

COMMUNE DE MARSAC SUR L'ISLE



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N° 3

Rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	APROUVE
Élaboration PLU	17/12/2001	08/072004
Modification n°1	10/11/2005	13/10/2006
Modification n°2	06/06/2008	12/06/2009
Modification n°3	28/09/2012	08/07/2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28/09/2012

Le Maire,

Jean-Marie RIGAUD



Préambule

~~~~~

La commune de Marsac-sur-l'Isle est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 08 juillet 2004.

Ce document a évolué par procédures successives de modification en 2006 puis en 2009.

Par délibération en date du 28 septembre 2012, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification pour mettre en cohérence le règlement de la zone AU avec le projet communal d'éco-quartier de Beaulieu.

Cela se traduit par la modification de l'article 3

– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ET D ACCES AUX VOIES

## Objet de la modification

### Modification du règlement des zones et secteurs AU

Les modifications apportées au règlement du PLU concernent uniquement les dispositions applicables en zone AU et notamment les pages 52, 60 et 65 du règlement modifié le 12/06/2009

#### Chapitre VI – Dispositions applicables aux zones AU1, AU1a, AU1m1, AU1m2 et AU1i

##### Article 3 - conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies.

##### 2- Voirie

Il convient de prendre en compte les voies à sens unique où une autre largeur pourra être admise.

Cette modification de largeur de voie permet de réduire la circulation routière au profit des piétons et d'augmenter les espaces verts qui sont le poumon de l'éco quartier de Beaulieu.

Pour cela, il conviendra donc de remplacer la page 52 du règlement par la page ci-annexée qui prend en compte les modifications par un double trait vertical sur la marge de droite,

| Rédaction initiale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rédaction modifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2 – Voirie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</li><li>- Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.</li><li>- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.</li><li>- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.</li><li>- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.</li></ul> | <b>2 – Voirie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</li><li>- Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.</li><li>- Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.</li><li>- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.</li><li>- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.</li><li>- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.</li></ul> |

## Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone AU2

### Article 3 - conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies.

#### 2- Voirie

Il convient de prendre en compte les voies à sens unique où une autre largeur pourra être admise.

Pour cela, il conviendra donc de remplacer la page 60 du règlement par la page ci-annexée qui prend en compte les modifications par un double trait vertical sur la marge de droite,

| Rédaction initiale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rédaction modifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2 – Voirie</b></p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> | <p><b>2 – Voirie</b></p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.</li><li>- Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.</li></ul> |

## Chapitre VIII – Dispositions applicables aux zones AUz, AUzp

### Article 3 - conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies.

#### 2- Voirie

Il convient de prendre en compte les voies à sens unique où une autre largeur pourra être admise.

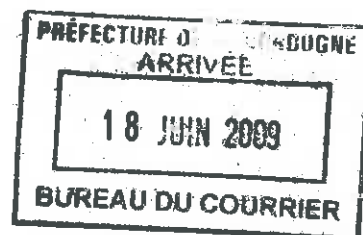
Pour cela, il conviendra donc de remplacer la page 65 du règlement par la page ci-annexée qui prend en compte les modifications par un double trait vertical sur la marge de droite,

| Rédaction initiale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rédaction modifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2 – Voirie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</li><li>- Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m. Une largeur de 4 m est admise pour la desserte d'un seul logement, pour ceux admis dans la zone.</li><li>- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.</li><li>- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.</li></ul> | <b>2 – Voirie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.</li><li>- Les voies à double sens de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.</li><li>- Les voies à sens unique de circulation à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3,50 mètres.</li><li>- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et aux poids lourds de faire aisément demi-tour.</li><li>- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux</li></ul> |

# Commune de **MARSAC-SUR-L'ISLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** Dossier de Modification n°2

### **2 – Rapport de présentation**



créham

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

Le Maire,

## Sommaire

|                                                                                                                | Pages     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU</b>                                                                     | <b>1</b>  |
| <b>2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b>                                           | <b>2</b>  |
| <b>A] – La maîtrise de la constructibilité dans les zones AU1</b>                                              | <b>2</b>  |
| A1) Rappel du contexte démographique et résidentiel sur la commune                                             | 2         |
| A2) Le projet envisagé et ses justifications                                                                   | 5         |
| A3) Traduction réglementaire dans le cadre de la modification du PLU                                           | 6         |
| <b>B] – L'adaptation des dispositions d'accès et de voiries en zones U et AU d'habitat</b>                     | <b>11</b> |
| B1) Le projet envisagé et ses justifications                                                                   | 11        |
| B2) Traduction réglementaire dans le cadre de la modification du PLU                                           | 11        |
| <b>C] – L'adaptation des dispositions d'aspect extérieur des constructions en zones U et AU</b>                | <b>13</b> |
| C1) Le projet envisagé et ses justifications                                                                   | 13        |
| C2) Traduction réglementaire dans le cadre de la modification du PLU                                           | 13        |
| <b>D] – L'ajustement des zonages de terrains à urbaniser à Beaulieu</b>                                        | <b>16</b> |
| D1) Présentation du site concerné                                                                              | 16        |
| D2) Le projet envisagé et ses justifications                                                                   | 19        |
| D3) Traduction réglementaire dans le cadre de la modification du PLU                                           | 21        |
| <b>E] – L'ajustement du schéma de secteur de zone AU à Péladier</b>                                            | <b>22</b> |
| E1) Présentation du site concerné                                                                              | 22        |
| E2) Le projet envisagé et ses justifications                                                                   | 23        |
| E3) Traduction réglementaire dans le cadre de la modification du PLU                                           | 24        |
| <b>3 – AJUSTEMENTS COMPLEMENTAIRES SUITE A LA NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE</b> | <b>25</b> |
| <b>A] – Prise en compte des avis reçus suite à la notification aux personnes publiques</b>                     | <b>25</b> |
| <b>B] – Prise en compte des conclusions de l'Enquête Publique</b>                                              | <b>26</b> |
| <b>4 – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT</b>                                                    | <b>25</b> |
| <b>5 – TABLEAU MODIFIE DES SUPERFICIES DE ZONES ET D'EBC</b>                                                   | <b>26</b> |

## 1 – OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

---

- Le Plan Local d'Urbanisme de Marsac-sur l'Isle, dont l'élaboration a été prescrite en décembre 2001, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en 2004.

En 2005-2006, la Commune a procédé à une première série d'ajustements du PLU dans le cadre d'une procédure de Modification, consistant à :

- intégrer des dispositions permettant le renforcement progressif du parc de logements locatifs sociaux sur la commune,
- reclasser en zone d'activités ou en zone agricole certaines parcelles,
- procéder à un ajustement rédactionnel à l'article 7 du règlement de zone UZ,

En 2008, la Commune a souhaité engager une nouvelle série d'évolutions du PLU, afin de compléter, ajuster et actualiser certaines dispositions du règlement d'urbanisme et des documents graphiques.

- Ces évolutions sont prévues dans le cadre d'une 2<sup>ème</sup> procédure de Modification du PLU, objet du présent dossier, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que la modification du PLU :
  - ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
  - ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
  - ne comporte pas de grave risque de nuisance.

**La modification n°2 du P.L.U. porte sur les objectifs et points suivants :**

- A) Mieux maîtriser les conditions de développement résidentiel dans les secteurs à urbaniser (AU1) du PLU, en régulant la constructibilité et en renforçant les prescriptions réglementaires.
- B) Adapter certaines dispositions réglementaires dans les zones d'habitat (U et AU), pour mieux prendre en compte les problématiques d'accès et de voirie.
- C) Renforcer et ajuster les réglementations encadrant l'aspect extérieur des constructions dans les zones urbaines et à urbaniser, pour intégrer de nouvelles normes et moderniser les rédactions.
- D) Adapter les classements de secteurs AU à Beaulieu, pour mieux prendre en compte le projet de voie structurante, et intégrer des projets communaux et privés récents.
- E) Ajuster le schéma d'orientations de zone AU à Péladier, pour tenir compte de l'urbanisation sur ce site.

## 2 – PRESENTATION DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

---

### A] La maîtrise de la constructibilité dans les zones AU1

#### A1) Rappel du contexte démographique et résidentiel sur la commune

- En matière de développement démographique et résidentiel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Marsac sur L'Isle prévoit trois principales orientations:
  - relancer le marché du terrain à bâtir sur la commune;
  - assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par la loi SRU,
  - répondre aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif et/ou de petits logements.

Quantitativement, le projet communal a défini pour la décennie 2000 un objectif de croissance démographique et résidentiel légèrement supérieure à celle constatée au cours des années 1990, soit une population d'environ 2.550 habitants à l'horizon 2010 et la création de 200 à 230 logements nouveaux.

#### Le dispositif réglementaire du PLU a traduit ses orientations générales à plusieurs niveaux :

- Par la délimitation de grands secteurs de zones à urbaniser, sur les coteaux et dans la plaine de l'Isle, venant prolonger le cadre général de développement que la commune s'est fixé depuis plusieurs années ;
  - Par la mise en œuvre de schémas d'aménagement des zones AU pour assurer un développement cohérent de l'urbanisation, au regard notamment des besoins de continuités viaires et des problématiques hydrauliques ;
  - Par l'intégration, dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, de dispositions permettant la mobilisation du foncier nécessaire à la construction sociale.
- Jusqu'en 2005, le rythme de construction neuve est apparu conforme aux prévisions de croissance du PADD. Cette croissance s'est caractérisée par une prépondérance de projets individuels et d'opérations d'ensemble de relativement petite taille, avec un total de 45 nouveaux logements créés au cours des années 2004-2005.

A partir de 2005-2006 et conformément à la tendance observée sur d'autres communes de l'agglomération périgourdine, la construction neuve sur Marsac sur L'Isle a fortement augmentée, sous l'impulsion de quelques projets de grande envergure (notamment sur le secteur de La Cave).

Ces opérations ont témoigné d'une plus grande densité bâtie qu'auparavant et d'une diversification des produit-logements, avec notamment l'introduction de modes d'habitat resserrés, groupés ou collectifs.

Au total, ce sont près de 255 logements nouveaux qui ont été commencés sur la commune au cours des années 2006 et 2007 (source : fichier Sitadel).

➤ Le recensement INSEE réalisé en 2007 et son actualisation à 2008 illustrent ainsi trois points marquants :

- A la fin 2008 - début 2009, les hypothèses de croissance démographique retenues au PADD sont d'ores et déjà atteints et sont susceptibles d'être nettement dépassés si l'on prend en compte les constructions réalisées après le recensement INSEE : fin 2008, la population totale est estimée à environ 3.100 habitants.
- Le taux d'occupation des résidences principales sur la commune est resté stable à environ 2,5 à 2,6 personnes par logement, ce qui a permis d'atteindre l'objectif de population avec une création nette de logements inférieure aux prévisions (145 logements nouveaux à la date du recensement au lieu de 200 à 230 estimés).
- La finalisation des opérations d'habitat commencées en 2007 et 2008 (à la date d'établissement du présent dossier) correspondra à un net dépassement des prévisions de construction neuve du PADD pour l'horizon 2010 (+ 355 au lieu de + 200 à +230).

Données et perspectives de développements démographique et résidentiel  
sur Marsac sur l'Isle

|                                        | Population                 | Nombre de logements             | Occupation moy. des résidences principales |
|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|
| Recensement INSEE 1999                 | 2.200                      | 882                             | 2,6 pers/log.                              |
| Objectifs du PADD pour 2010            | 2.550<br>(+ 350)           | 1.082 à 1.112<br>(+ 200 à +230) | 2,4 pers/log.<br>(- 0,2)                   |
| Recensement INSEE 2007                 | 2.560<br>(+ 360)           | 1.027<br>(+ 145)                | 2,5 à 2,6 pers/log.                        |
| Actualisation 2007- 2008 (estimations) | + 540 ←<br>soit 3.100 hab. | + 210 ←<br>soit 1.237 log.      | 2,5 à 2,6 pers/log                         |

Sources : statistiques INSEE et données communales

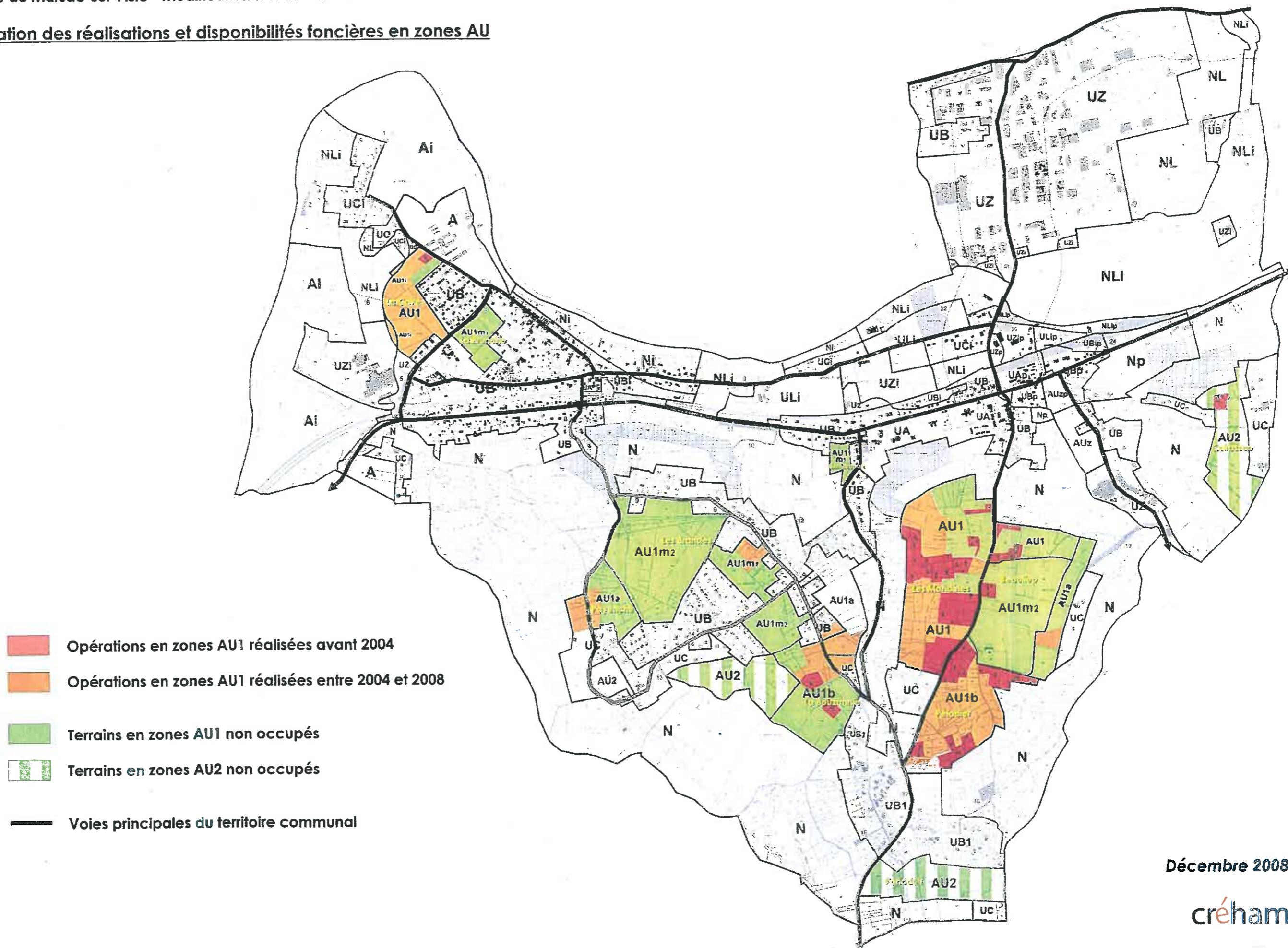
➤ Un bilan actualisé des occupations bâties et des opérations réalisées dans les zones AU à vocation principale d'habitat du PLU (AU1, AU1a, AU1b, AU1m<sup>1</sup>, AU1m<sup>2</sup> – cf. carte page suivante) a été effectué.

- On constate qu'un peu moins de 50 % des surfaces de zones AU1 (58,5 ha sur 133,5 ha, soit 45 %) est d'ores et déjà concerné par des opérations finalisées ou en cours ;

Le secteur de La Cave (zone AU1 en partie Ouest de la plaine de l'Isle) constitue, de loin, le secteur le plus densément bâti : il accueille 3 opérations récentes, regroupant plus de 208 logements collectifs ou groupés sur environ 7 ha.

- 75 ha restent ainsi disponibles pour des opérations futures en zones AU1, dont 47 ha sur les secteurs concernés par les dispositifs de préservation de foncier pour l'habitat social (secteurs m<sup>1</sup> et m<sup>2</sup>), auxquels s'ajoutent environ 19 ha de terrains classés en zone AU2 non ouverte à l'urbanisation.

Les principaux espaces de disponibilités foncières potentielles se situent sur les coteaux Sud de la commune, aux Brandes à l'ouest et à Beaulieu à l'est.

**Actualisation des réalisations et disponibilités foncières en zones AU**

Décembre 2008

créham

## A2) Le projet envisagé et ses justifications

➤ Concernant l'ajustement des règles applicables en zones AU1, les objectifs de la modification n°2 du PLU s'appuient sur plusieurs éléments de constat :

- Les objectifs démographiques et résidentiels fixés par le PADD pour l'horizon 2010 sont d'ores et déjà atteints au point de vue quantitatif.

Une régulation des croissances urbaines peut donc être envisagée pour les années à venir, en tenant compte des objectifs de création de logements à caractère social réaffirmés à l'occasion de la précédente modification du PLU ;

- Les opérations d'habitat les plus récentes, réalisées sur certains sites de zone AU1, ont pris la forme de grands ensembles de résidences collectives. Ce mode d'urbanisation a généré localement de fortes densités bâties, qui apparaissent au final :

- d'une part trop importantes au regard du dimensionnement actuel des infrastructures publiques (voiries et/ou réseaux d'assainissement),
- d'autre part peu souhaitables dans les secteurs de coteaux Sud car difficiles à insérer dans le contexte bâti et paysager actuel, majoritairement constitué de bâti aéré.

- Plus spécifiquement, il apparaît nécessaire de renforcer la prise en compte des problématiques hydrauliques constatées sur les secteurs Sud de la commune, qui se traduisent par des problèmes de gestion des écoulements d'eaux pluviales.

Le zonage et les schémas d'orientations de zones AU1 élaborés dans le cadre du PLU initial, fixent d'ores et déjà un cadre général qui identifie les grandes infrastructures d'assainissement à créer ainsi que les espaces de sensibilité particulière.

Pour s'assurer d'une prise en compte globale de ces problématiques et limiter ainsi les charges induites par l'urbanisation sur les infrastructures publiques à créer (en termes de dimensionnement et de coûts), ce cadre doit être complété et conforté par une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle même de chaque opération.

➤ Face à ces différents constats, la volonté de la Commune est de mieux maîtriser l'extension urbaine sur les zones AU1, principaux poumons de développement du territoire, en mettant en œuvre les principes suivants :

- Maintenir le cadre général des zones AU ouvertes à l'urbanisation (AU1 et ses déclinaisons) déjà délimité dans le PLU applicable avant modification :

- pour préserver les possibilités de production d'habitat social, pour lequel un dispositif réglementaire spécifique a déjà été mis en place,
- pour ne pas remettre en cause certaines réflexions en cours ou projets émergeant sur plusieurs secteurs (les Bernardoux, les Brandes, Beaulieu, les Mondines), qu'ils soient publics ou privés,
- pour tenir compte du ralentissement général des marchés immobiliers constaté depuis le second semestre 2008, et qui devrait à priori perdurer sur l'année 2009.

- Modérer les niveaux de constructibilité dans ces zones, pour plus de compatibilité avec le tissu urbain existant et avec les capacités des équipements publics.

- Renforcer certaines prescriptions réglementaires de manière à traiter et à anticiper les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales et à la préservation du réseau routier principal.

### A3) Traduction dans le cadre de la modification du PLU

Les modifications appliquées se traduisent par des renforcements ou bien des ajustements de dispositions dans plusieurs articles du Règlement d'urbanisme (pièce n°4 du dossier de PLU).

#### ➤ **Réduction du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) – article 14**

- Dans le PLU avant modification, le COS applicable en zone AU1 et ses différents secteurs, était le suivant :
  - 0,4 dans les zones AU1, AU1a, AU1m1 et AU1m2,
  - 0,25 dans la zone AU1b,
  - non limité pour les équipements publics,
  - limité à la densité initiale en cas de reconstruction sur place ou d'aménagement de bâtiments existants.
- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, le COS applicable en zones AU1, AU1a, AU1m1 et AU1m2 est réduit à 0,25.

Ce nouveau COS réglementaire a été déterminé après examen des densités réelles appliquées dans le cadre d'opérations d'ensemble d'habitat, y compris celles réalisées récemment sur Marsac sur l'Isle en zone AU1 (avec des COS réels évalués entre 0,11 et 0,33). La fixation de ce coefficient traduit un souci d'établir un bon équilibre entre :

- l'objectif, expliqué ci-avant, de régulation des densités de construction en compatibilité avec le tissu bâti existant,
  - le fait de préserver la faisabilité d'opérations à caractère mixte, susceptibles d'accueillir un tissu bâti diversifié et des îlots d'habitat social, ce qui suppose de prévoir des droits à construire suffisamment élevés à l'échelle globale de chaque opération (en application du principe prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme),
  - de manière générale, la prise en compte du principe d'économie générale dans la consommation d'espaces et de l'efficacité de desserte par les réseaux publics (notamment le réseau d'assainissement eaux usées et le transport collectif).
- Ce nouveau COS établi à 0,25 traduit également un souci de cohérence avec la réglementation applicable dans les autres zones du PLU. A titre de rappel, les règles générales de COS dans les zones urbaines du PLU de Marsac sur l'Isle sont :
    - Non réglementé en zone UA (parties anciennes et centrales de la commune)
    - 0,4 en zone UB (extensions urbaines contemporaines),
    - 0,15 en zone UC (secteurs de bâti peu dense sur les coteaux).
  - Le passage de 0,4 à 0,25 du COS en zones AU1, AU1a, AU1m1 et AU1m2 implique la disparition du classement de zone AU1b et le reclassement des secteurs concernés (la Bouzonnie et Péladiér) en zone AU1, puisque seules les dispositions de l'article 14 distinguait ces deux zonages.

Il n'est pas apparu pertinent d'inscrire ces deux secteurs dans le dispositif de préservation de foncier pour l'habitat social (indices m1 et m2) compte tenu :

- de leur localisation, éloignée des parties centrales de la commune,
- de leur occupation bâtie actuelle, notamment à Péladiér,
- du caractère suffisant des surfaces déjà classés en zones AU1m1 et AU1m2.

## ➤ Renforcement des prescriptions en matière d'assainissement eaux pluviales – article 4

- Dans le PLU avant modification, les dispositions de l'article 4 des zones AU1 concernant l'assainissement des eaux pluviales étaient les suivantes :

...

### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés à l'échelle de chaque opération (projet individuel ou d'ensemble) doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les capacités du réseau collecteur situé en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'évacuation pluviale sont à la charge du pétitionnaire. Il devra réaliser sur son terrain les ouvrages adaptés (bassin, ...) pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.
- Les principes indiqués aux Schémas de secteurs devront être respectés en matière de :
  - . prévision du réseau pluvial structurant à créer,
  - . possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux réseaux ou ouvrages réalisés,
  - . protection des couloirs ou zones d'infiltration naturelles des eaux, en particulier les dolines.

...

- Les dispositions prévues aux deux premiers alinéas apparaissent aujourd'hui insuffisantes dans une optique de maîtrise quantitative et environnementale des eaux pluviales.

Par conséquent, dans le cadre de la modification n°2 du PLU, ces dispositions sont renforcées et font l'objet d'une nouvelle rédaction, mettant en œuvre plusieurs principes:

- Une distinction des règles applicables selon la nature des projets, en prévoyant des obligations plus importantes dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (du type groupe d'habitations, lotissements, ZAC), et adaptées aux cas d'opérations individuelles ;
- Un principe de gestion des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire et sur le terrain d'assiette du projet de manière à privilégier l'infiltration naturelle des eaux. Ce principe concerne l'ensemble des eaux pluviales dans le cas d'opérations d'ensemble, et uniquement les eaux de toiture dans le cas de projets individuels ;
- Des obligations de régulation des débits en compatibilité avec les capacités des réseaux d'assainissement existants, pour les eaux qui ne sont pas résorbées sur les terrains d'assiette des projets, pour des raisons techniques ou bien prévues au règlement.

- Par ailleurs, un alinéa est ajouté à l'article 4 afin de permettre explicitement l'inscription d'aménagements et d'ouvrages de gestion hydraulique (bassins, noues, ...) dans les espaces verts, dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

Cette mesure est prévue en cohérence avec le renforcement des obligations en matière de création d'espaces verts dans les opérations, décrit au point suivant.

➤ **Renforcement des prescriptions en matière de création d'espaces verts – article 13**

- Dans le PLU avant modification, l'article 13 des zones AU1 prévoyait les dispositions quantitatives suivantes en matière de création d'espaces verts :

...

*Chaque opération réalisée sur une superficie d'au moins 1 hectare devra réserver au moins 10 % de sa superficie pour la réalisation d'espaces verts collectifs. Ces espaces verts collectifs devront être constitués d'un seul tenant ou répartis en 2 îlots au maximum. Ils devront être plantés et aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage.*

- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, ces obligations quantitatives sont :
  - d'une part renforcées, avec des superficies minimales d'espaces verts fixées à 20 % de la surface totale de l'opération,
  - d'autre part étendues à l'ensemble des opérations, individuelles ou d'ensemble, et quelque que soit leur superficie.
- Par ailleurs, l'obligation de création d'aires de jeux ou de détente à usage collectif est maintenue avec une rédaction adaptée, de manière à :
  - entendre cette obligation à l'ensemble des opérations d'ensemble, quelque soit leur taille,
  - maintenir l'exigence de proportion minimale de ces aires à un taux similaire qu'auparavant (obligation portant sur 50 % des surfaces d'espaces verts, équivalent aux 10 % de la surface totale de l'opération prescrits précédemment).
- Ainsi, au travers de ces modifications de l'article 13, il s'agit de contribuer à la fois :
  - à l'objectif de modération des densités bâties et à la qualité du cadre de vie des habitants au sein des opérations d'habitat,
  - à une meilleure prise en compte des nécessités de gestion intégrée et de rétention des eaux pluviales à la source, en limitant l'imperméabilisation des terrains et en permettant explicitement l'inscription d'ouvrages hydrauliques dans les espaces verts (article 4).

➤ **Modification des prescriptions de recul des constructions par rapport aux voies principales – article 6**

- Dans le PLU avant modification, l'article 6 des zones AU1 prévoyait les dispositions suivantes :

**1** - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport des voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
- b) 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

**2** - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, il s'agit de distinguer certaines voies considérées comme principales pour la desserte des secteurs d'urbanisation des coteaux et de la plaine, et à prescrire un recul minimal d'implantation de 10 mètres (au lieu de 5 mètres précédemment).

Cette distinction, qui s'appuie sur les analyses du PLU et du PADD, existe déjà en ce qui concerne la gestion des accès automobiles, dans le règlement d'urbanisme (article 3) et dans les dispositions des schémas d'orientations de secteurs.

Sont ainsi identifiés :

- certaines voies communales existantes : routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour,
- les voies structurantes à créer indiquées aux schémas de secteurs de zones AU.

- Cette modification réglementaire vise à mieux prendre en compte le rôle majeur, actuel ou futur, de ces voies dans le fonctionnement des liaisons à l'échelle communale, voire intercommunale (notamment vers les territoires situés au sud de Marsac sur l'Isle).

L'accroissement du minimum de recul des constructions vis à vis de ces voies doit ainsi permettre :

- de limiter les contraintes et nuisances induites par le trafic routier sur les habitations,
- de conserver des perspectives visuelles plus larges sur leurs abords,
- de préserver des marges de manœuvre foncières suffisantes et ainsi faciliter d'éventuels aménagements futurs de sécurisation routière ou sur les ouvrages hydrauliques.

- Concernant les constructions existantes aux abords de ces voies, on peut noter que :

- la plus grande partie d'entre-elles se placent déjà à plus de 10 mètres des emprises publiques,
- la modification du règlement ne remet pas en cause les possibilités d'extension de celles implantées aujourd'hui à une distance moindre, puisque la possibilité de "prolongation d'une construction existante à conserver" est maintenue.

➤ **Modification rédactionnelle de l'alinéa concernant les schémas de secteurs à l'article 3**

- Dans le PLU avant modification, le troisième alinéa de l'article 3 des zones AU1 prévoyait les dispositions suivantes :

...

**3 – Schémas de secteurs**

*Les principes de desserte et de liaisons sont précisés aux schémas de secteurs qui composent les Orientations d'Aménagement Particulières :*

- *par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte résidentielle,*
- *par des principes de cheminements piétons/cycles à assurer,*

*Dans les deux cas, des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de retrouver toutefois les mêmes objectifs du parti d'aménagement.*

- L'adaptation rédactionnelle de cet alinéa vise à clarifier les critères d'application du principe de compatibilité des projets avec les schémas d'orientations d'aménagement de zones AU1, prévus à la pièce n°3 du PLU.

La nouvelle rédaction est la suivante :

...

**3 – Schémas de secteurs**

*Les schémas de voiries internes prévus aux projets doivent être compatibles avec les principes de desserte et de liaisons prévus aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).*

*Doivent notamment être respectés :*

- *les principes de voies à créer, à caractère structurant ou de desserte résidentielle,*
- *les principes de cheminements piétons/cycles à assurer,*

*Dans les deux cas, des adaptations aux tracés indiqués aux schémas de secteurs sont admis, à condition de retrouver les mêmes objectifs du parti d'aménagement.*

## B) L'adaptation des dispositions d'accès et de voiries en zones U et AU d'habitat

### B1) Le projet envisagé et ses justifications

Le croissane du trafic automobile, corollaire au développement urbain récent sur la commune et sur les territoires proches de l'agglomération périgourdine, a mis en lumière certaines problématiques de fonctionnement viaire.

Il apparaît ainsi que certaines dispositions réglementaires encadrant les aménagements de voiries et d'accès automobiles dans les secteurs urbains ou à urbaniser, sont aujourd'hui insuffisantes et doivent être renforcées pour améliorer la sécurité des déplacements.

Il s'agit de :

- compléter les règles de dimensionnement minimal et de positionnement des accès aux parcelles, notamment en bordure des voies principales de liaisons et de desserte,
- ajuster les caractéristiques dimensionnelles minimales des voies à créer.

Ces modifications sont à mettre en œuvre dans l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser susceptibles d'accueillir le développement résidentiel (zones UB, UC, AU1).

En revanche, elles n'apparaissent ni nécessaires, ni pertinentes dans les espaces classés en zone UA compte tenu de leur caractère spécifique (centres ancien et contemporain), de leur occupation et de leur localisation (presque uniquement desservis par la RD6089).

### B2) Traduction dans le cadre de la modification du PLU

#### ➤ **Modification des caractéristiques dimensionnelles des accès – article 3 des zones UB, UC et AU1 (y compris leurs secteurs)**

- Dans les zones concernées, le premier alinéa de l'article 3 réglemente les accès. Dans le PLU avant modification, étaient notamment prévues les dispositions suivantes :

...  
*Les nouveaux accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 3,50 m.*

...  
*Conformément aux schémas de secteurs (cf. Orientations d'Aménagement), les accès automobiles directs sur les voies principales publiques existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et sur les voies structurantes à créer seront réduits au strict minimum.*

- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, les caractéristiques dimensionnelles minimales des accès à créer sont développées et précisées comme suit :
  - la largeur minimale de 3,50 m est maintenue pour tout accès,
  - un recul de clôture et de portail de 4 m minimum est prescrit en bordure des voies principales existantes ou structurantes à créer, de manière à prévoir une aire d'arrêt pour les véhicules (pour l'ouverture du portail ou à usage de stationnement de midi) en dehors de la voie publique,
  - une largeur de "dégagement visuel" de 6m est prescrite en bordure des voies principales ou structurantes, dans le cas où des clôtures hautes (et occultantes) sont installées en limite de terrains.
- Un croquis explicatif de ces dispositions est ajouté. Les autres dispositions de cet alinéa, communes aux trois zones concernées, ne sont pas modifiées.

➤ **Modification des caractéristiques dimensionnelles des voies à créer – article 3 des zones UB, UC et AU1 (y compris leurs secteurs)**

- Dans les zones concernées, le deuxième alinéa de l'article 3 régit les caractéristiques de voies.

Dans le PLU avant modification, étaient notamment prévues la disposition suivante :

*Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.*

*Les voies automobile nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 6 m. Une largeur supérieure peut être demandée pour les voies primaires des lotissements.*

...

- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, la largeur minimale de plateforme des voies à créer est augmentée à 8 mètres et il est prescrit une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Ces largeurs apparaissent suffisantes pour permettre l'insertion d'espaces piétonniers ou de stationnements, sans que soient imposées des emprises de voies qui pourraient s'avérer surdimensionnées à des niveaux de desserte résidentielle.

- Par ailleurs, la mention concernant la possibilité de largeur supérieure pour les voies primaires de lotissement est supprimée, car trop imprécise et devenue inutile. Le cas échéant, la disposition imposant la cohérence entre "l'importance et la destination des constructions" et "les voies qui les desservent" permettra d'exiger des aménagements de voies adaptés.

## **C] L'adaptation des dispositions d'aspect extérieur des constructions en zones urbaines et à urbaniser**

### **C1) Le projet envisagé et ses justifications**

La modification n°2 du PLU est l'occasion d'ajuster des dispositions liées à l'aspect extérieur des constructions, d'une part pour répondre aux observations formulées par les pétitionnaires ou les professionnels de la construction, et d'autre part pour compléter le cadre réglementaire concernant certaines pratiques constructives.

Ces dispositions modifiées concernent l'ensemble des zones U et AU susceptibles d'accueillir de l'habitat, y compris les zones d'activités économiques UZ et AUz dans lesquels les logements de gardiennage sont admis. Elles ne remettent pas en cause les caractéristiques, objectifs et principes d'aménagement qui prévalaient dans les zones concernées.

Dans ce cadre, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- définir des normes de bonne intégration des constructions dans leur environnement, de façon à cadrer les implantations et aménagements réalisés sur des terrains en pente,
- compléter les dispositions concernant l'aspect des toitures, pour clarifier leur application, et pour intégrer les modes de constructions contemporains et les dispositifs favorisant les économies d'énergie,
- établir des règles d'aspect pour les murs de clôtures, pour éviter des pratiques (usage de certains matériaux peu esthétiques, grandes hauteurs) incompatibles avec l'environnement communal.

### **C2) Traduction dans le cadre de la modification du PLU**

Les modifications réglementaires concernent l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser suivantes : UA, UB, UC, UZ, AU1, AUz, hormis les secteurs à indice "p" (UAp, UBp, UBip, UZp, UZip) placés dans le périmètre de la ZPPAUP et dans lesquels les projets sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **➤ Définition de principes d'intégration et d'aspect général des constructions sur les terrains en pente - article 11**

La modification n°2 du PLU consiste à créer, dans les dispositions particulières de l'article 11, un nouvel alinéa qui réglemente les modes d'intégration et d'implantation des constructions sur les terrains en pente.

Les nouvelles dispositions définissent :

- Un principe d'adaptation de la construction à la configuration du terrain et de minimisation des bouleversements de terrains,

Pour cela, il est fixé une norme de hauteur limite pour les talus créés, accompagnée d'un croquis explicatif :

*Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.*

- Un principe de prise en compte de la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent.

Sont plus particulièrement visés ici les cas de constructions de premier rang situées à un niveau inférieur à celui de la voie du fait de la pente du terrain (constructions "en aval" de la voie).

Dans ces cas, il s'agit d'éviter que les choix d'aménagement et d'implantation n'aboutissent à des vues directes et trop prégnantes sur les toitures des constructions, et de privilégier plutôt une mise en perspective des façades depuis les voies.

Pour cela, il est défini une norme minimale de hauteur de façade au regard du niveau de la voie, accompagnée d'un croquis explicatif :

*Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur a – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.*

Conjugué avec le principe défini précédemment, cette disposition doit ainsi aboutir à une optimisation par les pétitionnaires de leurs projets de constructions :

- par le rapprochement de la ou des constructions de la voie, dans la limite du recul minimal fixé à l'article 6 du règlement,
- et/ou par l'ajustement des hauteurs bâties,
- et/ou par la limitation des déblais qui conduisent à "enterrer" la construction par rapport au niveau naturel du terrain.

#### ➤ **Modification des dispositions d'aspect des toitures – article 11**

- Dans le PLU avant modification, l'alinéa réglementant l'aspect des toitures à l'article 11 des zones concernées (uniquement pour les habitations, les hôtels et les restaurants dans les zones Uz et AUz) prévoyait les dispositions suivantes :

...

##### • **Toitures**

*Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :*

- *tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %),*
- *tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.*

*La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites. Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :*

- *pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise,*
- *lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.*

- Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, ces dispositions sont précisées et complétées :

- il est permis explicitement la réalisation de toitures terrasses ou à très faible pente, afin de ne pas bloquer des projets proposant une architecture contemporaine. On peut noter que les articles 10 préoyaient déjà, dans les conditions de mesure de la hauteur des constructions, la possibilité de toits terrasses ;
- pour les toits terrasses ou à faible pente, il est défini les aspects de matériaux autorisés, qu'ils soient apparents (tuiles, matériaux métalliques laqués ou teintes, toitures végétalisés), ou dissimulés (sous condition de mise en place d'un dispositif architectural type acrotère),
- il est prévu des exemptions supplémentaires aux règles générales de toitures, pour les abris de jardins du fait de leur faible taille, et pour l'emploi de matériaux translucides qui permettent l'éclairage direct de l'intérieur des constructions.

### ➤ Intégration des dispositions d'aspect des clôtures – article 11

- Dans le PLU avant modification, l'aspect des clôtures n'était pas réglementé.

Au vu de certaines pratiques, il est apparu nécessaire de prévoir un cadre général pour ces éléments, sans pour autant créer des contraignantes inutiles compte tenu de la diversité des modes de clôtures sur la commune.

Les dispositions introduites dans le règlement, sous la forme d'un nouvel alinéa aux articles 11 des zones concernées, prévoient les mesures suivantes :

- L'interdiction de certains aspects de matériaux en usage extérieur de clôtures : peinture ou revêtement de couleur vive, tôle galvanisée employée à nu, parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- Une hauteur maximale de 1,80 mètre pour les murs pleins constituant clôtures, qu'ils soient implantés le long des voies ou en limite séparative.  
Il s'agit ainsi d'éviter le risque de création d'effets de "couloirs" et de trop grandes fermetures des paysages urbains, sans pour autant remettre en cause les besoins légitimes d'intimité des habitants.

### ➤ Modifications rédactionnelles diverses à l'article 11

- Dans l'alinéa traitant des bâtiments annexes (garages, abris,...) la disposition admettant *"les bâtiments enterrés dans le terrain naturel, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant"*, est supprimée.

En effet, cette mention apparaît trop imprécise et difficilement conciliable, voire incompatible, avec les nouvelles dispositions d'intégration et d'aspect général des constructions sur les terrains, expliquées ci-avant.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC AU1), l'alinéa traitant des *"autres constructions"* (autres que celles à usage d'habitation, hôtels ou de restaurant), est supprimé car devenu inutile.

En effet, le cadre général de l'article 11 apparaît suffisamment souple pour admettre, le cas échéant, les spécificités de bâtiments d'activités économiques ou d'équipements visés par cet alinéa, notamment avec les compléments apportés au niveau des aspects de toitures.

## D) L'ajustement des zonages de terrains à urbaniser à Beaulieu

### D1) Présentation du site concerné







- Le secteur de Beaulieu se localise en partie Est du territoire de Marsac sur l'Isle. Il correspond à un secteur de plateau relativement vaste et à faible pente, placé entre :
- en limite ouest, le vallon associé à la route de Beaulieu, laquelle débouche au niveau du centre-bourg,
  - en limite est, les coteaux plus abrupts de la vallée sèche de Marival.

Au côté du secteur des Brandes situé plus à l'Ouest, le site de Beaulieu constitue un des principaux espaces de développement urbain prévu au PLU de Marsac sur l'Isle, avec près de 25,5 ha de terrains classés en zone AU.

Le secteur apparaît encore peu urbanisé : il accueille principalement des terrains agricoles ou en friches, ainsi que des espaces largement boisés sur ses pourtours Est et Nord. Le bâti existant est constitué d'une continuité de maisons le long de l'impasse des Courtes, ainsi que de constructions (ferme ancienne ou bien résidences plus récentes) disséminées en façade de la route de Beaulieu.

Le secteur se caractérise par la présence de grandes unités foncières qui couvrent la majeure partie des terrains de développement urbain futur, dont notamment une propriété communale de plus de 7 ha placée en partie centrale.

#### Éléments de repérage du site d'étude

-  Voie principale (route de Beaulieu)
-  Voies secondaires (Impasses des Courtes et de Beaulieu)
-  Terrains classés en zone AU (classement AU1a ou AU1m,)
-  Terrains classés en zone U (UC)
-  Propriété communale
-  Constructions Isolées

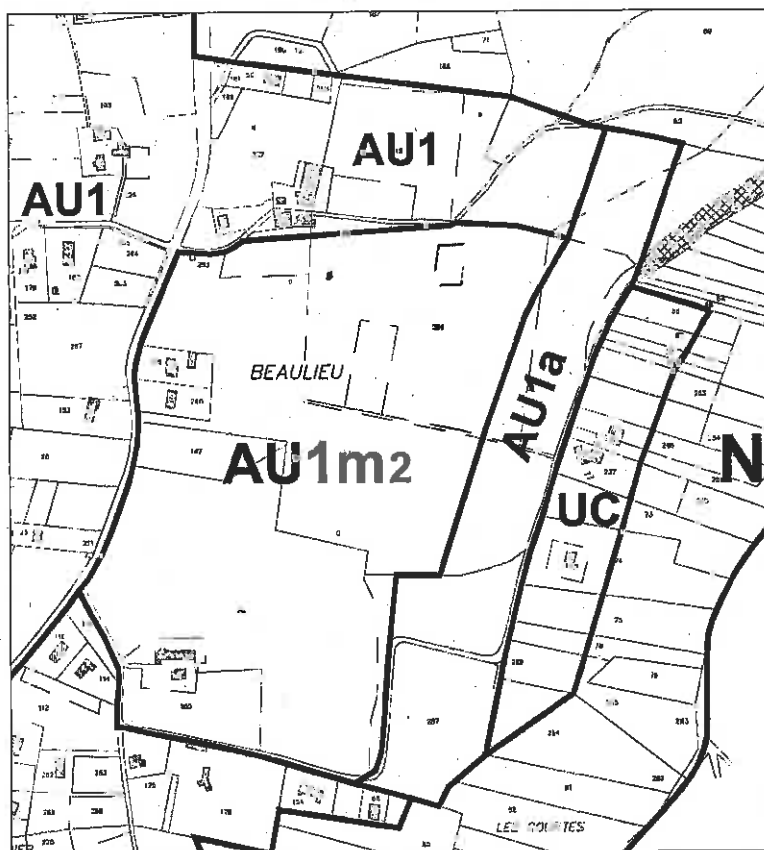


Echelle : env. 1/7.000ème

➤ Dans le PLU avant modification, trois types de zonages à urbaniser sont appliqués sur le secteur de Beaulieu :

- un zonage AU1 pour la partie nord (5 ha), voué principalement à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble (du type lotissement, ZAC, groupes d'habitations),
- un zonage AU1m<sub>2</sub> pour la majeure partie des terrains de Beaulieu (15,1 ha), voué à une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre des dispositions spécifiques de mise en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat (préservation d'au moins 20 % du nombre de logements ou 15 % des superficies d'opérations pour la création de logements locatifs conventionnés),
- un zonage AU1a sur les terrains en limite Est (5,4 ha) desservis directement par l'impasse des Courtes, un classement qui permet la réalisation de constructions isolées (hors opération d'ensemble) sans condition de taille limite d'unité foncière (laquelle est fixée à 2.500 m<sup>2</sup> dans les autres zones AU1).

Extrait du plan zonage  
avant modification du PLU



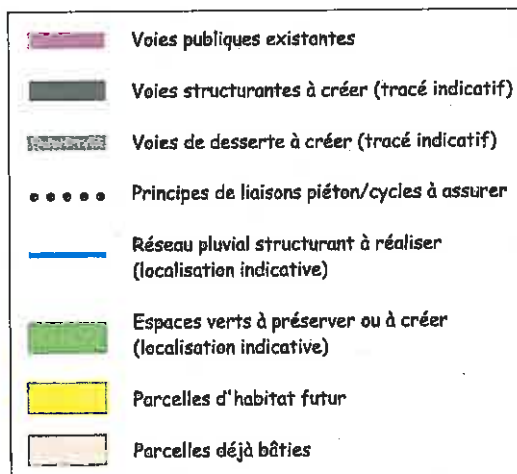
Echelle : 1/7.000ème

- Le secteur de Beaulieu est compris dans le schéma d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU) qui couvre l'ensemble des secteurs de zones AU des coteaux et plateaux Sud-Est de la commune.

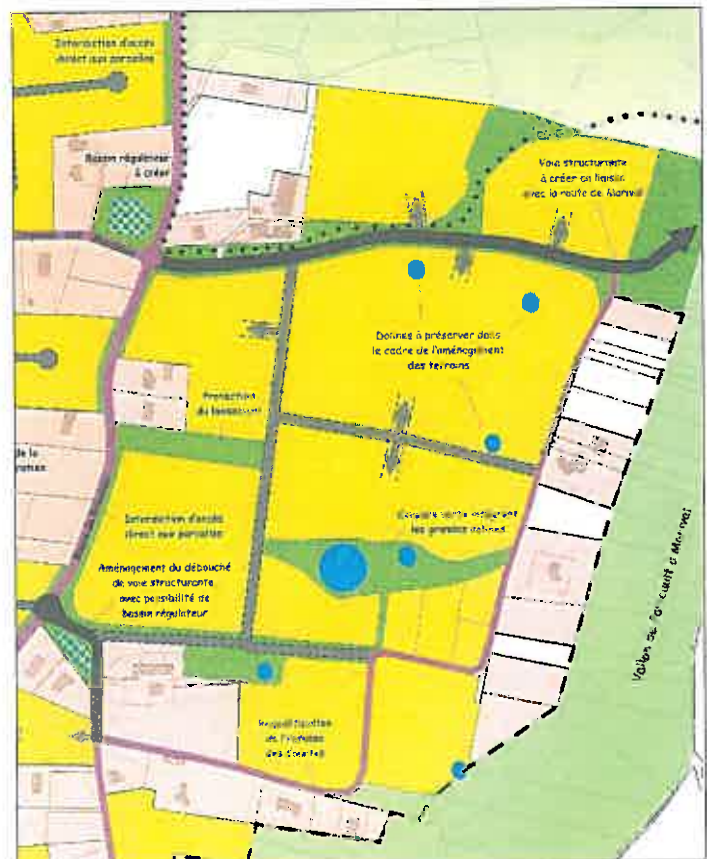
Les principaux éléments prévus à ce schéma sont :

- Une intention de voie structurante nouvelle de liaison entre la route de Beaulieu et le secteur de Marival. Le tracé de principe indiqué au schéma est prolongé vers l'Est par un emplacement réservé au bénéfice de la commune, jusqu'en jonction avec la route de Marival.
- Une trame principale d'espaces verts à préserver ou à créer, associés aux secteurs de dolines, aux sites de boisements existants, ainsi qu'à la continuité de cheminement doux recherchée entre les Mondines, Beaulieu et Marival.
- Des principes de dessertes des différents îlots de terrains d'urbanisation future, à constituer à partir des voies existantes ou à créer. Les dispositions du schéma et du règlement de zones AU prévoient notamment l'organisation cohérente et la limitation des créations d'accès depuis la future voie structurante, en cohérence avec son rôle principal d'accueil de circulations.

Extrait du schéma d'orientations  
d'aménagement des secteurs AU  
Mondines - Beaulieu - Péladiér



Echelle : 1/7.000ème



## D2) Le projet envisagé et ses justifications

L'objectif de la modification du PLU est d'adapter les distinctions de classements de zones à urbaniser (AU1, AU1a, AU1m2) sur la partie Nord du secteur de Beaulieu, de manière à prendre en compte plusieurs éléments de projets :

- La nécessité de sécuriser, en partie Nord de Beaulieu, la faisabilité de la future voie structurante ainsi que la préservation des espaces verts et du cheminement doux associé, selon les principes prévus au schéma d'orientations d'aménagement.
- Le projet communal qui vise à réaliser, en plusieurs tranches d'aménagement, une opération d'habitat à caractère mixte (maisons en accession ou en location, lots libres). Ce projet porte sur l'ensemble de sa propriété, actuellement classée en zone AU1m2, et son étude précisera le positionnement de la future voie structurante.
- Le partage familial en cours et les intentions de projets individuels portés à la connaissance de la Commune, qui concernent des terrains situés en frange Nord du secteur (entre la future voie structurante et la limite de zone N).  
Ces terrains sont classés en zone AU1 dans le PLU avant modification.  
Compte tenu de leur localisation et des possibilités de desserte qu'offrent les voies existantes (route et impasse de Beaulieu), il apparaît que ces terrains peuvent être reclassés en zone AU1a, sans remettre en cause la cohérence d'aménagement du secteur.

Le schéma page suivante synthétise et localise ces différents éléments.

## Modification des zonages à urbaniser sur le secteur de Beaulieu - Schéma d'intentions



**Secteur de projet communal d'ensemble, classé en zone AU1m<sub>2</sub>**



**Logique d'aménagement d'ensemble à préserver, en cohérence avec les objectifs de voie structurante, d'espaces verts et de cheminement piétons**



**Terrains pouvant être reclassés en zone AU1a**  
prise en compte des possibilités de dessertes depuis les voies ou chemins existants, du bâti existant et des intentions de projets individuels familiaux



**Terrains pouvant être maintenus en zone AU1a**  
secteur desservi par l'impasse des Courtes

### D3) Traduction dans le cadre de la modification du PLU

La modification du PLU consiste en un ajustement des limites distinguant les différentes zones à urbaniser (AU1, AU1m2, AU1a) sur la partie Nord du secteur de Beaulieu :

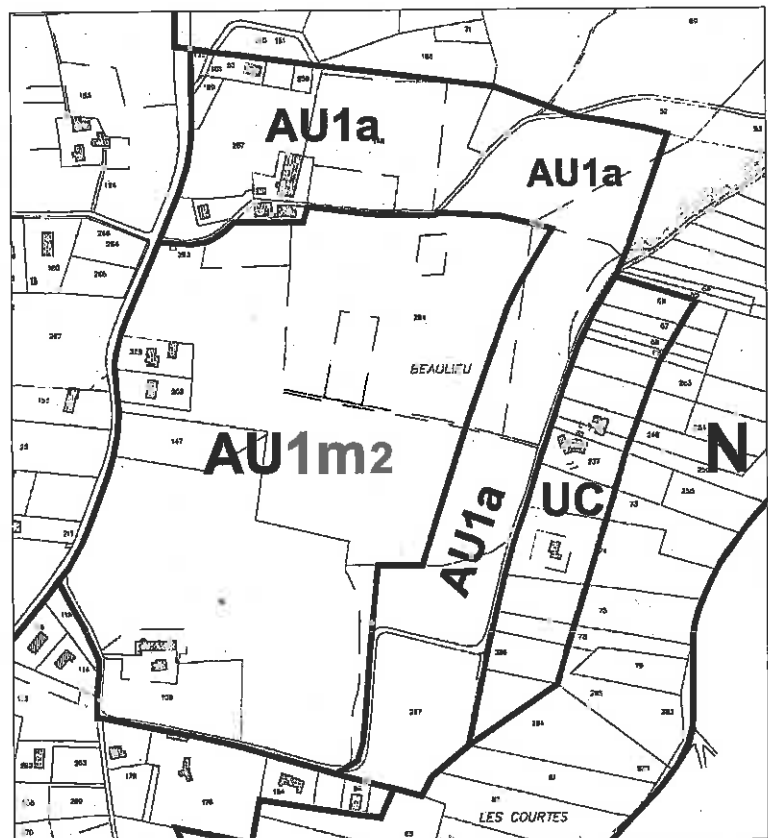
- La partie nord, comprenant du bâti existant et des terrains libres d'ors et déjà individualisés (partage familial), est reclassée en zone AU1a (précédemment AU1), sur une superficie de 4,9 ha.

Concernant les intentions prévues au schéma d'aménagement de voies structurantes et d'espaces verts (incluant les besoins en écoulement pluviaux vers le vallon Nord et en liaison douce), la Commune mettra en œuvre les mesures conservatoires nécessaires pour permettre leur réalisation (par le biais d'acquisitions ou d'échanges de terrains,...), dans le cadre notamment de l'opération d'habitat qu'elle envisage.

- La zone AU1m2 est légèrement étendue vers le nord, jusqu'en limite de la nouvelle zone AU1a et de l'impasse de Beaulieu, sur une superficie de 0,1 ha (précédemment classé en AU1) ;

Cette modification n'affecte que le plan de zonage du PLU, ainsi que le tableau des superficies de zones (cf. chapitre 4 du présent document). Le schéma d'orientations d'aménagement est inchangé.

Extrait du plan zonage  
après modification du PLU



Echelle : 1/7.000ème

## E) L'ajustement du schéma d'orientations de zone AU à Péladier

### E1) Présentation du site concerné

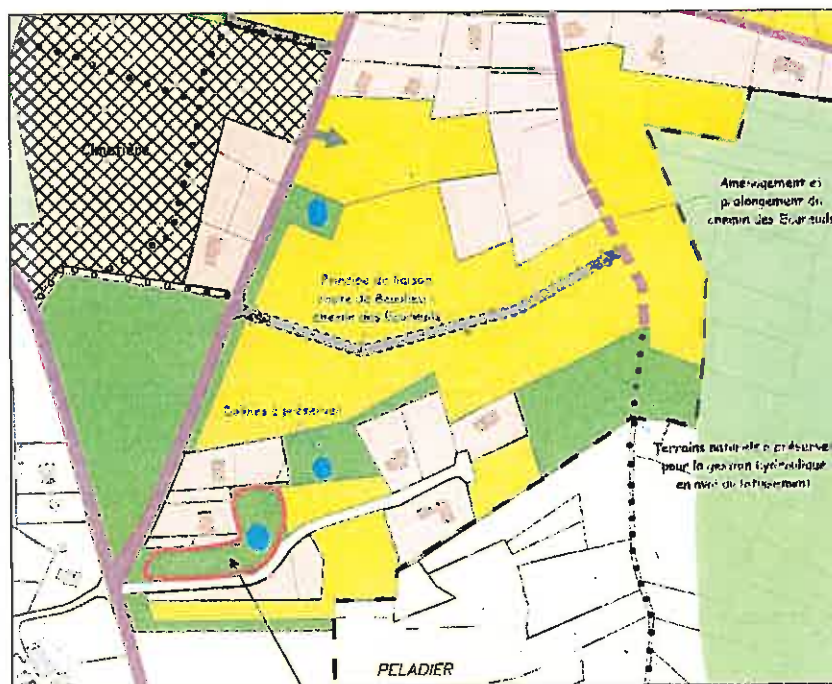
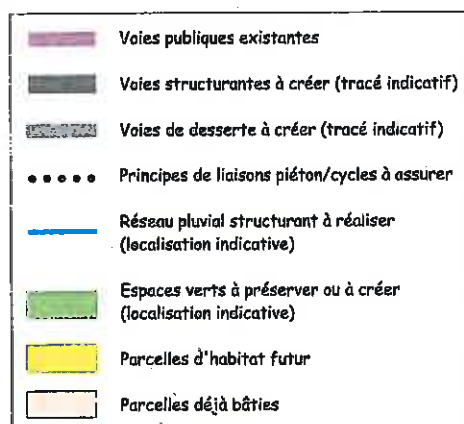
- Le secteur d'urbanisation de Péladier se place en partie Sud de Marsac sur l'Isle, dans le prolongement de celui de Beaulieu. L'occupation urbaine est relativement récente, et s'est développée en deux ensembles distincts :
  - une partie Nord constituée d'une dizaine de maisons éparses, placées en premier et en second rang de la route de Beaulieu et du chemin des Écureuils,
  - une partie Sud issue d'une opération de lotissement, dont le bâti s'organise de part et d'autre d'une voie en impasse.
- L'ensemble du secteur de Péladier est classé en zone AU1b dans le PLU avant modification (reclassé en AU1 dans le cadre de la présente modification - cf page 6). Les limites de cette zone s'appuient à l'Ouest sur la route de Beaulieu, et à l'Est sur des coteaux boisés et agricoles classés en zone naturelle protégée.

Le secteur est également compris dans le schéma d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU) qui couvre les secteurs AU du Sud-Est de la commune. Les principaux éléments indiqués à ce schéma sont :

- un principe de voie de liaison entre la route de Beaulieu et le chemin des Écureuils, destiné à organiser la desserte interne du secteur,
- des espaces verts à préserver ou à créer, qui s'articulent notamment avec des sites de dolines dont les emplacements sont repérés sur le schéma.

La modification du PLU concerne une de ces indications d'espaces verts définies au schéma.

Extrait du schéma d'orientations  
des secteurs AU de  
Mondines - Beaulieu - Péladier  
avant modification



terrains concernés par la modification

## E2) Le projet envisagé et ses justifications

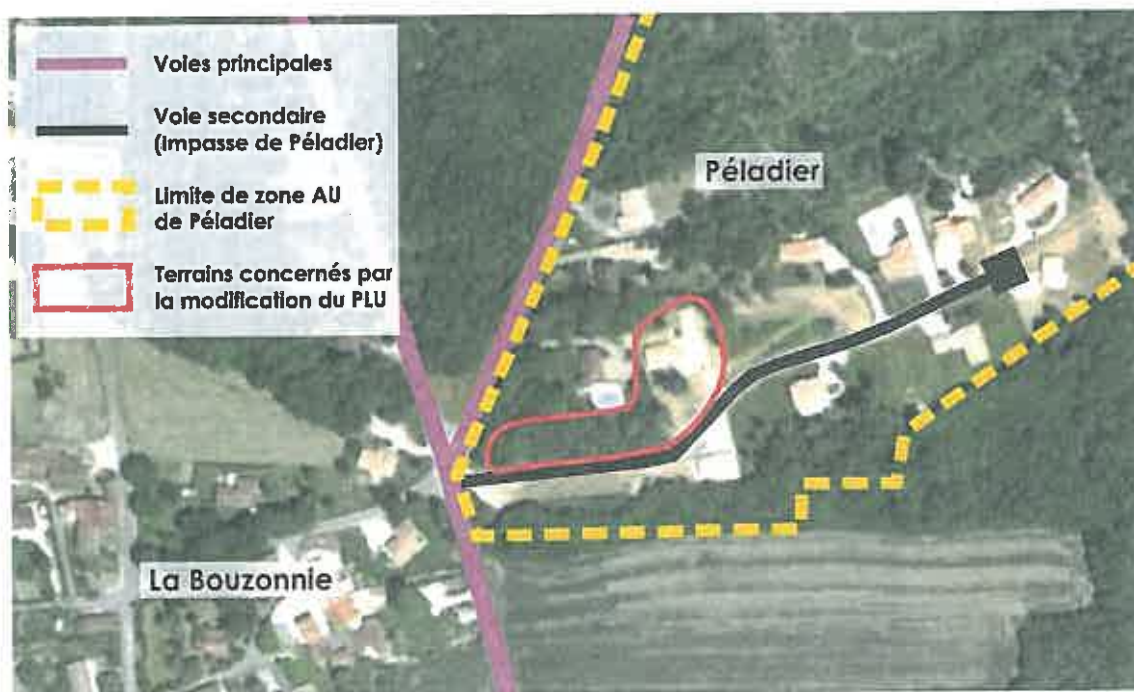
Le projet de modification du PLU sur Péladier consiste à supprimer une des indications d'espaces verts du schéma d'orientations d'aménagement, au niveau du lotissement existant en partie Sud du secteur.

En effet, l'emplacement de la doline indiqué au schéma, qui justifiait la prévision de cet espace vert, est occupé par une construction d'habitation et, de fait, ne constitue pas un terrain naturel d'infiltration des eaux pluviales à préserver.

On peut d'ailleurs noter que, compte tenu de la pente Ouest-Est et de l'occupation bâtie actuelle du site, le drainage et l'infiltration hydraulique à l'échelle du lotissement sont principalement assurés par les espaces verts situés au bout de l'impasse de Péladier, un rôle d'ores et déjà affirmé dans le schéma d'orientations.

Il s'agit donc, d'une part de mettre en conformité les indications du schéma avec l'occupation réelle du terrain déjà bâti, et d'autre part de permettre l'évolution du terrain adjacent, desservi par la voie en impasse, sur lequel le maintien d'un espace vert de taille réduite ne se justifie pas.

### Éléments de repérage du site et des terrains concernés





### 3 – AJUSTEMENTS COMPLEMENTAIRES SUITE A LA NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

---

Conformément à la procédure prévue à l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification n°2 du PLU a été notifié aux personnes publiques puis soumis à Enquête Publique du 9 février au 10 mars 2009.

Suite à ces étapes d'information et aux conclusions établies par le Commissaire-enquêteur, des ajustements complémentaires du PLU sont apparus nécessaires pour prendre en compte les observations émises. Ces ajustements, de caractère mineurs et ne remettant pas en cause l'équilibre général du projet, concernent presque exclusivement le règlement d'urbanisme.

#### A] Prise en compte des avis reçus suite à la notification aux personnes publiques

##### ▪ Avis de la DDE 24 :

- Remarque concernant "l'oubli au règlement de la zone UC" :  
Il s'agit d'un problème lié à la reproduction du dossier transmis aux P.P.A., qui est corrigé dans le dossier approuvé.
- Remarque concernant la formulation de l'article 2 de la zone A en ce qui concerne les constructions d'habitations :  
Le règlement de la zone A ne fait pas partie des éléments prévus initialement dans le présent dossier.  
D'autre part, il semble préférable, à priori, de ne pas amender les dispositions de cette zone de protection agricole dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU pour respecter le principe prévu à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Cette rectification pourra être intégrée dans la cadre d'un prochain ajustement du PLU.

##### ▪ Avis de la CAP :

Les informations et remarques dans cet avis concernent les dispositions liées à l'assainissement des eaux usées et à l'assainissement pluvial. Elles ont été intégrées et traitées dans le cadre des ajustements liés à l'enquête publique (cf. ci-après), après vérification de la légalité des mentions pouvant être intégrées dans un règlement de PLU.

##### ▪ Avis de la CCI de la Dordogne :

- Il s'agit d'un avis d'ordre général, sans suite à donner dans le cadre du présent dossier.

## B] Prise en compte des conclusions de l'Enquête Publique

Les observations recueillies dans le cadre de l'Enquête Publique, issues soit de personnes venues consulter le dossier, soit de la Commission Municipale d'urbanisme, ont conduit à envisager une série d'ajustements supplémentaires au PLU.

Ces ajustements, consignés dans le rapport du Commissaire-Enquêteur, ont fait l'objet d'un examen plus précis en réunion de travail avec le bureau d'études chargé d'établir le dossier, de manière à :

- à vérifier la nécessité réelle et la validité juridique des modifications envisagés, certaines devant être écartées car inutiles (telle que la mention des pièces habitables à l'article 8), non souhaitables (telle que suppression du règlement de zone AU2, ...) ou ne respectant pas le formalisme attendu dans un règlement de PLU (telles que celles trop techniques ou précises liées aux dispositifs d'assainissement,...) ;
- à définir la rédaction réglementaire la plus adaptée.

Au final, les points qui ont été ajustés, et intégrés dans le dossier de PLU approuvé, sont les suivants :

### ▪ Ajustement du Zonage :

*Prise en compte de l'observation n°3 du rapport du Commissaire-Enquêteur : reclassement en zone AU1a ( au lieu de AU1), de terrains à Beaulieu.*

Ce secteur est traité au chapitre 1D] du Rapport de présentation, et l'ajustement est intégré au tableau des superficies de zones page 29.

### ▪ Ajustements du Règlement :

- Prise en compte de la modification n°2, 7, 14, 19, 23 du rapport du Commissaire-Enquêteur : Application aux zones UA, UB et UC de la nouvelle rédaction de l'article 4 de la zone AU1 concernant le traitement des eaux pluviales (cf. chapitre 1A3).

- Prise en compte des modifications n°3, 10 et 25 du rapport du Commissaire-Enquêteur : Ajustement de la rédaction de l'article 8 de toutes les zones, hormis les zones N :

*Ancienne rédaction : Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

*Nouvelles rédaction : Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

- Prise en compte des modifications n°4, 11, 17 et 26 du rapport du Commissaire-Enquêteur : Ajout de la mention "...le long de laquelle la pente est la plus accentuée" dans les conditions de mesure des hauteurs de constructions prévues à l'article 10 de toutes les zones (hormis les zones UL, UZ et AUZ non concernées).

- Prise en compte des modifications n°6, 13, 21 et 28 du rapport du Commissaire-Enquêteur : Ajout d'un nouvel alinéa à l'article 11 des zones U et AU concernées :

#### *f) Equipements publics*

*Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.*

- Prise en compte de la modification n°7 du rapport du Commissaire-Enquêteur :  
Remplacement à l'article 4a) des zones concernées de la mention "*cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement*", par la mention "*SPANC – service public d'assainissement non collectif*".
- Prise en compte de la modification n°9, 16 et 33 du rapport du Commissaire-Enquêteur :  
Remplacement de la mention "RN2089" par la mention "RD6089" à différents endroits du Règlement.
- Prise en compte de problèmes réglementaires spécifiques portés à la connaissance de la Commune :
  - A l'article 2 de la zone AU1, suppression de la condition "*d'existence à la date d'approbation du PLU*" des unités foncières de moins de 2.500 m<sup>2</sup> sur lesquelles peuvent être autorisées des constructions isolées à usage d'habitation.  
Après 5 ans d'existence du PLU, cette condition ne se justifie plus et crée des difficultés d'application quant à la faisabilité ou non de certains projets individuels, notamment dans les cas de partages familiaux.
  - Aux articles 11 des zones UZ et AUZ, suppression de la mention "*d'hôtel ou de restaurant ou leurs annexes*" au titre de l'alinéa 2-C)  
En effet, il apparaît plus pertinent que ces constructions soient soumises aux mêmes règles d'aspect extérieur que les autres catégories d'activités économiques (objet de l'alinéa B précédent), et non à celles prévues pour les habitations qui sont trop restrictives.

## 4 – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

---

- Comme précisé en introduction du rapport, concernant le champ d'application légal de la procédure de Modification et dans le respect de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :
  - ne réduit un espace boisé classé (EBC),
  - ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
  - ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
  - ne comporte de graves risques de nuisances.
  
- Au contraire, certaines modifications apportées permettent :
  - de renforcer les prescriptions qualitatives pour la maîtrise des eaux pluviales et la création d'espaces verts de proximité dans les zones d'urbanisation future, et de favoriser ainsi la qualité et la sécurité du cadre de vie des habitants,
  - de réduire les possibilités de nuisances et de risques liées à la circulation automobile sur les voies principales de la commune,
  - de compléter les dispositions encadrant l'intégration paysagère des constructions et aménagements, notamment dans le contexte sensible des terrains en pente,
  
- Concernant la modification du schéma d'orientations d'aménagement à Péladier affectant un "espace vert à préserver ou à créer", il s'est agi avant tout de mettre en conformité les indications de ce schéma avec la situation actuelle d'un terrain déjà aménagé et construit.
 

Le maintien d'une orientation "d'espace vert" sur la seule partie actuellement non bâtie des terrains concernés par cette modification, longeant l'entrée de l'impasse de Pélacier, ne se justifiait pas compte tenu :

  - de l'absence d'intérêt particulier de cet espace pour la gestion hydraulique du secteur ainsi qu'au regard de la végétation existante,
  - de la taille très réduite des espaces concernés (environ 1.500 m<sup>2</sup> estimés),
  - des conditions générales favorables à l'implantation d'une habitation supplémentaire dans le contexte du lotissement existant (terrain directement desservi par l'impasse de Péladier et ses réseaux).
  
- Les autres modifications du PLU, qu'il s'agisse d'ajustements réglementaires ou de zonage, sont sans effet particulier ou d'effet négligeable sur l'environnement compte tenu des dispositions préexistantes dans le document d'urbanisme.

## 5 – TABLEAU MODIFIÉ DES SUPERFICIES DE ZONES ET D'EBC

| Zones délimitées au PLU            | Superficies avant modification n°2 du PLU (en ha) | Superficies après modification n°2 du PLU (en ha) |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| UA                                 | 12,30                                             | 12,30                                             |
| UAp                                | 3                                                 | 3                                                 |
| UB                                 | 128,6                                             | 128,6                                             |
| UBi                                | 6,2                                               | 6,2                                               |
| UBp                                | 5,1                                               | 5,1                                               |
| UBip                               | 1,1                                               | 1,1                                               |
| UB1                                | 25,4                                              | 25,4                                              |
| UC                                 | 32,9                                              | 32,9                                              |
| UCi                                | 13                                                | 13                                                |
| ULi                                | 14,5                                              | 14,5                                              |
| ULip                               | 1,4                                               | 1,4                                               |
| UZ                                 | 95,4                                              | 95,4                                              |
| UZi                                | 19,2                                              | 19,2                                              |
| UZp                                | 0,8                                               | 0,8                                               |
| UZip                               | 2,5                                               | 2,5                                               |
| <b>Total des zones urbaines</b>    | <b>361,4</b>                                      | <b>361,4</b>                                      |
| AU1                                | 40,2                                              | 61,9                                              |
| AU1a                               | 18,4                                              | 23,3                                              |
| AU1b                               | 26,7                                              | supprimée                                         |
| AU1m <sub>1</sub>                  | 9,3                                               | 9,3                                               |
| AU1m <sub>2</sub>                  | 38,5                                              | 38,6                                              |
| AU1i                               | 0,4                                               | 0,4                                               |
| AU2                                | 19,8                                              | 19,8                                              |
| AUz                                | 3,5                                               | 3,5                                               |
| AUzp                               | 1,7                                               | 1,7                                               |
| <b>Total des zones à urbaniser</b> | <b>158,5 ha</b>                                   | <b>158,5 ha</b>                                   |
| A                                  | 13,8                                              | 13,8                                              |
| Ai                                 | 65                                                | 65                                                |
| <b>Total des zones agricoles</b>   | <b>78,8 ha</b>                                    | <b>78,8 ha</b>                                    |
| N                                  | 295,5                                             | 295,5                                             |
| Ni                                 | 12,2                                              | 12,2                                              |
| NL                                 | 25                                                | 25                                                |
| NLi - NLip                         | 85,6                                              | 85,6                                              |
| <b>Total des zones naturelles</b>  | <b>418,3 ha</b>                                   | <b>418,3 ha</b>                                   |
| <b>Total général</b>               | <b>1.017 ha</b>                                   | <b>1.017 ha</b>                                   |
| <b>Espaces boisés classés</b>      | <b>28,35</b>                                      | <b>28,35</b>                                      |

Les modifications du tableau des superficies ne concernent que des évolutions entre zones à urbaniser :

- la suppression du classement AU1b, les terrains correspondant (26,7 ha) étant reclassés en zone AU1,
- le reclassement de 4,9 ha de la zone AU1 en zone AU1a en partie nord de Beaulieu,
- Le reclassement de 0,1 de la zone AU1 en zone AU1m2 à Beaulieu également.