

---

---

# Commune d'Antonne-et-Trigonant

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

---

### **Modification n°2, rapport de présentation relatif :**

- *à la modification du zonage du PLU au niveau du camping du Coderc*
  - *à la modification du règlement de la zone UY*



**Modification n°2 du PLU  
d'Antonne-et-Trigonant**

Approuvée le :	01 février 2018
----------------	-----------------

## Coordonnées :



CA du Grand Périgueux  
1 boulevard Lakanal  
24019 PÉRIGUEUX CEDEX  
Tel : 05 53 35 86 00  
[www.agglo-perigueux.fr](http://www.agglo-perigueux.fr)

Commune d'Antonne-et-Trigonant  
1 place André Chastel  
24420 ANTONNE-ET-TRIGONANT  
Tel : 0553 06 00 07 // Fax : 05 53 06 46 53  
[www.antonne-trigonant.com](http://www.antonne-trigonant.com)



Bureau d'études en urbanisme,  
paysage et environnement  
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX  
[contact@behlc.fr](mailto:contact@behlc.fr) // [www.behlc.fr](http://www.behlc.fr)

<b>PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2.....</b>	<b>5</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme d'Antonne-et-Trigonant.....	6
1.2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	6
1.3. Objectifs de la modification n°2.....	6
1.4. Champs d'application d'une procédure de modification.....	6
<b>OBJET 1 : RÉGULARISATION DE L'EMPRISE DU CAMPING DU CODERC.....</b>	<b>9</b>
<b>I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION.....</b>	<b>10</b>
1.1. Localisation de la zone considérée.....	10
1.2. Justification des modifications de zonage.....	12
1.3. Extrait du zonage du PLU de 2012 : AVANT la procédure de modification.....	14
1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU : APRÈS la modification.....	15
1.5. Modification du règlement de la zone N.....	16
<b>II. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>22</b>
2.1. Description des composantes susceptibles d'être impactées.....	22
2.2. Analyse des incidences de la modification.....	25
2.3. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.....	27
<b>OBJET 2 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY : PRISE EN COMPTE DU PROJET DE L'E.S.A.T.....</b>	<b>29</b>
<b>I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY.....</b>	<b>30</b>
1.1. Justification de l'adaptation du règlement du PLU.....	30
1.2. Modification du règlement de la zone UY.....	32



---

# PRÉAMBULE

---

## 1. Historique du document d'urbanisme d'Antonne-et-Trigonant.

**Approuvé par délibération du conseil municipal le 18 juillet 2012**, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antonne-et-Trigonant fait actuellement l'objet d'une procédure de modification simplifiée :

- **Modification Simplifiée n°1**, concernant la modification d'une OAP en centre-bourg pour y permettre l'implantation d'un des 4 gymnases intercommunal prévu par le Grand Périgueux, **en cours**.

La commune, inscrite dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, va se voir associer, à **l'élaboration d'un nouvel outil de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi** (cf. *paragraphe suivant sur la prise de compétence du Grand Périgueux*).

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme (d'ici fin 2019), les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales, POS...) restent applicables.

## 2. Prise de compétence du Grand Périgueux.

**Le premier octobre 2015, la compétence « planification urbaine » des communes a été transférée à la Com-**

**munauté d'Agglomération du Grand Périgueux**, qui devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de la commune d'Antonne-et-Trigonant.

La présente procédure est de ce fait pilotée par le Grand Périgueux (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec la commune d'Antonne-et-Trigonant pour les aspects techniques.

## 3. Objectifs de la présente modification n°2 du PLU d'Antonne-et-Trigonant.

L'objectif poursuivi par la municipalité au travers de cette modification n°2 se dessine au travers de **2 objets distincts** :

- **Évolution du zonage du PLU au niveau du camping du Coderc.** Actuellement classé pour moitié en zone NL (Naturelle de Loisirs), et d'autre part en zone N (Naturelle), l'objectif est de reconsidérer le camping dans son emprise globale, en zone NT (naturelle touristique pouvant accueillir des constructions de type HLL).
- **Modification du règlement de la zone UY.** Une seule zone UY est inscrite au plan de zonage en vigueur. Celle-ci a été instaurée pour signifier la présence d'une activité au sud-ouest du bourg : il s'agit de celle de l'E.S.A.T (structure médico-social d'aide par le travail gérée par l'APEI de Périgueux). Cet organisme souhaite réaliser des logements conventionnés adaptés pour ses pensionnaires.

Non autorisé dans le règlement de la zone UY, il s'agirait de l'adapter à ce projet.

## 4. Champs d'application d'une procédure de modification.

La procédure de modification est régie par **les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015)**.

### \*Article L.123-13-1.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

**La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire **qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.

123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**\*Article L.123-13-2.**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.127-2, L.128-1 et L.128-2, **lorsque le projet de modification a pour effet :**

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

**2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**

**3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

**Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

**A l'issue de l'enquête publique,** ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.



---

**OBJET 1 :**

**RÉGULARISATION DE  
L'EMPRISE DU CAMPING  
DU CODERC**

---

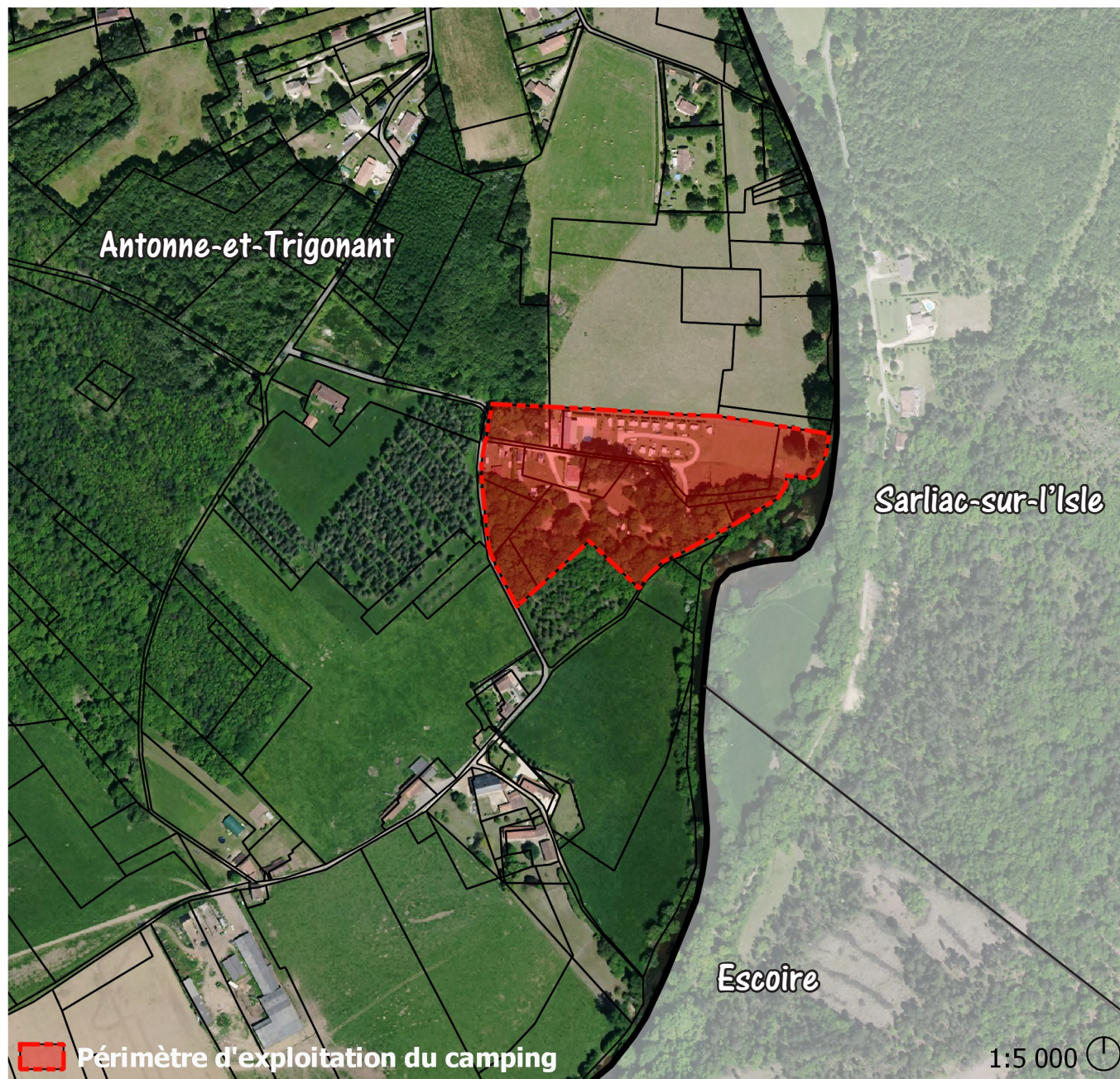
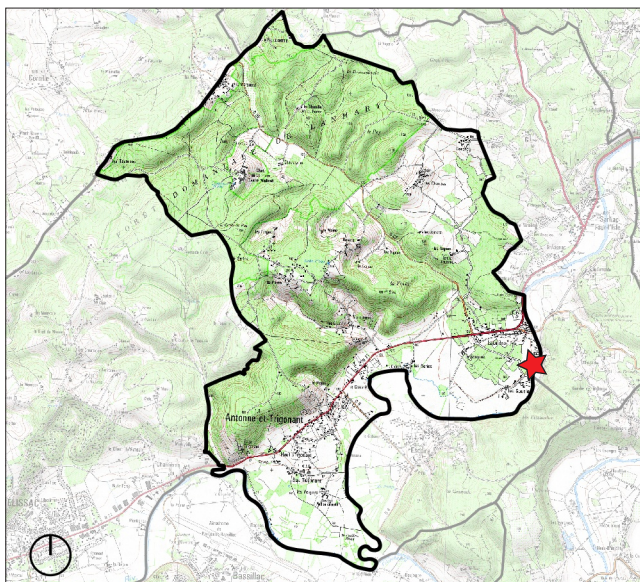
# I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

## 1.1 Localisation de la zone considérée.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification est localisé au sud-est de la commune d'Antonne-et-Trigonant. Il est accessible depuis la RN21 plus au nord. Par ailleurs, il se situe à la toute proximité de la vallée de l'Isle.

Les parcelles soumises à modification sont occupées par un camping (« Le bois du Corderc ») à vocation touristique et de loisirs (voir photos page suivante).

Elles sont inscrites dans la section cadastrale B et numérotées : 799, 1353, 1354, 212, 916, 297, 298, 299, 296, 295, 300 et 301.





**La réception du camping.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)



**Piscine du camping.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)



**La rivière de l'Isle accessible depuis le camping.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)



**Hébergement touristique type mobil-home.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)



**Vue générale sur le camping.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)



**Aire de jeux.**

Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)

## 1.2. Justification des modifications de zonage.

Le camping du bois du Coderc souhaiterait pouvoir structurer et développer davantage son offre de tourisme. Dans cette optique, de nouveaux emplacements destinés à l'accueil de HLL (Habitations Légères de Loisirs) - autrement appelés mobil homes - ont été soumis à autorisation via un Permis d'Aménager (PA). Classée en zone Naturelle (zone N) du PLU, l'implantation de ces HLL s'est vue octroyer un refus, alors que l'arrêté d'autorisation d'exploitation du camping autorisait une soixantaine d'emplacements.

**Actuellement, le secteur concerné par la présente procédure de modification est située, d'une part, en zone naturelle (zone N) et, d'autre part, en zone naturelle de loisirs (zone NL) du PLU.**

**Il apparaît que le PLU de 2012 a classé par inadvertance une grande partie du camping en zone N, c'est à dire, en secteur où toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N2 du règlement sont interdites.**

D'après le chapitre VI du règlement du PLU en vigueur, concernant les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières, il apparaît que la zone N « *constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites,*

*milieux naturels et des paysages* ».

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **un secteur N1** : secteurs urbanisés dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise.

- **un secteur N2** : secteurs destinés à des activités commerciales, de bureaux, dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise.

- **un secteur NH** : secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle et rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation.

- **un secteur NL**, destiné à la reconnaissance de secteurs liés aux équipements d'intérêt collectif existants : centre médical de Lanmary, terrain sportif, campings existants.

- **un secteur NT**, destiné à permettre l'accueil d'un camp touristique forestier, et des différents équipements liés (structure d'accueil, sanitaires, parkings, piscines, HLL, restaurant, boutiques...).

Par conséquent, **le camping ne dispose, à l'heure actuelle, d'aucune possibilité de développer davantage son offre touristique sur le territoire d'Antonne-et-Trigonant, puisque classé en**

## zone N et NL.

De plus, et même si celle-ci assouplit la réglementation des zones N et A, **la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi « Macron »** ne permet pas non plus d'envisager un quelconque développement du camping.

En effet, celle-ci autorise (sous conditions) les annexes et extensions en zone N, **uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation (cf alinéa 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).**

Il pourrait par conséquent être envisagée la modification du zonage, pour :

- D'une part, rectifier un oubli commis dans le PLU en vigueur par la modification du périmètre de la zone naturelle pure (N) située dans l'emprise d'exploitation autorisée du camping (par arrêté préfectoral), et le reclassement de celui-ci en un sous-secteur permettant le développement de l'activité touristique (NT).
- D'autre part, reclasser l'intégralité du camping en zone NT lui conférant ainsi la possibilité d'être considéré dans le PLU comme un secteur autorisant les constructions et aménagements liés à l'activité de tourisme (autorisés dans l'arrêté).

**N.B : Le changement de ces deux secteurs N et NL au profit d'un sous-sec-**

**teur NT est envisageable sous condition de modifier, dans le règlement, l'intitulé de la zone NT, destinée, à ce jour, uniquement au développement du camping d'Huttopia.**

En effet, l'emprise de la zone N (pure) et de la zone NL sur le camping sont à transformer au profit d'un sous-secteur plus approprié prenant en compte le projet de développement du camping : la zone NT.

**Pour rappel, en NT :** « Les travaux et constructions ci-après sont autorisés à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- Les constructions, extensions, annexes du camping, qu'elles soient à vocation d'habitat (en lien avec le camping), d'hébergement hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

1. qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
2. que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement,
3. que la réalisation des affouillements ou exhaussements du sol ne fasse pas obstacle à l'écoulement, permanent ou temporaire, des eaux.

**Sont par ailleurs autorisés dans ce secteur :**

- l'aménagement de terrains de camping et équipements de loisirs et de tourisme liés,
- les HLL,
- les aires de stationnement paysagées ».

Le camping en étant reclassé dans sa totalité (limite d'exploitation autorisée) en zone NT pourrait, dès lors, se développer (aménagements d'emplacements, sanitaires supplémentaires, nouvelle aire de

jeux, constructions de HLL...).

**La transformation de la zone naturelle pure (N) et de la zone naturelle de loisirs (NL) se font au profit de l'augmentation du sous-secteur naturelle touristique (NT) - (voir tableau ci-dessous) -.**

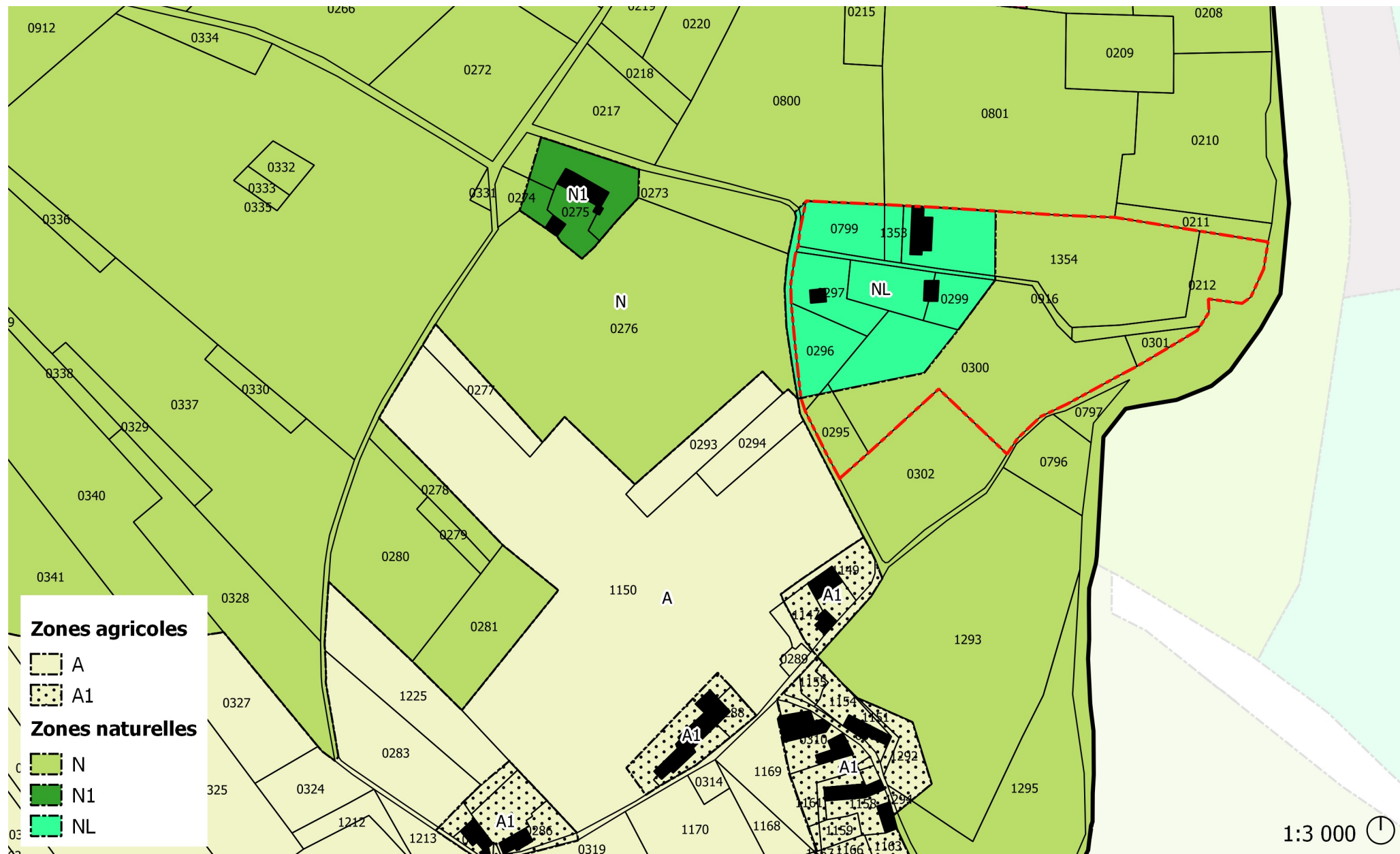
**Néanmoins, cette procédure n'entraîne aucune modification de la surface globale des zones N (totalité des sous-secteurs N) du PLU.**

	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Superficie en ha	% de la superficie communale totale	Superficie en ha	% de la superficie communale totale
<b>Zones urbaines et à urbaniser.</b>	<b>117,31 ha</b>	<b>5,59%</b>	<b>117,31 ha</b>	<b>5,59%</b>
Zone UA	3,45	0,16%	3,45	0,16%
Zone UB	85,96	4,10%	85,96	4,10%
Zone UY	2,87	0,14%	2,87	0,14%
Zone 1AU	8,54	0,41%	8,54	0,41%
Zone 2AU	16,49	0,78%	16,49	0,78%
<b>Zones Agricoles</b>	<b>443,26 ha</b>	<b>21,12%</b>	<b>443,26 ha</b>	<b>21,12%</b>
Zone A (pure)	436,7	20,80%	436,7	20,80%
Zone A1	6,41	0,31%	6,41	0,31%
Zone Ast	0,15	0,01%	0,15	0,01%
<b>Zones Naturelles</b>	<b>1538,52 ha</b>	<b>73,29%</b>	<b>1538,52 ha</b>	<b>73,29%</b>
Zone N (pure)	<b>1468,29</b>	<b>69,95%</b>	<b>1466,52</b> ↓	<b>69,86%</b>
Zone N1	26,16	1,25%	26,16	1,25%
Zone N2	1,36	0,06%	1,36	0,06%
Zone NH	6,76	0,32%	6,76	0,32%
Zone NL	<b>14,69</b>	0,70%	<b>13,58</b> ↓	0,65%
Zone NT	<b>21,26</b>	1,01%	<b>24,14</b> ↑	1,15%
<b>Toutes zones confondues du PLU d'Antonne-et-T.</b>	<b>2099,09 ha</b>	<b>100%</b>	<b>2099,09</b>	<b>100%</b>

**Tableau présentant l'évolution des surfaces des zones du PLU avant et après modification.**

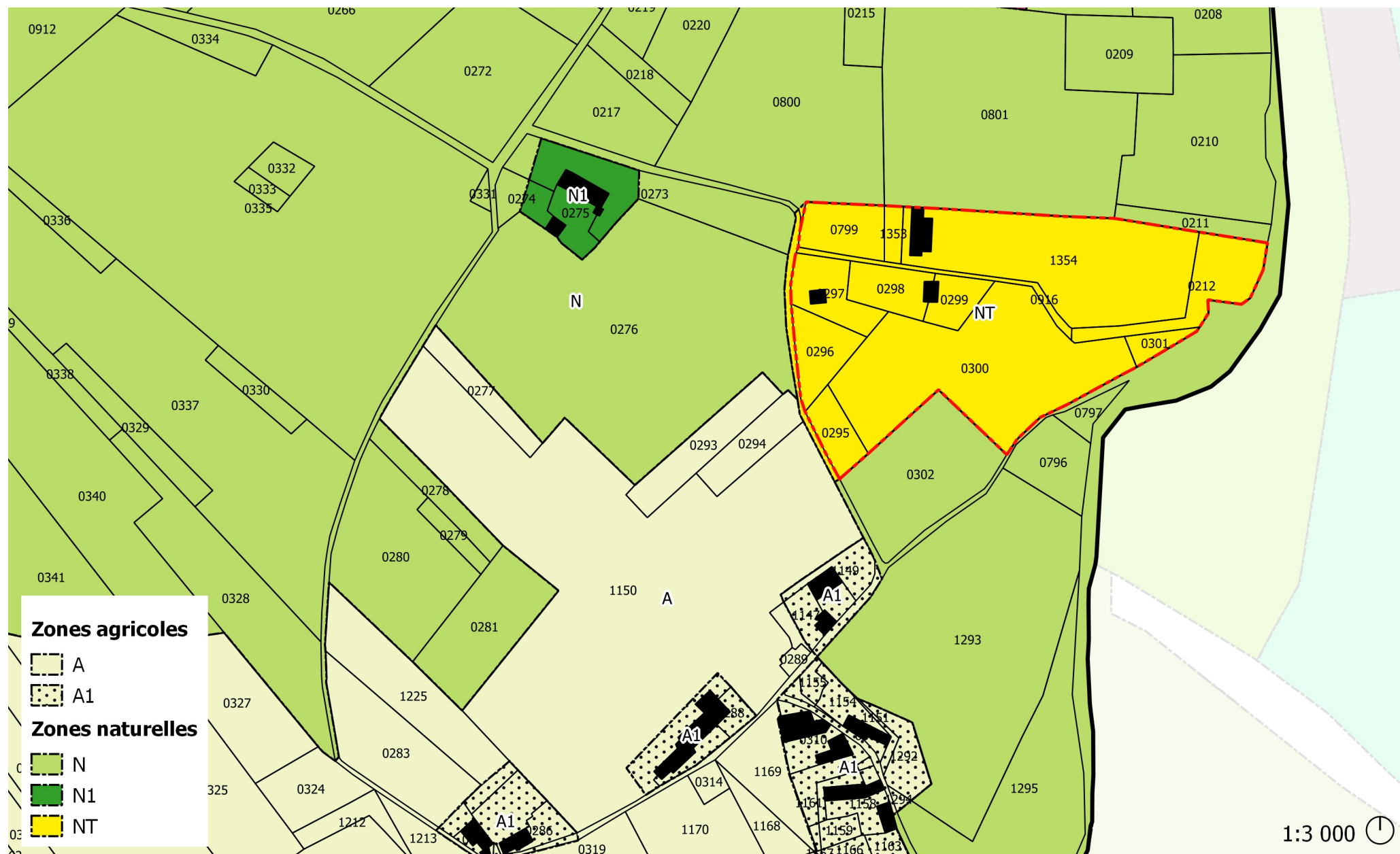
# I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

## 1.3. Extrait du zonage du PLU de 2012, AVANT la modification.



N.B : Le contour en pointillé rouge correspond au périmètre d'exploitation autorisé du camping.

#### 1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU, APRÈS la modification.



N.B : Le contour en pointillé rouge correspond au périmètre d'exploitation autorisé du camping.

Les zones N (pure) et NL du secteur considéré ont été transformées au profit d'un sous-secteur indicé NT (à vocation d'activités touristiques).

## 1.5. Modification du règlement de la zone N.

*Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.*

### TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

#### CARACTÈRE DE LA ZONE.

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **un secteur N1**, reconnaissance de secteurs urbanisés dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise,

- **un secteur N2**, reconnaissance de secteurs destinés à des activités commerciales, de bureaux, dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise,

- **un secteur NH**, secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle et rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisa-

tion,

- **un secteur NL**, destiné à la reconnaissance de secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif existants : centre médical de Lanmary, terrain sportif, campings existants,

- **un secteur NT**, destiné à permettre ~~l'accueil d'un camp touristique forestier~~ **le développement des campings existants ainsi que la construction** et des différents équipements liés (structure d'accueil, sanitaires, parkings, piscines, HLL, restaurant, boutiques...).

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de l'Isle (source : **PPRI Isle Amont - Auvézère**). ~~Atlas des zones inondables~~, ~~atlas reporté sur le plan « 5 - règlement - pièce graphique »~~. ~~Le document officiel est également inclus au « 1 - Rapport de présentation »~~.

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de l'Isle (**zones rouges et bleues du PPRI**), toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions ~~de l'atlas des zones inondables de l'Isle~~ **du PPRI Isle Amont -**

## Auvézère.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

1) Les constructions et installations **à condition** d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2) Les affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations des différents secteurs suivants.

3) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.

4) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

#### **En secteur inondable de l'Isle :**

Sont autorisées les occupations et utiliza-

tions du sol sous condition d'être conforme avec **le PPRI Isle Amont - Auvézère.**

~~**L'atlas des zones inondables et qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux. cf. dispositions de la « MISE » en annexe du présent règlement.**~~

**Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux,** les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

Sont en plus admis :

#### **5) En secteur N1 et N1\* :**

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que l'aspect extérieur des constructions

s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.

- que les changements de destination soient à vocation de bureau, habitat, d'équipement d'intérêt collectif,
- que les extensions des bâtiments existants soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale
- que les autorisations en secteurs « N1\* », reconnus par un astérisque sur le document graphique du règlement, aux abords de la RN21, ne génèrent pas de création de nouveaux accès ou d'élargissement des accès existants ni de nouveau logement.

#### **6) En secteur N2 et N2\* :**

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation de bureaux, commerces, entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les extensions des bâtiments existants soient dans la limite de 30% de la

surface de plancher initiale.

- que les autorisations en secteurs « N2\* », reconnus par un astérisque sur le document graphique du règlement, aux abords de la RN21, ne génèrent pas de création de nouveaux accès ou d'élargissement des accès existants.

#### **7) En secteur NH :**

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les changements de destination soient à vocation de bureau, habitat, commerces
- que les extensions des bâtiments existants soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

#### **8) En secteur NL :**

Les extensions, annexes et changement de destination à vocation d'habitat, de bureaux, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les extensions ou changement de destination soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.
- que les extensions ou changement de destination à vocation d'habitat soient liées à l'activité présente dans le secteur.

### 9) En secteur NT :

Les constructions, extensions, annexes du camping, qu'elles soient à vocation d'habitat (en lien avec le camping), d'hébergement hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement,

ronnement,

- que la réalisation des affouillements ou exhaussements du sol ne fasse pas obstacle à l'écoulement, permanent ou temporaire, des eaux.

### Sont par ailleurs autorisés dans ce secteur :

- l'aménagement de terrains de camping et équipements de loisirs et de tourisme liés,
- les HLL,
- les aires de stationnement paysagées.

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1/ Accès.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route nationale
- route départementale
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

Les opérations et projets en secteurs « N1\* » et « N2\* », reconnus par un astérisque sur le document graphique du règlement, aux abords de la RN21, ne devront pas générer de création de nouveaux accès ou d'élargissement des accès existants.

#### 2/ Voirie.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue **sur une largeur au moins égale à trois mètres.**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Dans le secteur NT**, les voies internes aux campings **nature** seront réalisées en matériaux perméables.

**Uniquement pour le secteur NT « Hutoptia »**, les remblais utilisés seront réalisés en matériaux locaux, acides et non calcaires, afin de respecter le pH du site et notamment de l'étang.

#### **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.**

##### **1/ Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3°alinéa du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### **2/ Assainissement.**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

**En secteur NT**, tout déversement des eaux pluviales, dans le réseau collectif est interdit. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la propriété, les eaux excédentaires provenant des surfaces artificiellement imperméabilisées doivent être stockées et infiltrées.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné. Les conditions normales

de ruissellement seront recherchées.

##### **3/ Autres réseaux.**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3° alinéa du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

**Non-réglémenté:  
Sans objet.**

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et

aux emprises publiques.

### 1/ Dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies publiques.

**Dans le cas de la RN21**, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à **75 mètres** de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations mineures (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif, extensions de bâtiments existants...).

### 2/ Dispositions particulières.

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

### ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé, hormis :

- **dans les secteurs NH, N1, N2 et NL**, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.
- **dans le secteur NT** dans lequel l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3 % de la superficie de l'unité foncière du camping.

### ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

#### 1/ Définition.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### 2/ Règles.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**, toutefois, elle n'est pas réglementée dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU.

Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus **de 1 mètre**. Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **6 mètres**. La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

**En secteur NT**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **5 mètres**.

La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES.**

**Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

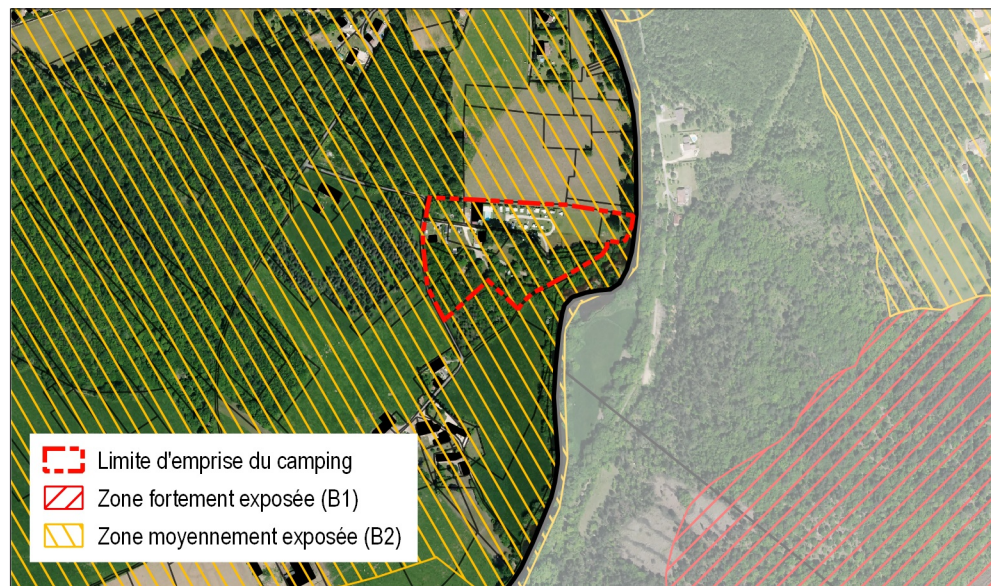
Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).**

~~Non réglementé.~~  
**Sans objet.**

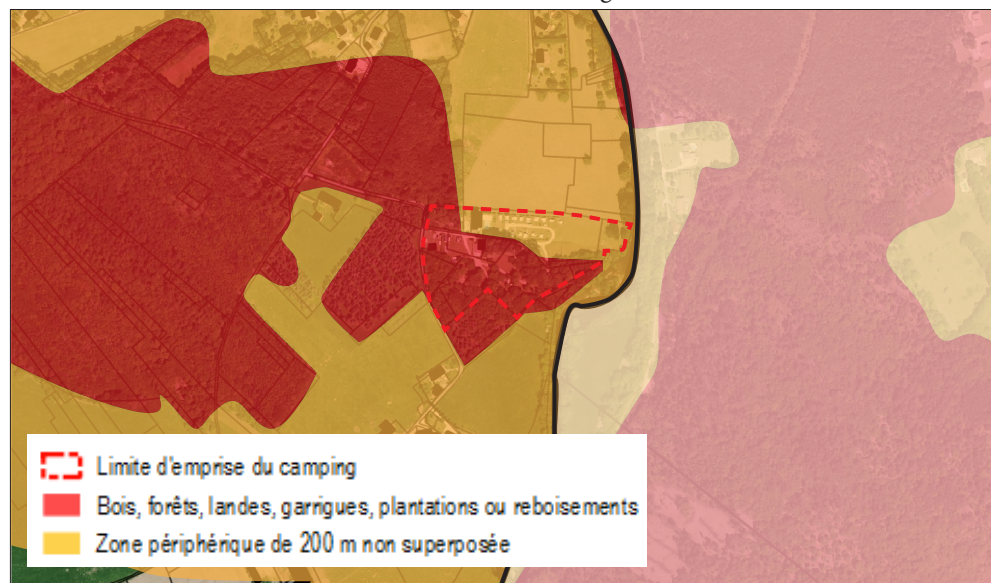
## 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes physiques et risques afférents.



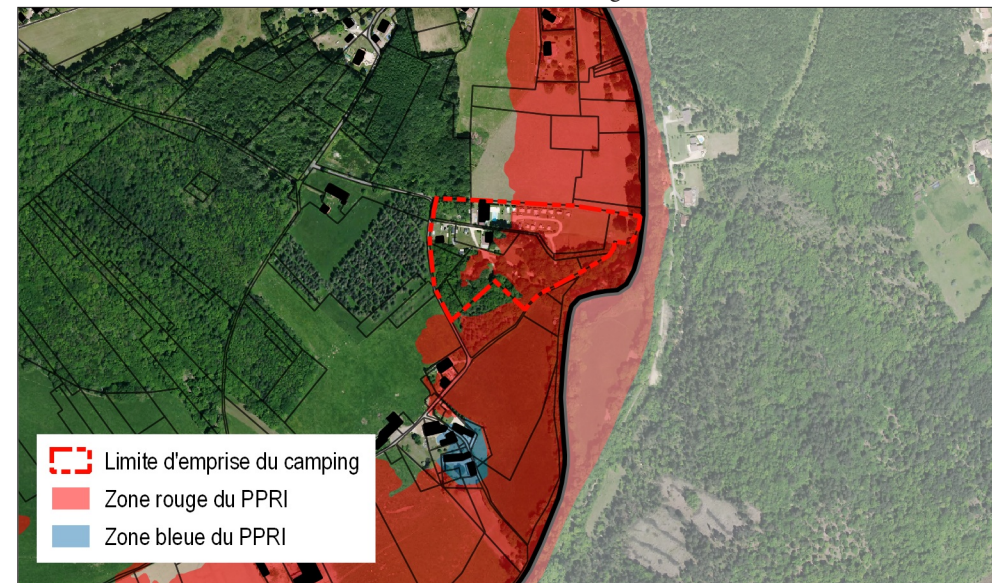
1. Zonage du risque mouvements de terrain – Retrait-gonflement des argiles.  
Source © CA Grand Périgueux.



2. Carte présentant les courbes de niveaux du secteur considéré.  
Source © CA Grand Périgueux.

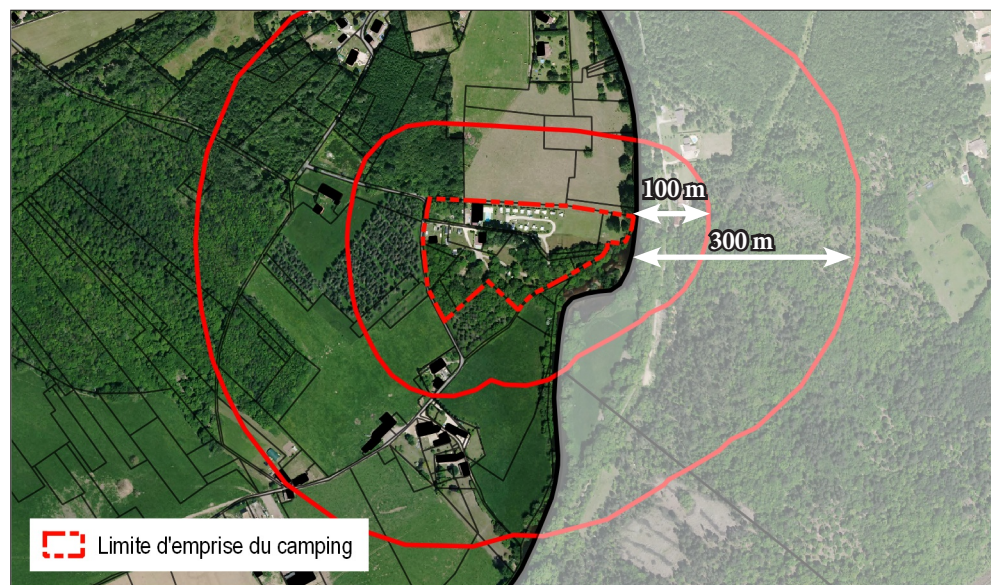


3. Zonage du risque d'incendie feu de forêt.  
Source © Cartelie.



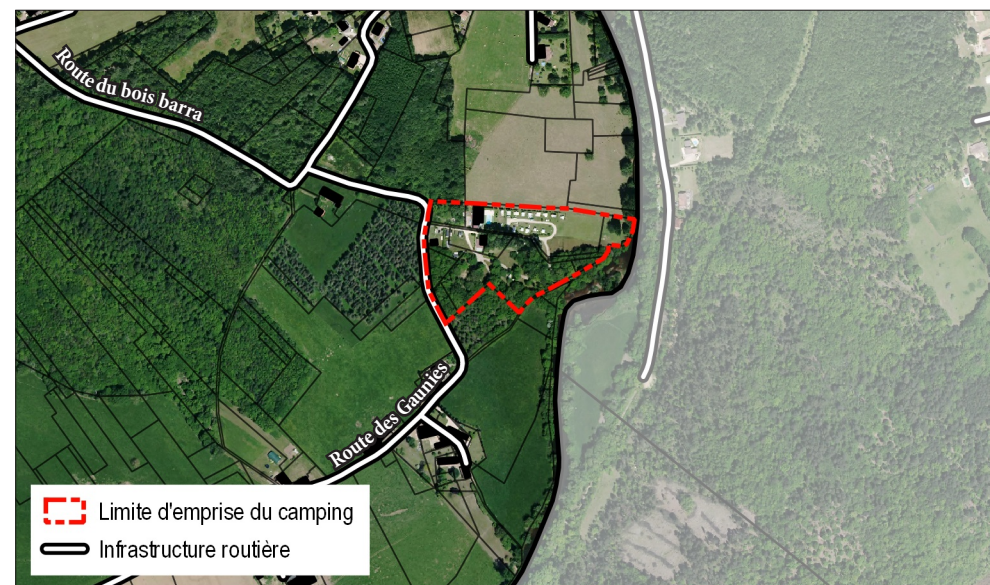
4. Zonage du PPRI Isle Amont-Auvézère (approuvé le 27 décembre 2016).  
Source © CA Grand Périgueux.

## 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : salubrité publique et qualité du cadre de vie.



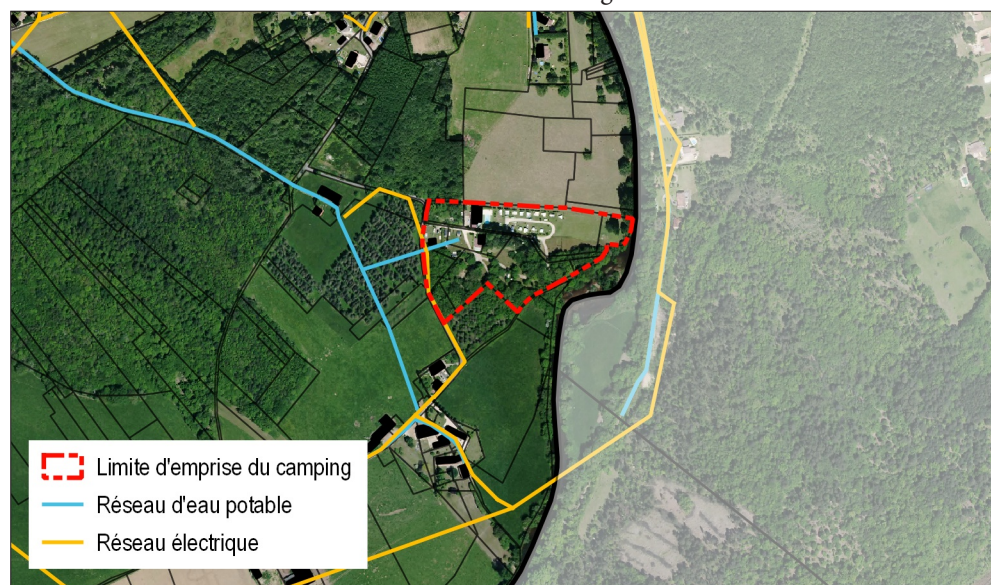
6. Environnement bâti du secteur étudié.

Source © CA Grand Périgueux.



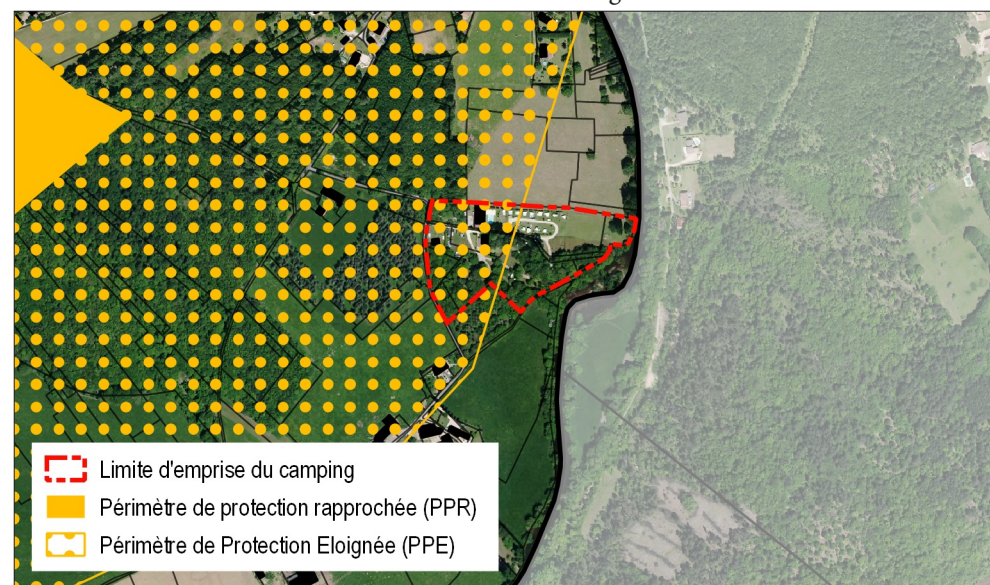
7. Réseau routier bordant le secteur étudié.

Source © CA Grand Périgueux.



8. Réseaux d'eau et d'électricité.

Source © CA Grand Périgueux.

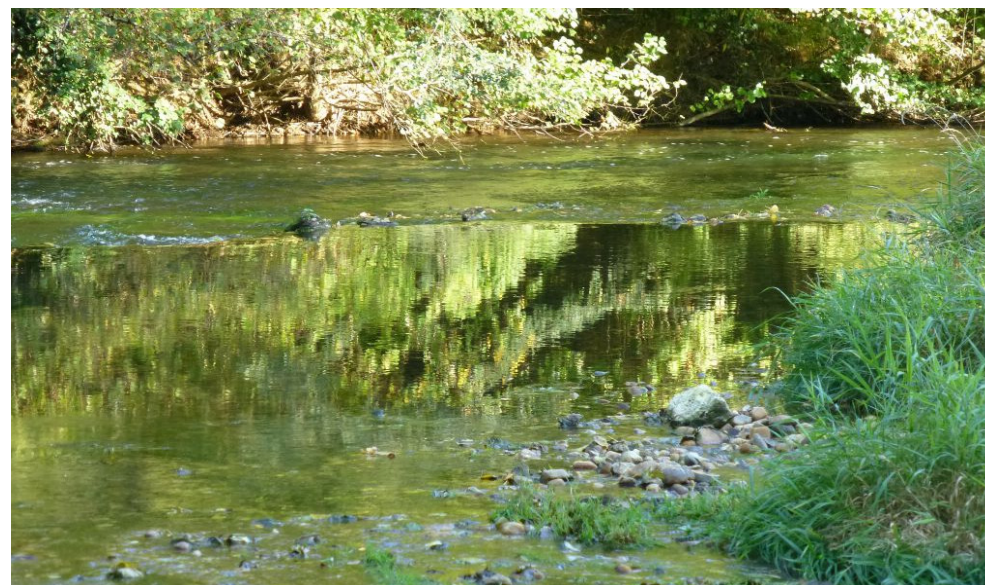
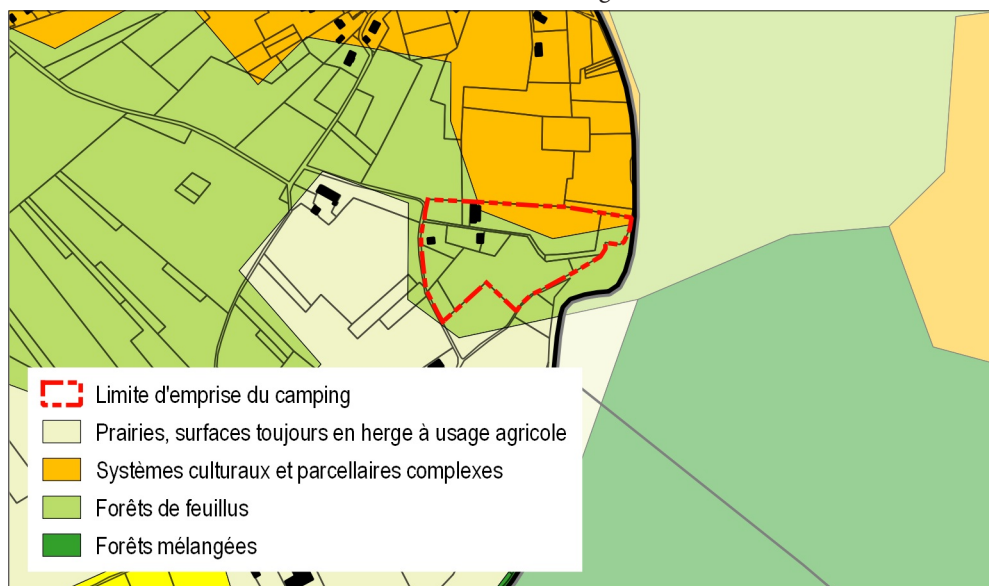
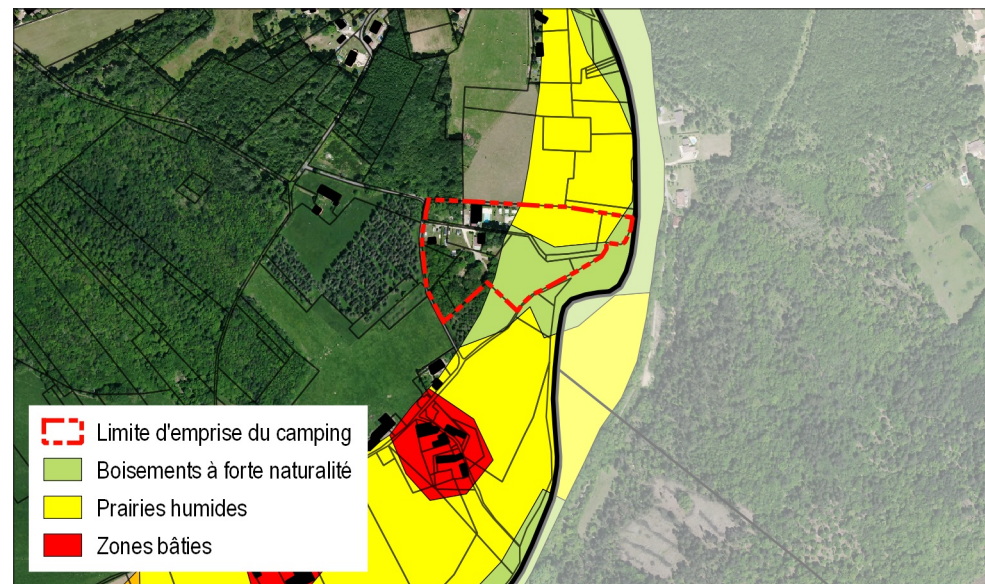
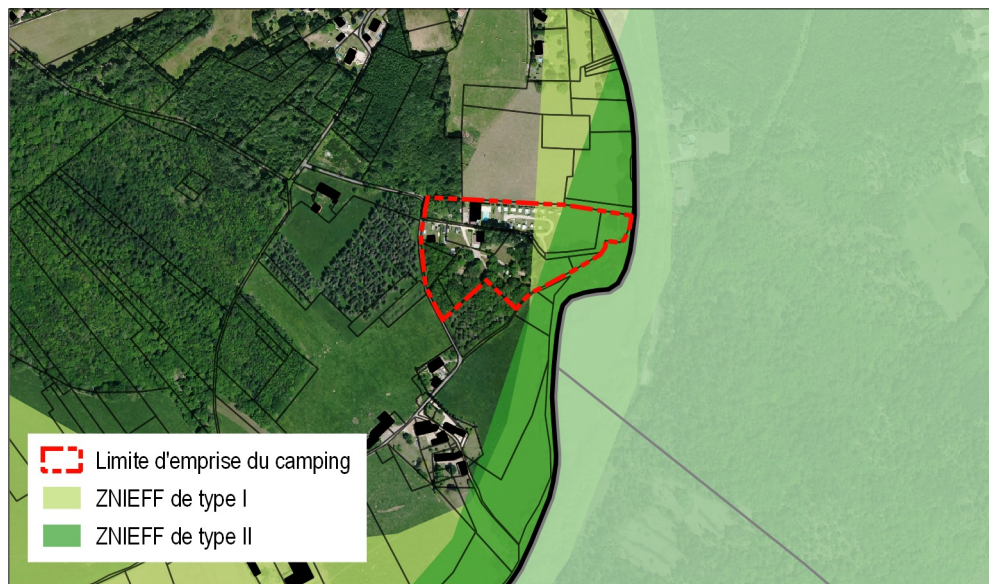


9. Périmètre de protection du captage en eau potable « Source des Bories ».

Source © CA Grand Périgueux.

## II - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION

### 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.



La rivière de l'Isle, vue depuis le camping.  
Source © [www.guide-du-perigord.com](http://www.guide-du-perigord.com)

## 2.2. Analyse des incidences de la modification.

*Rappelons que la zone N englobe des terrains équipés ou non, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et des sites.*

*La zone NL est, quant à elle, destinée, en partie, à la reconnaissance des secteurs disposant d'un camping.*

*La modification prévoit la transformation de la zone N pure et de la zone NL (actuelle) du camping du bois du Coderc, en un sous-secteur NT, secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.*

*Ce secteur admet des constructions et installations correspondant aux usages cités précédemment et des terrains de campings et de stationnement **seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.***

*Autrement dit, la zone « modifiée » ne doit en aucun cas, augmenter les incidences potentielles sur l'environnement du secteur.*

### 2.2.1. Composantes physiques et risques afférents.

#### A / Sol et sous-sol.

La nature argileuse du sol est à l'ori-

gine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels, avec ici **un aléa « moyen » (B2), sur la totalité du secteur considéré.** Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations.

**Les futures constructions et aménagements (y compris les éventuelles nouvelles plantations) devront, par conséquent, respecter certaines normes et prescriptions particulières.**

#### B / Relief.

Les futurs projets d'aménagement devront s'adapter à la topographie du terrain (altitude de 100 m environ).

#### C / Feu de forêt.

Le secteur dispose d'une importante couverture forestière, et est par conséquent située en zone sensible au risque d'incendie de forêt.

**Le niveau de défendabilité (points d'eau disponibles à la défense incendie) devra donc être suffisant sur ce secteur.**

**Par ailleurs, le camping du bois du Coderc doit respecter d'après l'article L.134-6 du Code Forestier, l'obligation de débroussaillage de 50 mètres autour des constructions.**

#### D / Cours d'eau.

Le secteur étudié se situe dans le bassin versant de l'Isle affluent de la rivière Dordogne.

Il est localisé à la toute proximité de la rivière Isle (275 mètres à l'Ouest). Celle-ci est limitrophe au camping du bois du Coderc, et, constitue un point de baignade privilégié.

**La commune d'Antonne-et-Trigonant est affectée par un risque d'inondation. Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI Isle Amont - Auvézère) a été approuvé le 27 décembre 2016.**

**La zone d'étude est concernée par le zonage du PPRI en vigueur. Elle se situe, sur une moitié Est en zone rouge du PPRI, estimée très exposée.**

La probabilité d'occurrence du risque et son intensité y sont fortes.

Le règlement du PPRI précise les dispositions applicables en zones rouge et bleue, notamment en terme de constructibilité et de prescriptions techniques applicables aux constructions (élévations, côtes, assainissement, type de matériaux, etc) :

- **Le règlement de la zone rouge** a pour objectif d'interdire strictement toutes constructions neuves et de permettre toutefois le fonctionnement normal des activités ou utilisations du sol existantes. Entre autre, est autorisé (*extrait du rè-*

glement du PPRI - Chapitre I, article 5 -) en zone rouge du PPRI :

« **La modernisation des terrains de camping**, de caravanning, PRL et aires d'accueil des gens du voyage existants est autorisée, y compris leur extension, sans augmentation de leur capacité. Les travaux réalisés ne devront aucunement modifier le régime d'autorisation obtenue. La construction ou l'extension de locaux annexes (à l'exclusion de toute habitation) sur ces terrains ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. Ces aménagements ne sont accordés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PPRI. Cette limite de 30 m<sup>2</sup> n'est pas applicable si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles. Pour les logements de gardien imposés par des normes réglementaires exigibles, cette construction devra obligatoirement être implantée en zone d'aléa faible.

Dans tous les cas, toutes les mesures devront être prises pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes. Pour toute nouvelle construction (hors extension) située en zone d'aléa faible, le niveau du premier plancher devra être implanté au minimum 20 cm au-dessus de la cote de référence. Pour les terrains de camping, de caravanning et PRL, la période d'ouverture est limitée du 1er avril au 31 octobre ».

- **La zone bleue** autorise, quant à elle, les constructions nouvelles sous réserve

du respect de certaines mesures de prévention définies plus précisément dans le règlement du PPRI.

#### 2.2.2. Salubrité publique et qualité du cadre de vie.

##### A / Les riverains.

##### > Nuisances sonores :

Le secteur concerné par la présente modification du PLU est relativement éloigné des zones d'habitations. La zone bâtie la plus proche se situe dans un rayon de 200 m environ, au lieu-dit « les Gaunies ».

**Au vu de la distance d'éloignement des premières zones bâties alentours, les futures installations touristiques, de loisirs et / ou sportives, ne généreront pas de nuisances sonores et de pollutions lumineuses sur ces secteurs.**

##### > Trafic induit :

Le trafic routier ne sera à priori pas perturbé par cette modification.

**Néanmoins, l'augmentation de la fréquentation touristique, induite par l'agrandissement récent du camping (création d'emplacements supplémentaires) pourrait éventuellement générer un trafic plus important qu'à l'heure actuelle.**

##### B/ Infrastructures et réseaux.

Les accès actuels depuis la route du Bois Barra et la route des Gaunies sont maintenus dans le projet de développement du camping.

La modification de cette zone ne générera aucune incidence en terme de réseaux électrique, télécommunication et eau potable., qui sont suffisants.

**Néanmoins, inscrit dans le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage de la source « des Bories », sur une partie Ouest, le camping devra assurer une bonne gestion des activités humaines afin de minimiser les risques de pollution de la ressource en eau potable.**

#### 2.2.3. Composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.

**Le site d'étude n'est pas concerné par un site Natura 2000.**

Il convient de préciser que **l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n° FR7200661 de « la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »**, situé à environ 30 km en aval du secteur considéré (à Razac-sur-l'Isle).

**Dans ce cadre, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives sur ce site Natura 2000.**

Le secteur étudié est concerné par deux zonages naturels sur une moitié Est :

- **ZNIEFF de type 1 n° 720012847 - Vallée de l'Isle en amont de Périgueux.**
- **ZNIEFF de type 2 n°720008221- Causses de Cubjac.**

A proximité du secteur étudié, **sont par ailleurs localisées des zones à dominante humide associées à la rivière Isle.**

Il faudra par conséquent porter une attention particulière à l'aspect architectural des constructions et rechercher une intégration paysagère de qualité, afin d'éviter des incidences négatives sur l'environnement, la biodiversité et le paysage.

### **2.3. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.**

L'analyse des incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement a pu démontrer, thème par thème, **l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement.**

De plus, il apparaît, **au vue de l'alinéa 2°, article R.104-8 du Code de l'Urbanisme**, que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*[...] De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique*

*ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».*

**Ce n'est pas le cas ici. Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.**



---

## **OBJET 2 :**

**MODIFICATION DU RÈGLEMENT  
DE LA ZONE UY DU PLU POUR  
PRENDRE EN COMPTE LE  
PROJET DE L'E.S.A.T.**

---

## 1.1 Justification de l'adaptation du règlement de la zone UY du PLU.

La municipalité d'Antonne-et-Trigonant a inscrit une zone spécifique à vocation d'activités dans son PLU en vigueur : il s'agit d'une zone UY. Elle est située au Sud-ouest du bourg, au niveau du lieu-dit « Bas Trigonant » (cf. carte ci-contre).

Cette zone accueille un E.S.A.T (structure médico-sociale d'aide par le travail) géré par l'Apei de Périgueux (Association de Parents et Amis de Personnes Handicapées Mentales). Les Établissements et Services d'Aide par le Travail (E.S.A.T.) accueillent des personnes handicapées dont les capacités de travail ne leur permettent pas de travailler dans une entreprise ordinaire (ou adaptée). Ils proposent des activités à caractère professionnel et un soutien médico-social aux personnes en situation de handicap mental et/ou psychique, dans un cadre adapté et protégé.

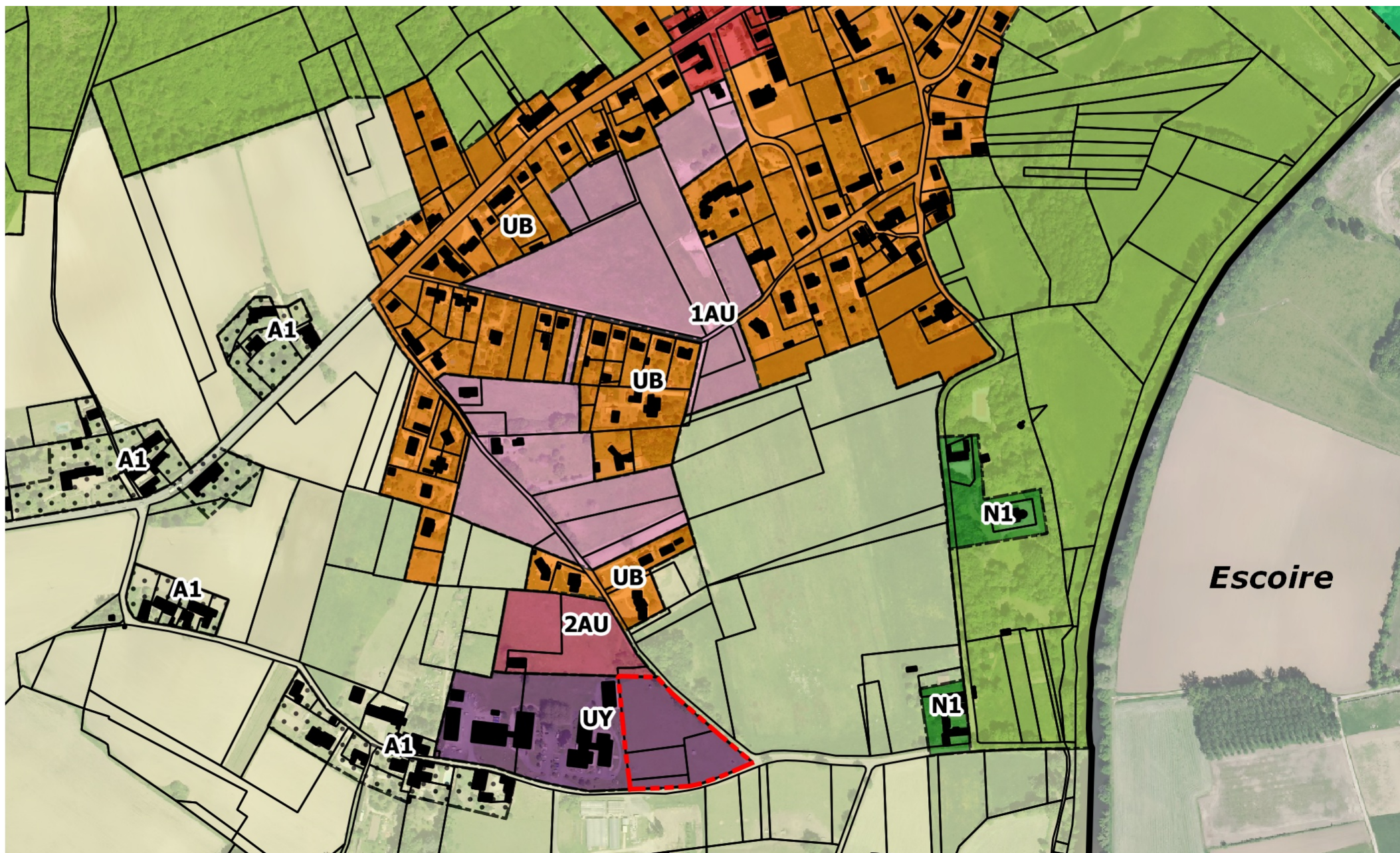
Aujourd'hui, **cet organisme souhaite réaliser un programme de logements (25 logements environ, de type T2 essentiellement)** destinés aux pensionnaires hébergés aussi bien sur le centre d'Antonne-et-Trigonant, que sur d'autres établissements de Dordogne. Cette opération devrait également permettre d'accueillir des pensionnaires âgés pouvant prétendre à la retraite.


Le but est d'inscrire ces personnes, grâce à du logement ordinaire, dans un parcours de vie « classique ».

**Ce projet est envisagé sur les parcelles n°C743, 276, 277 et 278 (représentant 9 500 m<sup>2</sup> au total). Il sera organisé autour 5 bâtiments comprenant environ 5 logements chacun, complétés d'un espace commun par bâtiment.**

Un suivi spécifique des locataires sera assuré par l'Apei, par un principe d'autonomie accompagnée. Ces futurs locataires utiliseront principalement les transports en communs et les mobilités douces (proximité avec la Voie Verte).

**Il est donc proposé dans le cadre de cette présente procédure de modification, d'ajuster le règlement de la zone UY afin d'y permettre la réalisation de cette opération.**



 Secteur envisagé pour l'implantation des futurs logements (projet de l'Apei)



## 1.2. Modification du règlement de la zone UY.

*Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.*

*N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.*

### TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### ZONE UY

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à une activité située au sud-ouest du bourg : **site de l'E.S.A.T (Établissement et Service d'Aide par le Travail) géré par l'Apei de Périgueux.** Cette zone à une vocation d'activités artisanales, de bureaux, au tissu urbain très peu dense.

#### ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

**Les occupations ou utilisation du sol suivantes sont interdites :**

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, **hormis ceux cités à l'article UY2.**
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.

- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol non destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.

#### ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

**Sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation destinées :
  - a) au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,**
  - b) au logement adapté aux personnes en situation de handicap, qu'ils soient travailleurs ou retraités.**
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,

- En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans les secteurs de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) soient retenus après études de sol et de structures, sauf dans le cas des constructions sans fondation.

#### ARTICLE UY3 – ACCÈS ET VOIRIE.

##### 1- Accès.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant

notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## **2- Voirie.**

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répandant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir un minimum de NEUF mètres de plateforme.  
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

## **ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation qui re-

quiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **2- Assainissement :**

### **a) Eaux usées.**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans les conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorité fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### **b) Eaux pluviales.**

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

## **3- Autres réseaux :**

Toute construction **le nécessitant** doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L.332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

**Non-réglémenté.-**  
**Sans objet.**

## **ARTICLE UY6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- Si les conditions de sécurité le permettent,
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- Dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieurs au présent PLU.

## **ARTICLE UY7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **1. Construction à usage d'activité.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à CINQ mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas CINQ mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises en compte pour éviter la propagation des incendies.

### **2. Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes.**

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à TROIS mètres.

## **ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à DIX mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités et de la construction.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM.**

### **1. Définition :**

**La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.**

**Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.**

**Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.**

### **2. Règle :**

**La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone ne doit pas excéder 7 mètres.**

**Pour les constructions à usage d'activité, la hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres, sauf impossibilité technique.**

Non réglémenté **dans les autres cas.**

## **ARTICLE UY11- ASPECT EXTÉRIEUR.**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site, et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## **ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT.**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

**1. Pour les constructions à usage d'habitation,** UNE place de stationnement par logement.

**2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau,** UNE place de

stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**3. Pour les autres activités :** UNE place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.**

### **1. Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **2. Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre au moins pour quatre places.

## **ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).**

~~Non réglementé.~~  
**Sans objet.**

---

---

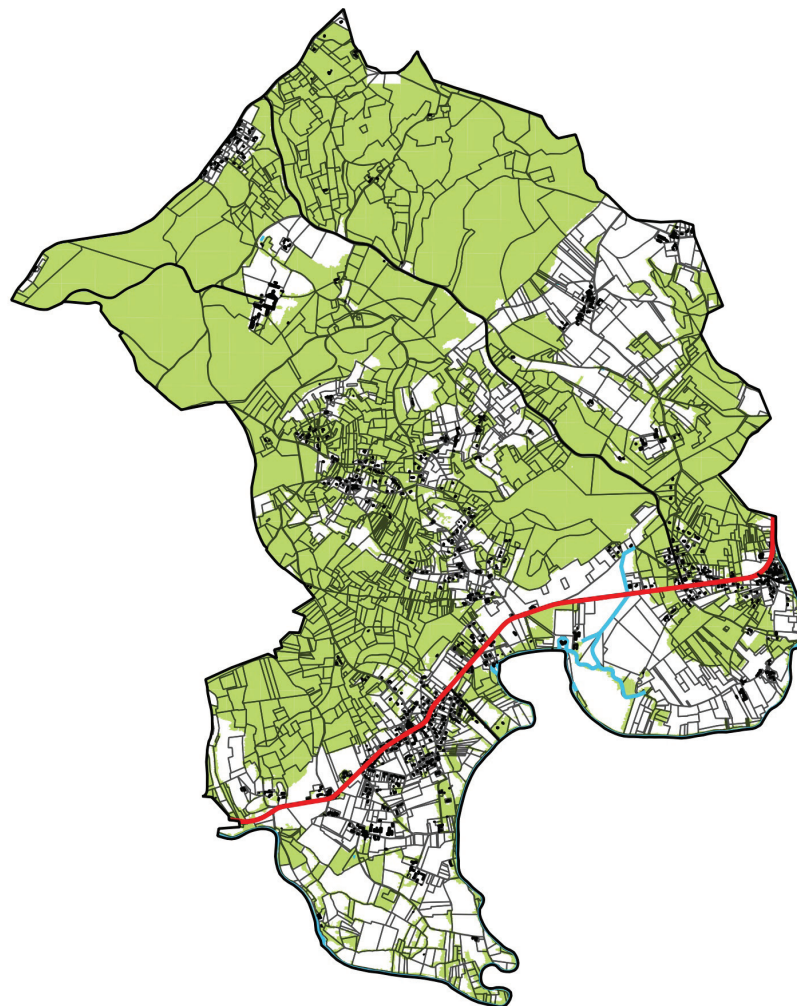
# Commune d'Antonne-et-Trigonant

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

---

*Modification Simplifiée n°1 - Rapport de présentation*  
*Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteur Chaussier-Sud.*



**Modification Simplifiée n°1 du PLU**  
**d'Antonne-et-Trigonant**

Approuvée le :	23 Mars 2017
----------------	--------------

## Coordonnées :



1, boulevard Lakanal,  
24019 PÉRIGUEUX CEDEX  
Tel : 05 53 35 86 00  
[www.agglo-perigueux.fr](http://www.agglo-perigueux.fr)

1, place André Chastel,  
24420 ANTONNE-ET-TRIGONANT  
Tel : 05 53 06 00 07  
Fax : 05 53 06 46 53  
[www.antonne-trigonant.com](http://www.antonne-trigonant.com)



Bureau d'études en urbanisme,  
paysage et environnement.  
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX  
[contact@behlc.fr](mailto:contact@behlc.fr)

<b>1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>4</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme d'Antonne-et-Trigonant.....	4
1.2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	4
1.3. Objectifs de la présente procédure.....	4
1.4. Choix de la procédure : pourquoi une modification simplifiée ?.....	4
1.5. Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.....	4
 <b>2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Localisation du secteur soumis à OAP.....	6
2.2. Justification de la modification des OAP, secteur Chaussier-Sud.....	8
2.3. Pièce du PLU à modifier.....	10
2.3.1. OAP initiales, secteur Chaussier-Sud.....	10
2.3.2. Proposition de modification des OAP, secteur Chaussier-Sud.....	11

## 1.1 Historique du document d'urbanisme d'Antonne-et-Trigonant.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Antonne-et-Trigonant a été **approuvé par délibération du conseil municipal le 18 juillet 2012.**

La commune, inscrite dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, va se voir associer, **à l'élaboration d'un nouvel outil de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi** (cf. *paragraphe suivant sur la prise de compétence du Grand Périgueux*).

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme (d'ici fin 2019), les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales, POS...) restent applicables.

## 1.2 Prise de compétence du Grand Périgueux.

**Le premier octobre 2015, la compétence « planification urbaine » des communes a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux**, qui devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de la commune d'Antonne-et-Trigonant.

La présente procédure est de ce fait pilotée par le Grand Périgueux (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec la commune d'Antonne-et-Tri-

gonant pour les aspects techniques.

## 1.3 Objectif de la présente procédure.

L'objectif poursuivi par la collectivité au travers de cette procédure est la modification de l'Orientat-ion d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Chassiers-Sud.

Cette procédure doit permettre d'inscrire dans l'OAP l'implantation d'un des 4 gymnases intercommunaux prévus par le Grand Périgueux (projet de mandat 2014-2020).

## 1.4 Choix de la procédure : pourquoi une modification simplifiée ?

D'après l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, **une procédure de modification de droit commun est soumise à enquête publique** lorsqu'elle a pour effet :

1. **Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. **Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
3. **Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

**La modification de l'OAP**, prévue au travers de cette présente procédure :

- **ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement**

**Durables (PADD) en ne modifiant pas la finalité du projet d'aménagement sur ce secteur** (consiste en la mise en place d'un projet urbain permettant de renforcer l'enveloppe urbaine du bourg).

- **ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire ;**
- **ne diminue en aucun cas les possibilités de construire** : l'OAP en vigueur propose différents secteurs réellement destinés à la construction (hors espaces publics) - *principe d'îlots accueillant une ou plusieurs opérations et logements locatifs sociaux* -. Ces mêmes secteurs ont été conservés en l'état permettant la construction d'opérations destinées à l'habitat, aux logements locatifs sociaux et à l'implantation d'un gymnase.
- **a conservé telles quelles la limite et la surface de la zone à urbaniser (AU) concernée.**

**Dans ce cadre, le choix d'une procédure de modification simplifiée (c'est-à-dire non soumise à enquête publique, mais avec une mise à disposition du public) a été privilégié.**

## 1.5 Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/15*).

**\* Article L.123-13-1.**

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification **lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou**, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

**La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire **qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

#### **\* Article L.123-13-3.**

I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des

possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou**, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, **être adopté selon une procédure simplifiée.**

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.** Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

**A l'issue de la mise à disposition, le président de**

**l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.**

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

### 2.1 Localisation de la zone soumise à modification simplifiée.

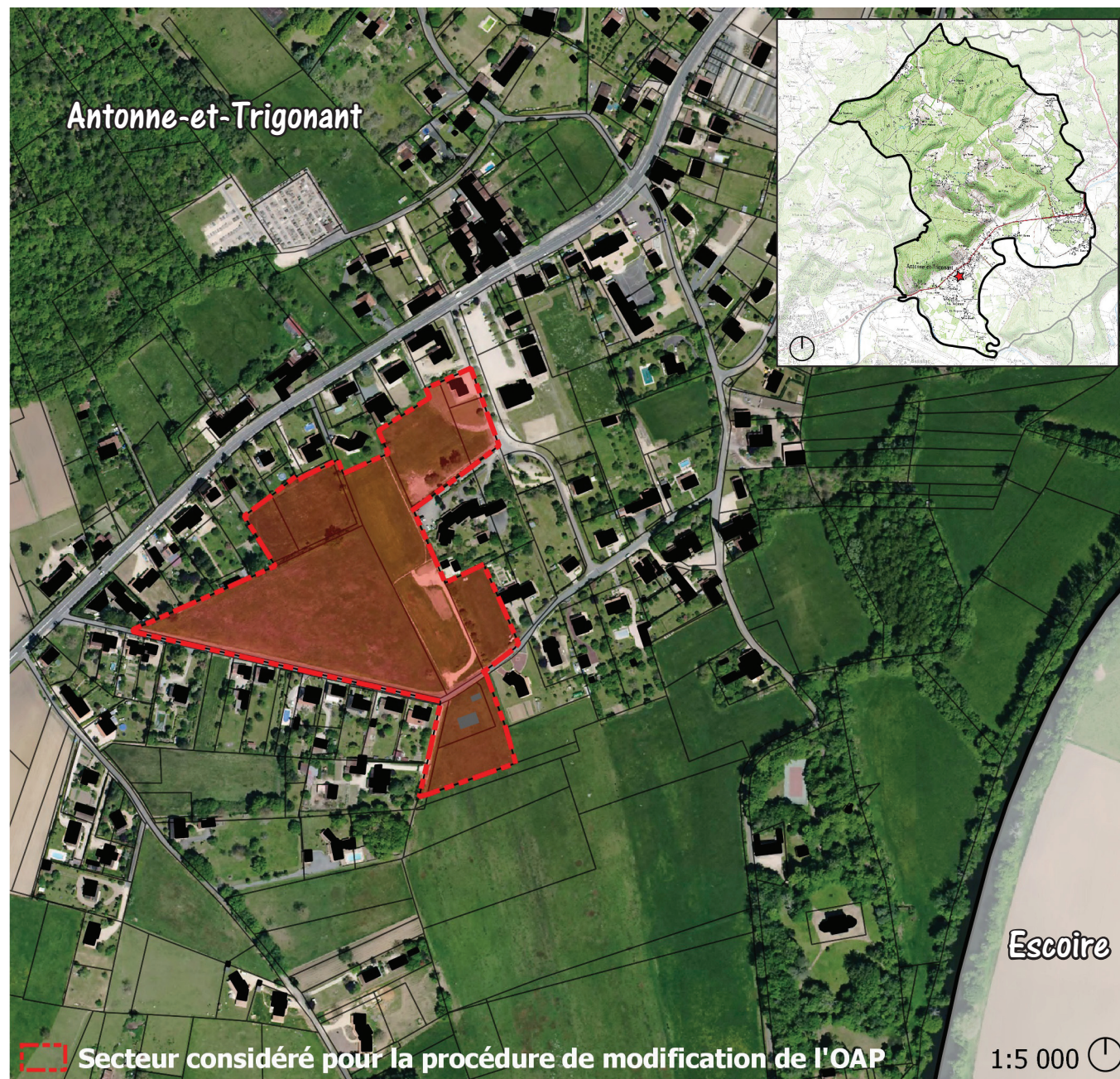
Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification simplifiée est localisé au sud de la commune d'Antonne-et-Trignonant (secteur Chaussiers-sud). Il est accessible depuis la RN21 qui la borde plus au nord.

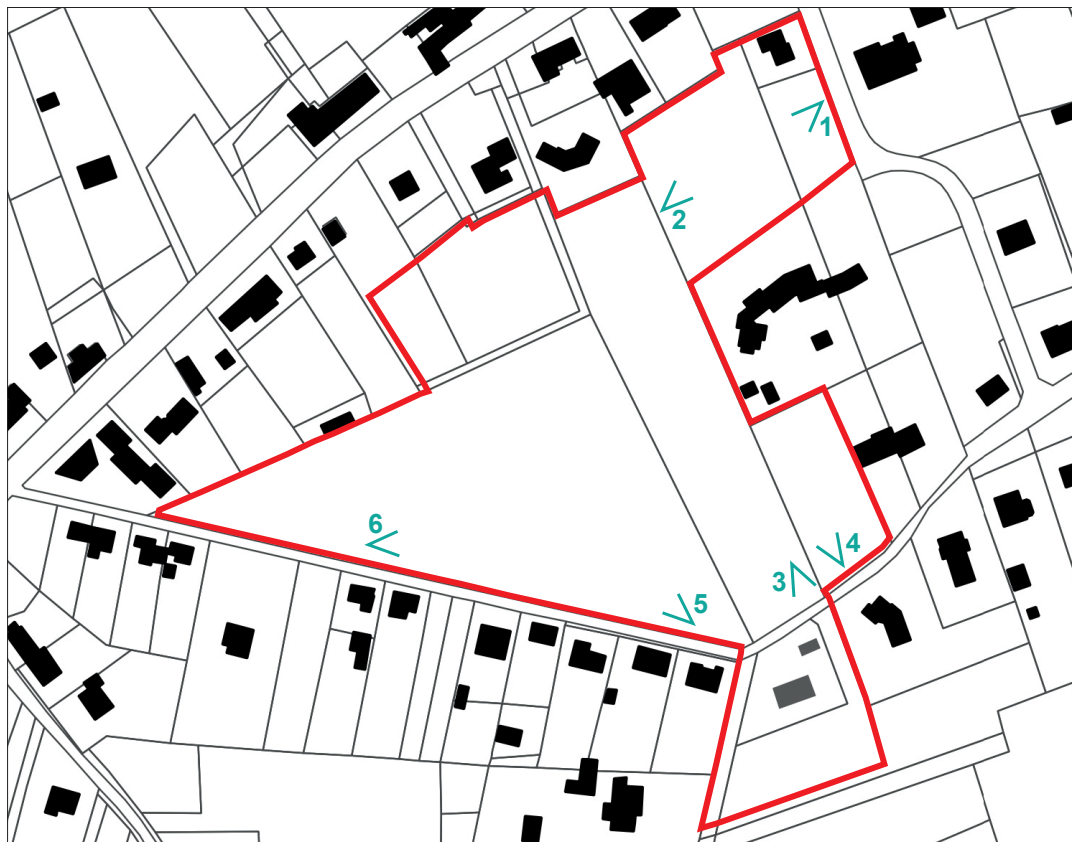
Les parcelles soumises à modification sont occupées par des espaces naturels et agricoles (espaces végétalisés de type prairie).

Elles sont situées en zone 1AU du PLU, c'est-à-dire à urbaniser ouvert (et soumises à OAP) - cf photos page suivante -.

Il convient de préciser que le secteur considéré s'avère être une dent creuse inscrite au sein du tissu urbanisé du bourg et qui, par un principe d'urbanisation en densification, devrait permettre de conforter l'enveloppe du bourg.

Les parcelles concernées par le présent projet de modification sont inscrites dans la section cadastrale B et numérotées : 1435, 1434, 0981, 0469, 1333, 1334, 0866, 0950, 1246, 1276, 1436, 0479 et représentent environ 4 hectares.





Source photos © terrain Be-HLC 28.09.16



### 2.2 Justification de la modification des OAP, secteur Chaussier-Sud.

Suite à la fusion de la Communauté d'Agglomération Périgourdine et de la Communauté de Communes d'Isle Manoire, intervenue le premier janvier 2014, les élus se sont penchés sur l'avenir de la nouvelle intercommunalité du Grand Périgueux.

De fait, **un document d'orientation général et multisectoriel, appelé « projet de mandat »** a été élaboré suite à une démarche collective, partagé et prospective des élus du territoire. Ce projet de mandat (2014-2020) a pour objectif de rassembler les atouts et opportunités du territoire autour d'un projet ambitieux de développement.

Quatre grandes actions ont été mises en avant dans ce projet de mandat et déclinées en objectifs :

- Améliorer la mobilité, équilibrer le développement.
- Promouvoir les talents, renforcer la dynamique économique, valoriser les patrimoines.
- Conforter la qualité de vie, développer les solidarités, être au service de l'humain.
- Gouverner ensemble, adapter l'organisation.

En outre, **l'une des déclinaison de ces actions a pour objectif de « développer les équipements et services à la population dans un objectif de proximité »** (cf. *projet de mandat 2014-2020 / objectif n°10*). Notamment en complétant le maillage d'équipements sportifs du territoire et en

aménageant quatre équipements sportifs mutualisés de type gymnase, un par groupe géographique, pour répondre à une demande forte des usagers en milieu rural.

Dans ce cadre, le Grand Périgueux prévoit la construction de quatre gymnases, tous situés en zone rurale, sur les communes d'Agonac, Antonne-et-Trigonant, Saint-Pierre-de-Chignac et Mensignac.

Ce projet prévoit, par gymnase, la construction d'une salle de sport d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir des sports comme le hand-ball, le futsal, le tennis, le badminton. Une salle de 100 m<sup>2</sup> est aussi prévue pour les activités douces telles que le yoga, la gymnastique, le jiu-jitsu.

Le montant estimé des travaux est fixé à 1,4M€ par gymnase, financés par l'agglomération, la Région, le Département et l'État. Une unique consultation pour les quatre gymnases a d'ores-et-déjà été lancée. Elle permet de mutualiser les études sur les quatre sites, en concertation avec les communes.

**Les travaux du gymnase d'Antonne-et-Trigonant devraient commencer fin 2017, pour une livraison prévue fin 2018, d'où l'objet de cette procédure de modification simplifiée.**

En effet, l'implantation du futur équipement sportif sur la commune d'Antonne-et-Trigonant est prévue sur le secteur du Chaussier-Sud, au niveau de la zone 1AU soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - cf. *plan projet OAP en vigueur ci-après* -.

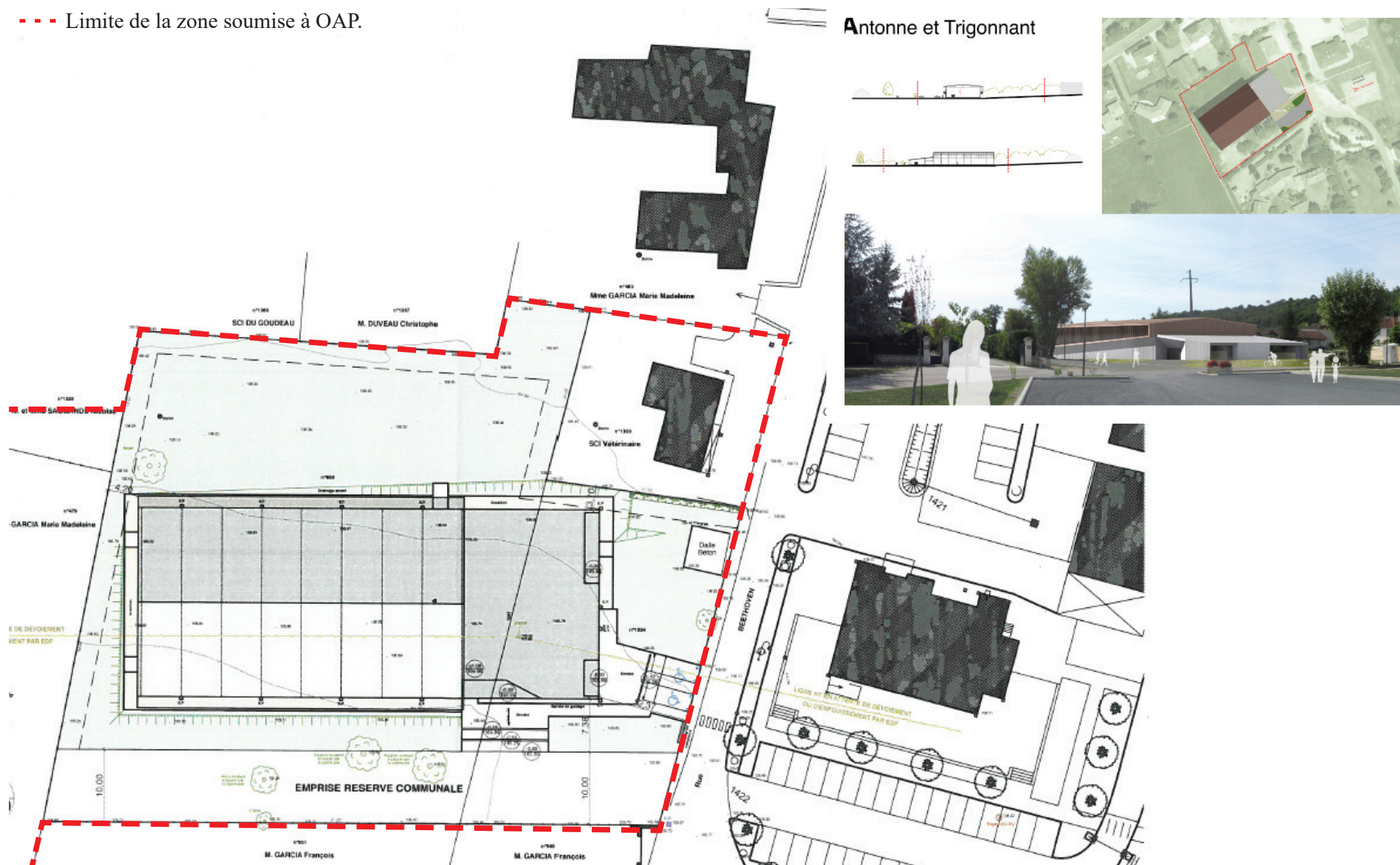
Les OAP du PLU de 2012 prévoyaient l'accueil d'une opération de logements locatifs sociaux publics répondant aux objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat - PLH - (10 à 20 logements programmés) sur le secteur envisagé pour l'implantation du gymnase.

Ces objectifs ont été reconduits dans le cadre du nouveau PLH (2017/2022) - en cours de finalisation - avec pour finalité l'implantation de 25 nouveaux logements locatifs sociaux, dont 13 T2/T3 sur l'ensemble de la commune (chiffres provisoires à confirmer lors de l'approbation du PLH).

Il pourrait, au travers de cette procédure simplifiée, être envisagé la modification de l'OAP secteur Chaussiers-Sud, dans sa globalité, et non simplement sur la zone d'implantation du projet de gymnase, afin de permettre :

- D'une part, **l'insertion d'une offre sportive** sur le territoire communal **répondant au projet de mandat du Grand Périgueux.**
- D'autre part, **répondre à la volonté de la collectivité souhaitant mieux maîtriser l'avenir de cette zone, véritable atout de développement et de redynamisation du bourg au vu de sa localisation.** Entre autre, il s'agit de préciser certaines obligations en terme de constructions pour les aménageurs privés, afin d'éviter la création de lotissements non reliés les uns aux autres, susceptibles de rendre incohérent le développement du bourg (par exemple : qualité des espaces publics et privés, développement homogène de la zone et liaison entre les quartiers...)

--- Limite de la zone soumise à OAP.





Plan de masse et perspectives (coupe et image d'ambiance) du projet de gymnase sur la commune d'Antonne-et-Trignonant.

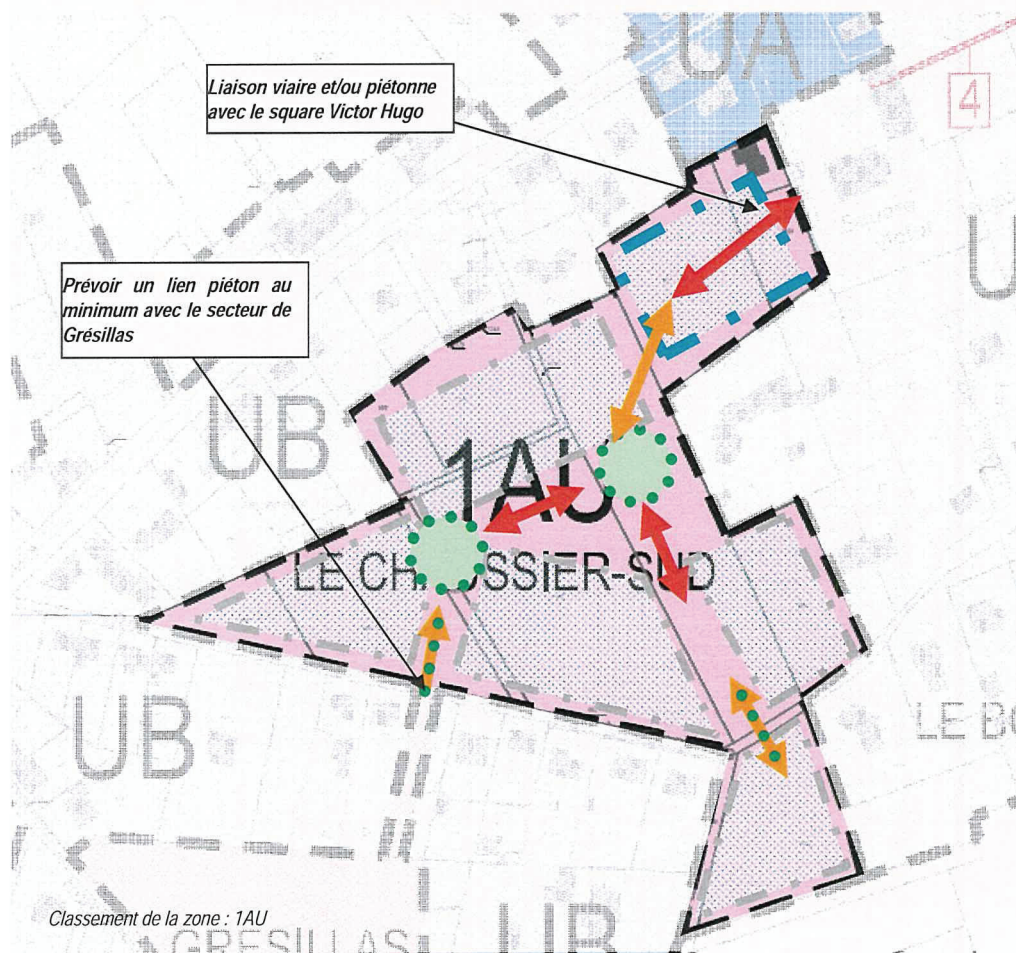
## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

### 2.3. Pièce du PLU à modifier.

#### 2.3.1. OAP initiales.

##### Principes d'aménagement : espaces publics et trame des ilots

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | PRINCIPE D'ACCÈS PRINCIPAL AU NOUVEAU QUARTIER, AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER ET PIÉTON |  | SECTEUR ACCUEILLANT UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS                     |
|  | PRINCIPE DE PLACE CENTRALE AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER                                |  | PRINCIPE D'ILÔTS DU NOUVEAU QUARTIER ACCUEILLANT CHACUN UNE OU PLUSIEURS OPÉRATIONS |



### Secteur de Chauffier-sud

#### Éléments de programmation, déplacements, habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- Une partie de la zone doit accueillir une opération de logements locatifs publics au nord-est de la zone, répondant aux objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat (10 à 20 logements programmés);
- La desserte générale de la zone s'organise autour de deux accès signifiés comme principe et permettant à terme la desserte globale de la zone sans voies en impasse. L'aménagement de zones paysagées en bordure de la voie est requis, accueillant un cheminement piéton permettant la liaison entre les opérations à venir en direction du bourg et de la « voie verte ».
- Au moins deux places ou « espaces communs de centralité » accueillent des aménagements végétalisés et de détente et participent aux espaces publics de la zone.
- Le stationnement de la zone est à privilégier de manière « mutualisée » : une ou deux poches de stationnement seront à créer entre différents nouveaux ilots.
- Le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, à raison d'une place pour 2 logements, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » et de l'éclairage public.
- Réseaux : la gestion des eaux pluviales doit être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle ; la zone sera équipée en assainissement collectif.
- Cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé. Le nombre de phases permettant l'aménagement total de la zone est de quatre maximum.

1/4

Approbation juillet 2012

### 2.3.2. Proposition de modification des OAP secteur Chaussier-sud.

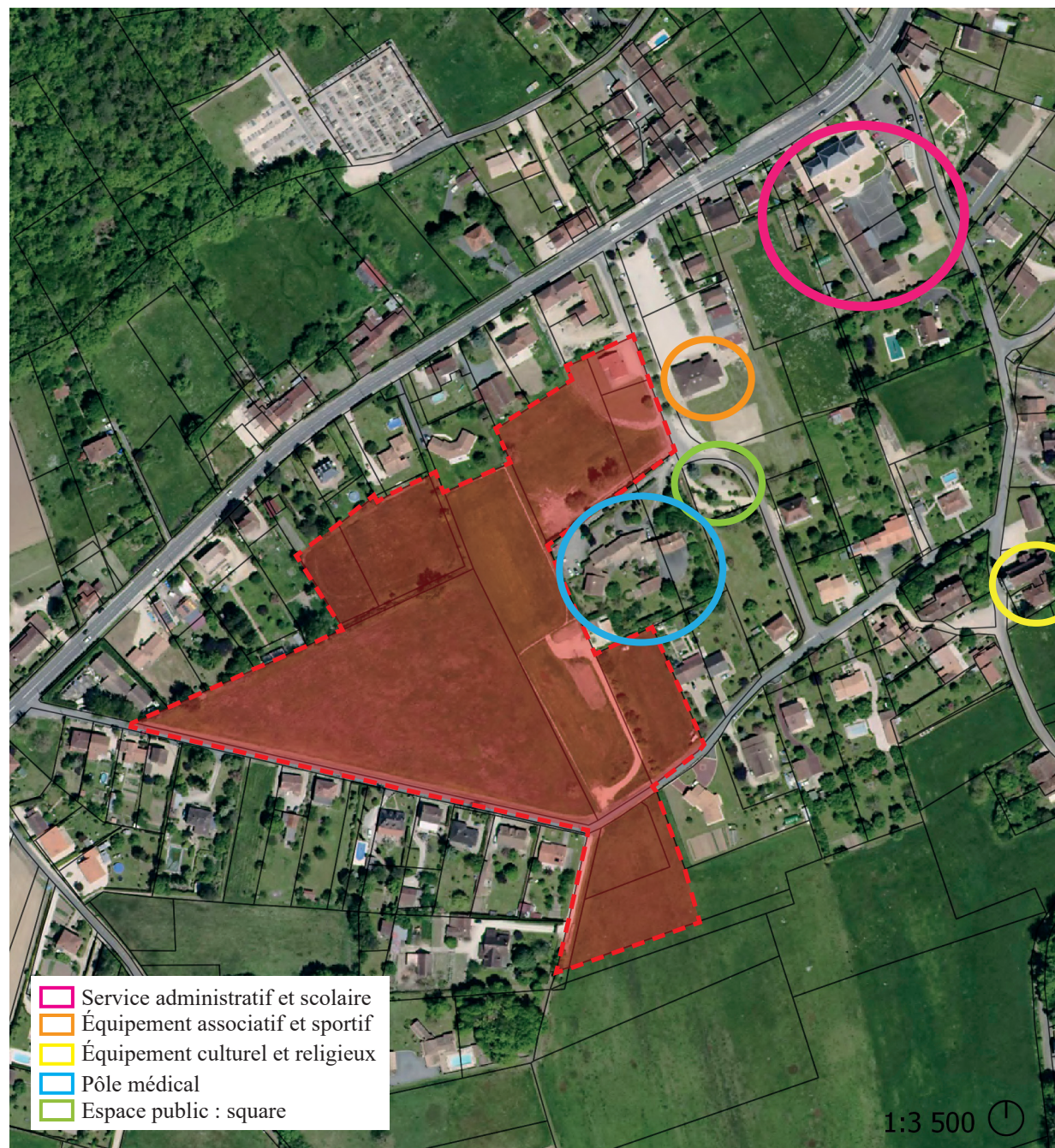
#### A / Enjeux et objectifs liés.

Le secteur considéré s'inscrit dans l'enveloppe même du bourg. Véritable « future » centralité de bourg à construire et à conforter, il est assujéti à un principe de densification urbaine. Par un système de réinvestissement urbain (en dents creuses), il s'agit de renforcer l'épaisseur du tissu urbain du centre bourg.

Comme le suggère le PADD, il est privilégié sur le territoire d'Antonne-et-Trigonant, d'engager une réflexion d'ensemble sur le centre-bourg, c'est-à-dire, notamment, d'intervenir sur les zones d'urbanisation futures afin d'y permettre la réalisation d'opérations d'aménagements intégrant espaces publics, programme d'aménagement et de logements. En outre, il est question ici, par cette prescription, de consolider l'armature urbaine du centre bourg.

Les enjeux et objectifs sous-tendus par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, par conséquent de :

- **Renforcer et conforter l'enveloppe urbaine par un principe de densification urbaine.**
- **Accueillir de nouveaux habitants**, principalement dans le centre-bourg par la création d'un nouveau quartier.
- Créer **une opération d'ensemble** en continuité avec le bourg, et, **fédératrice de mixité sociale et inter-générationnelle (lots individuels, logements locatifs publics).**
- Prévoir l'aménagement d'un équipement structurant, d'espaces publics et d'un maillage « vert » générateur de mobilité douce et permettant des connexions entre les différentes fonctionnalités du centre-bourg (cf. carte des fonctionnalités du bourg ci-contre).



# II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

## B / Principes d'aménagement des OAP.

### > Implantation du bâti et des îlots.

■ Secteur accueillant une opération de logements locatifs publics (conformément aux objectifs du PLH)

■ Principe d'îlots du nouveau quartier accueillant chacun une ou plusieurs opérations (9 log./ha).

== Recul maximal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques : idée de créer un effet rue.

▲▲ Orientation des façades par rapport à la voirie : image renforcée d'un front bâti, intimité des habitants dans les jardins situés en coeur d'îlots.

### > Espaces publics et équipement structurant.

■ Zone d'implantation du gymnase intercommunal.

→ Voirie existante, mais privée.

→ Voirie à créer d'une largeur suffisante pour permettre une chaussée à double-sens, un aménagement de cheminements doux (piéton/cycle) et de l'éclairage public.

○ Zone de stationnement mutualisé à créer, permettant également la collecte centralisée des déchets.

### > Paysage.

■ Ambiance de haies à conserver.

● Principe d'espace public central avec accompagnement paysager.



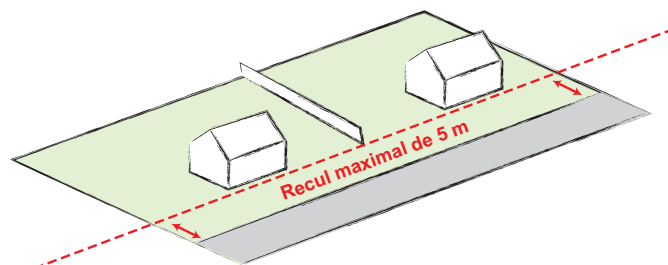


Fig. 1. Implantation bâti par rapport à l'emprise publique.

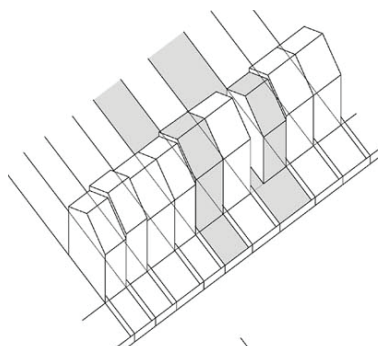


Fig. 2. Créer un effet rue, avec un front bâti.



Fig. 3. Principe de jardins privés en coeur d'îlot.

### > Principe de phasage de l'opération.

- Cette urbanisation pourra être réalisée **en une ou plusieurs phases**. Dans ce cas, lors de la première phase, un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément devra être réalisé. Le nombre de phases permettant l'aménagement total de la zone est de quatre au maximum.

### > Implantation du bâti et du parcellaire.

- Le parcellaire soumis à OAP sur ce secteur devra, d'une manière générale, assurer une certaine densité (objectifs chiffrés du PADD : **8 ou 9 logements par hectare**).
- L'implantation des constructions devra se faire **avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques** (cf. fig. 1.) **Un effort d'alignement au vu du caractère bâti environnant est souhaité afin de créer un effet rue sur ce secteur** (cf. fig. 2.).
- L'orientation des façades se fera en parallèle des différentes voies afin d'une part, de renforcer l'effet rue, et, d'autre part, **de permettre des coeurs d'îlots « verts »** (jardins privatifs des habitants qui leur confèrent une certaine intimité et tranquillité) (cf. fig. 3.).
- Les logements pourront être mitoyens, accolés par garages et/ou jumelés (cf. fig. 4), ou individuels purs selon les possibilités topographiques des terrains. **Ils se présenteront sous la forme de lots viabilisés à bâtir (zone orange) et de logements locatifs publics (zone en violet) répondant aux objectifs du PLH.**
- **Par ailleurs, comme le stipule le règlement du PLU, en zone AU :**
  - \* Les constructions et aménagement **doivent intégrer les problématiques de remontée de nappe dans leur système constructif** (niveau de seuils des dits bâtiments...).
  - \* **la hauteur absolue des habitations ne devra pas excéder deux niveaux**, soit un R+1 (aménagements et seuils liés à la problématique de remontée de nappe compris).
- Les constructions devront être compatibles avec les volumes et les matériaux des paysages urbains et naturels avoisinants et existants.

### > Équipement structurant.

- La zone devra accueillir un équipement sportif structurant pour la commune : **il s'agit d'un des 4 gymnases prévus dans le projet de mandat 2014-2020 du Grand Périgueux.**

### > Voirie.

- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, il faudra limiter au maximum le nombre de mètres linéaires de

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.

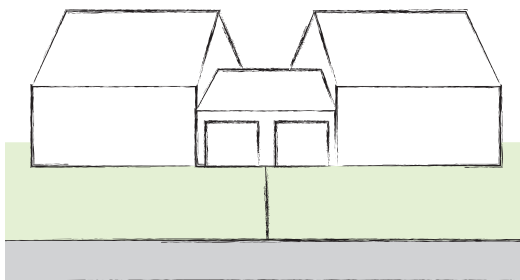


Fig. 4. Maison semi-mitoyenne, accolées par garages.



Fig. 5. Principe de stationnement mutualisé enherbé.



Fig. 3. Principe de clôture végétalisée.

voirie créés. Pour restreindre ce phénomène, **la desserte générale de la zone s'organisera autour de deux accès signifiés comme principe et permettant à terme, la desserte globale de la zone.**

- Une aire de retournement sera à prévoir dans le cas où le projet s'établirait en différentes phases.
- Le profil-type de la voirie doit intégrer le principe « de voie partagée » : au delà de la chaussée centrale, un aménagement de cheminement piéton/cycle et des éclairages publics doivent être réalisés. La chaussée devra par ailleurs être adaptée (largeur suffisante) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### > Stationnement.

- Le stationnement sur les parcelles privatives est à privilégier, afin d'éviter tout stationnement sur la chaussée.
- **Deux poches de stationnement mutualisé** seront à créer en entrée de zone afin d'accueillir les véhicules des habitants ou ceux des visiteurs.
- Le nombre de places de stationnement sera calibré de manière à pouvoir offrir **à minima une place de stationnement pour deux logements.**
- Ces zones de stationnement mutualisé devront être paysagées et perméables à l'infiltration de l'eau (type stationnements enherbés, alvéoles engazonnées, stationnements végétalisés) - cf. fig. 5. Elles devront par ailleurs prévoir un espace suffisant pour l'implantation de bornes de collectes enterrées des déchets ménagers, permettant ainsi de collecter, de manière centralisée les ordures ménagères de la zone.

### > Paysage et cadre de vie.

- La haie d'arbres située au Nord du secteur devra être conservée. Celle-ci permet une qualité paysagère en terme de cadre de vie et de biodiversité.
- Les clôtures délimitant les parcelles devront être alignées aux voies et emprises publiques. Elles seront végétalisées et composées d'essences locales et diversifiées (cf. fig. 6). Les haies mono-spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité, seront à éviter.
- Un espace public central devra être réalisé, accueillant des aménagements végétalisés, de jeux et de détente.

### > Assainissement et gestions des eaux.

- La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voiries existantes en périphérie. Néanmoins, les futurs logements de la zone devront être raccordés à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales devra, quant à elle, être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle.

## C / La programmation.

L'urbanisation de la zone devra se faire en respectant les objectifs en termes de densité, de typologies et de types de logements précisés ci-après :

- **Densité brute MINIMALE attendue, sur l'ensemble du territoire communale.**

Pour rappel, l'application d'un objectif de densité minimale brute permettra de limiter la consommation d'espaces par logement construit.

La volonté de la collectivité, retranscrite dans le projet politique du PADD, est de fixer cette **densité à un minimum de 8 à 9 logements par hectare.**

De plus grandes densités pourront être imposées pour des opérations d'aménagement d'ensemble.

**Rappel :** La densité brute prend en compte la totalité des espaces utilisés (aussi bien en terme de

*bâti, que de voirie, que d'espace public), tandis que la densité nette mesure, à l'échelle d'un îlot par exemple, l'emprise parcellaire et bâti uniquement.*

*Le PADD précise que la surface brute inclut l'application d'un coefficient « d'aménagements communs aux opérations » de 25% (important au regard du projet de création d'espace public dans le centre bourg).*

- **Densité nette MINIMALE attendue sur la zone soumise à l'OAP.**

→ La superficie brute totale du secteur soumis à OAP s'élève à 4,07 ha environ.

→ Deux parcelles sont déjà bâties et représentent environ 1900 m<sup>2</sup>.

→ La zone d'implantation du futur gymnase représente quant à elle 5 200 m<sup>2</sup>.

**En outre, la superficie brute encore disponible pour la construction d'habitations s'élève à 3,35 ha.**

→ En déduisant le coefficient de 25% destiné aux aménagements communs des opérations décrit dans le PADD (voiries, espaces publics, stationnement mutualisé...), **la superficie nette disponible de la zone s'élève à environ 2,52 ha.**

**A minima, la programmation sur la zone est donc de :**

- Un minimum de **22 logements** sur le secteur.
- En tenant compte des 22 logements envisagés, **50 habitants supplémentaires** sont estimés au minimum sur ce secteur (**2,3 personnes par logement selon l'INSEE, en 2013**).



+ 22 logements  
minimum estimés.



+ 50 habitants supplémentaires  
estimés au minimum