

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)



Consultez le PLUi approuvé le 19 décembre 2019 sur [cegeoportail \(https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=0.720627&lat=45.184369000000004&zoom=13&mlon=0.720627&mlat=45.184369\)](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=0.720627&lat=45.184369000000004&zoom=13&mlon=0.720627&mlat=45.184369).

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

La loi dite « Grenelle 2 », puis la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), imposent aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant compétence en matière d'urbanisme - c'est le cas du Grand Périgueux - de réaliser un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Ce document stratégique établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il détermine les grandes orientations de demain en termes **d'aménagement** : les futurs quartiers, les nouveaux équipements, la politique de transport, les secteurs agricoles ou naturels à préserver...

Le PLUi est opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) et doit être élaboré en cohérence avec les textes législatifs et les documents supra-territoriaux en vigueur, comme le [Schéma de Cohérence Territorial \(SCOT\) du Pays de l'Isle en Périgord \(http://www.pays-isle-perigord.com/dispositifs/scot/\)](http://www.pays-isle-perigord.com/dispositifs/scot/).

Le contenu du PLUi du Grand Périgueux

Le Grand Périgueux a fait le choix d'un **PLUi dit de « facteur 5 »**. Outre la question de l'urbanisme, le PLUi traite des cinq problématiques suivantes :

- **Habitat** : à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- **Déplacements et mobilité** : à travers son Plan de Déplacements Urbains (PDU).
- **Patrimoine et paysages** ;
- **Trame verte et bleue** : adaptation du Schéma Régional de Cohérence Écologique Aquitain, avec une analyse plus poussée ;
- **Transition énergétique et environnement** : un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a également été élaboré en partenariat avec le SDE24 (Syndicat Départemental des Énergies).

Le PLUi aborde aussi le volet **eau et assainissement**, dont la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations - GEMAPI, le **développement économique** et la question des **déchets**.

Les différentes composantes du projet de PLUi

1. **Rapport de présentation** : ce document permet d'avoir une vision globale des choix et des objectifs retenus pour le PLUi. Il comprend un résumé non technique (1.5), un diagnostic (1.1), une évaluation de l'état initial de l'environnement (EIE) (1.2), un descriptif du projet (1.3), et une évaluation environnementale (1.4).
2. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : ce document établit les choix politiques qui sont faits c'est-à-dire les objectifs chiffrés pour le territoire concerné.
3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, l'écologie et le paysage en cohérence avec le PADD.
4. **Programmes d'Orientations et d'Action (POA)** : il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et des déplacements, ainsi que du climat, de l'air et de l'énergie, définie par le plan local d'urbanisme qui tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), de Plan de Déplacements Urbains (PDU) et de Plan Climat Air Energie territorial (PCAET).
5. **Zonages** : Ce sont les plans de chaque commune. Quatre types de zones existent : les zones U signifient urbanisées, les zones AU à urbaniser, les zones A agricoles et les zones N naturelles. Les règles de chaque zone sont précisées dans le règlement.
6. **Règlement** : ce document contient les dispositions applicables à chaque zone.
7. **Les annexes** : elles comprennent les servitudes d'utilité publiques, la liste des emplacements réservés,....

Lire et comprendre les documents du PLUi

- > Quel est le projet du territoire ?
- > Comment y trouver mon terrain ?
- > Comment trouver les informations utiles à mes projets ?
- > Comment connaître la situation de ma propriété au regard du droit de l'urbanisme ?

Vous trouverez les réponses aux questions que vous vous posez sur le PLUi dans l'ensemble des documents téléchargeables ci-dessus. Pour vous aider dans leur lecture et leur interprétation voici un guide expliquant la méthode à suivre :

1. Localiser un terrain



Les plans de zonages classés par communes.

L'idéal est d'avoir au moins le numéro de parcelle ou le nom du lieu-dit s'il y en a un (ils sont indiqués sur les plans).



Attention, les 43 communes du Grand Périgueux sont classées en 3 secteurs (voir plan). Le secteur 1 correspond aux communes du cœur d'agglomération, le secteur 2 correspond aux communes sous influence urbaine et aux pôles relais, et le secteur 3 correspond aux communes les plus rurales. A chaque secteur correspond un règlement spécifique, et des schémas d'aménagement spécifiques (OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation)

2. Les règles applicables sur un terrain



Le Règlement

Sur le plan de zonage, chaque terrain se trouve dans une zone de couleur qui correspond à une **zone réglementaire spécifique**, celle-ci est indiquée sur le plan (UA, UB, AU, N, etc. ...). Pour connaître le droit applicable au terrain concerné, vous devez ensuite vous référer au règlement de cette zone.



Attention, chaque commune étant classée dans un plan de secteur, il convient de se servir du règlement du secteur concerné (1, 2 ou 3).

3. Les informations utiles à mon projet



- Le règlement (voir point précédent).
- Les servitudes d'utilité publique (elles se trouvent dans les annexes du PLUi).
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).



Attention, dans les zones 1AU, s'appliquent des schémas d'aménagement simplifiés qui expliquent comment doivent s'urbaniser ces zones. Ces schémas se trouvent dans les OAP, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci sont également classées par secteurs (voir point 1).

4. Trouver des informations générales sur le territoire



- **Le rapport de présentation** : diagnostic du territoire (économie, démographie, habitat, environnement, paysage, ...).
- **Le « résumé non technique »** qui synthétise de façon moins technique tout le projet de PLUi.

5. Connaître les orientations générales et politiques qui ont guidées l'élaboration du PLUi



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Tout le PLUi doit y être conforme.

6. Les projets et politiques relatifs aux transports urbains ou routiers, aux déplacements tout modes (vélo, marche, voiture particulière, ...) ▼

- **L'OAP Mobilité** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui détermine les règles qui s'imposent à tout projet public ou privé sur tout le territoire du Grand Périgueux,
- **Le POA Mobilité** (Programme d'Orientation et d'Action) qui présente le plan d'action dans ce domaine. Contrairement à l'OAP, le POA n'est pas opposable, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas aux projets.

7. Les projets et politiques de l'habitat ▼

- **L'OAP Habitat** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui détermine les règles qui s'imposent à tout projet public ou privé sur tout le territoire du Grand Périgueux,
- **Le POA Habitat** (Programme d'Orientation et d'Action) qui présente le plan d'action dans ce domaine. Contrairement à l'OAP, le POA n'est pas opposable, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas aux projets.

Les projets et politiques en matière environnementale, climat, air et énergie ▼

- **L'OAP Trame verte et bleue et paysage** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui identifie et détermine les espaces à sensibilités écologiques (zones, humides, biodiversité...) et les éléments paysagers à préserver et à valoriser.
- **Le POA Plan Climat Air Energie Territorial** (Programme d'Orientation et d'Action) qui présente le plan d'action dans ces domaines. Contrairement à l'OAP, le POA n'est pas opposable, c'est-à-dire qu'il ne s'impose pas aux projets.



Image logo du Plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux

Contact




SERVICE
URBANISME ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Céline FAILLY

Cheffe du service Urbanisme et Développement durable

 [Courriel](#)


 05 53 35 86 27

Structure




URBANISME

SERVICE URBANISME ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

 05 53 35 86 00

 [Courriel](#)

 [ITINÉRAIRE \(HTTPS://WWW.GOOGLE.COM/MAPS/DIR//45.177489,0.720523\)](https://www.google.com/maps/dir//45.177489,0.720523)

 Le Grand Périgueux
1 boulevard Lakanal
24019 Périgueux



1 boulevard Lakanal - BP 70171
24019 PÉRIGUEUX Cedex

ALLO AGGLO
05 53 35 86 00

[> CONTACT](#)