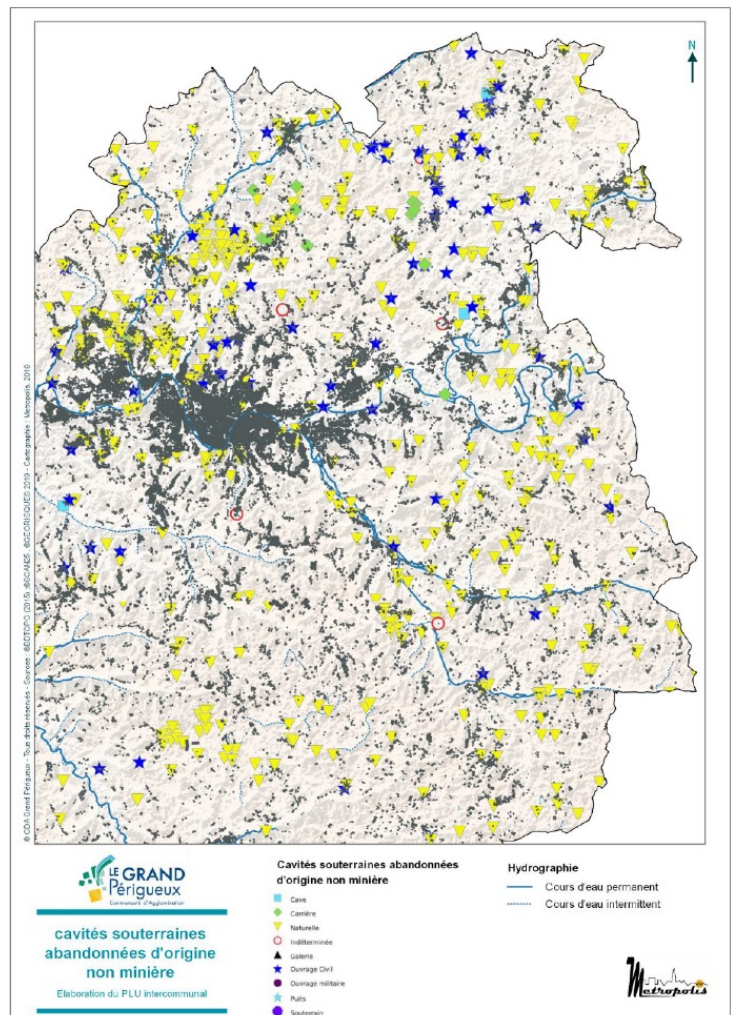
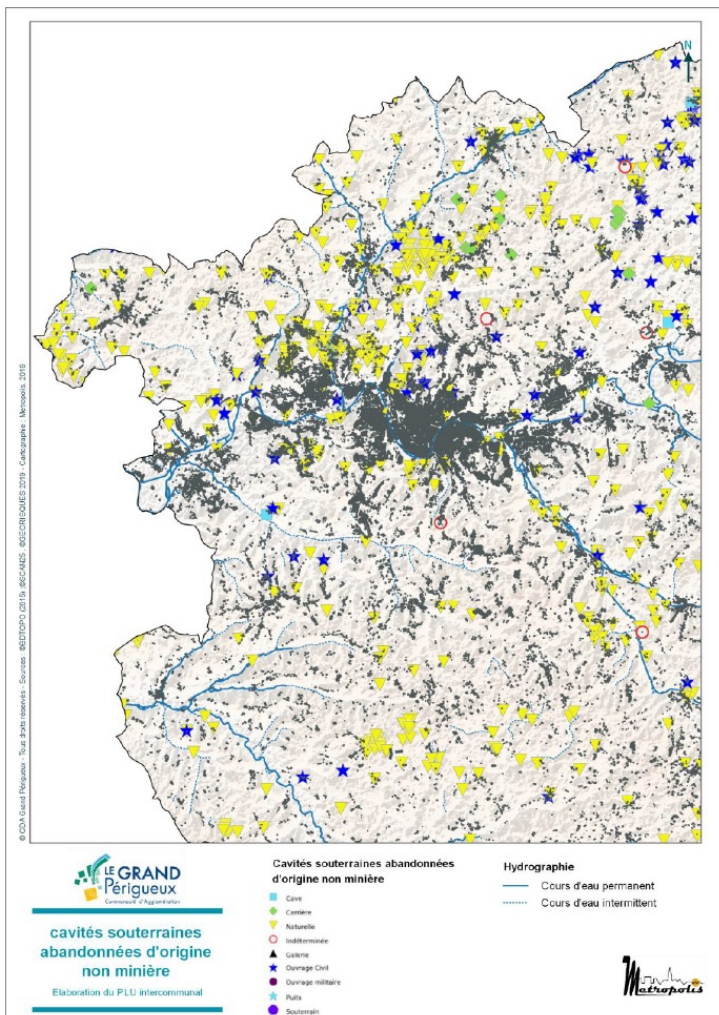
- Risque sismique

Le territoire du Grand Périgueux est intégralement soumis à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

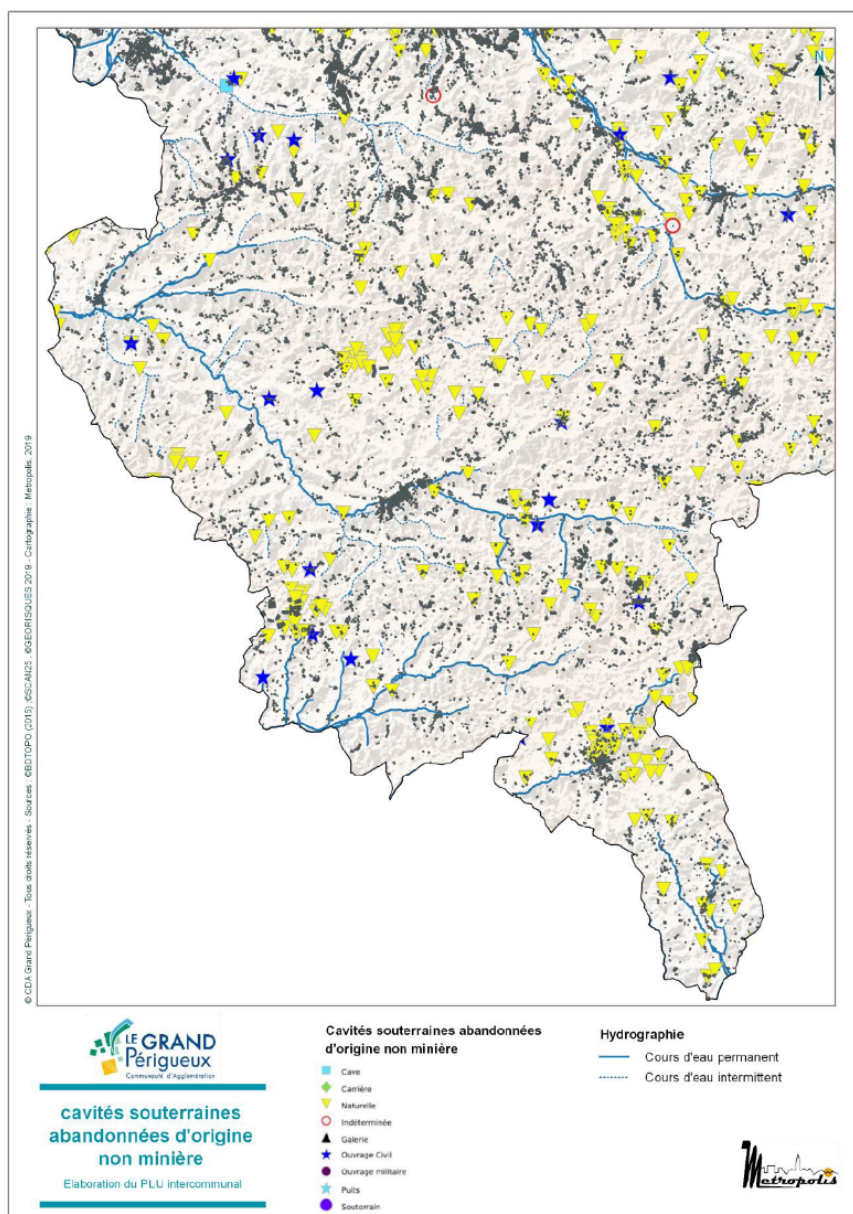
- Cavités souterraines et mouvements de terrain

Le territoire du Grand Périgueux présente une densité importante de cavités naturelles et effondrements (gouffres, dolines, aven) principalement situées dans le nord de l'agglomération. Ces cavités et effondrements sont liés à la nature karstique du sous-sol. La densité de ces phénomènes est particulièrement importante selon un axe parallèle et passant au sud de la vallée de la Beauronne.

Il n'existe *a priori* pas de carrières souterraines en exploitation sur le territoire du Grand Périgueux. Les anciennes exploitations de calcaires crayeux se situent au nord-est du territoire entre Chancelade et Agonac/Sorges.



Mouvements de terrain et cavités souterraines (Source : rapport de présentation du PLUi-HD, Métropolis & Biotope, 2019) – 1

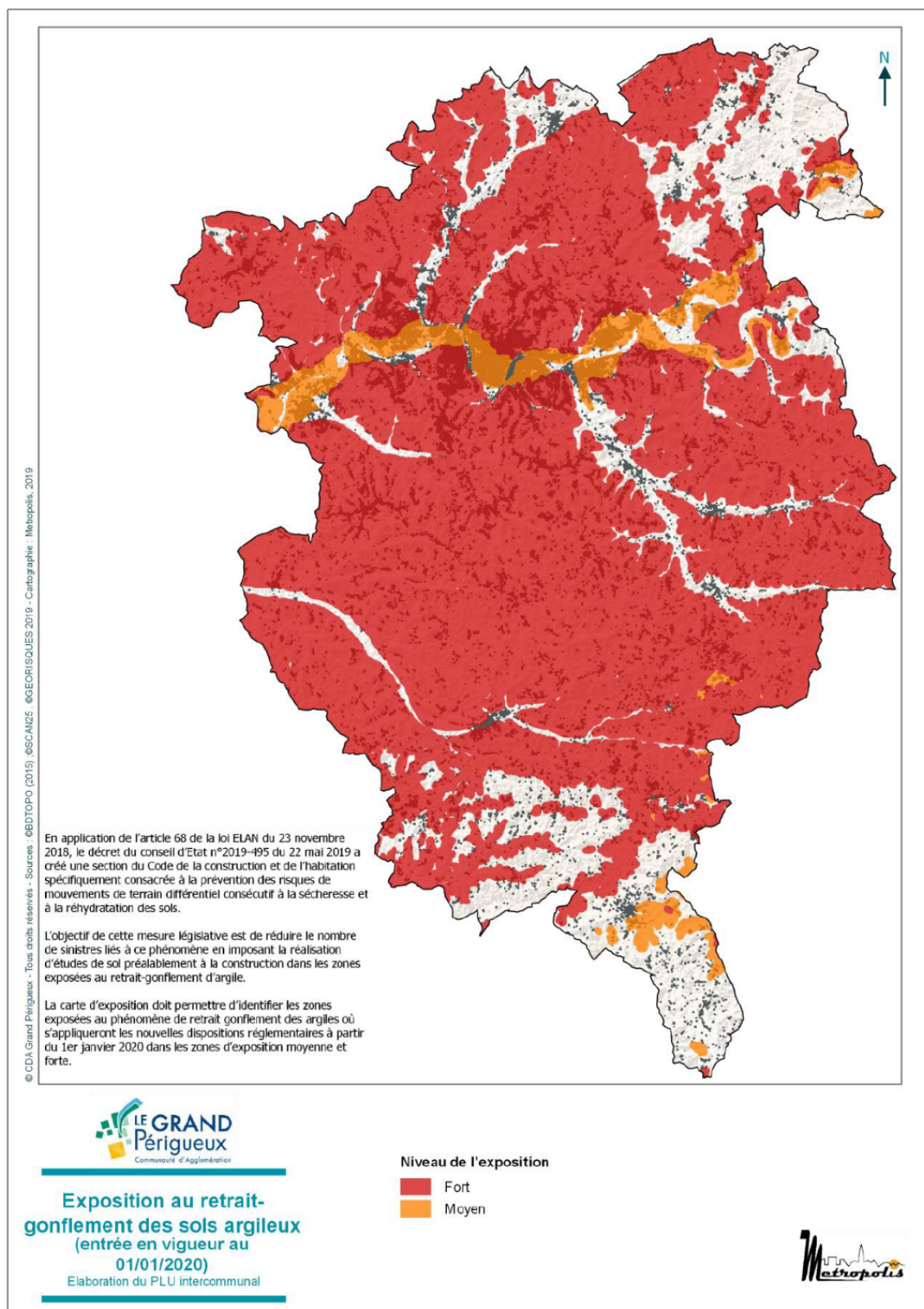


Mouvements de terrain et cavités souterraines (Source : rapport de présentation du PLUi-HD, Métropolis & Biotopie, 2019) – 2

- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le territoire du Grand Périgueux est particulièrement soumis au risque de mouvements différentiels de terrain en lien avec la présence d'argiles sur une grande partie du territoire, notamment lors de sécheresse provoquant des sinistres en particulier pour les habitations (fissures, ...).

C'est pourquoi divers Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) retrait-gonflement des argiles sont en application sur les communes suivantes : Champcevinel, Boulazac-Isle-Manoire, Château-l'Evêque, Coursac, Sanilhac, Razac-sur-l'Isle, Trélissac, Coulounieix-Chamiers, Périgueux, Chancelade et Marsac-sur-l'Isle.

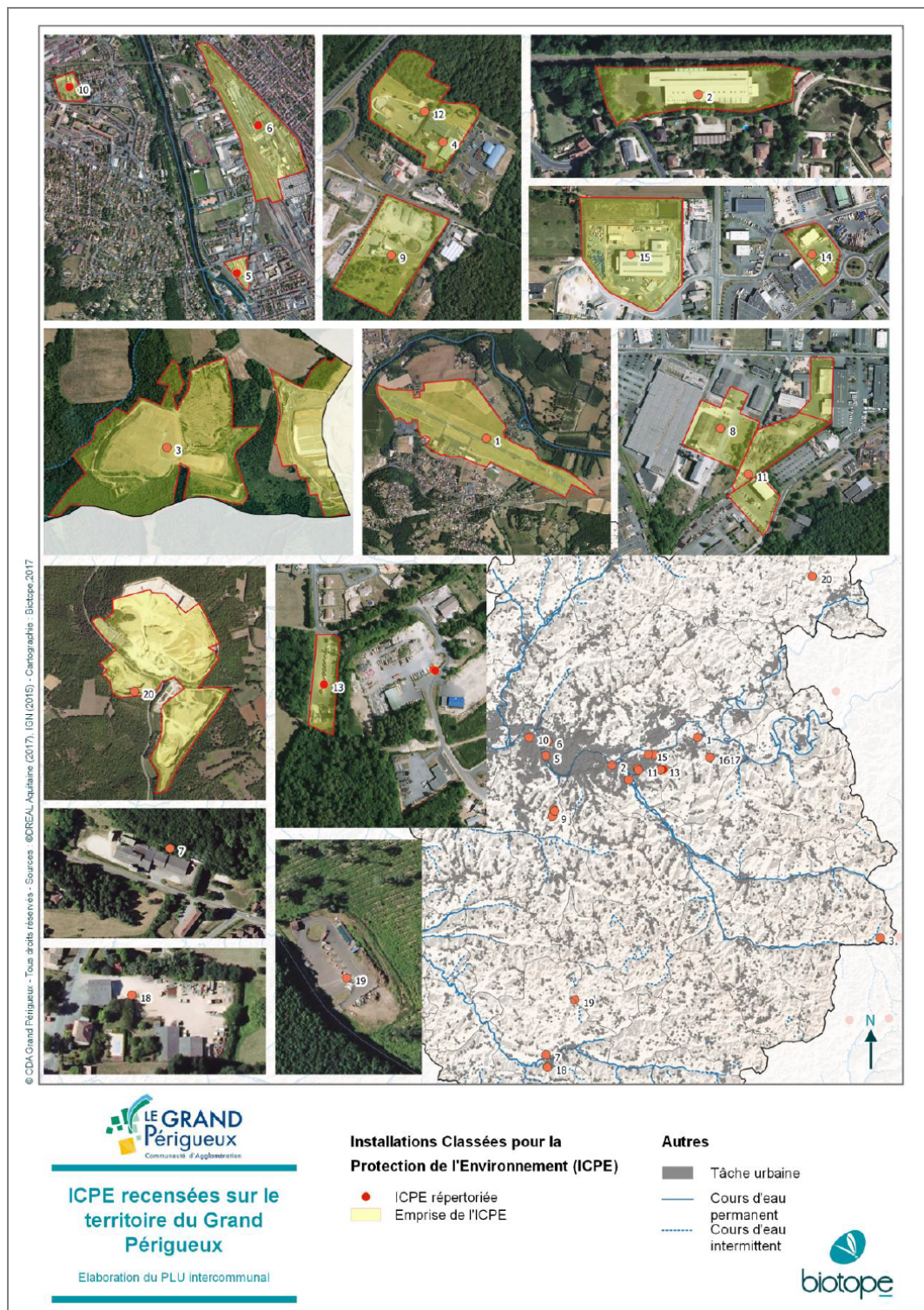


Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

1.2.2 Les risques technologiques

a) Installations classées

Le Grand Périgueux accueille **39 Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)** en fonctionnement sur son territoire, dont 29 sont soumises au régime de l'autorisation. **Aucune de ces ICPE n'est considérée comme un site SEVESO.**

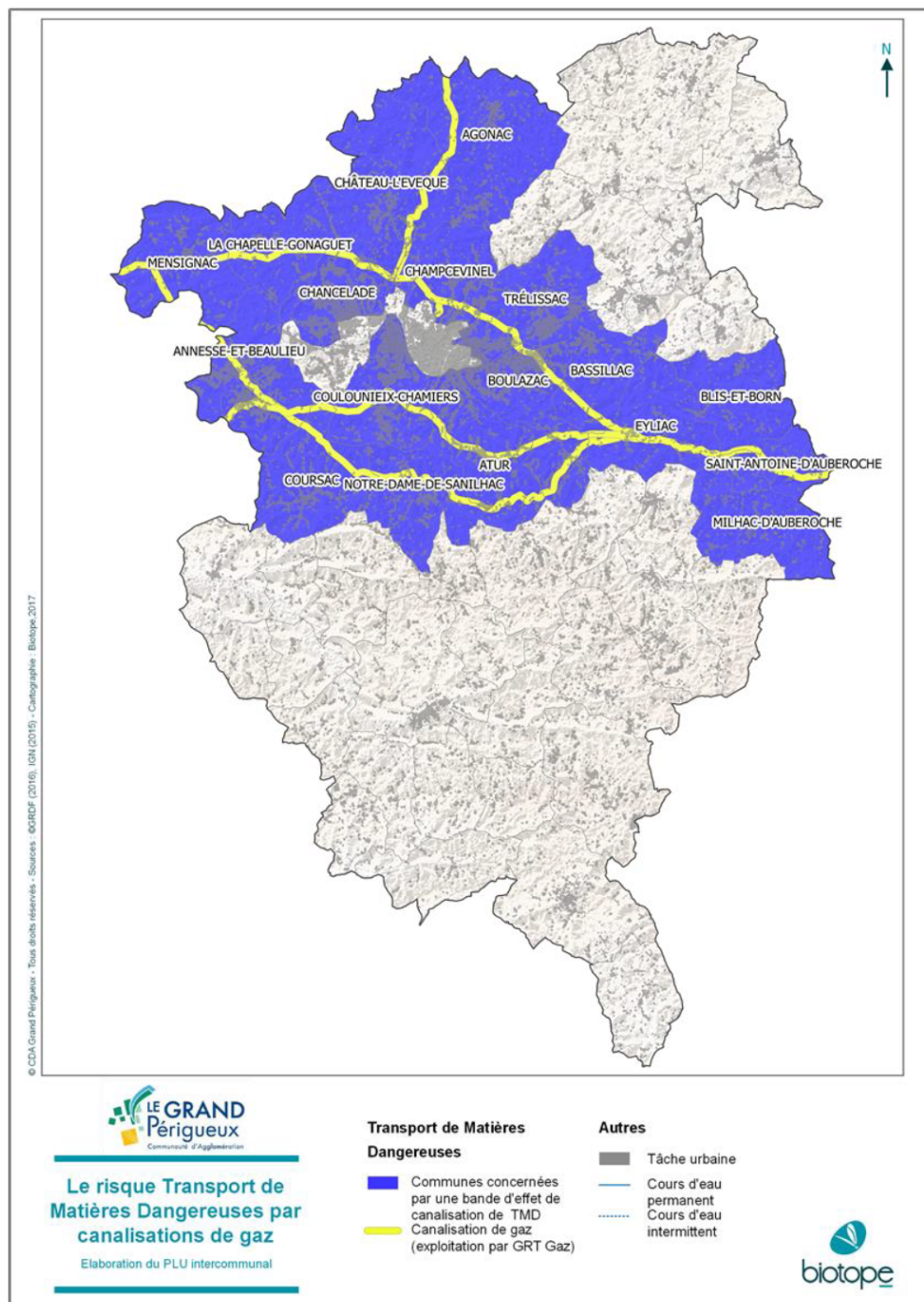


Les ICPE (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotopie, 2019)

b) Transport de matières dangereuses

- Canalisations de transport de gaz

Les communes suivantes sont concernées par la présence de canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la société GRTgaz : Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Boulazac-Isle-Manoire, Bassillac-et-Auberoche, Champcevinel, Chancelade, Château-l'Évêque, La-Chapelle-Gonaguet, Mensignac, Razac-sur-l'Isle, Coursac, Coulounieix-Chamiers, Trélissac, Sanilhac et Saint-Crépin-d'Auberoche.



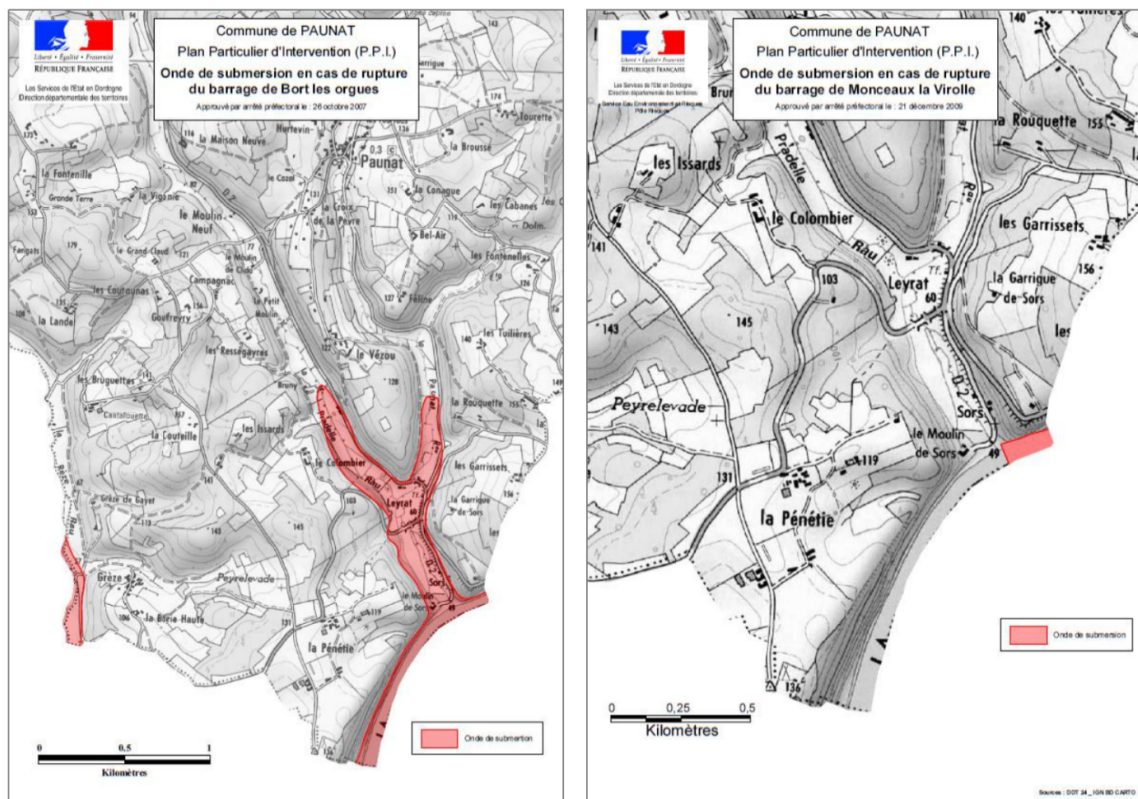
Le transport de matières de dangereuses par canalisations de gaz (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotopie, 2019)

- Transport routier

Sur le territoire du Grand Périgueux, le risque de transport de matières dangereuses par voies routières se concentre principalement sur la RD 6059, la RN 21 et l'autoroute A 89 tel qu'indiqué dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs.

c) Risque de rupture de barrages

Bien qu'aucun barrage ne soit présent sur le territoire du Grand Périgueux, la commune de Paunat, de par sa situation le long de la Dordogne, est exposée au risque de submersion en cas de rupture des barrages de Bort-les-Orgues et Monceaux-la-Violle (Corrèze, 19). Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) s'applique donc sur cette commune.

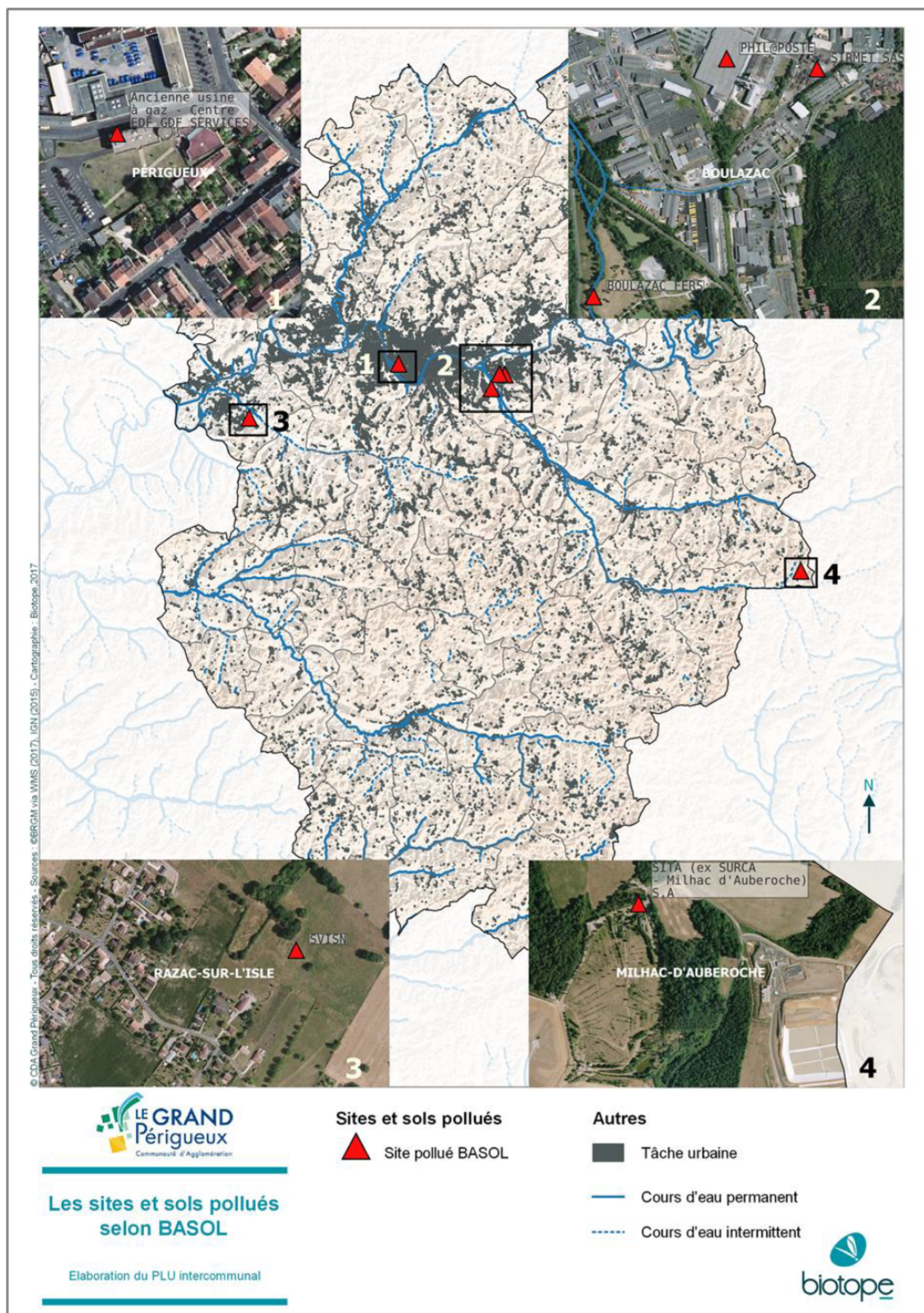


PPI applicable sur la commune de Paunat (Source : DDT 24)

d) Les sites et sols pollués

La problématique « sites et sols pollués » est globalement peu présente sur le territoire du Grand Périgueux. La base de données BASOL y identifie uniquement 6 sites. Parmi eux, trois sont identifiés au titre des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) par l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2019, ils sont annexés au PLUi-HD :

- BOULAZAC FERS (à Boulazac).
- SVISN à Razac-sur-l'Isle.
- Ancienne usine à gaz – centre EDF GDF Services à Périgueux.



Sites et sols pollués (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotopie, 2019)

1.2.3 Réseaux

a) Assainissement

La compétence assainissement est assurée par le Grand Périgueux depuis janvier 2018. Le traitement des eaux usées domestiques s'effectue sous deux formes à l'échelle du territoire intercommunal :

- L'assainissement collectif

Le Grand Périgueux compte **32 systèmes d'assainissement collectif** sur son territoire, desservant 32 communes du Grand Périgueux et un équipement en propre : la station épurant les installations du camping de Neufont.

Deux stations d'épuration supplémentaires existent et sont exploitées sous maîtrise d'ouvrage privée :

- La station d'épuration du Collège de La-Roche-Beaulieu (commune d'Annesse-et-Beaulieu) sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental de la Dordogne.
- La station d'épuration de l'industriel Fromarsac (commune de Marsac-sur-l'Isle) qui, par convention, reçoit et traite les effluents domestiques d'un secteur de la commune de Marsac à hauteur de 250 m³/j.

Sur les 32 systèmes de traitement, 14 disposent d'un rejet dans les eaux superficielles, 18 disposent d'un rejet par infiltration des eaux usées traitées.

A noter que le Grand Périgueux a le projet de création d'une station d'épuration publique en substitution de la station privée de La-Roche-Beaulieu (échéance : horizon 2028).

La compétence assainissement des eaux usées et la compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) sont exercées par le Grand Périgueux depuis le 1^{er} janvier 2020.

Etat de saturation des stations d'épuration (STEP) du Grand Périgueux – Données SIEAG 2019

Commune	Nom STEP	Capacité (EH)	Charge organique théorique			Charge moyenne arrivant à la STEP			Pourcentage moyen de saturation		
			DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)
Agonac	-	950	57.0	114.0	150.0	25	68	83	47%	56%	56%
Annesse-et-Beaulieu	Z.A. Lachenal	1 300	78.0	156.0	195.0	45	97	89	57%	83%	46%
Antonne-et-Trigonant	-	1 140	68.4	136.8	180.0	15	40	66	22%	37%	37%
Boulazac-Isle-Manoire	Landry (Boulazac 2)	36 000	2196.0	5124.0	4200.0	1059	2676	2484	48%	52%	68%
Bassillac-et-Auberoche	Bourg Blis-et-Born	160	9.6	19.2	24.0	0.4	0.9	12	3,9%	4,7%	50%
Val-de-Louyre-et-Caudeau	Cendrieux Bourg	230	13.8	27.6	34.5	-	-	11	-	-	30%
Marsac	Saltgourde	48 300	2900.0	6870.0	15500.0	1 561	4 098	9 640	54%	60%	62%
Château-l'Évêque	Bourg	1 500	90.0	180.0	225.0	35	100	166	39%	55%	74%
	Preyssac	100	6.0	12.0	15.0	1.8	4	3.4	30%	34%	22%
La Chapelle-Gonaguet	-	200	12.0	24.0	30.0	3.1	8.5	12	26%	35%	40%
La-Douze	La Douze Bourg	360	21.6	43.2	54.0	5.5	14	26	25%	33%	48%
	La Douze Les Versannes	100	6.0	12.0	15.0	1.6	4.6	5.3	27%	38%	35%

Commune	Nom STEP	Capacité (EH)	Charge organique théorique			Charge moyenne arrivant à la STEP			Pourcentage moyen de saturation		
			DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)
Manzac-sur-Vern	-	450	27.0	54.0	67.5	13	31	32	49%	57%	47%
Marsac-sur-l'Isle	Fromarsac (convention 250 m³/j)	-	-	-	250.0	-	-	178	-	-	71%
Sanilhac	Marsaneix Bourg	250	15.0	30.0	37.5	4.8	14	24	32%	45%	66%
Mensignac	Bourg	1 100	66.0	132.0	165.0	20	51	55	30%	38%	33%
Razac-sur-l'Isle	-	2 000	120.0	240.0	300.0	48	118	177	40%	56%	59%
Val-de-Louyre-et-Caudeau	Sainte-Alvère Bourg	700	42.0	63.0	105.0	15	41	81	40%	66%	77%
Sarliac-sur-l'Isle	Bourg	1 000	60.0	120.0	150.0	22	50	47	36%	41%	31%
Savignac-les-Églises	-	700	38.0	63.0	105.0	52	20	74	83%	52%	70%
Sorges-et-Ligueux-en-Périgord	Sorges (communale 2)	700	42.0	84.0	105.0	24	10	29	29%	25%	27%
Trélissac	Les Garennes	10 000	600.0	1200.0	3200.0	255	657	1130	43%	55%	35%
Vergt	Vergt (communale)	1 600	96.0	192.0	240.0	39	123	177	41%	64%	74%

Commune	Nom STEP	Capacité (EH)	Charge organique théorique			Charge moyenne arrivant à la STEP			Pourcentage moyen de saturation		
			DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)	DBO5 kg/j	DCO kg/j	Volume (m³/j)
Chancelade	Andrivaux	75	4.5	9.0	11.3	0.2	0.4	5.7	4%	4.8%	50%
	Beauronne	20	1.2	2.4	3.0	0.5	1.1	1.5	46%	46%	50%
Saint-Michel-de-Villadeix	-	80	4.8	9.6	12.0	1.9	4.5	6	39%	47%	50%
Saint-Pierre-de-Chignac	-	400	24.0	48.0	60.0	6.8	18	43	29%	38%	71%
Sarliac-sur-l'Isle	Sarliac Le buis	30	1.8	3.6	4.5	0.7	1.7	2.3	39%	47%	51%
Sorges-et-Ligieux-en-Périgord	Ligieux	100	6.0	10.0	15.0	2.3	5.6	7.5	39%	56%	50%
Val-de-Louyre-et-Caudeau	Saint-Laurent-des-Bâtons	60	3.6	7.2	9.0	0.2	0.5	6.8	5,6%	6,9%	76%

- L'assainissement non collectif

Les communes ou secteurs de communes non raccordés aux réseaux d'assainissement collectif assurent la gestion des eaux usées par le biais de dispositifs d'assainissement individuel. **17 265 installations individuelles** sont comptabilisées sur le territoire du Grand Périgueux. Le dernier diagnostic des installations réalisé sur l'ensemble des communes du Grand Périgueux à l'occasion de l'élaboration du PLUi-HD a mis en avant que 65% des installations sont classées comme étant non conformes selon la réglementation actuelle (arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitant).

Il est important de préciser qu'une part importante tombe sous le coup d'un état de non-conformité au titre de l'arrêté de 2012. Néanmoins, il convient de relativiser cet état de non-conformité, qui ne peut relever que du simple manque d'un regard de bouclage sur un drain, comme d'un réel dysfonctionnement avec rejet d'eaux usées en surface avec un risque sanitaire avéré....

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du Grand Périgueux s'est ainsi **engagé dans une démarche d'accompagnement des usagers classés « non-conformes »** :

- En les incitant à une réhabilitation de leur filière.
- En les inscrivant aux divers programmes existants pour leur faire bénéficier de subventions.

b) Eaux pluviales

En raison du peu de données disponibles à l'échelle du territoire du Grand Périgueux, la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale est méconnue. Aucun zonage pluvial n'a été réalisé. Les données disponibles sur la gestion des eaux pluviales sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération périgourdine (CAP) sont trop anciennes pour être exploitables. Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales avait été réalisé par SOGREAH en 2008 sur la CAP et la commune de Boulazac.

Enjeux liés au ruissellement

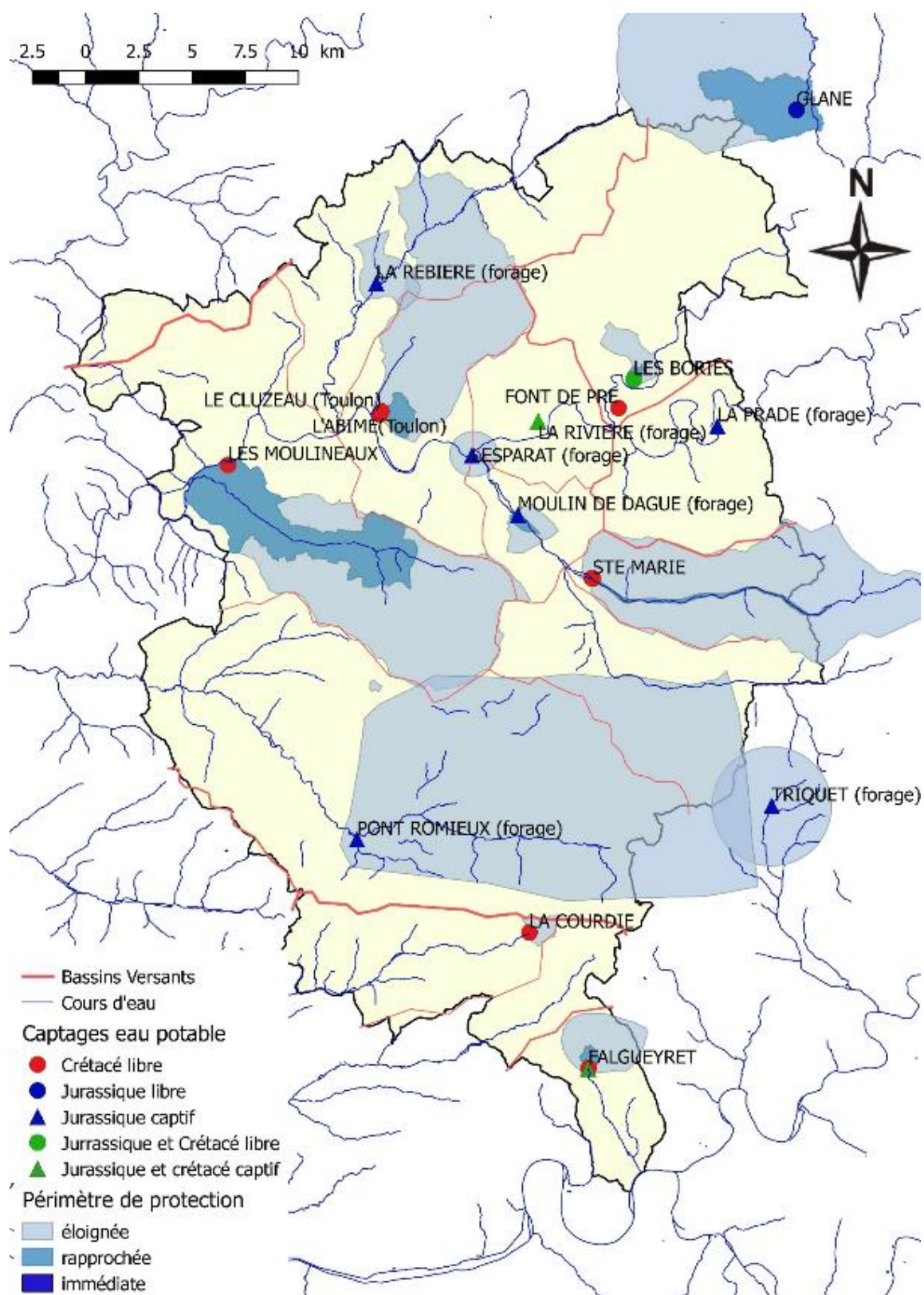
Les zones de ruissellements importantes sont localisées dans les vallons secs, axes d'écoulement naturels. Dans les communes urbaines tels que Coulounieix-Chamiers, les zones inondées correspondent aux fonds de vallon fortement imperméabilisés. L'urbanisation des bassins versants amont et l'imperméabilisation des sols qui en découlent induisent également une augmentation des flux d'eaux pluviales vers l'aval ci ceux-ci ne sont pas gérés.

c) Eau potable

L'alimentation en eau potable du territoire est assurée par un grand nombre de sources et forages captant l'eau issue des aquifères du Crétacé et du Jurassique. Des captages en rivière sont utilisés en secours. **Dix-huit captages sont recensés et répartis sur 13 sites.** Les différents captages situés sur le territoire et aux abords du Grand Périgueux sont listés dans les tableaux disponibles en pages suivantes.

Parmi eux, deux sources produisent un volume significativement plus important que le reste des autres points de prélèvement, la source des Moulineaux ainsi que la source du Toulon à Périgueux. Ces deux ressources stratégiques de par les débits qu'elles peuvent fournir et l'importance de la population qu'elles desservent présentent des vulnérabilités importantes :

- Turbidité, pollutions de surface, pesticides et nitrates régulièrement constatés au droit de la source des Moulineaux.
- Vulnérabilité quantitative de la source du Toulon : possibilités d'assèchement de la source.



Captages AEP et périmètres de protection associés (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis, 2019)

Maître d'ouvrage	Nom du captage	Exploitant	Prélèvement RPQS SMDE 2016 ou RAD 2016 SUEZ (m³)	Commune	Type de ressource	Nappe	Prélèvement autorisés		
							Annuel (m3/an)	Horaire (m3/h)	Journalier (m3/j)
SIAEP Vallée de l'Isle	Les Bories (source)	Agur	96 888 (Antonne et Trigonant +15 379 (Escoire)	Antonne-et-Trigonant	Permanent	Nappe alluviale de l'Isle Santonien	200 000 (160 000 Antonne 40 000 Escoire)	42	840
Commune de Boulazac	Lesparat (forage)	VEOLIA	540 876	Boulazac	Permanent	Jurassique supérieur	1 314 000	150	3600
Commune de Périgueux	L'Abime du Toulon (source)	SUEZ	3 235 409	Périgueux	Permanent	Crétacé Coniacien Turonien	5 840 000	1100	16 000
	Permanent				Crétacé				
	Le Cluzeau (source Toulon)								
	Prise d'eau rivière Toulon		0		Secours	Isle	En cours de remplacement – Procédure en cours		
Commune de Trélissac	La Rivière (forage)	SUEZ	303 217	Trélissac	Permanent	Jurassique supérieur	300 000	100	2000
Commune d'Escoire	Font de Pré (source)	Régie	7 288	Escoire	Appoint	Crétacé	54 750	7.5	150
SIAEP Auvézère Manoire	La Prade (forage)	Agur	247 960	Le Change	Permanent	Jurassique Moyen à supérieur	450 000	90	1800
	Sainte Marie (source)	Agur	836 041	Sainte-Marie-de-Chignac	Permanent	Crétacé Santonien	1 100 000	167	4000
	Sainte Marie (puits n°3)				Permanent				
	Sainte Marie (puits N°2)				Permanent				
	Moulin de Dague (forage)	Agur	490 080	Saint-Laurent-sur-Manoire	Permanent	Jurassique Moyen à supérieur	700 000	120	2 400
	Chaubier (source)	Agur	0	Eylac	Non exploitée	Crétacé	NC	NC	NC
SIAEP des Deux rivières	Falgueyret (source)	VEOLIA	64 219	Sainte-Alvère	Permanent	Crétacé Campanien	1 401 600	160	3840
	Falgueyret (forage)	VEOLIA	397 418	Sainte-Alvère	Permanent	Crétacé Turonien Coniacien Jurassique	876 000	100	2400
	Le Vivier (source secours)	SOGEDO	0	Sainte-Alvère	Secours	Crétacé	NC	NC	NC
SIAEP Isle Dronne Vern	La Courdie (source)	SUEZ	1 389	Cendrieux sur Veyrine de Vergt	Appoint	Crétacé Campanien	175 200	20	480
	La Rebière (forage)	SAUR	246 832	Château-l'Evêque	Permanent	Jurassique supérieur	1 000 000	200	4700
	Pont Romieux (forage)	SUEZ	488 577	Vergt	Permanent	Jurassique supérieur	876 000	120	2400
	Les Moulineaux (source)	SAUR	2 523 614	Razac-sur-l'Isle	Permanent	Nappe alluviale Isle / Coniacien	18 250 000	2000	50 000
	Les Moulineaux (prise d'eau rivière)	SAUR	0	Razac-sur-l'Isle	Secours	Isle	Non autorisée		

*Volumes annuels autorisés calculés (365 x V journalier)

*RPQS : Rapport sur le Prix la Qualité du Service

*RAD : Rapport Annuel du Délégué.

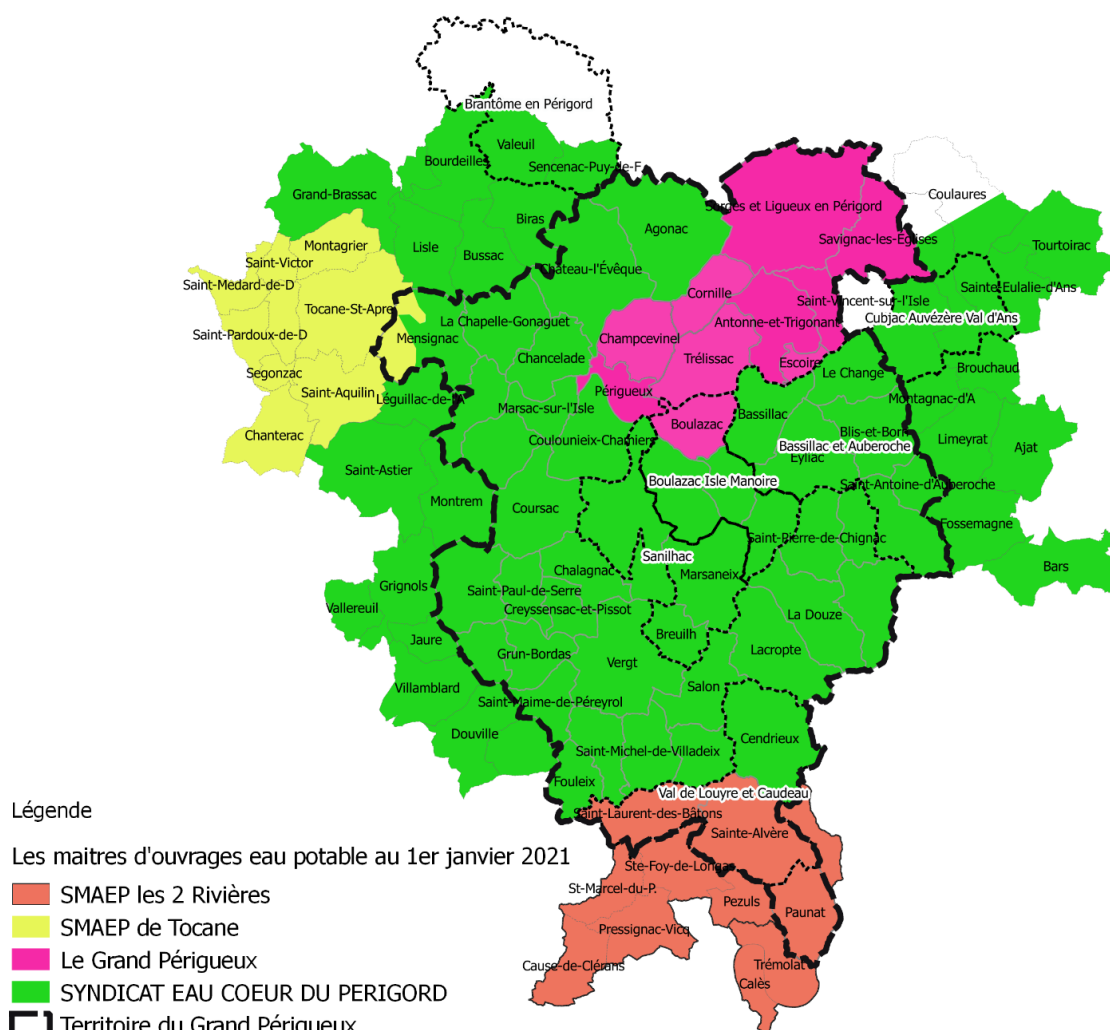
*BSS : Base de données du sous-sol

*NC : non collecté

Ressources en eau potable proches du territoire du Grand Périgueux

Maître d'ouvrage	Nom du captage	Exploitant	Prélèvement RPQS SMDE 2016 ou RAD 2016	V annuel autorisé AP DUP	Commune	Type de ressource	Nappe captée
SIAEP Auvézère Manoire	Crezen (source)	Agur	216 580	NC	Sainte-Eulalie-d'Ans	Permanent	Jurassique (Bathonien)
SIAEP Isle Dronne Vern	Fontavy (source)	SAUR	275 988	NC	Grignols		Crétacé
	Abime Leyssandonnie (puits)	SUEZ	43 564	NC	Douville		Crétacé
	Leyssandonnie (source)	SUEZ	0	NC	Douville	Secours	Crétacé
	Reingard (source)	SUEZ	63 951	NC	Douville		Crétacé
	Lavoir (source)	SAUR	351101 (bulidour + lavoir)	NC	Lisle		Jurassique
	Buildour (source)			NC			Jurassique
	Bas plantier (source)	SAUR	0	NC	Grand Brassac	Secours	Crétacé
	Amenot Gerbaudie (source)	SAUR	0	NC	Valeuil	Secours	Crétacé
	Moulin d'Amenot (puits)	SAUR	0	NC	Valeuil	Secours	Alluvion
	Source de Ste Marie		Non comprise dans RPQS	NC	Vergt		Crétacé
	Source de La Brugièrre		non comprise dans RPQS	NC	Saint Michel de Villadeix		Crétacé
SIAEP des Deux Rivières	Moulin de la Roque (forage)	VEOLIA	60 780	NC	Sainte Foy de Longuas		Crétacé
	Gour (source)	SOGEDO	99 571	NC	Trémolat		Crétacé
SIAEP Vallée de l'Isle	Glane (source)	NC	NC	2 737 500	SAINT-JORY-LAS-BLOUX	Permanent	Jurassique Bathonien
SIAEP Tocane St Apre	La Serve (forage)		359 618	NC	SIAEP de Tocane ST APRE		Jurassique
Limeuil	Jaumards (puits)	NC	NC	NC	Limeuil		Crétacé
Commune de Rouffignac St Cernin de Reilhac	Triquet	NC	NC	584 000	ROUFFIGNAC-SAINT-CERNIN-DE-REILHAC	Permanent	Crétacé
Journiac	La Loquace (source)	NC	NC	NC	Journiac		Crétacé

A noter que depuis le 1^{er} janvier 2021 le syndicat mixte Eau « Cœur du Périgord » a succédé aux anciens syndicats « Isle Dronne Vern » et « Vallée Auvézère Manoire » depuis leur fusion.

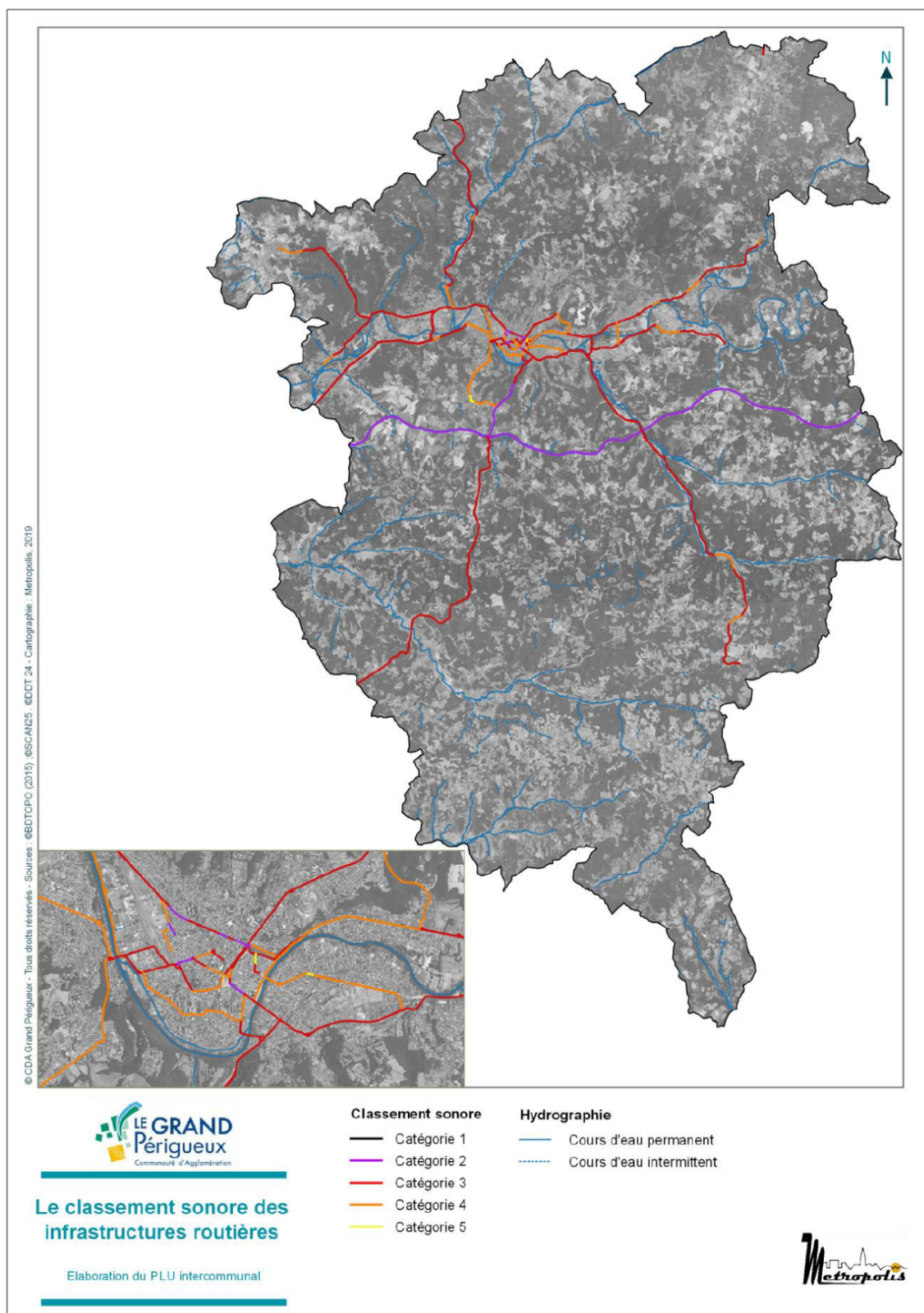


Syndicats d'eau potable présents sur le territoire au 1^{er} janvier 2021 (Source : Grand Périgueux)

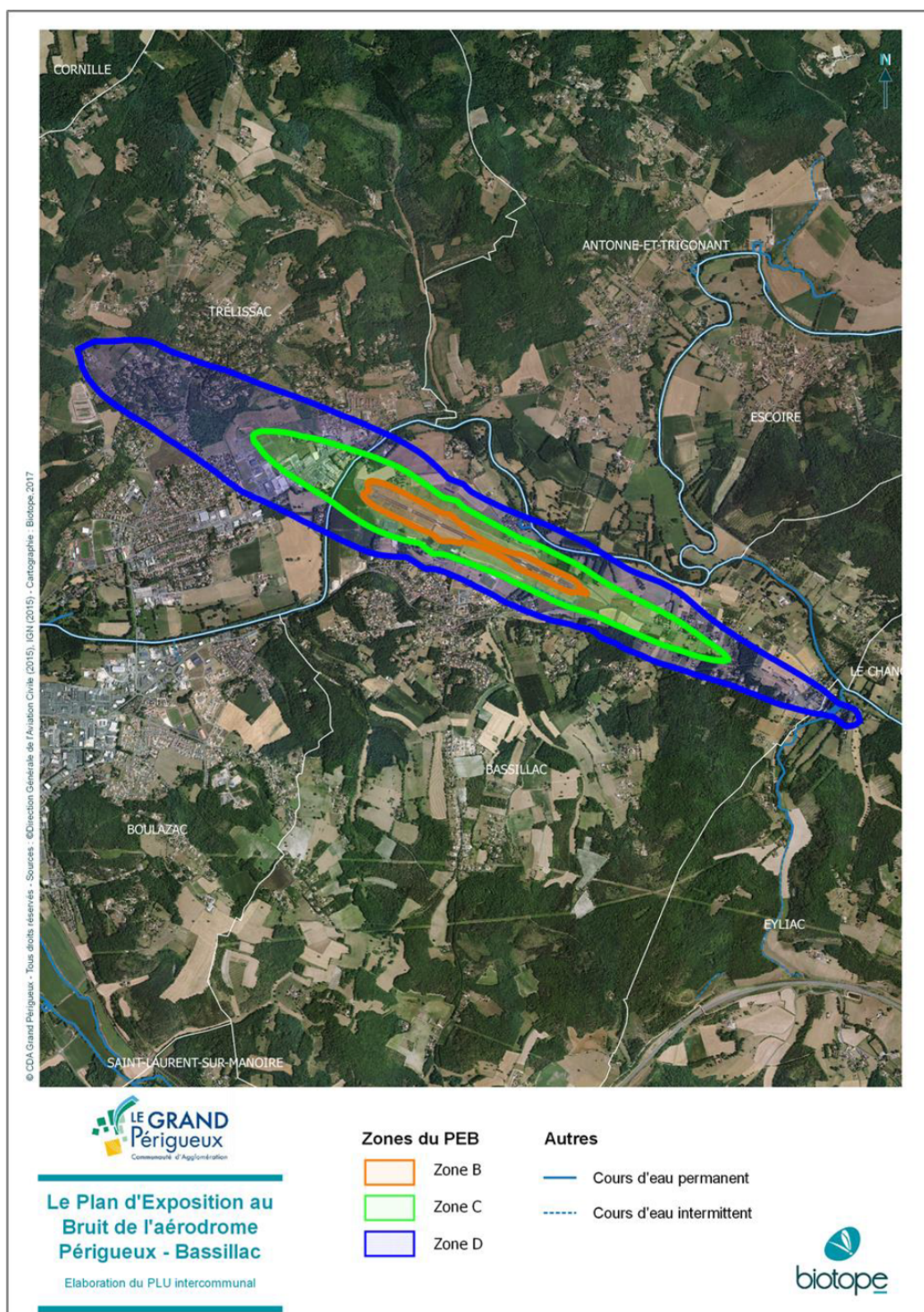
1.2.4 Nuisances

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est soumise à des nuisances sonores de plusieurs types :

- Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est applicable sur la RN 221 sur une section d'environ 1 km entre Trélissac et Boulazac.
- Plusieurs axes routiers sont considérés comme des voies bruyantes par l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 (cf. cartographie suivante qui en dresse le bilan).
- Boulazac-Isle-Manoire, Trélissac, Antonne-et-Trigonant et Bassillac sont concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Périgueux-Bassillac.



Classement sonore des infrastructures routières bruyantes (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis, 2019)



PEB de l'aérodrome Périgueux-Bassillac (Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

Partie 2

Évolutions apportées par la modification

Ce chapitre définit les évolutions apportées au règlement écrit du PLUi-HD en vigueur par la procédure et en apporte la justification.

Ces évolutions sont développées et argumentées dans les pages suivantes sous la forme d'un tableau présentant :

- Dans la première colonne, la règle concernée.
- Dans la seconde colonne, la nature et la justification de l'évolution envisagée.
- Dans la troisième colonne, le libellé proposé de la réécriture de la règle.

Bien entendu, dans la mesure où la présente modification n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du règlement, on s'emploiera à respecter au maximum la rédaction des articles concernés du règlement d'urbanisme.

Pour la bonne compréhension de ces évolutions, il apparaît nécessaire de **rappeler au préalable la vocation des différentes zones qui découpent le territoire communautaire** au sein des trois secteurs du PLUi-HD¹.

A. LA VOCATION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones sont :

UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel. Elle comprend plusieurs secteurs.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives. Elle comprend plusieurs secteurs.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme. Elle comprend plusieurs secteurs.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec très faible compacité. Règlement qui ne doit pas favoriser plus d'urbanisation au regard des réseaux et de la qualité des sites. Cette zone n'existe que dans les secteurs 1 et 2 du PLUi-HD.
UE	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif

¹ On trouvera en annexe du présent document la liste des communes appartenant à chacun des secteurs du PLUi-HD.

UM	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Elle doit pouvoir se développer en faveur d'une plus grande mixité fonctionnelle : résidentielle, activités économiques compatibles, etc... Elle comprend plusieurs secteurs. Cette zone n'existe que dans le secteur 1 du PLUI-HD.
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation de développement touristique : hébergement hôtelier, camping...
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Elle comprend un secteur particulier. Dans le secteur 1, la zone UY comprend un secteur UY+, plus spécifiquement dédié aux activités industrielles sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire. Dans le secteur 3 du PLUI-HD, cette zone est remplacée par la zone UX ayant la même vocation.

B. LA VOCATION DES DIFFERENTES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones sont :

1AUet	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'accueil touristique et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette zone n'existe que dans le secteur 1 du PLUI-HD.
1AUh	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation principale d'accueil résidentielle mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas selon les orientations des OAP.
1AUm	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit d'une zone devant répondre obligatoirement à un enjeu de diversification fonctionnelle.
1AUx	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Cette zone n'existe que dans le secteur 2 et 3 du PLUI-HD.
1AUy	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de détails. Cette zone n'existe que dans les secteurs 1 et 2 du PLUI-HD.
1AUzac	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les orientations portées par le dossier de Zone d'Aménagement Concerté qui régit le développement et les aménagements de la zone. Cette zone n'existe que dans le secteur 1 du PLUI-HD.

2AU

Zone à urbaniser après modification ou révision du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Les zones soumises à modification du PLUI-HD pour être ouverte à l'urbanisation sont spécifiées dans le chapitre dédié. La zone 2AU comprend plusieurs secteurs.

C. LA VOCATION DE LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

La zone A comprend plusieurs secteurs particuliers :

Secteur	Vocation	Présent en secteur 1 du PLUi-HD	Présent en secteur 2 du PLUi-HD	Présent en secteur 3 du PLUi-HD
Ace	Secteur correspondant aux activités particulières de centre équestre.	X	X	X
Ae	Secteur correspondant aux équipements ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif à gérer		X	
Ah	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.	X	X	X
Ap	Secteur correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.	X	X	X
Ax	Secteur correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).			X
Ay	Secteur correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).	X	X	

D. LA VOCATION DE LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières « N » (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ».

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

Secteur	Vocation	Présent en secteur 1 du PLUi-HD	Présent en secteur 2 du PLUi-HD	Présent en secteur 3 du PLUi-HD
Nca	Secteur correspondant aux secteurs d'exploitation de carrières.		X	
Ne	Secteur correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer.	X	X	X
Ngv	Secteur correspondant aux secteurs autorisant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.	X		
Nh	Secteur correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.	X	X	X
Nj	Secteur correspondant aux espaces naturels où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins familiaux sont autorisées.	X		X
NL	Secteur correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.	X	X	X
Np	Secteur correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.	X	X	X
Npv	Secteur correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée.	X	X	X
Nt	Secteur correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs...).	X	X	X
Nx	Secteur correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).	X		X
Ny	Secteur correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes).	X	X	
Nzac	Secteur correspondant aux zones naturelles à gérer dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC du Plateau de Prompsault à Sanilhac.	X		

E. LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT DU PLUI-HD EN VIGUEUR

Le tableau ci-après détaille les évolutions apportées au règlement des différentes zones **dans les trois secteurs du PLUI-HD**, selon trois grandes thématiques :

- Les adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUY, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca.
- Les adaptations du règlement général liées à toutes les autres zones U, 1AU, A et N.
- Les adaptations du règlement spécifique aux zones A et N.

Les textes supprimés apparaissent en bleu barré, les textes ajoutés sont en rouge.

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
La Communauté d'agglomération fait le constat que le règlement ignore les dispositions de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et la loi « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023, toute deux postérieures à l'approbation du PLUi-HD. Rappelons que celles-ci imposent pour les procédés de production d'énergies renouvelables, ou les systèmes de végétalisation : • Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour : - Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m² d'emprise au sol. - Les nouveaux parkings couverts et ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol. • En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027. • En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m² seront concernés, neufs ou existants. • Une obligation d'ombrières photovoltaïques et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la	La Communauté d'agglomération complète donc les dispositions générales du règlement pour rappeler ces dispositions qui s'imposent d'ores et déjà à ces diverses constructions, en créant un nouvel article 3 qui lui sont consacrées.	En conséquence, un nouvel article 3 est créé au sein des dispositions générales du PLUi-HD des trois secteurs, ainsi libellé : 3- RAPPEL DES REGLES EN MATIERE DE PROCEDES DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES, OU DE SYSTEMES DE VEGETALISATION <i>En vertu des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, on rappellera les obligations faites aux constructions et aménagements suivants en matière d'équipement en procédés de production d'énergies renouvelables, ou de systèmes de végétalisation :</i> • <i>Un taux de couverture minimal de 30% de la surface du bâtiment nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :</i> - <i>Les nouveaux bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, administratifs, les entrepôts, bureaux et hangars, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, scolaires ou universitaires, de plus de 500 m² d'emprise au sol.</i> - <i>Les nouveaux bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² d'emprise au sol.</i> - <i>Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment (commerciaux, industriels, artisanaux ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, sportifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que des parcs de stationnements non couverts, lorsque celles-ci ont une emprise au sol de plus de 500 m².</i> • <i>En 2026, le taux de couverture minimal passe à 40% pour les bâtiments cités précédemment, puis à 50% en 2027.</i> • <i>En 2028, tous les bâtiments de plus de 500 m² seront concernés, neufs ou existants.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m², ainsi que sur ceux de plus de 500 m² associés aux bâtiments ci-dessus. Il est donc nécessaire de mettre le document d'urbanisme conforme au Code de l'urbanisme et au Code de la construction et de l'habitation.		• <i>Une obligation d'ombrières photovoltaïques, et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 500 m², ainsi que sur ceux de plus de 500 m² associés aux bâtiments ci-dessus. Ces obligations ne s'appliquent toutefois pas :</i> - <i>Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation de ces dispositifs, notamment dans des conditions économiquement acceptables.</i> - <i>Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.</i> - <i>Lorsque sont mis en œuvre sur ces mêmes parcs des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.</i> • <i>À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50% de leur surface des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales ou la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.</i>
De nombreux changements de destinations de bâtiments existant en zones A et N du PLUi-HD sont autorisés en vertu de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme. Rappelons que l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme dispose que « <i>dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font</i>	Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Au regard du Code de l'urbanisme, il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du CU à une autre de ces	En conséquence, un nouvel article 4 est créé au sein des dispositions générales du PLUi-HD des trois secteurs, ainsi libellé : 4- CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N <i>Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux dispositions générales du PLUi-HD		
<i>apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site ».</i> Le sous-chapitre B. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement des zones A et N des trois secteurs du PLUi-HD rappelle que « sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel » sont autorisés « les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique ». Toutefois, aucune définition n'est donnée du changement de destination dans le règlement.	catégories (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire). On notera que le Code parle de « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines. La Communauté d'agglomération décide d'ajouter ces précisions dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme du PLUi-HD.	<i>moment où la construction a été engagée. Au regard du Code de l'urbanisme, il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du CU à une autre de ces catégories (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, ou autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).</i> <i>On notera que le Code parle de « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines.</i>
Le règlement en vigueur du PLUi-HD n'aborde pas la question du changement d'usage ou d'affectation des locaux accessoires d'une construction principale, plus particulièrement en zones A et N. Cette précision est importante pour comprendre la distinction avec les changements de destination définis ci-dessus et qui font l'objet d'une réglementation particulière en zones A et N.	Rappelons que, selon le lexique national d'urbanisme « <i>le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale</i> ». A la différence des constructions principales, une utilisation différente de ces locaux accessoires, de celle qu'ils avaient au moment de leur construction n'est pas considéré comme un changement de destination (et ne nécessite donc pas d'autorisation) si la destination de la construction principale existante n'est pas modifiée. En effet, les locaux accessoires d'un bâtiment sont	<u>Les dispositions générales du règlement des 3 secteurs du PLUi-HD sont complétées par un nouvel article en fin de ces dispositions pour rappeler la définition du changement d'usage et en fixant les modalités :</u> 5- CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX ACCESSOIRES EN ZONES A ET N <i>« Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
	réputés avoir la même destination que le local principal selon des dispositions de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, on parle de « changement d'usage ou d'affectation » qui peut tout de même être encadré dès lors que des travaux sont engagés à cette occasion. Ainsi, la transformation d'une annexe d'une habitation en logement ou en gîte relève du changement d'usage dès lors que la destination de la construction principale demeure inchangée. Toutefois, la jurisprudence fixe des limites à la nature du local accessoire pour qu'une telle évolution puisse être acceptée comme un changement d'usage : • Un local accessoire ne peut être considéré comme l'accessoire d'une construction principale que s'il se situe sur la même unité foncière. • Pour être qualifié d'accessoire, le local doit présenter des dimensions inférieures au local principal et nécessairement limitées. • Il peut être contigu ou situé dans la construction principale, mais ne doit pas avoir le même usage que celle-ci (cave, réserves, remise, garage...). • Il peut prendre la forme d'une annexe séparée. De telles évolutions peuvent avoir des incidences non négligeables, notamment dans le cas de création de logement ou de gîte. La Communauté d'agglomération entend donc mieux encadrer les autorisations d'urbanisme octroyées pour les travaux engagés lors de ces changements d'usage en zones A et N.	<i>indissociable du fonctionnement de la construction principale » (lexique national d'urbanisme).</i> <i>A la différence des constructions principales, une utilisation différente de ces locaux accessoires de celle qu'ils avaient au moment de leur construction, n'est pas considéré comme un changement de destination si la destination de la construction principale existante n'est pas modifiée. En effet, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal selon des dispositions de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme. Dans ce cas, on parle de « changement d'usage ou d'affectation », encadré dès lors que des travaux sont engagés à cette occasion.</i> <i>La jurisprudence fixe des limites à la nature du local accessoire pour que leur évolution puisse être acceptée comme un changement d'usage :</i> • <i>Un local accessoire ne peut être considéré comme l'accessoire d'une construction principale que s'il se situe sur la même unité foncière.</i> • <i>Pour être qualifié d'accessoire, le local doit présenter des dimensions inférieures au local principal et nécessairement limitées.</i> • <i>Il peut être contigu ou situé dans la construction principale, mais ne doit pas avoir le même usage que celle-ci (cave, réserves, remise, garage...).</i> • <i>Il peut prendre la forme d'une annexe séparée.</i> <i>Pour que les travaux accompagnant un changement d'usage soient recevables, outre les limites ci-dessus, les conditions ci-dessous doivent être respectées :</i> • <i>L'emprise au sol du bâti concerné après travaux doit être de 40 m² minimum.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux dispositions générales du PLUi-HD		
	Pour cela, la Communauté d'agglomération complète les dispositions générales du règlement en créant un nouvel article rappelant la définition du changement d'usage et en fixant les modalités : • L'emprise au sol du bâti concerné doit être de 40 m² minimum. • S'il n'est pas accolé à la construction principale, l'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété.	• <i>L'implantation du bâti concerné devra respecter la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété, sauf s'il est accolé à la construction principale.</i>
Le règlement du PLUi-HD ne dispose pas d'un lexique permettant de donner la définition des principaux termes techniques employés. Ce qui entraîne fréquemment chez les pétitionnaires des confusions, des erreurs d'interprétation et des difficultés dans la gestion des dossiers.	Pour remédier à ces difficultés, mais aussi pour centraliser certaines réglementations applicables dans tout ou partie des zones du règlement afin d'éviter des répétitions alourdissant le règlement de chaque zone, la Communauté d'agglomération décide de rajouter un article 6 dans les dispositions générales du règlement des 3 secteurs du PLUi-HD consacré à ce lexique.	<u>On trouvera ci-dessous le nouvel article 6 « définitions et principes » rajouté dans les dispositions générales du règlement des 3 secteurs du PLUi-HD</u>
6- DEFINITIONS ET PRINCIPES Alignement <i>L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.</i> Annexe <i>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.</i> <i>Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports (abris pour véhicules motorisés), remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.</i>		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
<i>Une annexe peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</i> <i>Lorsqu'elle est isolée, elle doit rester proche de la construction principale afin de marquer un lien d'usage.</i> <i>L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.</i> Bâtiment <i>Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :</i> <i>soit de l'absence totale ou partielle de façades closes.</i> <i>soit de l'absence de toiture.</i> <i>soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.</i> Construction <i>Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.</i> <i>La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.</i> Construction existante <i>Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.</i> <i>Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.</i> Ruine <i>Dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante (arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007).</i>		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
<i>Est défini comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations (arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011).</i> Défrichement <i>Le défrichement comprend toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain ou la nature du sol et de mettre fin à sa destination naturelle et forestière</i> Emprise au sol maximale autorisée <i>L'emprise au sol (ES) au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour l'application des règles ci-après, toutes les constructions sont prises en compte à l'exception des terrasses de moins de 0.60 mètre de hauteur, les murs de clôtures et les ouvrages de soutènements. L'emprise au sol du projet devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.</i> Espace de pleine terre <i>L'espace de pleine terre (EPT) correspond aux espaces libres de toutes constructions et non aménagés. Sont considérés comme des aménagements, tous travaux qui ne constituent pas des constructions et qui changent la nature du sol, tels que les terrasses de plein pied, les surfaces enrobées, en pavée, en castine, etc... Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables en pleine terre tel que défini dans le règlement de chaque zone. Cette part devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.</i> Extension <i>L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.</i> <i>L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).</i> Exhaussements et affouillements de sol <i>Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvement de terrain qui en modifie son profil, qui soient liés ou non à des travaux autorisés.</i> <i>Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.</i>		

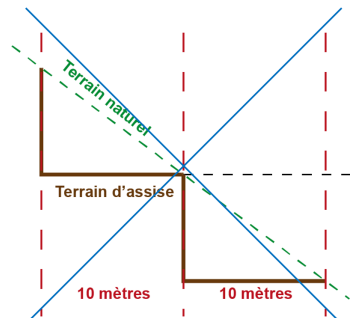
Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
<i>Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.</i> Hauteur constructible <i>La hauteur (H) d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement au milieu de la façade entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.</i> Limite de fond <i>Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.</i> Limite latérale <i>Une limite latérale est une limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.</i> Marges de recul par rapport aux voies <i>Le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement à l'alignement des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées (emplacements réservés). Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique. L'application de la règle se fera sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur épaisseur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 mètres. En cas de surplomb du domaine public, le débord doit se situer obligatoirement au moins 3 mètres au-dessus de celui-ci.</i> Marges de retrait par rapport aux limites séparatives <i>Le retrait par rapport aux limites séparatives (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.</i> Marges de retrait entre deux-constructions <i>Le retrait entre deux-constructions (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur épaisseur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètres.</i>		

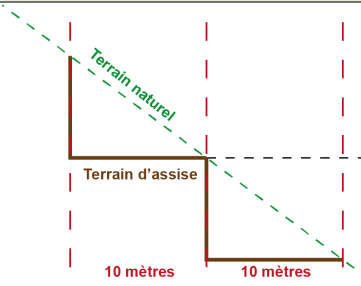
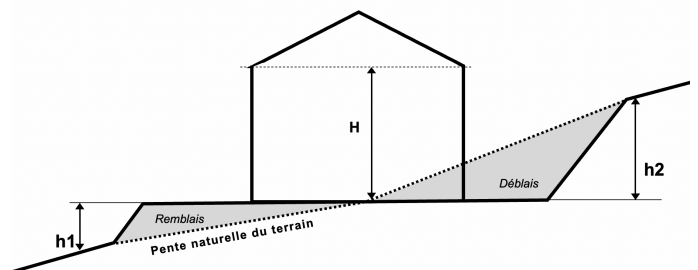
Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux <u>dispositions générales</u> du PLUi-HD		
Talweg <i>Ligne de fond qui joint les points les plus bas d'une vallée, suivant laquelle s'écoulent les eaux courantes.</i> Terrain d'assiette <i>Le terrain d'assiette est le terrain sur lequel porte l'opération. Il peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières contiguës prises entièrement. Les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base du terrain d'assiette.</i> Toiture-terrasse <i>Une toiture-terrasse est un dispositif architectural à pente faible (inférieure à 3%) qui doit satisfaire les fonctions de couverture d'un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle est accessible et peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traitée en jardin ou seulement végétalisée.</i> <i>Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures- terrasses.</i> Toiture plate <i>Une toiture plate présente les mêmes caractéristiques techniques qu'une toiture terrasse, mais celle-ci est non accessible. Elle peut être végétalisée ou non.</i> Unité foncière <i>Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.</i> Voie de desserte <i>La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.</i> <i>La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.</i>		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction								
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUU, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca										
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre A. « dispositions règlementaires générales » du chapitre 1 « volumétrie et implantation des constructions » du règlement des zones UX, UY, 1AUX, 1AUU et des secteurs Ax, Ay, Nx, Ny, Nca, la règle impose que les marges de retrait entre deux constructions (R3), mesurée au nu du mur, sur une même unité foncière, soient supérieures ou égales à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres : « R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum »	Pour faciliter les projets et la densification des parcelles, dans un souci de développement durable, et pour tenir compte des problématiques de fonctionnement des entreprises (process industriel, ergonomie, logistique, sécurité, etc.), la Communauté d'agglomération assouplit la règle R3 pour toutes les constructions dans les zones UX, UY, 1AUX, 1AUU et des secteurs Ax, Ay, Nx, Ny, Nca, en permettant une implantation en contiguïté et en ne réglementant pas les annexes.	En conséquence, la ligne du tableau définissant les dispositions règlementaires générales à appliquer concernant le recul R3 est modifiée comme suit : <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</td><td> - R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. - Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale. </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	- R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. - Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.				
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	- R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. - Non réglementé pour les constructions annexes ou accessoires à la construction principale.									
Dans les mêmes chapitres et partie, la ligne « Hauteur (H) des constructions » impose des hauteurs différenciées pour la hauteur des constructions admises dans les zones UX, UY, 1AUX et 1AUU selon les secteurs du PLUI-HD : - Dans le secteur 1, la hauteur maximale des constructions admises dans les zones UY et 1AUU est de 20 mètres. Elle n'est pas réglementée dans le secteur UY+. - Dans le secteur 2, la hauteur maximale des constructions admises dans les zones UY, 1AUX et 1AUU est de 13 mètres. - Dans le secteur 3, la hauteur maximale des constructions admises dans les zones UX et 1AUX est de 10 mètres.	A la suite du traitement de demandes sur l'ensemble du territoire communautaire, il est apparu que la distinction de ces hauteurs maximales selon les secteurs ne reposait sur aucune raison pertinente, mais pouvait handicaper les acteurs économiques dans les secteurs 2 et 3 en leur imposant des hauteurs qui ne correspondaient pas à la réalité du fonctionnement de leurs entreprises. La volonté de la Communauté d'agglomération est donc d'harmoniser les capacités offertes aux entreprises sur tout le territoire tout en tenant compte des installations techniques spécifiques. La nouvelle hauteur harmonisée se cale sur celle du secteur 1 qui correspond le mieux aux besoins des entreprises, soit 20 mètres au maximum.	En conséquence, la ligne du tableau définissant les dispositions règlementaires générales à appliquer concernant la hauteur H est modifiée comme suit : - Pour les zones UY, 1AUX et 1AUU du secteur 2 <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Hauteur (H) des constructions</td><td> H inférieure ou égale à 13 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres. </td></tr></table> - Pour les zones UX et 1AUX du secteur 3 <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Hauteur (H) des constructions</td><td> H inférieure ou égale à 10 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres. </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 13 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres.	CARACTERISTIQUES	REGLES	Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 10 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres.
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 13 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres.									
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Hauteur (H) des constructions	H inférieure ou égale à 10 mètres. - H inférieure ou égale à 20 mètres.									

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUU, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
	Cette nouvelle disposition s'applique donc aux zones UY, 1AUX et 1AUU du secteur 2 et UX et 1AUX du secteur 3.	
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre A. « insertion et qualité environnementale des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du règlement des zones UX, UY, 1AUX et 1AUU et des secteurs Ax, Ay, Nca, Nx, Ny, un paragraphe est consacré aux installations de production d'énergie renouvelable et, plus particulièrement solaires. Il est rédigé de manière identique dans les trois secteurs du PLUI-HD. Sa rédaction est la suivante : <i>Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable</i> <i>Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.</i> <i>Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).</i> Il n'existe aucune autre disposition sur ce sujet dans le règlement en vigueur.	L'analyse de la règle actuelle rappelée ci-contre amène au constat que, dans son application, l'obligation d'implanter les panneaux solaires dans l'épaisseur de la toiture est apparue à l'expérience très contraignante car imposant des procédés de construction des toitures spécifiques et onéreux qui renchérissent sensiblement le coût de la construction pour un gain esthétique pas nécessairement déterminant. La Communauté d'agglomération souhaite donc donner plus de liberté dans le mode d'implantation de ces panneaux en toiture quelle que soit la nature de la construction. On notera que cette règle se lira dorénavant en cohérence avec le nouvel article 3 des dispositions générales des trois secteurs du PLUI-HD.	1. Le règlement des zones UX, UY, 1AUX, 1AUU et des secteurs Ax, Ay, Nx, Ny, Nca : le paragraphe « Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable » est corrigé comme suit : <i>Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable</i> <i>Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.</i> <i>Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUU, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre A. « insertion et qualité environnementale des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du règlement des zones UX, UY, 1AUX et 1AUU et des secteurs Ax, Ay, Nca, Nx, Ny, un paragraphe est consacré à l'insertion des constructions dans la pente. A l'expérience celui-ci s'est avéré d'une part peu compréhensible pour les pétitionnaires, difficile à mettre en œuvre et enfin pas toujours adaptés aux besoins d'aménagement des zones d'activités. Il impose notamment en fonction de la pente du terrain (plus ou moins de 10%), l'obligation d'un terrassement en escalier, avec des plateformes successives d'une largeur limitée à 10 mètres. Même si ces dispositions ne s'appliquent pas pour les « constructions à usage d'activités de commerces et d'activités de service, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », elle n'en constituent pas moins un facteur de complexification pour les opérations d'ensemble notamment. Sa rédaction est la suivante : <i>Insertion des constructions dans la pente</i> <i>Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.</i>	Si la Communauté d'agglomération n'ignore pas sa volonté première de parvenir à une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères des constructions sur un territoire où la topographie est très souvent marquée, il n'en demeure pas moins que les dispositions en vigueur, rappelées ci-contre, apparaissent trop contraignantes et peu opérationnelles sans garantir le résultat escompté. Aussi, afin de résoudre les divergences d'interprétation et les difficultés de mise en œuvre, la collectivité entend simplifier la règle pour la rendre plus opérationnelle et plus explicite. Pour cela, elle entend s'affranchir d'une largeur systématique des plateformes à 10 mètres pour, plutôt, règlementer la hauteur des déblais et remblais que ce soit pour une construction seule ou pour des aménagements d'ensemble. Ces nouvelles règles sont plus simples et vérifiables tout en permettant de maîtriser les mouvements de terrain. Plus précisément, il s'agira désormais de limiter la hauteur des remblais (h1 à 2 mètres) et des déblais (h2 à 3 mètres) pour les constructions seules, et imposer le cumul h1 + h2 inférieur ou égale à 10 mètres pour les aménagements d'ensemble (lotissement).	<u>En conséquence, le paragraphe « insertion des constructions dans la pente » est remplacé par le texte suivant (nouveau texte en rouge) :</u> <i>Insertion des constructions dans la pente</i> <i>Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.</i> <i>— pour les terrains pentus (<10%), les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Le faitage doit être le plus proche de la parallèle aux courbes de niveaux.</i> <i>— pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres à l'exception des constructions à usage d'activités de commerces et d'activités de service, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</i> <i>Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
- pour les terrains pentus (<10%), les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Le faitage doit être le plus proche de la parallèle aux courbes de niveaux. - pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres à l'exception des constructions à usage d'activités de commerces et d'activités de service, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.		 Insertion des constructions dans la pente Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. Leur faitage doit être le plus proche de la parallèle des courbes de niveaux. Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 2 mètres pour les exhaussements (h1) et 3 mètres pour les affouillements (h2). Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction								
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca										
		 <i>Ils doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins.</i> <i>Pour les aménagements d'ensemble (opérations de lotissement...), les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que la hauteur (h1) + (h2) soit inférieure ou égale à 10 mètres.</i>								
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre G. « normes de stationnement des véhicules motorisés » du chapitre 4 « stationnement des véhicules » du règlement des zones UX, UY, 1AUx et 1AUy, le tableau définissant le nombre de places exigées par type de construction, impose pour les constructions destinées à l’industrie une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette disposition s’applique de manière identique dans les trois secteurs du PLUI-HD. On notera également que cette disposition n’est pas réglementée en secteurs Ace, Ax, Ay, Nx et Ny.	Au vu des autorisations d’urbanisme accordées ces dernières années pour des constructions destinées à l’industrie sur le territoire communautaire, la règle ci-contre apparaît surdimensionnée. En effet, les opérations récentes dans ce domaine n’ont jamais été le fait d’industries « de mains d’œuvre » et le nombre de places de stationnement imposées s’est parfois révélé supérieur aux emplois créés. D’autre part, la plus grande part des zones d’activités existantes ou prévues pouvant accueillir une activité industrielle est implantée dans les communes centre de la Communauté d’agglomération et dispose souvent d’une desserte	En conséquence, la ligne du tableau définissant les normes de stationnement des véhicules motorisés à appliquer pour les constructions destinées à l’industrie est modifiée comme suit : <table><tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGÉES</th></tr><tr><td>Autres activités secondaire et tertiaire</td><td>Industrie</td><td>Par tranche entamée de 50 m² 400 m² de surface de plancher</td><td>Mini 1 place</td></tr></table>	DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES	Autres activités secondaire et tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place
DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES							
Autres activités secondaire et tertiaire	Industrie	Par tranche entamée de 50 m² 400 m² de surface de plancher	Mini 1 place							

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
	par les transports en commun pouvant constituer une alternative aux déplacements automobiles. Également, cette disposition a pour effet d'imposer une imperméabilisation / artificialisation qui apparaît disproportionnée au regard des enjeux de protections des espaces de pleine terre et de gestion des eaux pluviales. Enfin, la collectivité souhaite promouvoir une occupation optimale des superficies dédiées aux activités économiques. Pour cet ensemble de raisons, la Communauté d'agglomération entend revoir assez radicalement les obligations pour ce type de constructions. S'appuyant sur l'analyse des derniers dossiers, la nouvelle règle impose une place par tranche de 400 m² de surface de plancher.	
Dans le préambule du règlement des zones 1AUX et 1AUy des trois secteurs du PLUI-HD, un paragraphe est consacré à la mise en œuvre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celui-ci précise que les dispositions écrites et graphiques de ces dernières s'apprécient selon un principe de compatibilité, en même temps que le règlement, pour guider l'aménagement de chaque site concerné. Il s'agit ici de rappeler que, comme le permettent le Code d'urbanisme et la jurisprudence, qu'une marge d'appréciation est laissée dans leur application dès lors que l'esprit des dispositions définies dans l'OAP est respecté.	Ce libellé rajouté au règlement du PLUI-HD à l'occasion d'une précédente modification avait pour but de clarifier l'articulation entre les règles issues d'une OAP et celles du règlement écrit, au vu des nombreuses difficultés d'interprétation qui avaient surgi lors de l'aménagement de zones à urbaniser. Il était ainsi réaffirmé que les règles issues d'une OAP, dès lors qu'elles existent, prévalent sur celles du règlement écrit en cas de conflit entre les deux règles. S'il ne peut pas y avoir de contrariété majeure entre elles, un écart mineur par rapport aux dispositions fixées par le règlement est donc toléré, dès lors que	<u>En conséquence, le paragraphe consacré à la mise en œuvre réglementaire des OAP dans le préambule des zones 1AUy et 1AUX est modifié comme suit :</u> <i>L'urbanisation de la zone 1AUy est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'apprécient selon un principe de compatibilité, ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</i> Cela signifie que les rédactions et les dispositions graphiques d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent de laisser une marge d'appréciation dans leur application. <i>Pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUU, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
	l'esprit des dispositions définies dans l'OAP n'est pas remis en cause et respecté. Toutefois, cette rédaction n'a pas soldé tous les conflits et incohérences entre les deux dispositifs. Il convient donc d'amender et compléter ce texte pour préciser que, conformément au Code de l'urbanisme, pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique strictement dans un rapport de conformité, sans marge d'interprétation. Ce complément permettra d'apporter plus de clarté et de souplesse aux projets.	
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre C. « caractéristiques architecturales des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du règlement des zones UY, UX, 1AUX et 1AUU, le paragraphe « Clôtures et portails » fixe la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres et impose que celles-ci soient uniquement constituées d'un grillage accompagné d'une haie vive. Pour les zones A et N, sans dispositions particulières pour les secteurs Ax, Ay, Nca, Nx, Ny, ce même paragraphe fixe la hauteur maximale des clôtures à 1,30 mètres sur voie et 1,80 mètres sur les limites séparatives et permet une diversité de formes.	Les dispositions ci-contre sur la hauteur et la forme des clôtures, dans leur généralité, ignorent les impératifs techniques et/ou sécuritaires de certaines activités souvent imposées par des dispositions réglementaires spécifiques. Cela a pu entraîner des difficultés dans la gestion de certaines autorisations d'urbanisme qu'il convient de corriger en permettant des hauteurs supérieures tout en autorisant les murs pleins ou des dispositifs occultant dans de tels cas. Un complément sera donc rajouté au paragraphe « Clôtures et portails » des zones UY, UX, 1AUX et 1AUU et des zones A et N (secteurs Ax, Ay, Nca, Nx, Ny) pour préciser ces exceptions.	1. <u>Règlement des zones UX, UY, 1AUX, et 1AUU</u> : le paragraphe « Clôtures et portails » est complété comme suit : <i>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.</i> <i>Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive.</i> <i>Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, cette hauteur pourra être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.</i> <i>Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.</i> <i>Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUU, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
		1. Règlement des zones A et N : la fin du paragraphe « Clôtures et portails » est complété par un nouveau paragraphe, adapté selon les secteurs du PLUI-HD : <i>Dans le [les] secteur[s] [Ax] [Ay] [Nca] [Nx] [Ny]</i> <i>Lorsque des obligations attachées à une autre réglementation ou à des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, l'imposent, les hauteurs imposées ci-dessus pourront être dépassée. Pour les mêmes raisons, des murs pleins ou des dispositifs occultants seront admis.</i>
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre C. « caractéristiques architecturales des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du règlement des zones UX, UY, 1AUX et 1AUU, le paragraphe « Façades des constructions » fixe des « règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce » qui imposent notamment que : « Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. »	A l'expérience, l'application de cette règle, <i>a priori</i> simple, est apparue parfois difficile en raison du peu de précision de la notion de « soin ». D'autre part, elle a pu s'avérer contraignante pour les pétitionnaires, notamment si l'on tient compte de la réalité économique des bâtiments d'activités des petites et moyennes entreprises. Sans remettre en cause la nécessité de rechercher la qualité architecturale, toutes les façades n'ont pas la nécessité d'être traitées de la même façon. La Communauté d'agglomération décide donc de supprimer cette disposition du règlement des zones UX, UY, 1AUX et 1AUU.	<u>En conséquence, la dernière ligne du paragraphe consacré aux « règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce » est supprimée :</u> Règles particulières pour les bâtiments à usage d'activités ou de commerce <i>La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, est interdit.</i> <i>Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.</i>
Dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre B. « part minimale de surfaces non imperméabilisées » du chapitre 3 « traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement des UX, UY, 1AUX et 1AUU impose un	Sans remettre en cause, cette disposition importante pour préserver une forme de nature en ville et favoriser l'absorption des eaux pluviales sur les terrains, y compris dans les zones d'activités, la Communauté d'agglomération souhaite élargir sa mise en œuvre en créant en complément un	<u>En conséquence, le paragraphe consacré à la « part minimale de surfaces non imperméabilisées » est complété comme suit :</u> B. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES <i>Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction															
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca																	
pourcentage de « surface de pleine terre » à conserver par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette. Dans ces zones, il est fixé à 10% : « L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet. » On notera que le règlement n'impose pas de pourcentage de surface de pleine terre spécifique dans les secteurs Ax, Ay, Nca, Nx et Ny.	Coefficient de biotope qui permet de répondre aux objectifs de la surface de pleine terre fixés par le règlement par d'autres moyens : des surfaces dites « éco-aménagées » telles que la toiture végétalisée, l'espace vert sur dalle, le mur végétalisé, etc. Ce Coefficient de biotope est une valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat. Ce coefficient, mis en œuvre aujourd'hui dans de nombreux PLU et PLUI, n'a pas vocation à se substituer entièrement à la surface de pleine terre, mais il offre plus de souplesse pour les projets sur de petites parcelles ou projets très denses et peut permettre une occupation plus optimale des terrains. Toutefois, dans le cadre de la présente modification, le règlement autorisera la possibilité de remplacer la totalité de la surface de pleine terre imposée par le règlement par ces différentes surfaces éco-aménagées. Une telle disposition vise, entre autres, à éviter des délocalisations de bâtiments dans le cas d'extensions sur site.	> L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Emprise au sol et emprise non bâtie (espace en pleine terre) 70% max 10% minimum Toutefois, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé ci-dessus peut être pondéré par l'application d'un Coefficient de Biotope (CB) qui décrit les différentes surfaces éco-aménagées qui peuvent se substituer à la totalité de la surface en pleine terre. <i>Ces surfaces et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-dessous.</i> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Types de surface éco-aménagées</th><th>Coefficient de pondération</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T1</td><td>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>T2</td><td>Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>T3</td><td>Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>T4</td><td>Mur végétalisé</td><td>0,2</td></tr> </tbody> </table> <i>Nota : la pondération attribuée à chaque type de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.</i>	Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération	T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6	T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5	T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3	T4	Mur végétalisé	0,2
Types de surface éco-aménagées		Coefficient de pondération															
T1	Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle épaisseur minimum 40 cm	0,6															
T2	Toiture ou dalle végétalisée (mousse, graminées...) épaisseur minimum 15 cm	0,5															
T3	Revêtement perméable : dalle gazon, graviers...	0,3															
T4	Mur végétalisé	0,2															

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
		<i>Le Coefficient de Biotope total est calculé selon la formule suivante :</i> $CB = \frac{(\text{superficie T1} \times \text{coefficient pondération T1}) + (\text{superficie T2} \times \text{coefficient pondération T2}), \text{ etc.}}{\text{Superficie du terrain d'assiette du projet}}$
Dans la première partie « destination des constructions et usages des sols », au sous-chapitre B. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 1 « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » du règlement des zones A et N, sont notamment précisées les constructions admises dans les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny. Pour l'ensemble de ces secteurs, le principe retenu est de n'admettre que les extensions et les annexes des constructions à la date d'approbation du présent PLUi-HD. Cela concerne différentes destinations liées aux activités, s'y ajoutant, dans le secteurs AX et Ay uniquement, le logement.	Rappelons qu'en raison des formes de bâti qu'ils accueillent, les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny sont considérés au regard du Code de l'urbanisme comme des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL), définis à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement en vigueur du PLUi-HD n'exploite pas totalement les dispositions de cet article qui autorise les constructions neuves. Ainsi, si ces secteurs respectent bien l'obligation qui leur est faite de ne couvrir que des emprises de « taille limitées » (validée par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF) ils n'en disposent pas moins de capacités d'accueil, certes faibles, mais qui pourraient permettre l'accueil de constructions neuves. La volonté de la Communauté d'agglomération est de profiter pleinement de ce qu'autorise le Code de l'urbanisme, en permettant les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes pour densifier ces STECAL afin de faciliter le développement sur place d'activités déjà présentes ou de favoriser de nouvelles activités en zone rurale, dans le respect des règles fixées dans le	<u>En conséquence, le paragraphe consacré aux constructions admises dans les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny est réécrit comme suit :</u> - En secteur Ax : les extensions et les annexes des constructions ayant déjà une destination de logement, d'hébergement, commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi. <i>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.</i> - En secteur Ay : les extensions et les annexes des constructions ayant déjà une destination de logement, d'hébergement, commerces de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma,

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca		
	PLUI-HD. Soulignons que le nombre de constructions neuves ainsi permis demeurera très limité et ne modifiera en aucun cas l'économie du PLUI-HD. Enfin, concernant les logements, les règles seront clarifiées et mieux encadrées. Les logements neufs ne seront autorisés que s'ils sont nécessaires à une activité admise dans le secteur. Parallèlement, pour éviter l'abandon de certains bâtiments d'activités existants, leur changement de destination vers le logement sera également admis en cas de cessation d'activité sans reprise. Toutes les occupations du sols autorisées dans ces secteurs ne devront pas compromettre l'activité agricole.	d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi. <i>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées à l'hébergement, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Les constructions nouvelles destinées au logement ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à une activité existante dans le secteur. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.</i> - En secteur Nx : les extensions et les annexes des constructions d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi. <i>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.</i> - En secteur Ny : seules les extensions et les annexes des constructions d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction								
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUY, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca										
		commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau à la date d'approbation du présent PLUi. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, ainsi que leurs annexes, si elles sont destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'artisanat et au commerce de détail, à l'industrie, à l'entrepôt ou aux bureaux. Le changement de destination d'un bâtiment d'activité existant au profit du logement est toutefois admis en cas de cessation d'activité.								
Dans sa rédaction actuelle, le règlement écrit du PLUI-HD ne contient aucune disposition pour les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny en matière d'implantation et de densité des constructions , tandis que la règle de hauteur s'applique de manière identique au sein de la zone A et de la zone N, sans précision pour les différents secteurs.	On a vu ci-dessus que les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny devaient être considérés comme des « secteur de taille et de capacité limitées » (STECAL), en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Or celui-ci arrête que le règlement doit obligatoirement « préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». L'absence de règle d'implantation et de densité des constructions dans les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny ne respecte donc pas le Code de l'urbanisme et est un facteur d'illégalité. La Communauté d'agglomération entend donc réparer cette irrégularité en introduisant les dispositions manquantes dans le règlement écrit du PLUI-HD pour mettre ce dernier en conformité avec	En conséquence, le tableau définissant les dispositions règlementaires générales à appliquer est complété comme suit (n'apparaissent ici que les nouvelles dispositions propres aux secteurs Ax, Ay, Nx et Ny) : <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</td><td><u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny</u> (les règles générales s'appliquent).</td></tr><tr><td>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td>En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.</td></tr><tr><td>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</td><td>En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R3 égal à 0 mètre ou R3 supérieur ou égal H/2 avec un minimum de 3 mètres.</td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny</u> (les règles générales s'appliquent).	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.	Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R3 égal à 0 mètre ou R3 supérieur ou égal H/2 avec un minimum de 3 mètres.
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs Ax, Ay, Nx et Ny</u> (les règles générales s'appliquent).									
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R2 supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.									
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny] : R3 égal à 0 mètre ou R3 supérieur ou égal H/2 avec un minimum de 3 mètres.									

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction							
Adaptations du règlement liées aux zones d'activités : zones UY, UX, 1AUY, 1AUX, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca									
	le Code de l'urbanisme. Le tableau du sous-chapitre A. « dispositions règlementaires générales » du chapitre 1 « volumétrie et implantation des constructions » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement des zones A et N est donc complété en conséquence. Celles-ci sont bien sûr adaptées aux caractéristiques des constructions autorisées dans chaque secteur.	<table><tr><td>Emprise au sol</td><td>En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: 70% maximum.</td></tr><tr><td>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</td><td>En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: au minimum 30%.</td></tr><tr><td>Hauteur (H) des constructions</td><td>En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: H inférieure ou égale à 10 mètres.</td></tr></table>	Emprise au sol	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: 70% maximum.	Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: au minimum 30%.	Hauteur (H) des constructions	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: H inférieure ou égale à 10 mètres.	
Emprise au sol	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: 70% maximum.								
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: au minimum 30%.								
Hauteur (H) des constructions	En secteur[s] [Ax] [Ay] [Nx] [Ny]: H inférieure ou égale à 10 mètres.								
La zone N du secteur 2 du PLUI-HD est la seule à posséder un secteur Nca dédié spécifiquement à l'exploitation des carrières. Le règlement indique simplement qu'« en secteur Nca : n'est autorisé que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières ». Ce secteur Nca n'existe pas dans les autres secteurs du PLUI-HD.	Pour répondre à la fois à une demande récurrente des entreprises intervenant sur le territoire et des services de l'État, <i>via</i> notamment le schéma régional des carrières, il apparaît nécessaire d'élargir les occupations du sol autorisées dans ce secteur, mais aussi de généraliser ces nouvelles dispositions à la totalité du territoire communautaire. Pour répondre aux demandes, il convient d'y autoriser également les installations nécessaires aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD. Le sous-chapitre B. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 1 « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols », du règlement de la zone N est donc complété en conséquence.	En conséquence, le paragraphe consacré aux constructions admises dans le secteur Nca est réécrit comme suit et généralisé aux trois secteurs du PLUI-HD : En secteur Nca : n'est autorisé que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières. - En secteur Nca : ne sont autorisées que les installations nécessaires à l'exploitation des carrières et aux activités de transit, de stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et des filières BTP et VRD.							

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général liées à toutes les zones U, 1AU, A et N		
A l'exception des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY (voir ci-dessus), le sous-chapitre C. « caractéristiques architecturales des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », du règlement de toutes les autres zones, dans le trois secteurs du PLUI-HD, le paragraphe « Clôtures et portails » fixe la hauteur maximale des clôtures sur voie à 1,30 mètres.	A l'expérience, et après les demandes de plusieurs communes et de nombreux pétitionnaires, il apparaît que la hauteur ci-contre des clôtures sur voie s'avère inadaptée. Elle s'avère, en effet, insuffisante pour assurer une sécurisation optimale des propriétés. La Communauté d'agglomération décide donc de modifier cette disposition : • Elle surélève cette hauteur maximale à 1,80 mètres, à l'identique de ce qui est autorisé sur les limites séparatives. • Toutefois, cette hauteur est abaissée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein.	<u>En conséquence, le paragraphe « Clôtures et portails » du règlement de l'ensemble des zones, à l'exception des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, est corrigé comme suit :</u> Clôtures et portails – La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,30 mètres sur les limites par rapport à la voie et 1,80 mètres sur les limites séparatives. Elle se mesure par rapport au terrain naturel. <i>- La hauteur des clôtures sur voie ne pourra pas excéder 1,80 mètres sur les limites par rapport à la voie. Cette hauteur est ramenée à un maximum de 1,50 mètres si la clôture sur voie est un mur plein. La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne pourra pas excéder 1,80 mètres. Ces hauteurs se mesurent par rapport au terrain naturel.</i> [...]

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général liées à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Le sous-chapitre C. « caractéristiques architecturales des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », du règlement des mêmes zones, que ci-dessus dans le trois secteurs du PLUI-HD, le paragraphe « Clôtures et portails » arrête également diverses dispositions sur la nature et la forme des clôtures. Or, certaines de celles-ci s'avèrent en partie mal rédigées, incomplètes, voire illégales : - En premier lieu se pose la question de la compréhension et la portée des prescriptions : les clôtures sur voie « peuvent être » constituées selon plusieurs formes, alors que les clôtures sur limites séparatives « doivent être »... En toute logique, les textes offrent à chaque fois plusieurs « possibilités ». Il convient donc de reprendre le texte en ce sens. - Le paragraphe réglemente à plusieurs endroits les matériaux qui peuvent être utilisés pour former ces clôtures, alors que la jurisprudence, constante sur ce point, interdit cette réglementation des matériaux. En effet, la possibilité d'autoriser ou d'interdire certains matériaux n'est prévue par le Code de l'urbanisme que dans le cadre des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui tiennent lieu de PLU dans les sites patrimoniaux remarquables qu'ils concernent. Il est donc nécessaire de corriger le texte.	Au vu de l'analyse ci-contre, la Communauté d'agglomération décide de procéder aux corrections et compléments préconisés.	<u>En conséquence, le paragraphe « Clôtures et portails » du règlement de l'ensemble des zones, à l'exception des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, est corrigé comme suit :</u> Clôtures et portails [...] <i>Les clôtures sur voie peuvent être constituées par un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage (métal, bois) et ou doublé d'une haie de 2m.</i> <i>Les clôtures sur voie peuvent être traitées de la même façon que les clôture sur les parcelles voisines.</i> <i>Les clôtures sur limites séparatives doivent peuvent être constituées soit :</i> <i>- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,</i> <i>- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.</i> <i>- par des murs bahuts ou clôtures maçonnées.</i> [...] <i>Dans les zones couvertes par les Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, les clôtures pleines sont interdites. Seules sont autorisées les clôtures à structure aérée (de hauteur totale limitée à 1,20 mètres en zone rouge et rouge foncé), avec éventuellement un muret ne devant pas excéder 40 cm ou à plantations arbustives.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général liées à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Enfin, si en secteur 1 du PLUi-HD, est fait mention de dispositions spéciales pour les clôtures en « zone de risque de ruissellement » sur la commune de Périgueux, rien n'est dit sur les obligations faites à ces mêmes clôtures dans les zones inondables des PPRI qui touchent 27 communes sur le territoire de la Communauté d'agglomération. Même si le règlement de ces PPRI s'impose en ce cas, il apparaît utile de faire un rappel de ces obligations dans ce paragraphe dédié aux clôtures.		
Les règles destinées à encadrer l'insertion des constructions dans la pente déjà décrites pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY et les secteurs Ax, Ay, Nca, Nx et Ny, s'appliquent également aux autres zones du PLUi-HD quel que soit le secteur du PLUi-HD. Elles y sont rédigées de manière identique à ce qui a été décrit précédemment.	Pour des raisons identiques à celles développées pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY et les secteurs Ax, Ay, Nca, Nx et Ny, la Communauté d'agglomération souhaite généraliser la réécriture du paragraphe consacré à l'insertion des constructions dans la pente à l'ensemble des zones.	<u>En conséquence, le paragraphe « insertion des constructions dans la pente » est réécrit de la même manière que pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY et les secteurs Ax, Ay, Nca, Nx et Ny, dans l'ensemble des zones du PLUi-HD (voir ci-avant).</u>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Dans les zones suivantes : - En secteur 1 : zones UA, UB, UC, UD, UM, UT, 1AUh, 1AUm, 1AUzac, 2AU, A et N. - En secteur 2 : zones UA, UB, UC, UD, UT, 1AUh, 1AUm, 2AU, A et N. - En secteur 3 : zones UA, UB, UC, UT, 1AUh, 1AUm, 2AU, A et N. Les mêmes dispositions régissent la hauteur des annexes au sous-chapitre B. « dispositions règlementaires particulières » du chapitre 1 « volumétrie et implantation des constructions » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement de ces zones. Elles sont rédigées comme suit : <i>« La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction existante située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.</i> <i>La hauteur des annexes implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit. »</i>	A l'expérience, les règles ci-contre s'avèrent en partie inadaptées car ne tenant pas compte de certains besoins des particuliers parfaitement recevables et ne prenant pas en compte certains types d'annexes au gabarit plus important que ce qui est admis dans le règlement en vigueur (notamment les carports pour camping-cars par exemple...). La Communauté d'agglomération souhaite donc faire évoluer ces règles pour les rendre plus simples et réalistes et réellement en phase avec les besoins des particuliers : - La règle imposant une hauteur spécifique pour les annexes implantées sur la limite séparative ou à moins de 1 mètre de celle-ci est supprimée. - La hauteur maximale des annexes non accolées à une construction existante est généralisée à 2,50 mètres, quelle que soit son implantation. - La hauteur maximale des annexes accolées à une construction existante peut être égale à la hauteur de cette dernière. - Une hauteur maximale de 4 mètres est accordée aux carports. Il est rappelé, enfin, que ces annexes ne sont pas obligatoirement liées à l'habitation, mais à toute construction principale sur le terrain d'assiette, quelle que soit sa destination pour tenir compte de la diversité des constructions implantées dans le tissu urbain.	<u>En conséquence, le paragraphe dédié à la hauteur des annexes dans les différentes zones citées ci-contre est supprimé et les dispositions spécifiques concernant la hauteur des annexes à tous types de constructions sont reportées dans le tableau des dispositions réglementaires générales :</u> <i>La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction existante située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.</i> <i>La hauteur des annexes implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction	
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N			
	Enfin, pour des raisons de facilité de lecture par les pétitionnaires, il est décidé de supprimer le paragraphe dédié à la hauteur des annexes dans les différentes zones citées ci-contre et de reporter ces règles de hauteur spécifiques dans le tableau des dispositions règlementaires générales, en fin de ligne consacrée à la hauteur des constructions.	CARACTERISTIQUES	REGLES
		Hauteur (H) des constructions	[...] • Pour les annexes accolées à une construction existante (hors carport), la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante. • Pour les annexes non accolées : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres. • Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.
Comme pour les zones 1AUX et 1AUY des trois secteurs du PLUI-HD, déjà traitées, le préambule du règlement des zones 1AUh, 1AUm, dans les trois secteurs du PLUI-HD et des zones UA et 1AUzac dans le secteur 1 dispose d'un paragraphe consacré à la mise en œuvre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celui-ci est rédigé de la même manière que pour les zones 1AUY et 1AUX.	Le constat sur les insuffisances de la rédaction de ce paragraphe s'applique, bien évidemment, aux zones 1AUh, 1AUm et aux zones UA et 1AUzac du secteur 1. Pour les mêmes raisons, il est donc nécessaire d'amender et compléter ce texte pour préciser que, conformément au Code de l'urbanisme, pour tous les points non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique strictement dans un rapport de conformité, sans marge d'interprétation. Ce complément permettra d'apporter plus de clarté et de souplesse aux projets.	En conséquence, le paragraphe consacré à la mise en œuvre réglementaire des OAP dans le préambule des zones UA et 1AUzac du secteur 1 du PLUI-HD et des zones 1AUh, 1AUm, dans les trois secteurs est modifié de la même manière que pour les zones 1AUX et 1AUY (voir ci-avant).	

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Comme pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY déjà traitées, le sous-chapitre B. « part minimale de surfaces non imperméabilisées » du chapitre 3 « traitement des espaces non bâtis et abords des constructions », de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement de l'ensemble des autres zones (à l'exception toutefois des zones 2AU) impose un pourcentage de « surface de pleine terre » à conserver par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette.	Pour des raisons identiques à celles développées pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, la Communauté d'agglomération souhaite généraliser le complément apporté au paragraphe consacré à la « surface de pleine terre » à l'ensemble des zones. Rappelons que dans le cadre de la présente modification, le règlement autorisera la possibilité de remplacer la totalité de la surface de pleine terre imposée par le règlement par ces différentes surfaces éco-aménagées. Une telle disposition vise, entre autres, à éviter des délocalisations de bâtiments dans le cas d'extensions sur site. Ce qui est un enjeu important lorsqu'il s'agit d'activités.	<u>En conséquence, le paragraphe « surface de pleine terre » est complété de la même manière que pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, dans l'ensemble des zones du PLUI-HD (voir ci-avant).</u>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction																			
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N																					
Dans les zones suivantes : - En secteur 1 : zones UA, UB, UC, UD, UE, UM, 1AUh, 1AUm, 1AUzac, A et N. - En secteur 2 : zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AUh, 1AUm, A et N. - En secteur 3 : zones UA, UB, UC, UE, 1AUh, 1AUm, A et N. Le tableau du sous-chapitre F. « normes de stationnement des véhicules motorisés » du chapitre 4 « stationnement des véhicules » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement précise les dispositions à respecter en matière de places de stationnement, plus particulièrement pour les constructions destinées à l'habitation (sous-destinations « logement » et « hébergement »). Tout en étant relativement proches, elles diffèrent cependant sur le découpage par tranches en m² de surface de plancher sur lesquelles s'appliquent les règles : - Quel que soit le secteur du PLUI-HD, le règlement du stationnement pour les logements proprement-dits en zones UA, UE et 1AUh s'appuie sur des tranches de 90 m² et n'impose aucune place de 0 à 90 m².	La Communauté d'agglomération souhaite revoir les règles de stationnement rappelées ci-contre pour les constructions destinées à l'habitation (sous-destinations « logement » et « hébergement ») dont les exigences apparaissent en partie surdimensionnées au regard d'un nouveau contexte réglementaire privilégiant la densification du tissu urbain et la réduction de la place des véhicules particuliers au profit de « modes alternatifs » (transports en commun, modes doux...) induisant une diminution du nombre de véhicules légers par logement ou hébergement. De plus, ces évolutions contribuent à une meilleure rentabilité des opérations de logements. Les nouvelles règles qu'elle souhaite mettre en place dans ce but pour les constructions destinées à l'habitation sont donc : - Ne retenir qu'une seule tranche de 90 m² de surface de plancher pour différencier les règles de stationnement, quelle que soit la zone. - Ne pas imposer d'obligation en termes de places de stationnement pour des surfaces de plancher en dessous de 90 m². - Au-delà d'une surface de plancher de 90 m², imposer une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher entamée.	En conséquence, les lignes concernant l'habitation dans le tableau définissant les normes de stationnement des véhicules motorisés à appliquer dans les différentes zones rappelées ci-contre sont modifiées comme suit : <table><tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGÉES</th></tr><tr><td rowspan="4">Habitation</td><td rowspan="3">Habitat</td><td>De 0 à 90 m² de SP</td><td>Pas de norme imposée*.</td></tr><tr><td>Au-delà de 90 m² de SP</td><td>Mini 1 place par tranche complète de 90 m² de SP*</td></tr><tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m² de SP devront comprendre :</td><td>Mini 1 place par tranche entamée de 90 m² de SP* Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m² de SP.</td></tr><tr><td></td><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées</td><td>1 place pour 5 logements</td></tr><tr><td></td><td>Hébergement</td><td>Par chambre d'hôte</td><td>Mini 1 place</td></tr></table>	DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES	Habitation	Habitat	De 0 à 90 m² de SP	Pas de norme imposée*.	Au-delà de 90 m² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m² de SP*	Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m² de SP* Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m² de SP.		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements		Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES																		
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m² de SP	Pas de norme imposée*.																		
		Au-delà de 90 m² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m² de SP*																		
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m² de SP* Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m² de SP.																		
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements																		
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place																		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction			
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N					
- Pour les autres zones (UB, UC, UD, UM, 1AUm, 1AUzac, A et N), ce même règlement s'appuie sur des tranches de 70 m² et n'impose aucune place de 0 à 70 m² (sauf en zones UC et UD du secteur 1 du PLUI-HD où une place est imposée). - Pour les opération d'ensemble principalement destinés à l'habitation de plus de à 450 m² de surface de plancher, est exigée une place par tranche de 90 m² ou 70 m² selon le découpage ci-dessus, plus une place visiteur par tranche de 200 m² et une place PMR par tranche de 450 m².	- Ne pas imposer d'obligation pour les logements sociaux neufs ou en réhabilitation. - Ne pas imposer d'obligation pour les hébergements (EPHAD, résidences seniors, résidences universitaires, foyers de travailleurs, etc.). - Pour les opération d'ensemble principalement destinés à l'habitation, les obligations en matière de création de places visiteurs et PMR s'appliqueront désormais à partir d'une surface de plancher globale de 2 000 m² et par tranche de 400 m², avec 30% de places PMR par tranche.	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
		Habitation	Logement	De 0 à 90 m² de surface de plancher	Pas de norme imposée*
				Au-delà de 90 m² de surface de plancher	Au minimum 1 place par tranche complète de 90 m² de surface de plancher*
				Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher devront comprendre	Au minium 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface de plancher, dont 30% de places dimensionnées PMR.
				Pour les opérations de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État	Aucune place exigée
				Les équipements d'accueil pour personnes âgées, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les centres d'hébergement d'urgence.	Aucune place exigée

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Le sous-chapitre D. « traitement des espaces affectés au stationnement » du chapitre 3. « traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » du règlement de toutes les zones des 3 secteurs du PLUI-HD (à l'exception des zones 2AU) arrête les mêmes dispositions imposant notamment : - La qualité des aménagements et du traitement paysager, tant des espaces affectés au stationnement que des voies créés, tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes et de la topographie. - Un traitement paysager « séquentiel » des aires de stationnement de plus de 10 places, incluant la plantation d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales - Une gestion des eaux pluviales privilégiant un traitement « en surface ».	Afin de lutter plus efficacement contre les îlots de chaleur, d'améliorer le traitement paysager et des eaux pluviales des parkings de surface et se mettre en conformité avec la loi du 10 mars 2023 « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables », la Communauté d'agglomération entend à la fois clarifier ce texte et en renforcer les dispositions : Les aires de stationnement supérieures à 10 places devront intégrer des dispositifs permettant de lutter contre les îlots de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales (surfaces perméables, ou végétalisées), en reprenant en particulier les dispositions de l'article L.171-4 du Code de la construction et du logement.	<u>En conséquence, le sous-chapitre D. « traitement des espaces affectés au stationnement » de l'ensemble des zones du PLUI-HD (à l'exception des zones 2AU) est réécrit comme suit :</u> D. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée. Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes. Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places peuvent ne pas être traitées d'un seul tenant, mais avec création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes,

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Uniquement en secteurs UAp et UAap sur la ville de Périgueux, est imposé en outre la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement sur les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².	Rappeler les obligations de l'article 40 de la loi « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables » liées à l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement supérieures à 1 500 m².	dépolluantes et non allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. (Implantation des constructions). <i>Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement à l'air libre, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné et prendre les dispositions techniques nécessaires afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur.</i> <i>Dans le cadre des opérations, les aires de stationnement et les voies réalisées à cet effet doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes (se référer aux dispositions générales pour les obligations légales de végétalisation, d'ombrage photovoltaïque ou non).</i> <i>Les aires de stationnement à l'air libre <u>supérieures ou égales à 10 places</u> seront réalisées dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur :</i> <i>Intégrant des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</i> <i>Avec des séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
		<i>Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.</i>
Comme pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY des trois secteurs du PLUI-HD, déjà traitées, dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », au sous-chapitre A. « insertion et qualité environnementale des constructions » du chapitre 2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du règlement autres zones du PLUI-HD un paragraphe est consacré aux installations de production d'énergie renouvelable et, plus particulièrement solaires. Rappelons que l'obligation qui y est faite d'implanter les panneaux solaires dans l'épaisseur de la toiture est apparue à l'expérience très contraignante.	Pour des raisons identiques à celles développées pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, la Communauté d'agglomération souhaite généraliser la correction apportée au paragraphe consacré aux installations de production d'énergie renouvelable et, plus particulièrement solaires à l'ensemble des zones.	<u>En conséquence, le paragraphe dédié aux installations de production d'énergie renouvelable et, plus particulièrement solaires est corrigé de la même manière que pour les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, dans l'ensemble des zones du PLUI-HD (voir ci-avant).</u>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
Le règlement des différentes zones urbaines et à urbaniser des trois secteurs du PLUI-HD sont peu explicites sur l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : <i>« 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. »</i> En d'autres termes, il ne précise pas explicitement comme le demande cet article si les règles s'appliquent aux opérations dans leur globalité ou lot par lot.	La Communauté d'agglomération entend clarifier cette ambiguïté préjudiciable à la bonne instruction des opérations. Dans le souci d'octroyer le plus de souplesse possible aux opérations d'aménagement d'ensemble, mais aussi de favoriser leur densification, une unité architecturale permettant d'améliorer la qualité urbaine, les liens fonctionnels visant à améliorer la qualité paysagère et la sécurisation de la voirie et une meilleure fonctionnalité des espaces verts, elle opte pour l'application stricte du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par PLUI-HD. Un nouvel alinéa est donc rajouté en ce sens à l'introduction de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », du règlement des zones urbaines et à urbaniser (à l'exception des zones 2AU) des trois secteurs du PLUI-HD.	<u>En conséquence, l'introduction du de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères », du règlement des zones urbaines et à urbaniser est complétée comme suit :</u> U / AU-2-2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES <i>Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.</i> <i>[...]</i> Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements) <i>En application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, l'ensemble de chaque projet est apprécié au regard de la totalité des dispositions qui suivent du présent règlement, celles-ci s'appliquant au périmètre de l'opération, et non lot par lot.</i> <i>[...]</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction						
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N								
Dans le règlement écrit du secteur 1 du PLUI-HD, les zones UA, UB et UC ont repris telles quelles des dispositions issues du règlement du PLU antérieur de la Ville de Périgueux, parfois élargies dans le PLUI-HD aux communes de la première couronne autour de Périgueux. Rappelons que : - La zone UA couvre le centre-ville élargi de Périgueux d'une part (à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé couvrant le centre ancien de la ville), mais également les centralités anciennes et relativement denses des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlots de dimensions variables (profondeur des terrains notamment). - La zone UB couvre les quartiers résidentiels de Périgueux et des communes du cœur d'agglomération. Elle se compose d'un tissu bâti relativement dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment). - La zone UC couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.	Avec le recul, ces dispositions presque uniquement mises en œuvre sur le territoire de la Ville de Périgueux, et bien que classique, s'avèrent toujours peu aisées à appliquer, surtout dans le cas de projets d'une certaine importance. La Communauté d'agglomération souhaite donc supprimer cette division en bandes et harmoniser les règles d'implantation et de gabarit des bâtiments dans les différentes zones du PLUI-HD, afin de gagner de la souplesse pour simplifier les projets et leur instruction. Dans les trois zones, la rédaction retenue pour le retrait R2 tend à étendre les dispositions de la bande des 15 mètres à l'ensemble de la parcelle en imposant toutefois des distances plus importantes que dans la rédaction précédente par rapport aux limites séparatives pour ne pas imposer une densification trop importante. Toujours pour les limites, il est également apparu utile de venir apporter des précisions sur l'implantation des annexes et piscines qui ne figuraient pas initialement. Dans la zone UA, où les hauteurs étaient également gérées par le découpage en bandes, le même principe a été retenu à leur sujet. Un schéma a	<u>En conséquence, le tableau du sous-chapitre A. « dispositions règlementaires générales » est modifié comme suit dans les 3 zones :</u> 1. En zone UA <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td rowspan="3">Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> En secteurs UAa, UAap et UAb : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. Pour les piscines : 3 mètres minimum. </td></tr><tr><td> En secteur UAh : Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres minimum par rapport aux autres limites sauf pour les annexes et piscines. </td></tr><tr><td> En secteurs UAg et UAp : non réglementé </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteurs UAa, UAap et UAb : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. Pour les piscines : 3 mètres minimum.	En secteur UAh : Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres minimum par rapport aux autres limites sauf pour les annexes et piscines.	En secteurs UAg et UAp : non réglementé
CARACTERISTIQUES	REGLES							
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteurs UAa, UAap et UAb : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. Pour les piscines : 3 mètres minimum.							
	En secteur UAh : Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales et 3 mètres minimum par rapport aux autres limites sauf pour les annexes et piscines.							
	En secteurs UAg et UAp : non réglementé							

Pour certains des secteurs de ces trois zones, la disposition reprise, et qu'on rencontre fréquemment dans les règlements d'urbanisme, est celle de la « bande de 15 mètres » par rapport aux voies et emprises publiques, régulant de manière différente l'emprise, voire la hauteur, des constructions dans cette bande et au-delà et dont l'objet est de diminuer l'importance du bâti en fond de parcelle ou de l'interdire. Elle est déclinée dans le tableau du sous-chapitre A. « dispositions réglementaires générales » du chapitre 1 « volumétrie et implantation des constructions », dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ».

Plus précisément, les secteurs concernés sont :

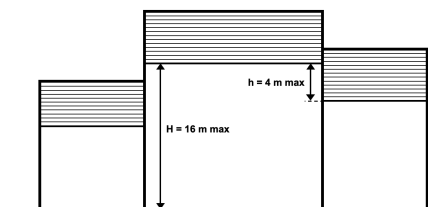
- Le **secteur UAa**, correspondant principalement aux quartiers anciens des communes de la première couronne autour de Périgueux.
- Le **secteur UAaP**, correspondant principalement aux quartiers anciens de Périgueux dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots.
- Le **secteur UAb**, correspondant à des quartiers où l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est plus variée.

Dans ces secteurs, la bande des 15 mètres permet de réguler le retrait par rapport aux limites séparatives et la hauteur :

également été rajouté pour expliciter la règle. Enfin, ici aussi, des dispositions ont été ajoutées pour gérer la hauteur des annexes de toutes les constructions et pas seulement des habitations.

Hauteur (H)
des const-
ructions

• ~~En secteur UAa et UAaP~~ : **En zone UA et en secteur UAa et UAaP : 16 mètres sans que la hauteur de la construction située en façade sur rue ne soit supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.**



~~Bande A (15 mètres) : H doit être inférieure ou égale à 16 mètres (R+4). Par ailleurs, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 mètres.~~

~~Bande B (au-delà de 15 mètres ou de 20 mètres pour les îlots ouverts) : dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « îlots fermés ou semi-ouverts ou ouverts » : H inférieure ou égale à 10 m (R+2)~~

- **En secteur UAb** : H doit être inférieure ou égale à 12 mètres (R+3 maximum).
- **En secteurs UAh et UAp** : H doit être inférieure ou égale à 10 mètres (R+2 maximum).
- **En secteur UAg** : H doit être inférieure ou égale à 19 mètres (R+5).
- **Pour les annexes adossées à une construction existante**, la hauteur (h) ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- **Pour les annexes non accolées** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- **Pour les annexes à usage d'abri pour véhicules motorisés, non entièrement clos et couvert (carport), accolées ou non à une construction** : la hauteur (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

Règles actuelles		Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction														
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N																	
<table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td rowspan="2">Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> - En secteurs UAa et UAb : - Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. - En secteur UAp : non réglementé </td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>		CARACTERISTIQUES	REGLES	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- En secteurs UAa et UAb : - Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. - En secteur UAp : non réglementé				<table><tr><th colspan="2">2. En zone UB</th></tr><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td rowspan="2">Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> - En secteur UB et UBa : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres. - En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. - Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. - Pour les piscines : 3 mètres minimum. - En secteur UBb : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres - En secteur UBc : R2 supérieur ou égal à 3 mètres, ou R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines. </td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	2. En zone UB		CARACTERISTIQUES	REGLES	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- En secteur UB et UBa : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres. - En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. - Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. - Pour les piscines : 3 mètres minimum. - En secteur UBb : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres - En secteur UBc : R2 supérieur ou égal à 3 mètres, ou R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.		
CARACTERISTIQUES	REGLES																
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- En secteurs UAa et UAb : - Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égale à 5,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. - En secteur UAp : non réglementé																
2. En zone UB																	
CARACTERISTIQUES	REGLES																
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- En secteur UB et UBa : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres. - En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. - En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 3 mètres. - Pour les annexes : en limite séparative ou 3 mètres minimum. - Pour les piscines : 3 mètres minimum. - En secteur UBb : R2 égal à 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres - En secteur UBc : R2 supérieur ou égal à 3 mètres, ou R2 supérieur ou égal à H/2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.																
<table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td rowspan="2">Hauteur (H) des constructions</td><td> - En secteur UAa et UAaP : - Bande A (15 mètres) : H doit être inférieure ou égale à 16 mètres (R+4). Par ailleurs, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres ou de 20 mètres pour les îlots ouverts) : dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés ou semi-ouverts ou ouverts» : H inférieure ou égale à 10 m (R+2) </td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>		CARACTERISTIQUES	REGLES	Hauteur (H) des constructions	- En secteur UAa et UAaP : - Bande A (15 mètres) : H doit être inférieure ou égale à 16 mètres (R+4). Par ailleurs, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres ou de 20 mètres pour les îlots ouverts) : dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés ou semi-ouverts ou ouverts» : H inférieure ou égale à 10 m (R+2)												
CARACTERISTIQUES	REGLES																
Hauteur (H) des constructions	- En secteur UAa et UAaP : - Bande A (15 mètres) : H doit être inférieure ou égale à 16 mètres (R+4). Par ailleurs, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être supérieure de plus de 4 mètres à la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sur une largeur de 6 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres ou de 20 mètres pour les îlots ouverts) : dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Ilots fermés ou semi-ouverts ou ouverts» : H inférieure ou égale à 10 m (R+2)																

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction								
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N										
- Le secteur UBaP, correspondant principalement aux quartiers anciens de Périgueux dans lesquels s'appliquent des règles spécifiques en fonction de la morphologie des îlots. Ici, la bande des 15 mètres n'est utilisée que pour réguler le retrait par rapport aux limites séparatives : <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines. </td></tr></table> - Le secteur UCaP, correspondant principalement aux quartiers résidentiels peu denses de Périgueux. Comme pour le secteur UBaP, la bande des 15 mètres n'est utilisée que pour réguler le retrait par rapport aux limites séparatives :	CARACTERISTIQUES	REGLES	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.		3. En zone UC <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> En secteur UCaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 4 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égal à 4,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 4 mètres minimum. En secteur UCb : Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 égal 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines. </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur UCaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 4 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égal à 4,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 4 mètres minimum. En secteur UCb : Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 égal 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur UBaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 2 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 3 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum supérieur ou égale à 5,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.									
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	En secteur UCaP : Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 4 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égal à 4,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage. En limite séparative ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. Pour les annexes : en limite séparative ou 4 mètres minimum. En secteur UCb : Les constructions doivent être édifiées selon un recul R2 égal 0 mètre ou supérieur ou égal à 3 mètres Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.									

Règles actuelles		Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N			
CARACTERISTIQUES	REGLES		
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	- En secteur UCaP : - Bande A (15 mètres) : R2 égal 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. - Bande B (au-delà de 15 mètres) : R2 supérieur ou égal à 4 mètres ou R2 égal 0 mètre avec H maximum inférieure ou égal à 4,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage. Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction								
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N										
Uniquement dans le secteur 1 du PLUI-HD, le règlement écrit et graphique définit une zone à urbaniser 1AUzac, zone multifonctionnelle destinée à être gérée par une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Elle a vocation à « <i>accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone</i> ». Elle concerne les communes de Bassillac-et-Auberoche et Boulazac-Isle-Manoire. Sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire, cette zone comprend un secteur 1AUzac+, déjà intégralement urbanisé, correspondant au projet de ZAC « EPICENTRE » principalement dédiée aux constructions et installations économiques. Elle fait l'objet d'un projet de restructuration urbaine. Dans le règlement en vigueur, ce secteur 1AUzac+ est quasiment non réglementé dans le tableau du sous-chapitre A. « dispositions règlementaires générales » du chapitre 1 « volumétrie et implantation des constructions », dans la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » :	Lancé en 2011 par la commune de Boulazac, ce projet de ZAC, désormais conduit par la Communauté d'agglomération dans le cadre de sa compétence économique, prévoit l'organisation du futur cœur de ville de Boulazac autour de l'avenue Marcel Paul à l'horizon 2030 sur un périmètre de 20 hectares couvrant un parc d'activités déjà ancien. Trois orientations principales guident son aménagement : • La reconnexion du centre-ville à son environnement urbain en privilégiant le maintien des activités économiques et en encourageant le développement d'opérations d'entreprises de services (petites activités, services restauration). • La création d'une polarité commerciale innovante et mixte au centre de la ZAC qui permettra de faire rayonner la commune sur la partie Est du Grand Périgueux. • La requalification des principaux axes de circulation de la ZAC pour optimiser les mobilités tout en préservant un cadre de vie apaisé grâce à la création d'une trame verte connectée aux vallées du Manoire et l'Isle.	En conséquence, le tableau du sous-chapitre A. « dispositions règlementaires générales » de la zone 1AUzac est modifié comme suit : <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</td><td>1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres. </td></tr><tr><td>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td>1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres. </td></tr><tr><td>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</td><td>1AUzac : • R3 supérieur ou égal à 4 mètres. 1AUzac+ : • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins...) et aux piscines. </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.	Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	1AUzac : • R3 supérieur ou égal à 4 mètres. 1AUzac+ : • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins...) et aux piscines.
CARACTERISTIQUES	REGLES									
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R1 égal à 0 mètre ou R1 supérieur ou égal à 5 mètres.									
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	1AUzac : • non règlementé 1AUzac+ : • R2 égal à 0 mètre ou R2 égal H/2 avec un minimum de 4 mètres.									
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	1AUzac : • R3 supérieur ou égal à 4 mètres. 1AUzac+ : • R3 égal à 0 mètres, ou R3 supérieur ou égal à H/2 et 4 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances et annexes (garages, abris de jardins...) et aux piscines.									

Règles actuelles		Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction																			
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N																						
<table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</td><td> - non réglementé </td></tr><tr><td>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</td><td> - non réglementé </td></tr><tr><td>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</td><td> - R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines. </td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</td><td>10% minimum</td></tr><tr><td>Hauteur (H) des constructions</td><td> 1AUzac : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : - Non réglementé </td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	non réglementé	Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	non réglementé	Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.	Emprise au sol	Non réglementé	Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum	Hauteur (H) des constructions	1AUzac : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : - Non réglementé	Sans attendre l'opposabilité de la ZAC, des opérations de requalification du parc d'activités sont d'ores et déjà engagées. Toutefois, le fait que le secteur 1AUzac+ soit actuellement quasiment non réglementé pose un problème à l'instruction des autorisations de droit des sols et provoque une véritable insécurité juridique des autorisations accordées ou refusées. Il convient donc de lever ce risque et de procéder à un contrôle pertinent des projets appelés à s'y implanter. En tout état de cause, si l'impact environnemental et urbain des évolutions envisagées est limité car la zone 1AUzac+ est déjà intégralement urbanisée (et a déjà fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en date du 1^{er} octobre 2014), elles doivent être réglementées de façon cohérente avec les autres parcs d'activités de l'agglomération. La requalification, facilitée par cette adaptation du règlement écrit, vise à améliorer l'aménagement urbain du site. Dans ce but, la Communauté d'agglomération décide de reprendre dans le secteur 1AUzac+ les dispositions d'implantation et de volumétrie arrêtées pour les zones UY et 1AUy du secteur 1 du PLUI-HD tout en y autorisant les opérations mixtes habitat/activités qui sont présentes depuis l'origine en zone 1AUzac.	<table><tr><td>Emprise au sol</td><td> 1AUzac : - non réglementé 1AUzac+ : 70% maximum </td></tr><tr><td>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</td><td>10% minimum</td></tr><tr><td>Hauteur (H) des constructions</td><td> 1AUzac et 1AUzac+ : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : Non réglementé </td></tr></table>	Emprise au sol	1AUzac : - non réglementé 1AUzac+ : 70% maximum	Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum	Hauteur (H) des constructions	1AUzac et 1AUzac+ : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : Non réglementé
CARACTERISTIQUES	REGLES																					
Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	non réglementé																					
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	non réglementé																					
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 supérieur ou égal à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardins...) et aux piscines.																					
Emprise au sol	Non réglementé																					
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum																					
Hauteur (H) des constructions	1AUzac : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : - Non réglementé																					
Emprise au sol	1AUzac : - non réglementé 1AUzac+ : 70% maximum																					
Emprise non bâtie (espace en pleine terre)	10% minimum																					
Hauteur (H) des constructions	1AUzac et 1AUzac+ : - H inférieure ou égale à 20 mètres (R+4 maximum). 1AUzac+ : Non réglementé																					

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les zones U, 1AU, A et N		
La problématique de la gestion des eaux pluviales est importante sur tout le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, en raison à la fois de la topographie, de la nature des sols (importance des argiles) et du risque inondation couvrant de nombreuses communes. Il est donc capital de ne pas augmenter les volumes d'eau de ruissellement issus de l'urbanisation autorisée par le PLUi-HD. Or, il apparaît à la suite d'un travail avec les services compétents de la Communauté d'agglomération que les règles fixées par le règlement en vigueur (sous-chapitre C. « assainissement des eaux pluviales » du chapitre 3« desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » de la troisième partie « les équipements et réseaux ») ne sont pas assez contraignantes et ne prennent pas suffisamment en compte les différentes situations à régler pour avoir l'efficacité nécessaire dans la gestion des risques potentiels liés aux eaux pluviales.	La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux décide de renforcer son dispositif réglementaire encadrant la gestion des eaux pluviales occasionnées par l'imperméabilisation des sols à l'occasion d'une opération de construction ou d'aménagement : • Elle apporte une précision sur le calcul du « débit de fuite maximal » autorisé. • Elle impose clairement que pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est obligatoire. • Elle précise les caractéristiques principales des ouvrages de stockage et/ou d'infiltration des eaux. • Elle renvoie aux règles spécifiques des Plans de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles sur les communes concernées. • Elle précise les règles spécifiques pour les lotissements et Zones d'Activités Économiques et les aires de stationnement.	<u>En conséquence, le sous-chapitre C. « assainissement des eaux pluviales » de l'ensemble des zones du PLUi-HD est réécrit comme suit :</u> C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES <i>Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue,...</i> <i>Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.</i> <i>Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.</i> C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES 1. Dispositions générales <i>Toute construction, bâtiment ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N		
		<i>Quel que soit le choix retenu (infiltration à la parcelle ou rejet dans le réseau public superficiel ou naturel) la rétention des eaux pluviales pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, stockage en réseau surdimensionné, etc...).</i> <i>Dans tous les cas, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie de période de retour décennale et d'une durée de 24 h.</i> 2. Sont interdits <i>Le recours à des ouvrages de type massif de stockage et/ou d'infiltration, non visitable et non hydro-curable.</i> 3. Règles <i>Pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une infiltration des eaux de pluie à la parcelle est obligatoire, sauf règles particulières et en cas d'impossibilité d'infiltration dûment justifiée par une étude, dans ce cas le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.</i> 4. Règles particulières <i>a) <u>Communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains et Retrait Gonflement des Argiles :</u></i> <i>MARSAC ; PERIGUEUX ; CHATEAU L'EVEQUE ; TRELISSAC ; RAZAC ; CHANCELADE ; CHAMPCEVINEL ; COULOUNIEIX-CHAMIERES ; COURSAC ; ATUR (Historique) ; NOTRE DAME DE SANILHAC (Historique) ; BOULAZAC (Historique).</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement général lié à toutes les autres zones U, 1AU, A et N		
		▪ <i>L'évacuation des eaux pluviales ou usées, les installations de systèmes d'assainissement et les opérations susceptibles de modifier le régime des écoulements souterrains ou de surface sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions arrêtées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.</i> <u>b) Lotissements et Zones d'Activités Économiques :</u> <i>Lorsque le terrain d'assiette d'un projet est situé dans un lotissement ou dans une Zone d'Activité Économique, il convient de se référer au règlement de lotissement s'il existe et/ou au programme des travaux. A défaut, se référer aux dispositions générales ci-dessus.</i> <u>Réseau collectif existant :</u> ▪ <i>Le rejet des eaux pluviales est <u>obligatoire</u> dans le réseau collectif (fossé ou conduite).</i> <u>Réseau collectif inexistant :</u> ▪ <i>Les eaux pluviales doivent être traitées conformément aux règles générales ci-dessus.</i> <u>c) Aires de stationnement :</u> <i>Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un prétraitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU		
Le règlement des zones urbaines U et à urbaniser AU (à l'exception des zones 2AU) définit les modalités de mise en œuvre des règles de stationnement au chapitre 4 « stationnement des véhicules » de la deuxième partie « caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » et, plus particulièrement, aux sous-chapitres B et C pour les constructions nouvelles d'une part et les constructions existantes, d'autre part. L'administration des autorisations d'urbanisme a toutefois mis en lumière des difficultés d'application pour les constructions existantes, notamment en zone urbaine dense où la place disponible est rare. En effet, le règlement impose lors de la création de surface de plancher nouvelle, ou en cas de changement de destination de tout ou partie de la surface de plancher de la construction, que soient créées les places supplémentaires ainsi exigées en application des autres règles du chapitre 4. Mais la mise en œuvre de ces obligations n'est pas précisée tandis que le changement de destination n'est évoqué qu'en vue de la création de logements, ce qui laisse une lacune concernant les autres changements de destination. Il est donc indispensable d'apporter les précisions nécessaires dans l'application de ces règles.	La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux décide de préciser l'application des normes de stationnement pour les constructions existantes. Pour cela : - Elle régleme tous les types de changement de destination et pas seulement en vue de création de logements. - Elle reprend les dispositions déjà mises en œuvre pour les constructions nouvelles, à savoir : - que le calcul cumule les surfaces lorsque le projet comporte plusieurs destinations ; - que le foisonnement est autorisé lorsqu'il est démontré qu'il est possible : il s'agit d'un point important pour optimiser le nombre de places en zones urbaines denses ; - que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun. Enfin, on soulignera que ces dispositions peuvent se cumuler avec la nouvelle règle introduite par la présente modification en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme (voir ci-après) autorisant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. Disposition également importante pour faciliter les opérations de construction et d'aménagement en zones urbaines denses.	En conséquence, le sous-chapitre C. « <u>normes de stationnement pour les constructions existantes</u> » des zones U et AU du PLUI-HD est réécrit et complété comme suit : C. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée. Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour la nouvelle destination diminué des places réalisées pour la destination précédente). > Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul. > Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé. > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU		
Dans le chapitre 4 « stationnement des véhicules », le sous-chapitre H. « normes de stationnement des deux-roues » n'apparaît pas suffisamment prescriptif concernant les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos. Il est également noté l'absence du rappel des dispositions concernant les règles à respecter en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile sur le terrain d'assiette des projets, alors que celles-ci s'imposent légalement (article L.151-33 du Code de l'urbanisme). Il en est de même pour les places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables.	Concernant le sous-chapitre H. « normes de stationnement des deux-roues », outre le contenu analysé ci-après, il convient de noter au préalable que le Code de l'urbanisme n'édicte pas de dispositions pour les « deux-roues » (qui pourraient <i>a priori</i> être motorisés), mais uniquement pour les vélos (article L.151-30 CU), qui peuvent être électriques, mais non motorisés au sens traditionnel du terme. Il est donc nécessaire de modifier ce libellé et le remplacer par « normes de stationnement pour les vélos » pour être conforme au Code de l'urbanisme. Dans sa rédaction actuelle, ce sous-chapitre H apparaît peu prescriptif, notamment sur les caractéristiques des espaces et locaux destinés au stationnement des vélos et sur leur équipement. Les nouvelles règles à respecter sont issues des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Elles visent à assurer la sécurité et le confort des ces installations dans le but de favoriser l'usage du vélo dans les déplacements de courte distance, y compris pour les déplacements domicile-travail. Elles précisent ainsi : • Que dans tous les cas, il s'agit de locaux clos et couverts. • Qu'ils doivent être facilement accessibles (de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage). • Qu'ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé.	<u>En conséquence, le sous-chapitre H. « stationnement des véhicules » des zones U et AU du PLUI-HD est réécrit et complété comme suit :</u> H. NORMES DE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos. Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions. Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées : > pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 75 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ; > pour les opérations de 2 logements et plus : un mètre carré cinquante par logement ou un emplacement par logement ; > pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves. H. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS Pour les constructions relevant des destinations et sous-destinations visées à l'article C ci-dessous, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur conformément à la réglementation en vigueur (Code de la

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction						
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU								
	- Qu'ils doivent être éclairés. - Qu'ils doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Les règles de dimensionnement de ces locaux reste inchangées par rapport au PLU en vigueur. Concernant les règles à respecter en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile sur le terrain d'assiette des projets, force est de constater une lacune dans le règlement en vigueur qui n'aborde pas la question alors qu'elle est régie par des règles contraignantes inscrites dans le Code de l'urbanisme. Même si ces dernières s'applique <i>de facto</i> dans ces cas d'impossibilité, alors que le règlement ne les évoque pas. Il est apparu nécessaire de les faire figurer clairement pour la parfaite information des pétitionnaires. Rappelons que l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme dispose que (alinéa 2) : <i>« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places</i>	<i>construction et de l'habitation). Dans le second cas, celui-ci doit être couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</i> <i>Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation précisées dans le tableau ci-après.</i> <i>Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.</i> <i>Ils doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés. Ils doivent se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage.</i> <i>Ces espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :</i> <table><tr><th>Destinations et sous-destinations</th><th>Normes applicables</th></tr><tr><td><i>Opérations de 2 logements et plus</i></td><td><i>Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.</i></td></tr><tr><td><i>Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²</i></td><td><i>Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.</i></td></tr></table>	Destinations et sous-destinations	Normes applicables	<i>Opérations de 2 logements et plus</i>	<i>Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.</i>	<i>Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²</i>	<i>Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.</i>
Destinations et sous-destinations	Normes applicables							
<i>Opérations de 2 logements et plus</i>	<i>Au minium 1,50 m² par logement ou un emplacement par logement.</i>							
<i>Pour les bureaux et les activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m²</i>	<i>Au minium 1 m² par tranche complète de 75 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour 5 employés.</i>							

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction					
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU							
	<i>dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »</i> Ce sont ces dispositions qui sont rappelées dans un nouveau sous-chapitre « en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile » en y apportant une précision nécessaire sur la « proximité » acceptée : les parcs, publics ou privés, de substitution ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération. Enfin, dans le même souci de parfaite information des pétitionnaires, il a été également décidé de rappeler dans un autre nouveau sous-chapitre qu'en matière de création de places dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, les règles sont issues du Code de la construction et de l'habitation.	<table><tr><td><i>Établissements d'enseignement et de formation</i></td><td><i>Au minimum 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.</i></td></tr><tr><td> <i>Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</i> <i>Centres de congrès et d'exposition</i> </td><td><i>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <i>de leur nature,</i> <i>du taux et du rythme de leur fréquentation,</i> <i>de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</i> </td></tr></table>	<i>Établissements d'enseignement et de formation</i>	<i>Au minimum 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.</i>	<i>Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</i> <i>Centres de congrès et d'exposition</i>	<i>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <i>de leur nature,</i> <i>du taux et du rythme de leur fréquentation,</i> <i>de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</i>	
<i>Établissements d'enseignement et de formation</i>	<i>Au minimum 30 m² de locaux ou 30 emplacements pour cent élèves.</i>						
<i>Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service</i> <i>Centres de congrès et d'exposition</i>	<i>Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte :</i> <i>de leur nature,</i> <i>du taux et du rythme de leur fréquentation,</i> <i>de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.</i>						
I. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES 1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile <i>Que ce soit pour des constructions neuves ou des travaux portant sur une construction existante entraînant la création de surface de plancher ou impliquant un changement de destination, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :</i> <i>Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.</i> <i>Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé</i>							

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU		
		<i>à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</i> <i>Soit par le biais d'un accord écrit du gestionnaire du domaine public compétent, autorisant le bénéficiaire à stationner sur le domaine public ou à utiliser une aire de stationnement public.</i> <i>Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.</i> 2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables <i>Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.</i>
Le préambule du règlement de la zone 2AU « Caractère dominant de la zone » pour les trois secteurs du PLUi-HD indique que : <i>« La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Hormis les zones 2AU spécifiées dans la liste suivante qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLUi, toutes les autres nécessiteront une révision du PLUi :</i>	La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux décide de supprimer cette disposition non conforme du préambule du règlement de la zone 2AU.	Caractère dominant de la zone <i>La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Hormis les zones 2AU spécifiées dans la liste suivante qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLUi, toutes les autres nécessiteront une révision du PLUi :</i> <i>[...]</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones U et AU		
[...]» Or cette distinction n'est pas conforme au Code de l'urbanisme qui, dans son article R.151-20 (deuxième alinéa), stipule que : <i>« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »</i> Ainsi, réglementairement, pour leur ouverture à l'urbanisation, il ne peut pas être fait de distinction entre les zones 2AU relevant d'une simple modification et celle se voyant imposées une révision du PLUi. Par ailleurs, on rappellera que l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme impose que la révision soit l'unique procédure pour <i>« ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives »</i>.		

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Même si cette possibilité est évoquée à propos de la volumétrie et de l'implantation des constructions, le règlement des zones A et N n'autorise pas explicitement la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans. Bien que l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme arrête que celle-ci est admise <i>de facto</i> si le plan local d'urbanisme n'en dispose pas autrement, la Communauté d'agglomération souhaite compléter le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2 « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières », dans la première partie « destination des constructions et usages des sols » sur ce point pour la parfaite information des pétitionnaires.	La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux décide de compléter le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2 « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières », dans la première partie « destination des constructions et usages des sols » pour valider le principe de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit en zones A et N, en application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.	<u>En conséquence, le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » des zones A et N du PLUI-HD est complété par l'alinéa suivant :</u> [...] La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. [...]

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement des zones A et N des 3 secteurs du PLUI-HD n'autorise que « les installations photovoltaïques uniquement implantées sur les toitures des constructions ». Les centrales photovoltaïques au sol ne sont autorisées que dans des secteurs strictement dédiés : les secteurs Apv et Npv.	Au regard de l'évolution des caractéristiques techniques des installations solaires au sol (et pas uniquement photovoltaïques), qui permettent aujourd'hui la mise en œuvre d'installations domestiques, mais plus encore des orientations politiques, tant au niveau français (tout particulièrement la Stratégie nationale bas-carbone et la Programmation pluriannuelle de l'énergie) qu'européen en matière de diversification des sources d'énergie, ces dispositions s'avèrent trop restrictives. Aussi, sans remettre en cause un encadrement strict des grands projets centrales photovoltaïques par le biais des secteurs Apv et Npv, la Communauté d'agglomération entend donner plus de souplesse en zones A et N pour les installations domestiques de petites tailles, mais aussi autoriser pleinement les installations agrivoltaïques dans le respect de la loi « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023, postérieure à l'approbation du PLUI-HD traduite sur ce point dans le nouvel article L.111-27 du Code de l'urbanisme. Rappelons à ce propos que l'article L.314-36 du Code de l'énergie précise que : <i>Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :</i> <i>1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole.</i>	<u>En conséquence, l'alinéa consacré aux installations photovoltaïques dans le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » des zones A et N du PLUI-HD est réécrit comme suit :</u> 2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS <i>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :</i> - Les opérations prévues en emplacement réservé. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement. — Les installations photovoltaïques uniquement implantées sur les toitures des constructions. - Les installations solaires : - o <i>les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme.</i> - o <i>Les installations solaires domestiques d'une surface maximale de 100 m², implantées sur l'unité foncière d'une habitation existante ou d'une activité autorisée dans la zone.</i> - o <i>Les installations solaires implantées sur les toitures des constructions.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
	<i>2° Elle n'est pas réversible.</i> Aussi, le règlement des zones A et N est modifié comme suit : • Il autorise désormais les installations solaires domestiques implantées sur l'unité foncière recevant une habitation existante ou une activité autorisée dans la zone, pour une surface maximale de 100 m². • Il autorise les projets agrivoltaïques tels que définis à l'article L.314-36 du Code de l'énergie en application de l'article L.111-27 du Code de l'urbanisme. • Il maintient l'obligation d'implanter les parcs solaires dans les secteurs Apv et Npv strictement dédiés, avec modification simplifiée du PLUI-HD au cas par cas, dès lors que le projet est validé par toutes les instances compétentes.	<i>- Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.</i> <i>[...]</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction														
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N																
Dans sa rédaction actuelle, le règlement écrit du PLUI-HD ne contient aucune disposition pour les secteurs NL et Nt dédiés aux opérations de tourisme et/ou loisirs en zone naturelle en matière d'implantation et de densité des constructions , tandis que la règle de hauteur s'applique de manière identique au sein de la zone N, sans précision pour les différents secteurs.	Rappelons que le secteur NL est dédié aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées, tandis que le secteur Nt correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires à des activités touristiques sont autorisées (camping, villages de vacances, parc résidentiel de loisirs...). Dans les deux cas, ces secteurs autorisant des constructions nouvelles, doivent être considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Or, celui-ci impose que le règlement y « <i>précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i> ». Le PLUi-HD ne respecte donc pas les obligations réglementaires qui lui sont faites pour l'encadrement des constructions au sein des secteurs NL et Nt. Il importe donc de mettre le PLUi-HD en conformité avec les prescriptions du Code de l'urbanisme.	En conséquence, le tableau définissant les dispositions réglementaires <u>générales à appliquer</u> est complété comme suit (n'apparaissent ici que les <u>nouvelles dispositions propres aux secteurs NL et Nt</u>) : <table><tr><th>CARACTERISTIQUES</th><th>REGLES</th></tr><tr><td><i>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</i></td><td><u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).</td></tr><tr><td><i>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</i></td><td>En secteur [NL] [Nt]: R2 supérieur ou égal à 4 mètres.</td></tr><tr><td><i>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</i></td><td><u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).</td></tr><tr><td><i>Emprise au sol</i></td><td>En secteur NL : 40% maximum. En secteur Nt : 50% maximum.</td></tr><tr><td><i>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</i></td><td>En secteur[NL] [Nt]: 40% minimum.</td></tr><tr><td><i>Hauteur (H) des constructions</i></td><td>En secteur[NL] [Nt]: H inférieure ou égale à 7 mètres.</td></tr></table>	CARACTERISTIQUES	REGLES	<i>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</i>	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).	<i>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</i>	En secteur [NL] [Nt]: R2 supérieur ou égal à 4 mètres.	<i>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</i>	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).	<i>Emprise au sol</i>	En secteur NL : 40% maximum. En secteur Nt : 50% maximum.	<i>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</i>	En secteur[NL] [Nt]: 40% minimum.	<i>Hauteur (H) des constructions</i>	En secteur[NL] [Nt]: H inférieure ou égale à 7 mètres.
CARACTERISTIQUES	REGLES															
<i>Recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques</i>	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).															
<i>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</i>	En secteur [NL] [Nt]: R2 supérieur ou égal à 4 mètres.															
<i>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</i>	<u>Aucun ajout spécifique pour les secteurs NI et Nt</u> (les règles générales s'appliquent).															
<i>Emprise au sol</i>	En secteur NL : 40% maximum. En secteur Nt : 50% maximum.															
<i>Emprise non bâtie (espace en pleine terre)</i>	En secteur[NL] [Nt]: 40% minimum.															
<i>Hauteur (H) des constructions</i>	En secteur[NL] [Nt]: H inférieure ou égale à 7 mètres.															

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement des zones A et N des 3 secteurs du PLUI-HD ne contient aucune disposition pour encadrer la hauteur des dispositifs de production d'énergies renouvelables (EnR) sur mâts.	Face au développement rapide de ces dispositifs, dont elle reconnaît la nécessité, la Communauté d'agglomération entend mettre en place leur encadrement réglementaire afin de maîtriser les risques de nuisance qui peuvent s'y rattacher pour le voisinage, (bruit, impact visuel, etc.). La Communauté d'agglomération arrête donc les dispositions suivantes, pour les zones A et N : • Il ne peut s'agir que d'éoliennes domestiques. • Leur hauteur est limitée à 12 mètres. • Leur implantation est contrainte par des reculs importants par rapport aux voies et limites séparatives.	<u>En conséquence, l'alinéa consacré aux installations photovoltaïques dans le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » des zones A et N du PLUI-HD est complété en fin de sous-chapitre comme suit :</u> 1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES A. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS <i>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :</i> <i>[...]</i> <i>- Les éoliennes domestiques, à condition :</i> ○ <i>Qu'elles soient liées à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.</i> ○ <i>Que la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 12 mètres.</i> ○ <i>Que la distance horizontale calculée pour leur recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Dans sa rédaction actuelle, le règlement écrit du PLUI-HD ne réglemente pas les clôtures agricoles.	Approuvé avant l'édiction de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 « <i>visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée</i> » traduite dans le Code de l'environnement à l'article L.372-1, le PLUI-HD doit voir son règlement écrit être mis à jour pour en intégrer les dispositions qui s'imposent désormais aux propriétaires fonciers en zones A et N. Rappelons que par ce nouveau texte, le législateur a entendu permettre la libre circulation des animaux sauvages dans les milieux naturels afin de prévenir les risques sanitaires liés au cloisonnement des populations animales, de remédier à la fragmentation de leurs habitats et de préserver la biodiversité. Ces dispositions ne concernent pas les clôtures autour des constructions. L'article L.372-1 du Code de l'environnement précise ainsi que : « <i>les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation</i> ». Il convient donc de compléter les dispositions portant sur les clôtures dans le règlement des zones A et N par les règles définies par l'article L.372-1 du Code de l'environnement.	<u>En conséquence, le paragraphe « Clôtures et portails » du règlement des zones A et N est complété comme suit :</u> Clôtures agricoles <i>Les clôtures implantées en zone agricole, naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.</i> <i>Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :</i> <i>Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.</i> <i>Aux clôtures des élevages équins.</i> <i>Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.</i> <i>Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.</i> <i>Aux domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du code du patrimoine.</i> <i>Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.</i> <i>Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.</i> <i>Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.</i> <i>Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Le sous-chapitre B. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement des zones A et N des trois secteurs du PLUI-HD définit les règles encadrant les extensions possibles des constructions destinées à l'habitation : - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de : - o 30% de surface de plancher supplémentaire ; - o Ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire. <i>La règle la plus favorable pourra être appliquée.</i> <i>La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.</i>	La Communauté d'agglomération entend modifier le mode de calcul imposé par les dispositions ci-contre en substituant l'emprise au sol à la surface de plancher utilisée. Cette évolution a la vertu de mieux prendre en compte la consommation effective d'espace par ces extensions dans l'esprit de la loi qui demande à mieux encadrer celle-ci, tout particulièrement dans les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle permet également une plus grande souplesse des projets (en autorisant de fait la surélévation, dans le respect des règles de hauteur). Par ailleurs, la Communauté d'agglomération entend supprimer la référence à la date d'approbation du PLUi pour identifier les constructions existantes, car il n'est pas toujours aisé de connaître les antécédents de toutes les unités foncières, et cela revient à empêcher les évolutions de certaines constructions pourtant régulièrement édifiées. Cette correction du libellé du règlement s'applique aussi bien aux constructions principales qu'aux annexes. Enfin, cette évolution permet la mise en cohérence avec la règle de calcul de la surface des annexes qui s'effectue sur la base de l'emprise au sol.	<u>En conséquence, l'alinéa consacré aux extensions des constructions destinées à l'habitation dans le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » des zones A et N du PLUI-HD est corrigé comme suit :</u> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de : - o 30% de surface de plancher d'emprise au sol supplémentaire ; - o Ou 60 m² de surface de plancher d'emprise au sol supplémentaire. <i>La règle la plus favorable pourra être appliquée.</i> <i>La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.</i> - Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée. - Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient : [...]

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Le sous-chapitre B. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement des zones A et N des trois secteurs du PLUI-HD rappelle que « <i>sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel</i> » sont autorisés « les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique ». Toutefois, aucune précision n'est apportée sur les modalités exactes de ces changements de destination.	Afin de faciliter la compréhension des changements de destination des constructions existantes autorisés en zone A et N, par le PLUi-HD en vigueur rappelons que la Communauté d'agglomération a décidé d'ajouter une définition de ces derniers. Cependant, même si la CDPENAF (article L.151-11 du CU), pour les zones A, et la CDNPS (article L.151-11 du CU), pour les zones N, ont déjà émis un avis sur ces changements de destination, il est apparu utile de rappeler les critères guidant la désignation des bâtiments susceptibles de pouvoir en bénéficier, ce qui répond à l'obligation de justifier les règles prévues par le règlement. Ainsi, outre l'obligation de <i>ne pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site</i>, faite à l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, les auteurs des PLU peuvent prévoir dans le règlement d'autres conditions au changement de destination dès lors que ces contraintes se rattachent à un motif d'urbanisme. Par exemple, certaines destinations ou sous-destinations peuvent être interdites selon la vocation des secteurs des zones A et N. On peut également prévoir des conditions liées au potentiel du bâti (accessibilité, emprise au sol minimale, proximité d'autres bâtiments), aux risques de nuisances (impact sur les plans d'épandage notamment).	<u>En conséquence, le sous-chapitre B. en zone A et C. en zone N « conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » des zones A et N du PLUI-HD est corrigé et complété comme suit :</u> <i>[B.]/[C.] CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</i> 1 <i>Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " bâtiments autorisés à changer de destination " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve de respecter toutes les conditions ci-dessous :</i> <i>— de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux;</i> <i>— de bénéficier d'une défense incendie.</i> <i>- Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m².</i> <i>- Ne pas être une ruine.</i> <i>- Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
	En l'absence de l'explicitation des conditions du choix des bâtiments accessibles au changement de destination, les dispositions actuelles du PLUI-HD ne sont toutefois pas entachées d'illégalité, d'autant qu'ils ont déjà été acceptés par la CDPENAF et la CDNPS. Cependant, la Communauté d'agglomération entend faire la clarté sur ces dernières pour, à l'avenir dans le cadre de nouvelles modifications incluant de tels changements de destination, guider les demandes et éviter toute contestation éventuelle. Pour cela, la Communauté d'agglomération complète les dispositions générales du règlement en créant un nouvel article rappelant la définition du changement de destination et en fixant les modalités : • Emprise au sol minimum du bâtiment de 40 m². • Ne pas être une ruine. • Justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie. • Ne pas nuire à l'activité agricole.	- <i>Ne pas nuire à l'activité agricole.</i>

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
Dans les zones A et N des 3 secteurs du PLUI-HD, le règlement écrit et graphique a défini des secteurs Ap et Np correspondant aux espaces agricoles et naturels les plus remarquables du territoire mis en évidence par l'état initial de l'environnement du PLUI-HD, tant sur le plan paysager que biologique. Ils doivent donc être protégés de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère ou écologique du site. Le sous-chapitre A. « conditions particulières relatives à la destination des constructions » du chapitre 2. « usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières » de la première partie « destination des constructions et usages des sols » du règlement de ces secteurs Ap et Np des 3 secteurs du PLUI-HD y limite donc naturellement fortement et constructions et aménagements possibles. Ainsi, dans ces deux secteurs ne sont autorisés que « <i>les installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux</i> ». En secteur Ap, sont toutefois également admise « <i>les installations liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, tels que les tunnels, les serres, ... sont</i>	A l'expérience, il est apparu que l'alinéa autorisant sous conditions les installations agricoles nécessaires au maraîchage présentait des imprécisions sur les constructions réellement admises entraînant des difficultés d'interprétation pour les pétitionnaires préjudiciables au bon traitement des autorisations d'urbanisme. En effet, le terme de « serres » peut avoir un sens très large : il peut s'agir aussi bien de structures légères et démontables à l'impact très limité (serres tunnel), que de constructions pérennes beaucoup plus importantes couvrant de vastes superficies et à l'impact avéré. Cette dernière catégorie de serres n'est bien sûr pas acceptable dans les sites protégés par les secteurs Ap et Np, bien que de telles demandes aient pu être formulées. Il est donc apparu nécessaire à la Communauté d'agglomération de supprimer toute ambiguïté. Rappelons que le Code de l'urbanisme fait clairement la distinction entre différentes catégories de serres : • Les serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 mètres et qui n'exigent aucune autorisation d'urbanisme. • Les serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et jusqu'à 2 000 m² de surface et qui exigent une déclaration préalable de travaux.	1. Règlement de la zone A : les paragraphes consacrés au secteur Ap sont corrigés comme suit : [...] <i>En secteur Ap, les installations liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, tels que les tunnels, les serres, ... sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</i> - En plus des alinéas précédents, sont admises dans le secteur Ah, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce, d'artisanat, des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. - En secteur Ace : sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres, ainsi que les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux. - En secteur Ae : seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette disposition n'existe pas en secteur Np, alors que les « constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole » sont autorisées en zone N proprement dite.	Les serres dont la hauteur au-dessus du sol dépasse 4 mètres ou d'une surface de plus de 2 000 m² de surface et qui exigent un permis de construire. C'est bien évidemment la première catégorie de serres que les rédacteurs initiaux du règlement visaient dans leur texte, mais sans le dire clairement. Il est donc nécessaire d'apporter cette précision dans la nouvelle rédaction pour lever tout risque d'interprétation. Plus largement, la Communauté d'agglomération entend élargir l'autorisation d'implanter de telles serres en secteur Np, car bien que protégés en premier lieu pour leur intérêt écologique, bon nombre des sites ainsi délimités bénéficient d'une mise en valeur agricole qu'il convient de conforter. Enfin, outre ces questions de fond, une question de forme est à traiter dans le règlement de la zone A. En effet, la définition des occupations du sol admises en secteur Ap fait l'objet de deux paragraphes distincts. Un tel découpage peut nuire à la clarté dans la lecture, il est donc décidé de tout regrouper en un seul paragraphe.	<u>En secteur Ap : seuls sont autorisés :</u> - La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site. - Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux. S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisées. - Les projets d'énergies renouvelables pourront être autorisés à la condition : - o de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ; - o dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maîtrise d'ouvrage. <i>S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisées.</i> [...]

Règles actuelles	Nature et motif de l'évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
		1. <u>Règlement de la zone N</u> : le paragraphe consacré au secteur Np est complété par un nouveau paragraphe, comme suit : [...] - <u>En secteur Np</u> : seuls <i>sont autorisés</i> : - La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires à l'activité de maraîchage, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, non soumises à déclaration préalable de travaux ou permis de construire, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site. - Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif <i>sont autorisés</i>, à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site et à la qualité des eaux. <i>S'il y a présence d'une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d'entretien, notamment liées à des modalités de gestion d'intérêt public sont autorisées.</i> - Les projets d'énergies renouvelables pourront être autorisés à la condition : - o de ne pas engendrer d'impacts négatifs significatifs sur les continuités écologiques ; - o dans le cas d'installations hydroélectriques, de ne pas remettre en cause la continuité aquatique et humide du cours d'eau dans lequel elle s'insère et si une analyse écologique et des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont réalisées par la maîtrise d'ouvrage.

Règles actuelles	Nature et motif de l’évolution	Proposition de nouvelle rédaction
Adaptations du règlement spécifiques aux zones A et N		
		<i>S’il y a présence d’une ripisylve, elle doit être conservée. Seules les opérations d’entretien, notamment liées à des modalités de gestion d’intérêt public sont autorisés.</i> <i>[...]</i>

Partie 3

Incidences de la mise en œuvre de la modification 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°1.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par cette modification sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme du règlement écrit.

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, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en 3 temps :

- La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Considérant la nature très éclectique des évolutions réglementaires traitées dans cette procédure et afin de faciliter l'analyse des incidences induites par la présente modification n°1, un regroupement des évolutions au sein de 5 grandes thématiques a été opéré au regard des incidences potentielles similaires que ces évolutions peuvent induire :

- Caractéristiques architecturales, aspect des constructions autorisées et implantation du bâti.
- Application du règlement écrit.
- Emprise au sol et espaces de pleine terre.
- Stationnement.
- Nature des constructions autorisées.

1.1. TYPOLOGIE DES PRINCIPALES INCIDENCES POTENTIELLES INDUITES PAR LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

Les tableaux qui suivent reprennent la liste des évolutions présentées ci-avant et en font un regroupement par grande thématique selon la typologie des principales incidences potentielles induites résumées selon le code couleur ci-après.

Biodiversité et trame verte et bleue	Consommation d'espaces NAF	Paysages et patrimoine bâti
Air et climat	Ressource en eau	Risques et nuisances

Caractéristiques architecturales, aspect des constructions autorisées et implantation du bâti		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Uy, Ux, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca	Harmonisation des règles de hauteur des constructions autorisées entre les 3 secteurs : harmonisation à H = 20 m partout	Paysages et patrimoine bâti
	Évolution des règles d'intégration du photovoltaïque en toiture en autorisant la pose de panneaux solaires en surimposition et ajout d'une obligation d'installation de panneaux solaires ou végétalisation sur au moins 30 % de la surface pour les bâtiments de plus de 500 m ² d'emprise au sol (ou 1 000 m ² pour les bureaux) avec passage à 40 % en 2026 puis 50 % en 2027 (mise en compatibilité avec la loi ZA-ENR et le code de la construction)	Paysages et patrimoine
		Air et climat
	Augmentation de la hauteur des clôtures autorisées pour des raisons techniques liées à l'activité et autorisation des murs pleins ou dispositifs occultant.	Paysages et patrimoine
		Biodiversité et trame verte et bleue
	Suppression de la règle : « les façades postérieures et latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales. ». Les façades n'ont pas la nécessité d'être traitées architecturalement de la même façon.	Paysages et patrimoine bâti
Ax, Ay, Nx et Ny	Assouplissement du recul R3 entre deux bâtiments sur une même unité foncière pour toutes les constructions autorisées.	Paysages et patrimoine
	Réglementation de la hauteur et de l'implantation des constructions autorisées qui ne le sont pas aujourd'hui pour mise en conformité avec le Code de l'urbanisme (hauteur limitée à 10 m maximum, distance H/2 avec un minimum de 4 m depuis les limites séparatives, distance 0 ou H/2 avec un minimum de 3 m entre deux constructions sur une même propriété)	Paysages et patrimoine
U, 1AU, A et N	Augmentation de la hauteur maximale des clôtures sur voie, portée à 1,80 m mais limitée à 1,50 m si mur plein contre 1,30 m dans le règlement actuel, et suppression des matériaux imposés auparavant. .	Paysages et patrimoine

Caractéristiques architecturales, aspect des constructions autorisées et implantation du bâti		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
U, 1AU, A et N	Suppression du critère de limite séparative dans la réglementation de la hauteur des annexes (2,50 m pour les annexes non accolées, hauteur de la construction principale pour les annexes accolées, 4 m pour les carports)	Paysages et patrimoine
	Évolution des règles d'intégration du photovoltaïque en toiture en autorisant la pose de panneaux solaires en surimposition	Paysages et patrimoine
		Air et climat
	À Périgueux uniquement , suppression des bandes A et B différenciant les règles d'implantation et de gabarit des bâtiments (harmonisation des règles).	Paysages et patrimoine
NI et Nt	Réglementation des constructions autorisées : hauteur maximum 7 m et retrait par rapport aux limites séparatives 4 m (mise en conformité avec le Code de l'urbanisme, absence de règles dans le PLUI-HD en vigueur)	Paysages et patrimoine
U, 1AU, A et N	Réglementation de la hauteur des dispositifs de production EnR sur mâts qui ne l'est pas aujourd'hui (hauteur maximum : 12 m ; distance par rapport aux voies et aux limites séparatives : 2 x hauteur du dispositif) à condition d'être liés à une construction existante ou à une activité autorisée dans la zone.	Paysages et patrimoine
		Air et climat
	Réglementation des clôtures agricoles qui ne le sont pas à ce jour (mise en conformité avec le Code de l'urbanisme).	Paysages et patrimoine bâti
1AUzac et 1AUzac+	Fixation de règles identiques à la zone UY modifiée en matière de distances de recul et retrait imposées, ainsi que de hauteur des constructions et autres dispositions en matière d'implantation des constructions (qui ne sont pas systématiquement réglementées aujourd'hui).	Paysages et patrimoine bâti

Évolutions générales liées à l'application du règlement écrit		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Uy, Ux, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca + toutes zones U et AU	Les règles issues d'une OAP prévalent sur celles du règlement écrit en cas de conflit entre les deux règles. Pour tous les aspects non réglementés par l'OAP, le règlement écrit s'applique dans un rapport de conformité.	Paysages et patrimoine bâti
		Ressource en eau
U et AU	Facilitation des opérations d'aménagement d'ensemble : application dans toutes les zones U et AU de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme permettant d'appliquer les règles du PLUI-HD à l'ensemble de l'opération plutôt que lot par lot.	Consommation d'espaces NAF

Emprise au sol et espaces de pleine terre		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Uy, Ux, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca	Évolution des règles liées aux terrassements en imposant seulement une limitation de la hauteur des remblais H1 (2 mètres) et des déblais H2 (3 mètres) pour les constructions, et H1 + H2 inférieure ou égale à 10 mètres pour les aménagements d'ensemble (lotissement). Ajout d'un Coefficient de biotope en complément de l'Espace de Pleine Terre (EPT) existant tout en précisant que de l'objectif de pleine terre peut être obtenu <i>via</i> d'autres dispositifs (evergreen, toiture végétalisée, espace vert sur dalle, ...) où le coefficient de biotope compense à 100% l'EPT afin d'atteindre l'objectif fixé par le règlement.	Paysages et patrimoine bâti
		Biodiversité et trame verte et bleue
		Paysages et patrimoine bâti
		Air et climat
		Ressource en eau
1AUzac et 1AUzac+	Fixation de règles identiques à la zone UY modifiée en matière d'emprise au sol et emprise non bâtie (qui ne sont pas systématiquement réglementées aujourd'hui).	Biodiversité et trame verte et bleue
		Paysages et patrimoine bâti
		Air et climat
		Ressource en eau

Emprise au sol et espaces de pleine terre		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Ax, Ay, Nx et Ny	Ajout de règles imposant un Espace de Pleine Terre de 30% minimum et limitation de l'emprise au sol à 70% maximum (mise en conformité avec le Code de l'urbanisme)	Biodiversité et trame verte et bleue
		Paysages et patrimoine bâti
		Air et climat
		Ressource en eau
U, 1AU, A et N	Évolution des règles liées aux terrassements en imposant seulement une limitation de la hauteur des remblais H1 (2 mètres) et des déblais H2 (3 mètres) pour les constructions, et H1 + H2 inférieure ou égale à 10 mètres pour les aménagements d'ensemble (lotissement).	Paysages et patrimoine bâti
		Biodiversité et trame verte et bleue
		Paysages et patrimoine bâti
		Air et climat
Ni et Nt	Ajout d'un Coefficient de biotope en complément de l'Espace de Pleine Terre (EPT) existant tout en précisant que de l'objectif de pleine terre peut être obtenu <i>via</i> d'autres dispositifs (evergreen, toiture végétalisée, espace vert sur dalle, ...) où le coefficient de biotope compense à 100% l'EPT afin d'atteindre l'objectif fixé par le règlement.	Biodiversité et trame verte et bleue
		Paysages et patrimoine bâti
		Air et climat
		Ressource en eau
A et N	Définir les superficies des annexes et extensions en emprise au sol plutôt qu'en surface de plancher.	Paysages et patrimoine bâti
		Consommation d'espaces NAF

Emprise au sol et espaces de pleine terre		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
A et N	Ajout d'une emprise au sol minimale d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (40 m ²) permettant de limiter le phénomène de transformation de « cabanes » en habitation.	Biodiversité et trame verte et bleue
		Consommation d'espaces NAF
		Air et climat
	Ajout d'une règle liée au changement d'affectation d'une annexe à une habitation qui ne sera autorisé que si l'emprise au sol du bâti concerné est supérieure à 40 m ² et si la distance minimale requise entre deux bâtis sur une même propriété est respectée lorsque permettant d'encadrer certains projets de transformation d'annexes.	Biodiversité et trame verte et bleue
		Consommation d'espaces NAF
		Air et climat

Stationnement		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Uy, Ux, 1AUy, 1AUx, Ax, Ay, Nx, Ny, Nca	Évolution du nombre de places de stationnement imposées en fonction de la surface de plancher (1 place par tranche de 400 m ² au lieu de 50 m ² aujourd'hui) afin de tenir compte de la réalité des entreprises industrielles et dans une optique de densification.	Consommation d'espaces NAF
		Air et climat
1AUzac et 1AUzac+	Fixation de règles identiques à la zone UY modifiée en matière de stationnement.	Consommation d'espaces NAF
		Air et climat
U, 1AU, A et N	Évolution du nombre de places de stationnement imposées visant à densifier le tissu urbain et diminuer le nombre de véhicules légers par logement : - Pour les logements, pas de norme imposée jusqu'à 90 m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 90 m² entamée (au lieu d'une place par tranche de 90 m² de SP) - Pour les opérations d'ensemble : suppression de réglementation pour les logements sociaux, les EHPAD, résidences seniors, hôtels... et imposition d'une place visiteur par tranche de 400 m² dont 1 place PMR pour les opérations de plus de 2 000 m² de surface de plancher (règles spécifiques à partir de 450 m² actuellement).	Consommation d'espaces NAF
		Air et climat

Stationnement		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
U, 1AU, A et N	Ajout d'une obligation d'intégration de dispositifs permettant de lutter contre les îlots de chaleur (surfaces perméables, ou végétalisées) sur tout le territoire intercommunal pour toutes les aires de stationnement supérieures à 10 places. Ajout également dans les Dispositions Générales d'une obligation d'installation d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de leur surface pour les aires supérieures à 1 500 m ² (mise en conformité avec la loi ZA-ENR) et de dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales sur les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m ² .	Biodiversité et trame verte et bleue
		Air et climat

Nature des constructions autorisées		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Ax, Ay, Nx et Ny	Autorisation des nouvelles constructions, changements de destination pour nouvelles activités, habitations uniquement si nécessaires à une activité existante dans la zone ou si suppression de l'activité ainsi que les activités liées à la production, la transformation, le conditionnement et la vente de produits agricoles ou forestiers (non autorisées à ce jour) afin de densifier les STECAL existants tout en favorisant de nouvelles activités en zone rurale dans le respect des règles fixées dans le PLUI-HD.	Consommation d'espaces NAF
Nca	Autorisation dans les 3 secteurs du PLUI-HD des installations nécessaires aux activités de transit, stockage et recyclage des matériaux issus des carrières et filières BTP et VRD non autorisées à ce jour (réponse à un objectif du Schéma régional des carrières).	Consommation d'espaces NAF
U, 1AU, A et N	Autorisation des annexes pour toute construction principale (plutôt qu'uniquement pour une habitation) afin de mieux tenir compte de la réalité des diverses constructions implantées dans le tissu urbain.	Consommation d'espaces NAF
A et N	Autorisation des projets solaires au sol installés sur l'unité foncière recevant une habitation existante ou une activité autorisée dans la zone d'une surface maximale de 100 m ² Autorisation des projets agrivoltaïques (respectant les critères de la Loi ZA-ENR), ou liés à la nécessité agricole, tout en conservant le maintien de l'obligation de modification simplifiée du PLUI-HD (création zones Apv et Npv) pour les projets non domestiques type parcs solaires (mise en conformité avec la loi ZA-ENR).	Consommation d'espaces NAF
		Air et climat
		Risques et nuisances

Nature des constructions autorisées		
Zones concernées	Modifications apportées	Types d'incidences potentielles principales
Ap et Np	Autorisation des serres agricoles sans fondations ni chauffage permanent (non soumises à DP ou PC) qui ne le sont pas aujourd'hui afin de permettre <i>a minima</i> le maraîchage dans les zones protégées (fond de vallées, bords de cours d'eau, ...).	Biodiversité et trame verte et bleue

1.2. ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, A L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET AUX REGLES D'IMPLANTATION DU BATI

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	Les évolutions apportées ne génèrent aucune incidence particulière sur les milieux naturels, la biodiversité ou les zones humides au regard de ce que le règlement écrit autorise déjà.
Consommation de l'espace	Aucune incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est à attendre au regard de la nature des évolutions apportées ayant trait exclusivement aux caractéristiques architecturales, à l'aspect et au positionnement des constructions autorisées dans le règlement écrit. Harmoniser les règles en matière de hauteur va même dans le sens de permettre une réduction de l'emprise au sol des constructions autorisées et donc réduire <i>in fine</i> la consommation d'espace.
Trame verte et bleue	Aucune incidence particulière à attendre dans la mesure où aucune nouvelle construction n'est autorisée. L'autorisation des murs pleins et clôtures occultantes au droit des zones d'activités réduira toutefois la perméabilité potentielle des clôtures grillagées pouvant aujourd'hui être installées. Il convient toutefois de largement relativiser cette incidence puisqu'il s'agit de zones d'activités largement anthropisées.
Paysages et patrimoine bâti	Les évolutions portant sur la hauteur des constructions autorisées pourront localement faire évoluer les paysages urbains ou non urbains concernés. Elles ne seront toutefois aucunement significatives considérant le fait qu'elles visent à harmoniser les règles sur le territoire et que les évolutions les plus significatives portent sur les secteurs de zones d'activités déjà dédiés à l'accueil de constructions d'une hauteur pouvant déjà être potentiellement significative. La possibilité d'implantation des panneaux solaires en surimposition sur la toiture n'a qu'un impact paysager très limité au regard de la situation actuelle. De plus, en SPR, les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, donc l'impact patrimonial est maîtrisé.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Bien que l'augmentation de la hauteur des constructions autorisées en secteurs 2 et 3 des zones à vocation d'activités puisse permettre d'accueillir un nombre plus conséquent de personnels sur ces sites, et donc augmenter à la marge la consommation d'eau potable et les effluents générés sur ces secteurs, l'incidence n'est aucunement significative sur le territoire intercommunal.
Risques naturels et technologiques	Sans objet. Les évolutions apportées n'induisent aucune incidence sur cette thématique.
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Une des évolutions apportées sur cette thématique vise à faciliter le déploiement des panneaux solaires sur le territoire intercommunal. L'incidence est donc <i>in fine</i> plutôt positive en favorisant la production d'énergie renouvelable sur toitures.
Nuisances sonores	Sans objet. Les évolutions apportées n'induisent aucune incidence sur cette thématique.
Sols pollués et déchets	Sans objet. Les évolutions apportées n'induisent aucune incidence sur cette thématique.

1.3. ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS GENERALES LIEES A L'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	Les modifications apportées visant à éviter les conflits/incohérences pouvant parfois exister entre les OAP et le règlement écrit en vigueur, considérant le fait que les règles définies dans les OAP sont adaptées à chaque secteur concerné et généralement plus restrictives, aucune incidence particulière n'est à attendre sur cette thématique.
Consommation de l'espace	Les évolutions apportées vont dans le sens de la favorisation de la densification des opérations d'aménagement d'ensemble et donc agissent positivement en matière d'optimisation de l'espace constructible et donc de limitation de la consommation d'ENAF.
Trame verte et bleue	Les modifications apportées visant à éviter les conflits/incohérences pouvant parfois exister entre les OAP et le règlement écrit en vigueur, considérant le fait que les règles définies dans les OAP sont adaptées à chaque secteur concerné et généralement plus restrictives, aucune incidence particulière n'est à attendre sur cette thématique.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Paysages et patrimoine bâti	Les modifications apportées visant à éviter les conflits/incohérences pouvant parfois exister entre les OAP et le règlement écrit en vigueur, considérant le fait que les règles définies dans les OAP sont adaptées à chaque secteur de zone concerné et généralement plus restrictives, aucune incidence particulière n'est à attendre sur cette thématique d'autant que les OAP peuvent comporter des orientations spécifiques sur cette thématique (intégration paysagère).
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Les modifications apportées visant à éviter les conflits/incohérences pouvant parfois exister entre les OAP et le règlement écrit en vigueur, considérant le fait que les règles définies dans les OAP sont adaptées à chaque secteur concerné et généralement plus restrictives, aucune incidence particulière n'est à attendre sur cette thématique d'autant que les OAP peuvent comporter des orientations spécifiques sur cette thématique.
Risques naturels et technologiques	Les modifications apportées visant à éviter les conflits/incohérences pouvant parfois exister entre les OAP et le règlement écrit en vigueur, considérant le fait que les règles définies dans les OAP sont adaptées à chaque secteur concerné et généralement plus restrictives, aucune incidence particulière n'est à attendre sur ces thématiques.
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	
Nuisances sonores	
Sols pollués et déchets	

1.4. ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS LIEES A L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET DES ESPACES DE PLEINE TERRE

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	L'ajout de règles visant à limiter le phénomène de transformation d'annexes ou cabanes en habitation au sein des zones agricoles et naturelles conduit également à maîtriser positivement les phénomènes de mitage de l'espace agricole et naturel.
Consommation de l'espace	Les évolutions apportées conduisent à faciliter la densification des parcelles et optimiser les surfaces immédiatement constructibles tout en précisant les règles dans les secteurs non réglementés à ce jour. L'ajout de règles visant à limiter le phénomène de transformation d'annexes ou cabanes en habitation au sein des zones agricoles et naturelles conduit également à maîtriser positivement les phénomènes de mitage de l'espace agricole et naturel.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Trame verte et bleue	L'ajout de règles visant à limiter le phénomène de transformation d'annexes ou cabanes en habitation au sein des zones agricoles et naturelles conduit également à maîtriser positivement les phénomènes de mitage de l'espace agricole et naturel. La création d'un coefficient de biotope permet d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité en zone urbaine, au paysage urbain, et à la densification urbaine, tout en garantissant la place de la nature en ville et la lutte contre les îlots de chaleur.
Paysages et patrimoine bâti	Les modifications de règlement écrit apportées visent à harmoniser les règles d'implantation et de gabarit des bâtiments sur le territoire intercommunal tout en rendant le règlement plus opérationnel et facilement compréhensible par les aménageurs. Aucune incidence significative n'est à attendre, les évolutions apportées ne remettant pas en cause l'intégration paysagère des constructions autorisées. De la même manière, la création d'un coefficient de biotope permet d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité en zone urbaine, au paysage urbain et à la densification urbaine tout en garantissant la place de la nature en ville et la lutte contre les îlots de chaleur.
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Les évolutions apportées ne conduisent pas spécifiquement à augmenter la consommation en eau potable des bâtiments autorisés ni la quantité des effluents domestiques ou industriels induits. La gestion des eaux pluviales sur chaque site constructible est néanmoins précisée, la création d'un coefficient de biotope en complément de l'espace de pleine terre déjà existant permet d'apporter plus de souplesse dans les dispositifs autorisés tout en n'augmentant pas les superficies imperméabilisées.
Risques naturels et technologiques	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	L'ajout de règles visant à limiter le phénomène de transformation d'annexes ou cabanes en habitation au sein des zones agricoles et naturelles conduit également à maîtriser positivement les phénomènes de mitage de l'espace agricole et naturel et donc des émissions indirectes de gaz à effet de serre induites. Par ailleurs, la création d'un coefficient de biotope permettra de participer à la lutte contre les îlots de chaleur en participant à la densification urbaine tout en intégrant les enjeux de prise en compte des enjeux biodiversité et paysage en zone urbaine.
Nuisances sonores	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.

1.5. ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	L'évolution de la règle de traitement et de végétalisation des aires de stationnement qui n'impose aujourd'hui pas réellement de plantation sauf à Périgueux aura une incidence positive sur les milieux anthropiques en imposant désormais l'ajout de surfaces perméables ou végétalisées.
Consommation de l'espace	Les évolutions introduites conduisent à favoriser la densification du tissu urbain et optimiser les surfaces immédiatement constructibles.
Trame verte et bleue	L'ajout d'une obligation de végétalisation des aires de stationnement supérieures à 10 places aura une incidence positive sur la trame verte et bleue urbaine en introduisant de nouveaux habitats naturels au sein de ces espaces quasi exclusivement artificialisés.
Paysages et patrimoine bâti	L'ajout des obligations de végétalisation des parcs de stationnement et d'ombrage pour ceux de plus de 500 m ² conduira à faire évoluer positivement la perception de ces paysages très urbains que sont les parcs de stationnement (« verdissement », réduction des phénomènes d'îlots de chaleur et réverbération jouant aussi dans les perceptions visuelles).
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Risques naturels et technologiques	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	L'évolution des règles liées aux stationnements visent à diminuer le nombre de véhicules légers par logement/hébergement et donc inciter, notamment dans les centres urbains à privilégier l'utilisation des transports en commun et mobilités douces à l'usage de la voiture. Il s'agit également d'apporter de nouvelles règles en matière de lutte contre les îlots de chaleur et favoriser le déploiement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur des secteurs anthropiques. Les incidences de la procédure sont donc globalement positives sur cette thématique.
Nuisances sonores	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Sols pollués et déchets	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.

1.6. ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	L'autorisation des installations légères à destination agricole dans les secteurs Np et Ap permettra de conserver une activité agricole dans des secteurs pouvant souffrir d'une fermeture des milieux naturels en présence, notamment au droit des prairies humides pâturées. Cette mesure s'inscrit donc dans une perspective aussi de conservation des milieux naturels en présence tout en restant compatible avec les sensibilités écologiques de ces milieux, leur protection n'étant pas remise en cause.
Consommation de l'espace	Les évolutions apportées conduisent à optimiser les STECAL existants (sans les étendre) en favorisant de nouvelles activités en zone rurale dans le respect des règles du PLUI-HD. Elles n'induisent pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire. L'évolution de la règle en secteur Nca n'induit pas non plus de consommation d'espace supplémentaire et vise à se mettre en compatibilité avec le schéma régional des carrières. Enfin, les évolutions apportées autour des panneaux solaires visent à s'inscrire en cohérence à la loi ZA-ENR tout en continuant à maîtriser les centrales photovoltaïques au sol d'une envergure beaucoup plus importante. A cet égard, seuls des projets d'implantation de faible surface (100 m ² maximum) sont autorisés, et uniquement là où se trouve déjà une construction, la consommation induite d'ENAF supplémentaire est donc limitée.
Trame verte et bleue	L'autorisation des installations légères à destination agricole dans les secteurs Np et Ap permettra de conserver une activité agricole dans des secteurs pouvant souffrir d'une fermeture des milieux naturels en présence, notamment au droit des prairies humides pâturées. Cette mesure s'inscrit donc dans une perspective aussi de conservation de la trame verte associée aux milieux ouverts tout en restant compatible avec les sensibilités écologiques de ces milieux, leur protection n'étant pas remise en cause.
Paysages et patrimoine bâti	Les évolutions apportées n'auront pas d'incidence significative sur les paysages et le patrimoine bâti du territoire.
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Risques naturels et technologiques	L'autorisation élargie des panneaux solaires induira à la marge des problématiques liées à la gestion du risque incendie, qui devront être gérées en cohérence avec les prescriptions du SDIS 24 en vigueur. Il convient toutefois de rappeler que ne seront autorisées que des implantations de faible surface (100 m ² max) présentant donc un impact potentiel faible.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Les évolutions apportées vont permettre de promouvoir l'installation des panneaux solaires au sol, dispositifs de production d'énergie renouvelable. L'incidence est donc globalement positive sur cette thématique.
Nuisances sonores	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.
Sols pollués et déchets	Sans objet au regard de la nature des évolutions apportées.

1.7. ANALYSE DES INCIDENCES CUMULEES DES EVOLUTIONS APORTEES

Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue **pas d'incidence notable sur l'environnement**.

Compte-tenu du dimensionnement et de la nature de la procédure et de ses caractéristiques allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de la Loi, il peut être estimé que la modification de droit commun n°1 du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

B. CONCLUSION

La présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à apporter certaines corrections et évolutions mineures du règlement écrit afin de tenir compte des retours d'expérience liés à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Compte-tenu de la nature des évolutions apportées au règlement écrit et de leurs caractéristiques, élaborées dans une démarche de meilleure prise en compte des Lois en vigueur et des contraintes environnementales existantes, il peut être estimé que la modification de droit commun n°1 du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.