



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

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

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

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

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

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

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

Modification n°3 du PLUi prescrite par arrêté du 25 janvier 2022

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2022

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du.....

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

1.

Notice complémentaire au
rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 06/06/2023

Reçu en préfecture le 06/06/2023

Publié le



ID : 024-200040392-20230525-DD2023_076-DE

TABLE DES MATIERES

Dispositions générales	3
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	5
B. Le document d'urbanisme en vigueur	5
C. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	6
D. La procédure de modification simplifiée.....	6
1. Justification et contenu de la procédure	6
2. Le déroulement de la procédure	7
3. Le contenu du dossier de modification simplifiée	8
E. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	9
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 10
A. La motivation de la modification simplifiée du PLUI-HD	12
1. Le cadre de la présente modification simplifiée	12
2. Le contenu de la présente modification simplifiée	15
B. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur	16
1. Rappel du contenu des fiches d'OAP	16
2. La disposition concernée par l'erreur matérielle	16
C. Les remaniements apportés au dossier de PLUI-HD par la modification simplifiée	17
1. Les évolutions l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » de la commune de Trélissac	17
2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD	18
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 19
A. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement	21
B. Conclusion	23

Dispositions générales

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

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

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : contact@grandperigueux.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD) 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 première modification simplifiée du document a été approuvée le 17 décembre 2020, la seconde a quant à elle été approuvée le 16 décembre 2021. Courant 2022, deux modifications simplifiées ont par la suite été approuvées (le 3 mars pour les modifications simplifiées n°3 et n°4). Enfin, la modification de droit commun du n°2 a pour sa part été approuvée lors du conseil communautaire du 29 septembre 2022.

Dans ce dispositif, la présente modification simplifiée vise à corriger une erreur matérielle relevée dans le dossier de modification n°2 portant sur certaines adaptations apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée est motivé par la nécessité de corriger une erreur matérielle survenue dans le dossier de la modification n°2 du PLUI-HD, approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022.

Cette modification était entièrement dédiée à la correction d'un certain nombre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portées par le document.

Or, pour l'une d'entre elles, l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » de la commune de Trélissac (secteur 1 du PLUI-HD), une des évolutions souhaitée par la Ville et actée par la Communauté d'agglomération n'a pas été intégrée dans le dossier à la suite d'une erreur matérielle.

Elle avait trait à la programmation de l'habitat dans cette OAP, et plus particulièrement à la correction de la part des logements locatifs sociaux dans les opérations admises, qui n'est pas apparue dans le dossier de modification soumise à approbation.

Aujourd'hui, à l'heure de la finalisation du permis d'aménager de l'opération qui devrait voir le jour sur le site, cette erreur a pour effet de compromettre son équilibre économique et, partant, sa réalisation même. Il est donc nécessaire et urgent de corriger l'erreur. C'est l'objet de la présente modification simplifiée n°5.

D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée 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).

« 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.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUI, consiste en une simple correction d'une erreur matérielle relevée dans le texte décrivant les conditions de mise en œuvre d'une OAP sur la commune de Trélissac à la suite de sa nouvelle rédaction issue de la modification n°2. Cette incohérence dans l'écriture d'une même règle empêche son application en l'état, mais ne remet pas en cause le fondement des évolutions apportées par la modification n°2.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est la **procédure de modification simplifiée** 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 le site concerné. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.

Par décision XXXXXXXXXXXX

2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération prescrivant la modification simplifiée.

2 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage au siège de la Communauté d'agglomération du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

3 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

4 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du P.L.U.I. est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

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

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

Un exemplaire du dossier de P.L.U.I. modifié doit être adressé :

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

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

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux notifie, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°5 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification simplifiée par courrier recommandé aux PPA.

2.2 LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans la Mairie concernée ainsi qu'au siège du Grand Périgueux, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition sont mises en œuvre dans le respect de la délibération de portée générale en date du 19 novembre 2020 « fixant les modalités de mise à disposition du public dans le cadre des modifications simplifiées du PLUI-HD ». Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

2.3 L'APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le Conseil communautaire, qui pourra délibérer et adopter par délibération motivée le projet comportant les éventuelles modifications demandées par les Personnes Publiques Associées, ou issues des observations de la mise à disposition.

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

3. Le contenu du dossier de modification simplifiée

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

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

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

- La pièce 3.2.1 « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Secteur 1 ».

Les autres pièces du PLUI-HD sont inchangées.

E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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

Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée qui ne concerne que la commune de Trélissac.

Il définit ensuite les évolutions apportées au dossier de PLU par la procédure.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI-HD

1. Le cadre de la présente modification simplifiée

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

La procédure de modification simplifiée engagée par Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, compétente en matière d'urbanisme, sur la commune de Trélissac (secteur 1 du PLUI-HD) est motivée par la correction d'une erreur matérielle survenue dans la mise en forme de l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » lors de la modification n°2 du PLUI-HD, approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022.

Le site de La Borie des Mounards à Trélissac est localisé dans le quartier de Jalots, au Sud-Ouest de la commune, entre la RD 6021 au Nord et l'Isle au Sud. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards et à l'Est par la rue des Pétunias, uniquement par les modes doux à plus long terme.

Cette emprise se situe au contact d'un tissu urbain mixte associant un habitat pavillonnaire et du bâti d'activités économiques (commerciales). Elle bénéficie de la proximité des équipements, commerces, services et des transports collectifs. Elle est également desservie par l'assainissement collectif.

Elle est actuellement occupée par d'anciennes serres agricoles.

L'objectif de son aménagement porté par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUI-HD en vigueur, est de reconvertir cet espace vers une vocation résidentielle. Toutefois, à la suite des premières études d'aménagement du site, il est apparu que l'OAP et le zonage qui en découlait n'étaient pas réellement adaptés à la réalité du terrain et à la nature du projet acté par la commune de Trélissac.

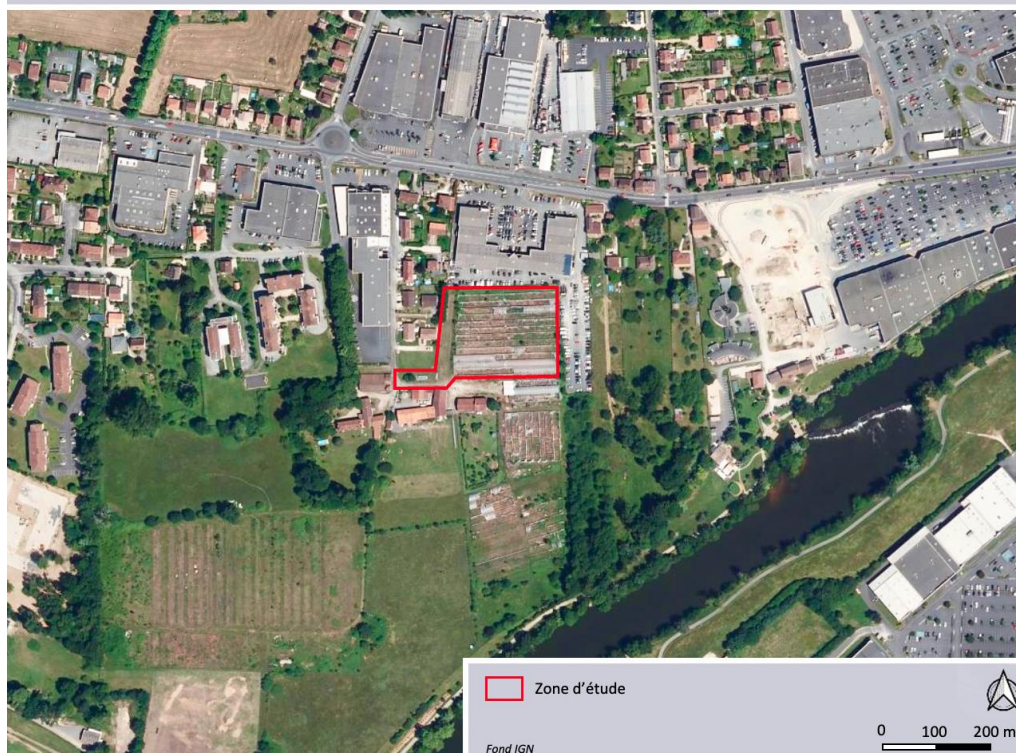
Il était donc nécessaire d'en revoir le contenu, ce qui a motivé son inscription dans la modification n°2 du PLUI-HD, entièrement dédiée à la correction d'un certain nombre d'OAP portées par le document.

Si les évolutions de cette OAP concernaient avant tout son périmètre et l'organisation de son schéma d'aménagement, elles avaient également trait aux conditions de son ouverture à l'urbanisation et à la programmation de l'habitat en son sein.

Or, si la quasi-totalité des évolutions souhaitées par la collectivité ont bien été prises en charges par la modification n°2, une erreur matérielle a fait que celle concernant la programmation de l'habitat, et plus particulièrement la correction de la part des logements locatifs sociaux dans les opérations admises, n'est pas apparue dans le dossier de modification soumise à approbation.

Aujourd'hui, à l'heure de la finalisation du permis d'aménager de l'opération qui devrait voir le jour sur le site, cette erreur a pour effet de compromettre son équilibre économique et, partant, sa réalisation même. Il est donc nécessaire et urgent de corriger l'erreur. C'est l'objet de la présente modification simplifiée n°5.

Localisation du site



Aperçu aérien du site



1.2. LA POLITIQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE DE TRELISSAC

Rappelons que la politique du logement est portée par l'agglomération du Grand Périgueux, compétente en la matière. Celle-ci est formalisée dans le PLUI-HD en vigueur par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Habitat (OAP-H) et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), les instruments de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Ces derniers décrivent le cadre des actions sur l'habitat qui permettront de répondre aux principes et objectifs fixés dans le PADD. Ils identifient, en cohérence avec la programmation déjà établie par le PLH 2017- 2022, les orientations en matière d'habitat sur la période 2020-2026 pour le PLUI. Ce dernier porte une vision du développement du Grand Périgueux sur la période 2020-2032. Les objectifs, orientations et actions pourront donc être adaptées, revues et corrigées pour la période 2026-2032.

Le principal enjeu identifié par l'OAP Habitat et le POA est le rattrapage de ses objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU au vu déficit important dans ce domaine.

Plus précisément, selon la préfecture, la commune de Trélissac abritait **375 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022**.

- 189 logements sociaux de Périgord Habitat.
- 82 logements sociaux de Mésolia.
- 30 logements sociaux de Clairisienne.
- 20 logements sociaux de la Foncière Logement.
- 30 logements « structures » (APEI – Résidence de l'Isle).
- 20 logements privés conventionnés.
- 4 logements fléchés CADA.

Le taux de logements locatifs sociaux rapporté aux résidences principales s'établissait donc à 10,79% (RP INSEE 2019) du parc communal. Ce taux est donc sensiblement inférieur à l'objectif légal de 25%.

Toutefois, d'importantes opérations sont en cours de construction sur la commune pour rattraper le déficit communal :

- Opération Malayolle Noalis : 73 logements sociaux (dont 4 PSLA).
- Opération Plaine Degain (I2A) : 45 logements sociaux.
- Opération Hôpital Magne Mesolia (phase 1) : 62 logements sociaux.
- Opération Hôpital Magne Noalis (phase 2) : 50 logements sociaux.

Soit 230 logements mis à disposition à très court terme, portant le parc de logements locatifs sociaux à 605 logements, soit une croissance de 60% qui devrait amener leur part dans le parc total aux environs de 17%.

Cette évolution témoigne de la volonté d'un rattrapage rapide de la part de la commune pour répondre aux exigences réglementaires de la loi SRU. Quoi qu'il en soit, celui-ci ne sera toujours pas atteint, c'est pourquoi d'autres opérations sont en cours de montage, tout particulièrement les phases 3 et 4 de l'Hôpital Magne, par le bailleur I2A qui devrait proposer 125 nouveaux logements sociaux.

En définitive, ce sont donc au total **355 logements sociaux qui devraient être proposés à la location entre 2023 et 2027, portant ce parc à 730 logements à cet horizon, soit de l'ordre de 20% du parc total de logements**, sachant que la crise sanitaire du COVID a entraîné du retard dans le démarrage de certains chantiers par rapport à ce qui était prévu dans le contrat de mixité sociale passé entre la commune et l'État. Le futur contrat « nouvelle génération » devrait permettre de poursuivre l'effort selon les nouvelles règles de l'abaissement du rythme de rattrapage et d'atteindre à terme le taux réglementaire.

2. Le contenu de la présente modification simplifiée

L'OAP de La Borie des Mounards à vocation de logements prévoyait initialement une dizaine de logements au minimum sur environ 9 000 m², **relevant tous de la catégorie des logements locatifs sociaux**. Ce choix avait été dicté lors de l'élaboration du PLUI-HD par les impératifs de rattrapage évoqués ci-dessus.

Or, après réflexion, il est apparu que bien que le site de La Borie des Mounards bénéficie de toutes les aménités d'une localisation urbaine, il n'en reste pas moins relativement enclavé par les activités économiques et une voirie en impasse. N'y implanter, dans ce contexte, que des logements sociaux pourrait faire courir le risque de relégation des futurs habitants peu conforme avec les objectifs d'une réelle mixité sociale...

Le souhait de la ville de Trélissac est donc de rééquilibrer le programme initial en diversifiant la typologie des logements. **Dans ce but, la part des logements locatifs sociaux devait être ramené de 100% à 30% des logements produits sur le site**. Les différents partenaires de la collectivité, y compris les services de l'État ont donné leur aval à cette évolution.

Ce rééquilibrage a été accepté car il respecte les objectifs que le PLH Durable de l'agglomération qui a vocation à porter la politique d'équilibre social de l'Habitat, à l'échelle intercommunale mais également à l'échelle infra-communale en favorisant la mixité sociale. En effet, il est souhaitable que la production sociale nouvelle soit le plus possible envisagée au sein d'opérations mixtes et de tailles raisonnables pour éviter tout risque de stigmatisation ou de « ghettoïsation » qu'une opération massive de logements sociaux soulèverait inévitablement. Il apparaît donc préférable de promouvoir des opérations mixtes de logements sociaux (intégrant des logements PLAI et PLUS, voire PLS dans une moindre mesure), couplées à de la vente de terrain à bâtir, ou de l'accession sociale.

On notera que le projet en cours d'étude comporte une vingtaine de logements. Ce sont donc 6 logements sociaux qui seront réalisés avec cette nouvelle répartition. Le « déficit » par rapport à la situation antérieure est donc de 12 logements sociaux. Ce qui demeure somme toute très limité au regard des opérations en cours ou programmées sur la ville et décrites ci-dessus.

Cette évolution de l'OAP ne remet donc pas en cause la politique de rattrapage engagée par la ville et n'en modifie pas significativement le contenu. Au regard des préoccupations d'une bonne mise en œuvre de la mixité sociale, elle est donc recevable.

B. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR

Compte tenu de ce qui précède, la seule pièce du dossier de PLUI-HD à prendre en considération est la pièce 3.2.1 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans son volet concernant le secteur 1.

Plus précisément, c'est l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » de la commune de Trélissac qui fait l'objet de l'examen.

1. Rappel du contenu des fiches d'OAP

Rappelons que toutes les fiches d'OAP sont construites sur le même modèle en trois parties =

- Partie 1. « présentation du site ».
- Partie 2. « schéma d'orientations d'aménagement ».
- Partie 3. « principes et programme d'aménagement ».

Dans le cas présent, c'est la troisième partie qui est touchée par l'erreur matérielle décrite ci-dessus. Cette partie développe les principales dispositions à respecter pour construire le programme des opérations autorisées dans la zone gérée par l'OAP.

Cette partie traite successivement de la programmation d'habitat à respecter, de la forme urbaine à produire, de l'éventuelle programmation d'équipements d'intérêt public au sein de la zone, des orientations paysagères à respecter pour l'intégration des opérations, des principes de circulation et de voies à créer et, enfin, des conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Chacun de ces items est décliné selon trois niveaux d'« obligation » :

- Une « compatibilité forte » aux dispositions préconisées, c'est-à-dire, en cohérence avec le règlement écrit, leur strict respect.
- Une compatibilité « simple », le projet devant respecter l'esprit de la disposition.
- La simple préconisation, relevant du conseil et qui, le cas échéant, être ignorée.

2. La disposition concernée par l'erreur matérielle

La rubrique de la partie 3. « principes et programme d'aménagement » concernée est la première : « programmation d'habitat ». **La disposition entachée d'erreur est une disposition à « compatibilité forte » qui s'impose donc aux opérateurs. C'est là que réside la difficulté, puisqu'il n'était pas possible d'y déroger ou de l'interpréter, même si la modification n°2 du PLUI a justement rappelé que la compatibilité n'est pas la conformité, et que les règles définies dans les OAP ne peuvent être appréciées qu'au regard du principe de compatibilité, laissant donc a priori une marge manœuvre.** En l'occurrence cependant, l'OAP fixant un pourcentage précis à atteindre, la marge de manœuvre est de fait quasi nulle, et ne permet de toute façon pas de proposer un programme d'aménagement ne faisant apparaître que 30 % de logements sociaux au lieu des 100 % imposés.

C'est ce qui motive la nécessité de la corriger.

L'extrait du tableau déclinant les dispositions de cette troisième partie montre la ligne concernant la programmation d'habitat et son contenu tel qu'il résulte de la modification n°2 du PLUI-HD :

	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 est résidentielle. 100% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		

Extrait du tableau « principes et programme d'aménagement » **en vigueur**

C'est donc le pourcentage inscrit dans le deuxième paragraphe qu'il convient de corriger.

C. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLUI-HD PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce dernier paragraphe définit les évolutions apportées aux dispositions du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée. On a vu qu'il s'agissait d'une unique correction d'erreur matérielle dans la fiche de l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » de la commune de Trélissac.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

1. Les évolutions de l'OAP n°5 « La Borie des Mounards » de la commune de Trélissac

Comme indiqué et justifié ci-dessus, **la correction de l'erreur matérielle consiste à remplacer le pourcentage erroné (100%) par le bon pourcentage (30%)** qu'une faute de transcription n'avait pas fait apparaître lors de la modification n°2 du PLUI-HD.

Les autres dispositions de l'OAP ne sont pas modifiées.

Cette évolution n'a, par ailleurs, **aucune incidence sur la superficie des différentes zones du PLUI-HD en vigueur.**

L'extrait du tableau déclinant les dispositions de la troisième partie, « principes et programme d'aménagement », de la fiche d'OAP montre la ligne concernant la programmation d'habitat et la correction qui est apportée à son libellé :

	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 est résidentielle. 100% 30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		

Extrait du tableau « principes et programme d'aménagement » **après modification**

2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD

Les autres pièces du dossier de PLUI-HD n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette modification simplifiée.

Partie 2

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

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée n°5.

Rappelons que l'évolution apportée au dossier de PLUi-HD par la présente modification simplifiée est par nature très limitée puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que la correction d'une erreur matérielle qui n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les incidences potentielles sur l'environnement de cette évolution demandent cependant à être présentées.

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

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

Thème	Évaluation des incidences
Biodiversité	S'agissant d'une zone à urbaniser (AU), cette procédure de modification simplifiée ne générera aucune incidence supplémentaire sur ce secteur agricole non urbanisé à ce jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. L'évolution apportée sur cette orientation d'aménagement qui n'a trait qu'à la nature des logements autorisés n'a aucune incidence nouvelle. Elle ne génère pas de droit à construire supplémentaire et ne supprime aucune disposition visant à préserver certains habitat d'intérêt écologique qui auraient pu être inventoriés et protégés.
Consommation de l'espace	Dans cette zone à urbaniser déjà délimitée dans le PLUi-HD en vigueur, et dont l'emprise avait d'ailleurs été diminuée lors de la modification n°2 du présent PLUi-HD, la modification simplifiée du PLU qui ne traite que de la nature des logements déjà autorisés ne génère aucune consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.
Trame verte et bleue	S'agissant d'une zone à urbaniser existante, déjà donc vouée à être urbanisée, la procédure de modification simplifiée ne génère aucune incidence supplémentaire sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire intercommunal.

Thème	Évaluation des incidences
Paysages et patrimoine	<p>Vis-à-vis du paysage, l'évolution portée par la présente modification n'a aucune incidence ni sur la forme urbaine, ni sur l'aspect des constructions, ni sur le traitement des espaces verts au sein de la zone.</p> <p>Ainsi, l'évolution apportée lors de cette procédure, peut être qualifiée de neutre sur les paysages car sans effets supplémentaires sur les dispositions déjà prises par le PLUI-HD en vigueur.</p>
Ressource en eau	<p>L'évolution apportée au sein de cette orientation d'aménagement n'entraîne pas d'augmentation de la population potentiellement accueillie sur le site. De fait, elle n'augmentera pas la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement.</p> <p>Il en sera de même pour la gestion des eaux pluviales.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>S'agissant d'une zone à urbaniser du PLUI-HD en vigueur, l'évolution mineure apportée dans l'orientation d'aménagement n'accroîtra pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUI-HD.</p>
Émissions de gaz à effet de serre	<p>Tel qu'indiqué précédemment, l'évolution permise par la procédure de modification simplifiée porte uniquement sur une zone à urbaniser vouée d'ores et déjà à l'accueil de nouveaux ménages et des déplacements qu'ils généreront et ne fait pas évoluer ces paramètres. Elle n'a donc pas par conséquent pour effet d'augmenter les émissions de gaz à effet de serre.</p>

L'évolution apportée par la procédure de modification simplifiée porte uniquement sur une zone déjà vouée à l'urbanisation, elle n'augmente en aucun cas le droit à construire sur un secteur en zone agricole ou naturelle. Compte-tenu de l'aspect extrêmement limitée de la correction portée par la présente procédure de modification simplifiée du PLUI-HD du Grand Périgueux, on peut affirmer que celle-ci ne présente aucun impact significatif sur l'environnement.

B. CONCLUSION

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à réaliser la correction d'une erreur matérielle dans le libellé d'une disposition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de La Borie des Mounards à Trélissac qui s'est produite lors de la modification n°2 du PLUi-HD et qui a pour effet de compromettre la réalisation d'opérations d'aménagement par ailleurs autorisées par le reste des dispositions de cette OAP.

Compte-tenu de la nature de cette évolution, de son dimensionnement et de l'absence de contraintes environnementales fortes sur ce site de La Borie des Mounards à Trélissac, il peut être estimé que la présente modification simplifiée du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.