

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION -LE GRAND PÉRIGUEUX

RAPPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 30 Mai 2022 au 7 juillet 2022

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux (PLUi-HD)

Ce projet porte sur les points suivants /

- 1. évolution de 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteur et emprise des constructions), l'organisation de l'espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés**
- 2. création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille**
- 3. suppression de l'OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l'Evêque**
- 4. remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité**
- 5. introduction pour les 160 OAP du PLUi de déroger à la surface minimale d'ouverture à l'urbanisation.**

Commissaire enquêteur : DIVINA Jean-Marc

TA BORDEAUX N° E22000032/33

SOMMAIRE DU RAPPORT

Titre A : INTRODUCTION

A1 Localisation du projet

A2 Objet de l'enquête

A3 Justification de la procédure

A4 Maîtrise d'ouvrage

Titre B : PROJET

B1 Composition du dossier d'enquête

B2 Descriptif du projet

B2.1. LES OAP

B2.2. Evolution du règlement écrit

B2.3. Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

Titre C : AVIS

C1 Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)

C2 Synthèse des avis reçus

Titre D : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

D1 Désignation du commissaire enquêteur

D2 Arrêté prescrivant l'enquête Publicité de l'enquête

D3 Organisation de l'enquête

D4 Dépôt des observations par le public

D5 Permanences du Commissaire enquêteur

D6 Publication presse et affichage

D7 Clôture de l'enquête

D8 Climat de l'enquête

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Titre E : OBSERVATIONS

E1 E2 E3 Participation du public

E2 Références des observations du public

E3 Analyse des observations du public

CONCLUSIONS

(sur document séparé)

Titre A

A1 Généralités

A1.1 -Le Projet

A1.2 - L'enquête

A1.3 -Les Observations

A2 Conclusions et avis motivé

A2.1 – Conclusions

A2.2 – Avis motivé

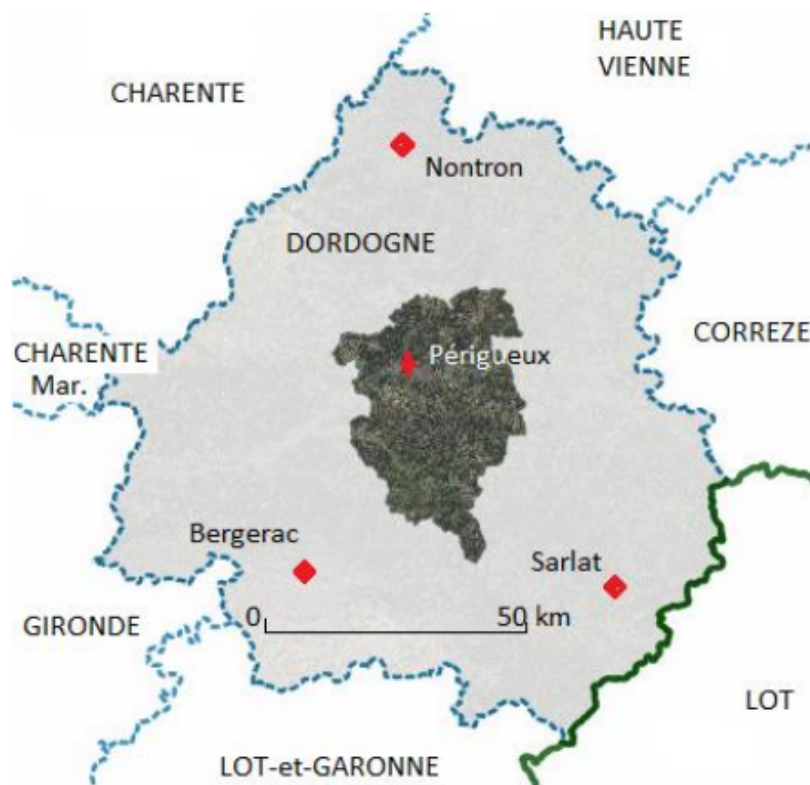
ANNEXES du rapport d'enquête

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Titre A: INTRODUCTION

A1.LOCALISATION DU PROJET

Le cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est situé à environ 130 km à l'est de la capitale régionale, Bordeaux, au croisement d'un faisceau de voies de communication : vers Angoulême (80 km) au nord ouest ; vers Limoges (100 km) au nord ; vers Brive (80 km) à l'est ; vers Agen (135 km) au sud CAGP occupe une position parfaitement centrée dans le département de la Dordogne



Son territoire, plutôt compact du nord au centre puis très étiré en pointe vers le sud, a une superficie de 1018 km², représentant plus de 10 % de la surface totale du département. Sa partie septentrionale, regroupant les pôles d'habitat les plus importants dont la ville-centre (voir infra), recouvre un segment du bassin de l'Isle, affluent de la Dordogne.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Les parties centrale et méridionale, soit près des 2/3 du territoire, prennent place sur le vaste massif séparant les vallées de l'Isle et de la Dordogne, qu'elles relient. 4.1.2. Population et habitat (données développées en infra § 4.3.1) : La population totale de la CAGP est de 103.499 habitants (INSEE 2016), ce qui représente le quart de la population du département. Depuis les cinq dernières décennies, à périmètre d'étude inchangé, elle a crû de plus de 27 %, soit une croissance annuelle moyenne comprise entre 0,5 et 0,6 %. Cette évolution, inégale selon les secteurs, est depuis les 10 dernières années plutôt favorable à la deuxième couronne urbaine, ainsi qu'aux zones centrale et méridionale (secteur de Vergt notamment). Sa répartition actuelle demeure toutefois très inégale, les principaux pôles de densité se concentrant au nord du territoire : autour de la ville-centre et de sa couronne, le long de la vallée de l'Isle, avec une extension du développement sur les coteaux nord-ouest et sud-est

A2 OBJET DE L'ENQUÊTE

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

La modification n°2 du PLUi a été prescrite par Arrêté du Conseil Communautaire du 26 Mai 2021 n° ARR2021-008

La procédure engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est motivée par la nécessité de réaliser des corrections sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui apparaissent nombreuses pour la faisabilité des solutions proposées et de leur capacité à débloquer des situations parfois complexes. Il s'agit aussi de créer une nouvelle OAP sur la commune de Cornille et d'en supprimer une sur la commune de Château-l'Evêque. (19 OAP au total) .Il s'agit également de faire évoluer la partie graphique et le règlement pour s'accorder aux modifications effectuées.

les OAP faisant l'objet d'évolutions sont détaillées dans le tableau ci-dessous

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| Communes | OAP | MODIFICATION |
|--|----------------|--|
| Toutes les communes du Grand Périgueux | Toutes les OAP | Evolutions du règlement écrit concernant les dispositions propres aux OAP afin d'introduire plus de souplesse dans l'application des orientations (rapport de compatibilité et non de conformité des projets par rapport aux OAP) : nombre de logements minimum superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation imposée |
| Annesse-et-Beaulieu | Gravelle 1AUh | <ul style="list-style-type: none"> - Modification du phasage de la réalisation de l'OAP - Légère réduction de l'espace dédié aux milieux calcicoles en raison de l'évolution naturelle des habitats constatée sur le site et reclassement des milieux naturels sensibles calcicoles résiduels en zone Ap - Réduction du nombre d'accès groupés et suppression du |

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | | principe de création d'une voirie donnant sur la route de Périgueux en raison de problèmes de sécurité. |
| TA BORDEAUX N° E22000032/33 | Le Change : Bourg Sud 1AUh | Suppression OAP Bourg Sud (tranche B) sur parcelles AA 162, 163 et 157 et basculement en zone UCb. Réduction du périmètre de l'OAP |
| | Milhac d'Auberoche : Massoubas 1AUh | passage de parcelles en zone UCb et réduction du périmètre de l'OAP |
| Boulazac Isle Manoire | Beauregard 1AUh | - Suppression de la tranche A devenue inutile pour structurer le développement de ce linéaire de construction - Ajout de la création d'un espace vert afin de limiter les incidences paysagères et créer une zone tampon avec l'habitat existant - Retirer la création de cheminements doux afin de favoriser une multimodalités des usages et apaiser la voie - Prise en compte d'une voirie existante |
| | Piarrot 1AUm | - Simplification opérationnelle en supprimant les phases - Adaptation des espaces verts à conserver - Adaptation du schéma viaire - Réduction du périmètre de l'OAP au Sud visant à tenir compte |

| | | |
|--|-------------------------|---|
| TA BORDEAUX N° E22000032/33 | | des propriétés privées existantes (jardins) - Réduction du périmètre de l'OAP au Nord pour restituer à la zone agricole A la bande classée en espaces verts - Recalage de la voie interne dans la pointe Sud et création d'une raquette de retournement - Adaptation et réduction du nombre de logements à créer pour tenir compte de la topographie et des besoins de création de logements sur la commune |
| Château-l'Evêque | Les Brandes 1AUh | Suppression de l'OAP. Reclassement des jardins des propriétés en zone N et bâti existant en zone U, tout comme la dent creuse |
| Cornille | La Petite Chapelle 1AUh | - Simplification globale de l'OAP - Suppression du cheminement doux Est-Ouest non réaliste et ne présentant pas d'utilité d'usage - Meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales par l'implantation d'un ouvrage dédié au SudOuest et la mise en place d'une bande tampon plantée au Sud - Diminution du périmètre à l'Ouest afin d'exclure un jardin privatif - Adaptation en conséquence du schéma viaire Schéma d'orientation d'aménagement à créer |

| | | |
|--|---|--|
| | Le Colombier-Verdiller UC | afin d'encadrer l'aménagement de ce secteur proche du centre bourg et présentant une problématique particulière de topographie |
| Coulounieix-Chamiers TA BORDEAUX N° E22000032/33 | Bourg 1AUh Clair-Séjour 1AUh | Extension de l'emprise de l'espace vert - Réduction de l'emprise au sol maximale à 30% de la surface d'un lot, sauf pour les logements sociaux, dans ce cas elle est maintenue à 40% - Porter la superficie minimale d'espaces de pleine terre à 70 % de la surface d'un lot - Diminution de la hauteur maximale admissible à R+1 - Diminution du nombre minimal de logements à produire à 50 au lieu de 64 |
| Marsac-sur-l'Isle | Clair-Séjour 1AUh | - Réduction de l'emprise au sol maximale à 30% de la surface d'un lot, sauf pour les logements sociaux, dans ce cas elle est maintenue à 40% - Porter la superficie minimale d'espaces de pleine terre à 70 % de la surface d'un lot - Diminution de la hauteur maximale admissible à R+1 - Diminution du |

| | | |
|--|------------------------------------|--|
| <p>TA BORDEAUX N° E22000032/33</p> | <p>Beaulieu 1AUh</p> | <p>nombre minimal de logements à produire à 50 au lieu de 64</p> <p>Diminution de la hauteur maximale du bâti à R+1 sauf pour les logements sociaux pour lesquels elle est maintenue à R+2</p> |
| | <p>Payenché – Les Brandes 1AUh</p> | <p>- Imposition d'une obligation de production d'au moins 30 % de logements sociaux - Porter l'emprise au sol maximale à 35% de la surface de chaque lot - Porter la surface minimale de pleine terre sur chaque lot à 65%</p> |
| <p>Périgueux</p> | <p>ZAC de la Gare UAaP</p> | <p>- Extension du périmètre à l'Ouest - Introduction d'une obligation de création de commerces en rez-de-chaussée - Création d'une « place publique » à l'Est du périmètre - Définition d'espaces verts disposés « en peigne » perpendiculairement à l'avenue du Maréchal Juin - Suppression du principe de voie de desserte interne en boucle - Suppression du périmètre d' « habitat à conserver » au Sud-Ouest du périmètre - Adaptation des règles de gabarit au</p> |

| | | |
|--|----------------------------|---|
| | | projet - Suppression du principe de plantation d'arbres à hautes tiges de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Juin |
| Razac-sur-l'Isle TA BORDEAUX N° E22000032/33 | Les Martys Sud 1AUh | Réduction du périmètre de l'OAP afin de tenir compte de jardins existants (erreur matérielle) et passage en UC |
| Saint-Mayme-de Pereyrol | Les Bricats 1AUh | Suppression de la tranche B et remplacement de la tranche C en vigueur par une tranche B - Suppression de la voirie connectant la tranche B en vigueur - Réduction du nombre minimal de logement à 2 |
| Trélissac | La Borie des Mounards 1AUh | - Prise en compte dans le schéma d'un projet de permis d'aménager validé - Prévision d'une possibilité de connexion viaire au Sud - Réduction du périmètre de l'OAP à l'Est et au SudOuest |

| | | |
|---|---|--|
| <p>TA BORDEAUX N° E22000032/33</p> | <p>La Petite Mothe 1AUh</p> <p>La Rudeille 1AUm</p> | <p>visant à tenir compte d'un foncier d'activité économique non utilisable pour du logement et d'une propriété privée hors projet de lotissement et déjà partiellement bâtie - Réduction du périmètre de l'OAP au Sud afin de tenir compte du bâti existant qui ne sera pas démoli - Suppression de la zone tampon verte au Nord (intégrée dans le futur règlement de lotissement) et création d'une zone tampon au sud visant la protection du bâti existant</p> <p>-Réduction de la densité des logements</p> <p>- Création d'un cheminement doux - Adaptation du règlement du secteur de mixité fonctionnelle de la tranche A afin d'encadrer l'implantation des commerces et activités</p> |
|---|---|--|

A3. Justification de la procédure

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

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

-soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

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

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux Modification n°2 [7]

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consistant en des adaptations limitées de la pièce 3.0 du dossier de PLUI-HD « Orientations d'Aménagement et de Programmation », ainsi qu'en corollaire, du règlement écrit et graphique, s'inscrit totalement dans ce cadre défini ci-dessus.

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

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

A4. Maîtrise d'ouvrage et responsable du projet

La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dont le Président est monsieur Jacques AUZOU 1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00 Courriel : contact@grandperigueux.fr est maître d'ouvrage et responsable du projet.

Titre B : PROJET

B1. Composition du dossier d'enquête

- 1) Arrêté de prescription de la modification N°2 du PLUI du Grand Périgueux ARRU2021-008 du 26 Mai 2021
- 2) Notice complémentaire au rapport de présentation de la modification N°2 (127 pages)
- 3) Dossier de demande d'examen au cas par cas pour la modification N°2
- 4) Courriel de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux en date du 17 mars 2022 indiquant le retrait de la règle autorisant la possibilité de minorer de 20 % le nombre de logements minimum fixé.
- 5) Tribunal Administratif de BORDEAUX 33 – Désignation du commissaire Enquêteur E22000032/33 du 24/03/2022
- 6) Arrêté d'organisation ARRU2022 du 11 Mai 2022 de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux pour la modification N°2

TA BORDEAUX N° E22000032/33

- 7) Parutions Sud ouest et réussir le Périgord des 13 Mai 2022 et 3 juin 2022
- 8) PPA/Communauté de communes Isles et Crempse en Périgord du 3 Mars 22 (Avis Favorable.
- 9) Bureau Syndical mixte du Pays de l'Isle en Périgord – Délibération 2022-03-BU-01 du 18 mars 22.(avis favorable)
- 10) Communauté de commune Terrassonnais Haut Périgord Noir (Avis Favorable)
- 11) Direction Départementale des territoires de la Dordogne du 28/4/22 (sans contre indication)
- 12) Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine (MRAe) – Pas d'évaluation environnementale.
- 13) Chambre d'agriculture de la Dordogne du 22/4/22 avec 3 observations et un avis favorable pour le reste.
- 14) Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux aux personnes publiques associées.

B2. Descriptif du projet

B2.1. LES OAP

Commune d'Annesse et Beaulieu

OAP « Gravelle »

Le périmètre de l'OAP reste inchangé, cependant plusieurs évolutions sont proposées : • Le phasage de la réalisation de l'OAP est modifié afin de donner la possibilité à l'aménageur de concevoir un projet d'ensemble. Les phases sont donc abandonnées au profit de deux tranches. • La protection de l'espace dédiée aux milieux calcicoles est légèrement réduite dans la mesure où l'évolution naturelle constatée sur le site n'exige pas un périmètre de protection aussi important. Pour renforcer sa protection réglementaire, cet espace destiné à rester inconstructible est également exclu de la zone 1AUh pour être reclassé en zone N, entraînant une modification du règlement graphique. • Le nombre d'accès groupés est réduit afin de sécuriser les sorties sur la voie. • Il est décidé de supprimer le principe de création d'une voirie donnant sur la route de Périgueux en raison du risque de sécurité routière soulevé par le Conseil Départemental.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

A l'extérieur du périmètre de l'OAP, des projets seront réalisés tels qu'un bassin de rétention des eaux pluviales et la création de cheminements doux situés au Nord de ce périmètre et la création d'un espace public au Sud. Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.2 – secteur 2) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification
Texte en vigueur Texte après modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Localisation et accessibilité

Le site de Gravelle est situé dans le centre-bourg. Le site est accessible depuis l'impasse du Val à l'Ouest, la rue du Colonel Gaucher au Nord et la route de Périgueux au Sud.

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte |
|--|---|
| Programmation d'équipements d'intérêt public | L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. La sécurisation des carrefours du carrefour entre les emprises publiques à créer ou à améliorer et les les emprises publiques existantes (rue du Colonel Gaucher et D3) devra être assurée pour tous les modes. |
| -Principes de circulation / voies | La desserte interne du site permettra un bouclage entre : Une entrée unique depuis la route de Périgueux (D3) au Sud, Une entrée/sortie sur la rue du Colonel Gaucher par amélioration de l'impasse du Val. La sortie par l'amélioration de l'impasse des écoles puis la rue du 8 mai 1945. Ces voies structurantes intégreront des cheminements piétons. |
| -Condition d'ouverture à l'urbanisation | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B 1 , l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m ² pour la réalisation minimale de 12 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A 2 , l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m ² pour la réalisation minimale de 20 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements. |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



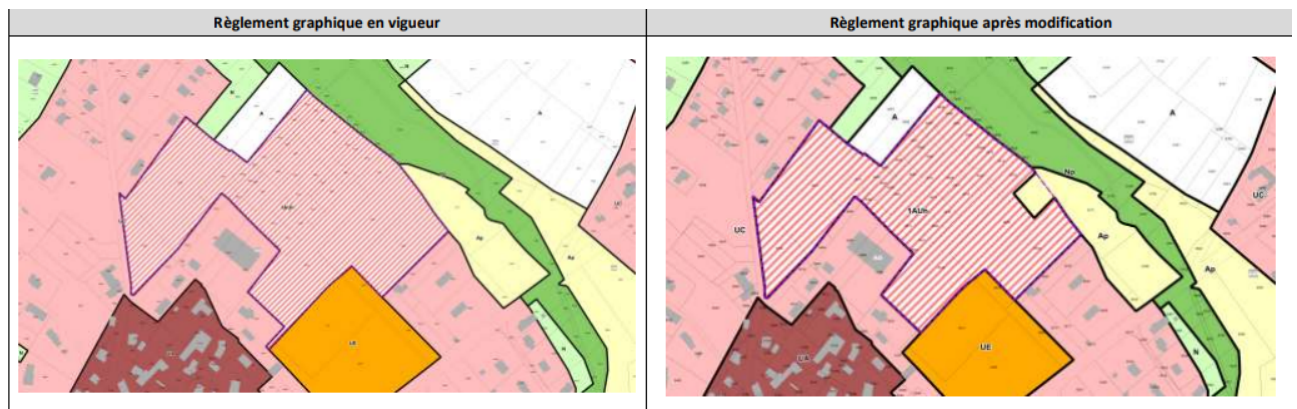
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.2 – secteur 2)

Justification et description de l'évolution du zonage :

Afin de renforcer la protection réglementaire de la pelouse calcicole identifiée par l'évaluation environnementale initiale, le plan de zonage est modifié pour reclasser la surface réellement concernée en zone Ap qui offre les dispositions réglementaires suffisantes.

D'autre part, une petite adaptation a été effectuée au Sud-Ouest de la zone pour reclasser une petite bande de 1AUh vers la zone UCb. La superficie totale de la zone 1AUh affectée par ces évolutions est de 0,12 ha : Dont 0,11 ha qui seront retirés de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone N. Et 0,01 ha restitués à la zone UCb

TA BORDEAUX N° E22000032/33



Commune de Bassillac-et-Auberoche (Secteur 1)

OAP « Le Change »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est modifié en raison de la suppression du périmètre de la tranche B : La tranche B est supprimée car elle recouvre une maison existante et habitée, ainsi que l'ensemble de la propriété de celle-ci. De fait de trois tranches initiales (A/B/C) il n'en reste que 2 qui deviennent après suppression de la tranche initiale B : A et C.

La construction d'une ou plusieurs habitations n'est pas envisagée actuellement, et ne saurait de toute façon se faire en encadrant la maison existante et habitée par le propriétaire.

Cette tranche n'a donc plus de pertinence. Les terrains couverts par la tranche B en vigueur seront dorénavant classés en zone urbaine Ucb.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.14 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1Auh.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| Tranche A | Tranche B | Tranche C B |
|---|--|------------------------|
| <p>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 500 m²</p> <p>Nombre de logements minimum : 8</p> | <p>Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m²</p> <p>Nombre de logements minimum : 15</p> | |

B- Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié

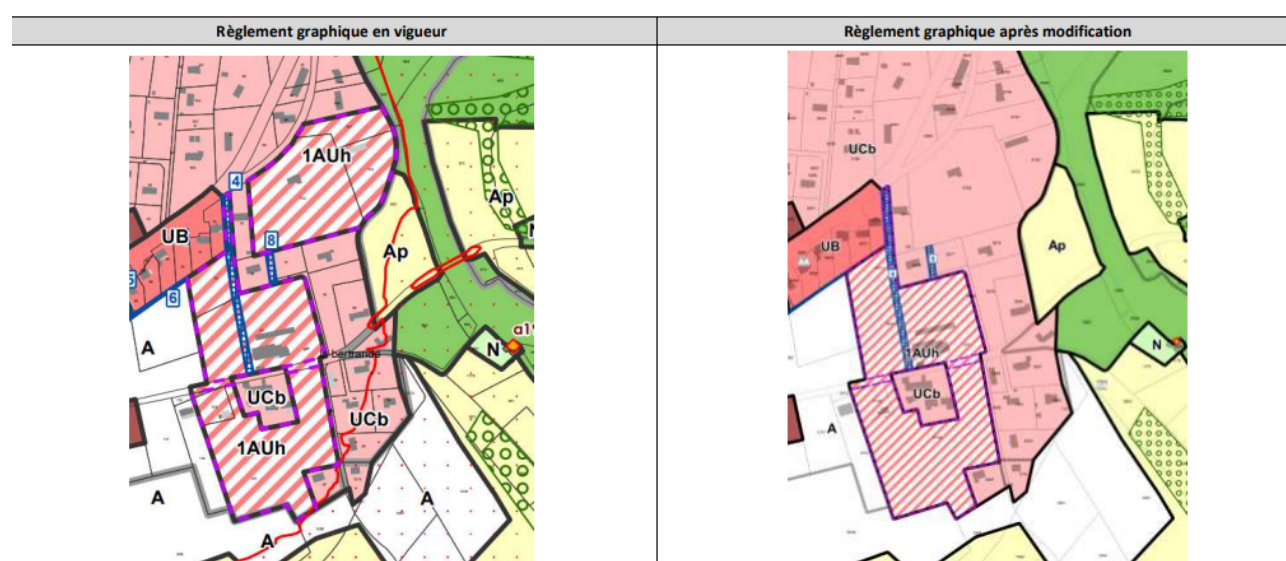


2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.14 – secteur 1)

Justification et description de l'évolution du zonage : Afin de reconnaître que la tranche B en vigueur est déjà bâtie, le plan de zonage est modifié afin de classer la surface en zone UCb.

La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 2,10 ha, elle sera affectée à la zone UCb.

TA BORDEAUX N° E22000032/33



OAP « Milhac – Massoudras

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est modifié en raison de la suppression du périmètre de la phase 1 correspondant à des parcelles appartenant à la commune. Ces parcelles sont, en effet, déjà intégralement occupées.

L'OAP ne se justifie donc plus à cet endroit. En conséquence : • La phase 2 en vigueur devient alors une phase 1. • Les terrains couverts par la phase 1 en vigueur seront dorénavant classés en zone urbaine Ucb.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.33 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Texte après modifications

| Phase 1 | Phase 2 1 |
|---|--|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7 000 m² | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m ² |
| Nombre de logements minimum : 3 | Nombre de logements minimum : 11 |

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité |
|--|---|--|
| Programmation d'équipements d'intérêt public | | La partie Sud du site sera préservée en espace vert intégrant les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement. |
| Condition d'ouverture à l'urbanisation | Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7 000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 27 000 m² pour la réalisation minimale de 11 logements.</p> | |
|--|--|--|

TA BORDEAUX N° E22000032/33

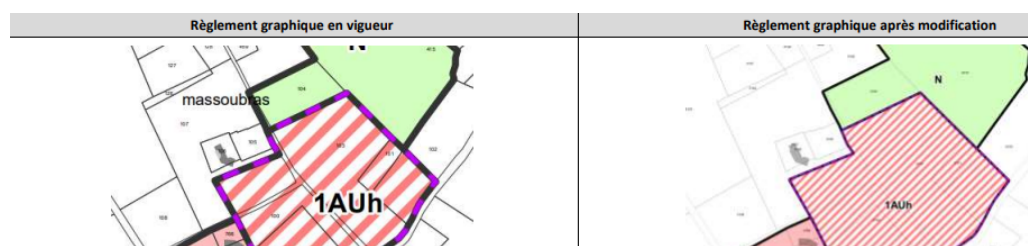
C- Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.33 – secteur 1)

Justification et description de l'évolution du zonage :

La phase 2 en vigueur étant supprimée, le plan de zonage est modifié afin de classer cette surface en zone UCb. La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 0,74 ha, elle sera affectée à la zone UC



TA BORDEAUX N° E22000032/33

Commune de Boulazac-Isle-Manoire (Secteur 1)

OAP « Beauregard »

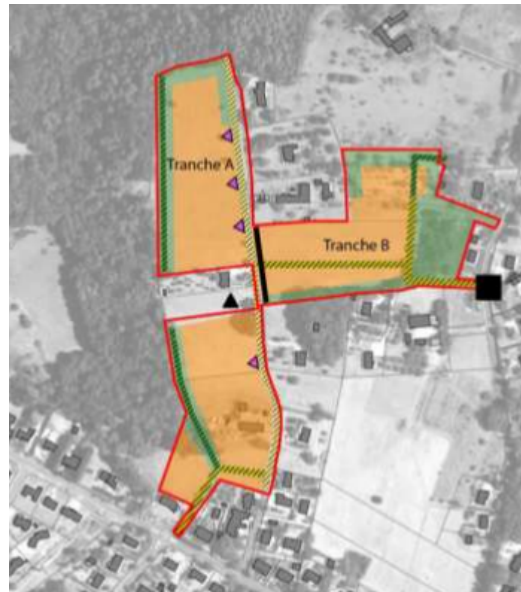
JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette OAP connaît une évolution très importante avec la suppression de la tranche A, implantée à l'Ouest de la rue Georges Joyeux représentant plus de la moitié de l'emprise totale de l'OAP. Cette suppression est motivée par la volonté de ne plus urbaniser la partie Nord de la tranche A dont les terrains sont reclassés en zone naturelle N et de ne conserver qu'une bande constructible au Sud d'une profondeur de 50 m à partir de la voie

. Dans la partie conservée (tranche B), plusieurs évolutions sont proposées : • Création d'une zone tampon avec l'habitat existant au Nord en espace vert planté. • Volonté de ne pas créer de cheminement doux afin de favoriser un partage des usages et ainsi apaiser la voie. • Prise en compte d'une voirie existante (chemin du Chatelou) qui permet de desservir le Nord de la zone et nécessite une sécurisation de son débouché sur la voie communale à l'Est (avenue Édouard Boissérie).

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.7 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



TA BORDEAUX N° E22000032/33

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

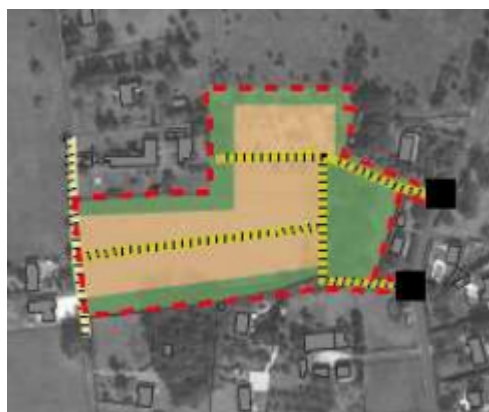
Rédaction après la Modification

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité |
|--|---|---|
| Programmation d'équipements d'intérêt public | | La sécurisation des carrefours du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'avenue Édouard Boisserie devra être assurée. De même, l'intersection entre le chemin du Chatelou et l'avenue Édouard Boisserie et l'intersection entre chemin au Sud du Chatelou et l'avenue Édouard Boisserie sera sécurisée seront sécurisées. |

| | | |
|--|--|--|
| Condition d'ouverture à l'urbanisation | <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 20 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> | |
|--|--|--|

TA BORDEAUX N° E22000032/33

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



Commune de Boulazac-Isle-Manoire (Secteur 1)

OAP « Piarrot »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est modifié pour supprimer la partie Sud de la tranche B en raison de la difficulté à organiser une urbanisation d'ensemble sur ce secteur. Pour accompagner ce redécoupage, plusieurs évolutions sont également proposées

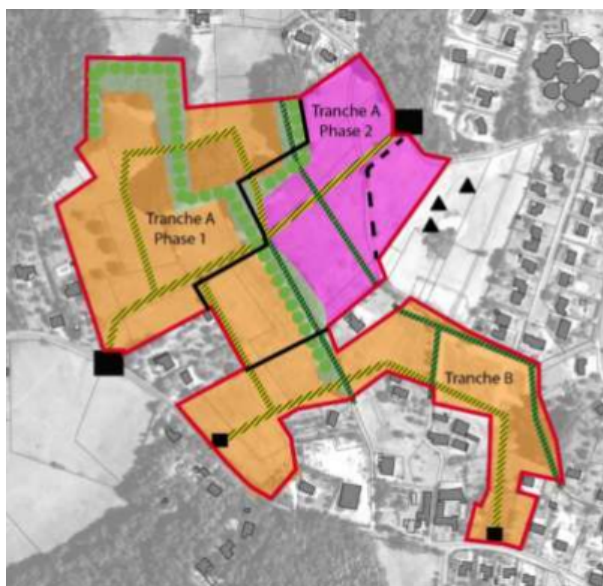
- Simplification opérationnelle de l'OAP, en supprimant les phases et en ne gardant que 2 tranches.
- Adaptation des espaces verts à conserver (au Nord et à l'Est) à la réalité des haies et des boisements sur le site, ainsi qu'à la nécessaire protection des habitations existantes enclavées dans l'opération.
- Adaptation du schéma viaire au Nord afin de mieux prendre en compte la voirie existante (impasse Pierre Corneille) qui devra être renforcée et sécurisée.
- Réduction du périmètre de l'OAP au Sud afin de tenir compte de propriétés privées (jardins). Suppression d'un accès redondant et peu sécurisé sur la rue Voltaire.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

- Réduction du périmètre de l'OAP au Nord pour restituer à la zone agricole A la bande classée en espaces verts.
- Recalage de la voie interne dans la pointe Sud-Est pour une meilleure desserte interne et création d'une raquette de retournement en bout d'impasse.
- Adaptation et réduction du nombre de logements à créer sur l'OAP pour tenir compte de la topographie du site (pentes) et des besoins de création de logements sur la commune : 45 logements sur l'ensemble de l'OAP.

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.4 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

TRANCHE A

| PHASE 1 | PHASE 2 | TRANCHE B |
|--|--|--|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m² | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m ² | Pas de superficie minimale requise Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 500 m² |
| Nombre de logements minimum : 40 | Nombre de logements / hébergements minimum : 45 | Nombre de logements minimum : 8 Accueil d'équipements d'intérêt collectif |

ou publics

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
|---------------|--|--|------------------------------------|
| Programmation | La vocation du site est mixte. Sur le périmètre de la tranche A phase 2, une mixité des fonctions sera recherchée. L'ensemble des logements sera accueilli. | En tranche A B phase 2 est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune, avec la possibilité de créer des hébergements. Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site. | |
| Forme urbaine | R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 R+1 maximum en tranche A. H : R+1 R+2 maximum en tranche B | | |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | | | |
|--|--|---|---|
| Programmation d'équipements d'intérêt public | L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales. | En tranche A phase 2 B , une partie du le site sera réservée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération. Les carrefours entre les | L'espace vert central pourra intégrer des aménagements paysagers permettant la gestion des eaux pluviales |
|--|--|---|---|

| | | | |
|----------------------------------|--|--|--|
| | | emprises publiques à créer, la rue François Mitterrand et la rue Voltaire l'impasse Pierre Corneille devront être sécurisés pour tous les modes. | |
| Principes de circulation / voies | La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées. | L'étude pré opérationnelle à réaliser devra être compatible avec le réseau de voies présenté dans le schéma d'orientations d'aménagement. L'opération intégrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons inter-quartiers et vers les équipements existants et futurs. | Le réseau de voies reposera sur trois deux voies structurantes permettant la circulation à double sens : En tranche A permettant de relier la rue François Mitterrand à l'impasse Corneille Au Sud-Est de la tranche A, en assurant un bouclage. En tranche B permettant de relier la rue Alphonse de Lamartine un bouclage sur la rue François Mitterrand. Une voie structurante Nord/Sud. |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



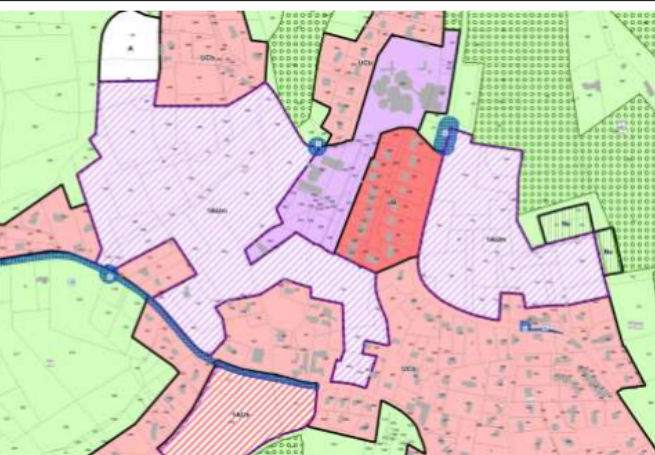
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.4 – secteur 1)

Justification et description de l'évolution du zonage : Compte tenu de la difficulté d'organiser une urbanisation d'ensemble à la pointe Sud-Est de la zone 1AUh, avec l'impossibilité d'inscrire une voirie sur les terrains concernés, ceux-ci sont reclassés en zone urbaine UCb.

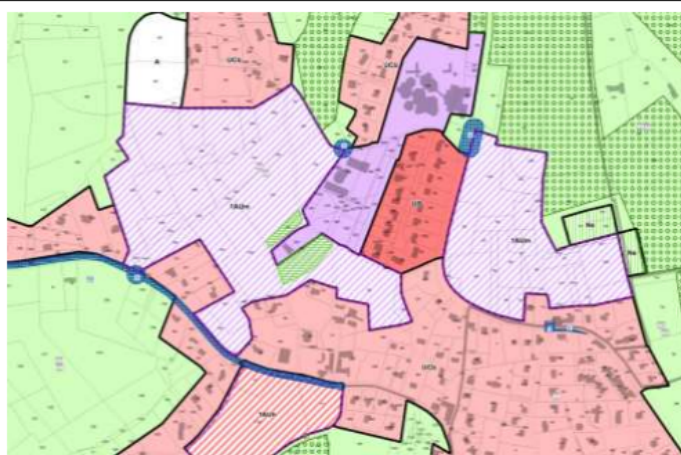
D'autre part, afin de protéger réglementairement les espaces verts inscrits pour la protection des habitations existantes enclavées dans l'opération, ceux-ci seront couverts par un périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 « patrimoine paysager », d'une superficie totale de 0,44 ha.

La superficie du périmètre concerné est de 1,17 ha qui sera retirée de la zone 1AUh : • Pour l'affecter à la zone UCb à hauteur de 0,82 ha. • Le restituer à la zone agricole A pour 0,35 ha.

Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique après modification



TA BORDEAUX N° E22000032/33

Commune de Château-l'Évêque (Secteur 2)

OAP « Les Brandes »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

L'OAP est supprimée en raison du refus de tout aménagement de la part du propriétaire du principal terrain de l'OAP, la rendant irréaliste. Ainsi ce vaste terrain est reclassé en zone naturelle N non constructible, tandis que les deux terrains déjà

découpés en dent creuse à l'Ouest sont classés en zone UC comme les parcelles adjacentes.

La fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2) est donc supprimée et le règlement graphique (Plan 5.16 – secteur 2) demande également à être modifié pour faire disparaître la zone 1AUh qui reprenait le périmètre de l'OAP et rétrocéder ses parcelles concernées pour la plus grande partie en zone naturelles et secondairement en zone urbaine

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.16 – secteur 2)

Justification et description de l'évolution du zonage :

TA BORDEAUX N° E22000032/33

L'OAP étant supprimée, le périmètre de la zone 1AUh qui la matérialise sur le plan de zonage n'a plus lieu d'apparaître. Cela a pour incidence une évolution des vocations des terrains en restituant en zone naturelle N la partie Ouest de l'OAP et en classant en zone urbaine UC la dent creuse le long de la voie.

La superficie totale de la zone 1AUh retirée est de 2,20 ha, elle sera affectée à la zone N pour une surface de 1,82 ha et à la zone UC pour une surface de 0,38 ha.

- La meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales par l'implantation d'un ouvrage dédié dans l'espace vert prévu au Sud-Ouest en point bas et la mise en place d'une bande tampon plantée au Sud. L'ouvrage prévu permettra de régler les risques vis-à-vis des constructions riveraines.

- L'adaptation du schéma de voirie, en raison du nouveau périmètre au SudOuest et le choix de ne plus traverser le jardin privatif. Le nouvel itinéraire rejoint un chemin communal existant, à requalifier.

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification Texte en vigueur Texte après modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis la voie communale du bourg ***sur ces franges sud-ouest et Sud-Est*** et la rue La Petite Chapelle ***au Nord-Ouest***.

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification Texte en vigueur Texte après modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Rédaction après la Modification

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte |
|--|--|
| Programmation d'équipements d'intérêt public | L'opération doit intégrer la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales au Sud-Ouest du site. d'une microstation d'épuration pour l'équivalent de 5 logements en phase 1. Autour du bassin de rétention , en partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales. |

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.17 – secteur 2)

Justification et description de l'évolution du zonage :

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP au Sud-Ouest : une vaste parcelle bâtie est extraite de la zone 1AUh pour être reclassée en zone urbaine UCb. La superficie du périmètre concerné est de 0,85 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UCb.

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

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

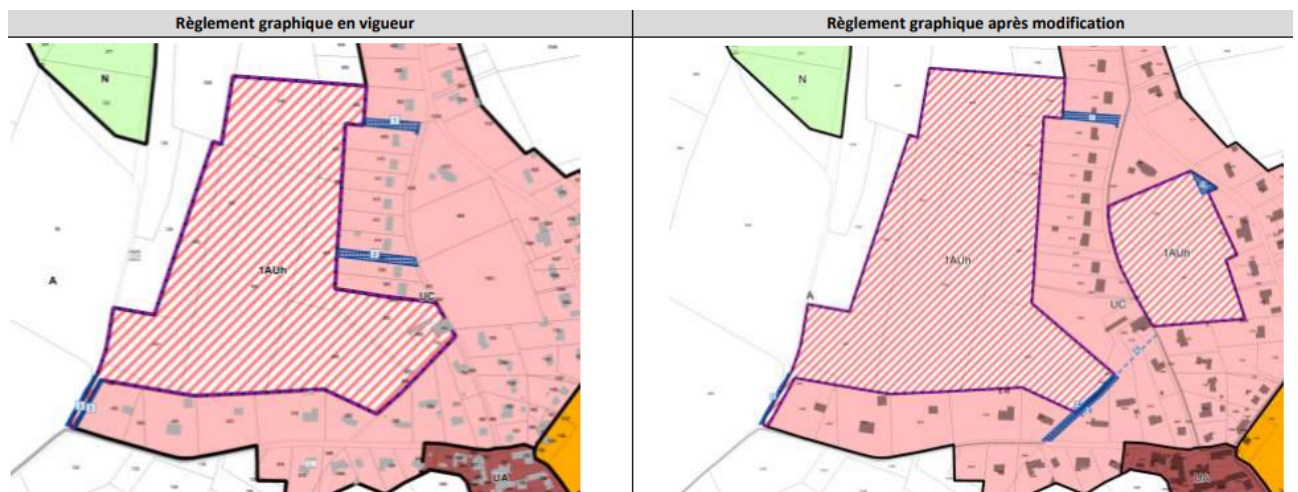
La pièce 7.2. « emplacements réservés », tableau précisant la nature des opérations portées par ces emplacements réservés et les caractéristiques de ceux-ci (bénéficiaire, superficie) est également modifiée pour y faire apparaître les évolutions des emplacements réservés n°2 et 3 et reporter le descriptif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

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

| Code | N° | Désignation de l'opération | bénéficiaire | surface | commune |
|------|----|---|----------------|--------------------------|----------|
| AQ2 | 2 | SUPPRIME | //////// :: | //////// :: | CORNILLE |
| AQ3 | 3 | Création d'une liaison depuis la rue du bourg | COMMUNE | 375 190 m2 | CORNILLE |

Création de l'emplacement réservé n°18

| Code | N° | Désignation de l'opération | bénéficiaire | surface | commune |
|-------|----|---|--------------|---------|----------|
| AQ218 | 18 | Création d'une liaison entre la rue du bourg et la rue de la Petite Chapelle | COMMUNE | 840 m2 | CORNILLE |



OAP « Le Colombier-Verdiller »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Cette nouvelle OAP est créée sur un périmètre jusqu'à présent classé en zone urbaine en raison de la nécessité d'encadrer l'aménagement de ce secteur, situé à proximité du centre-bourg, et présentant une problématique particulière en matière de topographie et d'accès depuis la voirie qui l'encadre (route de Colombier à l'Est et route de la Petite Chapelle à l'Ouest).

Les principes retenus pour son aménagement sont les suivants :

- Une desserte viaire combinant traverse Est-Ouest et impasse avec raquette de retournement, et espace public.
- Une gestion des eaux pluviales en partie basse, permettant également de protéger les habitations en contre-bas (bassin de rétention et bande tampon plantée au Sud).
- Un cheminement doux en complément (accès au bassin).
- Une bande plantée en tampon au Nord vis-à-vis des habitations existantes, et à l'Ouest en utilisant et sécurisant le fort talus existant.
- L'implantation du bâti devra respecter la pente et limiter les terrassements.
- Nombre minimum de logements : 8.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Outre la création de la fiche d'orientations d'aménagement et de programmation de cette opération (Pièce 3.2.2 – secteur 2), le règlement graphique (Plan 5.17 – secteur 2) demande également à être modifié pour créer une nouvelle zone 1AUh sur son périmètre.

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR**ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION****1. CREATION DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (rajoutée à la pièce 3.2.2 – secteur 2)****SECTEUR 2 : LE COLOMBIER-VERDILLER****1. Présentation du site****Type d'OAP**

Intensification urbaine de 1.95 hectares.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel. Bourg ancien rural.

Avantages du site

Panoramas sur les espaces naturels et agricoles.

Proximité aux équipements et services du bourg.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Inconvénients du site

Topographie affirmée (200 m NGF en point haut, 190 m NGF en point bas). Important talus le long de la route de la Petite Chapelle qui impose de traiter les nouveaux accès avec soin pour limiter les risques accidentogènes. Périmètre de protection des captages AEP. Assainissement non collectif. Risque de ruissellement des eaux à gérer. L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements maîtrisée pour s'insérer au mieux dans un contexte paysager de qualité. L'OAP visera à préserver les interfaces vis-à-vis des habitations existantes et des espaces agricoles et naturels et développera un réseau viaire structurant et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.

| |
|--|
| Secteur 1AUh |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m2 |
| Nombre de logements minimum : 8 |

2. Schéma d'orientations d'aménagement



TA BORDEAUX N° E22000032/33

3. Principes et programme d'aménagement

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

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

2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.17 – secteur 2)

Justification et description de l'évolution du zonage :

Le zonage est modifié pour accompagner la création de la nouvelle OAP au Nord du bourg : les parcelles non bâties concernées, classées jusqu'à présent en zone urbaine UCb sont reclassées en zone 1AUh La superficie du périmètre concerné est de 2,12 ha qui sera retirée de la zone UCb pour l'affecter à la zone 1AUh.

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

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

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

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

| Code | N° | Désignation de l'opération | bénéficiaire | surface | commune |
|-------|----|---|--------------|---------|----------|
| AQ218 | 19 | <i>Raccordement de la voie desserte interne de la zone 1AUh de Le Colombier-Verdiller sur la route de Colombier</i> | COMMUNE | 430 m2 | CORNILLE |

Commune de Coulounieix-Chamiers (Secteur 1)
OAP « Le Bourg »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP reste inchangé, pour autant un renforcement de la protection de l'espace boisé au Nord de l'OAP est ajouté, par la reconnaissance de l'espace vert (plantation de pins) sur une partie de la parcelle AZ 76.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A- Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié

TA BORDEAUX N°

**Commune de
Marsac-sur-L'Isle****OAP « Clair**

JUSTIFICATION DES

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

Pour ce faire, l'OAP est modifiée en :

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

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



E22000032/33

**(Secteur 1)
Séjour»**

MODIFICATIONS

l'OAP reste



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| Texte après modification |
|--------------------------|
|--------------------------|

| Phase 1 | Phase 2 |
|--|--|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m ² | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9300 m ² |
| Nombre de logements minimum : 40 50 | Nombre de logements minimum : 14 10 |

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

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

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



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

OAP « Beaulieu »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP reste inchangé, toutefois la Commune souhaite diminuer la hauteur maximale du bâti à R + 1, sauf pour les logements sociaux pour lesquels celle-ci est maintenue à R + 2. Ce choix s'explique par un souci de qualité paysagère sur le site pour les futurs habitants et les riverains, ainsi que par une volonté de dédensifier le tissu urbain sur le plateau de Marsac.

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



TA BORDEAUX N° E22000032/33

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| |
|---------------------------------|
| Rédaction après la Modification |
|---------------------------------|

| | |
|---------------|--|
| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte |
| Forme urbaine | R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : <i>R + 1, sauf pour logements sociaux : R+2 maximum</i> |

OAP «Payenché - Les Brandes »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

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

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

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR

TA BORDEAUX N°

ÉVOLUTIONS
LA MODIFICATION

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



E22000032/33

ENTRAÎNÉES PAR

D'ORIENTATIONS
PROGRAMMATION

A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Rédaction après la Modification

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte |
|-------------------------|---|
| Programmation d'habitat | La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. <i>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</i> |
| Forme urbaine | R1 > 5 mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% 35% EPT > 30% 65% H : R+1 maximum |

Commune de Périgueux (Secteur 1)

OAP « ZAC de la Gare »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

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

- Le périmètre de l'OAP a été élargi vers l'Ouest par un appendice permettant de rejoindre la rue Henri Murger pour maîtriser la constructibilité en cœur d'îlot et créer un « voie douce » traversante Est-Ouest au sein de l'opération sur pratiquement toute sa longueur avant de rejoindre la rue du Bassin.
- Le principe de l'alignement de la façade des futurs immeubles le long de l'avenue du Maréchal Juin et d'une partie de la rue du Bassin est maintenu.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

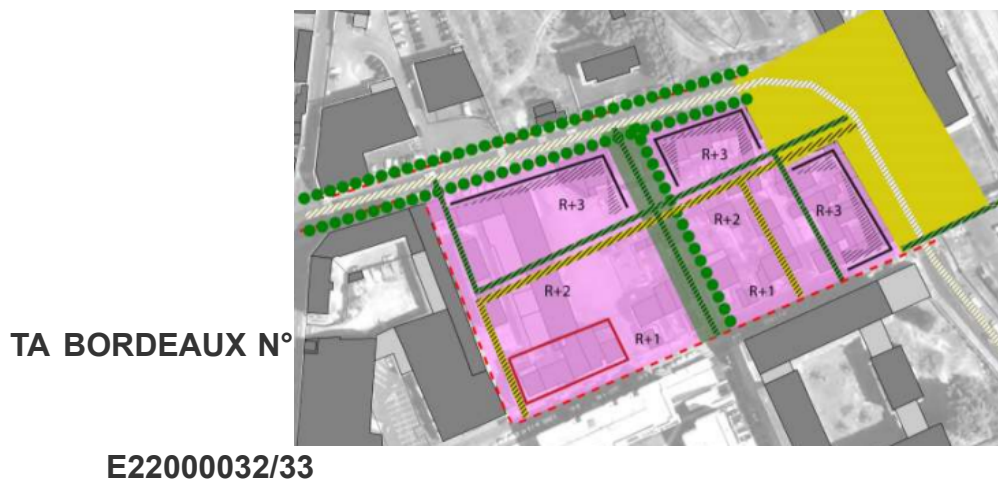
- L'obligation de création de commerces en rez-de-chaussée alignés sur l'avenue du Maréchal Juin est ajoutée afin d'offrir cette aménité dans ce secteur de la ville.
- A l'Est du périmètre, une « place publique » sera créée, proposant un nouveau lieu de rencontre dans le quartier créant un lien avec le pôle d'échange multimodal, tout en maintenant le principe d'un alignement des bâtiments situés en limites de cet espace public.
- Des espaces verts disposés « en peigne » perpendiculairement à l'avenue du Maréchal Juin permettront d'aérer les constructions, introduire la « nature en ville » et offrir d'autres lieux de rencontre.
- Le principe d'une voie de desserte interne en boucle depuis la rue du Bassin est supprimé, seuls sont maintenus les accès véhicules pour les habitations conservées sur la rue du Bassin. • Le périmètre d'« habitat à conserver », identifié sur le schéma d'orientation d'aménagement au Sud-Ouest du périmètre, n'est plus à conserver dans la mesure où certains lots pourront être acquis dans le cadre de l'opération d'aménagement.
- Les différentes hauteurs imposées dans le schéma d'orientation d'aménagement ne permettent pas à l'aménageur d'atteindre l'équilibre financier. Celles-ci ont donc été revues en augmentant sur certains îlots le nombre de niveaux autorisés.

Ces évolutions s'appuient sur des esquisses ayant permis de tester l'impact visuel de ce nouvel « épannelage » sur le voisinage. Les plus grandes hauteurs (5 niveaux) sont ainsi réparties le long de l'avenue du Maréchal Juin qui ne présente pas de vis-à-vis. La gradation de la hauteur des bâtiments à construire sur le reste de l'îlot vise à préserver la tranquillité des habitations maintenues sur la rue du Bassin.

- Le principe de plantation d'arbres à hautes tiges de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Juin est supprimé.

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

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



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site – TRANCHE A

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| |
|--------------------------|
| Texte après modification |
| Secteur UAa |

| Tranche A | Tranche B | Tranche C |
|---|------------------------------------|----------------------------------|
| Superficie : 17 000 m ² | Superficie : 14 000 m ² | Superficie : 8400 m ² |
| Nombre de logements estimé : 132 150 | Nombre de logements estimé : 85 | Nombre de logements estimé : 25 |

Les trois secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A, B et C, s'inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l'échelle de la commune et faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC de la gare). Le périmètre de la ZAC de l'opération occupe la rive droite de l'Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L'avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l'Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l'Isle. Le périmètre de projet autour de l'avenue du Maréchal Juin comprend 2 secteurs, A et B, dont les opérations d'aménagement peuvent se mener concomitamment. Les deux secteurs de projet concernés par cette OAP se situent de part et d'autre de l'axe structurant de l'avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville. Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l'Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l'entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d'un réseau de bus en site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu'à la voie verte.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

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

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de 3 accroches urbaines majeures : 1. L'accroche à la voie verte à l'Ouest ; 2. L'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine ; 3. L'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).

Secteur A Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé. Seules les maisons situées en partie sud-ouest du périmètre de projet sont conservées. Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du

Maréchal Juin (voirie structurante de la ZAC) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.

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

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

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

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| Rédaction après la Modification | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|--|
| | Principe et/ou | Principe et/ou | |

| | programme soumis à compatibilité forte | programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
|---------------|--|---|--|
| Programmation | 25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. | Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-dechaussée sur l'avenue du Maréchal Juin sur une surface plancher de l'ordre de 900 à 1500 m² . En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de : 120 150 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 10000 12 000 m ² minimum intégrant les espaces communs. 12 logements individuels avec jardins minimum. L'ilot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé. | |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | | | |
|---------------|--|---|--|
| Forme urbaine | | Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité. en R+3 minimum , en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation | |
|---------------|--|---|--|

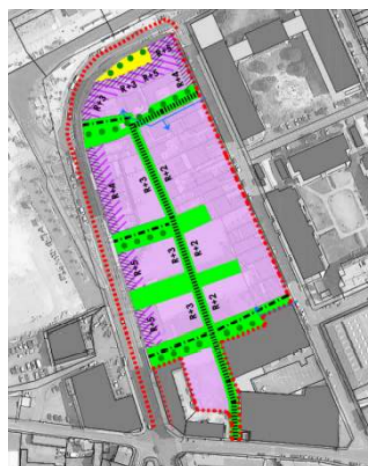
| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>d'aménagement, de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1 R+2 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement pour préserver la tranquillité des habitations maintenues sur la rue du Bassin. A l'Est du site, les façades en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation d'aménagement, se tournent vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare</p> | |
| Programmation d'équipements d'intérêt public | <p>Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville. La cour centrale piétonne sera paysagée.</p> | | <p>La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.</p> |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | | | |
|----------------------------------|--|--|--|
| Principes de circulation / voies | <p>La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. Les accès aux différents logements se</p> | | <p>Les différentes continuités piétonnes peuvent être traitées dans un vocabulaire urbain (placette,</p> |
|----------------------------------|--|--|--|

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

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



TA

BORDEAUX

N°

E22000032/33

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

Justification et description de l'évolution du zonage :

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de la tranche A de l'OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est agrandi en l'étendant sur la totalité de la parcelle AO 277 et en y incorporant la parcelle AO 350 en son entier. Par la même occasion, est créé un secteur de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme pour imposer la création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles construits le long de l'avenue du Maréchal Juin. Ces évolutions n'ont aucune incidence sur le zonage lui-même, la totalité de l'OAP restant en zone UAaP



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

OAP « Les Martyrs Sud »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement



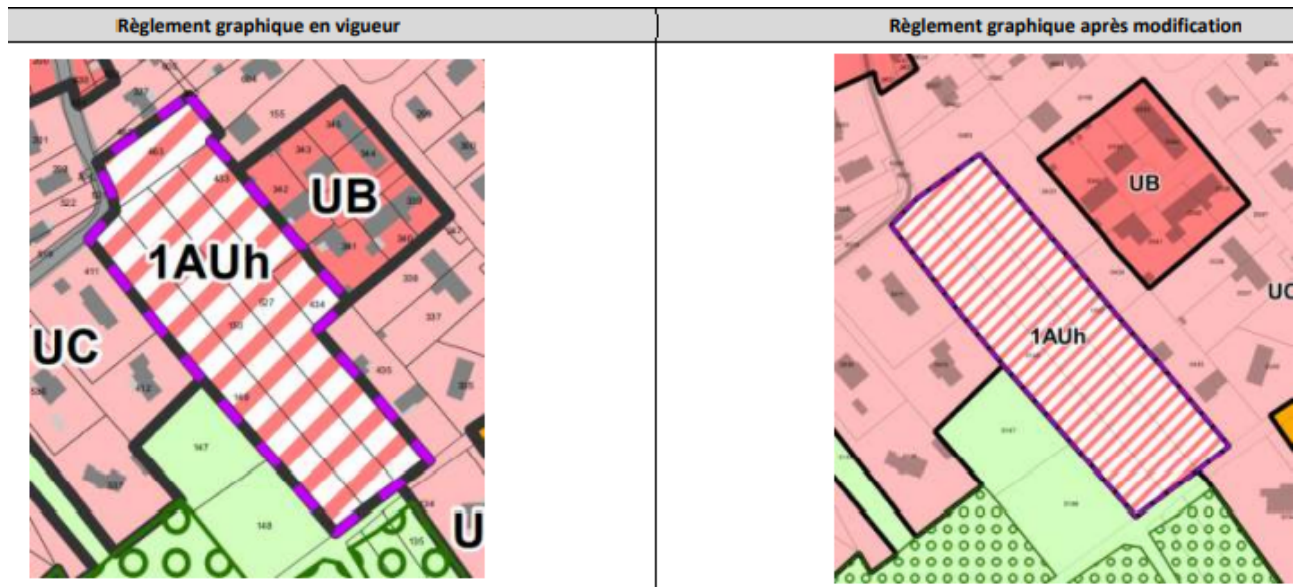
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.37 – secteur 2)

Justification et description de l'évolution du zonage :

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est réduit en rétrocedant les parcelles AP

433 et AP 434 correspondants aux jardins existants des maisons attenantes, en zone urbaine UC. Ainsi, la superficie du périmètre concerné est de 0,33 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UC.



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

OAP « Les Bricats »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est modifié afin de retirer la tranche B qui n'a plus vocation à être urbanisée car constituée par erreur sur des fonds de jardins, ainsi que la maison existante située à l'Est de l'OAP.

Il s'agit également de supprimer la création de la voie permettant de raccorder la tranche A à la tranche C, dont le tracé est peu réaliste. Au sein de la tranche C, devenant la tranche B suite à la suppression de celle-ci, le nombre minimal de logement est ramené à 2 au lieu de 3.

Cette diminution s'explique par la configuration du site et par la volonté d'harmoniser la taille des parcelles de ce hameau très rural.

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| Texte après modification |
|--|
| <p style="text-align: center;">OBJECTIF</p> <p>Ce site est localisé au sein d'un hameau ancien où se sont implantées des constructions récentes. Il s'agit d'un des sites urbains les plus denses de la commune. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce site en développant un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feu de forêt.</p> |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| Tranche A | Tranche B | Tranche C B |
|--|--|--|
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m ² | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8200 m² | Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m ² |
| Nombre de logements minimum : 3 | Nombre de logements minimum : 2 | Nombre de logements minimum : 3 2 |

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

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| Rédaction après la Modification | |
|--|--|
| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte |
| Condition d'ouverture à l'urbanisation | <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 8200 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 3000 m² pour la réalisation minimale de 3 2 logements.</p> |

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

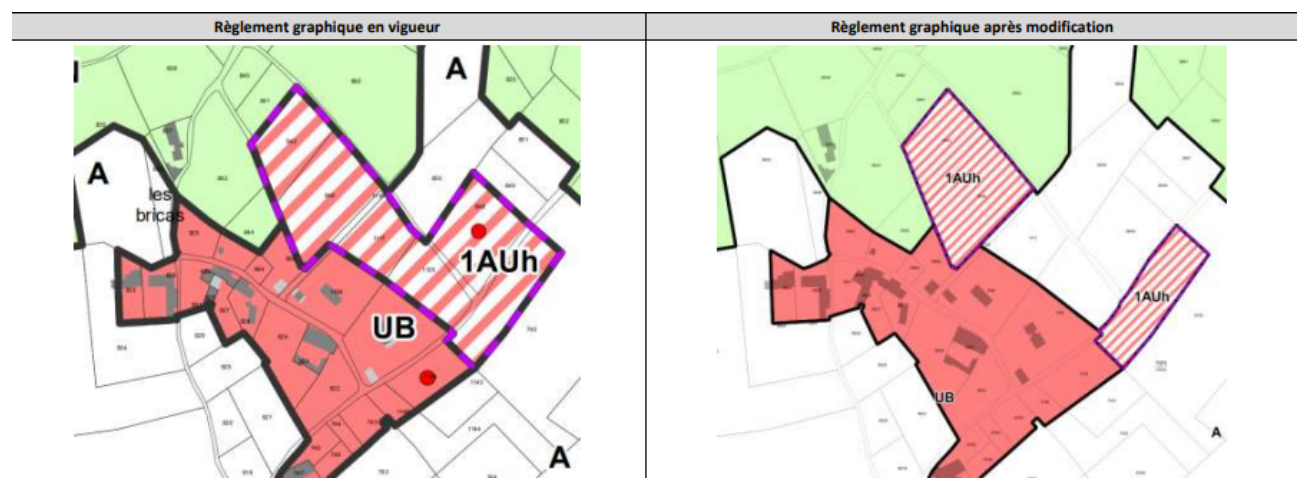
A - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement



TA BORDEAUX N° E22000032/33

2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.46 – secteur 3)

Justification et description de l'évolution du zonage : Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP. Ce dernier, reporté sur le plan de zonage, est réduit en rétrocedant les parcelles 1117, 1105 et 848 en zone agricole. Ainsi, la superficie du périmètre concerné est de 0,81 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone A.



Commune de Trélissac (Secteur 1)

OAP « Libournet »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

- Adaptation de la trame verte pour tenir compte de la topographie du site et des usages (axe Est-Ouest en remplacement d'une partie du cheminement doux de l'axe Nord-Sud), et création d'une zone tampon avec le tissu bâti environnant à l'Est et au Sud.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

- Implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales dans l'espace vert prévu au Sud-Ouest.
- Harmonisation des règles de hauteur du bâti envisagé, à R+1 sur toute l'OAP.

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR**ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION**
1. REPRISE DE LA FICHE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Pièce 3.2.2 – secteur 2)
A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Rédaction après la Modification

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme |
|---------------|--|--|---|
| Forme urbaine | R1 > 8m 3m R2 > 3m 8m R3 > H ES < 50% EPT > 65% H : Se reporter au schéma d'orientations | Les constructions dédiées au logement social pourront atteindre | On évitera les interfaces directes entre le bâti existant et les |

| | | | |
|--|---------------|--------------------------------|---------------------------------|
| | d'aménagement | une hauteur de R+2. | constructions en R+2 |
|--|---------------|--------------------------------|---------------------------------|

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | | | |
|---|---|--|--|
| Conditions d'ouverture à l'urbanisation | Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 90 500 m ² pour la réalisation minimale de 64 logements. | | |
|---|---|--|--|

B - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié

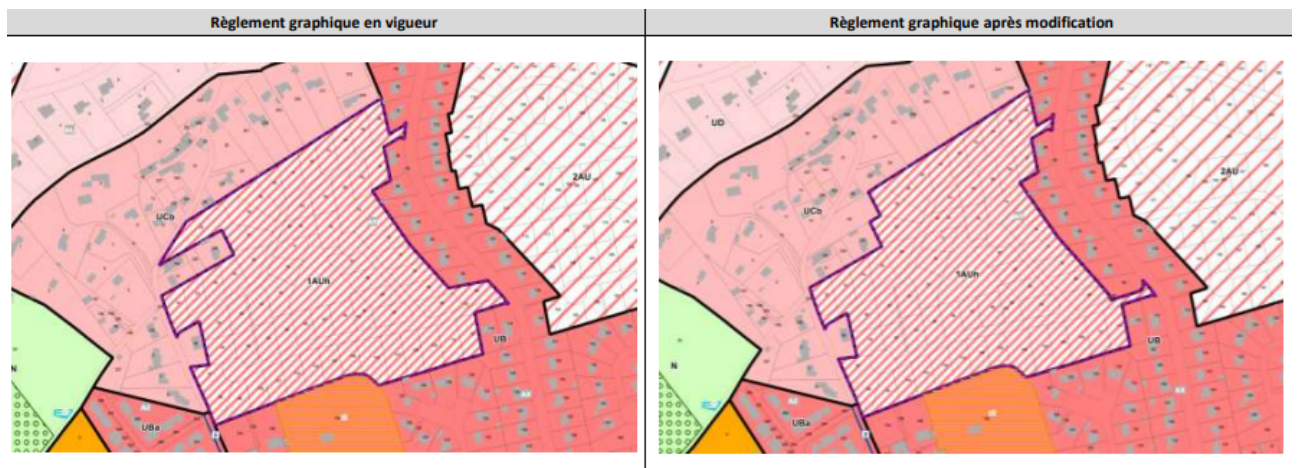


2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plan 5.54 – secteur 1)

Justification et description de l'évolution du zonage :

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Le zonage est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP, en retirant deux parcelles privées au Nord-Ouest et au Sud-Est de la zone 1AUh pour les reclasser en zone urbaine UCb. La superficie totale des deux emprises concernées est de 0,38 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter : A la zone UB pour 0,13 ha. A la zone UCb pour 0,25 ha.



OAP « La Borie des Mounards »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le périmètre de l'OAP est assez largement modifié :

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

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

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

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Outre la modification de la fiche d'orientations d'aménagement et de

programmation de cette opération (Pièce 3.2.1 – secteur 1), le règlement graphique (Plan 5.54 – secteur 1) demande également à être modifié pour adapter le périmètre de la zone 1AUh.

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Texte après modification

Localisation et accessibilité Le site de ~~Sussous~~ **La Borie des Mounards** est situé le long de la D 6021. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards ~~(longeant le Leclerc)~~ et à l'Est par la rue des Pétunias, ***uniquement par les modes doux à plus long terme.***

B - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

Texte après modification

TA BORDEAUX N° E22000032/33

| | Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité |
|-------------------------------------|---|---|
| Principes de circulation / voies | La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements dédiés aux modes actifs. La voie à créer marquera l'interface entre les commerces et activités de service et l'habitat. | La desserte interne du site sera réalisée depuis l'emprise existante à l'Ouest <i>par une entrée/sortie</i> (rue des Mounards). La voie à créer <i>fonctionnera en boucle, permettant de desservir les habitations et de prévoir une sortie par le Sud à plus long terme.</i> pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative En cohérence avec la définition de l'emplacement réservé identifié à l'Est du site, <i>une liaison douce est prévue à terme vers la rue des</i> |

| | | |
|--|--|------------------|
| | | Pétunias. |
|--|--|------------------|

| | | |
|--|--|--|
| Condition d'ouverture à l'urbanisation | Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 000 m² 9000 m² pour la réalisation minimale de 20 10 logements. | |
|--|--|--|

TA BORDEAUX N° E22000032/33

C - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



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

Justification et description de l'évolution du zonage :

Le zonage lui-même est modifié pour accompagner l'évolution du périmètre de l'OAP : en réduisant, d'une part, l'avancée Sud-Ouest dont la partie reclassée est versée à la zone urbaine UBa. En supprimant, d'autre part, la partie Sud qui sera reclassée en zone urbaine UBa.

En réduisant, enfin, l'emprise à l'Est dont la partie reclassée est versée à la zone urbaine UBa. La superficie totale des trois emprises concernées est de 0,69 ha qui sera retirée de la zone 1AUh pour l'affecter à la zone UBa.

Par la même occasion, il est nécessaire de prolonger l'emplacement réservé n°17 destiné à relier la zone à la rue des Pétunias à l'Est.

En effet, avec le reclassement de la parcelle BE 196 de la zone 1AUh vers la zone UCb, il y a nécessité de poursuivre l'emplacement réservé sur cette parcelle jusqu'à la nouvelle limite de la zone 1AUh pour permettre la réalisation à terme de la voie douce sur toute sa longueur.

La prescription surfacique délimitant l'emplacement réservé sur le plan de zonage est donc modifiée comme indiqué ci-dessus. La pièce 7.2. « emplacements réservés », tableau précisant la nature de l'opération portée par l'emplacement réservé et les caractéristiques de ce dernier (bénéficiaire, superficie) doit également être modifiée pour y faire apparaître la nouvelle superficie de l'emplacement réservé agrandi.

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

| Code | N° | Désignation de l'opération | Bénéficiaire | Surface approximative | Commune |
|------|----|--|--------------|----------------------------|-----------|
| CB17 | 17 | Création d'un accès vers la zone à urbaniser | Commune | 1606 1886 m2 | TRELISSAC |

OAP « La Rudeille »

TA BORDEAUX N° E22000032/33



JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

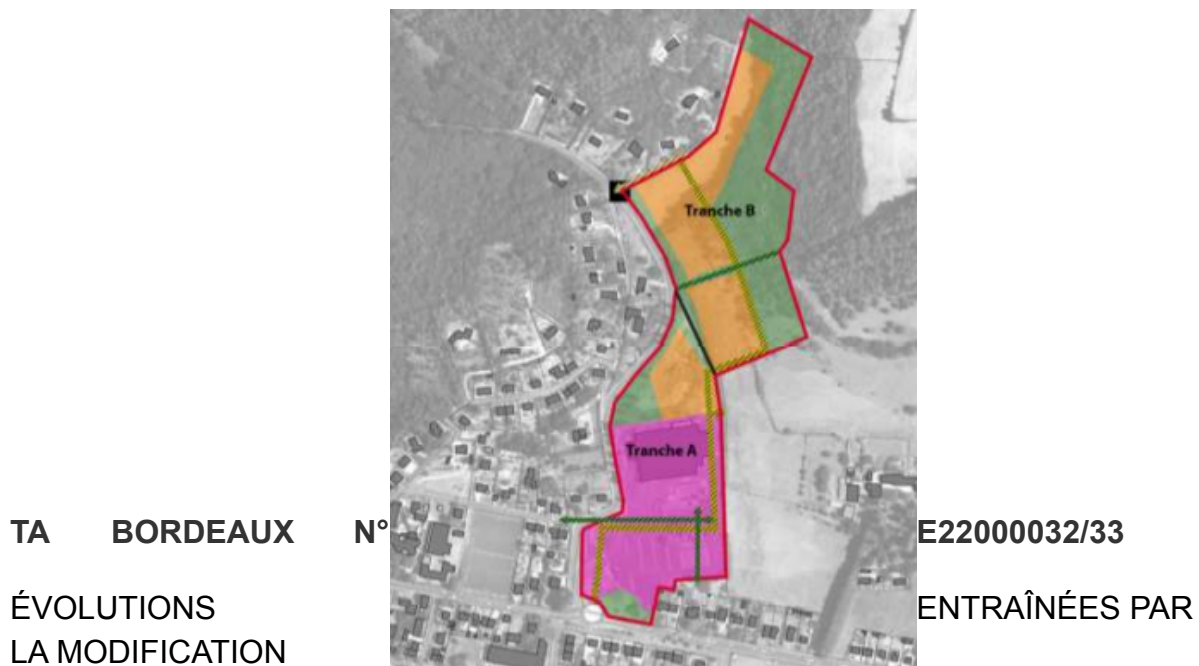
- La création d'un cheminement doux en complément de la voirie de desserte Sud de l'OAP reporté sur le schéma d'aménagement en limite Sud-Est, accompagné d'une bande d'espace vert pour protéger un fossé existant.
- L'apport d'un complément dans les principes et programme d'aménagement portant sur la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

petite taille, ainsi que des équipements publics tels qu'une crèche et des équipements médico-sociaux comme un EPHAD.

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

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



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

A - Reprise des principes et programme d'aménagement

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les thématiques faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| |
|---------------------------------|
| Rédaction après la Modification |
|---------------------------------|

| Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte | Principe et/ou programme soumis à compatibilité | Principe et/ou programme préconisé |
|--|---|------------------------------------|
| Programmation d'habitat La vocation du secteur 1AUm est mixte. <i>Le programme d'aménagement s'y fera dans le respect du schéma d'organisation « une stratégie résiliente pour le développement de la friche Mammouth » qui vient préciser les indications de la présente OAP. La partie Sud de la tranche A,</i> | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | <p>correspondant à la friche commerciale, autorise une mixité des fonctions, notamment l'accueil de commerces de proximité de petite taille. Dans la partie Sud de la tranche A à vocation mixte, les commerces doivent être implantés en pied d'immeuble. 30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p> | | |
| <p>Programmation d'équipements d'intérêt public</p> | <p>L'opération pourra accueillir des équipements publics tels qu'une crèche et des équipements médico-sociaux comme un EPHAD. Elle doit également doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales</p> | <p>Des aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à améliorer au Nord et la rue des Digitales sont à créés.</p> | <p>Un espace vert en partie basse du site (Sud) pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales</p> |

B - Nouveau schéma d'orientations d'aménagement modifié



OAP « La Petite Mothe »

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

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

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

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR



TA BORDEAUX N° E22000032/33

ÉVOLUTIONS ENTRAÎNÉES PAR LA MODIFICATION

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

A - Reprise de la présentation du site

Nota : seuls apparaissent dans le tableau ci-dessous les textes faisant l'objet d'une modification (rajout noir gras italique et suppression bleutée, italique, rayée)

| Texte après modification |
|--|
| Secteur 1AUh |
| Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 39 500 m ² |
| Nombre de logements : 50 40 |

B2.2 LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les fiches décrivant le détail des orientations proposées pour chaque OAP apparaissent très précises sur l'organisation de l'urbanisation en tranches et en phases et, en leur sein, sur la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation et le nombre minimum de logements à réaliser. Il est apparu à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux la nécessité de disposer de plus de souplesse dans l'application de ces orientations lors des opérations d'aménagement, sous peine de devoir à l'avenir apporter encore de nombreux correctifs à ces près de 150 OAP du PLUI-HD du Grand Périgueux à l'occasion de procédures comme la présente modification du PLUI-HD venant constituer autant de handicaps pour les communes et les opérateurs dans la mise en œuvre des choix du document d'urbanisme. Le règlement d'urbanisme ayant des formulations inadéquates concernant l'applicabilité des orientations de ces OAP ce implique que les rédactions et les dispositions graphiques doivent permettre de laisser une marge d'appréciation dans leur application. S'il ne peut pas y avoir de contrariété majeure entre elles, un écart mineur par rapport aux dispositions fixées pourra donc être toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP n'est pas remis en cause. En même temps, compte tenu de la jurisprudence, pour rendre certaines dispositions des OAP réellement opposables, il est nécessaire de les « relayer » dans le règlement qui, lui seul possède cette force.

Le règlement écrit est donc proposé à divers modifications pour poser la notion de compatibilité et non plus de conformité. La notion de surface minimale d'ouverture à l'urbanisation y est également modifiée.

Nota : Toutes les mentions faisant références à la possibilité de déroger de 20 % le nombre de logements minimum fixé devront être supprimées, ce point précis ayant été enlevé du dossier par la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

B2.3 .ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Biodiversité

S'agissant de zones déjà urbaines ou à urbaniser , la procédure de modification ne génèrera aucune incidence supplémentaire sur des secteurs agricoles ou naturels non urbanisables à ce

jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. En réalité elles permettent même de reverser 4,84 ha de zones aujourd'hui urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles, par exemple en modifiant les OAP à Annesse-et-Beaulieu et Château-l'Évêque.

Les milieux calcicoles ouverts résiduels encore présents sur la zone sont également retirés de la zone 1AUh et basculés en zone Ap. Point particulier sur l'OAP Gravelle justifiant sa modification.

Consommation de l'espace

S'agissant de zones urbaines et à urbaniser déjà délimitées dans le PLUi-HD en vigueur, la modification du PLU ne génère aucune consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire, y compris à la marge au sein des orientations d'aménagement délimitées puisque de nouveaux espaces verts sont créés en leur sein, par exemple dans l'OAP du bourg à Coulounieix-Chamiers.

Reverserment de 4,84 ha de zones aujourd'hui urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles

Trame verte et bleue

S'agissant de zones urbaines et à urbaniser existantes, déjà donc vouées à être urbanisées, la procédure de modification ne génère aucune incidence supplémentaire sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Paysages et patrimoine

Certaines évolutions apportées visent à une meilleure prise en considération des enjeux paysagers locaux : • Ajout d'un espace vert au sein de l'OAP « Beauregard » sur la commune de Boulazac Isle Manoire afin de limiter les incidences paysagères et créer une zone tampon avec l'habitat existant ; • Idem dans l'OAP du Bourg à Coulounieix-Chamiers, où un espace vert est agrandi afin de tenir compte d'un boisement existant ; • A Trélissac, au sein de l'OAP « Libournet », création d'une zone tampon avec le tissu bâti environnant ; • Toujours à Trélissac, au sein de l'OAP « La Borie des Mounards », suppression de la zone tampon verte au Nord car déjà intégrée dans le futur règlement de lotissement et création d'une nouvelle zone tampon au Sud visant la protection du bâti existant. Les évolutions apportées peuvent être qualifiées de positives sur les paysages car visant une meilleure intégration des projets au sein de leur

environnement immédiat.

Ressource en eau

Les évolutions apportées au sein des orientations d'aménagement ne génèrent pas d'augmentation de la population potentiellement accueillie au sein de chaque zone. De fait, elles n'augmenteront pas la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement. Au contraire, localement, la diminution du nombre de logements envisagés sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac Isle Manoire ou encore « la Petite Mothe » à Trélissac par exemple permettra de diminuer la pression générée sur la ressource en eau par ces opérations d'aménagement (réduction des prélèvements d'eau potable et des rejets d'effluents). Par ailleurs, les évolutions apportées visent une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans certains secteurs grâce à la mise en place d'ouvrages spécifiques (Cornille « La Petite Chapelle », Trélissac « Libournet »).

Risques naturels et technologiques

S'agissant de zones urbaines et à urbaniser du PLUi-HD en vigueur, les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement n'accroîtront pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUi-HD

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Émissions de gaz à effet de serre

Les évolutions générées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones urbaines ou à urbaniser vouées à accueillir de nouveaux ménages et les déplacements qu'ils généreront. Les évolutions apportées n'ont par conséquent pas vocation à augmenter les émissions de gaz à effet de serre. La diminution du nombre de logements envisagés sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac Isle Manoire de 93 minimum à 45

ou encore ceux envisagés sur l'OAP « la Petite Mothe » à Trélissac de 50 minimum à 40 minimum par exemple génère même une réduction de nombre de ménages potentiellement accueillis sur ces zones et de fait une réduction de leurs déplacements potentiels (notamment automobiles) et émissions de gaz à effet de serre induits. Enfin, l'adaptation des cheminements doux à créer à la réalité du terrain dans les orientations d'aménagement le nécessitant permettra une meilleure efficacité de ces derniers

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

Titre C : AVIS

C1 Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)

- 1) PPA/Communauté de communes Isles et Crempse en Périgord du 3 Mars 22 (Avis Favorable.)
- 2) Bureau Syndical mixte du Pays de l'Isle en Périgord – Délibération 2022-03-BU-01 du 18 mars 22.(avis favorable)
- 3) Direction Départementale des territoires de la Dordogne du 28/4/22 (sans contre indication)
- 4) Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine (MRAe) – Pas d'évaluation environnementale.
- 5) Chambre d'agriculture de la Dordogne du 22/4/22 avec 3 observations et un avis favorable pour le reste.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

- 6) Communauté de commune Terrassonnais Haut Périgord Noir (Avis Favorable)
- 7) Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux aux personnes publiques associées.

C2 Synthèse des avis reçus et réponse de la CAGPX

DDT24

Les évolutions envisagées sur ces 17 OAP décrites ci-dessus permettent de reverser 4,9 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles, cette évolution va dans le sens de la nécessité de limiter les ouvertures à l'urbanisation. Toutefois, il conviendrait de préciser l'évolution des 11 ha réaffectés en zones urbaines (UCb et UB) par la fixation d'une densité minimale afin d'atteindre dans un contexte plus global les objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces NAF de la loi climat et résilience, notamment le décompte précis de la consommation d'espaces enclenchée à partir de 2021, assorti d'un 1er objectif de réduction de 50% de cette consommation à l'issue des 10 prochaines années.

2 – Création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de e Cornille La création de cette nouvelle OAP s'accompagne d'une réaffectation de 2,12ha de zone UCb en zone 1AUh et l'instauration d'un emplacement réservé n°19 pour le raccordement de la voie de desserte interne sur la route de Colombier. Il est à noter que le principe d'aménagement retenu intègre également la prise en compte de la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention et bande tampon plantée). Cette évolution n'appelle pas de remarque particulière.

3 - Suppression de l'OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l'Évêque La suppression de cette OAP s'accompagne d'une restitution de 1,82 ha en zone N et de 0,38 en zone UC. Cette évolution n'appelle pas de remarque particulière.

4 – Remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité La modification envisagée au règlement écrit des OAP s'inscrit dans le respect de l'article L 152-1 du Code de l'urbanisme «Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Cette évolution n'appelle pas de remarque particulière.

REPONSES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX (CAGPX)

La communauté d'agglomération répète la justification apportée dans la notice : le schéma de cette OAP(Le Change Bourg Sud) résulte d'une mauvaise appréciation de l'existant. Cette tranche recouvre une maison existante et habitée, ainsi que l'ensemble de la propriété de celle-ci. La construction d'une ou plusieurs habitations n'est pas envisagée actuellement, et ne saurait de toute façon se faire en encadrant la maison existante et habitée par le propriétaire.

Dans ce cas d'espèce, l'évolution de zonage ne fait pas autre chose qu'à entériner une évolution récente(Milhac d'Auberoche Massoubas) :

TA BORDEAUX N° E22000032/33

les terrains concernés sont bâtis ou en passe de l'être. Il s'agit donc d'une adaptation du zonage à la réalité de l'occupation du sol.

Compte tenu de la nature du site et de sa topographie(Beauregard), il est apparu indispensable de corriger le périmètre de l'OAP en restituant à la zone N les secteurs les plus sensibles.

Pour ce qui est de la reconversion d'une partie de la zone 1AUh en secteur UCb, dans la mesure où les terrains sont en partie bâtis (au Sud) et en raison de la pression urbaine sur la commune, on peut être assuré qu'ils seront occupés au maximum des possibilités offertes par le règlement de la zone.

On notera que le reclassement(Piarrot) porte sur une superficie peu importante correspondant à des jardins que leurs propriétaires n'ont pas l'intention, aujourd'hui, de vendre. D'autre part, compte tenu de l'organisation du bâti sur le site, il n'apparaissait plus pertinent de vouloir densifier.

Ici aussi(La petite Chapelle), la raison de l'évolution tient à la volonté de ne pas inclure dans le périmètre de la zone 1AUh un vaste jardin dont le propriétaire n'entend pas se séparer et dont le maintien pouvait compromettre une urbanisation cohérente du site.

Si dans l'absolu, il y a bien une diminution de logements(Clair séjour) à produire (6 logements), à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération, cette évolution reste négligeable.

-(La petite Mothe) Si dans l'absolu, il y a bien une diminution de logements à produire (6 logements), à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération, cette évolution reste négligeable. Cette évolution est, d'autre part, motivée par le souci d'assurer une meilleure transition entre une urbanisation dense au Sud (opération sociale) et l'espace rural au Nord.

Sur les évolutions:

Sur le fond, la fixation d'une telle densité minimale dans le cadre de cette procédure de modification n'est pas possible car on risque de toucher à l'économie générale du PADD. Quant à la démarche d'étude, celle-ci doit mobiliser des moyens qui ne sont pas à l'échelle de cette modification puisqu'elle doit passer a minima par une étude fine de la morphologie urbaine pour apprécier correctement les incidences des choix arrêtés. D'autre part, elle sous-entend des décisions politiques qui ne peuvent valablement être prises que dans le cadre d'une révision générale. Ce sera, bien sûr, un des thèmes importants de la prochaine révision.

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD

OBSERVATION:

Les membres du Bureau émettent à l'unanimité un avis favorable quant à ce dossier

RÉPONSE

La CAGPX prend acte

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD

OBSERVATION:

Mme la Présidente de la CCICP émet un avis favorable

RÉPONSE

La CAGPX prend acte

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS HAUT PERIGORD NOIR

OBSERVATION:

Au vu du dossier, la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet de modification et émet un avis favorable

RÉPONSE:

La CAGPX prend acte

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DORDOGNE**OBSERVATIONS :**

L'avis porte sur les OAP de 3 secteurs identifiés dans la modification du PLUi, comme détaillé ci-après.

1/Commune de Bassillac-et-Auberoche, l'OAP le Change-Bourg Sud (zone 1AUh) Toute la partie Ouest et Sud de la zone 1AUh est en interface avec des parcelles cultivées et nous demandons l'obligation de planter une haie le long de la zone constructible en contact avec l'espace agricole. Cette barrière physique pourra être prise en compte pour éviter les risques de dérive dans le cadre de la réglementation des ZNT (Zones de Non-Traitement).

2/Commune de Bassillac-et-Auberoche, l'OAP Milhac-Massoubas (zone 1AUh) Tout comme l'OAP le Change-Bourg Sud, nous demandons l'obligation de planter une haie le long de la zone constructible en contact avec l'espace agricole. Concerne des parties Ouest et Est de la zone 1AUh.

3/Commune de Saint-Mayme-de-Péreyrol, l'OAP Les Bricats (zone 1AUh) Nous notons la présence d'une ligne électrique qui traverse la tranche B et la servitude associée n'est pas évoquée dans la justification des modifications apportées. La rétrocession de la tranche B en zone A ne permettra pas pour autant de cultiver cet espace enclavé et lié à des constructions existantes. En revanche la tranche C qui se situe dans un espace agricole délimité par un chemin n'a pas vocation à être urbanisé et nous demandons à ce qu'il évolue en zone A. Le maintien de la tranche C en zone 1AUh correspondrait à une organisation du mitage de l'espace agricole, c'est pourquoi nous demandons son retrait de la zone constructible.

4/Concernant les seize autres OAP ainsi que les modifications liées aux compléments de rédaction dans le règlement (zones U et 1AU), nous n'avons pas d'observations à formuler.

RÉPONSES

1/2/La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux donne son accord pour imposer une haie en périphérie de la zone tel qu'indiqué sur les schéma de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Les OAP « le Change-Bourg Sud » et Les Bricats (zone 1AUh) ST-Mayme-de -Péreyrol seront modifiées en conséquence

3/Les terrains de la tranche C ont d'ores et déjà été vendus par l'agriculteur qui en était propriétaire. Un lotissement y a été autorisé et les premières habitations sont en cours de construction. Ces terrains ont donc perdu leur vocation agricole. Pour cette raison, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux ne peut pas faire évoluer le zonage comme demandé.

4/dont acte

TA BORDEAUX N° E22000032/33**DECISION DE LA MRAe****OBSERVATIONS**

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (103 757 habitants pour 993,30 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la modification n°2 de son PLUi qui a pour objet : de faire évoluer 19 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteurs et emprise des constructions), l'organisation de l'espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés ; de créer une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille au droit d'une zone UC ; de supprimer l'OAP concernant le secteur des « Brandes »

Considérant qu'il convient de préciser l'évolution induite des densités de chacune des OAP ; **qu'un minimum de 10 logements par hectare devrait être requis dans les zones à urbaniser**

Considérant que, selon le dossier, cette modification n°2 a également pour objet d'autoriser, pour toutes les OAP (150 environ selon le dossier) dans le règlement écrit, **une marge de manœuvre de 20 % du nombre de logements à réaliser**, et d'adapter la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation des OAP ; que ces évolutions sont finalement abandonnées dans cette modification simplifiée n°2 selon les informations transmises par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux le 8 mars 2022 ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du PLUi du Grand Périgueux n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, **le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux présenté par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

RÉPONSE

La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux confirme que le minimum requis de 10 logements par hectare sera respecté dans tous les cas. La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux attire l'attention sur le fait que les informations transmises le 8 mars 2022 ne mentionnent que le retrait de la marge de manœuvre de 20% du nombre de logements à réaliser. L'adaptation de la superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation des OAP est maintenue (voir réponse à la DDT 24)

La Communauté d'agglomération prend acte de cet avis favorable

TA BORDEAUX N° E22000032/33

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER ET LE PROJET

Sur le dossier

Le dossier est complet. Toutefois, le fait de laisser inscrite la règle autorisant de minorer de 20% le nombre minimum de logements fixé peut prêter à erreur même si le courriel rectificatif et les réponses au PPA soulignent ce retrait.

Quelques erreurs matérielles de nomenclature des passages de A à C.

Pour le projet les remarques de la Chambre d'agriculture sont pertinentes et leur prise en compte est nécessaire (voir réponse PPA chambre d'agriculture ci dessous)

En règle générale, le projet est cohérent dans les modifications effectuées permettant ainsi une meilleure approche pour les OAP.

TA BORDEAUX N° E22000032/3

Titre D : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

D1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 21 mars 2022 nous sommes contactés par le Tribunal administratif de Bordeaux pour diligenter une enquête publique sur la modification N° du PLUI-HD de la Communauté d'agglomération de PÉRIGUEUX 24.

Le 24/03/22 sous référence E22000032/33 nous sommes nommé Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de BORDEAUX 33 pour diligenter la modification N° du PLUI-HD de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux 24(CAGPX).

Après un contact téléphonique avec les services urbanisme de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, nous nous sommes rendus à un rendez-vous le 20/04/22 pour une prise de contact physique et une explication orale du dossier ainsi que de l'organisation de l'Enquête publique.

D2 Arrêté prescrivant l'enquête Publicité de l'enquête

Le 11 Mai 2022, monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGPX) effectue l'arrêté d'organisation : ARRU2022-07.

Le 16 mai 2022 à 10h nous nous rendons de nouveau au siège social de la CAGPX, 1 Boulevard LAKANAL à PÉRIGUEUX 24 pour vérifications et dernières mises au point avec le départ de l'Enquête publique le 30 mai 2022 à 9 heures.

D3 Organisation de l'enquête

Les pièces du dossier de modification n°2 du PLUI du Grand Périgueux, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par nous, ont été déposés au siège de la CAGPX à PÉRIGUEUX 24 désigné siège de l'Enquête publique, du lundi 30 mai 2022 au jeudi 7 juillet 2022..

TA BORDEAUX N° E22000032/33

La prise de connaissance du dossier d'enquête publique s'est faite aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de l'Enquête publique, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00, puis le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Les visiteurs ont pu consigner éventuellement leurs observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête dédié, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, domicilié à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 – 24019 PERIGUEUX Cedex. Pendant toute la durée de l'enquête, un accès gratuit au dossier a été ouvert au public sur un poste informatique situé au siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux.

Le dossier soumis à enquête a pu également être consulté sur le site internet dédié du Grand Périgueux à l'adresse suivante : <http://registre.agrn.fr/>.

Des informations sur le projet de modification n°2 du PLUi de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ont pu être demandées auprès du directeur général des services du Grand Périgueux et du service Urbanisme et Planification du Grand Périgueux.

Toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

D4 Dépôt des observations par le public

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé au siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux pendant toute la durée de l'enquête publique.
- soit lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur définies à l'article 5,

- soit les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, domicilié à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 – 24019 PERIGUEUX Cedex.

- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <http://registre.agrn.fr/>.

- soit par courriel à l'adresse électronique : enquete.publique@grandperigueux.fr, en portant la mention « enquête publique sur la modification n°2 du PLUi du Grand Périgueux ».

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Ces correspondances devaient être faites durant la durée légale de l'enquête publique, soit du lundi 30 mai 2022 à 9H00 au jeudi 7 juillet 2022 à 17H00, heure légale française.

Nota : Le commissaire enquêteur a été chargé à la demande exprès du service organisateur de faire la transposition sur le registre dématérialisé de toutes les observations reçues autres que celles consignées directement par les souscripteurs sur le registre numérique.

D5 Permanences du commissaire enquêteur

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

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

D6 -Publications presse et affichage

– Un avis d'information au public portant les indications prévues à l'article R. 123-9 du code de l'environnement a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux désignés ci-après :

- Sud-Ouest Dordogne (13/5 et 03/06/2022)
- Réussir le Périgord (13/5 et 03/06/2022)

Cet avis a été affiché notamment dans toutes les mairies, au siège de l'Agglomération du Grand Périgueux dans les communes du territoire du Grand Périgueux.(cf certificat d'affichage en annexe)

Cet avis a été également publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, à l'adresse suivante : <https://www.grandperigueux.fr/>

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion le 13/05/2022
- Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion le 03/06/2022

D7 -Clôture de l'enquête.

Après les 10 permanences effectuées au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux 24, le 07 Juillet 2022 à 17 heures, le temps de l'enquête publique étant écoulé, nous avons clôturé les registres et fermé l'accès courriel et numérique.

Il a été convenu avec M. GABLAIN du service urbanisme de la CAGPX que la remise du PV de synthèse des observations reçues se fera le lendemain 8 juillet 2022 à 10 heures. Il est à noter que les services urbanisme de la CAGPX ont eu accès en temps réel à toutes les observations, celles-ci étant transposées systématiquement sur le registre dématérialisé.

D8 -Climat de l'Enquête

L'enquête s'est déroulée sereinement du 30 mai 2022 09 heures au 07 juillet 2022 à 17 heures.

La coopération des services de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été très satisfaisante.

La participation du public a été très correcte. Durant les 10 permanences nous avons reçu 57 personnes.

L'intérêt pour la modification N°2 s'est montré très faible. L'intérêt du public s'est plutôt dirigé vers la constructibilité des terrains, élément qui ne faisait pas partie de l'enquête publique.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Titre E : OBSERVATIONS

E1 Participation du public

Les 10 permanences effectuées ont permis de recevoir **57 personnes** provenant des diverses communes de la collectivité.

-**28 observations écrites** ont été consignées soit sur le registre papier, soit sur le registre dématérialisé, soit par courriers ou courriels.

5 observations sont des courriels, 8 des courriers et 15 proviennent directement du registre dématérialisé. Il est à remarquer que le registre papier n'a pas été abondé.

A la demande du service organisateur, nous avons retranscrit toutes les observations reçues papier (courrier et courriel sur le registre dématérialisé).

Parmi ces observations 8 sont des doublons absolus.

NOTA : Le 12 juillet les services urbanisme du Grand Périgueux me font parvenir par mail en format PDF un courrier reçu par eux le 4 juillet puis le 13 juillet un second courrier reçu par eux le 5 juillet. Nous avons imprimé ces courriers, les avons annexés au registre papier puis les avons inséré dans le registre dématérialisé. Ces courriers provenant d'une erreur technique des services du Grand Périgueux, nous avons sollicité par courriel la responsable du service Urbanisme pour que les courriels du commissaire enquêteur en référence à ces manquements soient insérés dans le PV de synthèse des observations reçues.

Sur ces 28 observations, seules 3 concernent le dossier de modification N°2 objet de l'enquête publique.

OAP Piarrot à BOULAZAC ISLE MANOIRE .””La création de voirie partant de la rue F. Mitterrand pour rejoindre un pré, en longeant des maisons d'habitations crée une zone de danger. De plus cette voirie se situe sur une importante conduite de gaz.””(2 observations)

OAP GRAVELLE À ANNESSE ET BEAULIEU “” Contestation de la suppression et réduction des accès dont la création de voirie donnant sur la route de Perigueux””

8 font références à des OAP autres non répertoriées dans le dossier objet de l'enquête publique.

OAP SALTGOURDE PERIGUEUX / OAP PRIVATS NORD À PÉRIGUEUX /OAP LES CARRIÈRES À SANILHAC /OAP LES SORBIERS À BOULAZAC /OAP LA NANE A TA BORDEAUX N° E22000032/33

MILHAC D AUBEROCHÉ/ OAP LES SOUSSOUS À TRÉLISSAC / OAP CROIX BERTRIX À BOULAZAC ISLE MANOIRE / OAP LA FILOLIE À BOULAZAC ISLE MANOIRE

Les autres observations écrites font référence soit à la constructibilité des terrains soit à des modifications autres du règlement écrit.

-Sur les 57 personnes reçues **6 personnes** ont demandé des renseignements sur des OAP non répertoriées indiquant qu'éventuellement elles concluront par des observations écrites. Les OAP suivantes ont été évoquées : **OAP Hopital - PERIGUEUX/ OAP CROIX BERTRIX À BOULAZAC /OAP LES SOUSSOUS À TRÉLISSAC /OAP BRUJOUX BOULAZAC ISLE MANOIRE.**

1 personne ayant évoqué des OAP non répertoriées fait état pour l'**OAP répertoriée Libournet à TRÉLISSAC** d'une ambiguïté du règlement modifié R1/R2 -par lot ou sur l'ensemble du projet (P114). ainsi que d'un problème de légende graphique qui en plus concerne toutes les OAP “La mention espace vert public ou privé ouvert semble indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos.”

Les **51 autres personnes** reçues se sont renseignées sur la constructibilité de leurs terrains.

De ces éléments il ressort :

-que le dossier en lui-même n'a suscité que peu de réactions mais que plusieurs OAP non répertoriées(9) et ne pouvant être traitées dans le cadre de la présente enquête publique ont soulevé des interrogations et des demandes du public..

La constructibilité individuelle reste la préoccupation majeure du public

E2 PV de Synthèse des observations recueillies

Le 08 juillet 2022 à 10 heures nous avons remis à M. GABLAIN, chargé du dossier au service urbanisme de la CAGPX, le procès verbal de synthèse des observations recueillies. Le 13 juillet 2022, par courriel nous avons demandé au service urbanisme de la CAGPX de joindre les courriels modificatif au PV de synthèse.(Joint en annexe)

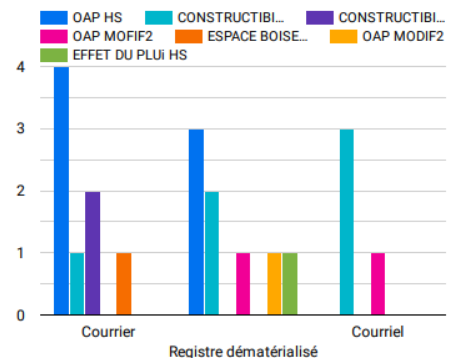
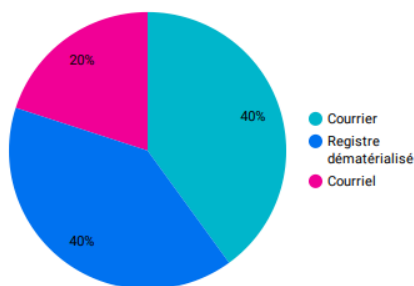
E3 Mémoire en réponse de la CAGPX

Le 11 juillet par mail puis fin de mois par courrier, un mémoire en réponse a été fourni par la CAGPX 24.(joint en annexe)

TA BORDEAUX N° E22000032/33

E4 Analyse des observations du public

Nota :Pour les graphes ci dessous les 8 observations doublons ont été enlevées,



| | | | |
|----|------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 | Courriel | Razac-sur-l'Isle | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 2 | Registre dématérialisé | Bassillac et Auberoche (Eyliac) | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 3 | Courriel | Périgueux | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 4 | Courriel | Antonne-et-Trigonant | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 5 | Registre dématérialisé | La Douze | EFFET DU PLUi HS |
| 13 | Registre dématérialisé | Périgueux | OAP HS |
| 15 | Registre dématérialisé | Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) | OAP HS |

| | | | |
|----|---------------------------|--|------------------------|
| 16 | Registre dématérialisé | Boulazac Isle Manoire (Saint-Laurent-sur-Manoire) | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 17 | Courrier | Bassillac et Auberoche | OAP HS |
| 18 | Registre dématérialisé | Boulazac Isle Manoire (Atur) | OAP MODIF2 |
| 19 | Registre dématérialisé | Boulazac Isle Manoire (Atur) | OAP MOFIF2 |
| 20 | Registre dématérialisé | Coursac | OAP HS |
| 21 | Courriel | Val de Louyre et Caudeau | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 22 | Courrier | Boulazac Isle Manoire | OAP HS |
| 23 | Courrier | Trélissac | OAP HS |
| 24 | Courrier | Boulazac Isle Manoire | OAP HS |
| 25 | Courrier | Chancelade | ESPACE BOISE CLASSE HS |
| 26 | Courriel | Annesse-et-Beaulieu | OAP MOFIF2 |
| 27 | Courrier | Sanilhac | CONSTRUCTIBILITÉ HS |
| 28 | Courrier | Mensignac | CONSTRUCTIBILITÉ HS |

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Sur ces 28 observations, seules 3 concernent le dossier de modification N°2 objet de l'enquête publique.

OAP Piarrot à BOULAZAC ISLE MANOIRE .””La création de voirie partant de la rue F. Mitterrand pour rejoindre un pré, en longeant des maisons d'habitations crée une zone de danger. De plus cette voirie se situe sur une importante conduite de gaz.””(2 observations identiques mais de propriétaires différents)

AVIS CAGPX

1/ Concernant l'observation portant sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac-Isle-Manoire :

Le schéma de voirie défini dans l'OAP permet de desservir de façon sécurisée et efficace les constructions à édifier dans celle-ci. La présence d'une conduite de gaz fait l'objet d'une servitude qui sera respectée dans la future opération d'aménagement. Ce schéma de voirie qui reste indicatif (principe de compatibilité) peut être questionné à la marge, mais l'impératif est de desservir l'ensemble de l'OAP, qui fait l'objet de la présente modification afin notamment de préserver la tranquillité des habitations existantes à proximité.

AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La conduite de gaz fait l'objet d'une servitude et la CAGPX indique que ce schéma de voirie reste indicatif avec le principe de compatibilité. Il s'agit d'une OAP et donc c'est l'ensemble de l'OAP qui doit être pris en considération et non pas l'individualité.

OAP GRAVELLE À ANNESSE ET BEAULIEU “” Contestation de la suppression et réduction des accès dont la création de voirie donnant sur la route de Périgueux””

AVIS CAGPX

2/ Concernant l’observation portant sur l’OAP « Gravelle » à Annesse et Beaulieu :

Cette voie a été supprimée pour des raisons de sécurité routière, l’accès sur la route départementale n’étant pas actuellement sécurisé, et ne desservant en l’occurrence aucune opération particulière de part et d’autre qui puisse le justifier.

AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
avis conforme à la CAGPX

TA BORDEAUX N° E22000032/33

Autres OAP non comprises dans la modification N°2

AVIS CAGPX

Des réponses du Grand Périgueux seront apportées plus en détail dans le cadre de la délibération, après une analyse de celles-ci avec le bureau d’études qui nous accompagne et les communes concernées ; et surtout au regard de l’impact des éventuelles modifications à apporter à d’autres OAP (recevabilité, économie générale du document, délais,...). Sinon, elles seront analysées dans le cadre d’une future procédure.

AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Avis conforme à la CAGPX

Observation Orale:

OAP répertoriée Libournet à TRÉLISSAC d’une ambiguïté du règlement modifié R1/R2 -par lot ou sur l’ensemble du projet (P114). ainsi que d’un problème de légende graphique qui en plus concerne toutes les OAP “La mention espace vert public ou privé ouvert semble indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos.”

AVIS CAGPX

Non donné

AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Concernant une ambiguïté R1/R2 , il s'agit de la conformité au Code de l'environnement.

Concernant la légende graphique "La mention espace vert public ou privé ouvert semble indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos." Une rectification semble nécessaire soit dans la présente modification N°
soit dans la prochaine.

Fait et clos le le 07 Août 2022

DIVINA Jean-Marc

Commissaire enquêteur