

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE BOULAZAC

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION N°1
DU PLU**

Notice explicative de la modification n°1



*Citadia Sud-Ouest
12 rue Edouard Branly
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47*

Dossier approuvé par le Conseil communautaire
du 8 février 2018

Sommaire

1 - PREAMBULE.....	3
2 - EXPOSE DES MOTIFS.....	4
⇒ ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	4
3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT	5
⇒ MODIFICATION DE L'OAP ZAC EPICENTRE.....	5
⇒ NOUVEAU PERIMETRE D'OAP SUR LE SECTEUR DE BARNABE.....	6
⇒ MODIFICATION DU REGLEMENT ZONES A ET N	7
⇒ IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	14
⇒ CORRECTION DE LA REFERENCE CADASTRALE DE LE TABLEAU DES ELEMENTS DE PATRIMOINE INTEGRE EN PAGE 81 DU REGLEMENT	27
⇒ MODIFICATION DU PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE.....	29
⇒ SAISIE DU ZONAGE AU FORMAT CNIG	30
4 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOULAZAC	31
⇒ RESPECT DE L'ARTICLE L153-41 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME.....	31
⇒ RESPECT DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE BOULAZAC	31
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	32
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES	32
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	32
⇒ RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	32

1 - Préambule

La commune de Boulazac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération du conseil municipal le 30 juin 2016.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU.

Après près d'un an d'application du PLU, la nécessité de faire évoluer certains éléments apparaît, notamment suite à la publication de nouveaux textes législatifs. Sept points sont proposés dans cette modification à savoir :

1. Simplifier l'OAP ZAC Epicentre, et intégrer les évolutions liées à la finalisation du dossier de création de la ZAC
2. Supprimer le périmètre du projet de « Barnabé » et définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour préciser le projet de l'agglomération
3. Intégrer les dispositions de la « loi Macron » au PLU, en autorisant les extensions et annexes dans les zones A et N
4. Identifier certains bâtiments pour autoriser le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
5. Réduire le périmètre de la zone archéologique de la commune, qui ne correspondait pas au périmètre identifié par la Direction Régionale des Affaires Culturelles
6. Modifier une erreur matérielle intervenue sur le tableau listant les éléments de patrimoine à préserver au moment de l'approbation du document (référence cadastrale)
7. Mise aux normes CNIG des documents constitutifs du PLU

Les modifications présentées ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document en vigueur sans en altérer l'équilibre et la cohérence. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification régie par les articles L 151-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme.

2 - Exposé des motifs

La commune de Boulazac souhaite procéder à des adaptations de son document d'urbanisme en lien avec les nouvelles dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

L'ensemble de ces corrections peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Évolution du document d'urbanisme

Les modifications à engager dans le présent PLU de Boulazac portent sur :

Les OAP :

- Simplification de l'OAP ZAC Epicentre
- Intégration d'une OAP sur le secteur « Barnabé » ;

Le règlement :

- L'adaptation du règlement des zones A et N afin d'autoriser les extensions et annexes dans ces secteurs ;
- La reprise de la fiche paysage n°2 annexée au règlement « Habitat Camp des Américains 1917 » afin de corriger la référence cadastrale.

Le zonage :

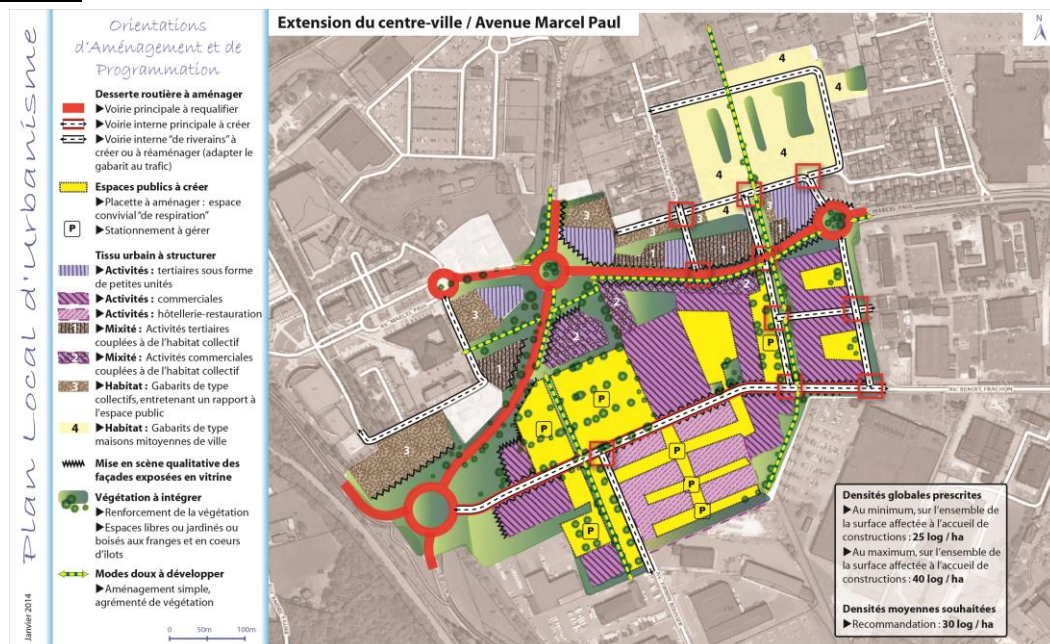
- La localisation des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination sur la commune ;
- La réduction du périmètre archéologique de la commune.

3 - Modifications apportées au document

⇒ Modification de l'OAP ZAC Epicentre

L'organisation interne de la zone prévue sur ce secteur reste cohérente avec l'environnement du site. Cependant, la voirie centrale est disposée plus au Sud afin d'avoir un espace central d'une plus grande superficie. L'OAP qui était présente dans le PLU en vigueur est très précise, elle positionne les bâtiments, intègre des volumes de bâti, etc. alors que le projet n'est pas encore suffisamment mûr. Il est proposé, dans le cadre de cette procédure de modification, de simplifier l'OAP en présentant uniquement les grands principes d'aménagement, sans détailler la position des constructions ou leur affectation précise, le dossier de réalisation de la ZAC n'étant pas encore réalisé. La ZAC a été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2017, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est proposée est basée sur les schémas et principes d'organisation intégrés dans ce dossier.

Ancienne OAP



Nouvelle OAP



⇒ Nouveau périmètre d'OAP sur le secteur de Barnabé

Le secteur de Barnabé avait été positionné en servitude de projet dans le cadre du PLU approuvé en 2016, faute de précisions sur la définition du projet qui pourrait être réalisé sur ce secteur. La ville et l'agglomération ayant précisé leurs attentes au cours des derniers mois, il est proposé de supprimer la servitude de projet et intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permette de clarifier les attentes de la collectivité sur ce site de qualité, aux abords de l'Isle. Le règlement sur le secteur n'est pas modifié, la plupart des parcelles concernées par l'OAP restent classées en zone naturelle du fait des risques d'inondations liées à la rivière riveraine (l'Isle).

Nouvelle OAP



⇒ Suppression de l'emplacement réservé n°35

Ne présentant plus d'intérêt, ni d'utilité pour la commune, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°35 prévu au PLU actuel situé sur la parcelle cadastrée 053 AC 164. Cette parcelle appartient à la SCI Alain Pradier.

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu et police gras (exemple : **constructions**). Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Ancienne prescription :



Nouvelle prescription :



EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Représentation graphique et inventaire associé

Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage du PLU.

Les emplacements réservés sont listés dans le présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires (pages suivantes).

Dispositions réglementaires

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, **peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions**, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRES	SURFACE en m²
1	Route de Lyon - avenue Paul Vaillant Couturier Création d'un carrefour	Commune	467
2	Aménagement d'un espace paysager - Pey Harry	Commune	21961
3	Av Paul Vaillant Couturier / sortie de Pey Harry	Commune	926
4	création d'un carrefour avenue Edouard Boisserie - rue Gaston Monmousseau	Commune	4341
5	Création d'un cheminement piéton Impasse Vincent Legoff	Commune	300
6	Carrefour / giratoire route de Lyon - boulevard du Petit Change	Commune	586
7	Carrefour / giratoire entre la CD5 / Le Suchet et desserte de la RD5	Commune	1296
8	Carrefour avenue Edouard Boisserie / rue de la Liberté	Commune	1154
9	Carrefour route de Bauchaud (VC 206) / chemin de Bauchaud.	Commune	1565
10	Carrefour chemin de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	966
11	Création d'un accès - Le Suchet	Commune	712
12	Création d'une voie structurante - rue Yves Farges / Paul Vaillant Couturier	Commune	3230
13	Création d'un espace de retournement chemin du Lac Mayou	Commune	246
14	Création d'une place de retournement rue Albert Camus	Commune	466
15	Création d'un espace de retournement rue Vincent Le Goff	Commune	319
16	Création d'un espace de retournement rue Charles Schwartz	Commune	862

17	Création d'un espace de retournement rue Georges Joyeux	Commune	1081
18	Création d'une voie de désenclavement - La croix Bertrix / rue Yves Farges	Commune	306
19	Aménagement d'un bassin au sud de Beauchaud	Commune	2984
20	SDIS	Commune	447
21	Création d'une voie de désenclavement - Zone 1AUh de la Filolie Nord	Commune	2406
22	Création d'une voie de désenclavement - Zone AU de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	1980
23	Création d'un rond point - Avenue Marcel Paul Rayon = 20m	Commune	1254
24	Création d'une desserte - Avenue Benoit Frachon	Commune	1784
25	Création de la voie de desserte - Chemin de Peychaudou	Commune	2227
26	Création de la voie de desserte - Chemin des Grands Chênes	Commune	274
27	Création de la voie de desserte - Route de Combe Neuve (vc 205)	Commune	2959
28	Habitat - Jaunour	Commune	6532
29	Alignements de la rue Danièle Casanova	Commune	52
30	Sécurisation du carrefour avenue Henri Deluc Rayon = 20m	Commune	1254
31	Création d'un équipement public	Commune	13416
32	Délaissé RD 5	Commune	600
33	Création d'un chemin piéton av. Boiserie / Le Biarneix Largeur 5m	Commune	1308
34			5173
35	Création d'un chemin piéton - Le Suchet / zone 1AUh du Suchet	Commune	311
36	Voie verte	Commune	6521
37	Equipement public rue Gaston Monmousseau	Commune	1356
38	Création d'une liaison piétonne rue du 19 mars 1962 / Les Hauts d'Agora Largeur 6m	Commune	404
39	Création d'une voie de liaison route de Bauchaud / zone AU de Coulaud largeur 5m	Commune	974
40	Maison	Commune	1365
41	Création d'un chemin piéton- route de Jaunour / Zone 1AU du Suchet	Commune	768
42	Aménagement d'un rond point - Route des Grands Chênes	Commune	1254
43	Création d'une liaison rue Edison / Stade Jules DUBOIS	Commune	230
44	Création d'une voie verte	Commune	1663
45	Création du réseau eaux pluviales : de la RD 5 E2 (av. Firmin Bouvier) largeur 5m	Commune	1720

46	Création d'un bassin d'eaux pluviales au Val d'Atur	Commune	2305
47	Aménagement d'un espace vert Le Petit Change et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	4932
48	Création de commerces / services / logement.	Commune	2174
49	liaison piétonne / Prolongement de la voie verte en bordure de l'Isle	Commune	458
50	Création d'un cheminement piéton largeur 4m	Commune	278
51	Sécurisation du carrefour - Avenue Edouard Boisserie / Impasse de la Siazet		1154
52	Aménagement d'un espace public paysager	Commune	12065
53	Aménagement d'un espace public paysager - bord de l'Isle	Commune	168514
54	Aménagements de routes nationales -RN 2089 de St Laurent sur Manoire à la RN 221	Etat	79381
55	Enfouissement de ligne à haute tension largeur 10m	EDF	14670
56	Enfouissement de ligne à haute tension	EDF	424
57	Création d'un accès routier au Suchet et aménagement d'un espace public	Commune	2575
58	Habitat - Ponteix	Commune	23574
59	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales - route de Combe Neuve	Commune	8425
60	Economie - Avenue Marcel Paul	Commune	7027
61	Création d'une liaison - Impasse Jean Dupuis/Rue des Bains	Commune	446
62	Création d'un espace paysager tampon -les Rebières	Commune	8520
63	Création d'un équipement public - Montplaisir	Commune	2681
64	Aménagement du carrefour - Avenue Benoit Frachon	Commune	1265
65	Création d'un cheminement piéton - lieux dits Le Cros largeur 4m	Commune	864
66	Création d'un cheminement piéton - avenue de la Résistance / chemin rural	Commune	40
67	Création d'un équipements publics et bâtiments en lien avec la formation	Commune	31378
68	Création d'un rond point - Avenue Benoit Frachon /avenue Firmin Bouvier (Rayon = 22m)	Commune	1518
69	Aménagement d'une voie de desserte interne avenue Benoit Frachon / avenue Firmin Bouvier	Commune	10920
70	Agrandissement de l'école - Cité Bel Air	Commune	1308
71	Création d'une voirie - Le Suchet	Commune	2082
Total			490978

⇒ **Modification du règlement zones A et N**

La commune de Boulazac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en juin 2016. Au moment de l'approbation de ce dernier, les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle étaient limitées. La commune avait alors respecté le cadre réglementaire et législatif en vigueur.

Néanmoins, l'article 80 de la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a introduit de nouvelles possibilités d'aménagement en zone A et N des PLU. Dans les zones A et N, les bâtiments à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole) peuvent désormais faire l'objet d'une extension limitée et la création de bâtiments annexes est autorisée.

Ainsi, la commune de Boulazac a fait le choix de modifier son document d'urbanisme pour intégrer ces nouvelles dispositions dans le règlement écrit, ce qui n'avait pas été possible entre l'arrêt du document et son approbation.

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu et police gras (exemple : **constructions**). Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, **à condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **sous réserve que** leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants **sous réserve qu'elle** soit nécessaire à l'activité agricole.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sans modification, ~~sans extension, sans surélévation du volume existant et~~ sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs bâtiments annexes (garage, piscine, ...) nécessaires à l'exploitation agricole, **à condition que** cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions à usage d'activité et d'hébergement ainsi que leurs annexes **sous réserve** d'être nécessaires à l'activité agricole et de constituer un complément à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Sont par contre interdites les centrales photovoltaïques au sol.

- **L'extension et la surélévation des habitations existantes sont autorisées. L'extension sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation. Cette disposition n'est cependant valable que pour les constructions existantes d'une surface de plancher de 40m² minimum au 1.07.2016.**
- **Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance de 25 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² en une ou plusieurs annexes (hors piscine). Les piscines sont également autorisées, à une distance de 35 mètres maximum de la construction principale.**

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées ne doit pas excéder R+1.
- b/ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a/ Les constructions et installations désignées ci-après, sont admises, **à condition** de respecter **les prescriptions relatives aux trames réglementaires particulières identifiées sur le plan de zonage (rappelées au titre III du présent règlement)** et à condition de respecter les règles ci-après du règlement de zone :

❖ Dans les secteurs N

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension des constructions existantes, **autres qu'habitation**, dans la limite de 50% de la superficie initiale du bâtiment (date de référence : approbation du présent PLU), ~~sans surélévation~~.
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.
- **L'extension et la surélévation des habitations existantes sont autorisées. L'extension sera limitée à 30% maximum de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation. Cette disposition n'est cependant valable que pour les constructions existantes d'une surface plancher de 40m² minimum au 1.07.2016.**
- **Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance de 25 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² en une ou plusieurs annexes (hors piscine). Les piscines sont également autorisées, à une distance de 35 mètres maximum de la construction principale.**

❖ **Dans le secteur Nv**

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, ainsi que les affouillements et exhaussements.

❖ **Dans le secteur NL**

- Les installations nécessaires au fonctionnement et à l'organisation des activités circassiennes (caravane / chapiteau / structure de résidence / bâtiments dédiés)

❖ **Dans le secteur Nj**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux uniquement (stockage des outils, accueil, ...)

- b/ Les clôtures **à condition** qu'elles soient nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c/ Les défrichements **à condition** qu'ils soient nécessités par les besoins des exploitations agricoles ou constructions autorisées dans la zone.
- d/ Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

- a/ La hauteur des constructions à usage d'habitation ou des constructions assimilées autorisées à l'article N 2 ne doit pas excéder soit R+1.
- b/ Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article N 2, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.
- c/ La hauteur des annexes autorisées à l'article N 2, ainsi que des constructions autorisées dans le secteur Nj, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout.
- d/ La hauteur des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone NL est limitée à 15 mètres. La hauteur des installations ponctuelles (chapiteaux, etc.) est limitée à 25 mètres.
- e/ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

⇒ Identification des changements de destination






Eléments identifiés




En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

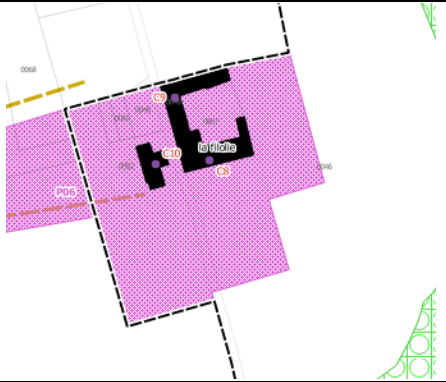


Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination			
(article. L. 123-3.1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Les Combes	AS 70	Grange
2	Le Chatellou	AS 353	Hangar/Grange
3	La Filolie Nord	AW 47	Dépendances
4	La Filolie Nord	AW 52	Garage
5	Les Rebières	BC 12	Dépendances
6	Champ de Marsicou	BK 5	Dépendances
7	Champ du Branchier	BK 12	Grange/Dépendances
8	Champ du Branchier	BK 23	Dépendances
9	Champ du Branchier	BK 76	Grange/Hangar
10	Prairie du Moulin du Treuil	BK 90	Grange
11	Chemin des Combes	BN 28	Dépendances
12	Les Combes	BN 38	Hangar

Les éléments identifiés font l'objet d'une fiche permettant de comprendre les raisons du classement en « bâtiment susceptible de changer d'affectation ». Ces fiches seront intégrées en annexe au règlement.

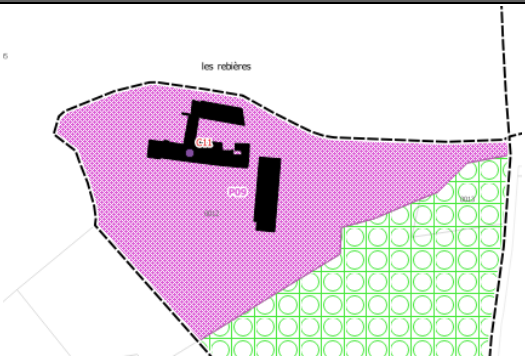


Fiches des éléments identifiés

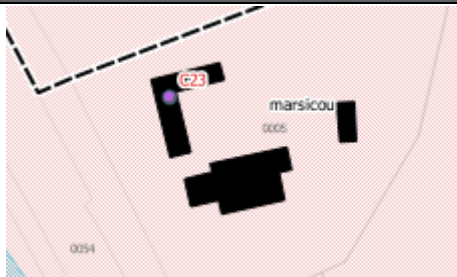

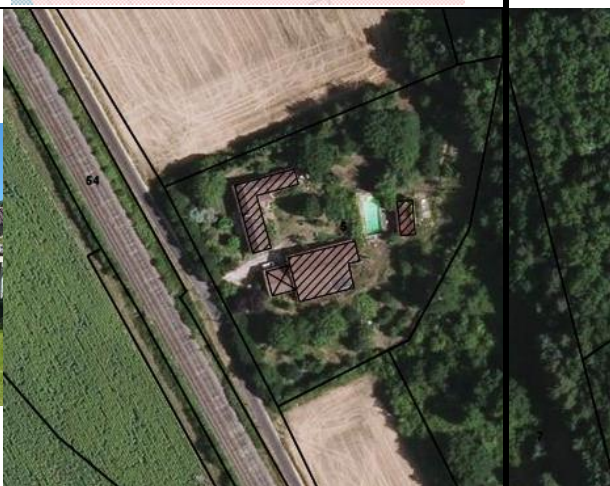
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Les Combes	AS 70	Grange
Intérêts		Situation	
<p>Cette maison, à usage d'habitation, est une ancienne ferme transformée. L'ensemble bâti est composé de plusieurs bâtiments dont certains sont aujourd'hui des annexes à l'habitation mais ne sont pas considérés comme habités. C'est notamment le cas de la construction identifiée C5 sur le plan ci-contre qui pourrait être transformée en habitation. Cette bâtisse de caractère est repérée au plan de zonage. Située en zone A, il sera alors possible d'y réaliser un logement supplémentaire.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
<p>Photo de la partie habitée</p>			
			
<p>Photo du bâtiment identifié pour changement de destination</p>		<p>Extrait du zonage après modification</p>	

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
2	Le Chatellou	AS 353	Hangar/Grange
Intérêts		Situation	
<p>Cet ancien corps de ferme n'est plus occupé depuis plusieurs années. L'ensemble de bâtiment est remarquable et témoigne du passé agricole de cette partie de la commune. L'identification des bâtiments dans leur ensemble pour permettre le changement de destination doit permettre de faciliter la requalification de cet ensemble et limiter des risques d'abandon. L'identification en bâtiment susceptible de changer d'affectation concerne le corps de ferme dans son ensemble, c'est-à-dire tous les bâtiments de la parcelle AS217.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
<p>Photos des bâtiments identifiés</p>			

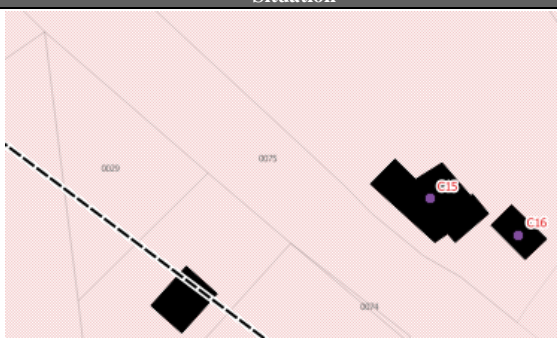

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
3	La Filolie Nord	AW 47	Dépendances
Intérêts		Situation	
<p>Le corps de ferme de La Filolie est remarquable. Il constitue un élément patrimonial important pour la commune. Ce corps de ferme est en partie utilisé à usage d'habitation mais de nombreux bâtiments n'ont actuellement plus d'usage. Ces bâtiments pourraient accueillir aisément de nouveaux logements ou une activité touristique sans porter atteinte à l'activité agricole (elle n'est plus présente sur le secteur). L'ensemble des bâtiments sont donc identifiés en constructions susceptibles de changer d'affectation afin d'assurer leur conservation.</p>			
 		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
<p>Photo des différents bâtiments</p>			

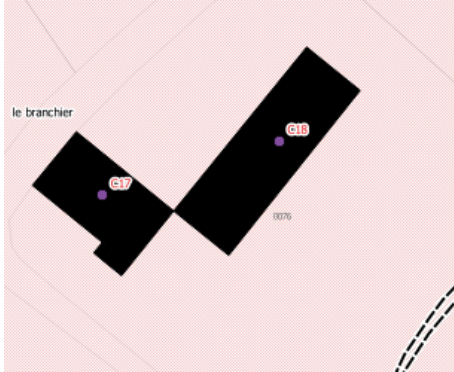


Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
4	La Filolie Nord	AW 52	Garage
Intérêts		Situation	
<p>Le corps de ferme de La Filolie est remarquable. Il constitue un élément patrimonial important pour la commune. Ce corps de ferme est en partie utilisé à usage d'habitation mais de nombreux bâtiments n'ont actuellement plus d'usage. Ces bâtiments pourraient accueillir aisément de nouveaux logements ou une activité touristique sans porter atteinte à l'activité agricole (elle n'est plus présente sur le secteur). L'ensemble des bâtiments sont donc identifiés en constructions susceptibles de changer d'affectation afin d'assurer leur conservation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photo des différents bâtiments			





Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
5	Les Rebières	BC 12	Dépendances
Intérêts		Situation	
<p>Le corps de ferme Des Rebières est constitué de bâtiments remarquables en grande partie restaurés. Les annexes et dépendances à la construction principale, occupée par un logement, ne peuvent faire l'objet de changement de destination à ce jour. L'identification en constructions pouvant changer d'affectation vise à faciliter la sauvegarde de ces éléments de patrimoine en offrant la possibilité d'y créer des logements supplémentaires ou des activités touristiques. Ce domaine n'a plus de vocation agricole, ni aucun des bâtiments qui le compose. La requalification du bâtiment n'aura pas de conséquences sur l'activité agricole.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
<p>Photos des bâtiments</p>			

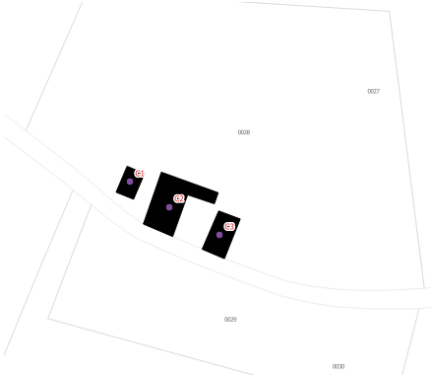


Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
6	Champ de Marsicou	BK 5	Dépendances
Intérêts		Situation	
<p>L'ancien corps de ferme du Champ de Marsicou est aujourd'hui occupé par une habitation. Certains bâtiments sont aujourd'hui des annexes qui pourraient aisément être transformées en logement. L'identification dans la traduction réglementaire du projet en bâtiment susceptible de changer d'affectation doit permettre une évolution à terme.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	

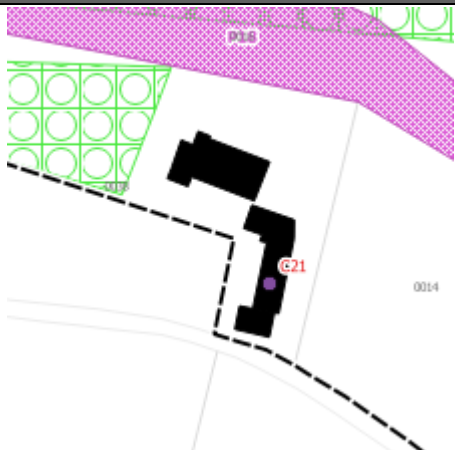


Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
7	Champ Branchier	BK 12	Grange/Dépendance
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
 		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photos des différents bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
8	Champ du Branchier	BK 23	Dépendance
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
 		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photos des différents bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
9	Champ du Branchier	BK 76	Grange/Hangar
Intérêts		Situation	
<p>L'ancien bâtiment est pour partie occupé par un logement. Il est proposé d'identifier le bâtiment en changement de destination en zone agricole pour permettre l'évolution soit à des fins d'habitat, soit à des fins touristiques.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
10	Prairie du Moulin du Treuil	BK 90	Grange
Intérêts		Situation	
<p>Un ensemble conséquent de bâtiments de caractère se dégrade depuis plusieurs décennies. Cet ensemble bâti de caractère, en pierre, pourrait être réhabilité. L'identification de cet ensemble bâti permettrait de créer une ou plusieurs habitations ou un bâtiment utile à une activité touristique. En offrant la possibilité d'affecter un usage aux bâtiments, il peut devenir intéressant pour le propriétaire de les restaurer.</p>			
 		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	
Photos des bâtiments			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
11	Chemin des Combes	BN 28	Dépendances
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
12	Les Combes	BN 38	Hangar
Intérêts		Situation	
<p>Cet ensemble bâti de caractère intègre une maison d'habitation et des dépendances. Afin de permettre les évolutions d'aménagement au sein des différents bâtiments qui composent cet ancien corps de ferme, il est proposé d'identifier les bâtiments pour qu'ils puissent éventuellement changer d'affectation.</p>			
		 <p>Source : géoportail (IGN)</p>	

⇒ Correction de la référence cadastrale de le tableau des éléments de patrimoine intégré en page 81 du règlement

Le service urbanisme de la ville s'est rendu compte de la présence d'une erreur matérielle dans l'inventaire des éléments de patrimoine intégré dans le règlement du PLU. La référence cadastrale indiquée en page 81, sur la ligne n°2 correspondant au Camp des Américains n'est pas la bonne. La section cadastrale n'est pas AC mais AA. Dans le cadre de la présente procédure de modification il est proposé de corriger cette erreur matérielle. Le tableau est donc ajusté comme suit :

Inventaire "Loi Paysages" (art. L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)					
Numéro	Désignation	Lieux-dits	N°parcelle	Caractéristiques	
1	Guinguette de Barnabé et son parc	Cité Bel Air	AC43-44-45	7 250	m²
2	Habitat Camp des Américains 1917	Cité Bel Air	AC AA203, 204, 206, 207, 210, 211, 213, 214, 219, 220 à 339, 344 à 367, 372, 373, 383, 384, 386 à 388, 396, 397, 402, 431 à 438, 440, 444, 445, 451, 452, 4610 à 462, 476, 477, 480 à 485, 488 à 500	59 675	m²
3	Pigeonnier	Cité Bel Air	AC149	140	m²
4	Moulin de Lesparat	Lesparat	AC57,60, 63, 66, 67,18, 19, 216, 22, 32, 33	15 600	m²
5	Maison bourgeoise et son parc	Landry	AI3, 137 à 139	7 354	m²
6	Ferme	La Filolie	BL49 AW65,68,46 à 52	15 960	m²
7	Maison bourgeoise et son parc	La Rinolphie	BI69	10 768	m²
8	Ferme	Bareyrou	AL23, 3	23 461	m²
9	Maison bourgeoise, ses dépendances et son parc	Les Rebières	BC12, 105	12 427	m²
10	Village historique du Suchet	Le Suchet	AM281 AL6,9,156, 158,62 à 64	34 380	m²
11	Château	Tuloup	AP257,258	6 029	m²
12	Ensemble d'habitat historique	Beauregard	AS389, 26à 28	14 208	m²
13	Maison de Consul	La Rinolphie	BI57	7 518	m²

14	Espace boisé	Av. Paul Vaillant Couturier	AS422-423	29 864	m²
15	Villa des années 60	Combe neuve	BH22	4 442	m²
16	Château et ses dépendances	Boulevard Petit Change	AC138	1 360	m²
17	Espace paysager	Pey Harry	AS385-387	5 120	m²
18	Espace boisé	Pey Harry	BN16	4 631	m²
19	Espace paysager	Avenue Emile Zola	AZ27	4371,07	
20	Espace boisé	Lesparat	AC154	1 620	m²
21	Espace boisé	Le Cros	AT 19,174 AV 77,79,106,107, 108,110, 237, 243,244,247,255,259,260,279 AX91	69 153	m²
22	Espace boisé	Les Brandes	AT 182,183	4 014	m²
23	Espace boisé	Les Brandes	AV 75	1 433	m²
24	Espace boisé	Avenue Emile Zola	AY 80	5 766	m²
25	Espace boisé	Le Bled	AY 46	11 444	m²
26	Espace boisé	Le Bled	AX 140,142,143	3 634	m²
27	Espace boisé	Le Bled	AX 132	29 982	m²
28	Espace boisé	Pey Harry	AR159	3505	m²
29	Parc Paysager	Lamoura	AZ 36,65, 14, 20, 66, 79	77 803	m²
30	Espace boisé	Bonabeau	AZ 55,57,59,63 AW 25	32 145	m²
31	Espace boisé	La Filolie	AW 42,43,44	15 066	m²
32	Espace boisé	Le Frondal	BM 17	72 349	m²
33	Espace boisé		BM 14	3 951	m²
34	Espace boisé		BK 81	5 560	m²
35	Espace boisé	Les Brandes	AT19	20 515	m²
36	Espace boisé	Le Terme Rouge	AP359	466	m²
37	Espace boisé	Montplaisir	AP259	4 985	m²
38	Espace boisé	Pay Harry	AS 34-363-359-358	5 415	m²
39	Parc Paysager	Beauregard	AS 134	3 939	m²
40	Parc Paysager	Bareyrou	AL 128-128-130-131-132	2 076	m²
41	Espace boisé	Le Foundal	BM27	133 531	m²
42	Espace boisé	Combe de l'Eglise	BL29	230 410	m²
43	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW39-40	16 083	m²
44	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW36	7 853	m²

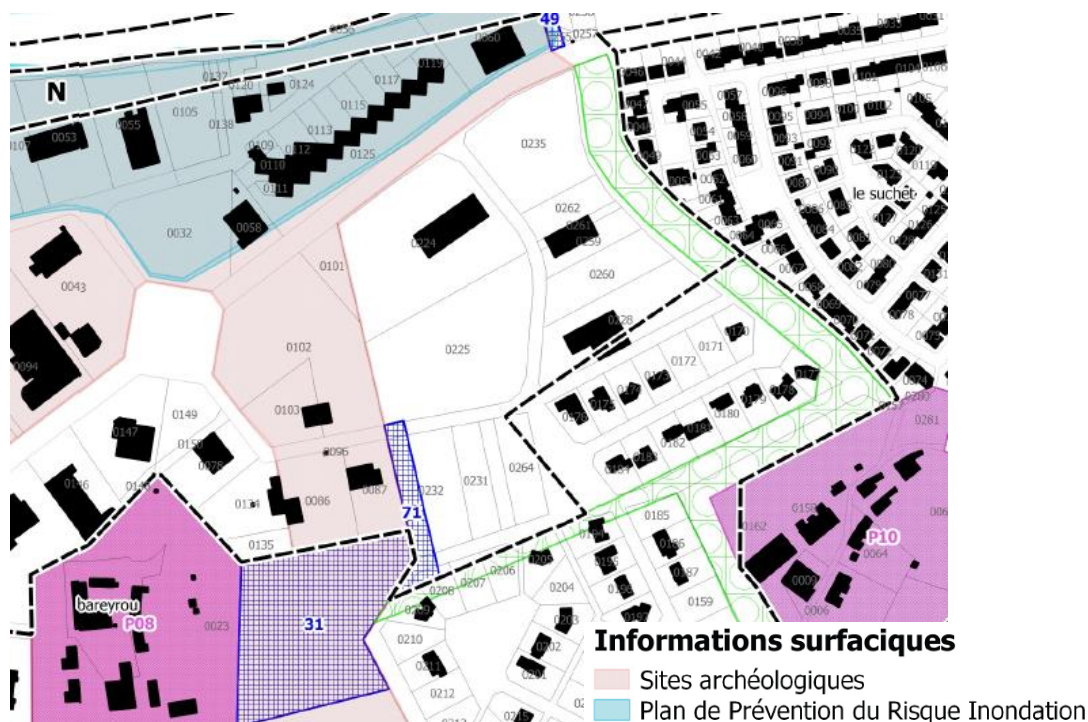
⇒ Modification du périmètre archéologique

Suite à un courrier de la DRAC, il a été demandé d'ajuster le périmètre archéologique intégré sur le plan de zonage du PLU à titre informatif et intégré dans les annexes du PLU. Le plan a donc été repris pour être conforme aux dispositions présentées en annexes (servitudes).

Ancien périmètre archéologique



Nouveau périmètre archéologique



⇒ Saisie du zonage au format CNIG

Le référentiel de saisie des documents d'urbanisme a été défini pour permettre une mise en ligne des documents sur le Géoportail de l'Urbanisme. Afin de faciliter l'intégration du PLU de Boulazac dans la base de données nationale, le plan de zonage, initialement géo-référencé mais n'ayant pas intégré les dispositions du cahier des charges du CNIG, il est proposé de profiter de cette modification pour mettre le document PLU au format CNIG. L'ensemble des pièces annexées à la présente notice de présentation sont donc normées.

4 - Justifications des évolutions apportées par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boulazac

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boulazac ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux projets constatés sur le territoire et répond positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Respect de l'article L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) qui précisent que :

Article L 153-41

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

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

Article L 153-42

« 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 ».

Article L 153-43

« 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 du conseil municipal ».

Article L 153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 ».

⇒ Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Boulazac

Le PADD du PLU approuvé en juin 2016 est organisé en 4 axes, comme suit :

- Axe n° 1. Structurer durablement l'attractivité résidentielle
- Axe n° 2. Moderniser l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi
- Axe n° 3. Accompagner le développement résidentiel au sein d'un espace solidaire et connecté au reste de l'agglomération
- Axe n° 4. Restaurer les continuités vertes et bleues, inviter et valoriser la Nature en Ville et valoriser le patrimoine

Aucune des modifications apportées au document ne porte atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les modifications restent mineures et sans porter sur l'équilibre général du projet. Les capacités d'accueil supplémentaires sont inférieures à 10 logements ce qui est très limité compte tenu de la dynamique enregistrée sur Boulazac depuis de nombreuses années.

⇒ **Respect des normes, plans et schémas supérieurs**

Les Plans de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Le PPR inondation de l'Isle a été pleinement pris en compte dans le projet, notamment pour la formalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Barnabé. Les autres secteurs ne sont pas concernés par le risque.

⇒ **Respect des principes du développement durable des territoires**

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014),
- la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques (2015).

⇒ **Respect des principes de mixité sociale et fonctionnelle**

Le projet d'adaptation de la traduction réglementaire contribue à actualiser le document d'urbanisme communal en fonction des projets envisagés sur le territoire communal.

⇒ **Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement**

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En particulier, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

L'article R. 104-8 du même Code ajoute :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au*

sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° 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 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Boulazac portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ➔ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ➔ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ➔ ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire en prenant en compte des textes législatifs et réglementaires actuels applicables.

Par suite, les adaptations du PLU de Boulazac présentées ci-avant ne sont pas soumises à évaluation environnementale, en application des articles L. 104-3 et R. 104-8 du Code de l'urbanisme.

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

1 - Rapport de Présentation

Livre 1 : Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Cachet et visas

**Délibération du Conseil communautaire approuvant le
Plan Local d'urbanisme en date du 30 juin 2016**

Glossaire des principaux sigles utilisés

- A** zone Agricole, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- AU** zone A Urbaniser, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- DPU** Droit de Préemption Urbain, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- EBC** Espace Boisé Classé, outil de protection stricte des couverts forestiers, notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- ENL** Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.
- ER** Emplacement Réservé, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- N** zone Naturelle, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- OA** orientation d'aménagement, une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme. C'est un document cartographique directement opposable aux tiers et qui prolonge de manière qualitative et spatialisée les dispositions du plan de zonage et du règlement également directement opposables aux tiers.
- PADD** Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme, indirectement opposable aux tiers. Document simple, concis et s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- PLU** Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine d'un territoire communal ou intercommunal, opposable aux tiers, il fixe les modalités d'occupation du sol et veille à préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.
- PPR** Plan de Prévention des Risques.
- SCoT** Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme opposable aux tiers et fixant les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il définit les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCoT.
- SRU** loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) remaniant fortement l'élaboration et la portée des documents d'urbanisme.
- STEP** station d'épuration.
- SUP** Servitude d'Utilité Publique, charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.
- U** zone Urbaine, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- UH** loi de Robien sur l'Urbanisme et l'Habitat (loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003) remaniant fortement la loi SRU.



Sommaire

Chapitre I. Préambule	
I.1. Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme	5
I.2. Contexte territorial	6
I.2.1. Positionnement régional	6
I.2.2. Contexte géographique communal	7
I.2.3. Implication dans les intercommunalités	7
Chapitre II. Etat initial territorial	
II.1. Démographie	8
II.1.1. Une reprise de la croissance démographique depuis 1999	8
II.1.2. Un léger vieillissement de la population, compensé par l'arrivée de jeunes ménages	9
II.1.3. Des ménages plus nombreux mais plus petits	10
II.2. Emploi et activité	12
II.2.1. Un nombre d'emplois en augmentation	12
II.2.2. Des emplois tertiaires dominants	12
II.2.3. Une population active en légère augmentation	13
II.2.4. Des ménages relativement aisés	14
II.2.5. Des actifs mobiles	14
II.3. Activités économiques	16
II.3.1. Un tissu économique dynamique	16
II.3.2. Une activité agricole en recul	20
II.4. Habitat	21
II.4.1. Évolution du parc de logements	21
II.4.2. Le marché immobilier	25
II.4.3. Caractéristiques du parc de logements	28
II.4.4. Analyse de la consommation d'espace entre 2005 et 2013	31
II.4.5. L'analyse du potentiel de densification des zones U et AU	33
II.5. Enjeux et perspectives du système socio-économique	35
II.6. Equipements : une offre importante	36
II.6.1. Les services publics administratifs	36
II.6.2. Les équipements périscolaires, scolaires et de formation	36
II.6.3. Les équipements sanitaires et sociaux	37
II.6.4. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs	38
II.7. Déplacements	42
II.7.1. Les réseaux de communication, support des déplacements	42
II.7.2. Les alternatives au transport individuel motorisé	48
II.8. Réseaux urbains	55
II.8.1. Les réseaux d'eau potable	55
II.8.2. Les réseaux d'eau d'assainissement	56
II.8.3. Energies	57
II.8.4. La collecte des déchets	57
II.8.5. Les réseaux de télécommunication	57
II.9. Organisation urbaine	62
II.10. Enjeux et perspectives en matière de développement urbain	68



Chapitre III. Etat initial de l'environnement

III.1. Etat initial des paysages et du cadre de vie	70
III.1.1. Sols et ambiances paysagères : un territoire clivé	70
III.1.2. Végétation et ambiances paysagères : une nature qui recule sous le joug de l'urbanisation	75
III.1.3. Urbanisme et ambiances paysagères : une organisation multipolaire et un patrimoine architectural varié	76
III.2. Etat initial ressources naturelles	80
III.2.1. Biodiversité : Un territoire tampon entre ville et campagne, au patrimoine naturel ordinaire	80
III.2.2. Sols : Des espaces naturels et agricoles morcelés et sous pression	83
III.2.3. Eau : Un système hydrographique présent et une trame bleue fragile	84
III.2.4. Bilan : Une trame verte et une trame bleue fragmentées, des fonctionnalités écologiques à valoriser et à restaurer	89
III.3. Etat initial des risques, des nuisances et des pollutions	91
III.3.1. Des risques naturels à gérer	91
III.3.1. Les risques technologiques	98
III.3.2. Installations classées	99
III.3.3. Des pollutions à maîtriser	99
III.4. Enjeux et perspectives en matière d'environnement	104

CHAPITRE I. PREAMBULE

I.1. Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Boulazac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005 ayant connu plusieurs adaptations ponctuelles. La municipalité a décidé d'engager une révision du PLU afin de mener une nouvelle réflexion globale, stratégique et durable sur son développement à long terme.

Un objectif majeur de la commune est de favoriser le renouvellement urbain de la confluence des vallées de l'Isle et du Manoire. Cette vaste zone, occupée principalement par des activités économiques et de formation professionnelle, est aujourd'hui vieillissante et peu valorisante.

C'est pourquoi en parallèle de la révision générale du PLU, une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a également été engagée sur ce secteur par la municipalité.

Cette dernière entend ainsi mener des études pré-opérationnelles visant à recomposer, requalifier et réintégrer de la mixité dans cet espace situé à la confluence des différents quartiers de la ville (centre administratif, pôle d'équipement, centre historique, quartiers résidentiels).

Au travers de cette révision générale du PLU, la commune souhaite également porter plusieurs principes directeurs :

- ⇒ Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires « Grenelle II » et loi ALUR ;
- ⇒ Optimiser et maîtriser l'urbanisation ;
- ⇒ Densifier et utiliser les espaces libres et économiser l'espace ;
- ⇒ Favoriser le renouvellement urbain de la confluence des vallées de l'Isle et du Manoire par l'intermédiaire d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté ;
- ⇒ Répondre à de nouveaux besoins en logements en maintenant la mixité sociale (25 % de logements sociaux) ;
- ⇒ Mener une réflexion plus approfondie afin de remédier aux dysfonctionnements des documents précédents (étude des dessertes des zones constructibles (voiries, eau potable, électricité et assainissement)) ;
- ⇒ Rechercher une qualité environnementale et du cadre de vie ;
- ⇒ Développer l'activité économique ;
- ⇒ Prendre en compte des espaces naturels boisés ou non à protéger et renforcer leur protection.
- ⇒ Prendre en compte le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération (déplacements doux – transports en commun – halte ferroviaire).

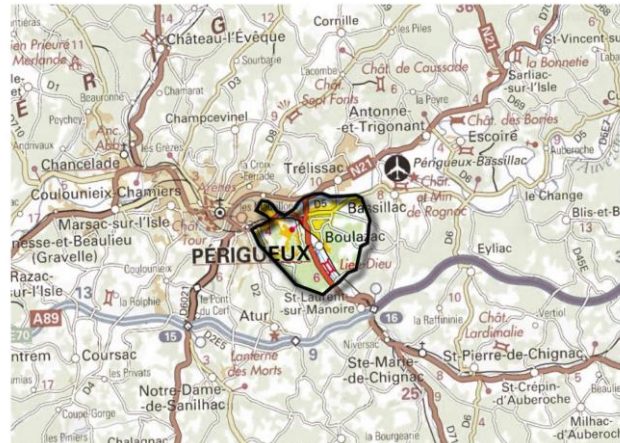
I.2. Contexte territorial

I.2.1. Positionnement régional

Relations avec la ville-centre et le reste de l'agglomération

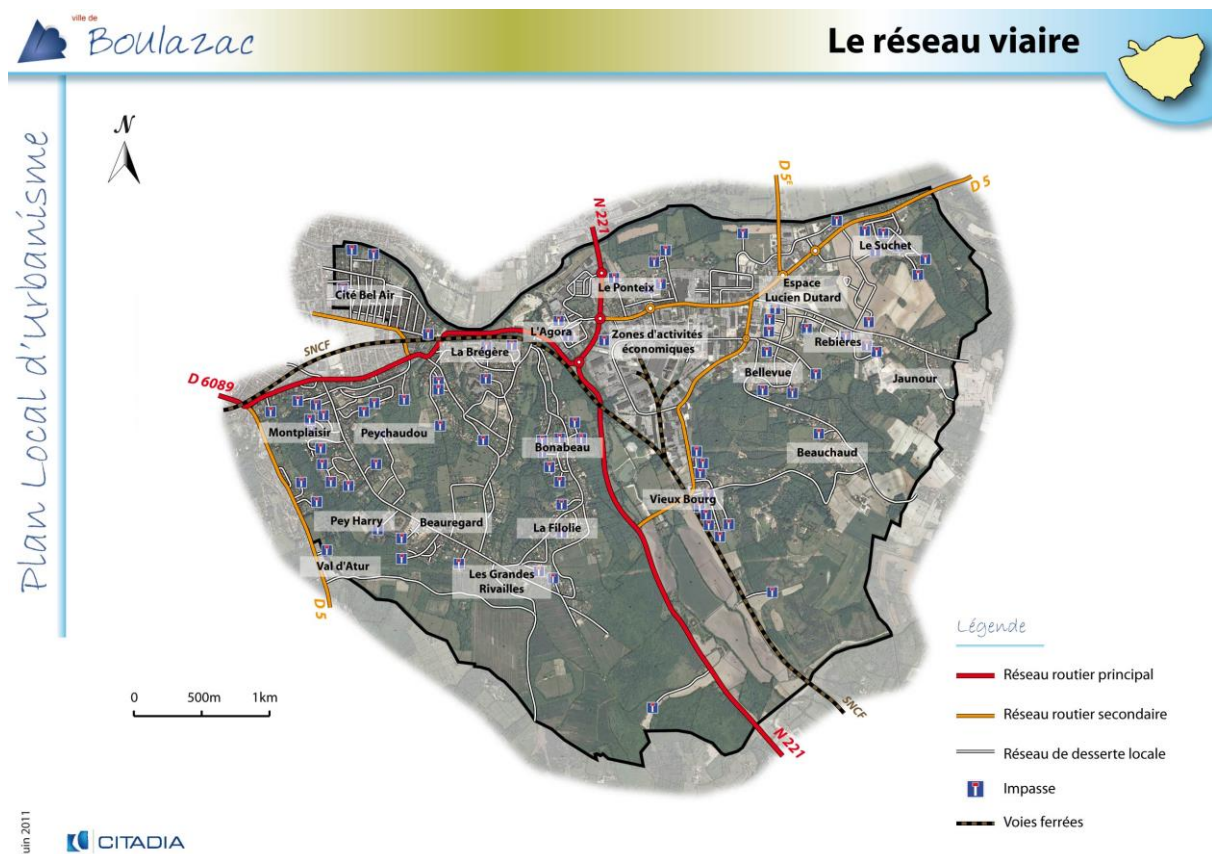
Jouxant Périgueux, la commune de Boulazac s'est développée historiquement à l'Ouest en prolongement des quartiers résidentiels. Elle est devenue la sixième commune de Dordogne en termes de nombre d'habitants (après Périgueux, Bergerac, Sarlat-la-Canéda, Coulounieix-Chamiers et Trélissac).

Le réseau viaire des quartiers de Cité Bel-air, Les Mondis, et Montplaisir sont orientés quasi exclusivement vers Périgueux, tournant le dos au centre de Boulazac. La zone d'activités économiques et les équipements culturels, sportifs et événementiels du nouveau centre-ville Agora ont un rayonnement d'échelle d'agglomération voire départementale. Boulazac est à proximité de l'aéroport de Périgueux-Bassillac et de l'autoroute A 89.



Source : IGN, Citadia

Une commune traversée par des axes de transports importants



juin 2011

CITADIA

Boulazac se situe sur la rive gauche de l'Isle et n'est pas directement traversée par la N21 qui relie l'agglomération de Périgueux à Limoges et Bergerac, même si une partie importante des flux de cet axe passent par Boulazac pour éviter le centre de Périgueux.

La RN221 traverse la commune du nord au sud pour rejoindre l'A89 par Saint-Laurent-le-Manoir en direction de Brive-la-Gaillarde. Cet axe ne structure pas le territoire malgré son tracé et son gabarit, mais scinde la commune en deux parties.

L'axe est-ouest parallèle à l'Isle est composé de la D6089 reliant Périgueux, par le Pont Sud, à Bassillac et l'aéroport via la D5. Il est historiquement l'axe majeur et structurant de la commune. De nombreuses voies communales desservent également les plateaux agricoles et résidentiels.

La voie ferrée reliant Périgueux à Brive et Agen par la vallée du Manoire ajoute un effet de coupure entre la plaine de l'Isle et les coteaux de Filolie.

I.2.2. Contexte géographique communal

Le territoire communal de Boulazac est situé à cheval sur la vallée de l'Isle et les petits plateaux de Filolie et de Bauchaud, tous deux séparés par la petite vallée du Manoire.

Les coteaux restés boisés pour la majorité abritent en arrière-plan d'anciennes exploitations agricoles et de nombreux lotissements construits dès les années 1970 à 2010.

La vallée fortement urbanisée est traversée par des infrastructures routières et ferroviaires d'échelle départementale voire nationale.

Elle est équipée d'une grande zone d'activités économique depuis 1930 et de lotissements pavillonnaires.

I.2.3. Implication dans les intercommunalités

La commune de Boulazac, après avoir fait partie de la Communauté de Communes de l'Isle Manoire en Périgord, est, depuis le 1^{er} janvier 2014, intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Cette Communauté d'Agglomération regroupe 33 communes et un peu moins de 95000 habitants. Les compétences de cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale sont :

- La mobilité (Péribus, routes, accessibilité)
- La prospective de l'intercommunalité
- La petite enfance
- L'administration du personnel et de la communication
- L'assainissement structurant, l'assainissement non collectif et les stations d'épuration
- Les finances, les politique contractuelles et de l'Europe
- Le réseau haut débit, les nouvelles technologies
- Le développement économique
- La collecte sélective des déchets
- Le développement durable
- Le cadre de vie (aménagement des bords de rivières et des équipements sportifs)
- L'urbanisme (SCOT, agriculture, paysages, forêts)
- L'habitat, de la politique de la ville et des gens du voyage



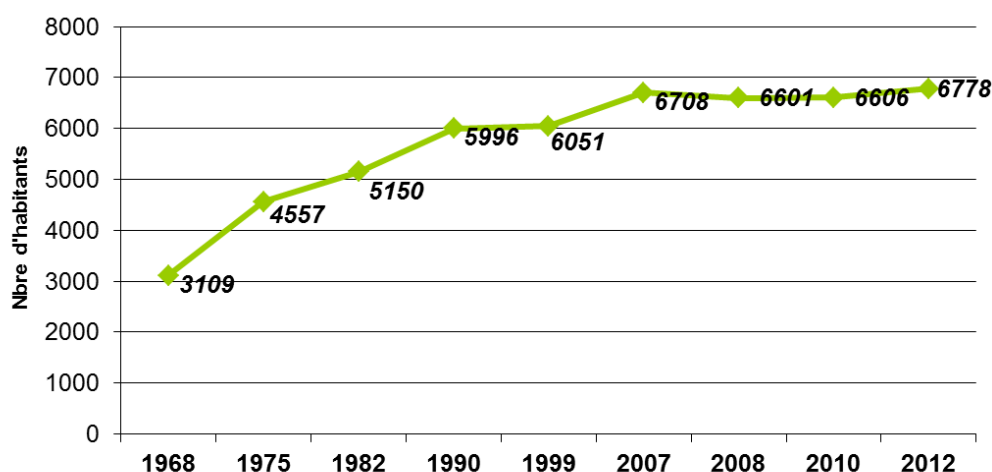
CHAPITRE II. ETAT INITIAL TERRITORIAL

II.1. Démographie

Données issues de l'INSEE – RGP de 1968 à 2008

II.1.1. Une reprise de la croissance démographique depuis 1999

Evolution du nombre d'habitants sur la commune de Boulazac depuis 1968



Source : données INSEE

Les résultats du dernier recensement général de la population de 2008 montrent une reprise de la croissance démographique. Après une période de croissance réduite dans les années 90, la population est passée de 6 051 habitants en 1999 à 6 601 habitants en 2008, soit une augmentation de 550 habitants (+61hab./an). La population légale 2012 est donnée par l'Insee à 6 778 habitants (population municipale). La population totale au 1^{er} janvier 2012 est estimée à 7 041 habitants. Le taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2012 est de l'ordre de +0,88% par an.

La population légale 2013 est donnée par l'Insee à 6 851 habitants (population municipale). On observe cependant une perte de 107 habitants entre 2007 et 2008 (population maximale de 6708 habitants en 2007). Cette baisse est due à la destruction de logements HLM à Pey-Harry.

L'accroissement démographique de Boulazac sur cette longue période s'explique par un solde migratoire (+0.7% entre 1999 et 2008) et naturel (+0.3%) positifs, traduisant l'attractivité de la commune.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	1999 à 2008	1999 à 2010
Taux de croissance annuel moyen de la population	5,6%	1,8%	1,9%	0,1%	1,3%	1,0%	0,8%
due au solde naturel	0,7%	0,7%	0,7%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%
due au solde migratoire	4,9%	1,1%	1,2%	-0,3%	1,0%	0,7%	0,5%

Le solde naturel, bien que positif, s'essouffle sur les dernières années. Cela est en partie dû au départ du foyer familial des enfants des familles arrivées pendant les années 60-70. De 2009 à 2011, les naissances ont été supérieures aux décès, ce qui conforte l'analyse ci-dessous.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Naissances	68	65	62	57	69	56	61	65	77	71	74	69	60	854
Décès	39	38	51	43	56	37	42	49	46	48	45	41	44	579
Solde naturel	29	27	11	14	13	19	19	16	31	23	29	28	16	275

Source : données INSEE

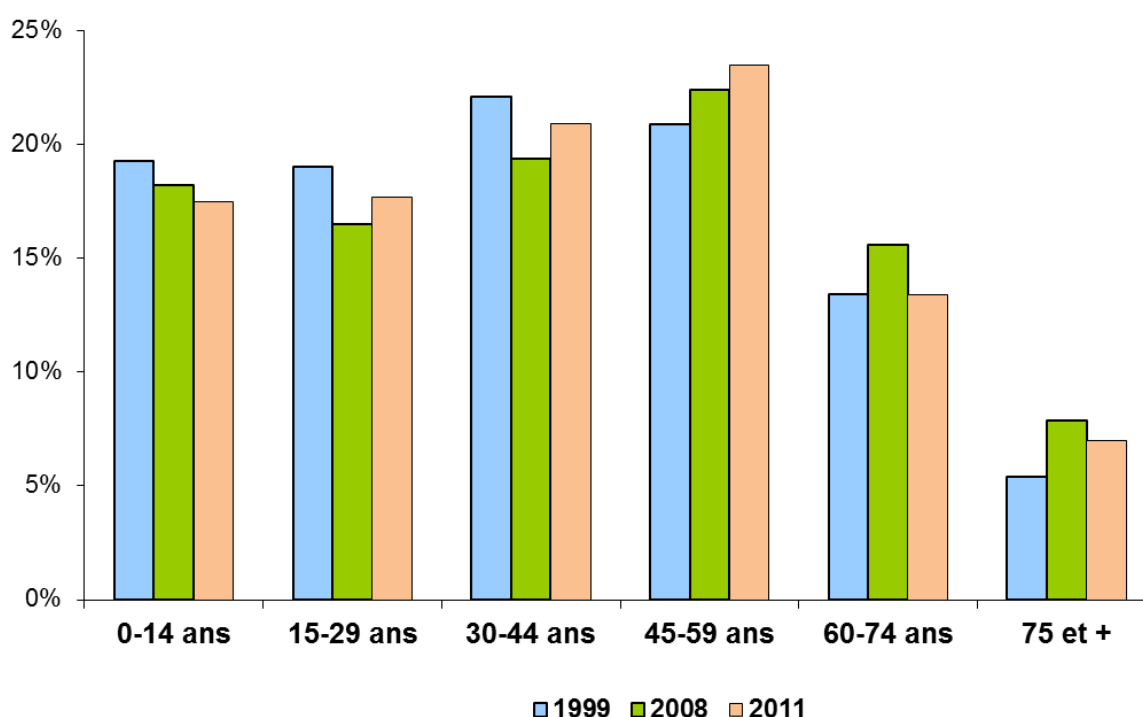
On observe en outre une remontée du solde migratoire depuis 1999. Le solde migratoire nettement positif indique que Boulazac est un territoire attractif.

L'étude du contexte intercommunal montre :

- Une croissance en hausse par rapport à celle des années 90 (+1.30% par an au lieu de +0.1% dans les années 90), nettement supérieure au rythme de croissance des référents locaux (+0.3% pour l'unité urbaine de Périgueux, +0.6% pour la Dordogne)
- Des facteurs de croissance supérieurs à ceux de l'unité urbaine de Périgueux (solde migratoire en hausse de 0.3%) et inversés par rapport au reste du département (solde migratoire en baisse de 1.0% sur l'ensemble de la Dordogne).
- Cette situation est probablement liée à un déplacement des populations en dehors de l'unité urbaine de Périgueux, à cause de la rareté et du coup foncier de l'agglomération. Ce phénomène de péri-urbanisation était déjà observé en 1999, mais semble s'être accentué depuis.

II.1.2. Un léger vieillissement de la population, compensé par l'arrivée de jeunes ménages

Structure par âge de la population de Boulazac en 1999 et 2008



Répartition du nombre d'habitants de la commune de Boulazac par âge en 1999 et 2008.

	1999	1999	2008	2008
0-29 ans	2 247	37%	2 313	35%
30-59 ans	2 620	43%	2 745	42%
60-74 ans	810	13%	1 026	16%
75 ans ou +	374	6%	518	8%
Total	6 051	100%	6 602	100%

Source : données INSEE

La répartition par âge de la population reste globalement assez homogène entre 1999 et 2008. On observe cependant une légère hausse de la population de plus de 60 ans au dépend des populations plus jeunes. Néanmoins, la part des 20-29 ans a fortement augmenté, en lien avec l'arrivée de nombreux jeunes couples ces dernières années. A l'inverse, entre 2008 et 2011, on observe une hausse relativement importante des structures d'âges en âge de travailler au dépend des classes d'âges âgées de + de 60 ans. La pyramide des âges tend à s'inverser avec une augmentation des jeunes populations sur la commune. A noter que la classe d'âge de + de 75 ans a fortement augmenté par rapport à 1999.

Structure par âge	1999	2007	2008	2011
Nombre d'habitants âgés plus de 60 ans	1137	1389	1544	1577
<i>Dont habitants âgés de 75 ans et plus</i>	329	480	518	531
Nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans	1522	1623	1611	1581
Indice de jeunesse	1,34	1,17	1,04	1,00

Source : données INSEE

Par ailleurs, l'indice de jeunesse (ratio entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de plus de 60 ans) évolue défavorablement entre 1999 et 2008, passant de 1,34 à 1,04. Le poids des moins de 20 ans diminue ainsi par rapport à celui des plus de 60 ans. Cet indicateur souligne un vieillissement de la population de la commune, qui sera certainement revu à la hausse dans quelques années (en lien avec l'aménagement du quartier Est notamment). En 2011, l'indice de jeunesse sur la commune de Boulazac est de 1,0, ce qui laisse présager un équilibre dans les proportions des moins de 20 ans et ceux de plus de 60 ans.

II.1.3. Des ménages plus nombreux mais plus petits

Entre 1999 et 2008, la commune de Boulazac a accueilli en moyenne 44 ménages supplémentaires par an, dont la moitié n'était constituée que d'une personne. Cela témoigne d'une forte attractivité de la commune pour les jeunes actifs.

Source : données INSEE

	1999	2007	2008	2011
Nombre de ménages	2425	2779	2898	2940
Taille des ménages	2,50	2,41	2,28	2,25
Nombre de ménages d'une personne	557	730	854	887

Cette forte progression du nombre de ménages composés d'une seule personne a entraîné des répercussions sur la taille moyenne des ménages qui est passé de 2.5 en 1999 à 2.3 en 2008. En 2011, le nombre de personnes par ménage était de 2,25. Cette baisse du nombre de personnes par ménage est une tendance qui s'observe sur l'ensemble du territoire national. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, ce phénomène sociologique entraîne une baisse du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.

Cette baisse relative de la taille moyenne des ménages est également à mettre en lien avec une augmentation du nombre de couples sans enfants et une baisse du nombre de couples avec enfants (*voir tableau ci-dessous*), suite à un glissement de la population des ménages célibataires vers des ménages en couple sans enfants.

	1999		2007		2008		2011	
Couples sans enfants	693	38%	892	45%	878	45%	902	45%
Couple avec enfants	892	48%	795	40%	790	40%	787	40%
Famille monoparentale	258	14%	303	15%	291	15%	294	15%
Ensemble	1 843	100%	1 990	100%	1 959	100%	1983	100%

Source : données INSEE

II.2. Emploi et activité

II.2.1. Un nombre d'emplois en augmentation

	1999	2007	2008	2011
Nombre d'emplois	4183	5729	5827	5815
Nombre d'habitants	6051	6708	6601	6613
Ratio habitants/emploi	1,4	1,2	1,1	1,1

Source : données INSEE

Entre 1999 et 2008, le nombre d'emplois a progressé de manière importante sur la commune de Boulazac. Le territoire compte ainsi 1 644 emplois de plus sur cette période (+39%), soit une augmentation de plus de 180 emplois par an.

Dans le même temps la population augmentait de 61 habitants par an. Cela a pour incidence une diminution du nombre d'habitants pour un emploi (passant de 1,4 en 1999 à 1,1 en 2008) économique.

Ce ratio, très faible, souligne un réel dynamisme économique de la commune, avec quasiment un emploi pour un habitant.

Entre 2008 et 2011, la commune a perdu 12 emplois pour une augmentation de 12 habitants sur la période. Le ratio habitants/emplois reste inchangé, soit un emploi pour 1,1 habitants.

II.2.2. Des emplois tertiaires dominants

	2007		2008		2011	
	Nombre d'emplois	Répartition	Nombre d'emplois	Répartition	Nombre d'emplois	Répartition
Agriculture	51	0,9%	76	1,3%	88	1,6%
Industrie	1081	19,2%	988	17,2%	963	17,2%
Construction	601	10,6%	644	11,2%	731	13,0%
Commerce, transports, services divers	3062	54,3%	3166	55,3%	2969	52,9%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	849	15,0%	855	14,9%	860	15,3%
Ensemble	5 644	100%	5729	100,0%	5611	100,0%

Source : données INSEE

Le secteur tertiaire représente en 2008 environ 70% des emplois présents sur la commune.

L'industrie et le secteur de la construction constituent également des secteurs économiques majeurs pour Boulazac avec près de 30% des emplois.

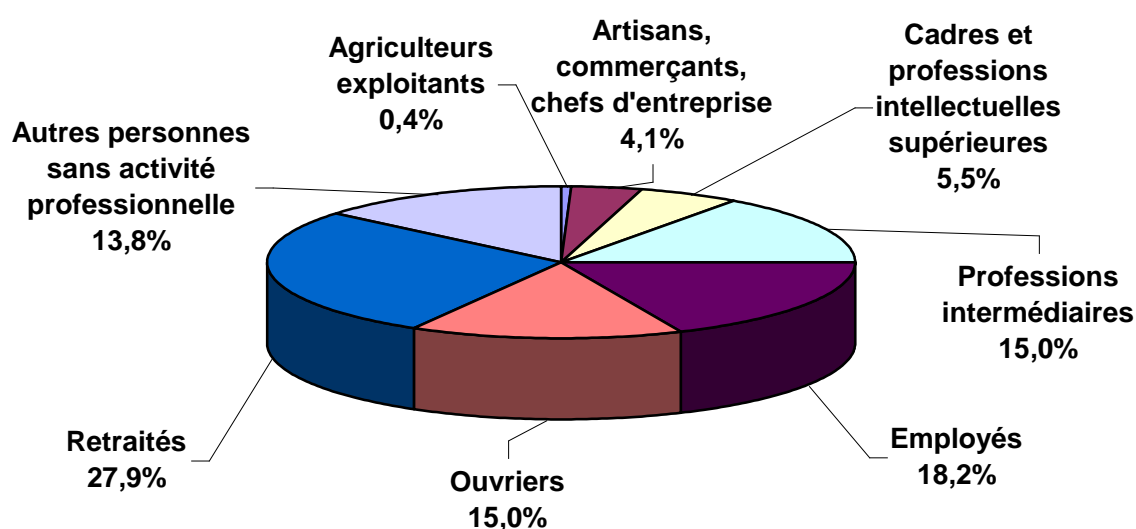
Avec moins de 1% des emplois, l'agriculture occupe une place très faible dans l'activité économique de la commune même si des activités connexes sont répertoriées sur la zone d'activités (silos, matériel agricole ...).

II.2.3. Une population active en légère augmentation

En 2008, le nombre d'actifs s'élève à 3189, représentant 73.6% de la population des 15-64 ans de la commune (contre 71.1% en 1999). A cette date, 65.9% des actifs possèdent un emploi contre seulement 60.9% en 1999.

En 2011, 4342 habitants étaient en âge de travailler (de 15 à 64 ans). Parmi eux, les actifs représentaient 3195 personnes et les actifs occupés, 2862. Le taux d'activités était de 73,6% et le taux d'emploi de 65,9%.

Répartition des situations socioprofessionnelles en 2008



Source : données INSEE

L'analyse des catégories socio-professionnelles concernant la population âgée de 15 à 64 ans en 2008 permet de constater que les retraités représentent une part importante de la population. En effet, avec 1501 personnes, les retraités constituent 27.9% de la population âgée de 15 ans et plus.

Les professions intermédiaires (15.0%), les employés (18.2%) et ouvriers (15.0%) forment une part non négligeable de la population âgée de plus de 15 ans.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures (5.5%), les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (4.1%), exercent quant à eux un poids relativement limité. *On remarque cependant une augmentation très importante de cette dernière catégorie entre 2007 et 2008 (passant de 2.4% à 4.1%).*

Enfin, les agriculteurs exploitants représentent seulement 0.4 % de cette classe d'âge avec 24 personnes.

Population de 15 ans ou plus selon la CSP en 2007			2008	
Catégorie socio-professionnelle	Nombre de personnes	Répartition	Nombre de personnes	Répartition
Agriculteurs exploitants	21	0.4%	24	0.4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	130	2.4%	220	4.1%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	306	5.5%	299	5.5%
Professions intermédiaires	839	15.2%	808	15.0%
Employés	1105	20.0%	982	18.2%
Ouvriers	861	15.6%	810	15.0%
Retraités	1371	24.8%	1501	27.9%
Autres personnes sans activité professionnelle	885	16.0%	745	13.8%
Ensemble	5 518	100%	5389	100.0%

Source : données INSEE

II.2.4. Des ménages relativement aisés

En 2007, le revenu net imposable moyen par foyer fiscal s'élève à 22 045 euros sur la commune (contre 19 497 euros sur Périgueux). Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal était de 23 779€ en 2011, soit une augmentation de près de 8 points.

En moyenne, les ménages de Boulazac apparaissent ainsi plus « aisés » qu'à l'échelle départementale (revenu net imposable moyen de 19 029 euros par foyer fiscal, contre 20 422€ en 2011) et régionale (revenu net imposable moyen de 21 341 euros par foyer fiscal, contre 23 588€ en 2011).

II.2.5. Des actifs mobiles

Lieux de travail et modes de transports utilisés en 2008

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	Ensemble
Pas de transport	64	4	0	4	0	72
Marche à pied	104	32	0	0	0	136
Deux roues	24	72	4	0	0	101
Voiture, camion, fourgonnette	661	1661	49	37	0	2408
Transports en commun	32	76	8	8	0	124
Nombre d'actifs	885	1845	62	49	0	2840
<i>Répartition</i>	31,2%	65,0%	2,2%	1,7%	0,0%	100,0%

Source : données INSEE

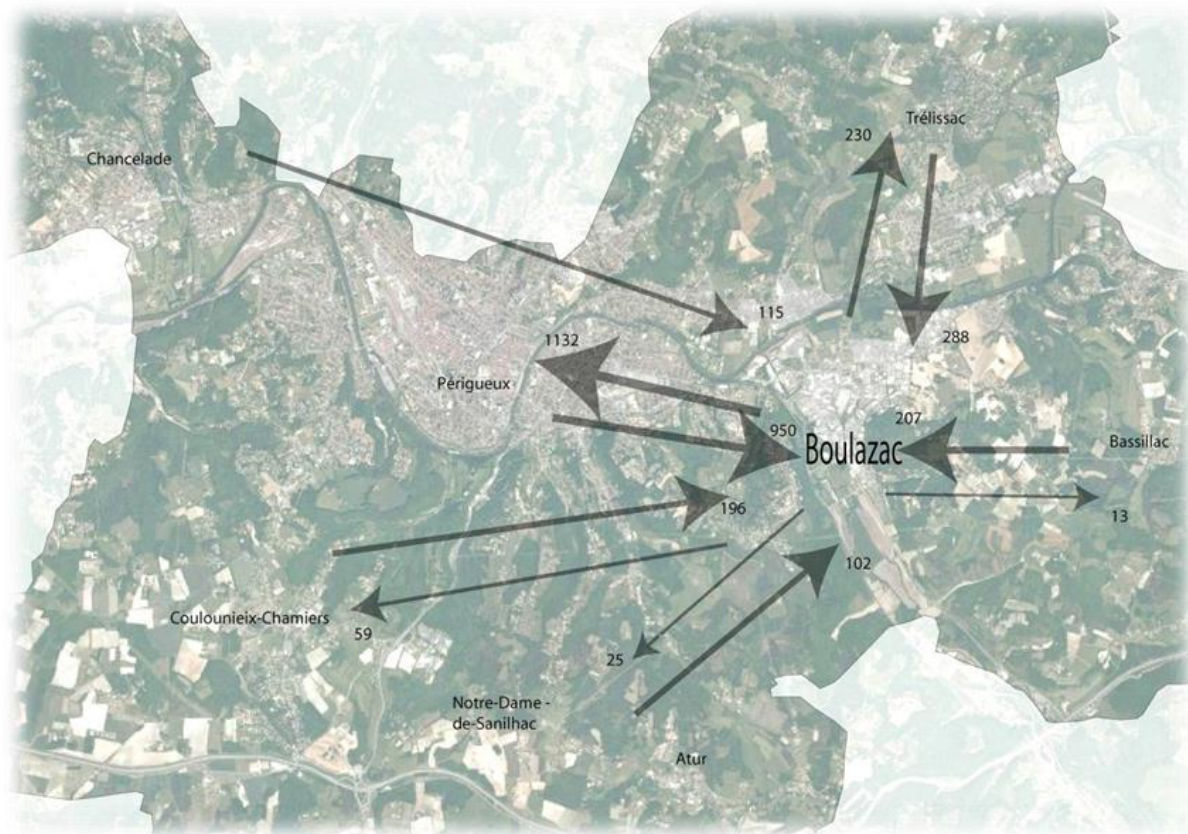
Il est à noter que les données présentées dans le tableau ci-dessus ont très sensiblement évoluées entre 2008 et 2011, ce qui permet de constater que les habitudes des actifs en matière de mode de transports pour se rendre sur leurs lieux de travail n'ont pas encore suffisamment évolué vers des modes de transports dits alternatifs.

La part de la population active exerçant une activité sur la commune même de Boulazac représente environ un tiers des actifs ayant un emploi (885 en 2008, contre 901 en 2011).

Ainsi les deux tiers des actifs ayant un emploi résidant dans la commune n'y possèdent pas leur emploi. Une grande partie d'entre eux travaille cependant dans une autre commune du département (65.0% du total en 2008, contre 65,1% en 2011). Il y a 35% de la population qui travaille sur Boulazac.

Une analyse plus précise des déplacements domicile-travail permet de constater que les échanges d'actifs sont importants avec quelques communes voisines ou proches, en particulier avec la commune de Périgueux, Trélissac, Bassillac et Coulounieix-Chamiers.

Echanges d'actifs avec quelques territoires voisins



Source : données INSEE

II.3. Activités économiques

II.3.1. Un tissu économique dynamique

Un poids important du secteur tertiaire

Nb d'établissements au 31/12/2012	Nombre	Poids en %	Postes salariés
Agriculture, sylviculture et pêche	19	2,6%	18
Industrie	47	6,3%	1029
Construction	92	12,4%	696
Commerce, transports, services divers	515	69,4%	3136
Admin. Publique, enseignement, santé, action sociale	69	9,3%	558
Ensemble	742	100%	5437

Source : données INSEE

Au 31 décembre 2012, la commune de Boulazac comptait 742 établissements¹ actifs sur son territoire.

On observe une forte prédominance du secteur des commerces, transports et services divers avec 69,4% des établissements actifs. De nombreuses enseignes commerciales franchisées sont concentrées dans la zone d'activités de Ponteix, portant à la fois sur l'équipement de la maison et de la personne, la restauration, la grande distribution et l'automobile.

Les établissements spécialisés dans la construction et l'industrie représentent près d'un quart des établissements actifs sur la commune. Ces établissements sont essentiellement concentrés dans le village artisan : imprimerie, casse, recyclage-valorisation, carrosserie auto, industrie agro-alimentaire, métallurgie, etc.

L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représente quant à elle près de 10% des établissements actifs. L'agriculture représente seulement 3% des établissements (tendance qui s'observe à l'échelle nationale, à l'exception des territoires à forte dominante rurale et agricole).

A noter par ailleurs que 53,1% des établissements actifs au 31 décembre 2012 n'ont aucun salarié, seulement 31,8% des établissements comptent 1 à 9 salariés, 7,7% comptent 10 à 19 salariés, 4,7% comptent 20 à 49 salariés. A ce jour, seulement 2,7% des établissements actifs comptent plus de 50 salariés.

Toujours d'après les données INSEE relatives à la démographie des entreprises, en 2013, 42 entreprises² (dont 26 correspondent à la création d'entreprises individuelles) ont été nouvellement créés sur Boulazac, dont 30 dans les secteurs du commerce, transports et services divers, soit 71,4% des entreprises créées. La construction représente en 2013, 16,7% des entreprises créées sur la commune de Boulazac.

¹ L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

² L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

A noter que 40,3% des entreprises présentes sur Boulazac sont âgées de plus de 10 ans. Les 60% restants correspondent aux entreprises récemment créées. Il y a donc une dynamique certaine de création d'entreprise sur la commune.

Une économie qui s'oriente peu à peu vers la sphère présentielle³

Les activités présentielles représentent une part en constante augmentation depuis une vingtaine d'années : passage de 57 % des emplois en 1990 à 59 % des emplois en 2011.

Ce basculement s'explique d'une part par la dynamique importante de création d'emplois de l'économie présentielle (+ 1 192 emplois entre 1990 et 2010) et d'autre part par la croissance moins soutenue des emplois de la sphère non présentielle sur cette période (+ 680 emplois).

Les zones d'activités économiques présentes sur le territoire :

La commune de Boulazac compte plusieurs secteurs à dominante économique et notamment :

- ✚ La zone commerciale de Ponteix : il s'agit de la zone commerciale située à l'Est de l'agglomération périgourdine. Le pôle commercial de Boulazac constitue un des 4 principaux pôles commerciaux de l'agglomération périgourdine, ceux-ci étant : le centre-ville de Périgueux, le Pôle Ouest et le Pôle Est qui regroupe le pôle de Boulazac et celui de Trélissac. La zone de chalandise de ces pôles comprend environ 150 000 habitants
- ✚ La zone artisanale de Rebières : il s'agit d'un lotissement artisanal communal qui permet une dizaine d'implantations nouvelles. Situé sur les hauteurs des Rebières, au-dessus de la déchetterie intercommunale, la superficie de la zone est de 6,5 ha.
- ✚ Le village artisan ;
- ✚ La zone industrielle : ce site nécessite une requalification profonde et fait actuellement l'objet d'un projet de ZAC (ZAC Epicentre)

Les principales filières économiques présentes sur le territoire :

Sont indiquées les filières les plus caractéristiques du périmètre d'analyse.

⇒ L'agroalimentaire

Cette filière concerne plusieurs produits : la viande, les plats cuisinés, la confiserie/ le chocolat/ les fruits, les boissons, le lait et le fromage, la pâtisserie industrielle, les légumes et condiments, la minoterie, etc. Les établissements phare sont les suivants :

- Sobeval, membre du groupe néerlandais VanDrie, leader mondial dans la viande de veau, située à Boulazac (activités d'abattage et de conditionnement) ;
- L'entreprise S.A Espinet, spécialisée dans le commerce de gros des volailles et des gibiers (foie gras) possède sur la commune de Boulazac un établissement secondaire, le siège social étant à Saint Julien de Lampon ;
- La filière agricole est implantée sur la zone d'activités de Boulazac à travers la COOP périgourdine, location de matériel agricole.

³ Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les [entreprises](#) de cette sphère.

⇒ **Le transport et la logistique**

Cette filière est très présente du fait des caractéristiques d'accessibilité du périmètre d'analyse. Parmi les implantations notables, se distinguent :

- Doumen,
- Bernis,
- Etc.

⇒ **L'industrie automobile et du bâtiment**

Cette filière regroupe :

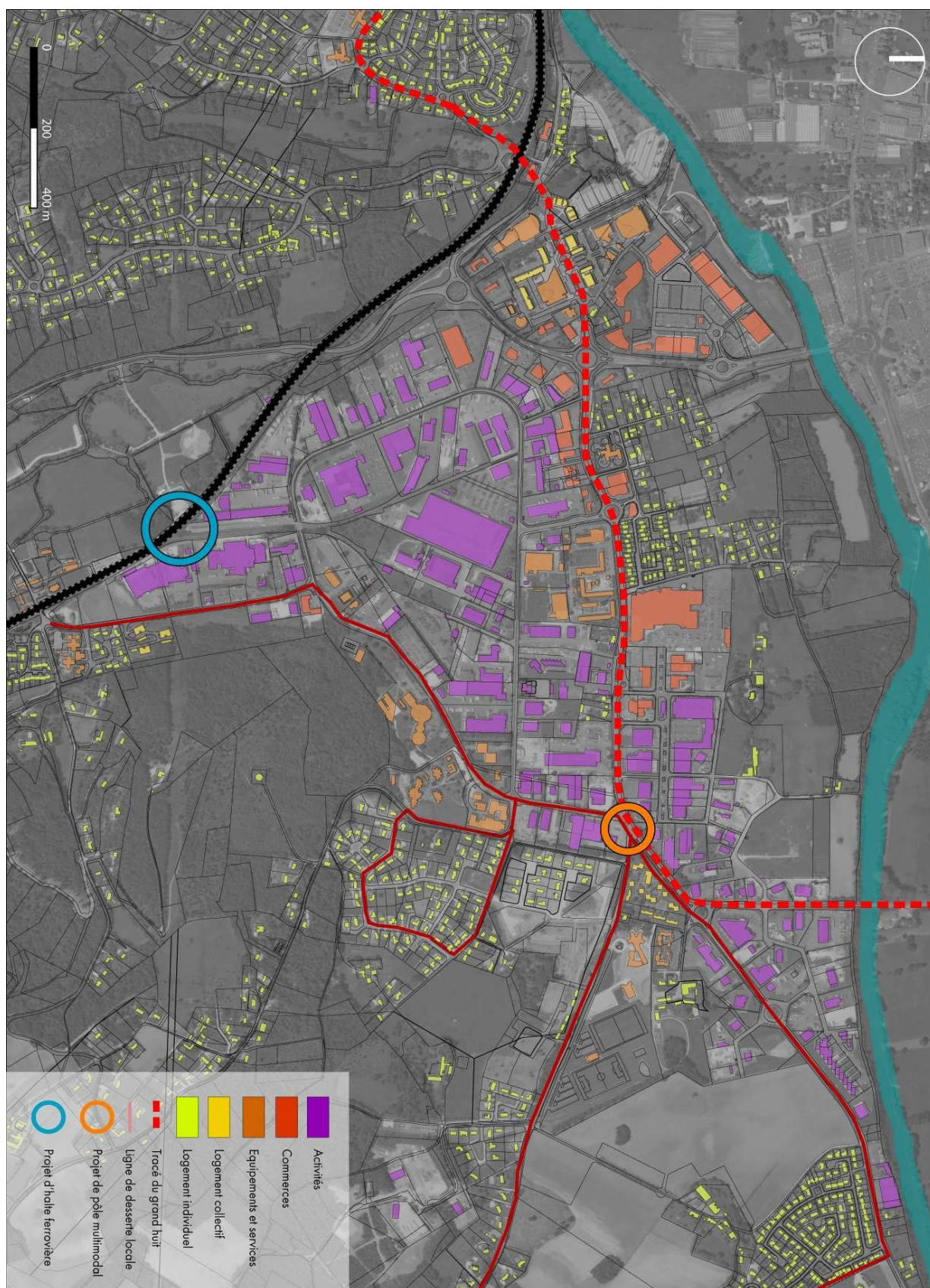
- Des établissements spécialisés en automobile : carrosseries, location de voiture, pneus. La zone industrielle du Landry comporte des entreprises du domaine automobile (Renault trucks), ou de location de matériel de chantier ou de travaux de bâtiment (AD).
- Le bâtiment : enseignes nationales de location de matériel comme Loxam ou d'achat de matériaux (Point P) mais également locales comme Charron L.B.I.
- L'artisanat : en lien avec les domaines du bâtiment et des services (robinetterie, gros œuvre, etc.) avec ERCTI à Boulazac, siège social d'Arenalu, entreprise spécialisée dans les travaux de menuiserie métallique et de serrurerie, dans la zone industrielle de Bareyrout de Boulazac.
- L'imprimerie : la présence historique de l'industrie du timbre-poste (ITVF) constitue une spécificité propre à Boulazac.
- La moto : concentrée sur la zone commerciale Hyper U.

⇒ **La gastronomie et l'hôtellerie**

Périgueux constitue une vitrine gastronomique pour la Dordogne. Boulazac concentre la majorité du parc hôtelier de l'agglomération périgourdine. Boulazac compte 9 hôtels.

⇒ **Le tourisme sportif et culturel**

Certains équipements comme Le Palio favorisent l'accueil d'un tourisme sportif et culturel.



II.3.2. Une activité agricole en recul

Données issues de l'INSEE – RGP de 1968 à 2008 et RGA 2000/2010

	1988	2000	2010	Evolution 1988 - 2010
Nombre d'exploitations	21	21	11	-50%
UTA	28	29	11	-60%
SAU	367	292	278	-24%
Cheptel	297	237	280	-6%

Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations est resté le même (21 exploitations), mais le nombre d'exploitations a chuté entre 2000 et 2010 (11 exploitations seulement).

La Surface Agricole Utilisée (SAU) est également en net recul, proportionnellement au nombre d'exploitations professionnelles. Néanmoins la SAU moyenne, d'à peine 40 ha, est stable depuis 1988. En 2010, la SAU moyenne a fortement diminué passant de 40 ha à 25ha. La taille relativement moyenne des exploitations ne laissent que peu de possibilités de cultures. En outre, on observe une mutation de l'activité agricole. Comme en témoigne la baisse importante de la surface fourragère (-17.3% sur la période), l'élevage est délaissé.

L'activité agricole est très peu présente sur la commune, la SAU est désormais inférieure à 300 ha.

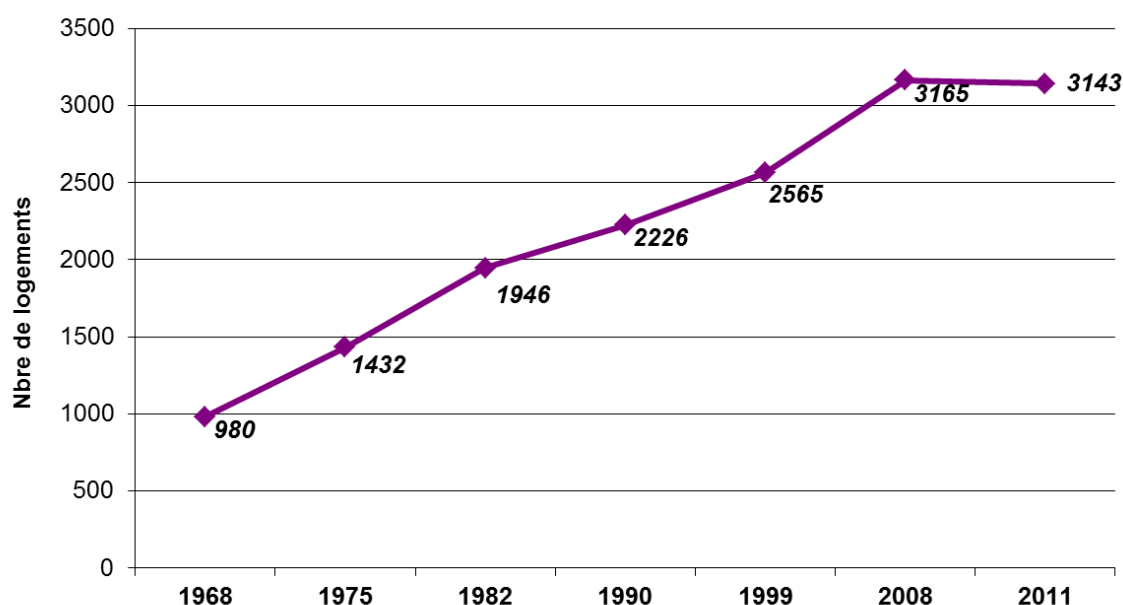
II.4. Habitat

Données issues de l'INSEE - RGP de 1968 à 2008 et de la base Sitadel 2001-2010

II.4.1. Évolution du parc de logements

Un parc de logement en constante augmentation depuis la fin des années 1960

Evolution du nombre de logements



Source : données INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2011	Nombre de logements supplémentaires par an entre 1999 et 2008	Nombre de logements supplémentaires par an entre 1999 et 2011
Ensemble	980	1432	1946	2226	2565	3165	3143	75.0	48,2
Résidences Principales	897	1371	1754	2073	2402	2897	2939	61.9	44,8
Résidences secondaires	23	31	49	45	67	51	38	-2.0	-2,4
Logements vacants	60	30	143	108	96	217	165	15.1	5,8

Source : données INSEE

Entre 1968 et 2008, le parc de logements de la commune n'a cessé de se développer, passant ainsi de 980 logements en 1968 à 3165 en 2008. Le parc est ainsi passé du simple au triple lors des quarante dernières années.

On constate une accélération importante du parc de logements depuis 1999 (passant de 34 nouveaux logements par an entre 1982 et 1999 à 75 entre 1999 et 2008). A noter qu'entre 1999 et 2011, le parc de logements a cru de 578 unités, soit une moyenne de 48 unités nouvelles par an. La moyenne est ainsi pondérée par rapport à la période 1999/2008.

Il est important de souligner que cette croissance du parc de logements est d'autant plus importante du fait de la suppression de Pey Harry (HLM).

La structuration du parc de logements est globalement stable entre 1999 et 2011. Cependant, on observe une augmentation importante du taux de vacance sur cette période de près deux points.



Source : données INSEE

Résidences principales :

La part des résidences principales est en léger déclin depuis 1999, passant de 93.6% à 93,5 %. Néanmoins Boulazac compte 537 résidences principales supplémentaires en 2011 par rapport à 1999. Cette progression est à relier à l'accueil de populations nouvelles et à l'installation de nouveaux ménages entre 1999 et 2011.

Résidences secondaires :

Le nombre de résidences secondaires est en baisse entre 1999 et 2011 alors que ce nombre était en constante augmentation depuis 1968. Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels est évalué à 38 unités au dernier recensement INSEE de 2011, contre 67 en 1999, soit une baisse de 43%.

Logements vacants :

En 2011, la commune compte 165 logements vacants, soit 69 de plus qu'en 1999. Le taux de vacance s'élève ainsi à 5,3%, ce qui est assez faible comparativement aux zones de comparaison (12,3 % pour le canton de Périgueux, 9,3% pour la Dordogne). De plus, il faut souligner que cette augmentation du nombre de logements vacants sur la commune est en partie liée au fait que le secteur de Pey Harry était vidé avant sa destruction.

La commune s'est fixée comme objectif de remettre sur le marché immobilier un certain de logements vacants notamment par la mise en place de politiques publiques incitatives (notamment la taxe sur la vacance). En dehors de cet outil fiscal, il serait intéressant dans le cadre de la politique intercommunale de réfléchir en concertation avec les autres communes du canton sur la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en lien avec l'ANRU) qui permettrait également de reporter une partie des logements vacants sur le marché immobilier de la commune.

Le programme **Amélia** mené par la Communauté d'agglomération vise à apporter des aides financières substantielles aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs de

réaliser des travaux d'isolation, de rénovation ou bien encore d'adaptation des logements. Les demandes devront être formulées au plus tard à l'été 2015.

Il est bon de rappeler que le nombre de logements vacants est issu des données fournies par l'INSEE suite au recensement. Le mode opératoire des recensements est connu et les données ainsi collectées ne peuvent pas être prises au pied de la lettre.

Les agents recenseurs, ne pouvant contacter les habitants peu présents dans leur foyer et tenus par des délais, sont contraints de répertorier le logement « vacant ». De plus certaines personnes ne veulent pas répondre aux questionnaires et préfèrent ne pas se manifester, s'ajoute à cela des logements insalubres et les biens que les propriétaires ne souhaitent pas louer.

De ce fait, le nombre de logements vacants n'est pas tout à fait fiable et ne peut pas constituer une réserve de logements pouvant être attribué aux besoins de la population. Ce chiffre pourrait être affiné par le biais des taxes connues par la commune. Sans dire que le nombre est nul on sait que certains sont occupés.

Ce sont des éléments dont le PLU doit tenir compte, notamment dans les projections concernant les besoins en terme de logements. Le parc devra répondre à un objectif de diversification affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le potentiel de logements vacants à réhabiliter devra être pleinement pris en compte dans le calcul de logements neufs à produire à horizon 2025, ainsi que dans le calcul de la réduction de la consommation foncière, conformément aux nouvelles ambitions et exigences de la loi Portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Le PLH de l'Agglomération Périgourdine :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), s'inscrit dans une démarche de développement durable pour améliorer les conditions de logement des ménages de l'agglomération et assurer les conditions d'un développement équilibré et équitable du territoire.

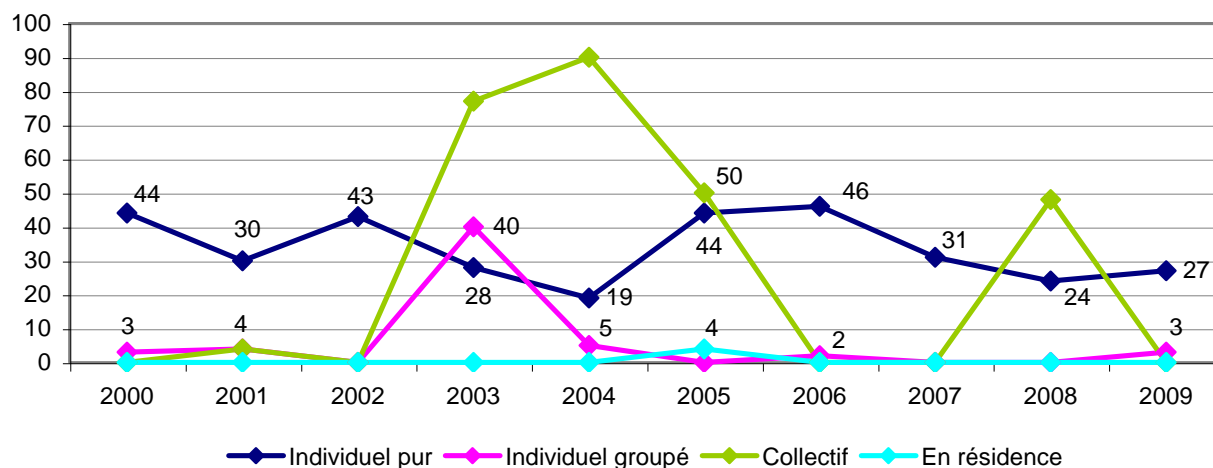
En 2006, la Ville de Périgueux a activement participé à la modification du PLH communautaire établi précédemment en 2001.

Sa feuille de route se décline en enjeux très précis :

- ⇒ veiller au niveau de confort des logements existants des parcs publics et privés ;
- ⇒ appliquer les principes de mixité sociale et de développement durable à travers l'habitat ;
- ⇒ apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes et étudiants, personnes nécessitant un hébergement d'urgence ou temporaire et gens du voyage).

Une construction neuve très dynamique ces dernières années

Evolution du nombre de logements commencés à Boulazac entre 2000 et 2009

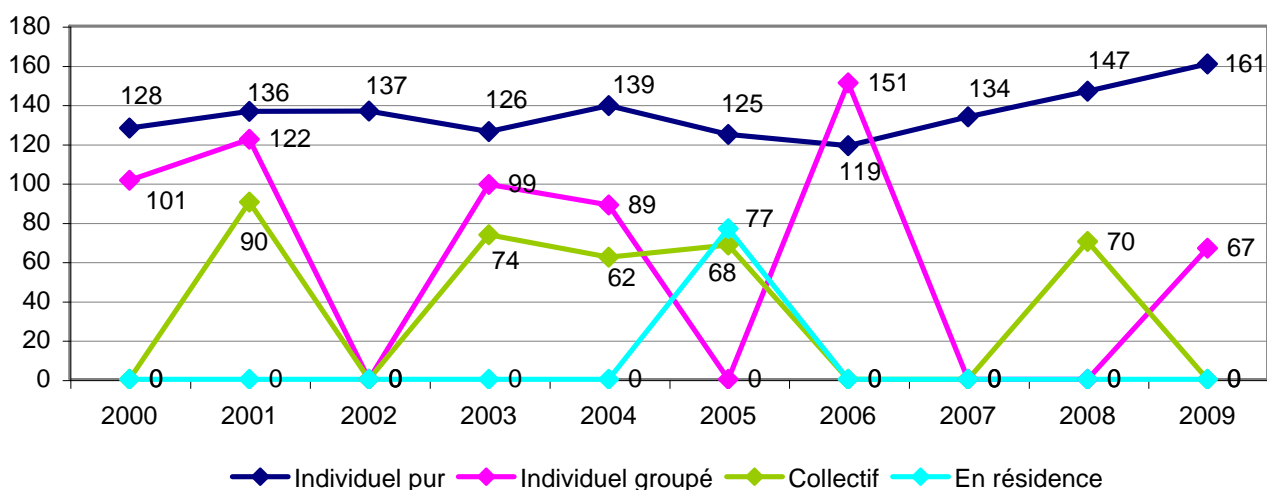


L'augmentation de la population entraîne une hausse de la construction de nouveaux logements comme en témoignent les données ci-dessus.

666 logements ont été commencés au total entre 2000 et 2009 à Boulazac, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de près de 70 logements commencés sur 10 ans. La moitié du nombre total de logement commencés correspondent à des logements individuels purs (soit 336 logements sur la période), 40 % à des logements collectifs (soit 269 logements sur la période), 9 % à des logements individuels groupés (soit 57 logements sur la période) et enfin 1 % à des logements en résidence (soit 4 logements sur la période). La construction de logements collectifs est irrégulière dans le temps, et varie fortement selon les années.

Le rythme de construction neuve annuel moyen est de 34 logements individuels entre 2000 et 2009, 6 logements individuels groupés, 27 logements collectifs et moins de 1 logement en résidence.

Surface moyenne en m² SHON des logements commencés à Boulazac entre 2000 et 2009



Source : Sit@del2

La surface moyenne en m² de SHON des logements individuels a tendance à augmenter tandis que celle des logements collectifs et en résidence a tendance à diminuer.

La surface moyenne des logements commencés entre 2000 et 2009 est de 133m² SHON pour les logements individuels, 100m² SHON pour les logements individuels groupés, 68m² SHON pour les logements collectifs et 77m² SHON pour les logements en résidence.

Définitions selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement :

- ⇒ *Logement individuel : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison) ; un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.*
- ⇒ *Logements individuels groupés : les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.*
- ⇒ *Logement collectif : un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.*
- ⇒ *Logements en résidence : les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.*

II.4.2. Le marché immobilier

Données issues du diagnostic général du site pour la requalification de la zone d'activités économiques et d'une analyse des annonces immobilières en ligne (seloger.com)

Périmètre concurrentiel

La veille sur les sites annonceurs réalisée montre que sur le périmètre concurrentiel :

- ⇒ Environ 70% des biens disponibles sont proposée à la vente ;
- ⇒ Environ 10% des biens disponibles sont des terrains à bâtir ;
- ⇒ Environ 20% des biens disponibles sont proposés à la location.

Les biens proposés à la vente sont à hauteur de 75% des logements individuels. Environ 10% des biens proposés à la location sont des logements collectifs.

En termes de répartition géographique, l'offre est concentrée sur la commune de Périgueux qui comprend :

- ⇒ Environ 40% de l'offre de logements individuels à la vente ;
- ⇒ Environ 90% de l'offre de logements collectifs à la vente ;
- ⇒ Environ 20% de l'offre de terrains à bâtir ;
- ⇒ Environ 30% de l'offre de logements individuels à la location ;
- ⇒ Environ 75% de l'offre de logements collectifs à la location.

Boulazac : peu de petits logements

L'offre de Boulazac représente :

- ⇒ Environ 5% de l'offre à la vente de l'ensemble du périmètre de concurrence ;
- ⇒ Environ 5% de l'offre de terrains à bâtir du périmètre de concurrence ;
- ⇒ Moins de 5% de l'offre à la location du périmètre de concurrence.

Le logement individuel domine l'offre proposée à la vente (près de 95%). Les typologies dominantes sont celles des T4 et T5+. Les T5+ sont les plus nombreux et présentent des surfaces allant de 95m² à 400m². Ils proposent des prestations spécifiques telles que de vastes terrains allant de 600 m² à 2,5ha, piscines, etc. Leur prix de vente va de 138 000€ à des prix de 700 000€. Les T4 présentent des caractéristiques de prix et de prestations qui les rendent plus accessibles : avec des surfaces habitables allant de 70m² à 130m², soit des maisons de ville avec des jardins de 500m² ou moins, soit des maisons avec des terrains à partir de 1 000m². Leur prix de vente moyen est de 2 000€/m². Les T3 et les T2 sont marginaux.

De manière générale, les biens proposés à la vente disposent de surfaces de terrains importantes. Seuls 15 % des biens en vente proposent des terrains inférieurs à 500 m² et 16 % des terrains entre 500 et 1 000 m². Au contraire, 38 % des biens offrent une surface de terrain comprise entre 1 000 et 2 000 m² et 22 % des terrains d'une surface de 2 000 à 5 000 m². Les biens avec terrains de plus de 5 000 m² concernent 9 % du parc mis à la vente.

En terme d'habitat individuel, le bien « type » en vente sur la commune correspond ainsi à un pavillon d'une surface habitable d'environ 140 m², offrant un terrain de près de 3 000 m², pour un prix d'environ 300 000€, soit entre 2 100 et 2 200 € le m² habitable.

Concernant l'habitat collectif, peu d'appartements sont mis en vente sur la commune. Comme pour l'habitat individuel, les T4 et T5+ semblent dominés le marché. Les T1 et T2 apparaissent ainsi marginaux. L'appartement « type » mis en vente correspond ainsi à un T4 d'une surface de 80 m², pour un prix approximatif de 115 000 €, soit 1 400 € le m² habitable.

Les terrains à bâtir viabilisés sont proposés à la vente entre 35€/m² et 80€/m² pour les plus chers. Le prix restant raisonnable se situe sous le plafond de 60€/m², mais leur importante superficie ne les rend pas accessible à tous les ménages. Les terrains en vente proposent une superficie allant de 800 m² à 6 400 m². Un terrain à bâtir moyen (1 100 à 1 500 m²) se vend environ 55 000 €.

Le collectif domine l'offre à la location (près de 90%). Les T3 dominent l'offre (55% environ), suivis des T2 (30% de l'offre). Les T4 et les studios sont absents de l'offre. Ceci est contradictoire avec la diminution de la taille moyenne des ménages observée sur la commune ainsi que l'augmentation du nombre de ménages en couple sans enfants. Les prix proposés à la location sont de 8€/m²/mois charges comprises en moyenne pour les T2 et T3.

Offres à la location présente sur la commune de Boulazac

Type	Nombre de pièces	Nombre d'annonces	Surface moyenne	Prix moyen	Loyer minimum	Loyer maximum	Prix/m ² moyen
Appartement	2	5	53 m ²	410 €	265 €	452 €	8 €
	3	8	65 m ²	540 €	491 €	601 €	8 €
Maison	4	1	79 m ²	690 €	690 €	690 €	9 €
	6	1	140 m ²	900 €	900 €	900 €	6 €

Source : Citadia, d'après selogers.com

Caractéristiques de la demande : une demande active

A Boulazac comme sur les communes-alentours et l'agglomération périgourdine élargie, la demande est considérable et il existe un véritable potentiel de débouchés en termes de marché. La vacance des logements s'explique la plupart du temps non pas par le manque d'attractivité du territoire mais par la qualité des logements concernés, voire parfois la situation géographique défavorable (manque d'ensoleillement, etc.).

Etant donné la localisation du périmètre d'analyse et son accessibilité, la demande est caractérisée par un vaste panel de types de ménages : ménages en début de parcours résidentiels (jeunes en formation ou jeunes actifs, couples sans enfants), ménages en milieu de parcours résidentiel (familles avec enfants, monoparentales ou non), ménages en fin de parcours résidentiels (seniors).

Environ les 2/3 de la demande portent sur des logements individuels. Sur le segment du neuf, les terrains libres de constructeur sont particulièrement prisés, étant donné que les biens sont réalisés sur mesure et reviennent à prix total équivalent à celui d'un logement clé en main.

Par ailleurs, une demande en petits logements (T2 ou studios) à destination des personnes en formation fait défaut à Boulazac et alentours. Il en résulte de fortes migrations entre les lieux de formation et le lieu de domicile, et parfois des conditions d'habitat peu confortables.

II.4.3. Caractéristiques du parc de logements

Des logements en grande partie individuels, de grande taille

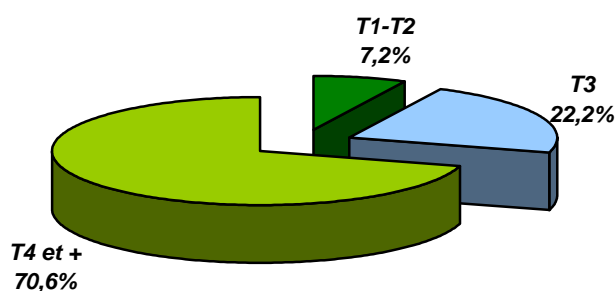
	1999	2008	2011	1999	2008	2011
Maisons	1835	2295	2284	71,5%	72,5%	72,7%
Appartements	649	860	849	25,3%	27,2%	27,0%

Source : données INSEE

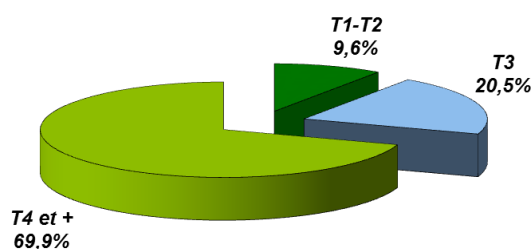
Le parc immobilier de la commune est composé de maisons individuelles à plus de 70%. Cette proportion tend à augmenter depuis 1999.

En outre, bien qu'il soit assez peu développé, le parc d'appartements se développe depuis 1999, passant de 25,3% à 27,0% sur la période, mais dont la part tend à diminuer entre 2008 et 2011.

Répartition par type de logement (1999)



Répartition par type de logement (2011)



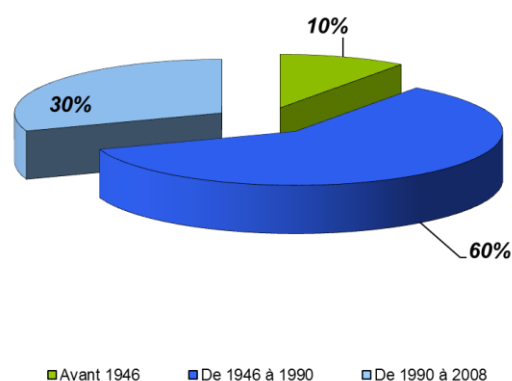
Un parc de logements récent qui se modernise

De manière globale, le parc immobilier de la commune apparaît relativement récent puisqu'en 2011, 69,5% des logements ont été construits après 1990. Cela représente 1 960 logements.

Les logements anciens (construits avant 1946) ne représentent que 10% du parc, soit 280 logements.

Il existe également une réelle démarche d'amélioration du cadre de vie, notamment autour du quartier Est en cours d'aménagement. Ce projet prend en compte la proximité des fonctions administratives et commerciales de la ville. Par ailleurs, en 2007, Boulazac a signé une convention ANRU (projet de démolition –

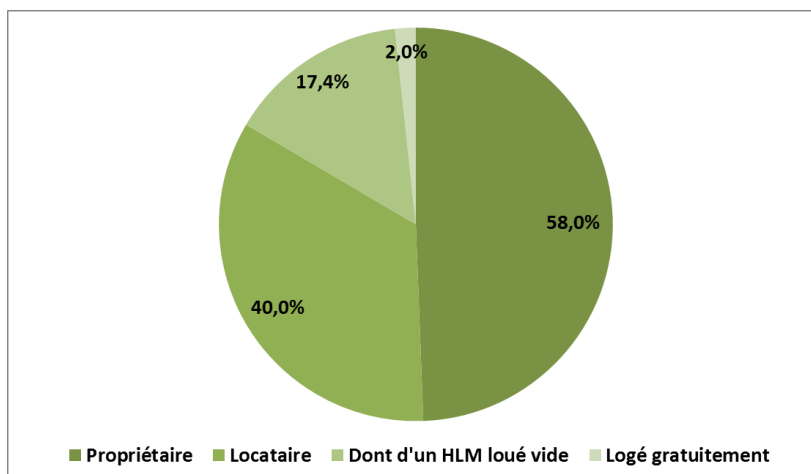
Période de construction des logements



reconstruction de la cité Pey Harry, cité déconnectée de 116 logements).

Des ménages en majorité propriétaires

Les ménages propriétaires de leur logement représentent un peu moins de 58% du parc. 40% des logements sont loués. On observe la tendance inverse sur la commune de Périgueux où 62,1% des ménages sont locataires de leur logement contre 35,5 % de propriétaires.



Le logement social

La commune s'est engagée à partir des années 1960 dans une politique active de création de logements sociaux.

Ce sont en moyenne 17 logements sociaux qui ont été produits chaque année entre 1969 et 2006.

Un programme de 78 logements sociaux a été réalisé sur le quartier Est et une seconde opération de 56 autres logements sociaux ont vu le jour sur ce quartier entre 2011-2013.

La commune compte ainsi 780 logements HLM en 2014.

Par ailleurs, la commune est en accord avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13/12/2000 qui demande 20 % de logements pour les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

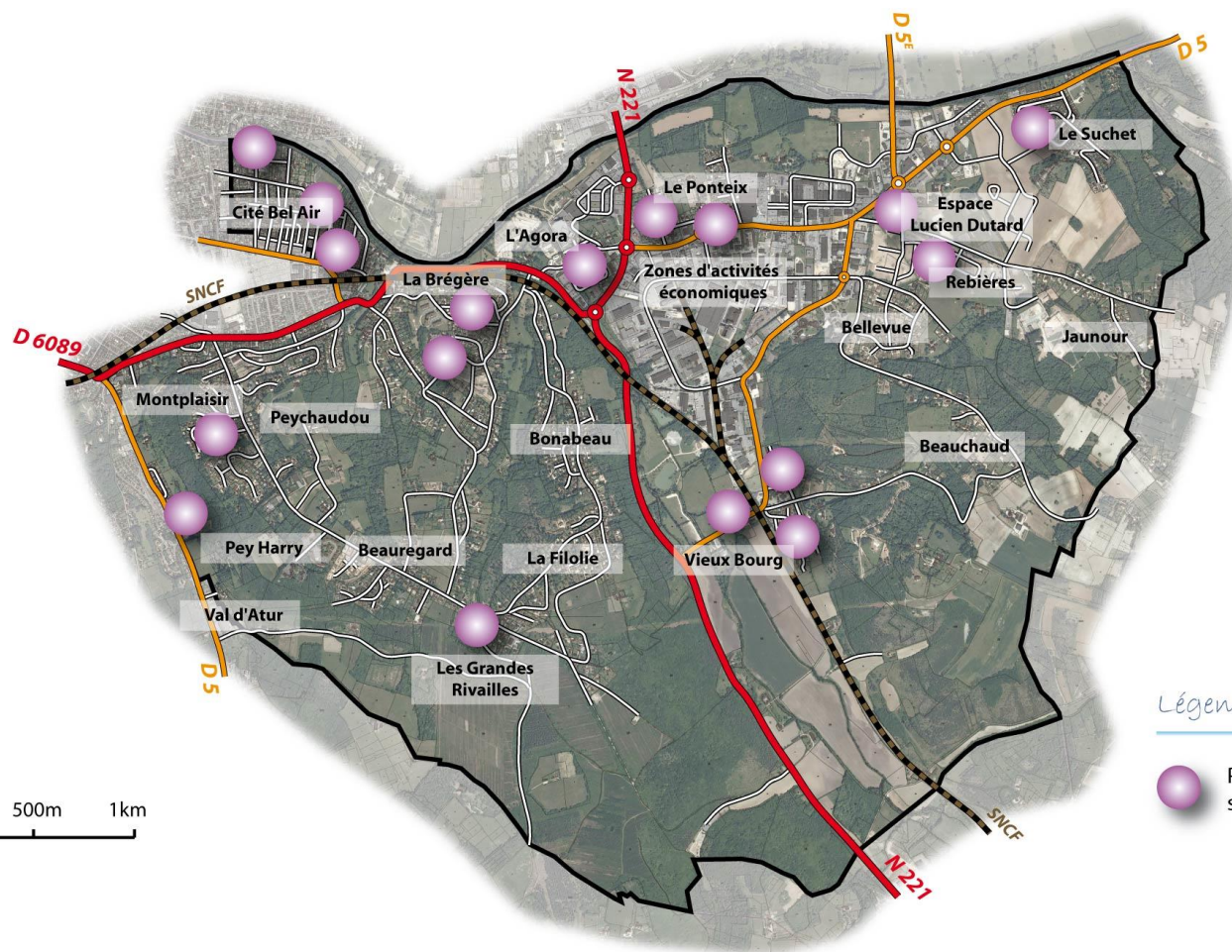
La part des logements sociaux représente 24,9% du parc total de logements.

Année	Nom du programme	Gestionnaire	Nombre de logements	
1969	Le Vignaud	OPM HLM de Périgueux	40	
	Le Vignaud		40	
	Le Vignaud		20	
	Le Vignaud		80	
1970	Pey Harry 1 et 2		116	
1977	Lescure 1	OPD HLM de la Dordogne	26	
	Lescure 2		14	
1978	RPA Lou Catou Dau Pinier	Commune	42	
	Extension de RPA Lou Catou		12	
	Lotissement Val de Marsicou	SCI Habitat Service	15	
1993	Le Tuloup	Personne physique	1	
	Résidence Agora du Manoire	SA HLM de la Dordogne	27	
1994	Résidence Agora du Manoire		27	
	Ancien presbytère		5	
	Ancienne mairie		5	
1995	Crèche		3	
	Marsicou		1	
	Marsicou		13	
	Agora Bât A		22	
	Agora Bât B		18	
	Le Suchet		3	
	Val de Marsicou 1	10		
	Val de Marsicou 2	10		
	Val de Marsicou 3	2		
1996	La Bregere Bât 1	OPD HLM de la Dordogne	6	
	La Bregere Bât 2		6	
	La Somme		6	
1997	La Somme		1	
	G. Brasse		1	
1998	Espace Le Vieilleux		3	
	Espace Le Vieilleux		9	
2001	Les Hauts de l'Agora			10
	Les Hauts de l'Agora			30
2002	3 Rue des Loisirs			4
	4 Rue des Loisirs	4		
2004	Rue Jean Pompier	8		
2006	Rue de la Somme	6		
2012	Quartier Est	Perigordia Habitat		78
2013	Quartier Est			56
		Total		780

Localisation des logements sociaux



Plan Local d'urbanisme



0 500m 1km

Légende



Programmes de logements sociaux

II.4.4. Analyse de la consommation d'espace entre 2005 et 2013

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des huit dernières années (période 2005-2013) a pour but de mesurer le dynamisme d'artificialisation passé selon les différents types d'occupation des sols (habitat, tissu économique, équipements, infrastructures,...). Un objectif de modération de consommation d'espace devra être fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément aux attentes exprimées dans le Code de l'Urbanisme.

Le calcul s'est fait à partir d'une comparaison et d'une analyse précise entre l'orthophotographie de l'année 2005 et le cadastre de décembre 2013. Cette méthode permet d'adopter une approche qualitative et quantitative puisque qu'il est possible d'identifier la typologie (habitat, activités, ...) des nouvelles constructions.

Entre 2005 et 2013, c'est 71,2 ha (8.9 ha/an en moyenne toutes vocations confondues) qui ont été consommés sur l'ensemble de la Commune de Boulazac :

- 52,1 ha ont été consommés pour la vocation habitat, soit 73,1 % ;
- 8,5 ha ont été consommés pour la vocation équipement, soit 11,9 % ;
- 10,6 ha ont été consommés pour la vocation économique, soit 15,0 %.

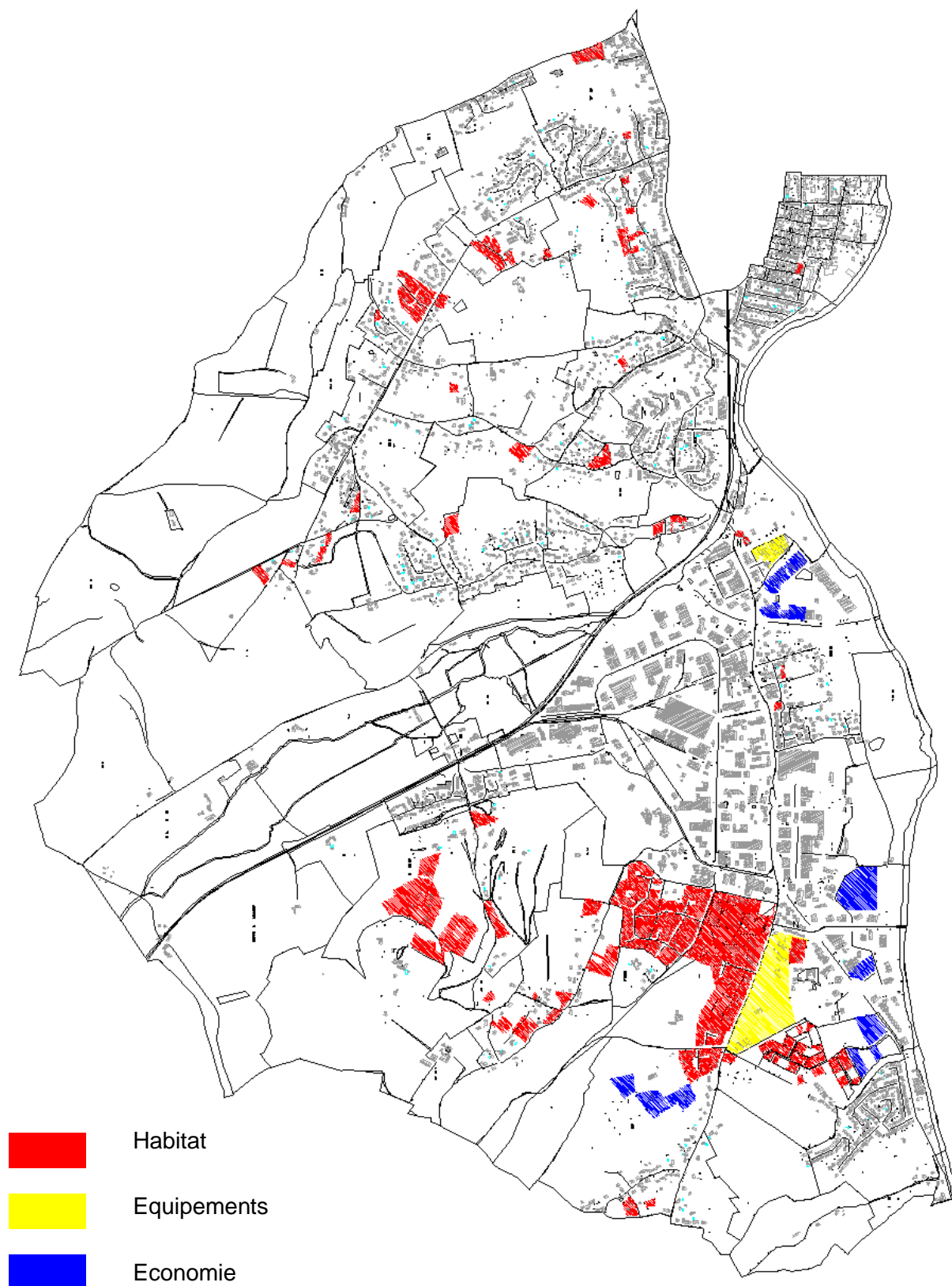
L'analyse détaillée de la consommation pour l'habitat (2005-2013) est la suivante :

- Consommation moyenne annuelle => 8,9 ha, dont 6,5 ha pour l'habitat ;
- Nombre de logements commencés sur la période => 533 logements, soit 66 unités par an ;
- Densité moyenne observée sur la période 2005/2013 => 10 logements/ha, soit une moyenne de 1000m²/unité foncière (hors voiries et réseaux).

Le PLU devra veiller à modérer la consommation foncière au cours des prochaines années. Au cours de l'année 2015, lorsque les fonds aériens seront disponibles, une analyse complémentaire sera réalisée pour que celle-ci soit, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, calée sur 10 ans. Néanmoins, au regard de l'analyse du marché immobilier de ces deux dernières années, il semble que la densité ne se modifie pas profondément, elle continue cependant à s'intensifier modérément. Les dernières opérations (comme Les Terrasses du Suchet), ont offert des parcelles de 700 à 900 m² et ont aisément trouvé preneurs.

Les grands équipements réalisés au cours des 10 dernières années (Espace Dutard, Palio, etc.) seront suffisants pour accueillir la population nouvelle des 10 prochaines années (consommation foncière de 8,5 ha sur la période précédente). Les espaces d'activités économiques nécessitent d'être recomposés (densification, optimisation de l'espace) et ne seront vraisemblablement pas étendus.

La cartographie de la page suivante pointe les espaces consommés entre 2005 et 2013. Il est important de constater que l'essentiel du développement s'est organisé sur les quartiers Est, sous forme d'opérations d'ensemble (avec présence de typologies de logements variés tant dans leur forme que dans leur statut d'occupation).



II.4.5. L'analyse du potentiel de densification des zones U et AU

La commune de Boulazac, depuis plusieurs décennies, est attractive et a dû organiser le développement économique et résidentiel. Le développement de l'urbanisation a été maîtrisé dès la fin des années 70 et organisé sous forme de quartiers. De nombreuses opérations de lotissement ont vu le jour, ainsi que des quartiers d'habitat collectif. Le tissu urbain est donc diversifié mais relativement compact. Comme le montre l'étude de morphologie urbaine, on retrouve dans le centre-ville des équipements et un parc important de logements collectifs, un parc de logements pavillonnaires sur les plateaux et sur le quartier Est ou le secteur de la Cité Bel Air, un parc mixte où se côtoient des pavillons, des petits collectifs et des logements individuels groupés. Les capacités de densification, dans ces différents secteurs, sont très limitées, comme en témoignent les images ci-dessous.



Images des secteurs de plateaux, mettant en évidence la difficile division foncière des propriétés (les maisons étant presque exclusivement positionnées en milieu de parcelle).



Dans les secteurs résidentiels, il peut exister quelques grandes parcelles potentiellement divisibles mais la configuration des lieux (pente, absence d'accès direct à la route, présence de piscines ou de terrasses, présence de boisements de qualité, ...) rend difficile leur mise sur le marché. La plupart des propriétaires, dans ces quartiers un peu moins denses, sont venus pour le cadre résidentiel et n'envisagent pas une densification de leur parcelle.

Le potentiel de densification se résume principalement aux « dents creuses » et grandes parcelles divisibles en zone U (cf. carte ci-dessous). Ces parcelles représentent un potentiel de 19 hectares.



Source : SIG Citadia 01.2015

Seul le secteur du lotissement du Vessat présente un réel potentiel de densification. Les parcelles sont de très grande taille mais l'objectif est de conserver ce secteur en l'état, les capacités des réseaux seraient insuffisantes pour desservir un grand nombre d'habitation et ce quartier, un peu atypique, répond à une demande particulière.



II.5. Enjeux et perspectives du système socio-économique

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Une population en hausse : + 550 habitants depuis 1999 ↑ Un territoire attractif pour des populations extérieures ↑ Près d'une cinquantaine de ménages accueillis chaque année, notamment de jeunes ménages ↑ Un solde naturel positif 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un léger vieillissement de la population, mais qui devrait être compensé par l'arrivée de jeunes ménages ↓ Une hausse du nombre et de la part des couples sans enfants 	<ul style="list-style-type: none"> → Pérenniser la dynamique démographique présente sur la commune → Maintenir un équilibre intergénérationnel
Emploi et activités	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un nombre d'emplois en hausse : + 1 650 emplois entre 1999 et 2008 ↑ Un ratio habitants/emploi qui évolue favorablement ↑ Une population active en hausse ↑ Des catégories socio-professionnelles bien représentées ↑ Des ménages relativement aisés ↑ Une formation professionnelle structurée 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Moins d'un tiers des actifs résident sur la commune y possèdent également leur emploi ↓ D'importants échanges domicile-travail avec les communes voisines 	<ul style="list-style-type: none"> → Pérenniser la dynamique économique engagée sur le territoire → Prendre en considération les déplacements domicile-travail → Conforter la formation professionnelle présente sur la commune
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un bassin d'emplois important ↑ Un tissu économique dynamique (création d'entreprises sur le territoire) ↑ Un poids important du secteur tertiaire ↑ Une offre commerciale importante 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Une activité agricole peu représentée et des mutations préoccupantes (baisse du nombre d'exploitations professionnelles et de la SAU) 	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques → Porter une attention particulière à l'agriculture et notamment à son outil de production qu'est le sol
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un parc de logements en constante augmentation ↑ Une construction neuve dynamique ↑ Un parc de logements récent et qui se renouvelle ↑ Un parc social présent et un parc locatif relativement important 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Une construction neuve et un marché immobilier dominés par les logements individuels purs ↓ Des logements majoritairement individuels, de grande taille ↓ Un manque de logements pour les apprentis et stagiaires des centres de formations professionnelles 	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre un développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace → Travailler sur le renouvellement urbain → Tenir compte de l'équilibre entre démographie - emploi - déplacements - habitat → Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale → Créer un parc de logements en lien avec les centres de formations professionnelles

II.6. Equipements : une offre importante

Nb : l'analyse de l'offre en équipements de la commune de Boulazac a été réalisée en prenant appui sur le pré-diagnostic de l'Agenda 21, réalisé en avril 2010.

II.6.1. Les services publics administratifs

La population est particulièrement attachée à ses services publics. La commune dispose de :

- ⇒ Un hôtel de Ville
- ⇒ Un bureau de poste
- ⇒ Un commissariat de la police nationale
- ⇒ Une trésorerie
- ⇒ Un relais de services publics.

II.6.2. Les équipements périscolaires, scolaires et de formation

L'offre scolaire

Concernant l'enseignement primaire et élémentaire, deux groupes scolaires sont présents sur la commune de Boulazac :

- ⇒ Le groupe scolaire Joliot Curie, datant de 1958 ;
- ⇒ Le groupe scolaire Yves Péron datant de 1977.

Ces deux structures accueillent environ 500 enfants, allant de la maternelle au CM2.

En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les jeunes boulazacois peuvent être scolarisés au collège Michel de Montaigne, puis au lycée Laure Gatet de Périgueux. Par ailleurs, 5 lycées d'enseignement général et 3 lycées professionnels sont présents sur la ville de Périgueux.

De plus, Boulazac s'est doté en 2006 d'un Programme de Réussite Educative (PRE), dispositif lié à la politique de la Ville. Ce programme entend soutenir des élèves en difficulté par la mise en œuvre de parcours personnalisés. En 2008/2009, ce dispositif a concerné une centaine de familles et a été reconduit depuis.

Les équipements et services pour l'enfance et la jeunesse

La commune de Boulazac dispose de plusieurs structures dédiées à l'enfance et à la jeunesse :

- ⇒ Une halte-garderie ;
- ⇒ Un Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ASLH) ;
- ⇒ Un centre social avec des actions pour les adolescents (Oxy'jeunes) ;
- ⇒ Un club de prévention.
- ⇒ La Maison de l'Enfance.

Cette dernière, qui a ouvert ses portes fin 2010 regroupe la crèche et l'ASLH. Cette structure a été dimensionnée de manière à répondre aux besoins d'une population de 8 000 habitants.

La formation professionnelle

La commune de Boulazac dispose d'un ensemble de centres de formations très étoffé qui accueillent au total environ 2 000 apprentis et stagiaires chaque année :

- ⇒ L 'AFPA – Association pour la Formation Professionnelle des Adultes ;
 - Actuellement, un projet de pôle de formation validé par la Région Aquitaine va voir le jour dans les prochains mois. Le dossier « Campus de la formation professionnelle de la Dordogne à Boulazac » ait été retenu dans le cadre de l'appel à projets national « Investir dans la formation en alternance » du programme des investissements d'avenir (PIA). La formation par apprentissage est un atout formidable pour acquérir des compétences et favoriser l'insertion professionnelle des jeunes. Le projet d'un campus de la formation professionnelle vise à doter la Dordogne d'un outil pédagogique innovant, offrant à plus de 6 000 jeunes un espace de formation qui ira du CAP au Master 2. Il comprend deux grands volets d'intervention : le logement des jeunes alternants avec la requalification/création de 220 places d'hébergement et la modernisation de l'outil de formation : une maison des métiers et une plateforme de progrès ; un pôle de référence et d'excellence régional « Goûts et Saveurs » ; la création de structures « supports » au projet, certaines mutualisées entre les deux centres de formation. En cela, ce projet intègre une forme d'innovation territoriale en opérant des coopérations entre différents acteurs sur les questions de pédagogie, du logement, de l'accompagnement socio-éducatif des jeunes, des transports et de la mobilité. La volonté commune vise à valoriser, encourager et soutenir les jeunes dans leur parcours de formation professionnelle. Le projet représente un investissement global de plus de 24 M€ sur l'outil de formation et l'hébergement des jeunes apprentis. Son plan de financement démontre une très forte mobilisation des acteurs autour de ce projet : 80% de fonds publics et 11 partenaires financiers mobilisés. La Région investira près de 10 M€ sur ce dossier.
- ⇒ Le CFAI – Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie ;
- ⇒ Le Groupe d'Ecoles Professionnelles (GEP) de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) ;
- ⇒ L'espace de formation de la Chambre des Métiers ;
- ⇒ Fauvel Formation pour les permis poids lourds ;
- ⇒ L'école hôtelière du Périgord.

Par ailleurs, deux projets sont actuellement en réflexion :

- ⇒ La SOBEVAL, située à proximité des centres de formation, souhaiterait développer une formation de découpe en boucherie ;
- ⇒ Les établissements FAUVEL souhaiteraient développer un centre de formation.

En terme d'hébergement, la ville connaît depuis plusieurs années certaines difficultés afin d'héberger les stagiaires et apprentis en formation. Ce problème s'est vu amplifier par la fermeture du centre d'hébergement de l'AFPA.

Par ailleurs, le CMA assure la restauration collective pour le CFAi, la CCI et pour ses propres élèves. L'AFPA dispose quant à elle de son propre système de restauration.

Enfin des équipements annexes, sportifs notamment, sont également présents et sont gérés par chaque centre de formation.

II.6.3. Les équipements sanitaires et sociaux

L'offre de santé

La commune compte plusieurs professionnels de la santé sur son territoire, principalement concentrés sur le centre-ville :

- ⇒ 5 médecins généralistes,
- ⇒ 1 pédiatre,
- ⇒ 1 ophtalmologiste,
- ⇒ 2 masseurs kinésithérapeutes, 1 dentiste, 1 podologue, 1 orthoptiste,
- ⇒ 2 infirmiers.

Ainsi, l'offre en présence peut apparaître inférieure à la moyenne nationale. Néanmoins, l'offre de soins présente sur Périgueux est quant à elle supérieure à cette moyenne nationale, avec notamment 44 médecins généralistes, 132 spécialistes, un centre hospitalier ou encore 2 cliniques.

Un SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) est par ailleurs présent sur la commune.

Les équipements dédiés aux personnes âgées

Boulazac compte une résidence pour personnes âgées, la résidence « Lou Canton Dau Pinier ». Cette structure, gérée par le CCAS, offre un service de restauration collective, un transport des résidents, des animations et ateliers (gymnastique et mémoire). D'une capacité d'accueil de 54 résidents, la résidence « Lou Cantou Dau Pinier » est destinée à des personnes âgées autonomes.

La commune ne dispose pas d'Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ou de maison de retraite. Toutefois, 5 maisons de retraite sont présentes à proximité (Trélissac, Notre Dame de Sanilhac, Bassillac, Périgueux) et un EHPAD existe sur la commune de Coulounieix-Chamiers.

A l'échelle de l'ex communauté de communes Isle Manoire en Périgord, l'IMAP (Isle Manoire Aide à la Personne) propose des services d'aides ménagères, portage de repas et au maintien à domicile des personnes âgées.

Par ailleurs, Boulazac se trouve au sein du périmètre d'intervention du Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) du Grand Périgueux. Cette structure propose un service d'aide gratuit, de conseil et d'orientation pour les personnes âgées ou handicapées.

II.6.4. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

L'offre culturelle

L'offre et la dynamique culturelles sont particulièrement riches sur la commune qui compte :

- ⇒ Le centre culturel Agora, géré par l'association MEDIAGORA : auditorium, salle polyvalente, salle des associations, salles d'activités.
- ⇒ La Plaine de Lamoura accueille fréquemment des résidences d'artistes circassiens (l'espace de la plaine appartient à la commune).
- ⇒ La salle polyvalente Jean Jaurès : site accueillant diverses manifestations culturelles et sportives.
- ⇒ Le Palio : salle de sport et de spectacle géré par une SEMIPAL : 4 000 places de stationnement, bâtiment de 5 000 m², deux bars, deux salles de restauration, salle de réception.
- ⇒ Le Ready : salle de répétition de musiques amplifiées, équipée de deux studios, de systèmes de mixage ...



- ⇒ La bibliothèque de l'Agora, d'une surface de 160 m² et complétée par deux annexes dans les groupes scolaires.

Une médiathèque est actuellement en cours de construction et viendra étoffer l'offre culturelle sur la commune de Boulazac.

Les équipements sportifs

Boulazac dispose de trois gymnases, une salle d'escrime quatre terrains de football, et de plusieurs cours de tennis. Ces équipements sont mis à la disposition des clubs, écoles et de l'AFPA.

Les équipements touristiques

En terme de capacité d'accueil, la commune compte 6 hôtels, 4 gîtes et 1 camping.

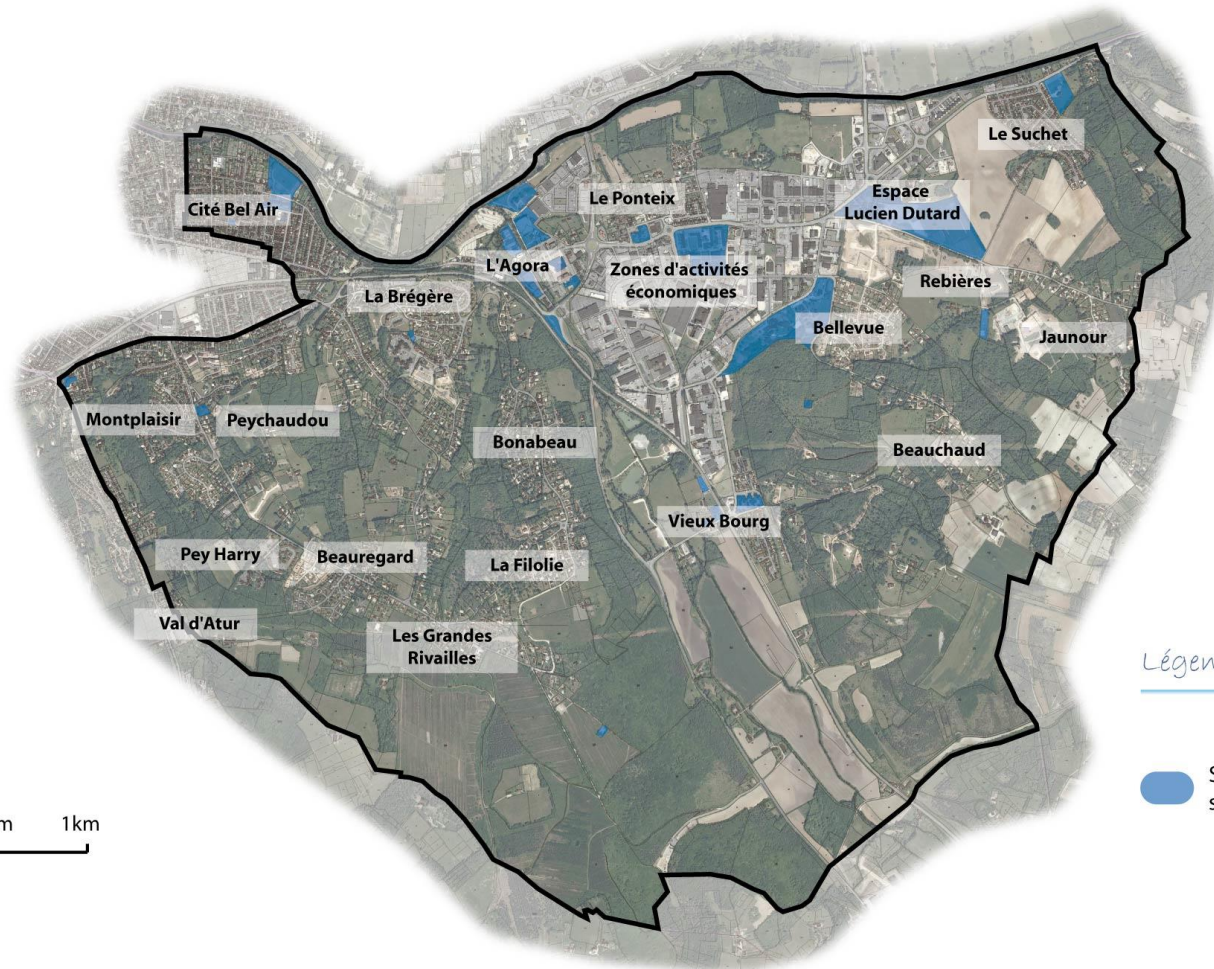
Toutefois, si le patrimoine présent sur la commune est certain (bâtiments historiques, constructions contemporaines, œuvres d'art contemporain, vestiges préhistoriques, parc paysager ...), le potentiel touristique n'apparaît pas important.

Néanmoins, Boulazac dispose d'équipements culturels et sportifs d'importance qui attirent de nombreux visiteurs : l'Agora et le Palio. Ces équipements offrent une image de marque et une notoriété départementale, régionale et même nationale auprès du public et des professionnels du sport ou du spectacle.


Les principaux secteurs d'équipements



Plan Local d'urbanisme



Légende

 Secteur d'équipements et de services à la population

0 500m 1km

II.7. Déplacements

II.7.1. Les réseaux de communication, support des déplacements

Une excellente accessibilité ...

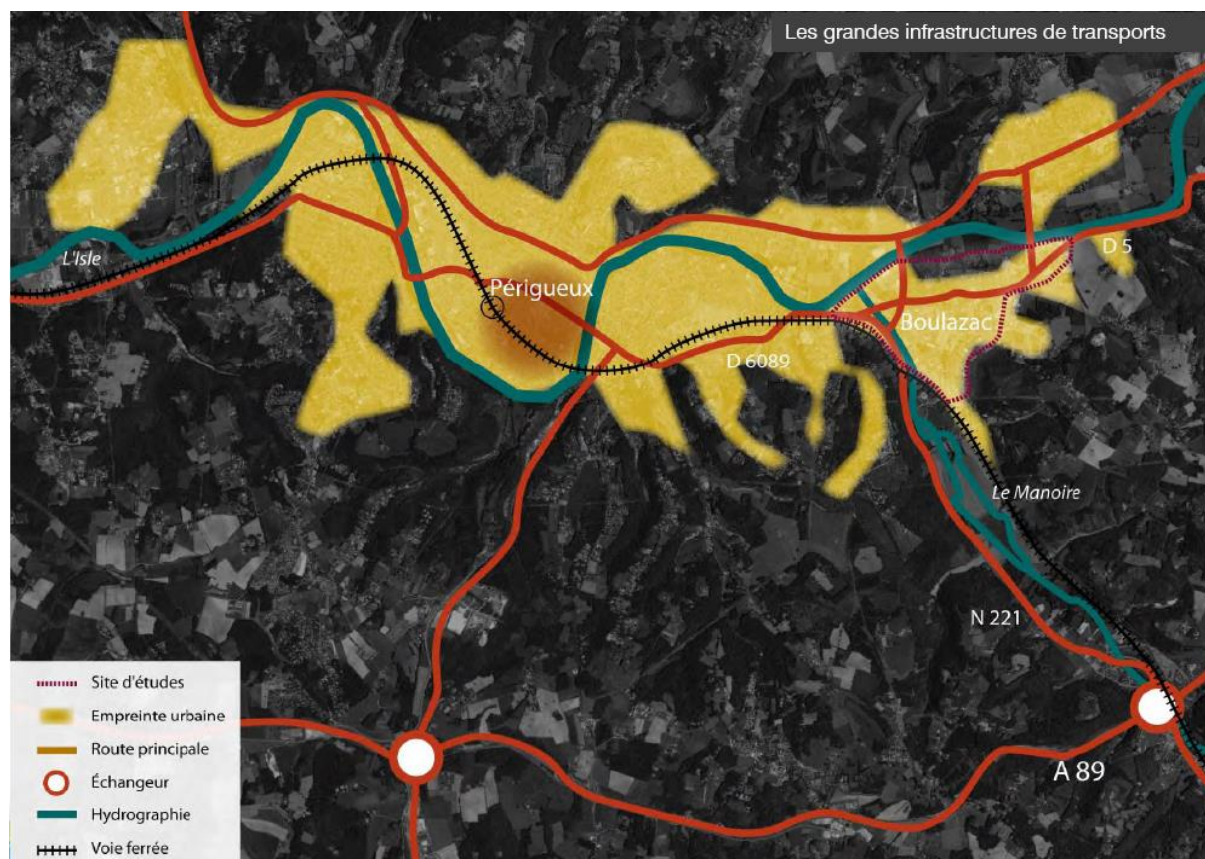
En terme d'accessibilité routière, Boulazac se situe à

- ⇒ à 5 km de la sortie n°16 de l'autoroute A89 qui relie Bordeaux à Clermont-Ferrand ;
- ⇒ à 1h20 de Bordeaux et d'Angoulême, à 45min. de Brive-la-Gaillarde ;
- ⇒ à 500 km de Paris ;
- ⇒ à 350km de l'Espagne.

Malgré son enclavement physique, Boulazac bénéficie de la proximité directe du centre-ville de Périgueux et d'un réseau de communication particulièrement développé (routier, ferroviaire et aérien).

En effet, les tracés routiers permettent de rejoindre rapidement Périgueux, via la RD6021 et RD6089, et l'aéroport de Bergerac Dordogne Périgord (RD5). A cela s'ajoute la présence de la RN221, qui longe la zone industrielle, et d'un échangeur autoroutier qui permet de relier directement le site à l'autoroute A89 (Bordeaux – Clermont Ferrand).

Cette forte accessibilité est un atout indéniable pour la commune et son dynamisme. L'organisation viaire actuelle lui confère une position d'entrée d'agglomération, première zone urbanisée depuis l'autoroute, et lui apporte un statut d'espace de distribution important entre le centre de l'agglomération et les infrastructures de transports (aérodrome, A89).



Sources : diagnostic général du site pour la requalification de la zone d'activités économiques

... mais des infrastructures de transports tournées vers le tout voiture

A l'échelle de son territoire, la commune dispose d'un niveau de voirie composé d'axes structurants, des voiries secondaires, ainsi que des routes de desserte locale.

⇒ Le réseau primaire : la RN 221 et la RD 6089

Le réseau primaire est composé d'axes majeurs à l'échelle interrégionale :

- La RN21 (axe Limoges/Agen/Tarbes) qui relie la commune à l'autoroute A89 (Bordeaux/Lyon).
- La RD 6089 (axe Lyon Bordeaux) qui la commune à Périgueux.

⇒ Le réseau secondaire

Les routes départementales RD5 et RD5e densifient le réseau routier primaire et permettent ainsi de se déplacer aisément.

Ces axes, relativement fréquentés, permettent de relier les axes principaux, notamment la RN 221 depuis la partie Est de la commune.

⇒ Le réseau de desserte locale

Le réseau de desserte des habitations est constitué de nombreuses voies départementales et communales de largeur et de qualité variable. Ces voies, le plus souvent bitumées, sont aujourd'hui à la fois un atout pour le développement du territoire (car elles permettent une bonne pénétrabilité de ces espaces), et une contrainte (car leur entretien est coûteux pour les collectivités).

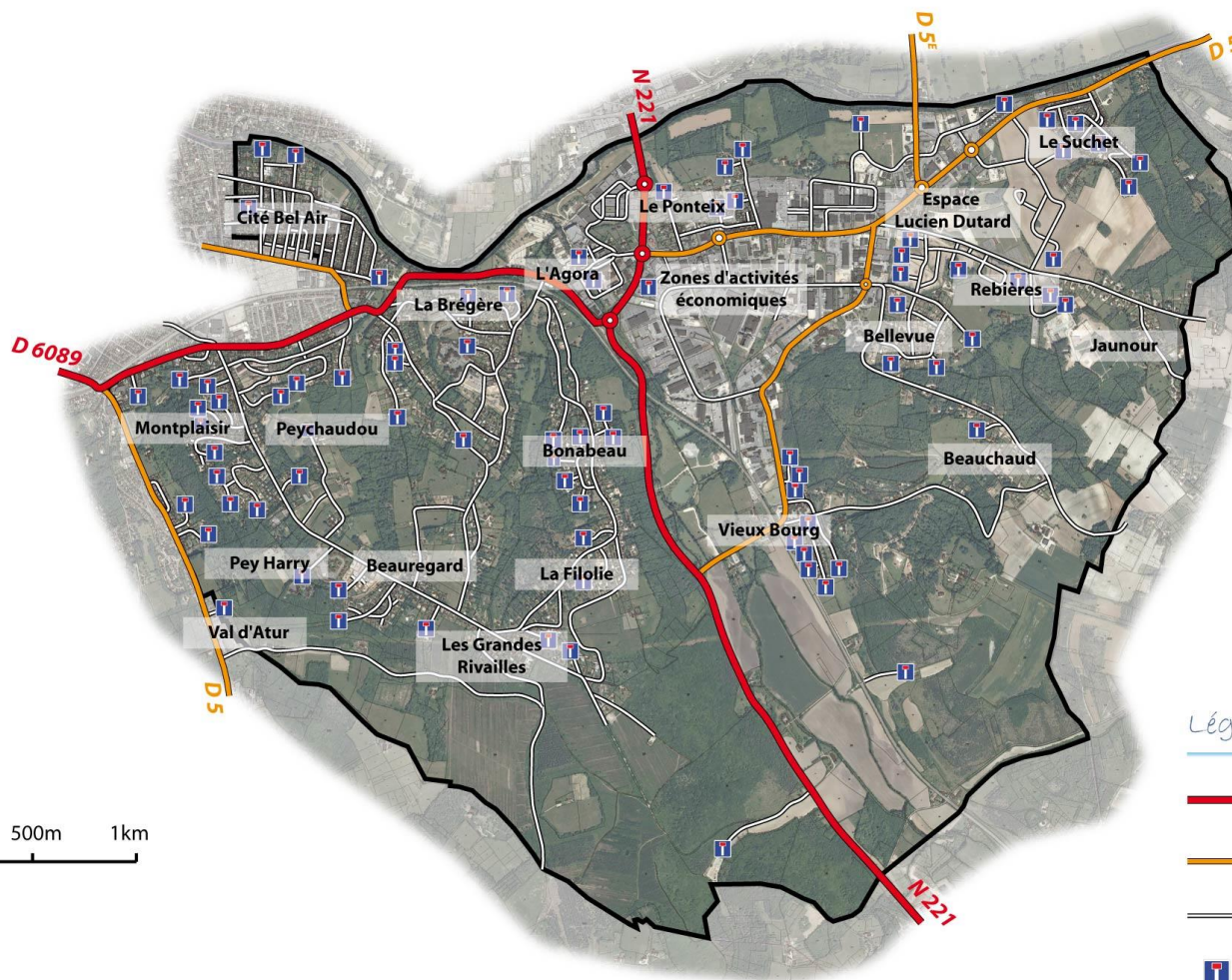
⇒ La desserte interne résidentielle

Elle est assurée par de nombreuses voies résidentielles qui se terminent en impasses pour nombre d'entre elles, causant alors un manque de lien entre les différents quartiers résidentiels.

Le réseau viaire




Plan Local d'urbanisme



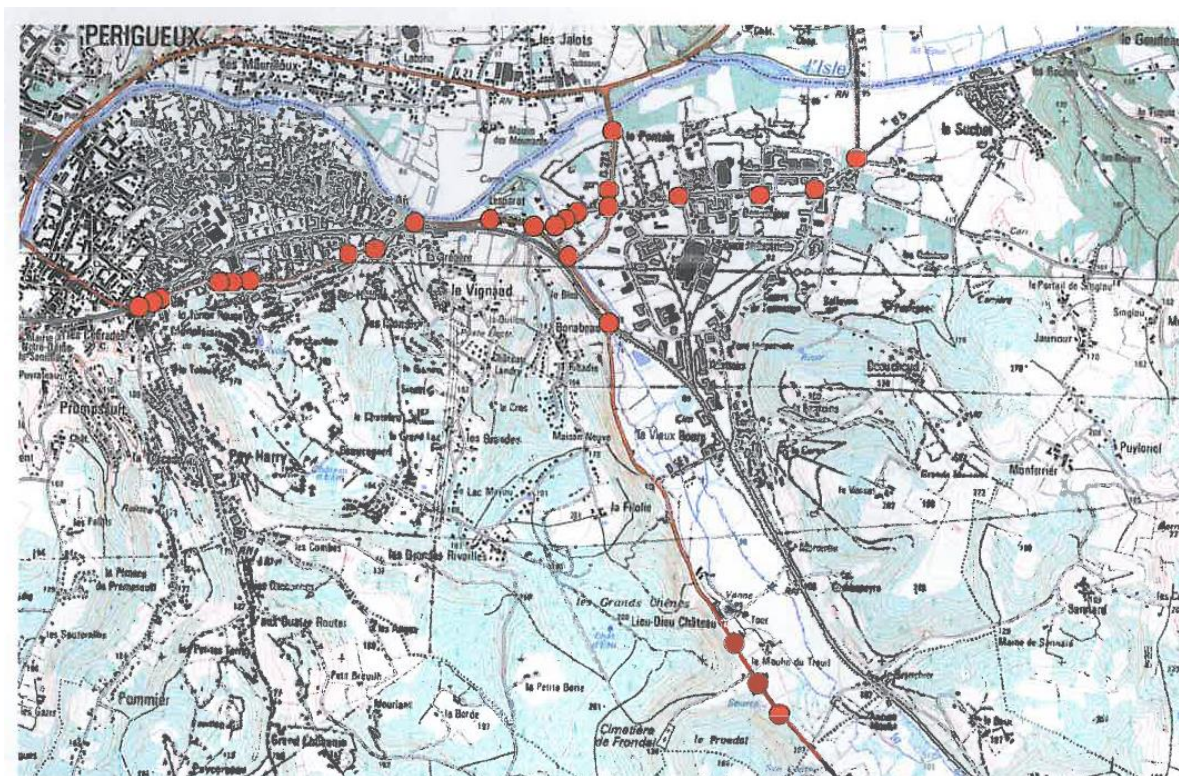
0 500m 1km

Légende

- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Réseau de desserte locale
-  Impasse

Accidentologie

Certains points noirs en termes d'accidents routiers ont pu être identifiés sur la commune. Il s'agit en particulier des axes de circulations RN 221, RD 6089 et RD 5. Une cinquantaine d'accident ont ainsi été recensés sur le territoire communal entre 2001 et 2005. Le nombre important de carrefours présents sur ces axes très fréquentés peut être une cause de cette accidentologie.



Source : Porter à Connaissance de L'Etat

Des déplacements principalement réalisés en véhicule individuel

A l'image du reste du territoire français métropolitain, le véhicule individuel est le mode de transport qui a connu le plus fort développement ces dernières décennies.

L'usage de la voiture est nécessaire pour accéder à la plupart des services, commerces et emplois.

L'élément mis en avant pour justifier l'usage de la voiture reste la souplesse de ce mode de transport. Deux explications majeures prennent généralement le dessus :

- ⇒ l'automobile est plébiscitée pour le confort ;
- ⇒ l'automobile est sollicitée parce qu'il n'y a peu d'offre de substitution.

Répartition des déplacements domicile-travail de la population active de Boulazac en fonction du lieu de travail et du moyen de transport en 2008 (Source : Recensement 2008 de la population – INSEE)

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	Ensemble
Pas de transport	64	4	0	4	0	72
Marche à pied	104	32	0	0	0	136
Deux roues	24	72	4	0	0	101
Voiture, camion, fourgonnette	661	1661	49	37	0	2408
Transports en commun	32	76	8	8	0	124
Nombre d'actifs	885	1845	62	49	0	2840

Près de 85 % des actifs résidant sur la commune et ayant un emploi en 2008 utilisent la voiture pour se rendre à leur travail. Seuls un peu plus de 8 % des actifs ont recours à la marche à pied ou aux deux roues. Les données sur les modes de transports utilisés par les actifs sont sensiblement les mêmes pour l'année 2011.

Quant aux transports collectifs, un peu plus de 4 % des actifs y ont recours. Ce sont majoritairement des actifs qui possèdent leur emploi soit sur Boulazac et sur Périgueux.

En conséquence, les ménages boulazacois apparaissent fortement motorisés en 2008. En effet, près de 90% d'entre eux possèdent au moins une voiture à cette date, dont 47,7% possèdent une seule voiture et 41,7% possèdent au moins deux voitures. La multi-motorisation apparaît ainsi importante sur la commune, en raison de lieux d'emplois différents au sein d'un même ménage.

Concernant les actifs résidant et travaillant sur la commune, trois quart d'entre eux utilisent la voiture pour se rendre sur le lieu de leur emploi, 12% ont recours à la marche à pied et 4 % aux transports en commun.

Ainsi, une part importante des déplacements quotidiens est effectuée en véhicule motorisé alors que les distances à parcourir ne représentent que quelques kilomètres.

Cette très grande majorité des déplacements en voiture peut occasionner des congestions sur les axes principaux de Boulazac, en particulier sur l'axe Est-Ouest : Route de Lyon – avenue François Mitterrand – avenue Marcel Paul.



II.7.2. Les alternatives au transport individuel motorisé

Une réflexion globale engagée : le Plan de Déplacements Urbains

Face à ces constats, la problématique des transports fait l'objet d'une réflexion globale au travers d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Sur le territoire de Communauté d'Agglomération de Périgueux et Boulazac, le Syndicat Mixte Péribus pilote cette étude visant à organiser la circulation et le stationnement des personnes et des marchandises.

Ce document, lancé en 2009 et qui devrait être approuvé courant 2012, a pour principaux objectifs de :

- ⇒ réduire la place de la voiture dans l'agglomération, principalement dans les espaces urbains les plus denses ;
- ⇒ améliorer le service Péribus ;
- ⇒ développer l'offre ferroviaire locale ;
- ⇒ développer le réseau de pistes cyclables et d'étudier la possibilité d'une offre de type « Vélib' » ;
- ⇒ aider le développement du covoiturage
- ⇒ aider au développement de plans de déplacements des entreprises et administrations.

Synthèse PDU « comité 30 avril 2010 »

Zoom sur les voies de bus :

Obj 1 : ligne « grand 8 » comme axe structurant de déplacements de l'agglomération

Actions : fréquence plus élevée (18-36min à 10min) (2011) + couloir en site propre (2013) + parking relais (2012) + possibilité d'évoluer en trolleybus

Obj 2 : Coordonner Bus et Ter pour de meilleures interactions

Actions : dessertes des gares + billettique concertée + coordination des horaires

Obj 3 : Optimiser les déplacements des bus (remplissage nécessite + d'attractivité et + de compétitivité temps/Euros)

Actions : retraçage des lignes plus simples, moins longues, axe nord-sud très performant, TAD en heures creuse pour secteurs – denses et horaires atypiques

Développement de la desserte de l'agglomération en train : nouveaux trains injectés depuis Mussidan (prévus 2012), création de 2 nouvelles stations : Périgueux Vésone et Boulazac ZAE (prévues 2013).

Actions du Comité d'axe : du côté des communes, densification urbaine près des gares, parkings relais, bus et car coordonnés, billettiques, etc.

Aménager un réseau cyclable : pistes et bandes, stationnements, possible offre de libre-service ou location, poursuivre l'aménagement de la voie verte de l'Isle

Actions : étude d'un schéma directeur vélos (2011) et décision sur les mises en œuvre pratiques (2012)

Routes et ponts :

Actions : réaménagements des voies existantes contournement nord-est abandonnée et sud-ouest encore en phase étude (avril 2010). Pont « Voie du bas Chamiers » au-dessus de la voie SNCF et « Voie de l'Arsault » au-dessus de l'Isle.

Débats – Arguments pour/contre : + : baisse congestion et un peu pollution, support de voies modes doux et TC, vitalité centre-ville, prend en compte déplacement périphérie-périphérie et centre-ville périphérie. - : contradictoire avec PDU car + de CO2, être anti-bouchons

n'incite pas à changer de mode de déplacement si plus de contraintes, investissements au détriment des modes alternatifs.

Conclusion : budget insuffisant pour tout faire avant 2020 donc priorité aux modes alternatifs et voie de l'Arsault (pour prendre le trafic automobile du secteur sauvegardé et l'existant (pont des Barris et Bd Stalingrad consacré au bus et modes doux)

Synthèse ppt « PERIBUS_11juin2010 »

Tracés des voies : modification en une seule fois, logique de radiale et non de diamétrales (transversales), création axe fort Nord-Sud, desserte intra-centre-ville entre pôles d'attraction, suppression des terminus en boucle car trop long.

Actions locales : **Ligne H** (P-B via la route de Lyon) : Suppression de la boucle => connections au grand huit et au centre Agora, même fréquence : Surcoût 0€

Ligne T : boucle éclatée en T1, T2 et T2bis : renforcer desserte Charriéras, Correspondance avec le Grand 8, fréquences actuelles sauf pour T2 toutes les heures (2011) et connections avec gare de Boulazac ZAE (2013)

Ligne 9 : suppression (plus de desserte du Nord Cité-Bel Air) mais Grand Huit 1A plus cadencé par le boulevard Stalingrad et Hauts d'Agora. Voie de l'Arsault permettrait de relier la ligne 2 pour les habitants des Barris.

Grand 8 : en 2014 sans estimations des coûts

Synthèse « PERIBUS_22oct2010 »

- ⇒ Ligne 9 : (2011) pas de modification sur tracé ni sur fréquences.
- ⇒ Ligne 1 : (2011) terminus Trellissac les Garennes, Ligne T scindée en T1, T2, T3.
- ⇒ Ligne B1 et B2 : (2011) pas de modifications sur tracé ni sur fréquences.

Les réseaux de transports en commun

La commune est membre, en compagnie de la Communauté d'Agglomération de Périgueux du syndicat mixte Péribus.

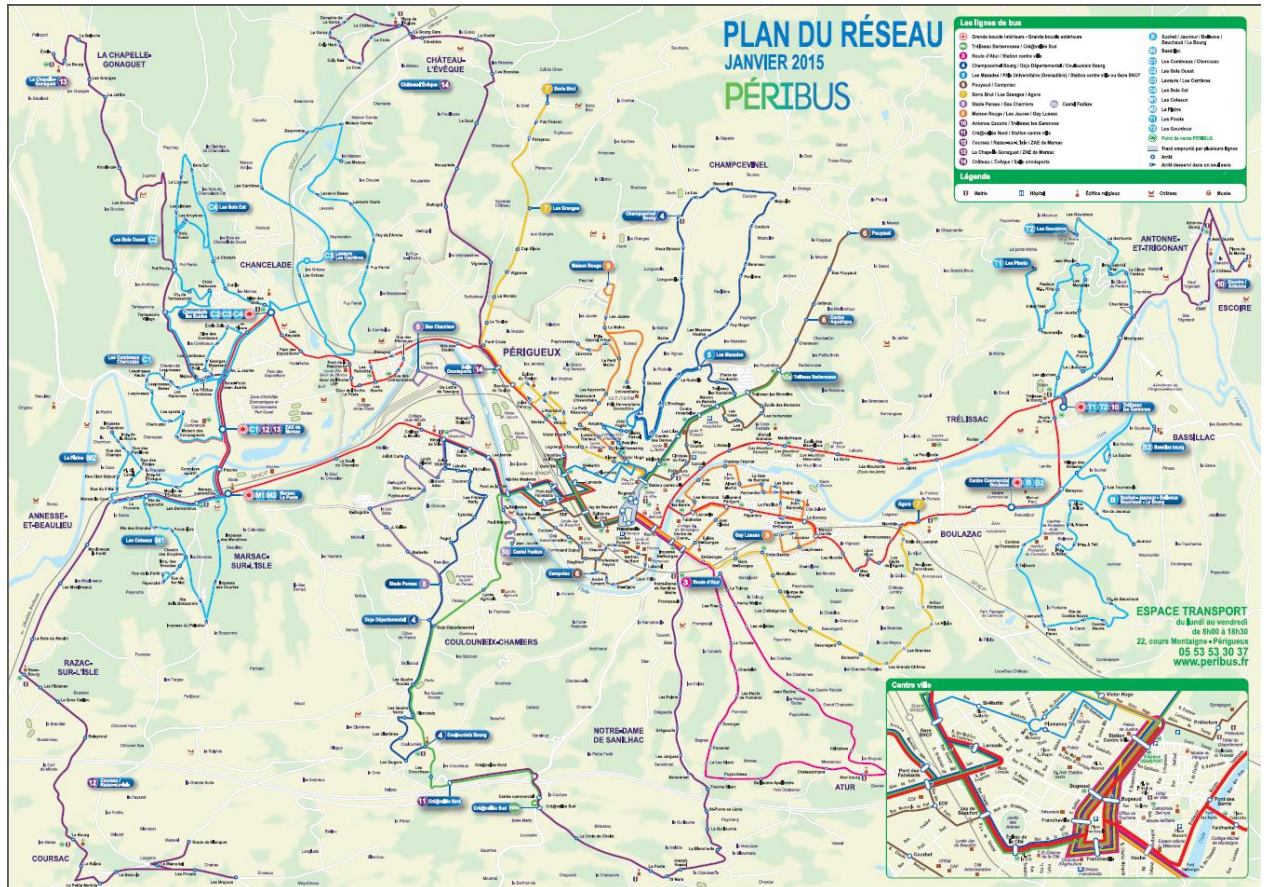
Sur la commune, le réseau Péribus est notamment concerné par :

- ⇒ La « Grande boucle », ligne de bus structurante de l'agglomération Périgourdine (axe Est-Ouest) qui dessert **Montaigne**, Hoche, Pont des Barris, Ecole des Maurilloux, La Feuilleraie, **Tréllissac les Garennes**, Boulazac Centre commercial, Agora, Léon Blum, Maison carrée, Pépinière, Faidherbe, Hoche, **Station Centre-Ville Palais de Justice**, Bugeaud, Jay de Beaufort, Pont de la Cité, Hôtel de Ville, Collège Jean Moulin, Marsac la Poste, **ZAE de Marsac**.
- ⇒ La ligne 9 « Maison Rouge <=> Les Jaurès <=> Gay Lussac » : 15 Allers-retours par jour. La ligne 9 est connectée à la grande boucle.
- ⇒ Les lignes B1 et B2 connectées au grand-huit : 3 trajets le matin (semaine) + 6 le soir (semaine). Les lignes actuelles B1, B2 sont regroupées au sein d'une ligne B avec à la clé une extension du parcours au quartier Bauchaud. Cette desserte est une demande des habitants. La ligne B est connectée à la Grande Boucle.
- ⇒ La Ligne 7 « Borie Brut <=> Les Granges <=> Agora », relie les quartiers du plateau Ouest (Pey Harry, Bonabeau, Les grands chênes...) au centre-ville de Périgueux et à l'Agora (suppression de la boucle) pour permettre une meilleure intégration de ces quartiers dans l'agglomération.

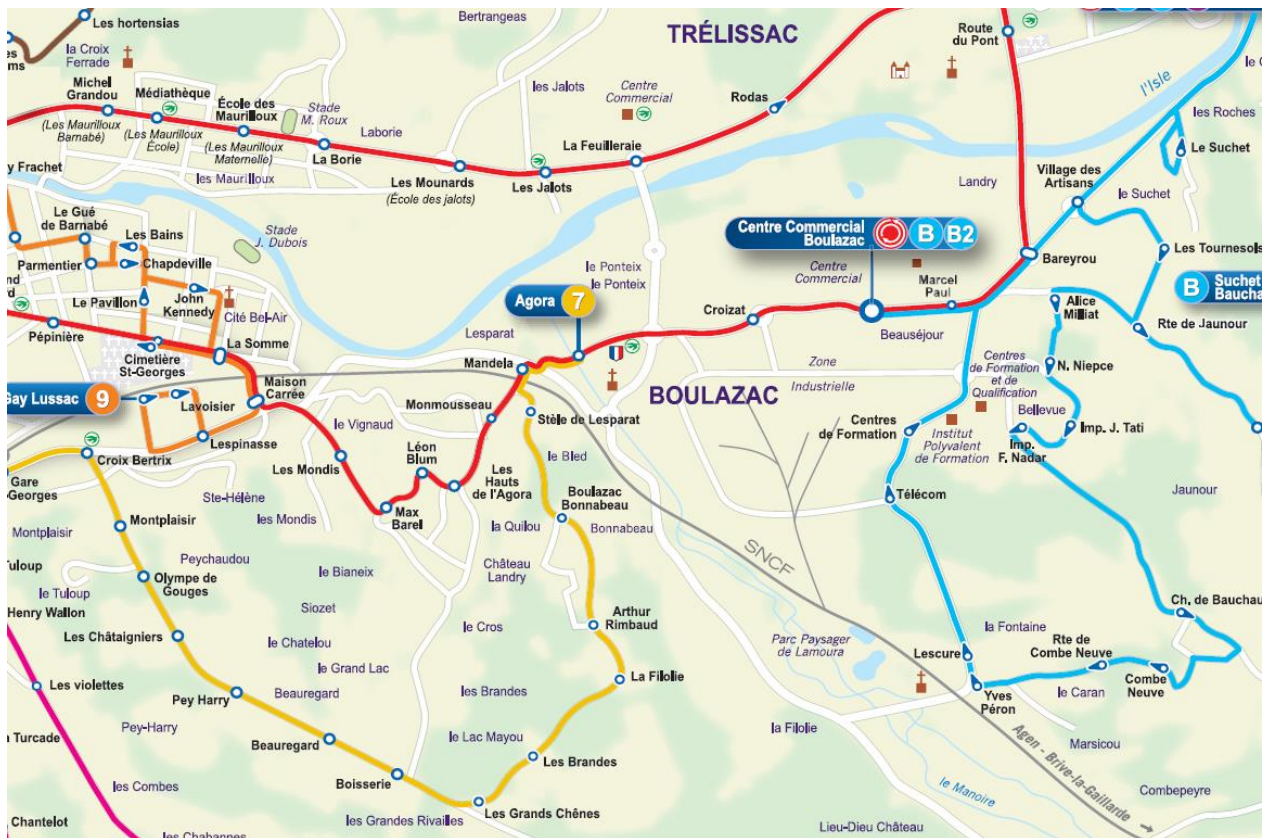
Le PDU prévoit notamment une desserte cadencée de Boulazac par le Grand boucle.

Les bus de la ville permettent également de limiter les déplacements individuels, notamment par le biais d'un bus municipal pour les écoles et les centres de loisirs, ainsi qu'un minibus affecté gratuitement aux personnes âgées de la RPA Lou Cantou.

Plan du réseau bus – Janvier 2015



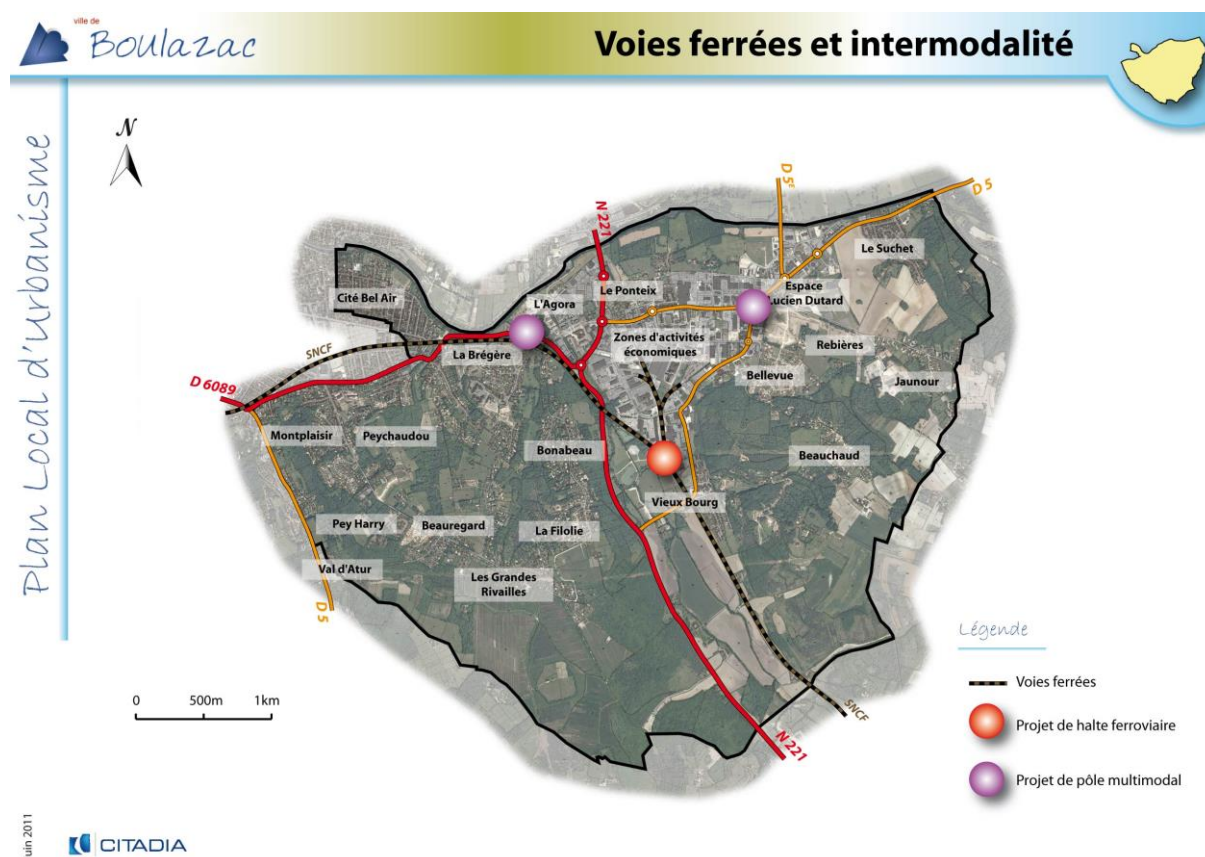
Zoom sur Boulazac :



Source : Péribus

La voie ferrée (transversale Lyon - Bordeaux), qui traverse la commune de Nord-Ouest en Sud -Est, ne participe pas à l'accessibilité de la commune aujourd'hui. Néanmoins, la ville envisage de créer un pôle multimodal au Sud de la zone d'activités économiques. Dans le cadre du PDU, il est prévu un arrêt TER à cet endroit qui serait au carrefour des différentes infrastructures : rail, voie verte, réseau routier, Péribus ainsi que des stationnements permettant d'utiliser des moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle.

Dans la même optique, le parking aménagé derrière le chemin de la source, est appelé à servir de pôle multimodal, puisque situé à l'entrée de ville, en communication avec la voie verte par la passerelle, et à proximité des arrêts de Bus.



Un contrat d'axe ferroviaire et la création d'une halte à Boulazac a été signée entre l'Etat, la Région, la RFF, la SNCF et la commune. La Région Aquitaine entend développer l'offre et la qualité de service du Ter Aquitaine. Ces deux objectifs nécessitent la remise à niveau des lignes ferroviaires régionales dont certaines sont frappées de ralentissements voire menacées de fermeture.

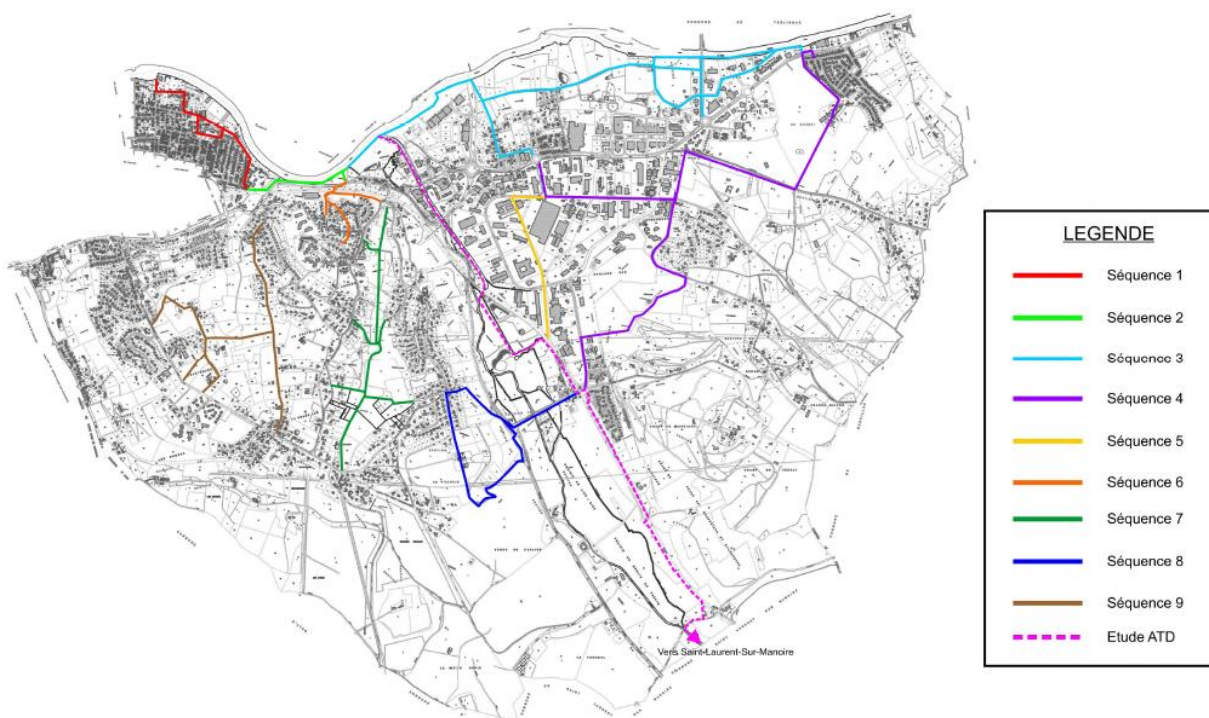
Les modes de déplacement doux

La commune de Boulazac a réalisé, en 2009, un Schéma directeur de déplacements doux. La ville y prévoit de développer un réseau de voies vertes. Ce réseau doit être connecté à celui de la Communauté d'Agglomération de Périgueux au niveau de la passerelle qui permettra de traverser l'Isle. Cette grande boucle, d'une longueur approximative de 10 kms, reliée au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) de la Communauté de Communes Isle Manoire en Périgord, doit passer par le Sud de la Plaine de Lamoura jusqu'à l'échangeur autoroutier, traverser l'ensemble des quartiers, zones commerciales et rejoindre les Hauts d'Agora.

Le schéma est constitué de 9 séquences :

- ⇒ séquence 1 : de la passerelle sur l'Isle à la Cité Bel Air (via le centre d'Ailhaud Castelet)
- ⇒ séquence 2 : du centre d'Ailhaud Castelet à Barnabé (en traversant la Cité bel Air)
- ⇒ séquence 3 : de la passerelle sur l'Isle au « quartier du Suchet »
- ⇒ séquence 4 : du « quartier du Suchet » à Boulazac village
- ⇒ séquence 5 : de la future halte SNCF à la passerelle sur l'Isle (via la séquence 3) et vers Boulazac village, le Peychabou et le « quartier du Suchet » (via la séquence 4)
- ⇒ séquence 6 : de la passerelle sur l'Isle vers les « Hauts d'Agora »
- ⇒ séquence 7 : du vallon aux plateaux des « Hauts d'Agora »
- ⇒ séquence 8 : des « hauts d'Agora » au parc de Lamora et Boulazac village
- ⇒ séquence 9 : à l'ouest des « Hauts d'Agora »

LOCALISATION DES SEQUENCES



Les capacités de stationnement sur les espaces publics

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

La commune de Boulazac propose une offre en stationnement automobile satisfaisante essentiellement localisée dans l'emprise du centre-ville mais également autour des principaux équipements publics structurants.

L'analyse des capacités de stationnement est basée sur les places de stationnement matérialisées au sol, ainsi que les places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). N'ont pas été prises en compte les espaces de stationnement (surtout pour les riverains) dans les petites rues du centre-ville, ou bien encore les espaces de stationnement pour les visiteurs dans les lotissements.

La capacité de stationnement sur l'espace Agora est de (liste non exhaustive) :

- 967 places ; (soit un ratio de 1 place pour 7 habitants)
- 17 places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

L'ensemble des parkings sont très fréquentés, toutefois, la commune de Boulazac est loin d'être dans une situation de saturation des espaces dédiés au stationnement. Toutefois, il semble que les places dédiées au stationnement des Personnes à Mobilité Réduite sont en nombre insuffisant au regard de la concentration des équipements publics, services et commerces sur l'espace Agora.

Février 2015

Plan Local d'urbanisme

CITADIA



Le stationnement



II.8. Réseaux urbains

II.8.1. Les réseaux d'eau potable

L'eau potable est prélevée sur le territoire communal à partir d'une nappe captive sur le forage de Lesparat. Ce forage, comme le réseau de distribution, appartient à la ville, mais la société Véolia en est l'exploitant. Il existe également des forages privés sur la commune en plus de celui de Lesparat.

Par mesure de sécurité, il existe une interconnexion avec les réseaux de Bassillac, Saint-Laurent et Périgueux.

Collectivité organisatrice	Service	Missions	Adhésion de la commune de Boulazac
Boulazac	Eau potable	Production, transfert, distribution	Adhérente directe

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

Nombre d'habitants desservis par le réseau d'eau potable	2012	2011	2 010	2 009	2 008
Abonnés (habitants)	5725	5758	5 759	5 454	5 350

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

Conformité de l'eau au robinet	2012	2011	2 010	2 009	2 008
Conformité microbiologique de l'eau au robinet (% des prélèvements aux fins d'analyses jugés conformes)	100	94,7	100,0	100,0	100,0
Conformité physico-chimique de l'eau au robinet (% des prélèvements aux fins d'analyses jugés conformes)	100	100	85,7	100,0	100,0

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

Performance du réseau d'eau potable	2012	2011	2 010	2 009	2 008
Rendement du réseau de distribution (% : "volumes consommés + vendus" / "volumes produits + achetés")	72,6	72,0	71,8	71,5	68,8
Pertes en réseau (m ³ /km/j : part des volumes mis en distribution qui ne sont pas consommés avec autorisation)	4,7	5,0	5,0	4,9	5,8

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

II.8.2. Les réseaux d'eau d'assainissement

Une station d'épuration, à boues activées, est présente sur la commune, à Lesparat, et dispose d'une capacité de 18 000 équivalents habitants. 98 % de la population se trouve raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif des eaux usées (traitement séparé des eaux de pluies).

Néanmoins, les eaux usées de la commune pèsent pour 9 000 habitants au niveau domestique et pour 27 000 au niveau industriel. Dès lors, la STEP fonctionne parfois à 120 % de sa capacité.

Pour répondre à cette problématique, une station d'épuration des eaux usées partagée avec Boulazac, Bassillac et Saint-Laurent d'une capacité totale de 36 000 Eq/h a été mise en service en Septembre 2015. Cette STEP permet de répondre aux capacités de développement urbain pour 20 ans. L'ensemble des zones U sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Concernant les zones 1AU, tous les secteurs disposent des réseaux d'assainissement au droit du terrain. Enfin, concernant les zones AU fermées à l'urbanisation, elles ne possèdent pas les capacités suffisantes pour desservir ces nouvelles zones résidentielles, c'est pourquoi le Grand Périgueux a fait le choix de les classer en zone fermée à l'urbanisation sous réserve d'un renforcement des réseaux.

Par ailleurs, depuis 2010, un Service Public Pour l'Assainissement Non Collectif (SPANC) cherche à assurer le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels à l'échelle intercommunale.

Collectivité organisatrice	Service	Missions	Adhésion de la commune de Boulazac
Boulazac	Assainissement collectif	Collecte, transport, dépollution	Adhérente directe
Communauté de Communes Isle Manoire en Périgord	Assainissement non collectif		Adhérente directe
Communauté d'Agglomération Périgourdine	Assainissement collectif	Transport, dépollution	Desservie uniquement

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

	2013	2012	2011	2 010	2 009	2 008
Quantité de boues issues des ouvrages d'épuration (en tonnes de matières sèches, tMs)	-	378,1	379,6	344,2	343,8	409,7
Boues évacuées selon des filières conformes (%)	-	99,93	99,93	100	*	100

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>

Nombre d'habitants desservis par le réseau d'assainissement	2013	2012	2011	2 010	2 009	2 008
Abonnés (habitants)	6938	6938	6938	6 938	6 571	6 446

Source : Fiche communale - <http://www.services.eaufrance.fr>



II.8.3. Energies

L'alimentation en électricité de la commune est issue du réseau.

Aucun site de production d'énergies renouvelables n'est présent sur la commune. Néanmoins, une classification des bâtiments communaux permet de constater leur isolation et leur consommation énergétique.

De plus, le bâtiment de la Maison de l'Enfance, de conception bioclimatique, est classé Très Haute Performance Environnementale (THPE).

Des efforts sont également menés sur les nouveaux logements sociaux. Ainsi, 38 d'entre eux seront des Bâtiments Basse Consommation (BBC) au Val d'Atur.

II.8.4. La collecte des déchets

La communauté de Communes Isle Manoire en Périgord assure la gestion des déchets de la commune de Boulazac.

Le ramassage des déchets a lieu 2 fois par semaine, soit en porte-à-porte, soit en points de regroupement. Il apparaît que le tri domestique (réalisé à l'aide de sacs jaunes) est moins bien effectué sur les points de regroupements. Quatre tonnes de déchets déclassés sont ainsi ramassés chaque semaine.

Les déchets sont ensuite acheminés au centre d'enfouissement de Milhac.

Concernant les déchets spécifiques, notamment les encombrants, la déchetterie intercommunale se trouve sur la commune de Boulazac, offrant ainsi un accès facilité aux habitants.

Projet SITA/Suez :

Le terrain concerné fait partie de la zone industrielle de la commune et a été acquis par la ville en 2006 pour assurer, en liaison et sous le contrôle vigilant des services de l'Etat, sa dépollution suite aux activités « sauvages » d'une casse automobile. Etant de vocation industrielle, le site a été mis en vente et la société SITA-Suez a manifesté son intérêt pour l'implantation d'un centre de transfert visant à regrouper et conditionner des déchets issus des déchetteries et de déchets industriels banals qui sont ensuite acheminés vers les différentes filières de traitement. Il s'agit de regrouper des activités existantes sur la zone de Boulazac, mais dispersées géographiquement, améliorant ainsi les conditions de fonctionnement notamment au niveau environnemental. Après une étude de faisabilité et l'accord donné par les services compétents de l'Etat, le dossier de permis de construire a reçu un avis favorable. En parallèle, un dossier a été déposé au titre des installations classées donnant lieu à une procédure d'enquête publique diligentée par la Préfecture. Compte tenu de l'encadrement strict de ce type d'activité par l'Etat, le Conseil Municipal a émis un avis favorable en demandant toutefois, que le dossier comporte un vrai programme paysager, que les clôtures en grillage soient complétées par une haie végétale et que les horaires d'activités soient strictement respectés.

II.8.5. Les réseaux de télécommunication

Aujourd'hui, de plus en plus de ménages français utilisent régulièrement Internet et l'ordinateur devient un instrument de travail pour plus de la moitié des personnes actives. Les technologies de l'information et de la communication (TIC) constituent un enjeu important pour le maintien et le développement d'activités économiques, car signe d'attractivité et de vitalité d'un territoire.

La couverture en Haut-Débit fixe ADSL

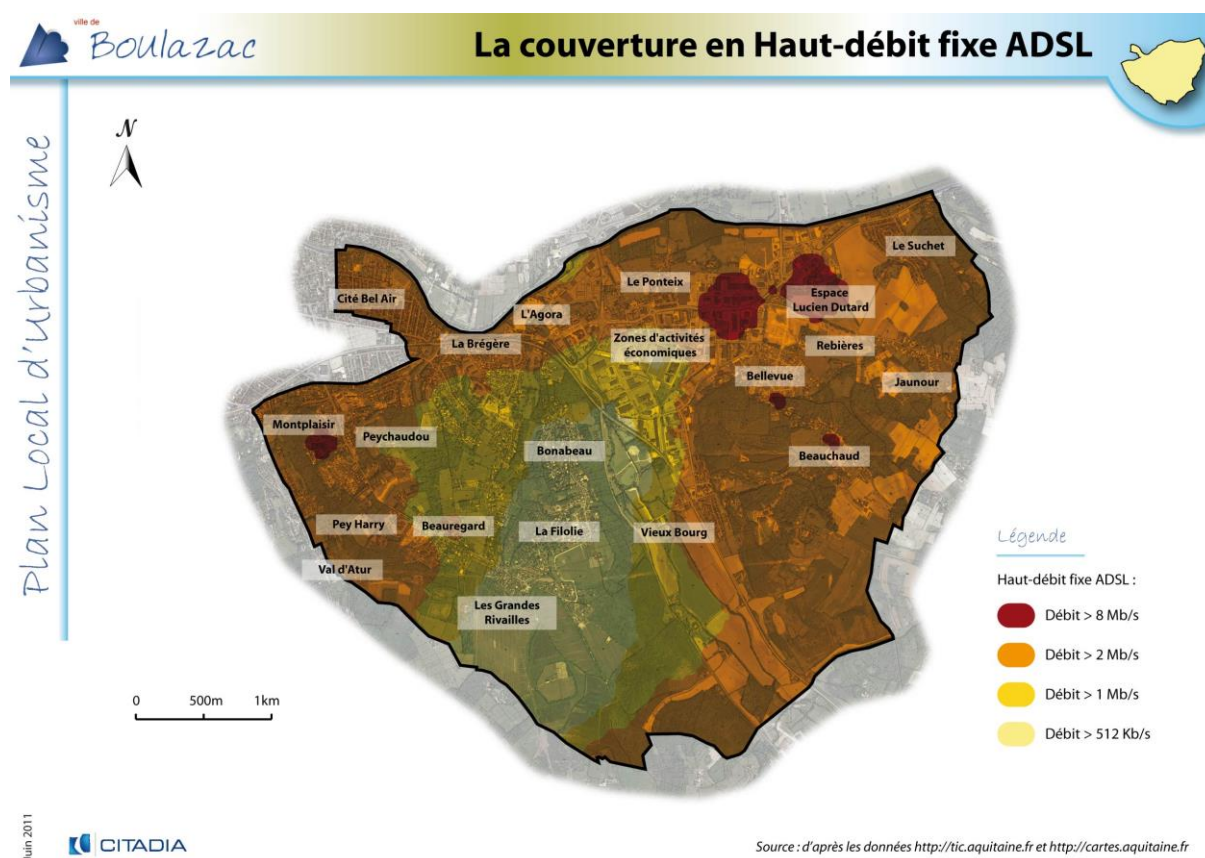
Le taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom sur la commune de Boulazac est supérieur à 95 %

Source : France Télécom.

La cartographie ci-dessous permet de constater que la totalité du territoire communal semble couverte par le haut débit fixe ADSL. La population boulazacoise semble ainsi relativement bien équipée.

Néanmoins, des disparités existent quant aux débits proposés selon les secteurs de la commune. Seuls quelques quartiers, tels que Montplaisir ou une partie du Ponteix, bénéficient d'un débit supérieur à 8 Mb/s. Par ailleurs, certains secteurs localisés sur les plateaux disposent de débits relativement faibles (inférieurs à 2 Mb/s, voire à 1 Mb/s). Les quartiers de Bonabeau, la Filolie, ou encore les Grandes Rivailles.

Source : Citadia d'après données <http://tic.aquitaine.fr>

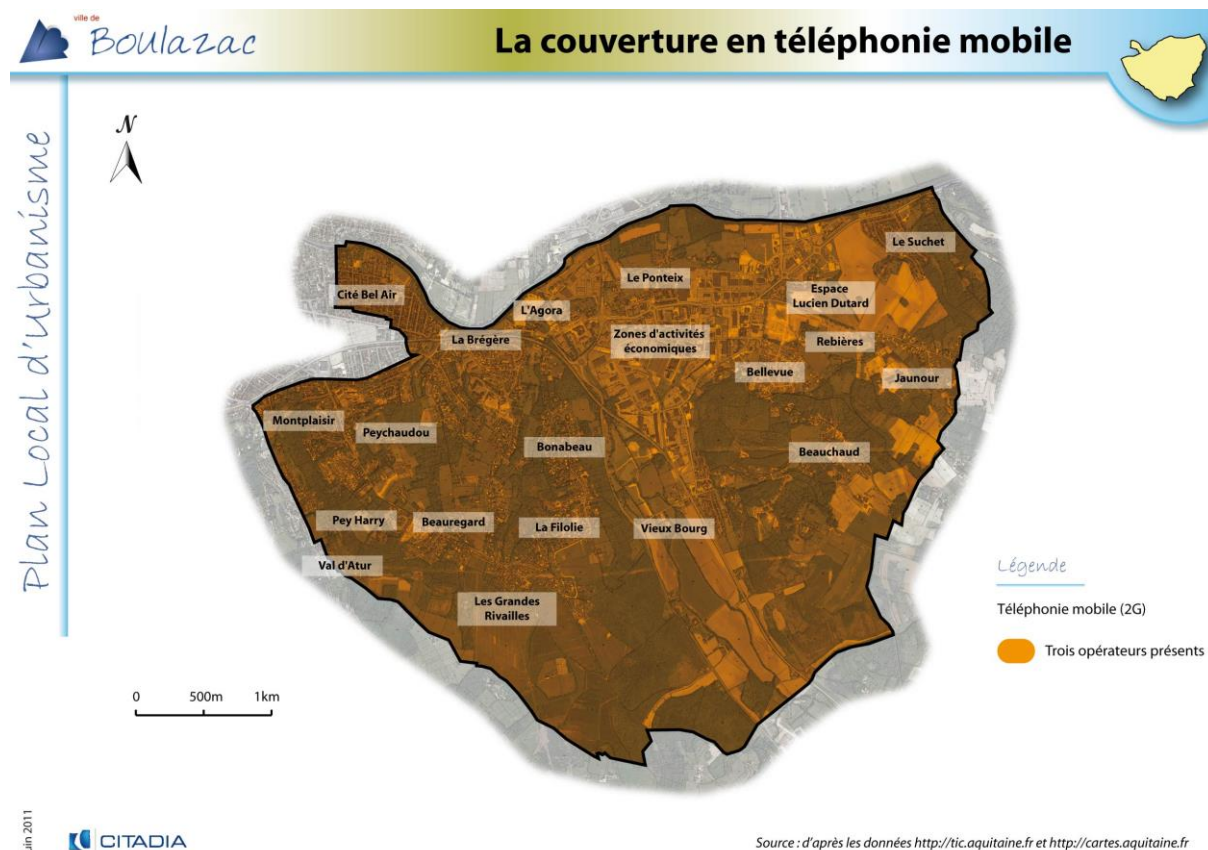


La couverture en téléphonie mobile

La commune de Boulazac est couverte intégralement par la téléphonie mobile de deuxième génération (2G).

Les trois grands opérateurs nationaux sont présents sur la totalité du territoire.

Source : Citadia d'après données <http://tic.aquitaine.fr>

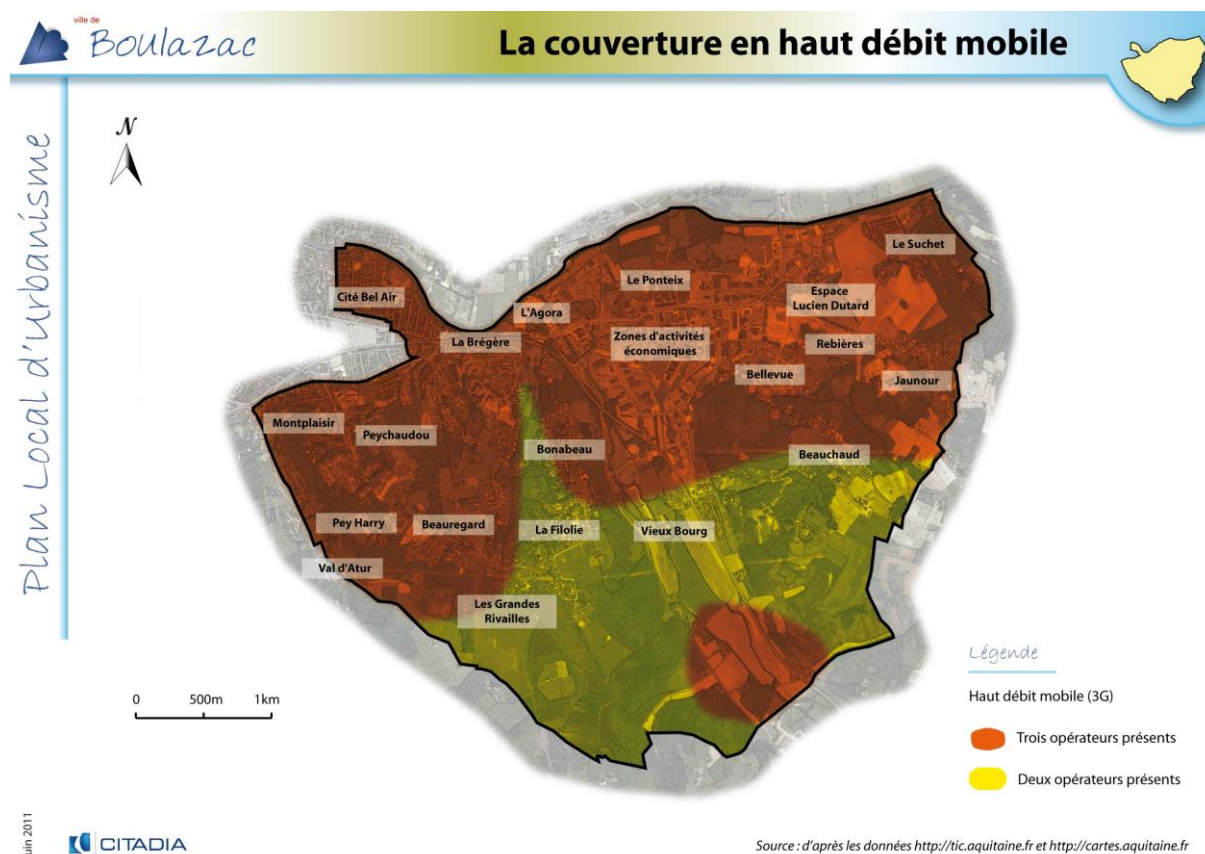


La couverture en haut-débit mobile

Les échanges de données via les téléphones mobiles sont croissants et demandent des débits de plus en plus conséquents.

La commune de Boulazac apparaît là aussi très bien couverte par la technologie 3G. La grande majorité du territoire est couverte par trois opérateurs, et la totalité par deux opérateurs.

Source : Citadia d'après données <http://tic.aquitaine.fr>



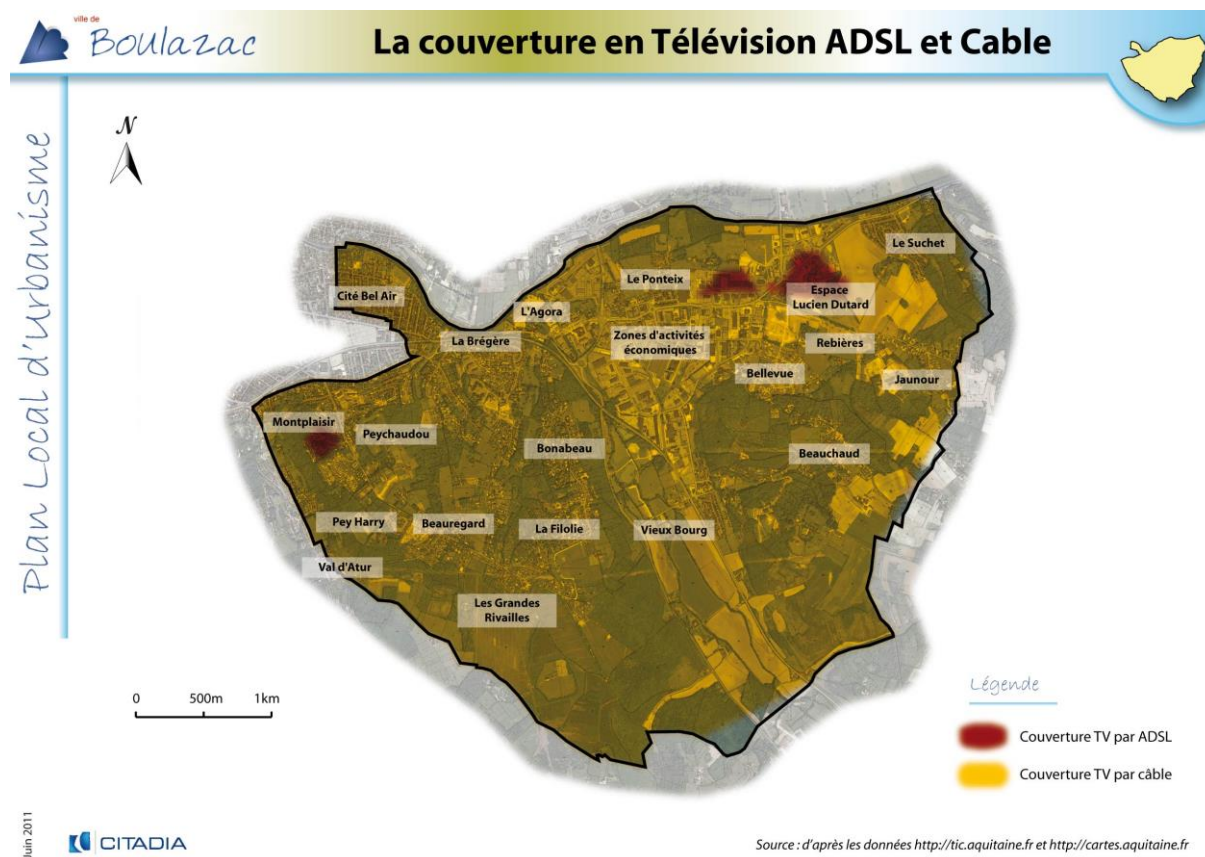
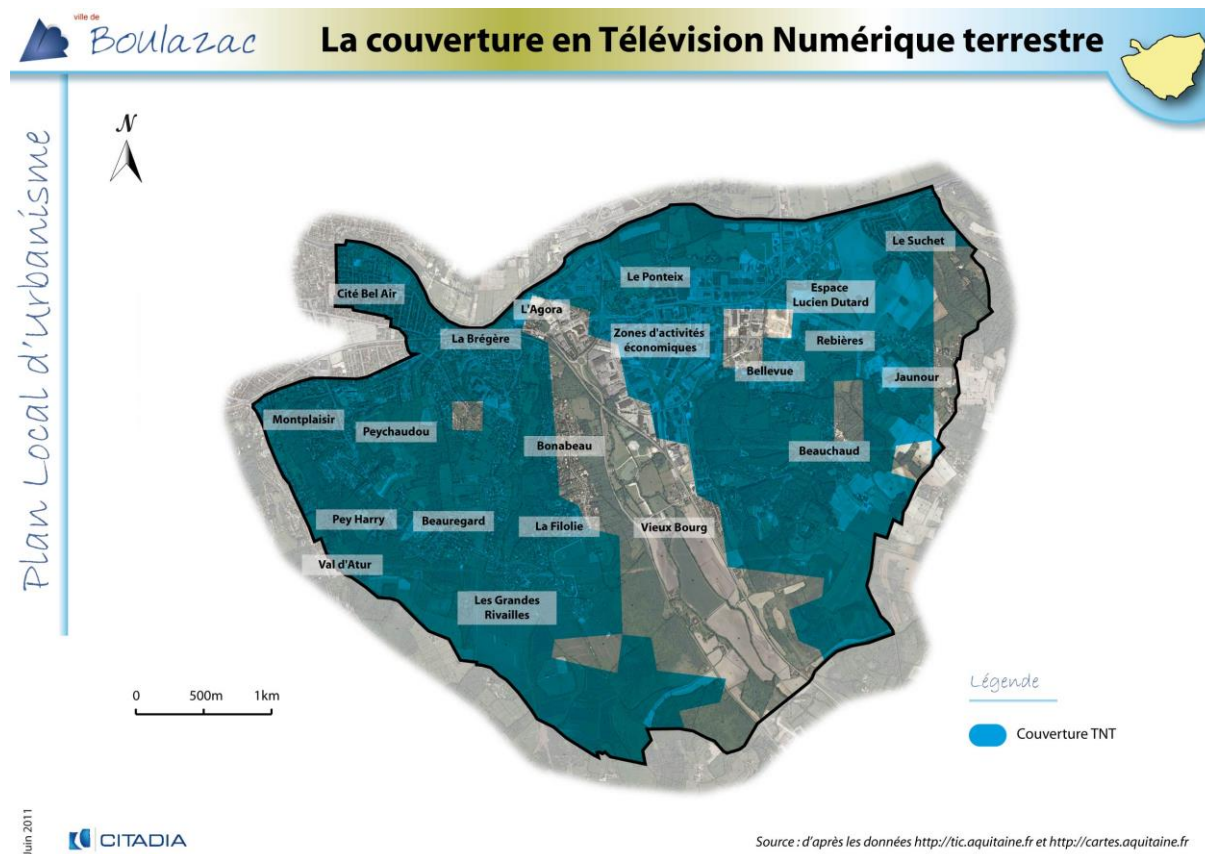
La couverture en télévision par ADSL et Télévision Numérique terrestre (TNT)

A l'heure actuelle, le territoire communal n'est pas desservi dans sa totalité par la TNT. Toutefois, la grande majorité de la population semble bénéficiée de ce service. Ce constat est positif dans la mesure où la TNT a remplacé définitivement la télévision analogique au 1^{er} semestre 2011 en Aquitaine.

Concernant la télévision par l'ADSL, seuls quelques secteurs sont raccordables car demandant des débits supérieurs à 8 Mb/s.

Enfin, la télévision par le câble semble être présente sur la quasi-totalité du territoire.

Source : Citadia d'après données <http://tic.aquitaine.fr>



II.9. Organisation urbaine

Une organisation multipolaire

Boulazac est historiquement une commune multipolaire :

⇒ **Le Vieux-Bourg**

Quartier le plus ancien située dans la vallée du Manoire, il accueille l'église et le cimetière, le parc paysager de Lamoura, des bâtisses remarquables, un quartier d'habitats collectifs et un groupe scolaire des années 1970. Le château du Lieu Dieu est excentré.

⇒ **Cité Bel-Air**

Quartier construit à partir de la 1^{ère} guerre mondiale, cet ensemble dense d'habitations individuelles ou mitoyennes s'appuie sur Périgueux et n'est que faiblement tourné vers le reste de Boulazac. Ce secteur a constitué, avant la création du centre-ville Lesparat, le lieu d'implantation de la mairie et le cœur de vie de la commune.

Ce quartier intègre des équipements collectifs importants : un groupe scolaire, la maison des associations, un stade ainsi que quelques commerces de proximité.

⇒ **La zone d'activités économiques**

S'appuyant sur la D5, la N221 et la desserte ferroviaire, elle occupe une grande partie au centre de la commune, divisant la commune en deux parties est et ouest. Riche d'une offre commerciale d'échelle d'agglomération ainsi que d'entreprises artisanales, logistiques et de construction, elle a connu une série d'extensions dont la dernière est le village artisan en bordure de l'Isle et du quartier de Suchet.

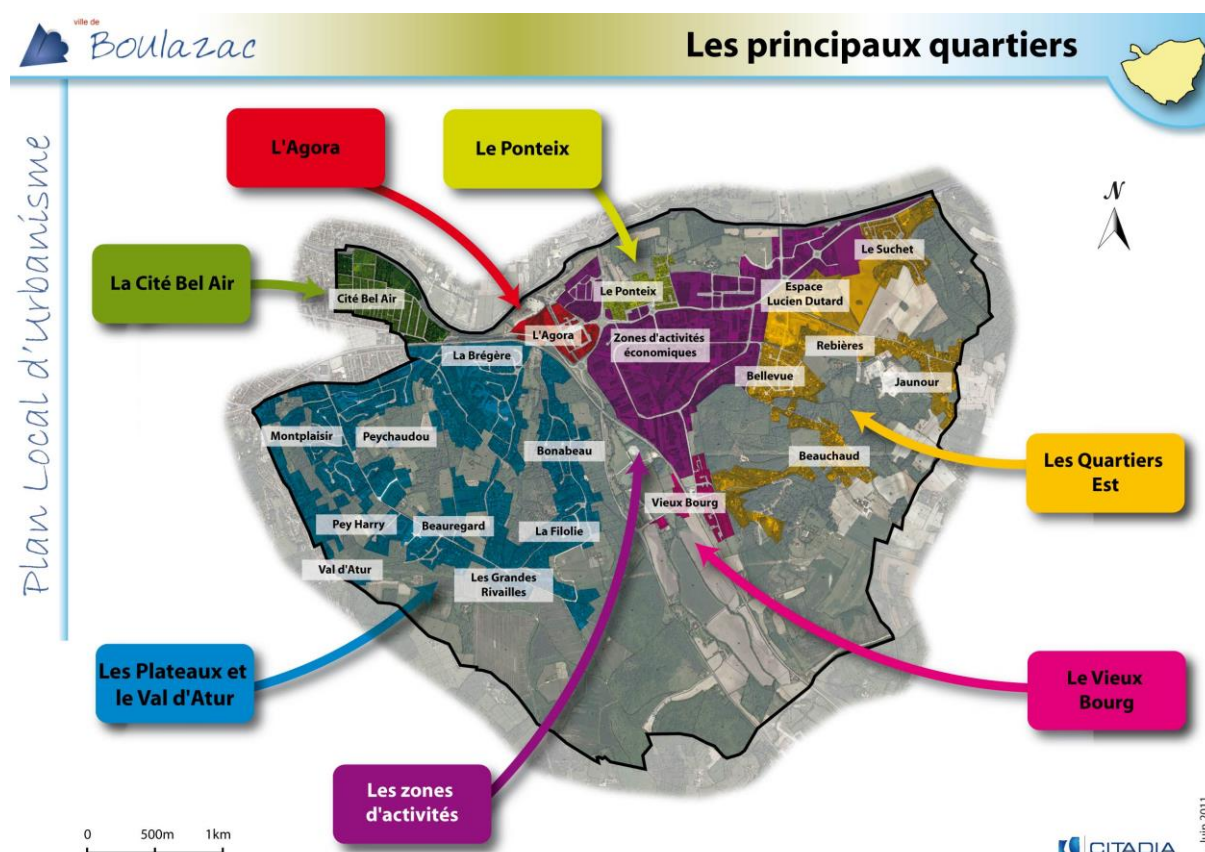
⇒ **Le nouveau centre-ville Agora**

Dès la fin des années 1980, la municipalité crée un pôle central s'appuyant sur un panel d'équipements culturels, sportifs et événementiels, administratifs et religieux. Situé au centre du territoire communal entre la zone industrielle et les quartiers résidentiels du Ponteix et des Hauts-Agora, il se veut être le cœur de ville et un véritable espace fédérateur. Son accessibilité, notamment en termes de modes doux, reste faible.

Il convient néanmoins de souligner que le centre-ville apparaît très peu étoffé par rapport à une population de plus de 6 000 habitants.

⇒ **Le quartier Est**

Il s'agit d'un nouveau quartier en cours de création qui comprendra, à terme près de 300 logements (sociaux et accession libre). Il est situé en périphérie immédiate de la zone d'activités. Il représente la dernière zone de développement d'ampleur de la commune en matière d'habitat. Il est axé sur le développement d'une offre d'habitat mixte (social – accession à la propriété – programme de location / accession). Ce quartier comprend également la création d'équipements publics importants pour la commune (structure multi-accueil (crèche, ALSH), plaine des sports...). Sa localisation permet à des quartiers plus anciens de la Ville (tel que le quartier du Suchet) d'être reconnecté avec le reste de la Ville tant au niveau de la continuité urbaine qu'au niveau des axes de déplacements.



Le reste du territoire est constitué de quatre typologies urbaines :

- **Des hameaux agricoles sur les plateaux** (Jaunour, Bauchaud, Grande Maison, Frondal, Les Combes et Les Angès) aux habitations anciennes et parfois complétées par des opérations plus récentes ;
- **Des lotissements linéaires** à la frontière Ouest avec Périgueux (Montplaisir en 1960, Pey Harry en 1970), dans la plaine de l'Isle (Le Suchet en 1970, Le Ponteix en fin 1970), sur les lignes de crêtes (Grandes Rivailles – Grands Chênes en 1998, La Brégère et Bonabeau en 1999, La Filolie en 2001) et récemment sur la partie Est de Boulazac (Espace Lucien Dutard, Bellevue et Rebières depuis 2004). Situés pour les trois quarts entre les coteaux boisés et le plateau agricole, de forts enjeux paysagers et d'accessibilité les concernent. Ils traduisent le phénomène, encore actif, d'étalement urbain ;
- **Des opérations de logements collectifs sociaux** (Les Hauts-d'Agora, Bellevue, Pey Harry, Vieux Bourg et Agora) se juxtaposent aux lotissements pavillonnaires avec des problèmes de transitions entre ses deux formes et densité du bâti opposées ;
- **Un bâti ancien et dense le long des voies départementales** Val d'Atur et Route de Lyon.

Cette organisation multipolaire relève de nombreuses difficultés tant au niveau des déplacements, des réseaux, de relations entre les quartiers voisins et avec le nouveau centre-ville. De plus, les relations entre Boulazac et la rivière de l'Isle sont très faibles du fait des contraintes liées aux risques inondations. Hors-mis le camping Barnabé à Cité – Bel air, aucune infrastructures et de quartiers s'articulent avec ce cours d'eau.

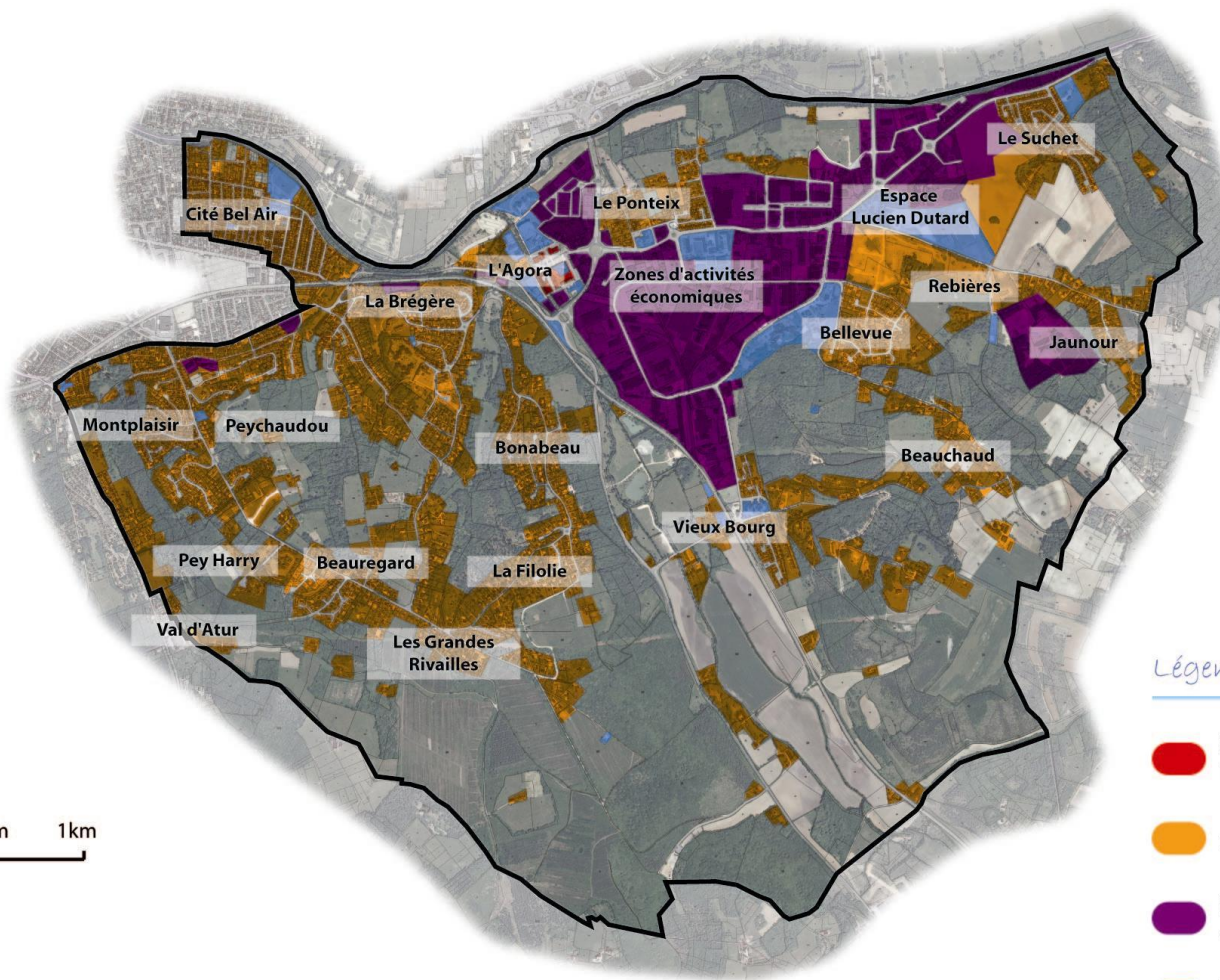
Les principales fonctions urbaines



Plan Local d'urbanisme



0 500m 1km

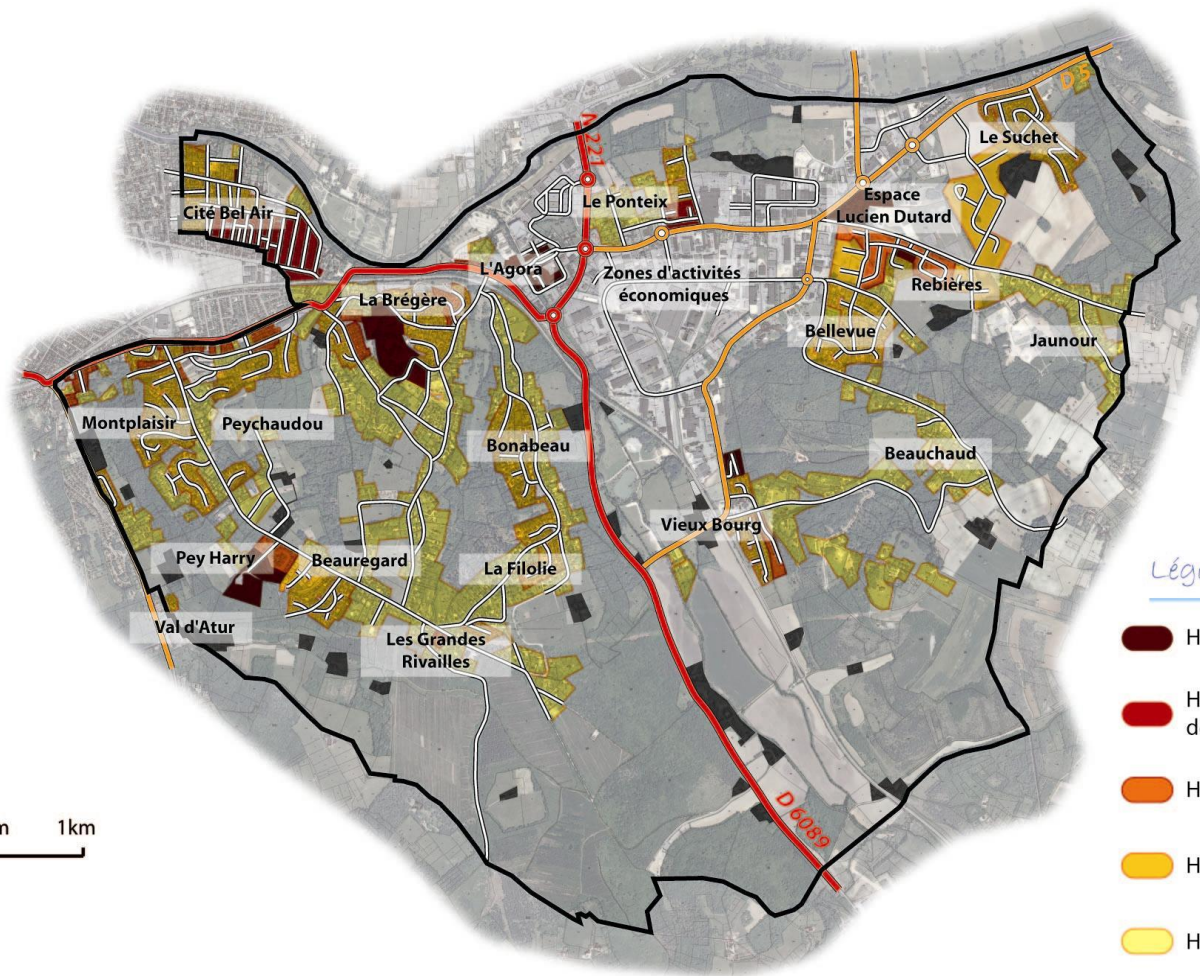


Légende

-  Secteur mixte :
habitat - commerces
-  Secteur d'habitat
-  Secteur d'activités
économique
-  Secteur d'équipements et de
services à la population



0 500m 1km



Légende

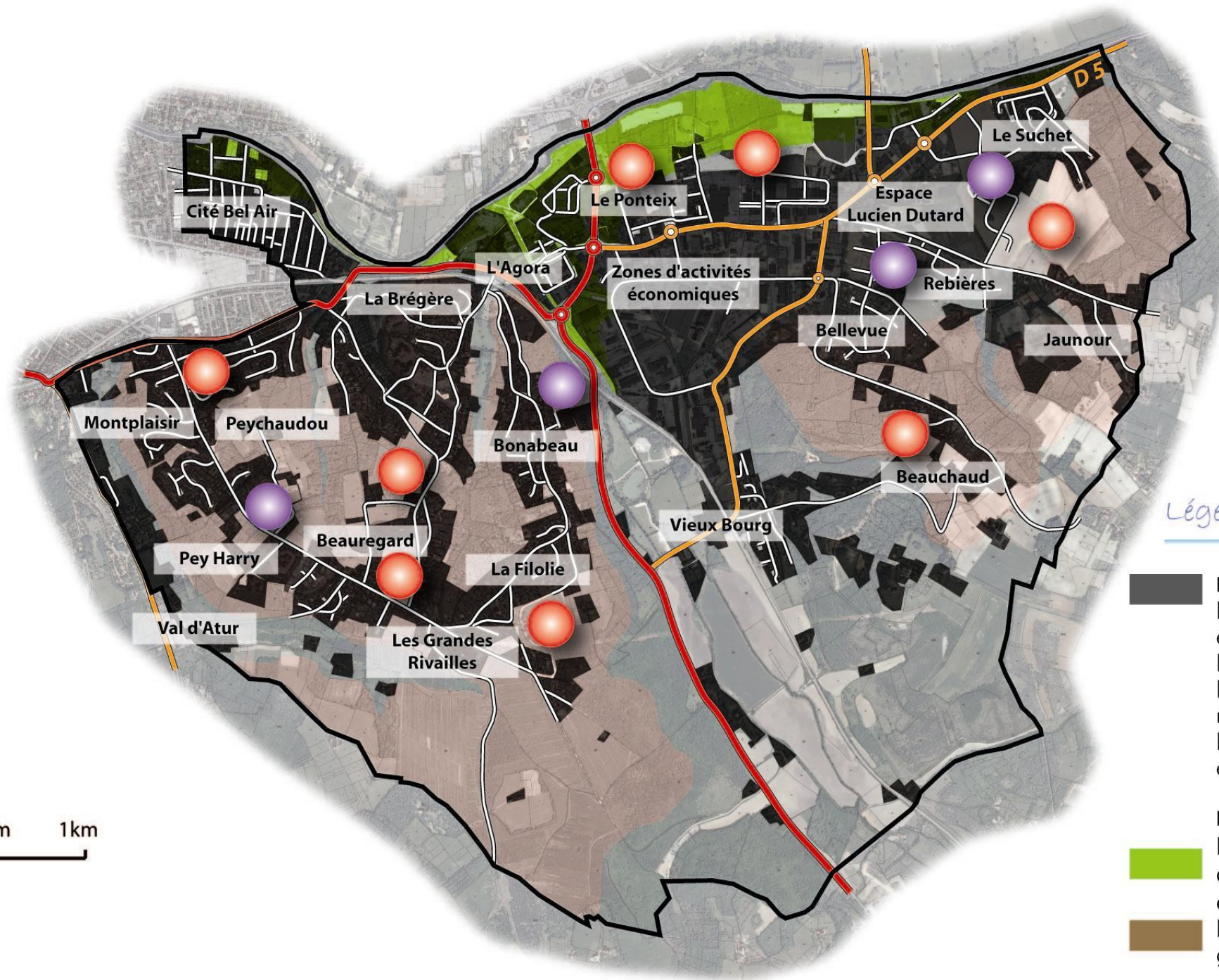
-  Habitat collectif
-  Habitat pavillonnaire ou mitoyen dense
-  Habitat mitoyen
-  Habitat pavillonnaire dense "aéré"
-  Habitat pavillonnaire "lache"
-  Bâti isolé et/ou ancien

II.10. Enjeux et perspectives en matière de développement urbain

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un niveau d'équipements et services publics conséquent ↑ Un rayonnement culturel et sportif certain ↑ Une formation professionnelle structurée et étoffée 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Une offre de santé inférieure à la moyenne nationale, néanmoins compensée à l'échelle de l'agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> → Conforter les équipements présents sur la commune et anticiper sur les évolutions démographiques de la population → Conforter la formation professionnelle présente sur la commune
Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Une très bonne accessibilité et un réseau routier important ↑ Une réflexion globale engagée sur les déplacements : le PDU ↑ Un schéma directeur des déplacements en modes doux et des circuits de randonnées inscrits au PDIPR ↑ Un projet de halte ferroviaire et de pôle multimodal 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un réseau de voirie composé de nombreuses impasses ↓ Des déplacements principalement réalisés en véhicule individuel ↓ Des « points noirs » à signaler en matière de sécurité routière 	<ul style="list-style-type: none"> → Développer des modes alternatifs au tout voiture (circulations douces, transports collectifs) en créant les conditions de leur optimisation → Penser autrement l'aménagement pour améliorer les circulations entre les quartiers et recréer du lien → Prendre en compte les problématiques de sécurité routière
Réseaux urbains	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Un réseau d'assainissement collectif développé, desservant la majeure partie des foyers ↑ Une couverture numérique globalement satisfaisante 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Une station d'épuration parfois en saturation ↓ Des disparités observées quant à la qualité de service de l'ADSL (différences de débit) 	<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en adéquation les capacités d'approvisionnement des réseaux urbains avec les futurs besoins générés par le projet de développement urbain
Organisation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ↑ Des formes urbaines diversifiées et des éléments isolés à valeur architectural ↑ Une réflexion globale engagée sur la zone d'activités économique par une procédure de ZAC ↑ Un quartier Est en cours de structuration et d'aménagement avec un objectif de mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un centre-ville sous-dimensionné pour une ville de 7 000 / 8 000 habitants ↓ Une mixité des fonctions urbaines peu présente avec certains quartiers dont la fonction dominante apparaît clairement ↓ Des entrées de ville peu valorisées ↓ Des transitions entre formes urbaines parfois peu évidentes ↓ Une urbanisation diffuse, en linéaire, consommatrice d'espace ↓ Un étalement urbain et une banalisation des paysages du quotidien ↓ De nombreuses impasses 	<ul style="list-style-type: none"> → Etoffer le centre-ville → Promouvoir des formes urbaines « durables » et de qualité → Mener une approche globale quant à la structuration des futurs quartiers → Intégrer les réflexions menées dans le cadre de la ZAC → Stopper le développement urbain linéaire → Recréer des liens entre les quartiers → Protéger et mettre en valeur le patrimoine local → Valoriser les entrées de ville



0 500m 1km



Légende

- Paysages urbains hétéroclytes :**
- intégration paysagère des extensions ?
 - gestion de l'étalement urbain ?
 - gestion économe de la ressource "espace" ?
 - recherche de performance environnementale ?

- Risques**
- Problématique de champs d'expansion des crues à prendre en compte
 - Problématique de retraits et gonflements d'argiles

- Perspectives de développement**
- Quartier en cours d'aménagement
 - Secteur potentiel de développement ?

CHAPITRE III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1. Etat initial des paysages et du cadre de vie

« Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »⁴. Le présent chapitre s'attache ainsi à offrir une lecture transversale et thématique des paysages.

Trois entrées de lecture ont été identifiées, selon une méthode d'échelles emboîtées :

- une première approche s'attache à l'échelle du Grand Paysages (échelle « macro ») : il s'agit d'étudier les facteurs naturels liés au relief, en tant que « grandes lignes directrices » des paysages perçus.
→ **SOLS et ambiances paysagères**
- une seconde approche s'attache à une échelle intermédiaire : il s'agit d'étudier les facteurs naturels liés au vivant, en temps « qu'occupation structurante naturelle ou humaine de l'espace ».
→ **VEGETATION et ambiances paysagères**
- une dernière approche s'attache à une échelle plus fine et plus proche des habitants (échelle « micro ») : il s'agit d'étudier les facteurs humains liés à l'urbanisation, également en temps « qu'occupation structurante et humaine de l'espace ».
→ **Paysages URBAINS et PATRIMOINE**

Le fil directeur commun à chacune de ces clés d'appréhension du paysage est celui de la perception humaine, qui passe notamment par :

- l'identification des facteurs physiques (perception « objective ») : *relief, structure de la végétation, morphologie urbaine, ...*
- l'identification de codes visuels : *quelles seraient les composantes picturales (formes, couleurs, répétitions, mouvements, ...) qui nous permettraient de caricaturer la scène paysagère en quelques secondes ou quelques traits ?*
- l'identification de motifs paysagers : *quelle est la valeur symbolique/identitaire de l'élément récurrent qui s'offre à la vue ? (il s'agit d'une perception empreinte de davantage de « subjectivité », car liée à notre civilisation en l'occurrence occidentale).*

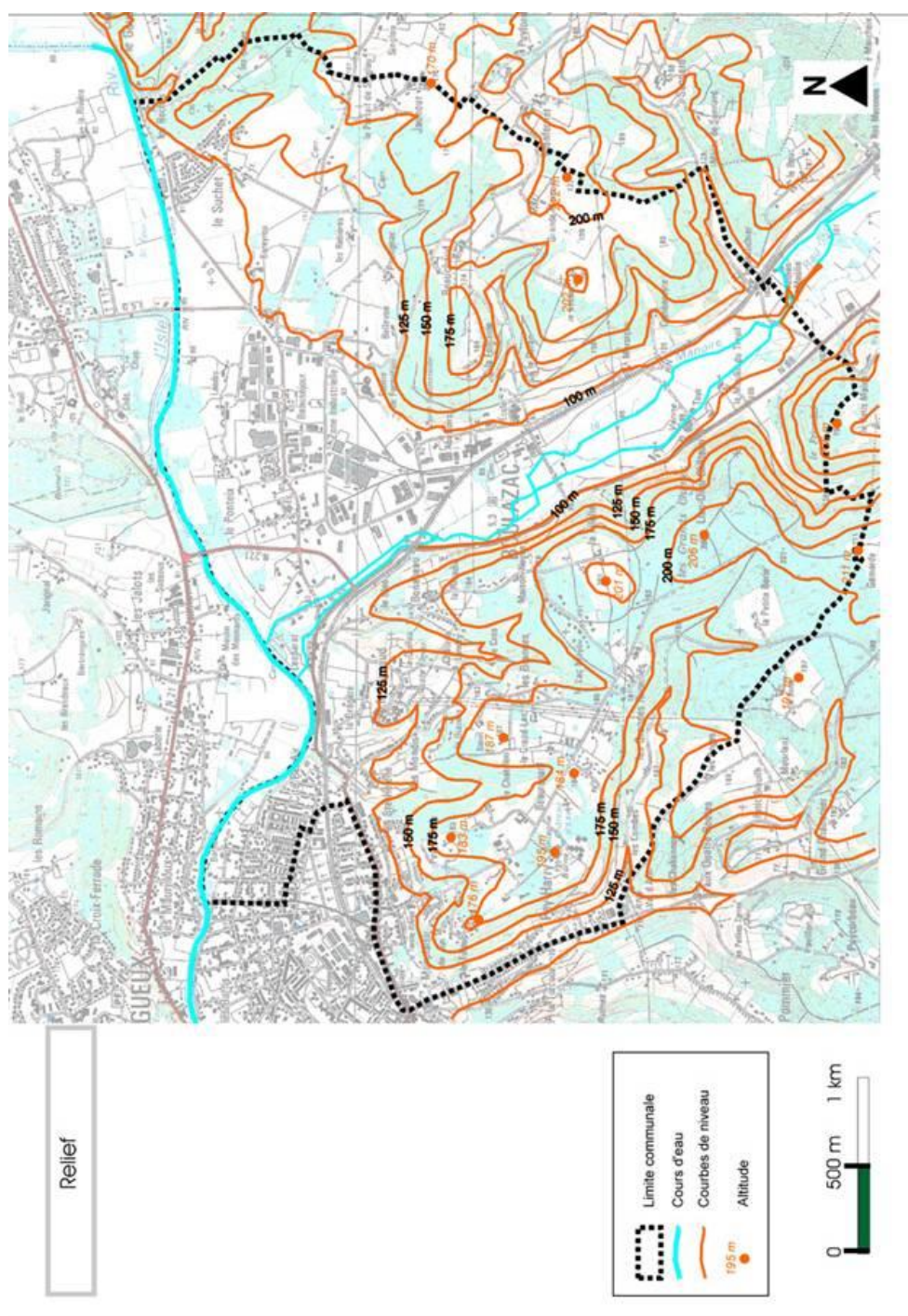
Le but de cette analyse est de **comprendre ce qui fait l'unicité et l'identité de lieu** : quels seraient dès lors **les éléments à protéger ? Les éléments à valoriser et à mettre en scène ? Comment faire contribuer ces éléments à la qualité du cadre de vie recherchée ?**

III.1.1. Sols et ambiances paysagères : un territoire clivé

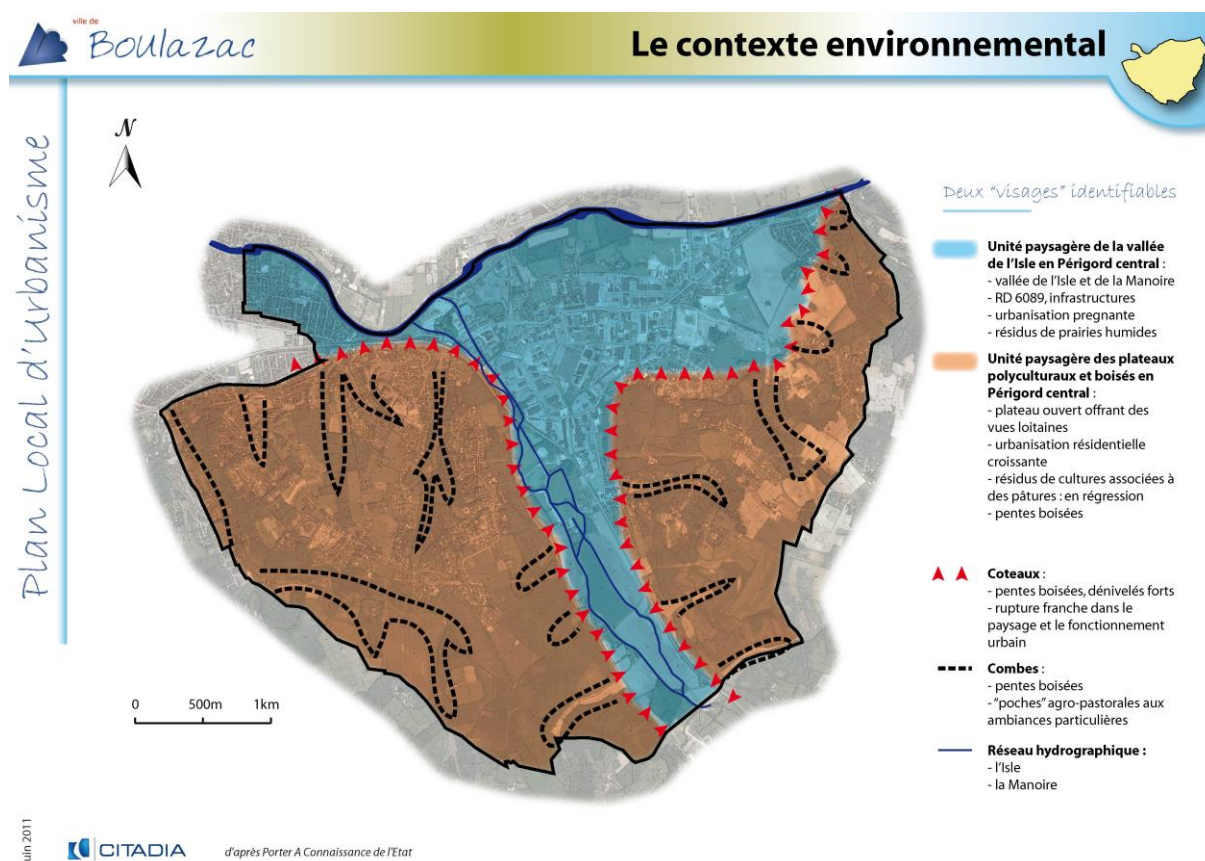
Un territoire topographiquement clivé

⁴ Définition du paysage aujourd'hui largement partagée, contenue dans la Convention européenne du paysage, signée dans le cadre du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, le paysage est pluridisciplinaire et fait l'objet d'interprétations.

La commune de Boulazac est fortement structurée par sa topographie :



Source : Rapport de Présentation du PLU de 2008



Le centre de la commune est encaissé dans les vallées de l'Isle et du Manoire.

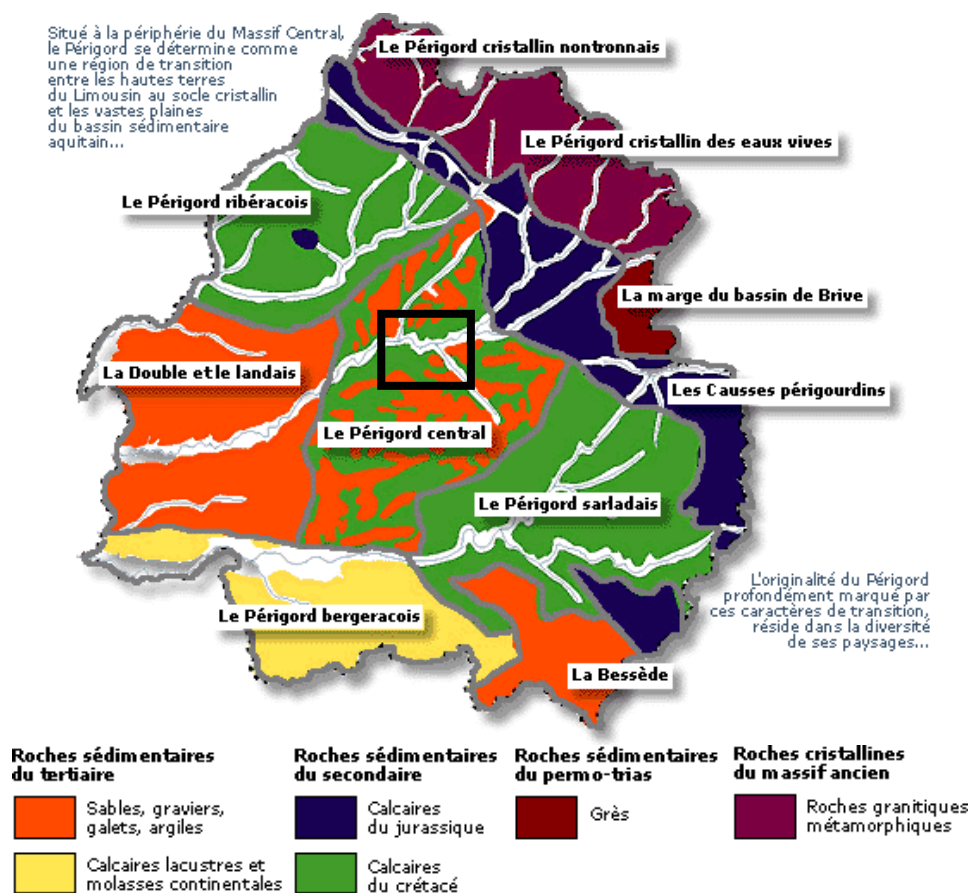
La situation géographique et le relief de la commune engendrent ainsi un effet tunnel entre l'agglomération périgourdine et le reste du département, largement rural.

Cela génère également une coupure entre la vallée et les coteaux alentours. Cette perception est par ailleurs accentuée par les coupures que représentent les axes routiers importants, que sont la RD 2089 et la RN 221.

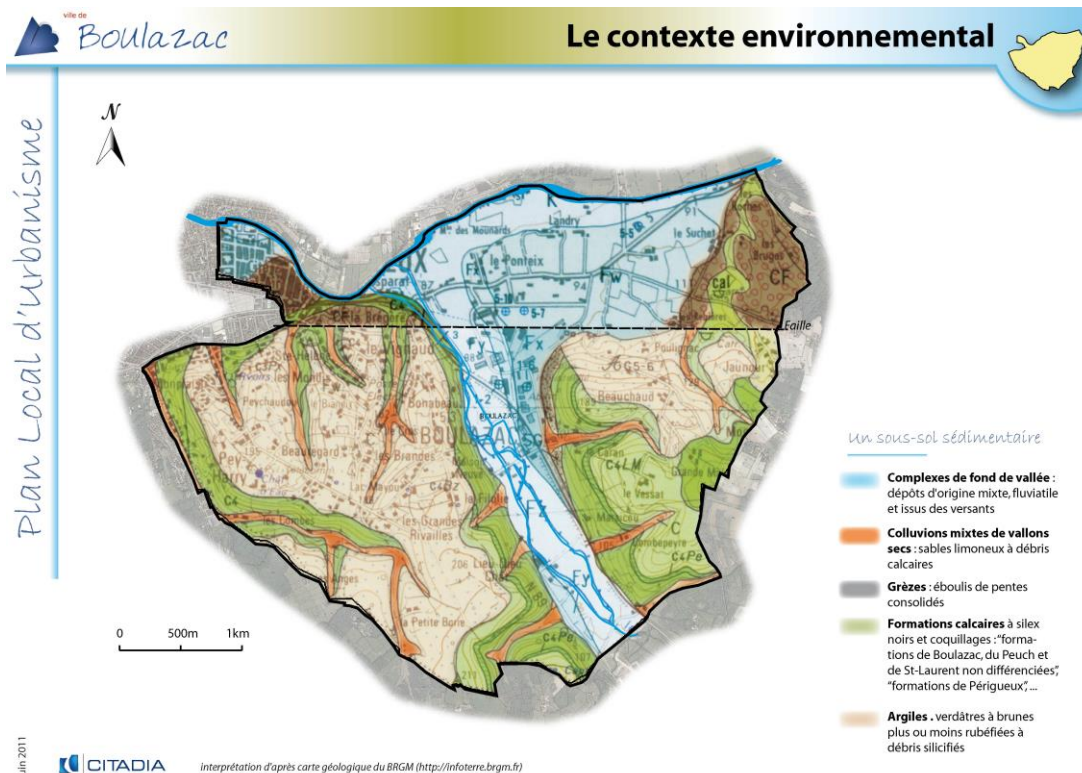
On observe ainsi des occupations très contrastées à l'échelle de la commune :

- un territoire fortement urbanisé dans la vallée, zone de transit et d'activités.
- des coteaux périphériques, largement anthropisés mais gardant une identité rurale champêtre et forestière forte.

Une entité géologique « de transition », à l'interface entre le Bassin Aquitain et le Limousin



Source : Rapport de Présentation du PLU de 2008 d'après CAUE 24, www.perigord.tm.fr



A l'image du reste du Périgord, le sous-sol de Boulazac est constitué de roches caractéristiques des espaces de transition entre une entité cristalline (Limousin) et sédimentaire (Bassin Aquitain).

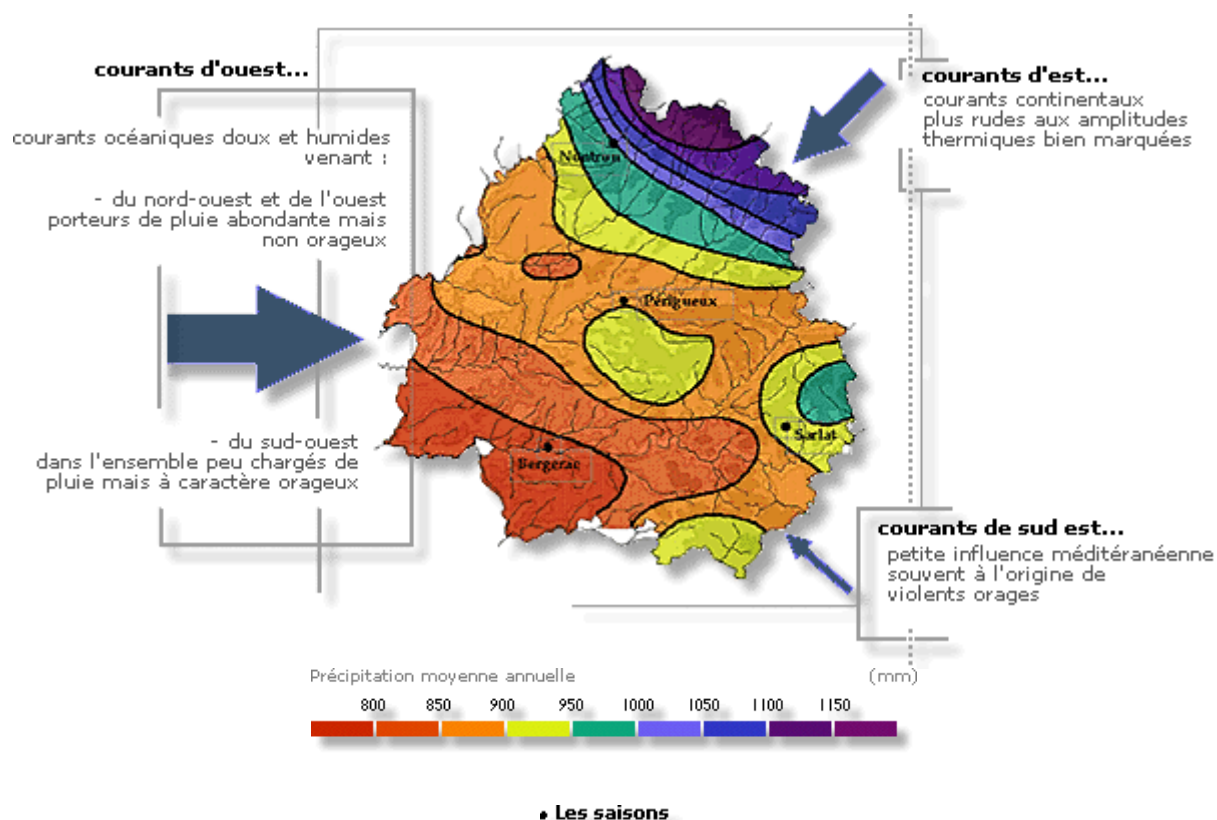
Le sous-sol communal est donc complexe et varié : toute cette diversité de matériaux ne réagit pas de la même manière au travail de l'érosion, ce qui explique le paysage clivé de la commune (vallées en creux, coteaux, plateaux surélevés).

Les produits de ces roches plus ou moins érodées et altérées génèrent des sols également diversifiés, plus ou moins propices à l'agriculture.

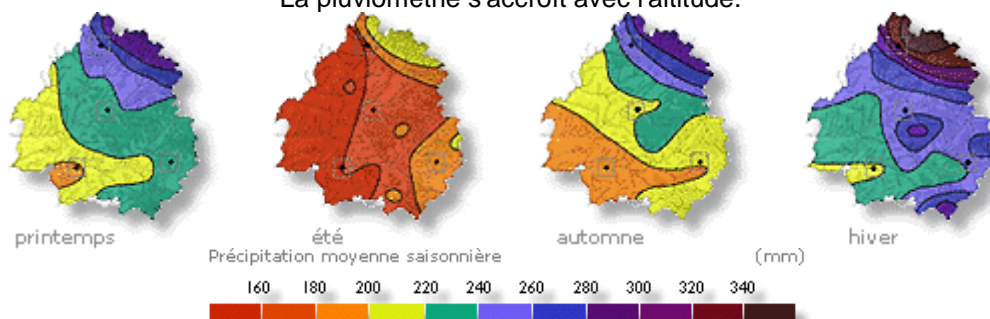
La nature variée de ces sols génère plus ou moins de risques : une partie importante du territoire présente des sols argileux soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles.

Un climat océanique doux, aux variations de type climat continental

Le département est directement placé sous l'influence des courants climatiques venus de l'Atlantique maintenant un climat océanique doux et humide qui disparaîtrait au profit de tendances continentales caractérisées par des contrastes thermiques.



En Périgord, les nuances pluviométriques sont en grande partie dues à l'influence des reliefs. La pluviométrie s'accroît avec l'altitude.



Source : Rapport de Présentation du PLU de 2008 d'après CAUE 24, www.perigord.tm.fr

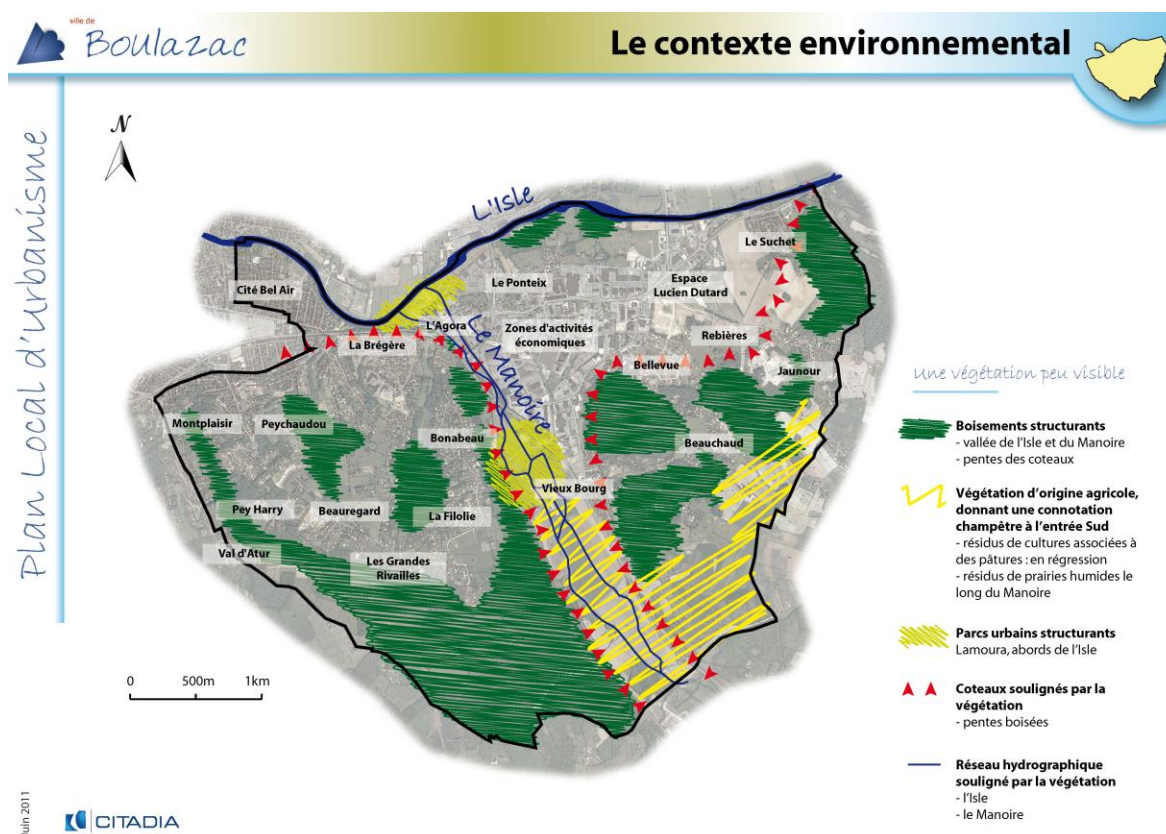
III.1.2. Végétation et ambiances paysagères : une nature qui recule sous le joug de l'urbanisation

La végétation est principalement présente sous forme de :

- boisements fragmentés (sur les versants des coteaux),
- prairies et terres cultivées,
- ripisylve le long de l'Isle, du Manoire et des petits cours d'eau avoisinants
- arbres isolés, haies bocagères et alignements d'accompagnement de voirie
- jardins et parcs privés
- parc de loisirs.

La végétation est une composante visuelle des paysages de la commune, néanmoins elle demeure peu visible :

- En fond de vallée, seules quelques prairies humides et des ripisylves y sont encore présentes. Ces espaces à connotation naturelle abritent une flore et une faune ordinaire des milieux ruraux.
- Sur les plateaux, les espaces naturels sont en net recul compte tenu du développement croissant de l'urbanisation à des fins d'habitat dans ce secteur. Les forêts, denses et mixtes, y occupent malgré tout une place prépondérante. Le reste du maillage est composé de zones de polycultures (prairies, terres labourables et vignes) et de quelques zones de landes. La valeur écologique de ces espaces présente un caractère ordinaire.
- Au niveau des coteaux marquant la rupture entre les deux entités précédentes, la couverture forestière est abondante. Les boisements des talus jouent un triple rôle écologique, paysager et mécanique : ils permettent notamment de limiter les effets de l'érosion et du ruissellement.

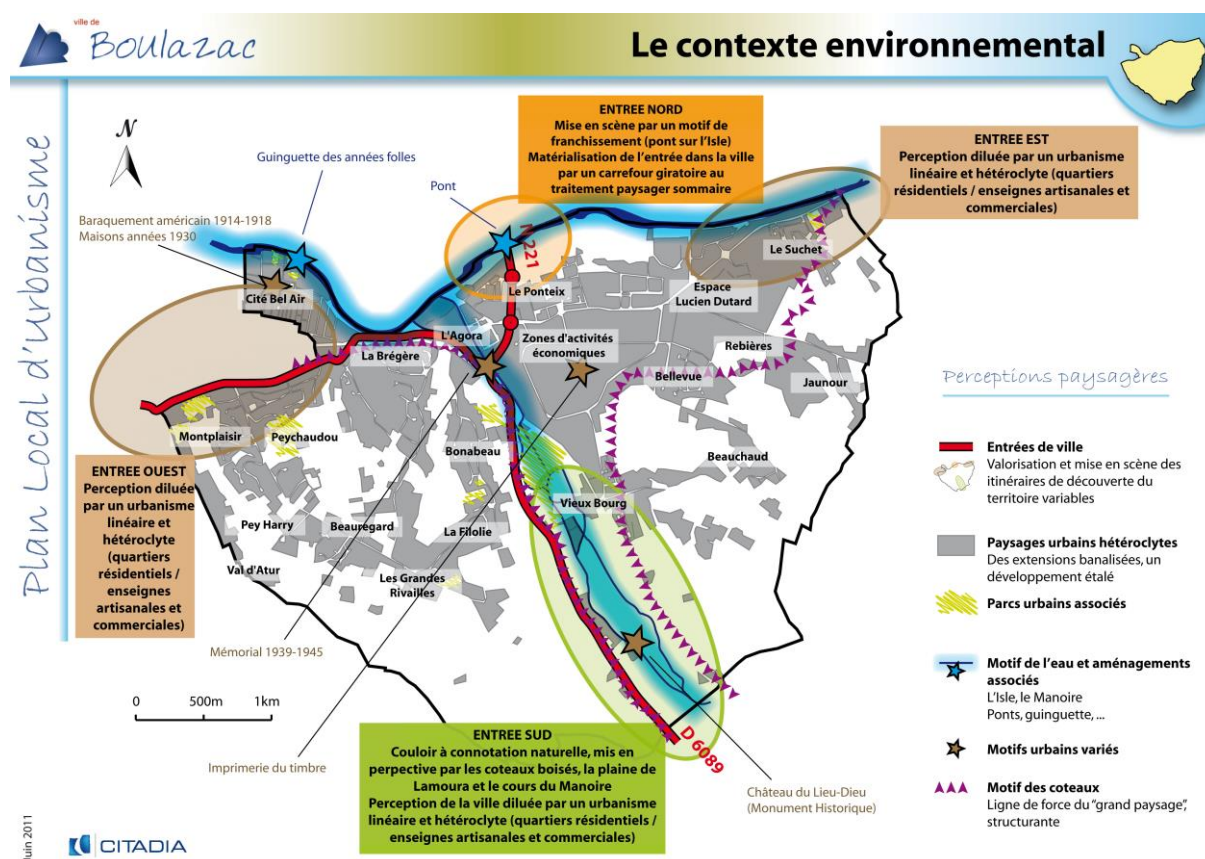


III.1.3. Urbanisme et ambiances paysagères : une organisation multipolaire et un patrimoine architectural varié

Paysage perçu : des entrées de ville plus ou moins lisibles

Matérialisées par des artifices variés, les entrées dans le site de projet sont inégalement mises en scène :

- L'entrée Nord est rendue lisible par la présence d'un franchissement enjambant la rivière de l'Isle,
- L'entrée Ouest est également lisible du fait d'une succession contrastée d'ambiances paysagères naturelles puis urbaines,
- Les entrées Sud et Est sont en revanche diluées et peu perceptibles, noyées dans un urbanisme diffus et hétéroclite.



Paysage perçu : des ambiances urbaines, minérales, entretenant un faible rapport avec le cadre paysager environnant

Dans la commune, des motifs paysagers⁵ existent mais génèrent des événements paysagers discrets, peu visibles, peu mis en valeur :

⁵ Un motif paysager est un élément visible du paysage qui attire l'attention par son envergure, sa symbolique ou son usage singulier. Il confère au lieu dans lequel il se trouve une identité particulière et des éléments de repère.

- L'eau et ses aménagements : franchissement (le pont au-dessus de l'Isle, qui matérialise le passage d'un quartier économique à l'autre), la guinguette des années folles, ... Le traitement paysager des abords de l'Isle est sommaire et met peu en perspective l'aménité portée par la vallée de l'Isle.
- Le passé industriel transparaît sous formes de vestiges : l'héritage du fer et de l'entreprise Phil@poste Boulazac qui est l'institution française chargée depuis 1880 de l'impression des timbres postaux et fiscaux à destination des administrations postales.
- Le mémorial annonce une entrée que l'on pourrait qualifier de triomphante dans le cœur économique de la commune. Le traitement paysager apporte une mise en scène singulière.
- L'organisation en « zoning » au cœur de la zone témoigne d'un parti pris d'urbanisme et raconte l'histoire de l'aménagement de la zone depuis les années 1960 à aujourd'hui. Le développement opportuniste de ces dernières décennies a perturbé la juxtaposition originelle des îlots aux fonctionnalités variées : une confusion des styles, des modes et des genres s'expriment dans le paysage actuel, mêlant des espaces et des bâtiments disparates.
- Le coteau, élément naturel majeur de la zone, très présent mais peu visible. Autrefois davantage boisé et identifiable, il se dilue sous les aménagements urbains et se fait oublier dans le décor élargi de la zone de projet. Aucun axe ou voie de circulation ne met en perspective les vues sur cet élément dont l'image est rejetée au second ou troisième plan.

Des codes visuels⁶ esquissent un lieu complexe et confus :

- Le rapport d'échelle déséquilibré du nouveau centre-ville qui met en relation des espaces et des gabarits de constructions aux surfaces et volumes contrastés. Des bâtiments monumentaux au cœur de places étendues jouxtent des quartiers morcelés de taille et de hauteur modestes, sans transition. Les espaces publics ne sont pas d'envergure suffisante pour être un moyen de faire le lien entre ces ambiances contrastées.
- La diversité ou la confusion, qui réunit des îlots urbains aux fonctions et styles disparates et peu cohérents.
- La minéralité rend compte d'un paysage urbain et fonctionnel où la végétation tient une place discrète et minimaliste.

Une architecture hétéroclite et des ambiances paysagères urbaines particulièrement contrastées

⁶ Un code visuel est une composante visible du paysage qui intervient de manière récurrente et qui permet de caractériser un lieu comme une caricature à grand trait permettrait d'identifier rapidement une personne. Les codes visuels sont généralement peu nombreux et suffisent à restituer une image mentale et un souvenir du lieu.

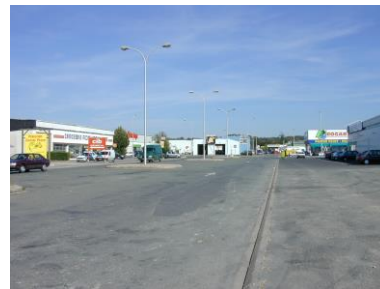




Un centre ville renouvelé



Des quartiers remodelés



Un développement économique organisé : le village artisanal



Un tissu urbain composé en grande partie de maisons individuelles



Pey Harry : un quartier d'habitat collectif en cours de mutation



Des zones d'activités accueillant de grandes entreprises



Un quartier figé : le camp américain



Des secteurs commerciaux anciens en cours de restructuration



Les nouvelles zones commerciales en cours d'aménagement

Source : Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2008

Conservation du patrimoine culturel et urbain

Seul le château du Lieu-Dieu dont les façades et toitures, doutes et pigeonnier sont inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 30 avril 1959.

→ Servitudes d'utilité publique

→ Inscription aux Monuments Historiques

Cela implique que le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine doit être consulté pour tous travaux à l'intérieur d'un périmètre de 500 m autour du château. Cette servitude touche peu de constructions car le château est relativement éloigné de toute urbanisation et son environnement boisé devrait conserver sa vocation paysagère.

Des zones archéologiques recensées comme sensibles

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) recense cinq sites archéologiques sensibles qui sont les suivants :

- La Vallée du Manoire : nombreuses occupations antiques et médiévales ;
- La Rive gauche de l'Isle, Lesparat, le Ponteix et Landry : occupations du Paléolithique et du Néolithique ;
- Le terme rouge, les Cébrades : présomption d'occupations néolithiques et antiques ;
- Le Suchet : occupations, Néolithique, Age de Bronze ;
- Les Roches : présomption d'occupations paléolithiques et protohistoriques.

Les zonages des sites archéologiques ci-dessus ont été reportés en annexe du présent PLU.



III.2. Etat initial ressources naturelles

III.2.1. **Biodiversité** : Un territoire tampon entre ville et campagne, au patrimoine naturel ordinaire

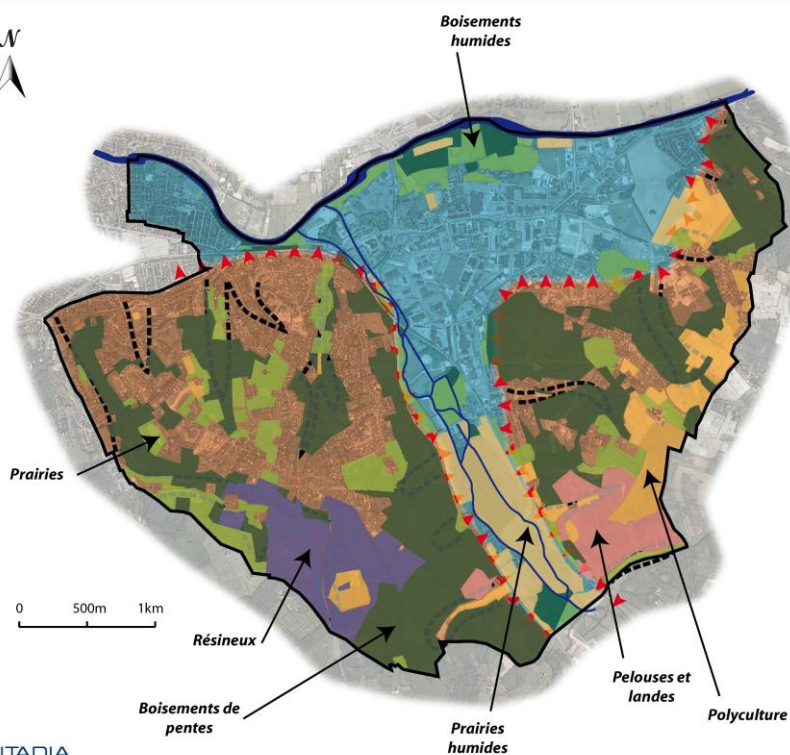
Le territoire ne comporte que très peu d'espaces naturels.

→ Voir le chapitre dédié à la dimension paysagère « VEGETATION »

Milieux	Faune associée
Les parcelles agricoles cultivées Les pâtures et prairies de fauche Les pelouses et landes sèches	⇒ Espaces de chasse nécessaires aux rapaces, aux chauves-souris, ... ⇒ Habitats pour de nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes (papillons, sauterelles, criquets plus particulièrement), de mammifères et de reptiles. ⇒ Sites de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux.
Les haies, les bosquets et le maillage bocager	⇒ Présence conjointe d'espèces de faune forestière au niveau des haies et d'espèces faune de plaine au niveau des zones ouvertes (prairies...). A ces espèces, s'ajoutent des espèces de faune aquatiques liées aux petites zones humides (cf. plus bas). ⇒ Espèces emblématiques du bocage : les passereaux, les reptiles, les amphibiens et les chauves-souris.
Les forêts	⇒ Refuge d'espèces de mammifères, notamment les grands mammifères : sangliers, chevreuils et cerfs, ... ⇒ Refuge d'espèces d'insectes, notamment des coléoptères xylophages et saproxylophages, qui se nourrissent de bois vivant ou mort, ... ⇒ Sites de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux.
Les cours d'eau Les ripisylves et les zones humides	⇒ Habitat pour de nombreuses espèces de poissons. ⇒ Sites de nidification et d'alimentation pour les oiseaux. ⇒ Halte migratoire pour les grands échassiers. ⇒ Habitats nécessaires à la reproduction de nombreuses espèces d'amphibiens et de libellules.

→ Mesures institutionnalisées à prendre en compte

Le caractère « ordinaire » de la nature à Boulazac est corroboré par l'**absence de périmètre institutionnel de protection ou de gestion du patrimoine naturel**. Aucune zone du territoire n'est inventoriée au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ou du réseau Natura 2000.

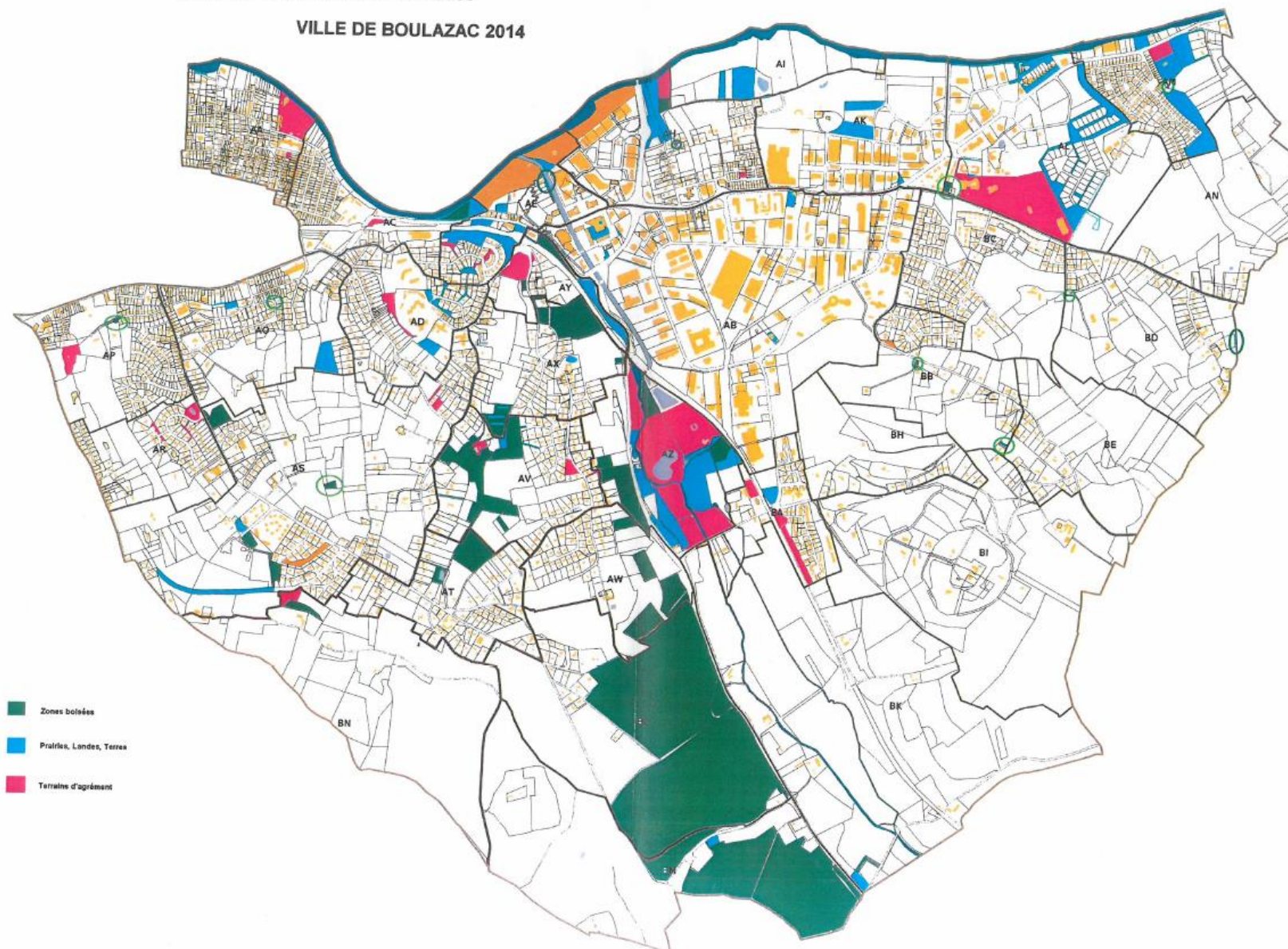


Juin 2011


CITADIA

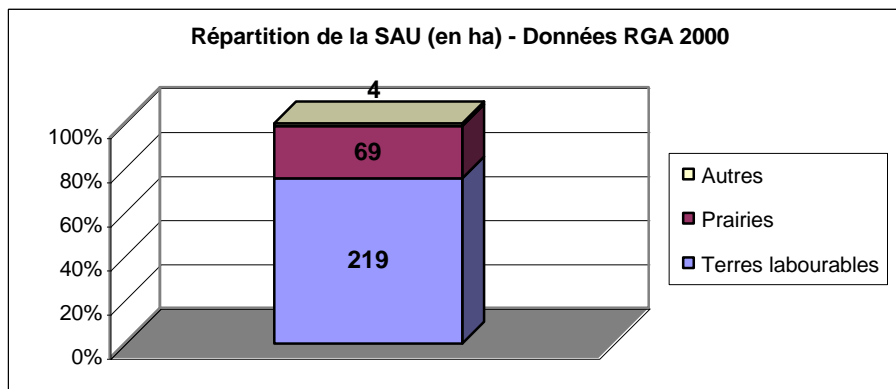
Propriétés communales non bâties

VILLE DE BOULAZAC 2014

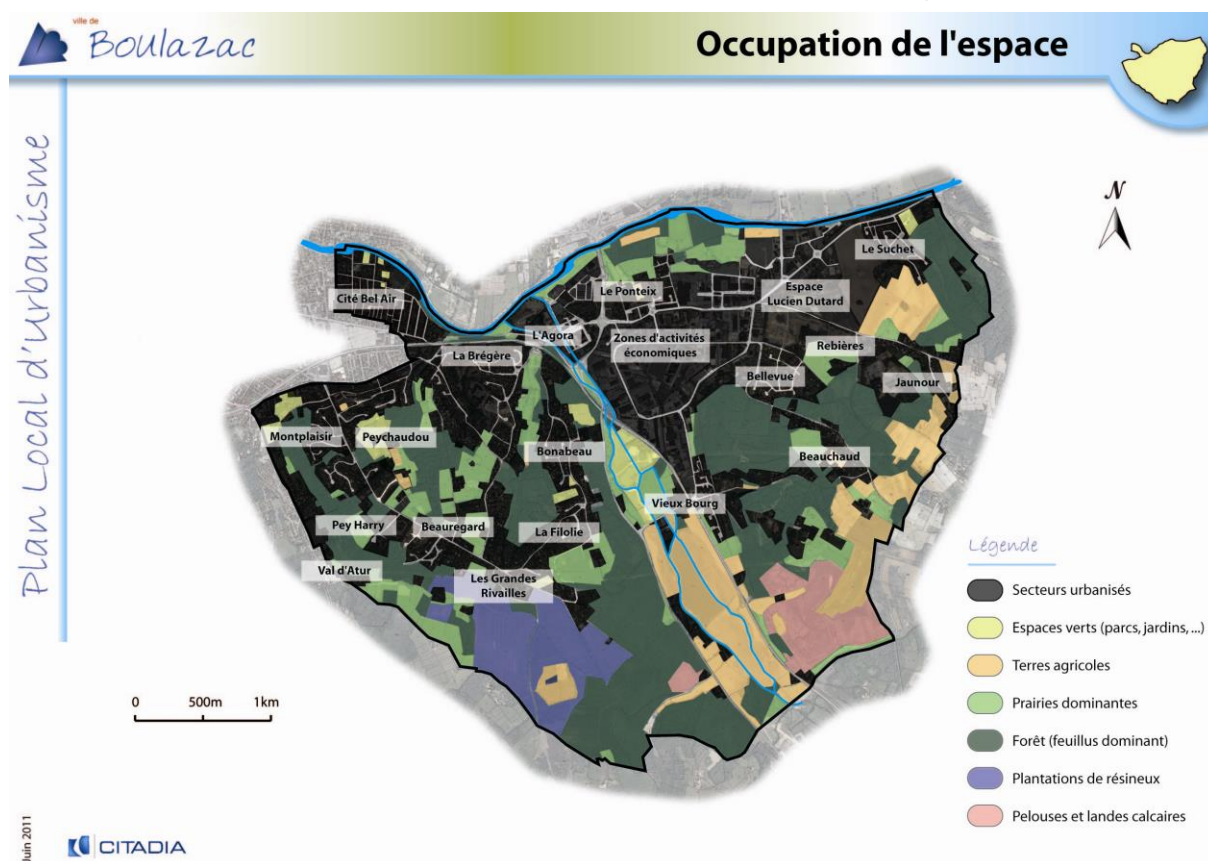


III.2.2. **Sols : Des espaces naturels et agricoles morcelés et sous pression**

Les espaces non urbanisés de la commune de Boulazac sont occupés par l'agriculture (prairies, polyculture, landes) ou par des boisements (forêts, ripisylves). Ils ont la particularité d'être fortement morcelés et sous pression urbaine, ce qui rend la mécanisation et l'intensification de l'agriculture difficiles.



Source : Agreste, Données RGA 2000



→ Documents-cadres à prendre en compte

Il est à noter l'absence de document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestiers à l'échelle départementale (DGEAF)⁷.

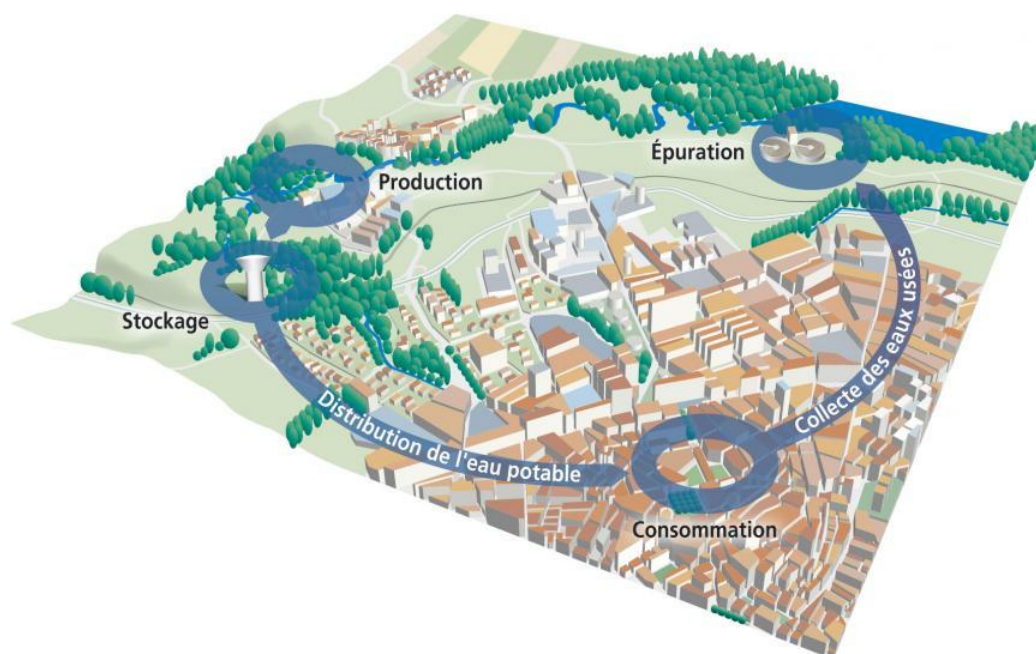
→ Lien avec le Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également, avec les territoires naturels, à l'entretien des paysages et des milieux. C'est dans ce sens qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

- Le PLU se doit de préserver les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (maîtrise des fronts urbains et du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse).
- Les espaces agricoles et naturels bénéficieront d'un classement et d'un règlement spécifiques (zones « A » et « N »)
- Le PLU peut envisager la création ou la protection de zone naturelle « tampons » à l'interface entre espace agricole et espace naturel (création ou protection des boisements significatifs, préservation des chemins et des haies, ...).

III.2.3. Eau : Un système hydrographique présent et une trame bleue fragile

Schéma global du cycle de l'eau



Source : <http://www.services.eaufrance.fr/decouvrir>

La qualité du réseau hydrographique

Boulazac est traversé par deux cours d'eau : l'Isle et le Manoire, tous deux affluents de la Dordogne.

⁷ La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoit la réalisation d'un Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département, pour identifier les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires.

Le système hydrologique est caractérisé par des sols de nature contrastés : des terrains de la vallée ont une nature argileuse peu perméable et sont pour certains d'entre eux d'anciens marécages (plaine de Lamoura, Lieu-Dieu) drainés pour des activités agricoles ; à l'inverse, les sols des plateaux calcaires au Sud de la Commune sont davantage perméables et « s'égouttent », alimentant en contre-bas les cours d'eau des vallées.

→ Documents-cadres à prendre en compte

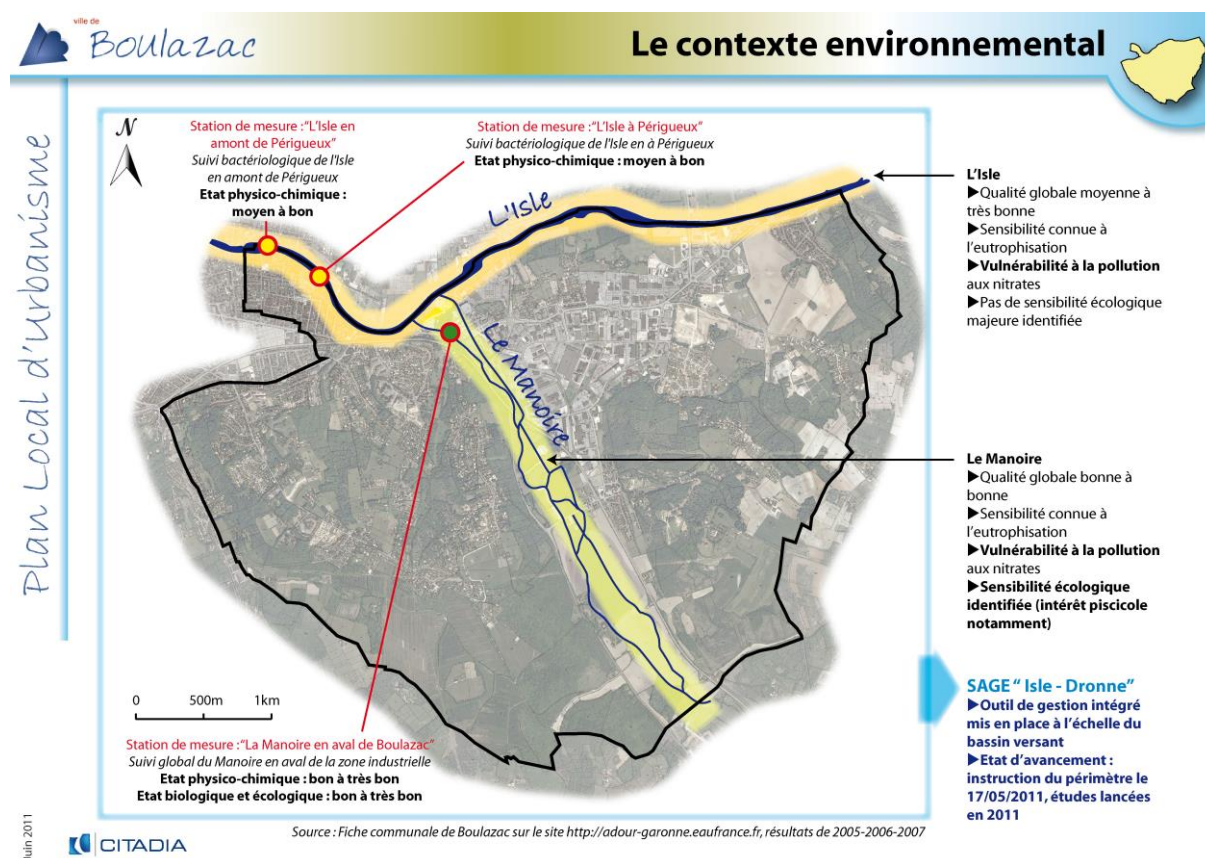
Une politique de gestion et de préservation de la ressource en eau a été mise en place, impulsée par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et les textes ultérieurs.

→ Le suivi global de la qualité et de la quantité de la ressource en eau s'effectue à l'échelle de grands bassins versants, par le biais d'un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**⁸. Boulazac est concerné par les dispositions du **SDAGE Adour – Garonne, révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 06/11/2009**.

→ Mesures institutionnalisées à prendre en compte

Du SDAGE Adour-Garonne découle des initiatives plus locales de gestion de la ressource en eau

→ Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**⁹ Isle-Dronne, instruit le 17/05/2011 et dont les études préalables débutent.



⁸ Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (échecance à 10 - 15 ans), pour le bassin hydrographique Adour-Garonne.

⁹ Né de la loi sur l'eau de 1992, le SAGE est le document d'orientation de la politique de l'eau au niveau local, établi par une commission locale de l'eau (CLE). Il est doté d'une portée juridique (arrêté préfectoral qui identifie les mesures de protection des milieux aquatiques, fixe des objectifs de qualité à atteindre, définit des règles de partage des ressources en eau, détermine les actions à engager pour lutter contre les crues,...). Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE.

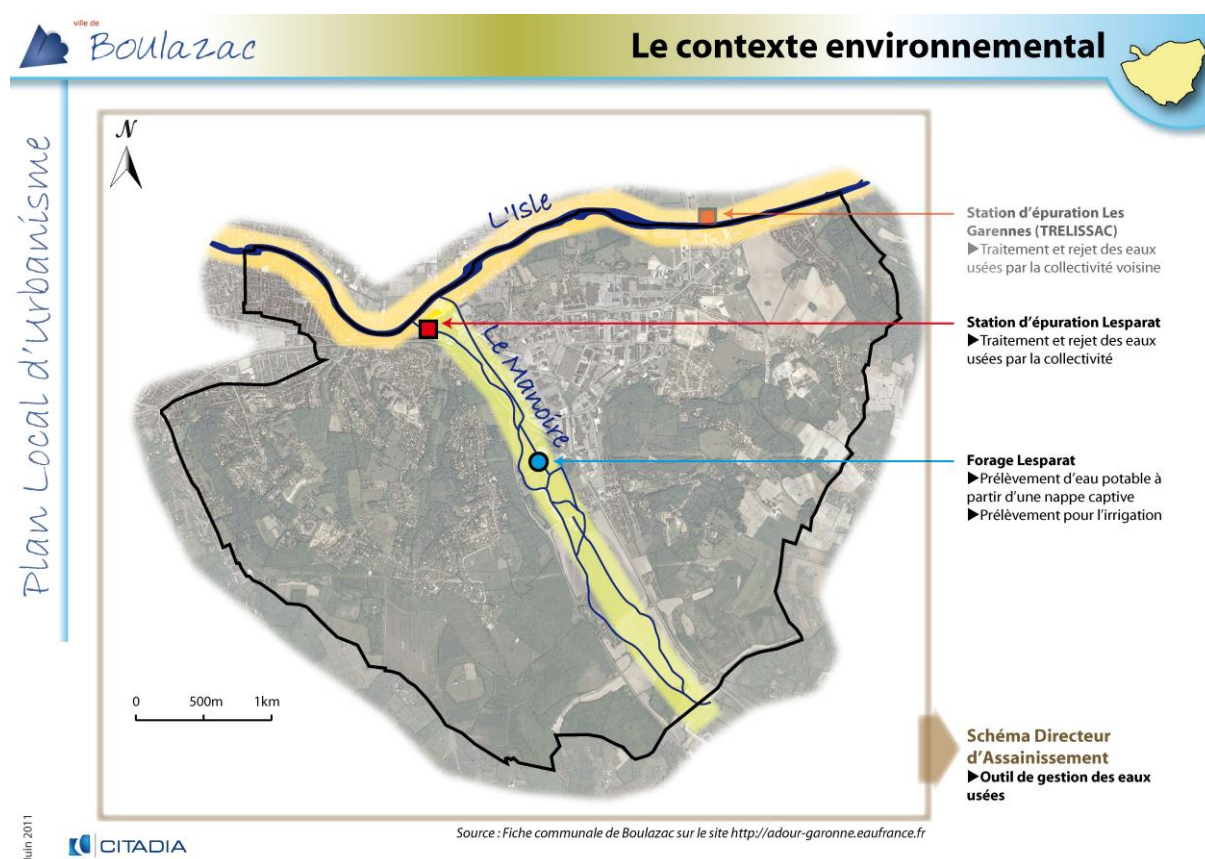
La qualité globale de la ressource en eau est satisfaisante comme en témoignent les derniers résultats disponibles des 3 stations de mesures présentes sur le territoire :

	Qualité de l'eau	Vulnérabilité à la pollution des nitrates d'origine agricole	Sensibilité à l'eutrophisation (enrichissement des milieux aquatiques en azote et en phosphore)	Accès à la ressource "eau"	Sensibilité écologique
Isle	Moyenne à très bonne	Sensible	Sensible	Moyen (ZRE ¹⁰)	Non
Manoire	Bonne à très bonne	Sensible	Sensible	Moyen (ZRE)	Cours d'eau classé ¹¹

Source : SIE Adour-Garonne - <http://www.services.eaufrance.fr>

Pressions sur la ressource en eau (prélèvements et rejets d'eaux usées)

De nombreuses pressions s'exercent sur la ressource en eau, liées notamment au prélèvement d'eau potable et aux rejets d'eaux usées dans le milieu naturel récepteur :



¹⁰ Le cours d'eau se trouve dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

¹¹ Cours d'eau classé pour son intérêt piscicole : la création d'obstacle à la libre circulation des poissons est interdite (art. L.432-6 du Code de l'Environnement).

→ Documents-cadres à prendre en compte

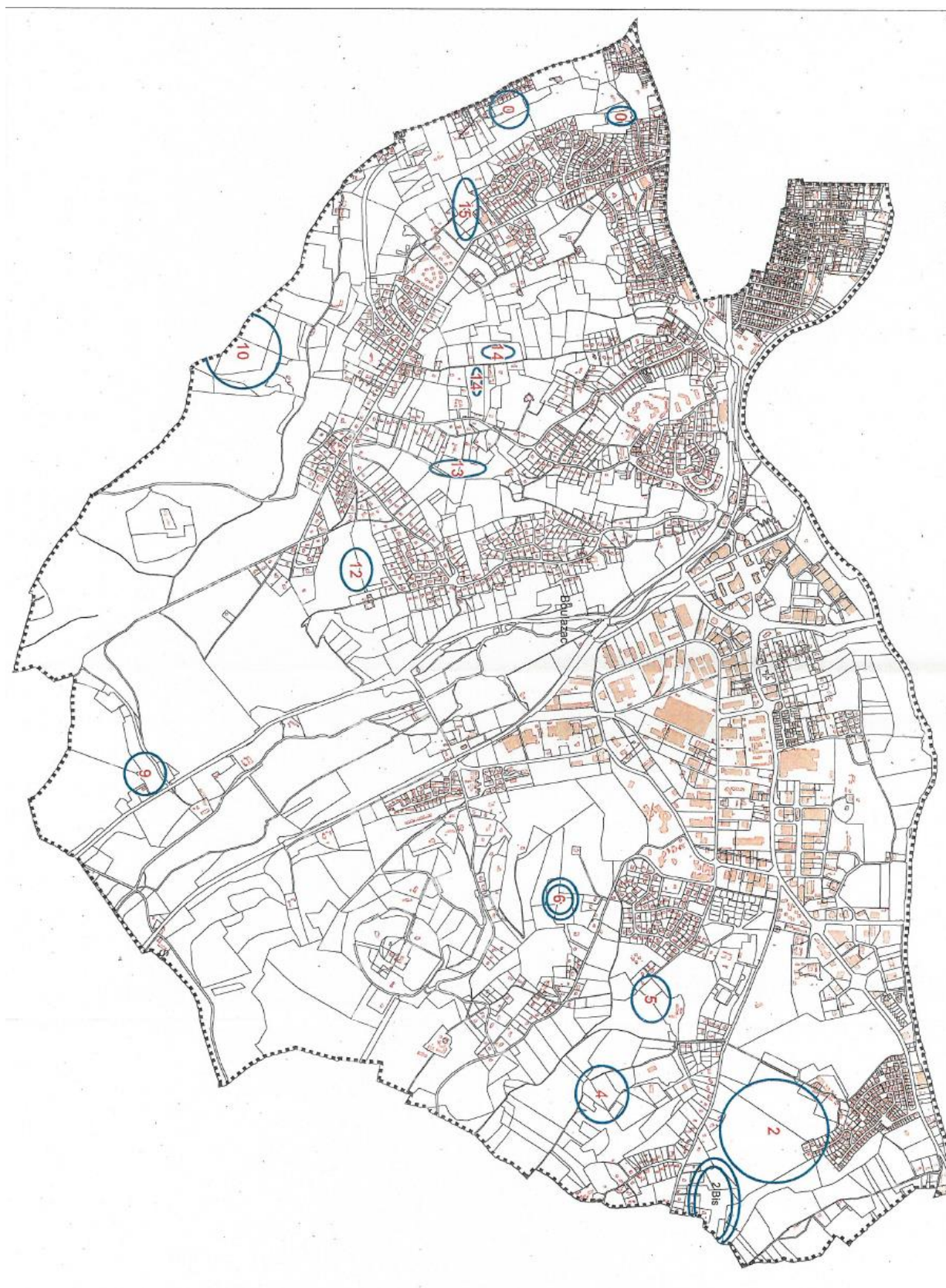
Pour maintenir une qualité satisfaisante de la ressource en eau, une attention particulière est portée à la restitution des effluents dans le milieu naturel, à travers la gestion de l'assainissement. La commune dispose d'un **Schéma Directeur d'Assainissement**.

→ La majeure partie des secteurs urbanisés est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Il subsiste toutefois quelques secteurs difficilement raccordables au réseau collectif qui devront être assainis de façon autonome. Ils sont situés dans les secteurs ruraux en périphérie au Sud du territoire communal.

→ En termes de travaux prévus par la commune, le dossier principal consiste en la construction d'une nouvelle station de traitement des eaux usées adaptée à l'évolution urbanistique du territoire. Cette station, prévue en remplacement de la station actuelle, mais sur un nouveau site répondant aux exigences de l'environnement, est programmée pour une mise en service en 2014.

→ Servitudes d'utilité publique

→ **Protection du captage d'eau potable** de la commune situé sur le secteur de Lesparat (parcelle 151 section AC et 39 section AE) autorisé par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 1991. Les prescriptions particulières relatives à la protection de ces captages sont précisées dans l'arrêté préfectoral et le rapport de l'hydrogéologue. Un périmètre de protection rapproché s'applique à quelques parcelles autour du captage. Le périmètre de protection éloigné forme un cercle de 1 km de rayon autour des parcelles accueillant le captage. Il touche donc des zones déjà urbanisées en grande partie et raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'extension de l'urbanisation à l'intérieur de ce périmètre sera raccordée au réseau d'assainissement et devrait ainsi limiter les risques de pollution de la nappe.

Localisation des captages d'eau présents sur la commune (cartographie transmise par l'ARS)

Source : ARS

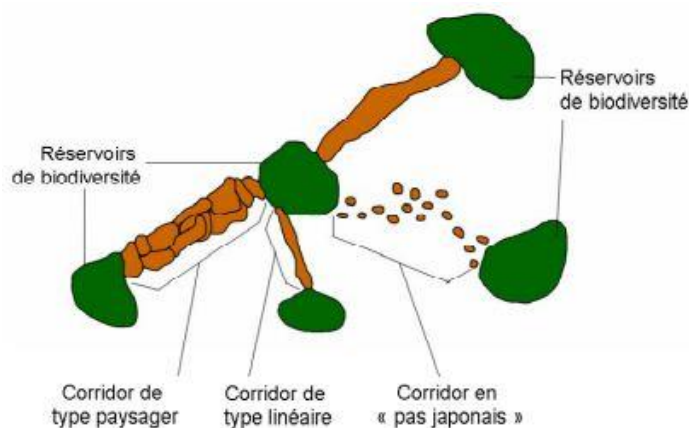
III.2.4. Bilan : Une trame verte et une trame bleue fragmentées, des fonctionnalités écologiques à valoriser et à restaurer

Fonctionnalités des milieux naturels : les corridors écologiques

Les corridors écologiques sont des liaisons ou des voies de déplacements empruntées par la faune et la flore. Ils relient les réservoirs de biodiversité (de manière physique et fonctionnelle) entre eux par le biais d'écosystèmes ou d'habitats naturels. Un corridor écologique est généralement défini spécifiquement pour une espèce. Les corridors retenus à l'échelle communale (pour des objectifs de préservation et de restauration) sont la synthèse grossière des différents corridors empruntés par les différentes espèces du territoire et pour lesquels il aurait été impossible d'en dresser une liste exhaustive.

Ainsi, à Boulazac, le projet de territoire s'attache à concentrer ses efforts de restauration et de protection sur :

- **Le linéaire de bocage et les continuums forestiers** qui fournissent à la faune des habitats variés : prairies, cultures, haies buissonnantes arbustives et/ou arborées, alignement d'arbres, ... Les haies et autres alignements (murets, fossés...) jouent en plus le rôle de corridors permettant les déplacements et la dissémination de nombreuses espèces dans le paysage.
- **Les linéaires de rivières et de ruisseaux, ainsi que leurs milieux annexes (matrices de prairies, de boisements,...)**, qui sont les milieux de vie de nombreuses espèces de faune (poissons, insectes, mammifères...). Ils constituent également des corridors importants pour les déplacements de la plupart des espèces de faune présentes sur le territoire : mammifères, reptiles, amphibiens, insectes... A ce titre, ils sont garants de la survie des populations de nombreuses espèces, en étant le support des échanges entre les foyers de biodiversité du canton (milieux forestiers, secteurs bocagers, zones de pelouses sèches).



→ Documents-cadres à prendre en compte

→ Le « **Grenelle de l'Environnement I** » avait prévu des dispositions visant à la limitation de l'artificialisation du territoire (assignation aux documents d'urbanisme d'objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles) et au maintien de la biodiversité. L'un des objectifs majeurs sur ce thème était de constituer le réseau de trames verte et bleue sur l'ensemble du territoire au niveau régional à travers des documents-cadres : **les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (objectif 2012)**.

→ Le « **Grenelle II** » ou **Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010** a mis en œuvre la définition d'une trame verte et bleue : **la traduction réglementaire et applicable est en cours** (guide sur les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques en cours d'élaboration par les DREAL).

→ En 2011, les travaux de définition des **Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique** sont en cours mais **les résultats des études préalables sur les éléments à introduire dans le Plan Local d'Urbanisme de Boulazac ne sont pas disponibles**.

Par conséquent, le territoire de Boulazac se doit de faire force de proposition dans ce domaine : le schéma suivant caricature les composantes des trames verte et bleue.



Les notions de trame verte et de trame bleue vont bien au-delà du concept de corridor écologique puisqu'elles mettent en relation les réservoirs de biodiversité, les liaisons qui les connectent entre eux (principalement au regard des études de déplacements d'espèces patrimoniales) et les abords de ces espaces pré-cités.

III.3. Etat initial des risques, des nuisances et des pollutions

III.3.1. Des risques naturels à gérer

Outre l'existence d'un risque d'inondation, dû à la proximité des cours d'eau de l'Isle et du Manoire, une partie de Boulazac est également soumise à un risque de mouvements de terrains par Retrait et Gonflement d'Argiles. Dans une moindre mesure, la commune est concernée par le risque sismique (niveau 1 – très faible).

→ Servitudes d'utilité publique

→ Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : Révision engagée du PPRI de l'Isle

- de l'Isle

Plan de Prévention du Risque Inondation
Commune de Boulazac

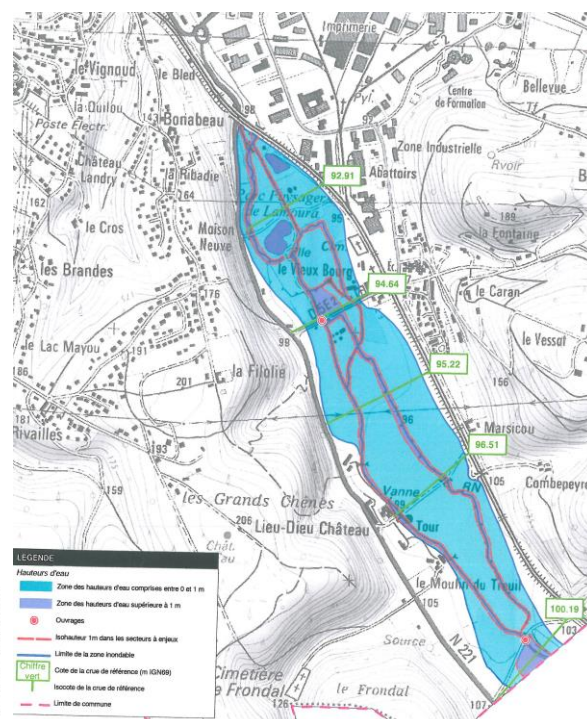


Zone rouge : secteurs de la zone verte exposés à un risque fort, par principe inconstructible.

Zone bleue : secteurs de la zone verte considérés d'intérêt collectif majeur où sont autorisés certains aménagements.

Zone verte : champ d'inondation ou champ d'expansion des crues à préserver.

- du Manoire

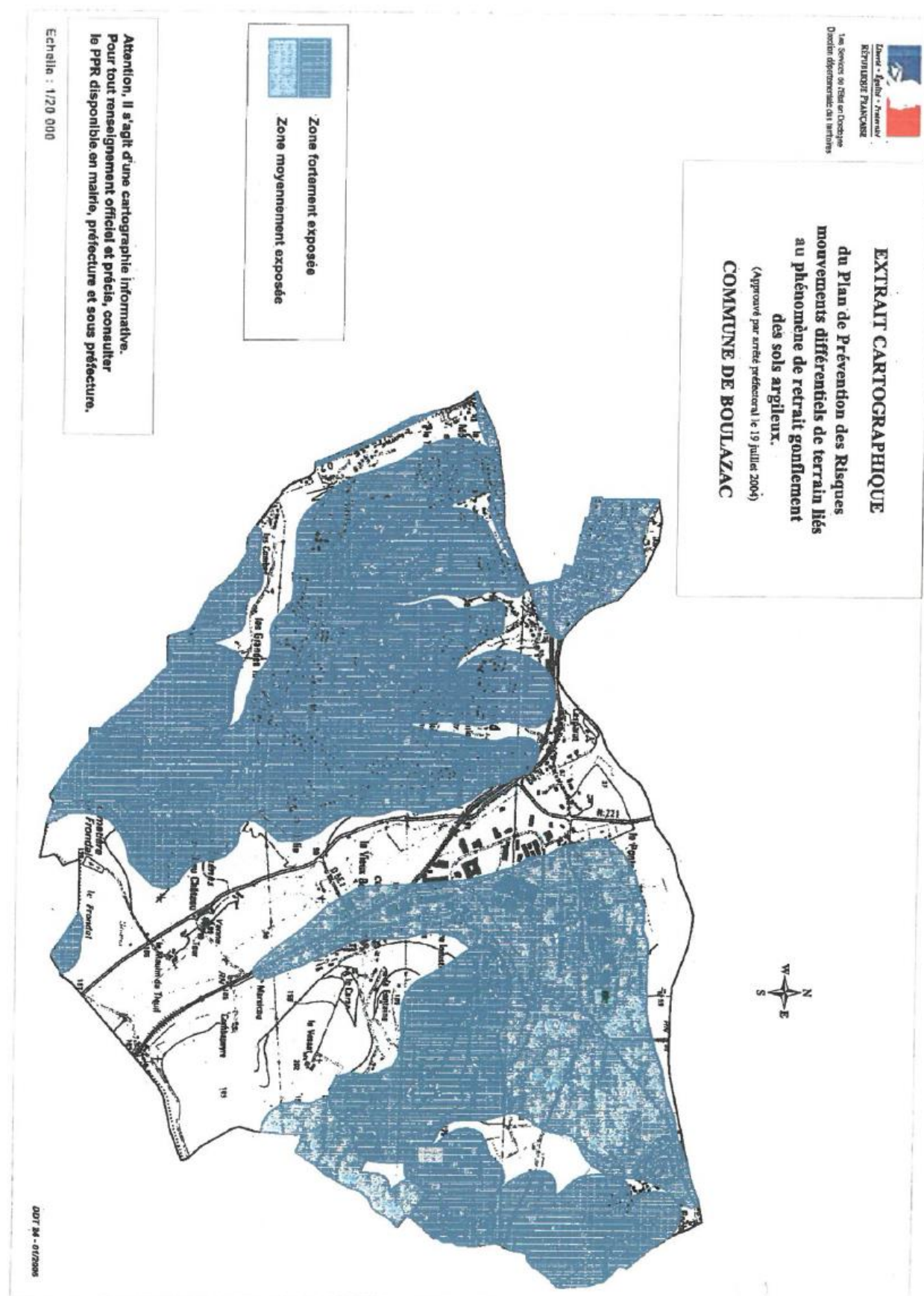


Une zone verte englobe l'ensemble du périmètre soumis à ce risque. Elle est dénommée champ d'inondation ou champ d'expansion des crues à préserver.

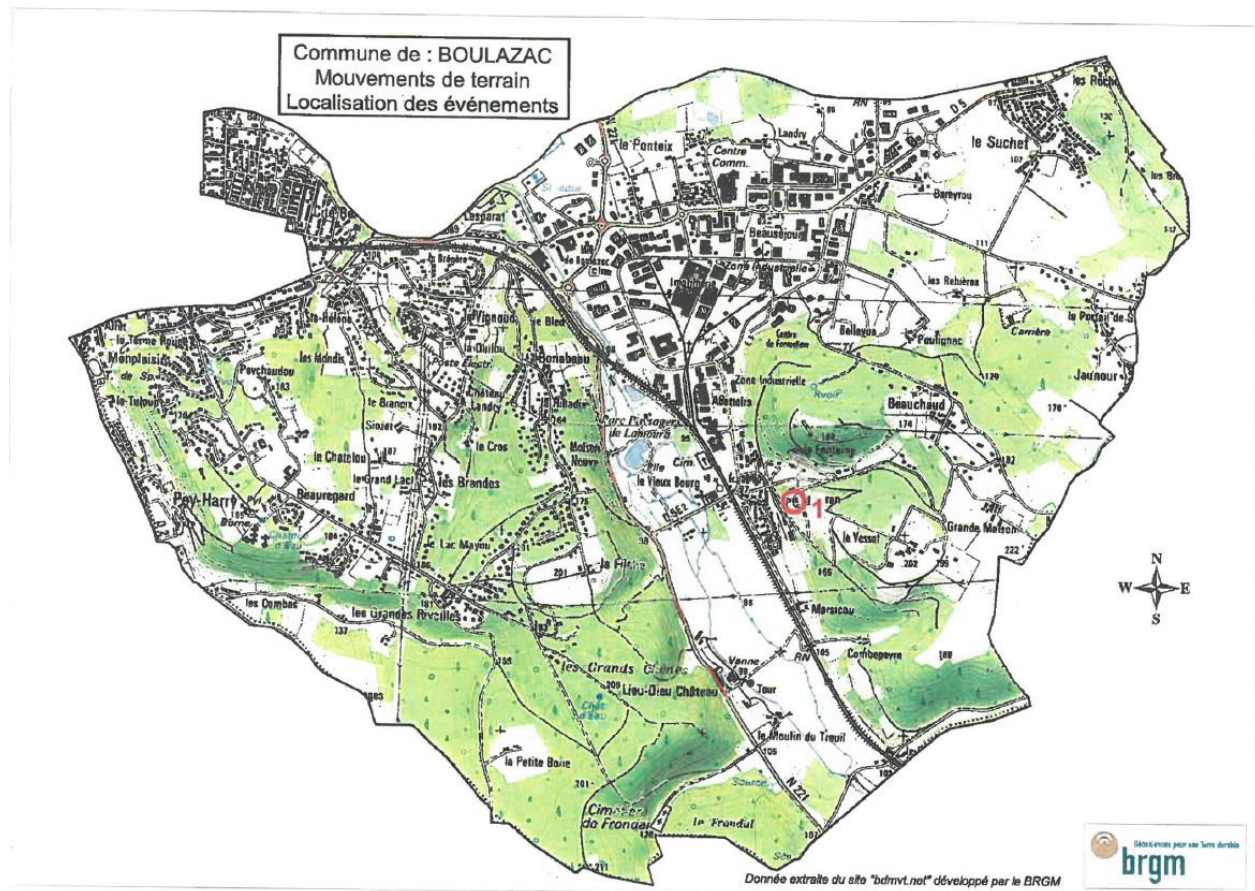
Une zone rouge délimite les secteurs de la zone verte exposés à un risque fort, par principe inconstructible.

Une zone bleue désigne les secteurs de la zone verte considérés d'intérêt collectif où sont autorisés certains aménagements.

➔ Plan de prévention des risques de mouvements de terrain par Retrait et Gonflement d'Argiles (PPR-RGA)

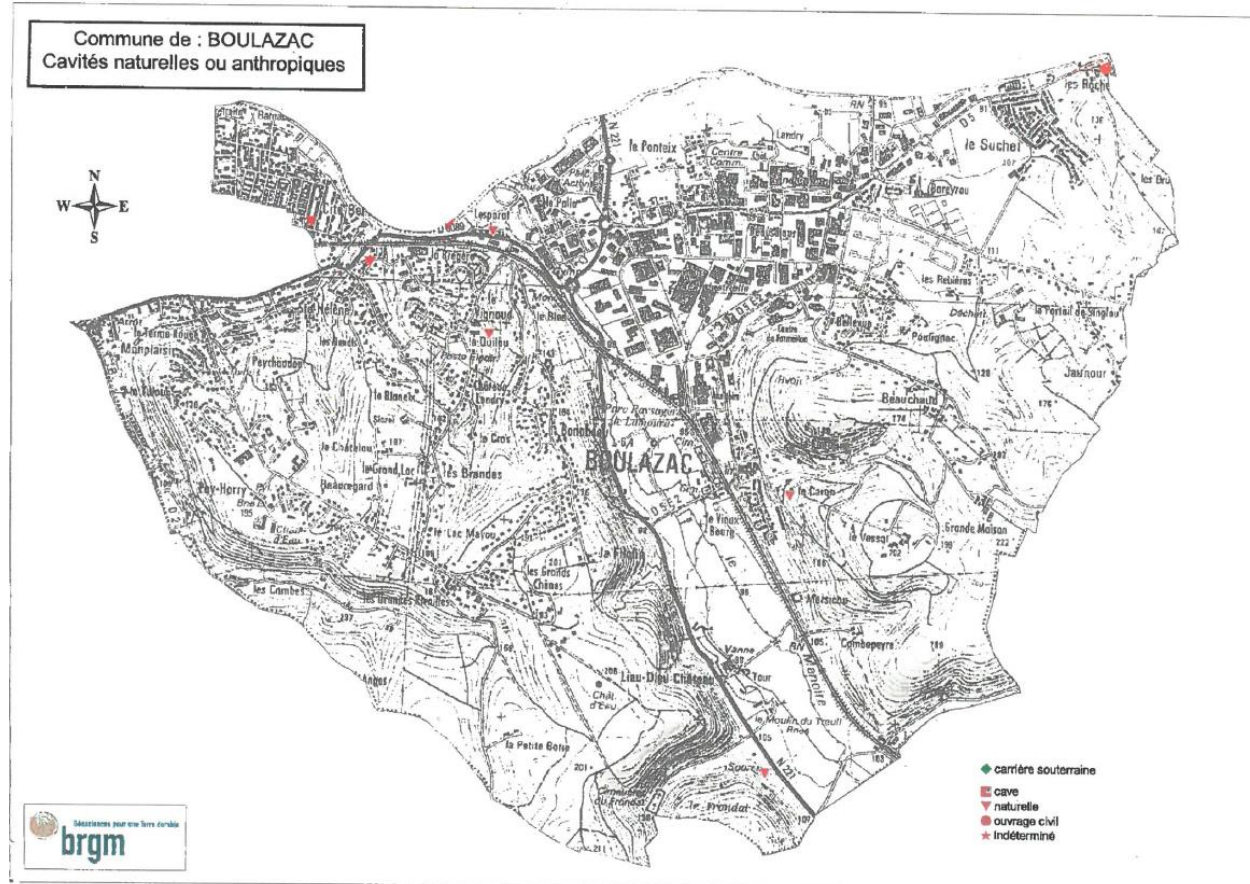


➔ Risques Mouvement de terrain (BRGM-MEDDE)



La commune de Boulazac est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement lié à la présence de cavités naturelles ou anthropiques. Le site n°62400056 du Caran est concerné. Les sols sont composés de calcaires crayeux gris à bryozoaires et calcaires gréseux fins.

➔ Risques de phénomènes souterrains liés à la présence de cavités naturelles ou anthropiques (BRGM-MEDDE)



Source : www.georisques.gouv.fr

La commune est concernée par le risque lié aux cavités naturelles ou anthropiques. Neuf cavités sont recensées sur l'inventaire départemental du BRGM.

Identifiant	Nom	Type
AQIAA0001288	GROTTE DE LEPARAT N °3	naturelle
AQIAA0001295	FONTAINE DE DAGNE	naturelle
AQIAA0001296	GROTTE DU CARAN	naturelle
AQIAA0001294	GROTTE-CLUZEAU DE LEPARAT	naturelle
AQIAA0001291	GROTTE DE LEPARAT N °2	naturelle
AQIAA0001289	GROTTE DE LEPARAT N °4	naturelle
AQIAA0001292	GROTTE DE LEPARAT N °1	naturelle
AQIAA0001293	GROTTE PRES DE LEPARAT	naturelle
AQIAA0001290	GROTTE DU PONT DE LEPARAT	naturelle

Source : www.georisques.gouv.fr

➔ Plan de prévention des risques de séisme (BRGM-MEDDE)

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES SÉISMES

Localisation exposée aux séismes : Oui

Type d'exposition : 1 - TRES FAIBLE



[Voir en détail](#)

Source: BRGM

Source : http://www.georisques.gouv.fr/ma_maison_mes_risques/rapport

La commune est concernée par le risque de séisme de niveau 1. Le risque peut être considéré comme très faible sur Boulazac.

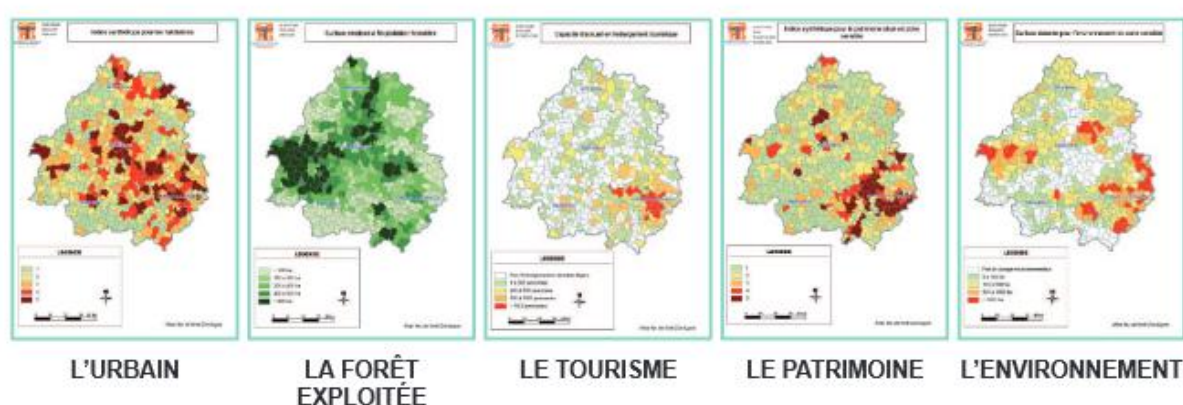
➔ Plan de prévention des risques de feux de forêt (BRGM-MEDDE)

La Dordogne est un département réputé particulièrement exposé au risque d'incendie de forêts (Cf. Code forestier – article L.133-1). Les statistiques confirment un niveau de risque important. En effet, la Dordogne est le troisième département métropolitain pour le nombre de départs de feu. Et chaque année, plusieurs centaines d'hectares de forêt sont brûlés dans le département.

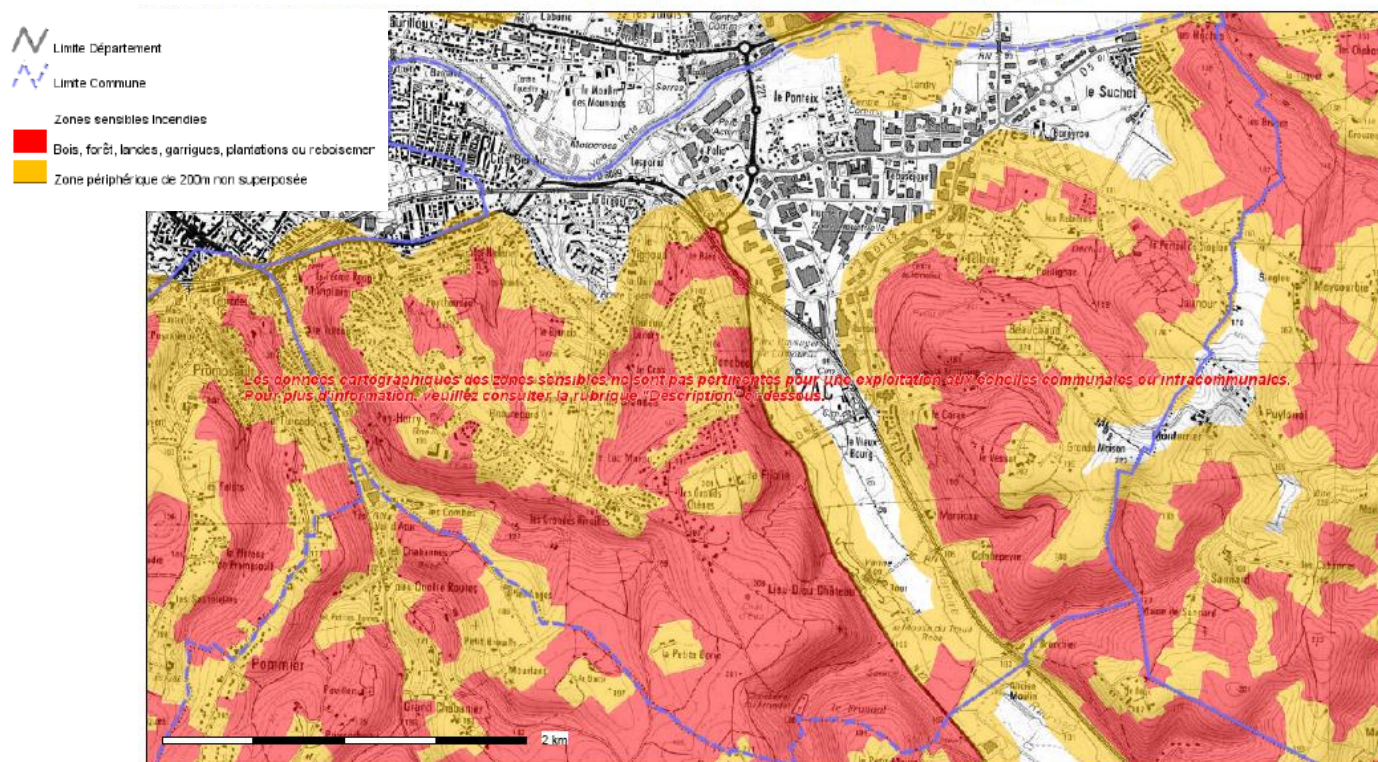
La couverture boisée du département est importante (45% du territoire). Le relief vient augmenter l'aléa dans certains secteurs (quart Sud-Est du département notamment). La densité des réseaux routiers, la dispersion de l'habitat et les activités humaines induisent également une aggravation de l'aléa.

Les enjeux exposés au risque d'incendie de forêt sont nombreux. La forêt est omniprésente et les équipements sont très dispersés sur le territoire.

L'atlas départemental du risque a listé 5 grands types d'enjeux :



Approche de la zone sensible au risque d'incendie de forêt en Dordogne



Description :

Approche de la zone sensible au risque d'incendie de forêt en Dordogne

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PS/PSH - CP2I (DOMETER)

Les travaux de mitigation sont les suivants :

↳ Les mesures règlementaires :

- L'arrêté préfectoral du 14 mars 2013 fixe les conditions de pratique des incinérations et brûlage dans un objectif de réduire le risque d'incendie.

↳ Les mesures collectives :

- L'aménagement et entretien de l'espace rural et forestier sur laquelle s'appuient des stratégies de surveillance et de lutte contre l'incendie

↳ Les mesures individuelles :

- Le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé sont obligatoires dans les forêts, landes et plantations autour des habitations, chantiers, ateliers, des voies publiques et privées. Le débroussaillage est obligatoire autour des constructions situées en forêt ou à moins de 200m des forêts. Les maires ont la responsabilité du contrôle des obligations de débroussaillage sur la commune.

En matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, le PLU de Boulazac devra veiller à :

- limiter la dispersion de l'habitat et la gestion des interfaces urbain/forêt : en limitant les zones de contact entre l'urbanisation et la forêt et en aménageant ces espaces de contact, le risque est fortement diminué.

- l'organisation de la défense contre l'incendie : il s'agit d'aménager des voies d'accès normalisées pour les secours et des réserves d'eau suffisantes.

La défense incendie

La commune de Boulazac compte 77 PI et BI sur le territoire communal. L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sont couvertes par un dispositif de lutte contre l'incendie.

La commune de Boulazac a transmis un document présentant un état des dispositifs de lutte contre l'incendie en date du 19 mai 2014 des poteaux / bornes incendies présents sur la commune. Ce document est annexé dans la pièce 5.1. du dossier de PLU. Depuis la date du relevé, les travaux ont été réalisés. Les points de défense incendie qui ont été mis aux normes n'ont pas été renseignés par la mairie de Boulazac.

III.3.1. Les risques technologiques

La commune de Boulazac est traversée par une canalisation d'énergie de gaz (servitude I3). La présente servitude a été reportée en annexe du PLU. Les principales caractéristiques de cette canalisation sont les suivantes :

CANALISATIONS EXPLOITEES PAR GRTgaz

Adresse du transporteur : Siège : GRTgaz Région Centre Atlantique – 10 Quai Emile Cormerais – BP70252 – 44818 SAINT HERBLAIN CEDEX –
Tél. 02 40 38 87 00 . Fax : 02 40 43 06 06
Département Exploitation Réseau Poitou-Charente Limousin : ZI de Rabion, 35 rue de la Brigade RAC, 16021 ANGOULEME Cedex
Tél. 05 45 24 24 24

Produit transporté : Gaz naturel

Code INSEE Commune	Nom commune	Nom de la Conduite	PMS (bar)	DN (mm)	Distances d'effets (Arr. 04/08/2006) de part et d'autre de la canalisation		
					Effets Létaux Significatifs (ELS en m)	Premiers Effets Létaux (PEL en m)	Effets irréversibles (IRE en m)
24053	BOULAZAC	Champcevinel - Eyliac	67,7	250	50	75	100

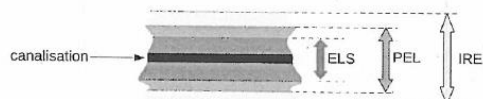
REGLES DE MAITRISE DE L'URBANISATION A PROXIMITE D'UNE CANALISATION DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

COMMUNE DE BOULAZAC, DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE (indice 1, version du 29/03/2013)

Les données présentées dans les fiches communales présentent les distances d'effets de part de la canalisation, générées par une rupture ou une brèche de 70 mm. Il convient donc de multiplier par 2 les distances affichées pour avoir la largeur totale de la bande d'effet correspondante, correspondant soit :

- à la bande des IRE = bande des effets irréversibles
- à la bande des PEL (ou SEL) = bande des Premiers Effets Létaux délimitant la zone des dangers graves pour la vie humaine
- à la bande des ELS = bande des Effets Létaux Significatifs délimitant la zone des dangers très graves pour la vie humaine.

La représentation schématique ci-dessous illustre le positionnement des 3 bandes d'effets :



A chacune des bandes d'effets est associées des règles minimales d'urbanisme :

- **Informez le transporteur** de toute demande de permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé dans une zone située à une distance de la canalisation inférieure à la distance figurant dans la colonne intitulée «**seuil des effets irréversibles IRE**» dans la fiche communale.
- **Consultez le transporteur le plus en amont possible** pour tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans la zone «**seuil des effets irréversibles IRE**» définie à l'alinéa précédent. En effet, la construction ou l'extension d'IGH ou d'ERP relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie est proscrite dans la «**zone des premiers effets létaux PEL**» et dans la «**zone des effets létaux significatifs ELS**», cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **Références réglementaires** : application de la circulaire du 4 août 2006 définissant les modalités d'application de l'article L121-2 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne l'obligation pour le préfet de porter à la connaissance des communes (ou de leurs groupements compétents) les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme (et notamment les études techniques dont il dispose sur la prévention des risques et de protection de l'environnement).

III.3.2. Installations classées

Commune de Boulazac - ICPE (d'après PAC)

Nom établissement	Code Postal	Commune	Régime Seveso
DECHETTERIE INTERCOMMUNALE	24750	Boulazac	Non-Seveso
PRADIER Maxime SA	24750	Boulazac	Non-Seveso
Phil@poste Site de Boulazac	24750	Boulazac	Non-Seveso
SANDERS PERIGORD - Boulazac	24750	Boulazac	Non-Seveso
SANITRA FOURRIER Boulazac	24750	Boulazac	Non-Seveso
SIRMET SAS - Boulazac	24750	Boulazac	Non-Seveso
SITA Sud-Ouest - Boulazac	24750	Boulazac	Non-Seveso
SOBEVAL	24750	Boulazac	Non-Seveso
STE PERIGOURDINE DE SALAISON (SARL)	24750	Boulazac	Non-Seveso
SUD OUEST VALORISATION	24750	Boulazac	Non-Seveso

III.3.3. Des pollutions à maîtriser

Sites et sols pollués

La base de données nationale BASIAS¹² fait état d'un nombre d'anciens sites industriels et activités de service pouvant être à l'origine d'une pollution localisée des sols.

La base de données nationale BASOL¹³ fait état d'un nombre de sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titres préventifs ou curatifs.



¹² L'inventaire des anciennes activités industrielles et activités de service, est conduit systématiquement à l'échelle départementale depuis 1994. Les données recueillies dans le cadre de ces inventaires sont archivées dans une base de données nationale, BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) disponible sur Internet.

¹³ L'inventaire des sites pollués connus est conduit depuis 1994. Cet inventaire est archivé dans une base de données nationale, BASOL, disponible sur le site Internet du Ministère en charge de l'environnement.

Nuisances sonores

Le classement sonore est une procédure issue de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Son objectif principal est d'informer les constructeurs de bâtiments neufs du niveau d'exposition sonore auxquels ces derniers sont soumis, en référence à une catégorie déterminée (de 1 à 5), pour les secteurs routiers faisant l'objet d'un classement. Il leur appartient donc de mettre en place l'isolation acoustique renforcée correspondante.

Le classement sonore fait donc l'objet d'arrêtés préfectoraux listant les infrastructures concernées des différents gestionnaires (Etat, Conseil Départemental, Communes ou Communauté de Communes), en fonction de leur caractéristiques, et accompagnés de documents graphiques permettant de visualiser et de géolocaliser les infrastructures et les secteurs affectés par le bruit.

La commune de Boulazac figure dans les arrêtés préfectoraux de classement sonore des voies routières au titre de la route nationale 221 (catégorie 2 avec un secteur affecté de 250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée), des routes départementales 6089 et de la RD5 (catégorie 3 avec un secteur affecté de 100 mètres), et enfin de la RD5E (catégorie 4 avec un secteur affecté de 30 mètres), empruntant respectivement son territoire.

→ Document-cadres à prendre en compte

- Arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-051 pour les routes départementales.
- Arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-050 pour les routes nationales.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent. Par ailleurs, des zones affectées par les bruits sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur maximale dépendant de la catégorie (Cf. tableau). Dans ces zones, une isolation acoustique renforcée s'impose aux constructions nouvelles.

<i>Niveau sonore de référence LA_{eq} (6h-22h) en dB (A)</i>	<i>Niveau sonore de référence LA_{eq} (22h-6h) en dB (A)</i>	<i>Catégorie de l'infrastructure</i>	<i>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure</i>
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300 \text{ m}$
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250 \text{ m}$
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100 \text{ m}$
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30 \text{ m}$
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10 \text{ m}$



Le contexte environnemental



BOULAZAC FERS

- Site : industriel en friche avec présence d'une nappe vulnérable
- POLLUTIONS : sol pollué, dépôts de déchets
- Responsable du site : commune
- Site traité avec surveillance, travaux réalisés, surveillance imposée (*décembre 2007*)
- Restrictions de l'utilisation du sol et de la nappe
- ~~ABSENCE DE TRAITEMENT DU SITE~~

Sources de pollutions

Anciens sites industriels et activités de service pouvant être à l'origine d'une pollution localisée des sols
(inventaire national "BASIAS")

- ☒ *Activité en cours*
- ☐ *Activité terminée*
- ☐ *Activité incertaine*

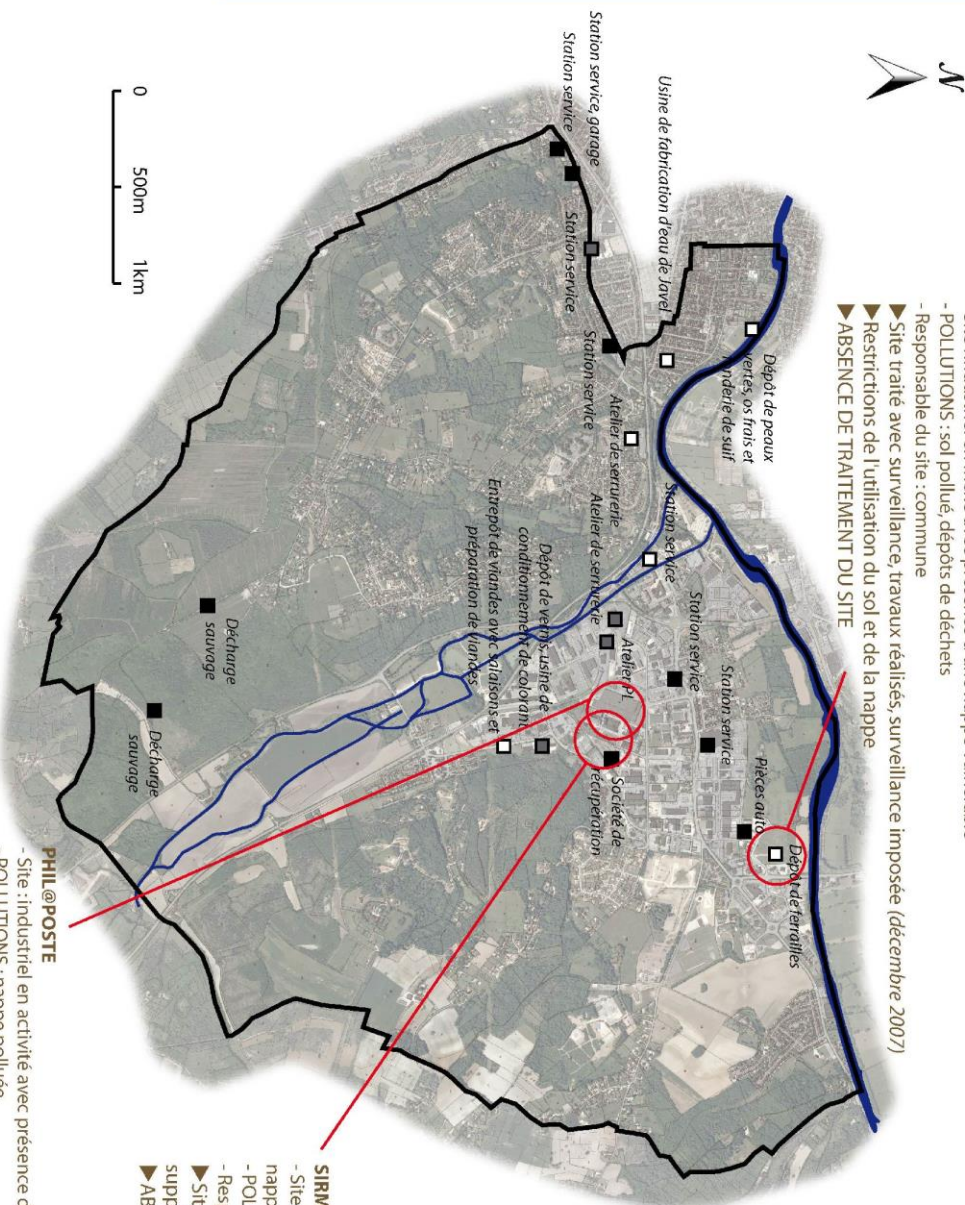
Sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics (inventaire national "BASOL")

SIRMET SAS

- Site : industriel en activité avec présence d'une nappe vulnérable
- POLLUTIONS : nappe polluée
- Responsable du site : exploitant
- Site nécessitant des investigations supplémentaires (*juin 2010*) -> *prescriptions*
- ABSENCE DE TRAITEMENT DU SITE

PHIL@POSTE

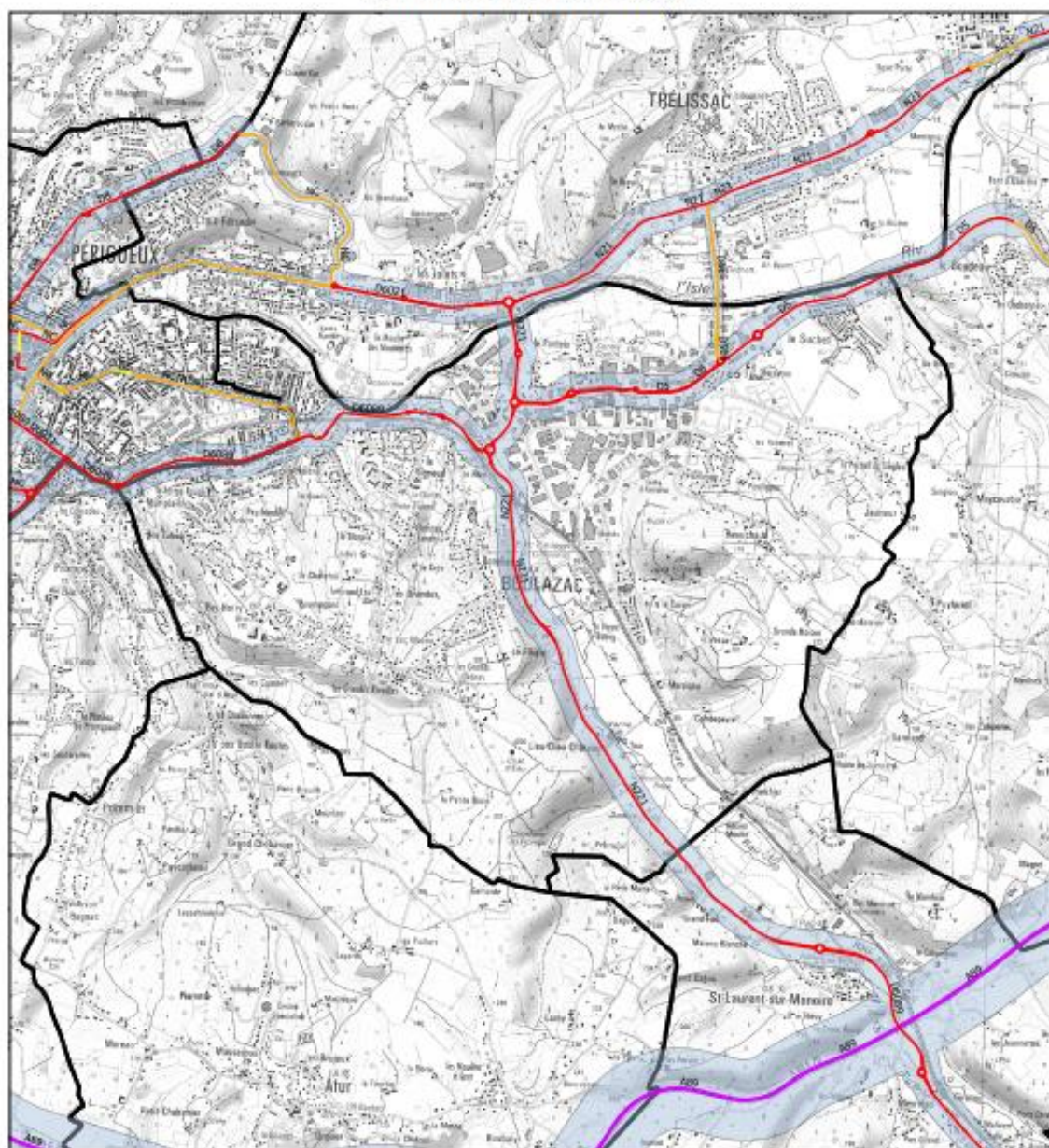
- Site : industriel en activité avec présence d'une nappe vulnérable
 - POLLUTIONS : nappe polluée
 - Responsable du site : exploitant
- Site nécessitant des investigations supplémentaires (mai 2011) --> prescriptions
- ABSENCE DE TRAITEMENT DU SITE



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Cartographie mise à jour suite aux nouveaux arrêtés de classement de novembre 2015

Commune de BOULAZAC



Les Services de l'Etat en Dordogne
Direction départementale des Territoires
Sources : DDTN/SEDR/Pôle Risques
IGN SCAN 25

Commune affectée par l'impact sonore des infrastructures suivantes :

D5, D5E6, D6089, N21, N221, VC

0 500 1000 1500 m

Echelle : 1/25 000 (au format A3)

Légende

Limites de communes

Secteurs affectés

Classement sonore :

Classe de bruit - Largeur de secteur affecté

Voie classée en catégorie 1 - 300 m

Voie classée en catégorie 2 - 250 m

Voie classée en catégorie 3 - 100 m

Voie classée en catégorie 4 - 30 m

Voie classée en catégorie 5 - 10 m

III.4. Enjeux et perspectives en matière d'environnement

Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Biodiversité Ecosystèmes	↑ Un espace naturel diversifié	↓ Un patrimoine morcelé et sous pression	→ Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité → Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
Ressource Eau	↑ Un réseau hydrographique très présent	↓ Un réseau hydrographique fragilisé et largement consommé ↓ Un risque inondation dans des zones fortement urbanisées	→ Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement) → Prendre en compte le risque Inondation → Prendre en compte les dispositions du SDAGE et du SAGE, notamment en matière de gestion de la pollution
Ressource Sol	↑ Des pentes boisées	↓ Une agriculture très peu présente et menacée de mitage	→ Préserver les terres agricoles de grande superficie et facilement exploitables → Préserver la couverture végétale des pentes. → Prendre en compte le risque de mouvements terrains par RGA
Paysages	↑ Des composantes naturelles structurantes (coteaux, massifs boisés, cours de l'Isle et du Manoire) ↑ Des paysages urbains diversifiés	↓ Des entrées de ville peu valorisées ↓ Un étalement urbain et une banalisation des paysages du quotidien ↓ Des paysages urbains hétéroclites aux abords d'espaces publics peu fédérateurs ↓ Une trame verte qui peine à s'inviter en ville (forte minéralité)	→ Gérer l'étalement urbain → Assurer l'intégration paysagère des futures extensions → Mettre en scène les composantes fortes du paysage environnant dans les futurs projets d'urbanisation → Valoriser les entrées de ville et en faire des espaces vitrines qualitatifs → Travailler sur les espaces publics pour qu'ils jouent leur rôle fédérateur → Restaurer la trame verte en ville → Prendre en compte la servitude Monument Historique
Risques	↑ Des documents-cadres pour garantir la protection contre les risques	↓ De nombreuses contraintes liées aux risques (inondation, mouvements de terrain) ↓ Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pouvant contraindre les choix de développement ↓ Des nuisances sonores	→ Prendre en compte les risques connus

Le contexte environnemental



Plan Local d'urbanisme



Enjeux paysagers

- Paysages urbains hétéroclytes :**
 - intégration paysagère des extensions ?
 - gestion de l'étalement urbain ?
 - gestion économe de la ressource "espace" ?
 - recherche de performance environnementale ?
- Entrées de ville :**
 - valorisation, mise en scène des itinéraires de découverte du territoire ?
- Nature "ordinaire" :**
 - protection différenciée des boisements feuillus de pentes, de plateaux et humides de fond de vallée ?
 - gestion de l'enrésinement ?
 - préservation des pelouses sèches et landes (écologie) ?
 - restauration de la trame verte en ville ?
- Patrimoine liés à l'eau :**
 - valorisation, mise en scène ?
- Coteaux :**
 - maintien des pentes boisées ?
- Polyculture en Périgord central :**
 - préservation de la ressource "sol" ?
 - valorisation, diversification de l'activité agricole ?

Juin 2011

 **CITADIA**

d'après Porter A Connaissance de l'Etat

Département de la Dordogne

Commune nouvelle Boulazac Isle Manoire

PLU de la commune déléguée de BOULAZAC

1 - Rapport de Présentation

Livre 2 : Justification, Explication et Evaluation des choix

Cachet et visas

**Délibération du Conseil communautaire approuvant le
Plan Local d'urbanisme en date du 30 juin 2016**

Avant-propos

Cette pièce 1.b fait suite à la pièce 1.a qui expose l'état des lieux du territoire et l'état initial de l'environnement.

Rapport de présentation soumis à évaluation environnementale et à étude d'incidences : un plan remanié mais conforme au Code de l'Urbanisme
Pièce 1.a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement	Chap. I. PREAMBULE Contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme soumis à Evaluation Environnementale	
	Chap. II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL Socio-démographie Socio-économie Réseaux techniques et organisation urbaine	Art. R.123-2-1 : 1°
	Chap. III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT Environnement biologique et sensibilités écologiques Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : <u>notamment au niveau des sites Natura 2000</u> Environnement physique et sensibilités paysagères patrimoniales Risques majeurs Analyse de la consommation d'espace	Art. R.123-2-1 : 2°
Pièce 1.b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Justification et évaluation	Chap. IV. BILAN DES ENJEUX DU TERRITOIRE ET PERSPECTIVES Bilan des enjeux environnementaux en particulier	Art. R.123-2-1 : 2°
	Chap. V. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS Justification du PADD et de sa traduction réglementaire, dans le respect du cadre juridique en vigueur	Art. R.123-2-1 : 4°
	Chap. VI. EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE ET MESURES COMPENSATOIRES Cohérence du projet vis-à-vis des schémas et normes supérieurs mentionnés à l'art. L.122-4 du Code de l'Environnement Incidences du projet sur l'environnement et mesures compensatoires (<u>notamment au niveau des sites Natura 2000 : art. R.214-18 à R.214-22, R.414-19, R.414-21 à R.414-23 du Code de l'Environnement</u>) Efforts réalisés en matière de réduction de la consommation d'espace et de restauration des trames vertes et bleues Indicateurs de veille environnementale	Art. R.123-2-1 : 1° Art. R.123-2-1 : 3° Art. R.123-2-1 : 5°
	Chap. VII. RESUME NON TECHNIQUE Résumé des intentions et de la méthodologie du Plan Local d'Urbanisme soumis à Evaluation Environnementale	Art. R.123-2-1 : 6°

Sommaire

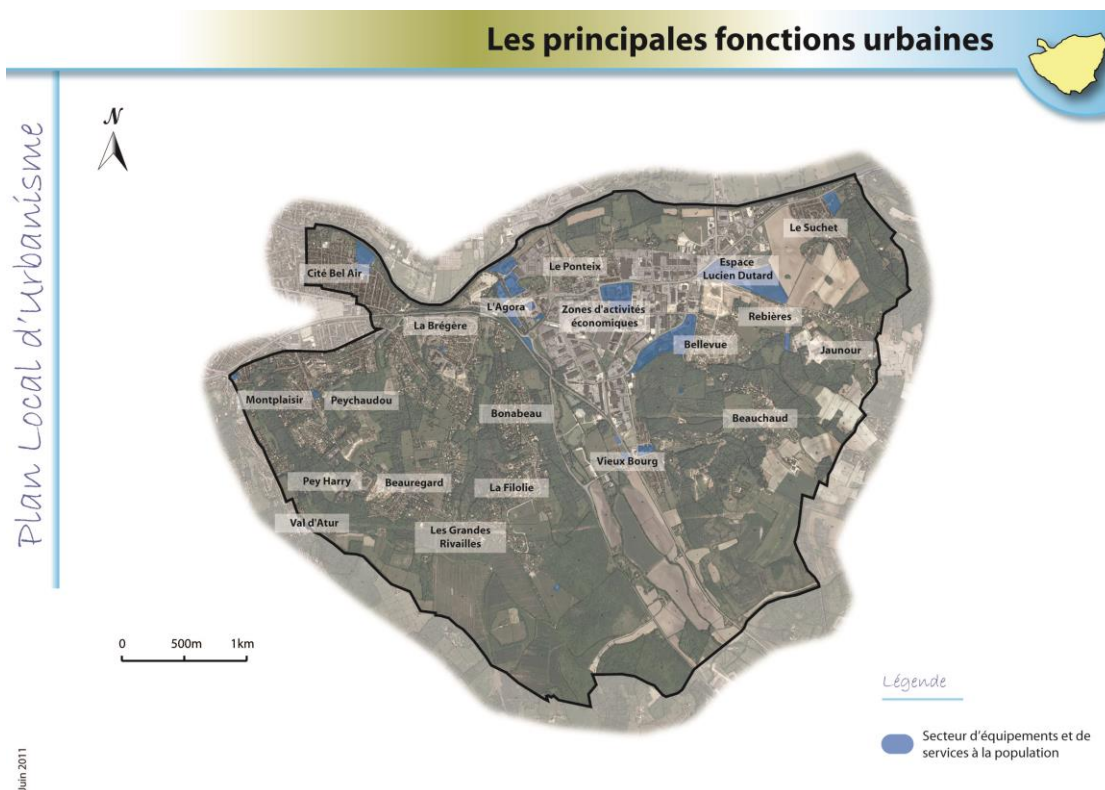
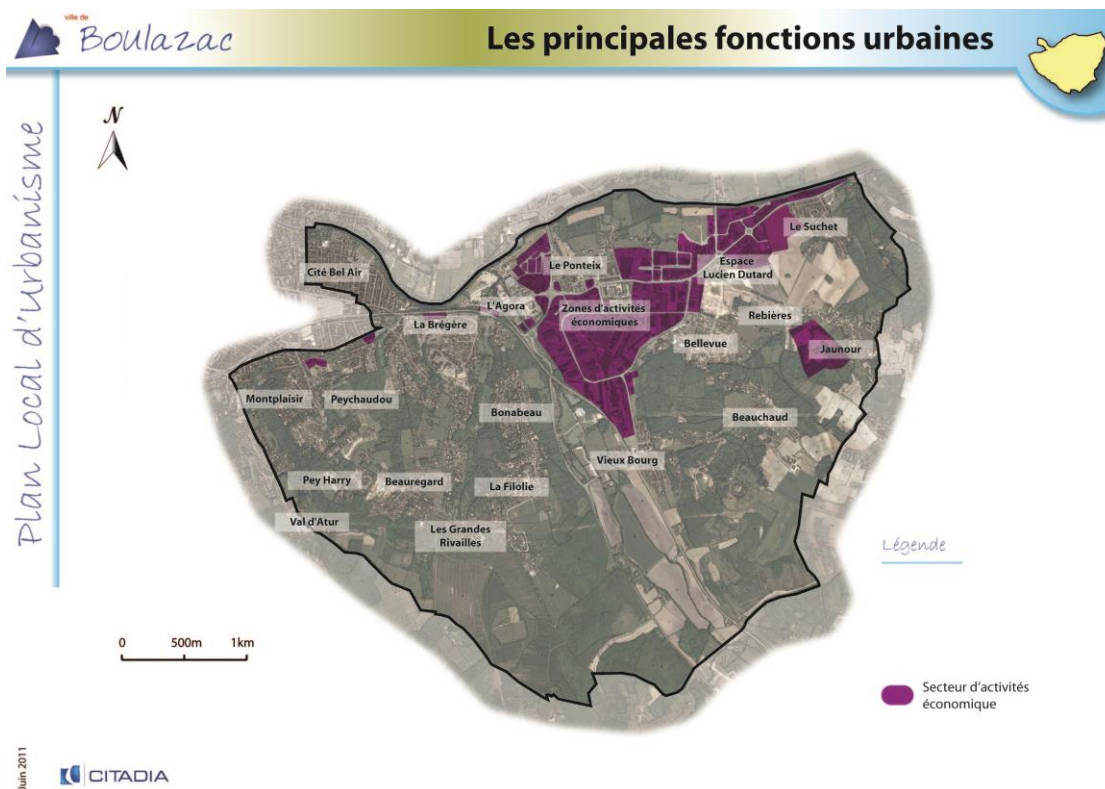
[CHAP. IV]	BILAN DES ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE ET PERSPECTIVES	4
IV.1.	Bilan spatialisé des enjeux du territoire et des perspectives (évaluation sur la base du PLU antérieur).....	5
IV.2.	Rappel des enjeux environnementaux majeurs justifiant l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	9
[CHAP. V]	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	10
V.1.	Choix retenus pour établir le PADD conformément aux normes et textes en vigueur	11
V.1.1.	Rappel : données démographie / habitat	11
V.1.2.	Choix d'une croissance démographique permettant de renouveler la population et de faire fonctionner les équipements	11
V.1.3.	Explications des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	13
V.2.	Choix retenus pour traduire le PADD et établir le plan de zonage et le règlement	18
V.2.1.	Organisation générale des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	18
V.2.2.	Bilan global des surfaces du Plan Local d'Urbanisme	19
V.2.3.	Les choix relatifs aux zones urbaines	21
V.2.4.	Les choix relatifs aux zones à urbaniser	27
V.2.5.	Les choix relatifs aux zones agricoles	32
V.2.6.	Les choix relatifs aux zones naturelles	34
V.2.7.	Les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	37
V.2.8.	Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux	55
V.2.9.	Les choix relatifs aux emplacements réservés	59
V.2.10.	Les choix relatifs à la prise en compte des risques majeurs	63
V.2.11.	Justification globale des limites de zones	64
V.3.	Calibrage du Plan Local d'Urbanisme : adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	73
V.3.1.	Recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels : une nécessité encouragée par la loi	73
V.3.2.	Disponibilités offertes dans le plan de zonage	74
V.4.	Analyse de la compatibilité du projet au regard des textes en vigueur	77
V.4.1.	La politique territoriale	77
V.4.2.	La politique de la ville et la concertation	80
V.4.3.	La politique du logement	81
V.4.4.	La politique du transport et des déplacements	81
V.4.5.	La politique agricole	82
V.4.6.	La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel (biodiversité)	83
V.4.7.	La politique de protection de la ressource en eau	85
V.4.8.	La politique énergétique	86
V.4.9.	La politique de protection et de valorisation des paysages et du patrimoine	87
V.4.10.	La politique de protection du patrimoine archéologique	88
V.4.11.	La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques	90
V.4.12.	La politique de lutte contre le changement climatique	92
V.4.13.	Le respect des servitudes d'utilité publique	94
V.5.	Bilan : comparaison PLU 2007 / PLU 2016	95
V.5.1.	Comparaison des surfaces	95
V.5.2.	Comparaison des stratégies et de leur traduction réglementaire cartographiée	96
VI.1.	Bilan de la cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis des plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement	99
VI.2.1.	Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), cœur d'un projet replaçant l'environnement au rang des préoccupations prioritaires du Plan Local d'Urbanisme	101

VI.2.2.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent la volonté de replacer l'environnement au cœur des préoccupations d'un urbanisme durable	101
VI.2.3.	Evaluation des incidences du PLU sur les ressources naturelles : domaines « TRAMES VERTE et BLEUE »	102
VI.2.4.	Evaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les aménités paysagères : domaines « OCCUPATION DE L'ESPACE » et « PATRIMOINE »	103
[CHAP. IV]	INDICATEURS DE SUIVI	109
[CHAP. V]	RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE	112

[Chap. IV] **BILAN DES ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE ET PERSPECTIVES**

IV.1. BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU TERRITOIRE ET DES PERSPECTIVES (EVALUATION SUR LA BASE DU PLU ANTERIEUR)

Cette rubrique s'attache à mettre en relation divers paramètres caractérisant le cadre de vie en vue du devenir de secteurs stratégiques identifiés sur la commune :



Les principales fonctions urbaines



0 500m 1km



Légende

Secteur d'habitat

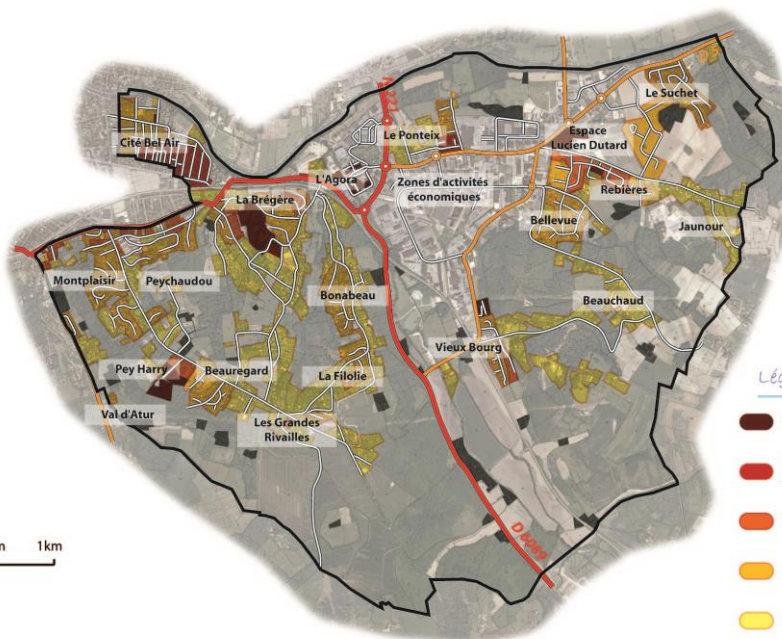
Jun 2011



Morphologie urbaine



0 500m 1km



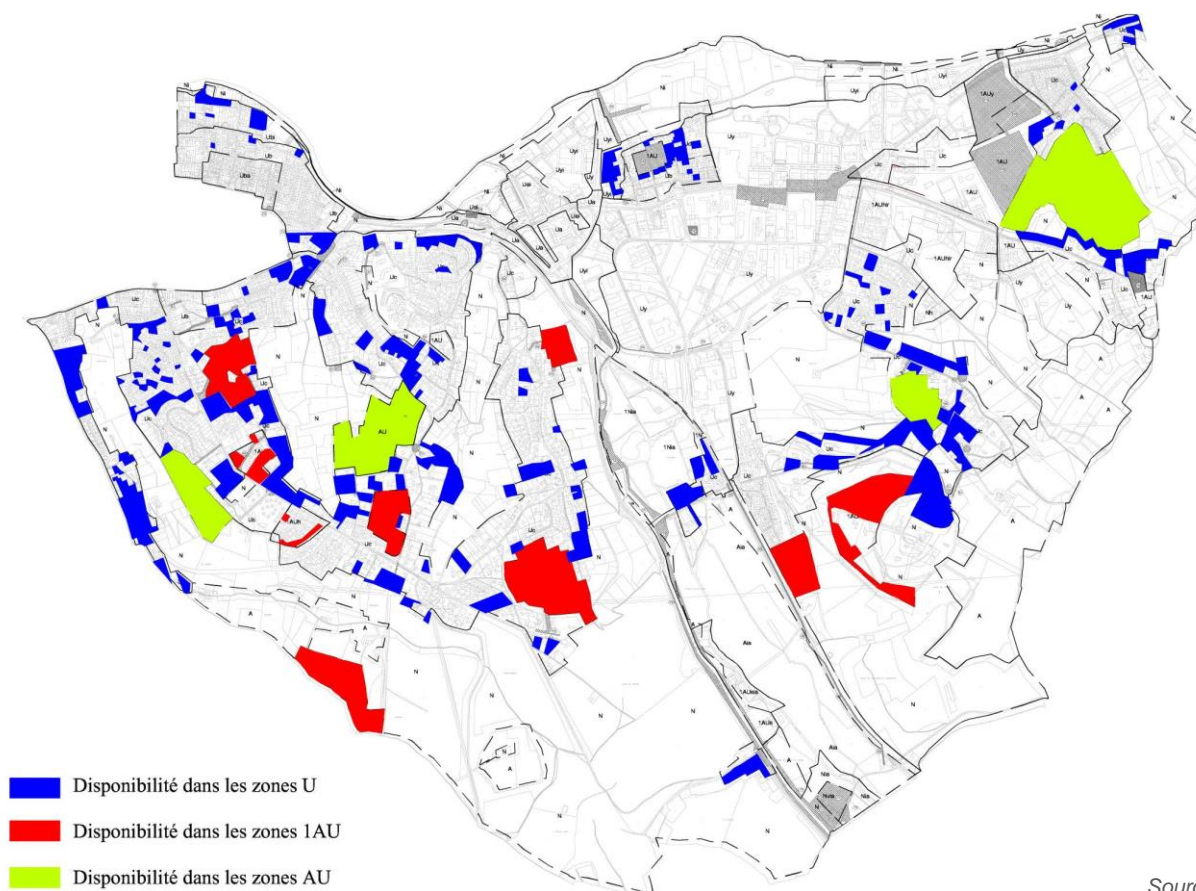
Légende

- Habitat collectif
- Habitat pavillonnaire ou mitoyen dense
- Habitat mitoyen
- Habitat pavillonnaire dense "aéré"
- Habitat pavillonnaire "lache"
- Bâti isolé et/ou ancien

Jun 2011



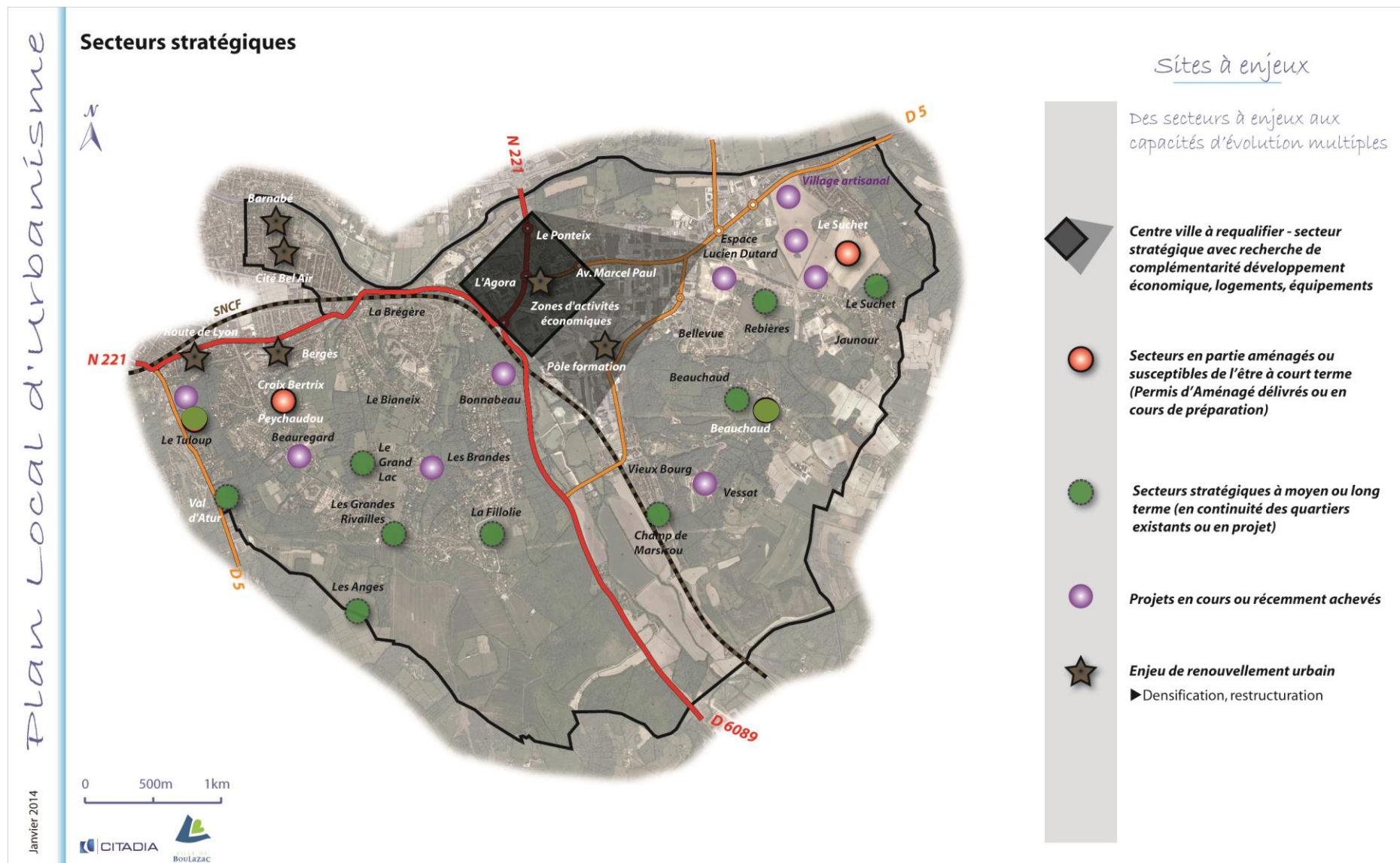
L'analyse des disponibilités du PLU de 2007 (établie en 2014), cartographiée ci-dessous, met en exergue les capacités importantes de développement sur la commune. Le PLU de 2007 était, au regard du projet urbain porté par la commune, surdimensionné. Il ressort de cette analyse une disponibilité, hors zones spécifiquement économique, de l'ordre de 120 ha. Cette carte schématique des disponibilités met en exergue les sites à enjeux qui restent les mêmes qu'en 2007. Ces secteurs stratégiques de développement, issus de la compilation des données d'analyses rappelées dans les deux pages précédentes, sont cartographiés sur la page suivante.



- Disponibilité dans les zones U
- Disponibilité dans les zones 1AU
- Disponibilité dans les zones AU

Source : Citadia – Analyse du PLU 2007

2013



IV.2. RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MAJEURS JUSTIFIANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

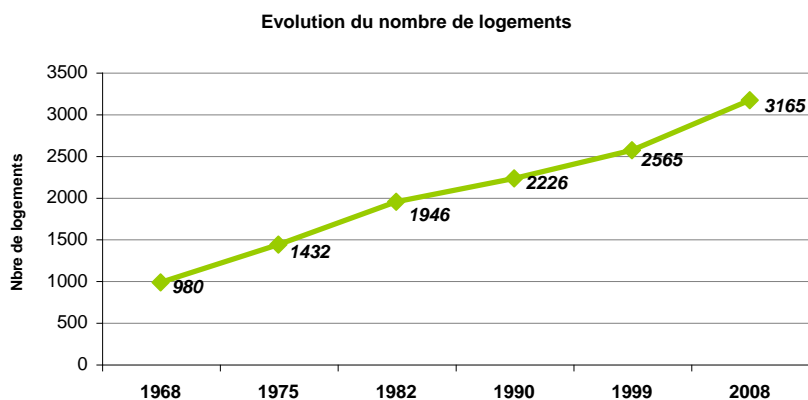
Thèmes	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Biodiversité Ecosystèmes	↑ Un espace naturel diversifié	↓ Un patrimoine morcelé et sous pression	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, ... vecteurs de biodiversité → Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes
Ressource Eau	↑ Un réseau hydrographique très présent	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Un réseau hydrographique fragilisé et largement consommé ↓ Un risque inondation dans des zones fortement urbanisées 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les cours d'eau et leurs abords (en lien avec la gestion de l'assainissement) → Prendre en compte le risque Inondation → Prendre en compte les dispositions du SDAGE et du SAGE, notamment en matière de gestion de la pollution
Ressource Sol	↑ Des pentes boisées	↓ Une agriculture très peu présente et menacée de mitage	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les terres agricoles de grande superficie et facilement exploitables → Préserver la couverture végétale des pentes. → Prendre en compte le risque de mouvements terrains par RGA

[Chap. V] **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

V.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD CONFORMEMENT AUX NORMES ET TEXTES EN VIGUEUR

V.1.1. Rappel : données démographie / habitat

- ⇒ Population permanente en 2012 : 6 778 habitants
- ⇒ Population au 01/01/2013 : 6 851 (pop. municipale) / 7 078 (pop. totale)
- ⇒ Nombre de ménages : + 48 par an entre 1999 et 2012 (soit en moyenne 2,25 personnes par ménage)
- ⇒ Taux de croissance démographique annuel moyen (1999-2012) : +0,9%
- ⇒ Nombre de résidences principales : 3 047 en 2012, contre 2 402 en 1999 (soit 50 unités par an)



V.1.2. Choix d'une croissance démographique permettant de renouveler la population et de faire fonctionner les équipements

La commune de Boulazac a connu une croissance continue de sa population depuis les années 60. Elle est bien positionnée, en périphérie immédiate de Périgueux. Dotée d'un riche tissu d'entreprises et de nombreux emplois, la commune de Boulazac dispose également d'un nombre d'équipements conséquent et dont l'impact dépasse les limites de l'agglomération. Le Conseil Municipal, souhaitant à la fois permettre et maîtriser le développement de la commune, a souhaité, dans le cadre du débat sur le PADD, afficher un gain de population compris entre 1000 et 1500 habitants à l'horizon PLU (10 ans).

Le projet de l'équipe municipale reste cohérent avec ce que la commune a connu au cours des dernières années (gain de 66 logements par an en moyenne) et cherche à promouvoir l'accueil de ménages actifs en maintenant un nombre de personnes par ménage supérieur à 2.

Le scénario démographique retenu dans le Plan Local d'Urbanisme

- ➡ **Le scénario de développement proposé envisage ainsi une croissance démographique de l'ordre de 1% à 1,5% par an.**
- ➡ **L'objectif du PLU est d'accueillir dans de bonnes conditions entre 70 et 80 logements par an pour un gain annuel d'habitants de l'ordre de 130 habitants.**

Synthèse du scénario de développement retenu

S2 Projection sur base SITADEL 2000-2013	Synthèse		
	Evolutions globales 2015-2026	Evolution annuelle sur la période	A l'horizon 2026, sur la commune
Besoins en logements	869	79	4319
Population attendue	1425	130	9101

SCENARI AU FIL DE L'EAU				S2 Projection sur base SITADEL 2000-2013																		
Référence =	évolution du nombre de la construction			Variation annuelle moyenne entre 2000 et 2013 :										79								
En fonction de =	évolution de la taille des ménages			Scénario ménages à l'horizon 2026 (INSEE Aquitaine), par rapport à 2008 :										-0,15								
	Base INSEE			Projection																	INSEE	
	1999	2008	2011	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Taille des ménages	2,50	2,30	2,25	2,29	2,28	2,27	2,26	2,25	2,24	2,23	2,21	2,20	2,19	2,18	2,17	2,16	2,15	2,14	2,13	2,12	2,11	
	Evolution annuelle de la taille des ménages calculée entre les estimations INSEE 2008 et 2022 :																	-0,0107		Estimation 2022/2026		
	Base INSEE			Projection																		
S2 Projection sur base SITADEL 2000-2013	1999	2008	2011	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Résidences principales	2402	2897	2939	2976	3055	3134	3213	3292	3371	3450	3529	3608	3687	3766	3845	3924	4003	4082	4161	4240	4319	
Population attendue (nb de lgt X taille des ménages)				6813	6961	7107	7252	7395	7537	7676	7814	7950	8085	8218	8349	8479	8606	8733	8857	8980	9101	
	Evolution annuelle du nombre de constructions SITADEL entre 2000 et 2013 :																	79		Estimation 2022/2026		

La commune étant à la fois dynamique, attractive et en capacité de créer une offre résidentielle et économique plus importante que ce qu'elle n'est aujourd'hui, il n'a pas été envisagé de scénario alternatif. L'accueil d'une population supplémentaire pour atteindre 9 000 habitants n'est pas une fin en soi, mais une perspective que la commune doit envisager du fait de son positionnement (entrée Est de l'agglomération de Périgueux, secteur économique important avec près de 6000 emplois, territoire desservi par la ligne cadencée de transports collectifs du Grand Périgueux, grands équipements dimensionnés pour accueillir cette population (stades, crèche, écoles, projet pôle formation, desserte ferrée avec halte ferroviaire en projet, etc.).

Ce projet de PLU veille surtout à développer, dans de bonnes conditions et en cohérence avec la dynamique et l'engouement que rencontre la commune déléguée de Boulazac, l'accueil de 70 à 80 logements supplémentaires chaque année. L'objectif est de développer un parc de logements pluriel en imposant la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux et en permettant le développement d'un parc de logements en accession susceptible de répondre à tous les budgets (allant de petites maisons mitoyennes sur parcelles inférieures à 500 m² à de grandes villas sur des parcelles dépassant 1 500 m²).

La stratégie de développement de la commune est par ailleurs de permettre à tous les quartiers de s'étoffer pour ne pas concentrer les projets sur un seul secteur géographique, notamment pour permettre aux équipements présents sur le centre-ville, sur les quartiers Est (baptisés Lucien Dutard à l'été 2013) et sur La Cité Bel Air de se maintenir ou de s'étendre de façon mesurée.

V.1.3. Explications des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Compte-tenu des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et des objectifs de la municipalité, le PADD affiche 4 orientations principales :

- ⇒ **Axe n° 1.** Structurer durablement l'attractivité résidentielle
- ⇒ **Axe n° 2.** Moderniser l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi
- ⇒ **Axe n° 3.** Accompagner le développement résidentiel au sein d'un espace solidaire et connecté au reste de l'agglomération
- ⇒ **Axe n° 4.** Restaurer les continuités vertes et bleues, inviter et valoriser la Nature en Ville et valoriser le patrimoine

Afin de territorialiser le projet et de veiller à ce qu'il soit traduit dans le document d'urbanisme, le PADD est illustré par un schéma de synthèse pour chaque axe.

Le PADD, dans sa forme et dans les formulations qu'il propose, veille à la fois à poursuivre et amender le projet porté par la municipalité en 2007 et, par ailleurs, à répondre aux attentes du Code de l'Urbanisme. Les 4 axes du PADD permettent de bien appréhender, de façon simple et claire, le projet conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

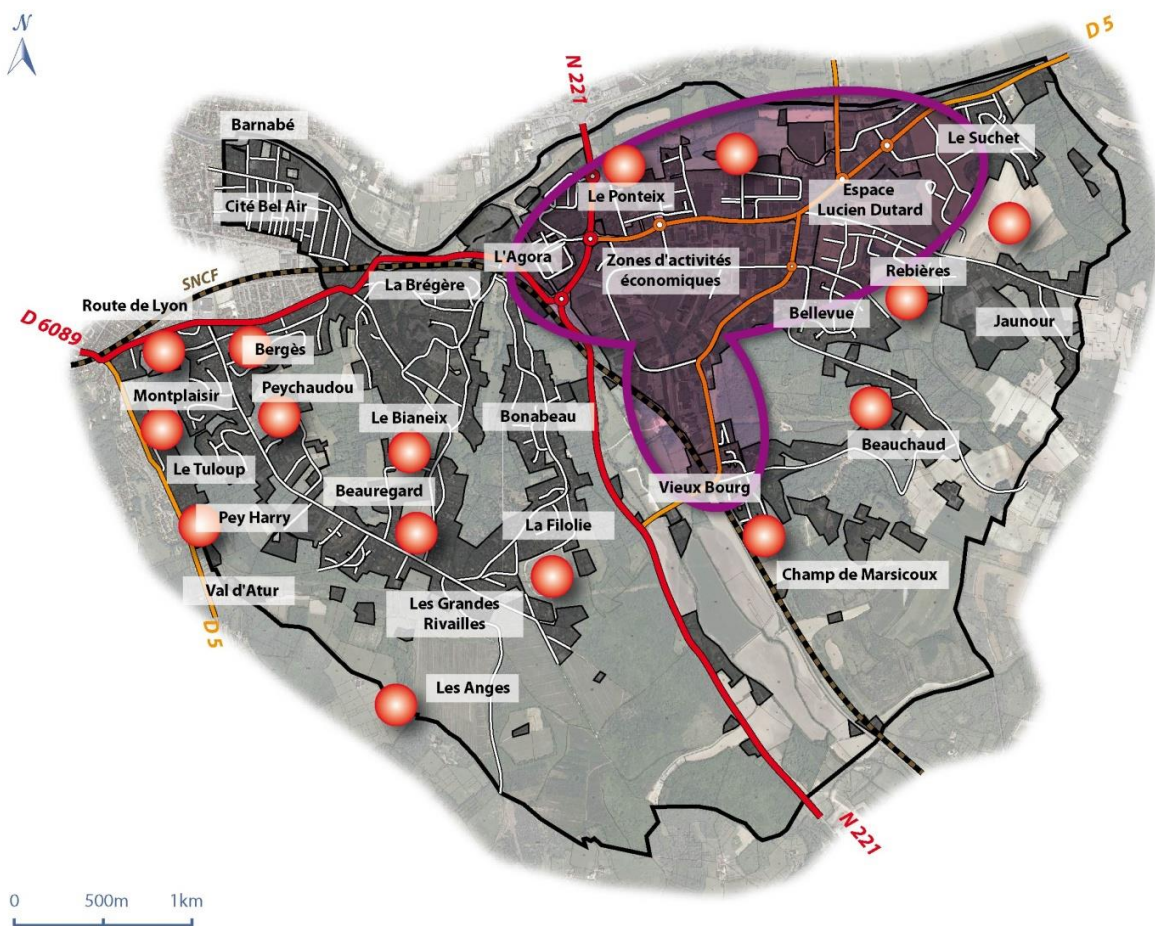
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Axe n° 1.

Structurer durablement l'attractivité résidentielle

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Axe n°1

Comblent les dents creuses et renouveler le tissu urbain existant

- Gestion économe et optimisation de l'espace
- Intégration paysagère des extensions
- Recherche de performance environnementale

Privilégier le développement de la commune sur les secteurs proches des zones déjà urbanisées

- Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Gestion des "coutures urbaines"

Renouveler et rajeunir le pôle urbain mixte (dans le cadre de la ZAC Epicentre)

- Développement économique associé à de l'habitat, en lien avec des grands équipements d'intérêt général

Décembre 2011

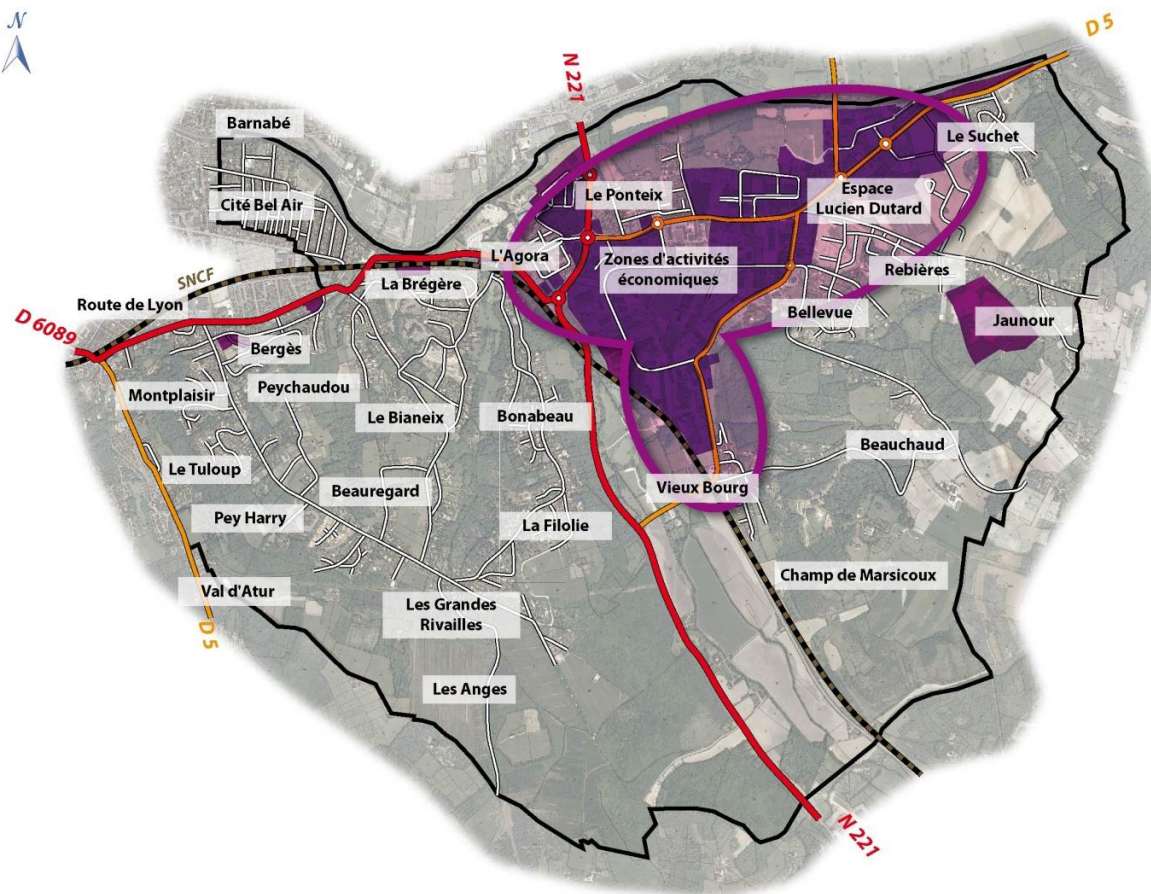
0 500m 1km

CITADIA Boulazac

Axe n° 2.

Moderniser l'attractivité économique et la dynamique de l'emploi

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



0 500m 1km

CITADIA Boulazac

Axe n°2



Renouveler et rajeunir le pôle urbain mixte (dans le cadre de la ZAC Epicentre)

► Développement économique associatif de l'habitat, en lien avec des grands équipements d'intérêt général



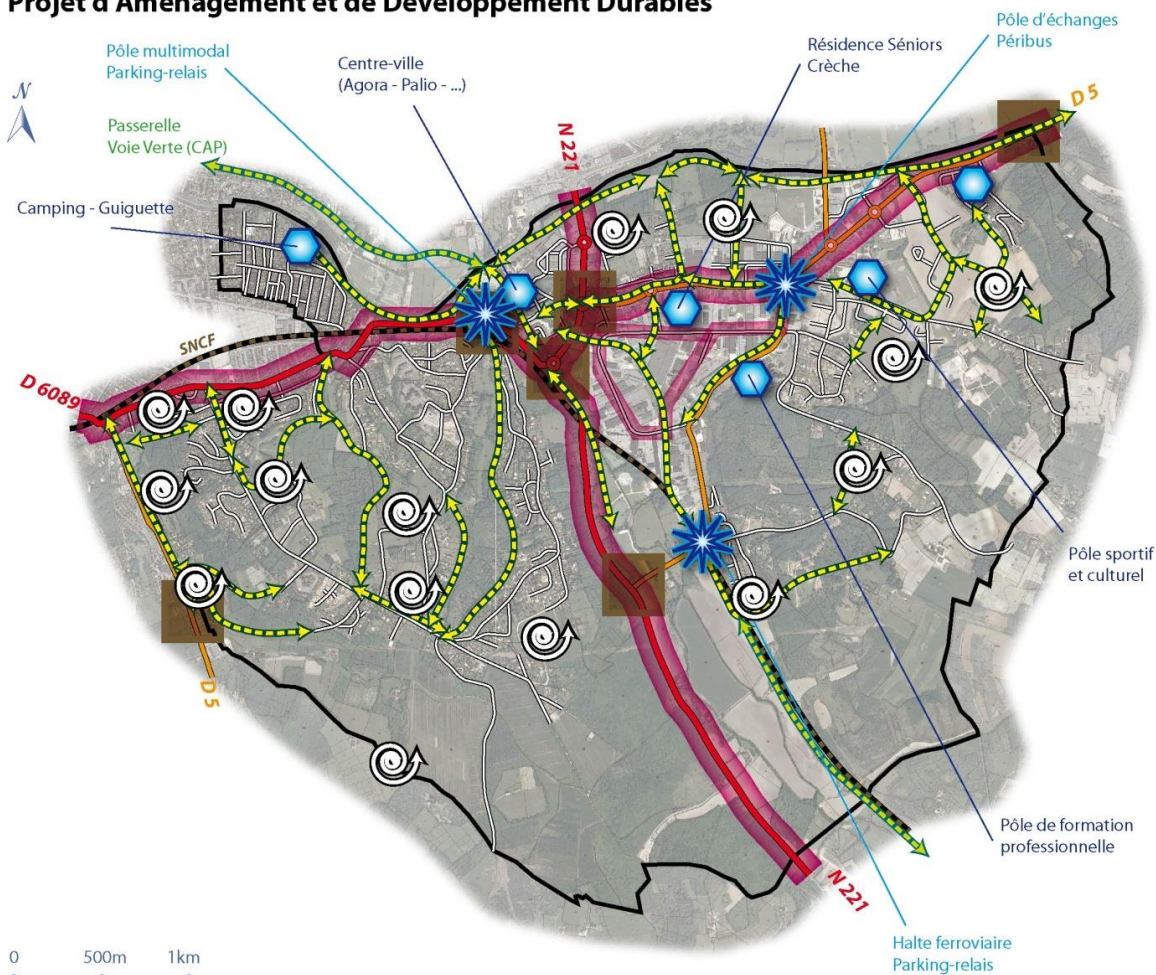
Maintenir et développer un tissu économique dynamique

► Développement d'activités diverses
► Renforcement de l'économie résidentielle

Axe n° 3.**Accompagner le développement résidentiel au sein d'un espace solidaire et connecté au reste de l'agglomération**

Plan Local d'urbanisme

Décembre 2011

Projet d'Aménagement et de Développement DurablesAxe n°3

Maintenir, restructurer et développer les polarités d'équipements



Structurer des pôles d'échanges et optimiser l'intermodalité



Développer un réseau de liaisons douces connecté à la Voie Verte

- Sécurisation des déplacements
- Traitement paysager



Améliorer les circulations et recomposer les espaces publics

- Hiérarchisation des voies
- Sécurisation des déplacements
- Traitement des abords de voirie



Connecter les nouveaux quartiers

- Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Gestion des déplacements entre les quartiers
- Recomposition des espaces publics et renforcement de leur rôle fédérateur



Valoriser les entrées de ville et les espaces vitrines

- Gestion des abords de voiries et végétalisation cohérente avec le cadre rural
- Gestion de l'implantation des constructions

Axe n° 4.

Restaurer les continuités vertes et bleues, inviter et valoriser la nature en ville et valoriser le patrimoine

Plan Local d'urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

0 500m 1km

CITADIA Boulazac

Axe n°4

-  **Préserver les zones humides et zones d'épandage des crues**
 - Protection des lits mineurs et majeurs
 - Gestion des rejets pluviaux dans le milieu naturel récepteur
-  **Préserver les boisements structurants**
-  **Restaurer la trame verte et inviter la Nature en Ville**
 - Maintien d'espaces ouverts et libres de toute urbanisation
 - Principe de création d'une "ceinture verte" ou d'une "coulée verte" aux portes et dans la ville
-  **Aménager et rendre accessibles les espaces de respiration**
-  **Végétaliser le réseau de liaisons douces**
 - Sécurisation des déplacements
 - Traitement paysager
-  **Préserver les espaces agricoles résiduels**
-  **Gérer les transitions "Ville / Campagne"**
-  **Valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune**
 - Gestion des abords ces éléments
 - Mise en scène dans de ces éléments dans les projets d'aménagement

V.2. CHOIX RETENUS POUR TRADUIRE LE PADD ET ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire.

V.2.1. Organisation générale des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

➤ Zonage / Règlement : découpage en zones

Zones	Motifs de différenciation en zones ou secteurs	Découpage en zones et secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	<ul style="list-style-type: none"> - la vocation et l'usage - les caractéristiques du tissu bâti (densités, implantations, hauteurs, ...) - l'éloignement depuis le Bourg - la présence de contraintes particulières 	UA <i>Bourg-centre, vocation mixte</i> UB <i>Extensions proches du Bourg</i> UC <i>Quartiers résidentiels</i> UY <i>Zones d'activités</i>
A URBANISER <i>Dites « AU »</i>	<ul style="list-style-type: none"> - la vocation et l'usage - la desserte en réseaux - la hiérarchisation des priorités de développement 	AU <i>Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à moyen terme par une modification ou révision du PLU</i> 1AU <i>Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, → Secteur 1AUha, 1AUhb, à vocation d'habitat → Secteur 1AUz: projet d'opération d'aménagement d'ensemble</i>
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	<ul style="list-style-type: none"> - la vocation et l'usage 	A <i>Zones agricoles</i>
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	<ul style="list-style-type: none"> - la vocation et l'usage 	N <i>Zones naturelles</i> → Secteur NL : <i>circassienne et culturelle</i> → Secteur Nj : <i>à vocation de jardins</i> → Secteur Nv : <i>gens du voyage</i> 1N <i>Zone naturelle destinées aux activités de loisirs de plein air</i>

➤ **Zonage / Règlement : classements particuliers**

EBC : Espaces Boisés Classés (articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

ER : Emplacements Réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme : Eléments remarquables au sens de la « Loi Paysage » de 1993

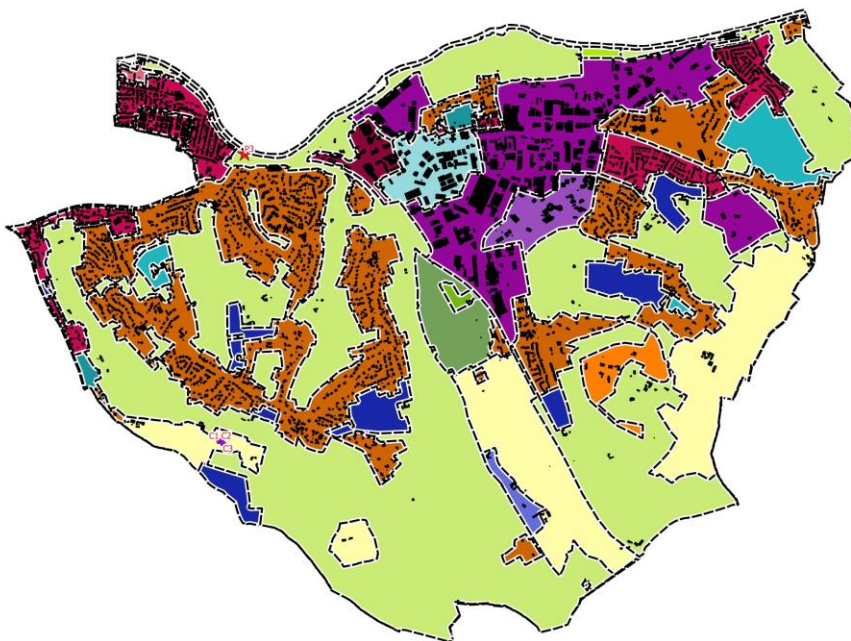
R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme : Secteurs soumis à un risque et présentant une réglementation particulière

V.2.2. Bilan global des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation, c'est pourquoi les zones constructibles ont été redéfinies. Les principaux espaces agricoles et naturels ont également été repris pour garantir leur préservation face à tout développement à des fins urbaines.

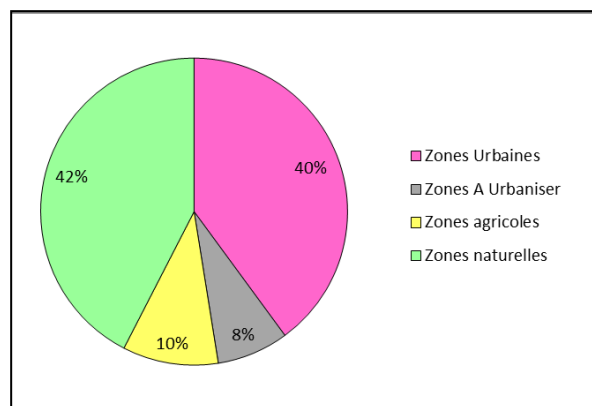
Légende

- Ua
- Ub
- Uba
- Ubb
- Uc
- Ucr
- Uy
- Uyf
- 1AUha
- 1AUhb
- 1AUz
- AU
- AUe
- 1N
- A
- N
- Nj
- Ni
- Nv
- 00
- 99



Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines	578,82	ha
UA	12,56	ha
UB	75,38	ha
Uba	5,94	ha
Ubb	2,32	ha
UC	298,58	ha
Ucr	15,17	ha
UY	147,96	ha
Uyf	20,90	ha



Zones A Urbaniser	109,55	ha
AU	46,02	ha
Aue	6,30	ha
1AUha	5,62	ha
1AUhb	27,07	ha
1AUz	24,54	ha

Zones agricoles	146,28	ha
A	146,28	ha

Zones naturelles	615,36	ha
1N	24,37	ha
N	586,72	ha
Nj	1,87	ha
NL	2,21	ha
Nv	0,18	ha

0	1,66	ha
99	15,63	ha

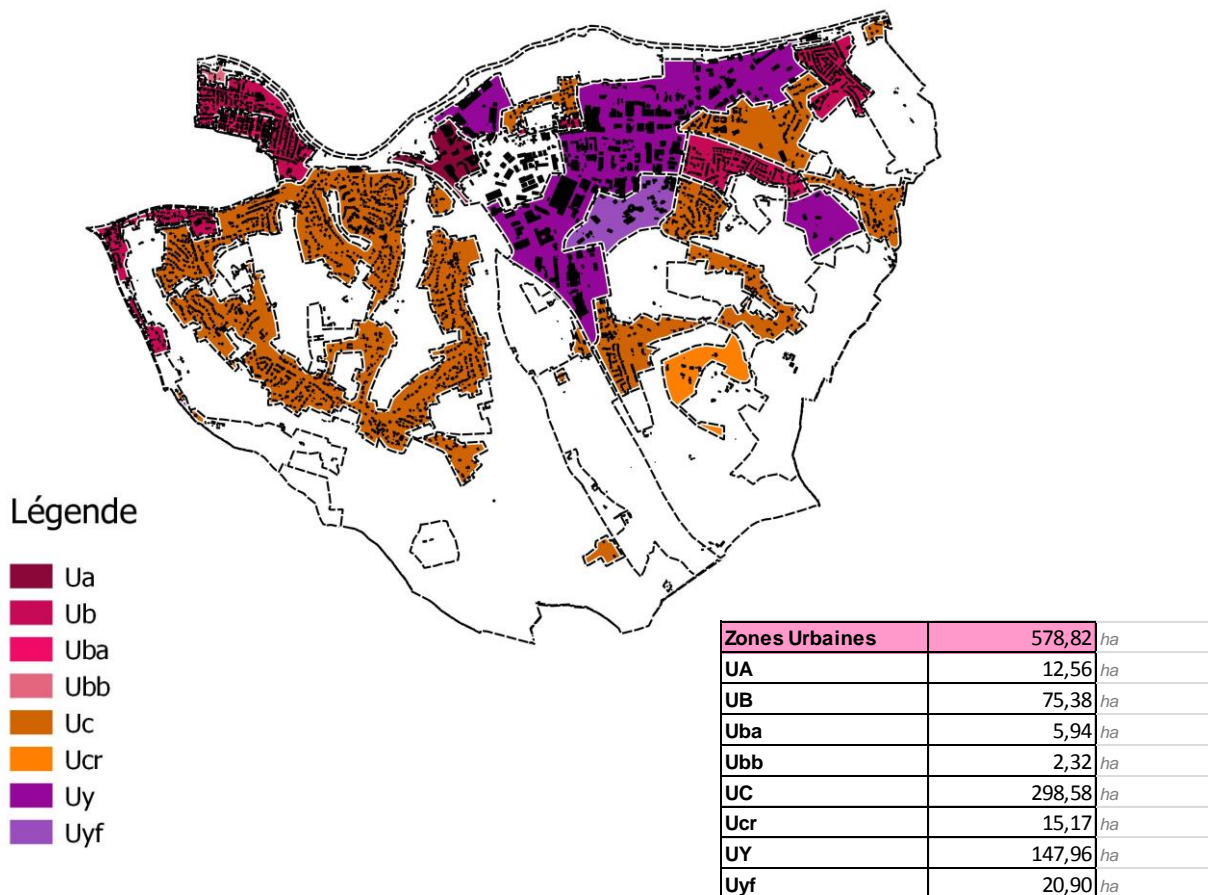
Erreur SIG liée à la base de données BDparcellaire (écart entre la limite communale et les parcelles cadastrées)

Total zones 1467,30 ha

Superficie site commune ha

Différentiel ha

V.2.3. Les choix relatifs aux zones urbaines



Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune :




- ⇒ Dans le respect de l'héritage du zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2007, dans la mesure du possible ;
- ⇒ Sans occulter la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière plus rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur.

Ces zones traduisent la variété des formes urbaines sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes. Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Les zones U couvrent au total 40% de la surface communale.



La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque zone urbaine.

➤ **Les zones à dominante résidentielle : UA, UB**

	UA	UB	UBa / UBb
Localisation			
Caractère de la zone	<p>Cette zone recouvre le centre-ville créé dans les années 1980. Elle a pour principale vocation l'accueil d'habitat, de services et de commerces.</p> <p>Elle se caractérise par un regroupement des constructions, le plus souvent implantées en bordure des voies, en ordre continu.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions même si les disponibilités foncières sont faibles. L'évolution de l'urbanisation ne pourra se faire que par densification de parties actuellement bâties (mutation de certaines activités vers des fonctions résidentielles notamment).</p>	<p>Cette zone recouvre les parties denses situées en périphérie du centre-ville (Le Suchet, la Cité Bel Air, la route de Lyon, etc.). Elle a pour principale vocation l'accueil d'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces.</p> <p>Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre discontinu (implantations variables dans une bande de 0 à 10 mètres), dans le cadre d'un tissu urbain relativement dense. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions même si là encore, les capacités de développement passent par une densification des espaces déjà bâtis mais surtout le comblement des dents creuses.</p>	<p>Cette zone recouvre les sites particuliers de Barnabé et de la Cité Bel Air (ancien camp militaire) dont la configuration (implantation du bâti, taille des venelles, etc.), la hauteur des bâtiments (réduite), les difficultés de créer des places de stationnement supplémentaire, etc. invite la collectivité à proposer des adaptations réglementaires au caractère général de la zone UB. Ces deux zones présentent des différences réglementaires aux articles 6, 7, 10 et 12 notamment pour tenir compte de la spécificité de ces quartiers d'intérêt patrimonial. Un repérage au titre du patrimoine paysager a été intégré (art L.151-19 et L151-23) en complément du règlement.</p>

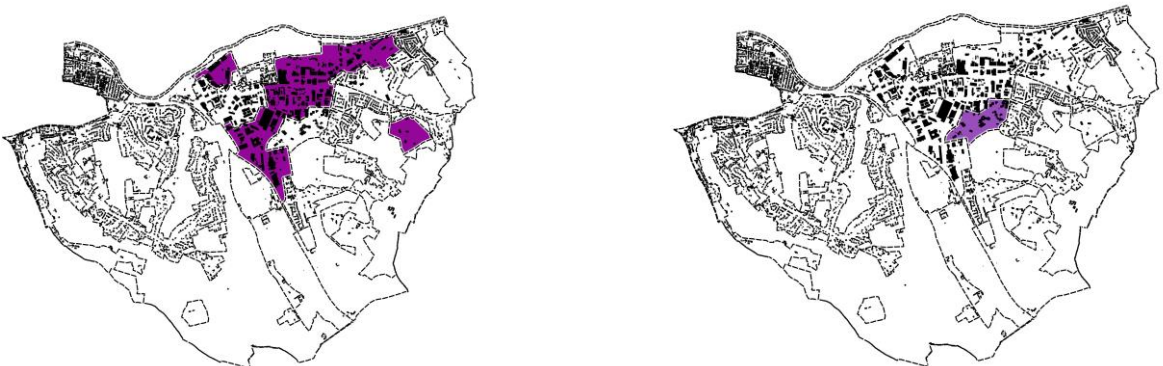
	UA	UB	UBa / UBb
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'habitat et les activités (hors industries et exploitations agricoles) sont autorisés pour garantir une mixité des fonctions urbaines. ➔ Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 25% de la surface de plancher sera affectée à la construction de logements sociaux, pour garantir la mixité sociale et rattraper le retard. ➔ La gestion des déchets est prise en compte dans le règlement. ➔ Dans le cas général, les constructions seront implantées dans la continuité de l'existant, à l'alignement des voies ou avec un retrait de la façade pour permettre la densification urbaine et le maintien de la trame urbaine. ➔ L'emprise au sol et le coefficient d'occupation du sol ne sont pas réglementés pour permettre la densification urbaine. ➔ L'article 11 est travaillé dans la continuité de l'ancien règlement pour simplifier le développement urbain et faciliter la recherche d'une amélioration de la performance environnementale. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'habitat et les activités (hors industries et exploitations agricoles) sont autorisés pour garantir une mixité des fonctions urbaines. ➔ idem UA ➔ Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 25% de la surface de plancher sera affectée à la construction de logements sociaux, pour garantir la mixité sociale et rattraper le retard. ➔ idem UA ➔ La gestion des déchets est prise en compte dans le règlement. ➔ idem UA ➔ Dans le cas général, les constructions seront implantées en respectant les principes décrits dans les OAP. Pour les secteurs non couverts par des OAP, le principe est de favoriser l'implantation à l'alignement mais un retrait est toléré pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement. ➔ L'emprise au sol n'est pas réglementée pour favoriser la densification de ces secteurs, bien positionnés et déjà densément occupés. ➔ Le COS n'est pas réglementé car il a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014. ➔ L'article 11 est travaillé dans la continuité de l'ancien règlement ➔ idem UA 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Les seules spécificités des zones UBa et UBb concernent l'implantation du bâti, son gabarit et les problématiques de stationnement. ➔ En zone UBa (secteur de l'ancien camp américain), le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est autorisée à moins de 3 mètres pour tenir compte des spécificités du lieu (nombreuses venelles privées). Par ailleurs, la hauteur des constructions est limitée à R+1 afin d'éviter un développement urbain vertical qui ne permettrait pas de conserver l'esprit et la mémoire du lieu. ➔ Les règles de stationnement ont été assouplies par rapport au reste de la zone UB, notamment pour tenir compte des faibles capacités de développement des espaces de stationnement, tant sur le secteur de la Cité Bel Air que sur Barnabé. Dans ces deux secteurs spécifiques, seul le maintien ou la restitution des espaces de stationnement existant est demandé, notamment pour permettre une évolution du bâti qui reste souvent de faible dimension (petits logements).

➤ **Les zones à dominante résidentielle : UC**

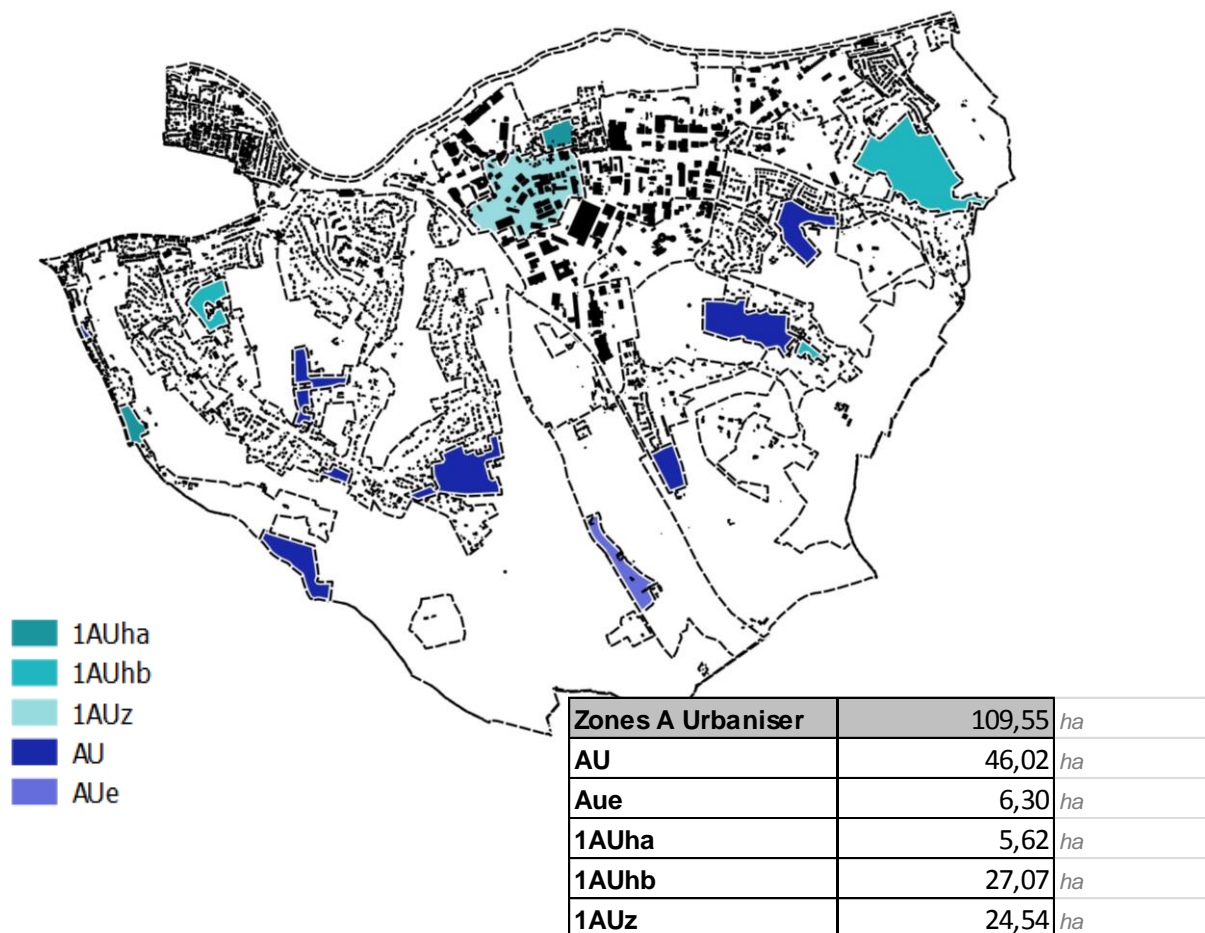
	UC	UCr
Localisation		
Caractère de la zone	<p>Cette zone est la plus importante des zones urbaines en superficie. Elle regroupe les zones d'habitat pavillonnaire des années 1970 à aujourd'hui. Elle est principalement située sur les plateaux (au sud-ouest) et sur le quartier Est récemment urbanisé. Dans cette zone, il existe encore des capacités résiduelles (dents creuses principalement) mais les possibilités de densification restent limitées (réseaux insuffisant pour doubler ou tripler la capacité et risque de déstructuration paysagère important). Ces quartiers ont été conçus comme des ensembles pavillonnaires qu'il sera difficile de faire muter ou densifier. Le règlement d'urbanisme permet néanmoins cette densification pour permettre à la fois d'économiser du foncier agricole et naturel, mais aussi pour faciliter l'accès au logement de toutes les franges de la population.</p>	<p>Cette zone recouvre un secteur très particulier de grande superficie mais peu dense et en grande partie urbanisé à ce jour. Ce lotissement, situé sur le plateau Sud-Est, autorisé à la fin des années 2000, est résolument peu dense. La conception du lotissement rend difficile sa densification (très grandes maisons implantées en milieu de parcelle, sans clôtures, etc.). Le règlement de PLU envisage donc un règlement spécifique à cette zone qui représente peu d'enjeux pour la ville (reste quelques terrains libres à des prix très élevés qui répondent aux aspirations d'une population très ciblée). Les capacités des réseaux sont limitées, la volonté est de ne pas densifier cette zone.</p>

	UC	UCr
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➡ L'habitat et les activités (hors industries et exploitations agricoles) sont autorisés pour garantir une mixité des fonctions urbaines. ➡ Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 25% de la surface de plancher sera affectée à la construction de logements sociaux, pour garantir la mixité sociale et rattraper le retard. ➡ La gestion des déchets est prise en compte dans le règlement. ➡ Dans le cas général, les constructions seront implantées dans la continuité de l'existant, à l'alignement des voies ou avec un retrait de la façade pour permettre la densification urbaine et le maintien de la trame urbaine. ➡ L'emprise au sol est réglementée pour limiter une densification trop importante sur ce secteur et conserver sa physionomie originelle. Le CES est fixé à 0,4, ce qui permet une densification contrôlée. ➡ Le COS n'est pas réglementé car il a été supprimé par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. ➡ L'article 11 est travaillé dans la continuité de l'ancien règlement pour simplifier le développement urbain et faciliter la recherche d'une amélioration de la performance environnementale. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ L'habitat et les activités (hors industries et exploitations agricoles) sont autorisés pour garantir une mixité des fonctions urbaines. ➔ idem UA ➡ Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² de surface de plancher, au moins 25% de la surface de plancher sera affectée à la construction de logements sociaux, pour garantir la mixité sociale et rattraper le retard. ➔ idem UA ➡ La gestion des déchets est prise en compte dans le règlement. ➔ idem UA ➡ Dans le cas général, les constructions seront implantées en respectant les principes décrits dans les OAP. Pour les secteurs non couverts par des OAP, le principe est de favoriser l'implantation à l'alignement mais un retrait est toléré pour faciliter l'intégration du bâti dans son environnement. ➡ L'emprise au sol est réglementée pour limiter la densification. Le coefficient d'emprise au sol est fixée à 0.2. ➡ L'article 11 est travaillé dans la continuité de l'ancien règlement ➔ idem UA

➤ **Les zones à usage spécifique : UY**

	UY et UYf	
Localisation		
Caractère de la zone	<p>Cette zone englobe des terrains équipés, destinés aux implantations de constructions et installations à usage industriel, commercial, d'entrepôt, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif de type : centre de formation,</p> <p>La zone est concernée pour partie par une servitude de projet, aux abords de l'avenue Marcel Paul.</p>	
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toutes les activités économiques y sont autorisées ➤ Les constructions seront implantées dans la continuité de l'existant ou avec un retrait de 5 mètres minimum ➤ L'emprise au sol n'est pas limitée pour permettre une densification urbaine ➤ La hauteur des constructions n'est pas limitée pour permettre le développement d'équipements ou de constructions à vocation économique dans de bonnes conditions ➤ L'article 11 est retravaillé : des dispositions spécifiques sur l'architecture bioclimatique sont ajoutées pour faciliter la recherche d'une amélioration de la performance environnementale. ➤ Le secteur UYf, spécifiquement règlementé pour le Campus de la formation professionnelle (projet inscrit au grand emprunt), permet en outre l'implantation de constructions à usage d'habitation (gardiens, internats, etc.). 	

V.2.4. Les choix relatifs aux zones à urbaniser



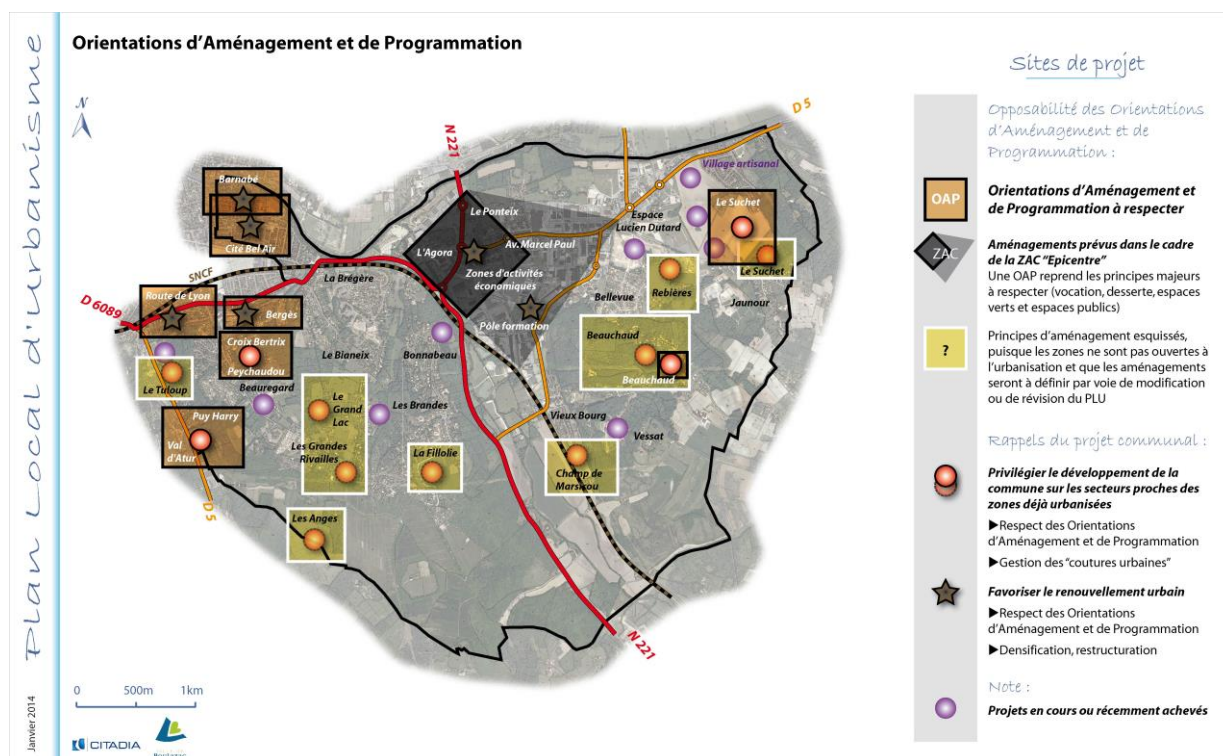
Plusieurs types de zones à urbaniser ont été mis en place pour **programmer un développement cohérent et harmonieux de la commune** :

- ⇒ Par la nécessaire remise en question de l'héritage du zonage du Plan Local d'Urbanisme ;
- ⇒ Avec une réflexion poussée sur les priorités de développement et les équipements à renforcer en conséquence (collaboration étroite avec l'ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLU) ;
- ⇒ Sans occulter la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière plus rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur.

Ces zones correspondent à des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme. L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus dans ces zones ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones AU couvrent au total 8% de la surface communale.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de programmer la priorité d'ouverture à l'urbanisation et de clarifier la vocation propre à chaque zone de projet urbain :





Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- Toutes les zones 1AU sont dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et seules les zones AU ne sont pas couvertes.
- Les zones AU sont actuellement fermées à l'urbanisation et le rapport de présentation amorce les attentes en matière d'aménagement futur. Des OAP seront réalisées lors de l'ouverture à l'urbanisation, sur la base des attentes du Rapport de Présentation. Il est par ailleurs important de noter que, pour respecter le cadre de développement envisagé dans le cadre du PADD, certaines zones AU de l'ancien PLU ont été reclassées en zone naturelle (zone N). C'est notamment le cas de la zone des Grands Lacs, dans l'attente d'un enfouissement de la ligne électrique et d'un renforcement des réseaux.

➤ Les zones ouvertes à court ou moyen termes : 1AUha, 1AUhb, 1AUz

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- Toutes les zones de développement prioritaire (1AU) de ce présent PLU ont été définies sur les secteurs stratégiques, équipés, en continuité du bâti pour recentrer le développement urbain et contribuer aux efforts de réduction de la consommation d'espace. Aucune zone 1AU n'a été créée sur des zones anciennement agricoles ou naturelles.
- La desserte en réseaux de ces secteurs est assurée et la création d'une nouvelle station d'épuration permettra d'assurer, dans de bonnes conditions, les nouveaux rejets.
- Les secteurs ouverts dans un premier temps sont ceux qui sont proches des grands équipements (espace Dutard notamment) et des déplacements collectifs (grand huit).

	1AUz	1AUha/ 1AUhb
Localisation		
Caractère de la zone	<p>Cette zone comprend des terrains situés en périphérie immédiate du centre-ville et en situation d'entrée de ville. Ces terrains sont presque tous occupés par des activités économiques. L'objectif est de requalifier cet espace, qui, depuis 50 ans, a connu de nombreuses mutations et est aujourd'hui peu attractif. Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée sur cette zone 1AUz et une orientation d'aménagement vient cadrer les principales lignes directrices du projet. La commune étudie, en parallèle de l'élaboration de ce PLU, la mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (cf. argumentaire en lien avec l'OAP).</p>	<p>Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés pour le moment (secteurs situés en continuité d'opérations d'habitat récentes et/ou de quartiers constitués), destinés à être ouverts à l'urbanisation (règles similaires à la zone UB ou UC), situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones 1AUha et 1AUhb sont vouées à accueillir principalement de l'habitat et des équipements liés et nécessaires au fonctionnement de ces quartiers.</p> <p>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent les conditions d'accès, la desserte en voirie dans la zone ainsi que les espaces libres à aménager en espaces vitrines ou tampons.</p>

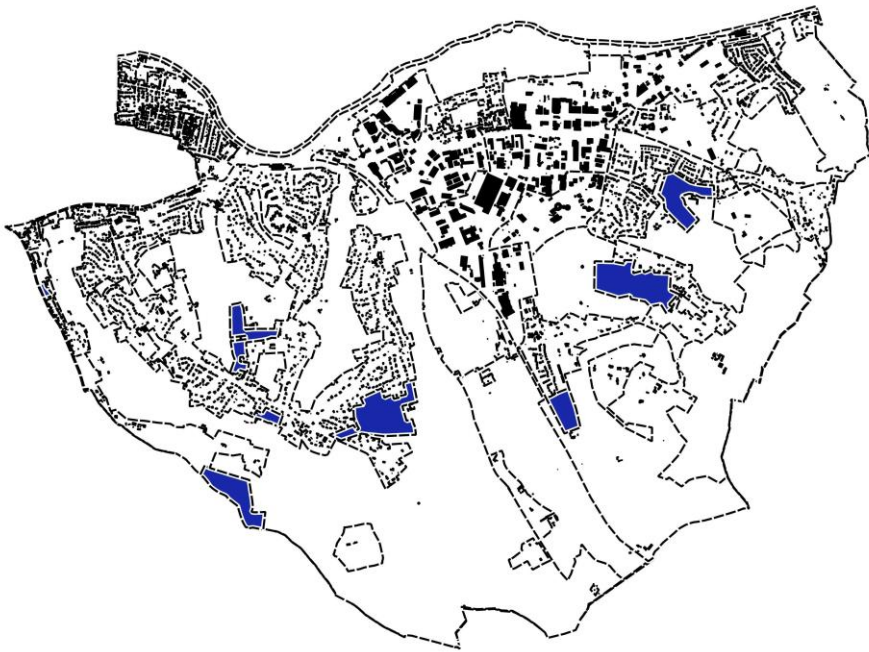
	1AUz	1AUha/ 1AUhb
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles constructions sont admises à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité. Les nouvelles constructions sont admises à condition qu'il y ait recours à des opérations d'aménagement d'ensemble dans chacune des tranches telles que définies dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'habitat et les activités (hors industries et exploitations agricoles) sont autorisés pour garantir une mixité des fonctions urbaines, en continuité du centre-ville de Boulazac La gestion des déchets est prise en compte dans le règlement. Dans le cas général, les constructions seront implantées dans la continuité de l'existant, à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement si aucun élément bâti ne marque l'alignement. Néanmoins, dans ce secteur, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les principes directeurs devront être repris (notamment en matière d'implantation) L'emprise au sol n'est pas limitée pour permettre une densification urbaine (conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014). L'article 11 a été travaillé dans la continuité de l'ancien règlement et simplifié pour permettre à la fois des initiatives intéressantes et une plus grande souplesse dans la gestion des opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur ce secteur (un règlement propre à la ZAC ou à un lotissement peut être proposé). Par contre, l'article 13 a été réglementé de façon à végétaliser les abords et à réintégrer du végétal dans ce secteur aujourd'hui très (trop) minéral. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement des zones 1AUha et 1AUhb est calqué respectivement sur le règlement des zones UB et UC. Une fois urbanisés, ces secteurs seront reclassés en zone UB et UC. Les nouvelles constructions sont admises à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité. Seuls les logements et équipements qui leur sont nécessaires sont autorisés. → idem UB/UC Les constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres minimum ou à l'alignement suivant les principes proposés dans les OAP, pour optimiser l'utilisation de l'espace. → idem UB/UC L'emprise au sol n'est pas réglementée. Le choix des formes urbaines attendues et densités est établi dans le cadre des OAP. La hauteur des constructions est limitée R+2 en zone 1AUha et R+1 en zone 1AUhb pour éviter l'apparition de volumes sans rapport d'échelle avec le site et garantir, là encore, une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Les articles 11 et 13 ont été réglementés de façon simple pour permettre à la fois une bonne intégration du bâti mais éviter de créer un carcan réglementaire qui bloquerait les initiatives architecturales ou paysagères. Dans les zones 1AUha et 1AUhb, les clôtures ont été réglementées pour éviter la prolifération de murs d'enceinte trop hauts (la hauteur de la partie maçonnée est ainsi limitée à 1,5 mètres sur laquelle un dispositif à clair voie peut être positionné dès lors que la hauteur totale ne dépasse pas les 2 mètres).

Les OAP et la justification des choix proposés sur chaque secteur sont présentés dans un autre chapitre (chapitre V.2.7).

➤ **Les zones à ouvertes à long terme : AU**

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- ➡ Toutes les zones de développement futur (AU) de ce présent PLU sont héritées de l'ancien PLU, hormis une extension envisagée sur le secteur de Beauchaud.

AU	
Localisation	
Caractère de la zone	<p>Cette zone correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones 1AUz, 1AUha et 1AUhb).</p> <p>Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>La zone AU ne comporte pas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</p>
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Les nouvelles constructions sont interdites dans le but d'être réactif si des projets d'aménagement suffisamment aboutis émergent. ➡ Seuls les besoins limités des constructions existantes sont autorisés (extension modérée, annexe).

V.2.5. Les choix relatifs aux zones agricoles




Zones agricoles	146,28	<i>ha</i>
A	146,28	<i>ha</i>

La commune dispose à ce jour de très peu d'espaces agricoles. Le relief, la qualité des terres et la proximité immédiate du pôle de Périgueux ont rendu difficile le maintien des espaces agricoles de la commune. Début 2015, seulement 10% de la superficie de la commune est occupée par de l'activité agricole.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre des secteurs agricoles et d'exclure les constructions à usage d'habitation qui n'ont pas ou qui n'ont plus de rapport avec l'activité.

➤ Les zones agricoles

	A
Localisation	
Caractère de la zone	<p>Cette zone recouvre des terrains peu ou non équipés constituant un milieu à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>
Principales dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Seules les constructions à vocation agricoles ou nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions tolérées dans les secteurs particuliers font l'objet de restrictions. ➡ Dans le cas général, les constructions seront implantées en retrait des voies et des limites séparatives. ➡ L'emprise au sol n'est pas réglementée. ➡ La hauteur est limitée R+1 pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation mais n'est pas réglementée pour les activités afin de faciliter leur développement. ➡ L'article 11 est simplifié pour faciliter les implantations.

V.2.6. Les choix relatifs aux zones naturelles



Plusieurs types de secteurs naturels ont été mis en place pour proposer une gestion différenciée des « poumons verts » et des aménités paysagères de la commune. Leur dénomination et leur réglementation sont grandement inspirées de la première version du PLU.




- ⇒ La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière plus rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur.
- ⇒ Ces zones matérialisent la volonté de préserver les espaces boisés et les espaces ouverts (cultivés ou non) sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier l'intérêt « naturel » ou « agricole » des terres de la commune puisque seuls ont été classés en N : les mosaïques prairiales, cultivées et boisées permettant des continuités écologiques entre les espaces naturels remarquables de la commune. La zone N correspond également aux secteurs soumis à de forts risques naturels. La zone N (stricto sensu) est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article N-2) et ne compromet pas l'entretien agricole ou pastoral.

Les zones N couvrent au total 42% de la surface communale.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque secteur naturel :

➤ **Les zones naturelles**

	N	NI	Nj
Localisation			
Caractère de la zone	<p>Cette zone, principalement boisée, correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages (zones boisées de coteaux qui servent d'écrin au Manoire et à l'Isle).</p> <p>Elle rassemble particulièrement les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.</p> <p>La zone est concernée par les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La zone est concernée par les prescriptions relatives aux Espaces Boisés Classés.</p>	<p>Le secteur NI identifie des espaces naturels à vocation circassiennes et culturelles.</p>	<p>Le secteur Nj identifie des espaces naturels aménagés en jardins partagés, familiaux ou ouvriers.</p>

	N	NI	Nj
Principales dispositions réglementaires	<p>➡ La zone N est inconstructible. Les constructions tolérées dans les secteurs particuliers font l'objet de restrictions.</p>	<p>➡ <u>Spécificité du secteur NI :</u> Le règlement est adapté pour tolérer les aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements circassiens et culturels.</p>	<p>➡ <u>Spécificité du secteur Nj :</u> Seules les nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux sont tolérées : les constructions d'abris de jardins et les clôtures.</p>

Par ailleurs, la zone 1N qui avait été créée dans le cadre du PLU précédent (plaine de Lamoura) a été maintenue dans le présent PLU et son règlement n'a pas été remis en cause.

Une zone spécifique Nv a été créée pour l'aire d'accueil des gens du voyage afin de rendre compatible l'usage qui est fait du terrain avec les aménagements et équipements qui sont présents.

V.2.7. Les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Zone d'Aménagement Concertée Epicentre : extension du centre-ville

Evolution du zonage

Les zones U de l'ancien PLU sont redistribuées dans le présent PLU (en zone IAUz principalement) et une servitude de projet est instaurée à la périphérie immédiate du site.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et concerné par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) menée en parallèle.

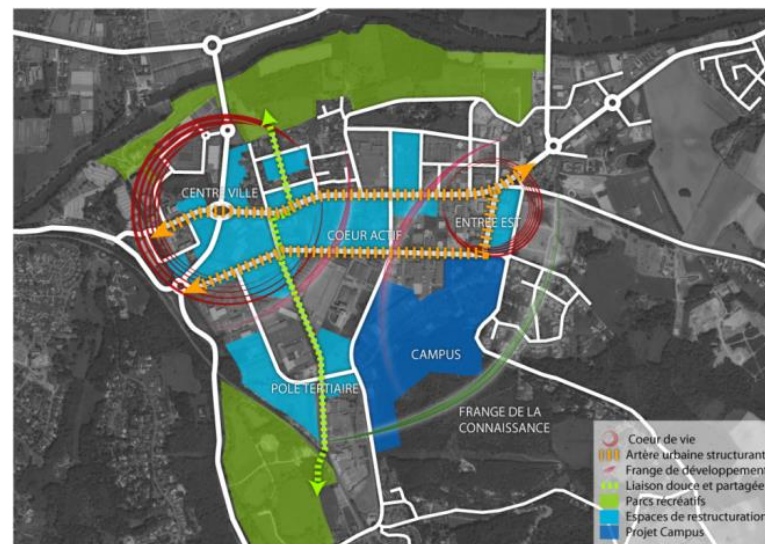
Le site correspond à la zone économique de Boulazac, entre le centre-ville (à l'Ouest), les terrasses du Suchet (à l'Est), les berges de l'Isle (au Nord) et le vieux bourg (au Sud).

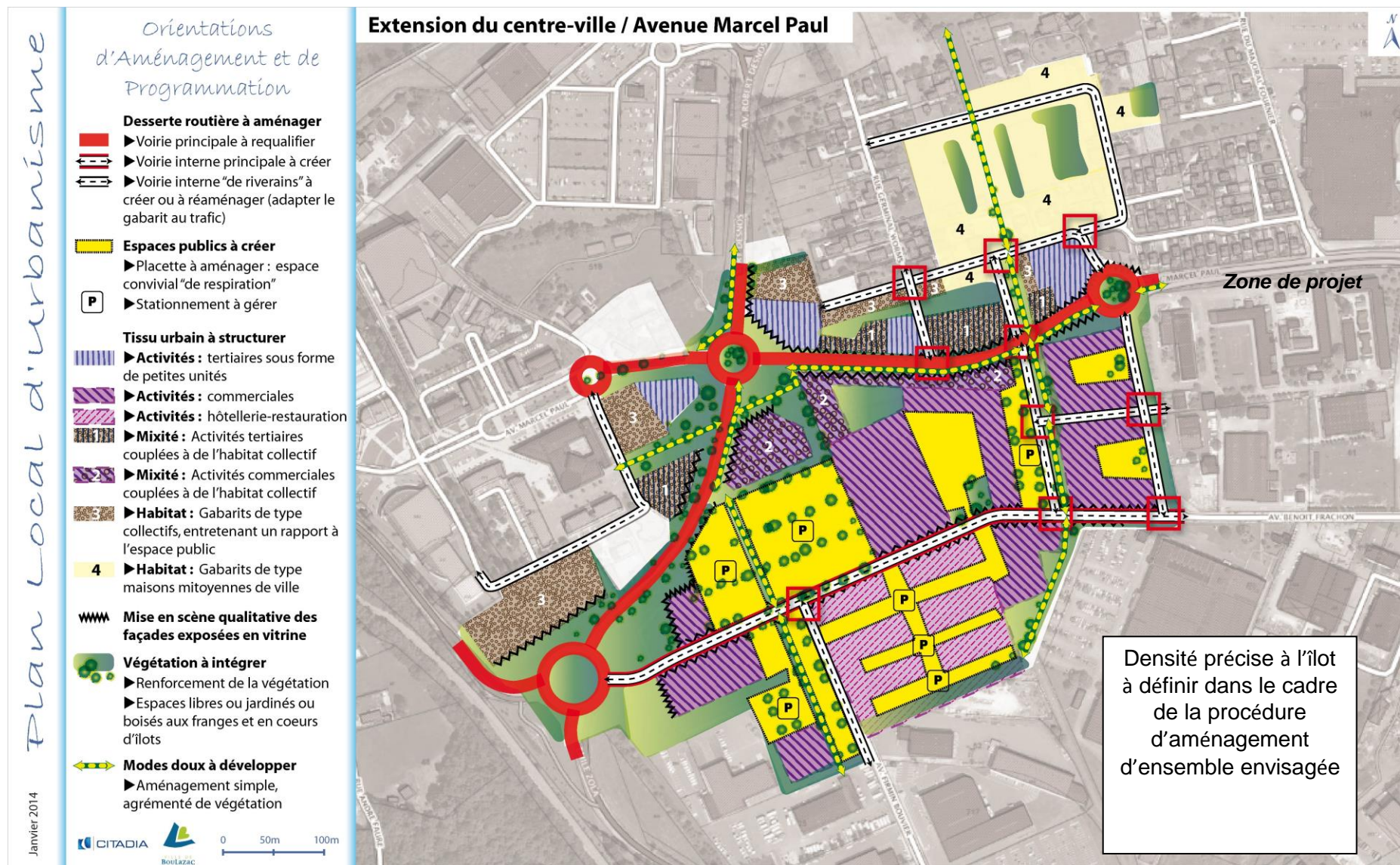
L'objectif recherché est multiple et vise notamment à :

- redonner à l'avenue Marcel Paul un statut de boulevard urbain, notamment en créant une connexion entre le boulevard de la zone industrielle et le giratoire du mémorial afin de mieux répartir les flux entre transit et desserte interne ;
- prolonger le centre-ville aux abords de cet axe structurant, en réintroduisant une mixité des fonctions urbaines ;
- moderniser le cœur économique grâce à des opérations de désenclavement et de renouvellement urbain ;
- structurer un pôle de la formation professionnelle au plus près des entreprises ;
- irriguer le site de circulations douces connectées au centre-ville, aux espaces récréatifs (berges de l'Isle, Parc de Lamoura), aux équipements de la commune, au projet de halte multimodale (vieux bourg) et au projet de campus de la formation.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une réflexion est engagée dans le cadre d'une procédure ZAC.

Par ailleurs, une « servitude de projet » est instaurée sur le périmètre envisagé lors des études préalables de la ZAC, englobant une grande partie des espaces affectés aux activités industrielles et artisanales. Le but est de « geler » le foncier pour une durée maximale de 5 ans, le temps de faire mûrir un projet ambitieux, plus abouti. Ce temps d'attente permettra également de clarifier le statut du foncier (évaluation des acquisitions de la collectivité), les potentialités de relocalisation des activités encore présentes et le positionnement à venir (en terme de stratégie commerciale des grandes enseignes existantes).





Route de Lyon

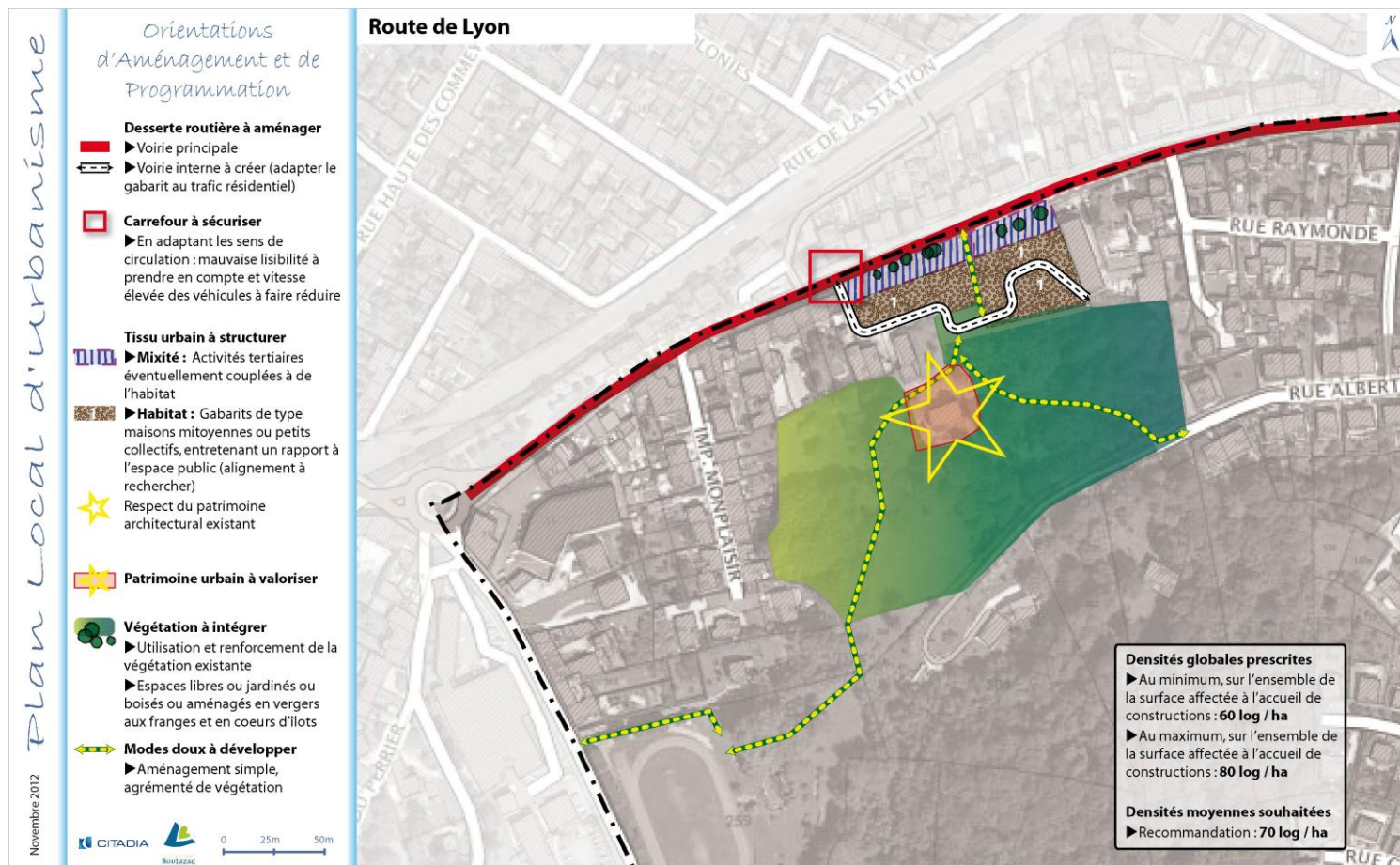
Evolution du zonage

La zone UC de l'ancien PLU passe en Ub dans le nouveau PLU.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est composé d'espaces résiduels urbains, longeant la Route de Lyon.

L'aménagement de ce secteur, notamment conditionné à la réalisation des équipements internes, se réalisera progressivement, par des opérations de remplissage des espaces résiduels disponibles (densification recherchée et mixité urbaine privilégiée) ainsi que par renouvellement urbain. Les densités attendues sont comprises entre 60 et 80 logements par hectare, dans l'objectif de concilier à la fois le respect du tissu urbain existant et les efforts d'économie de consommation de l'espace. L'objectif de la Ville est de réaliser sur cet espace des petits collectifs de type R+1 / R+2 (environ 20 à 40 logements) avec possibilité d'aménager des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités de services.



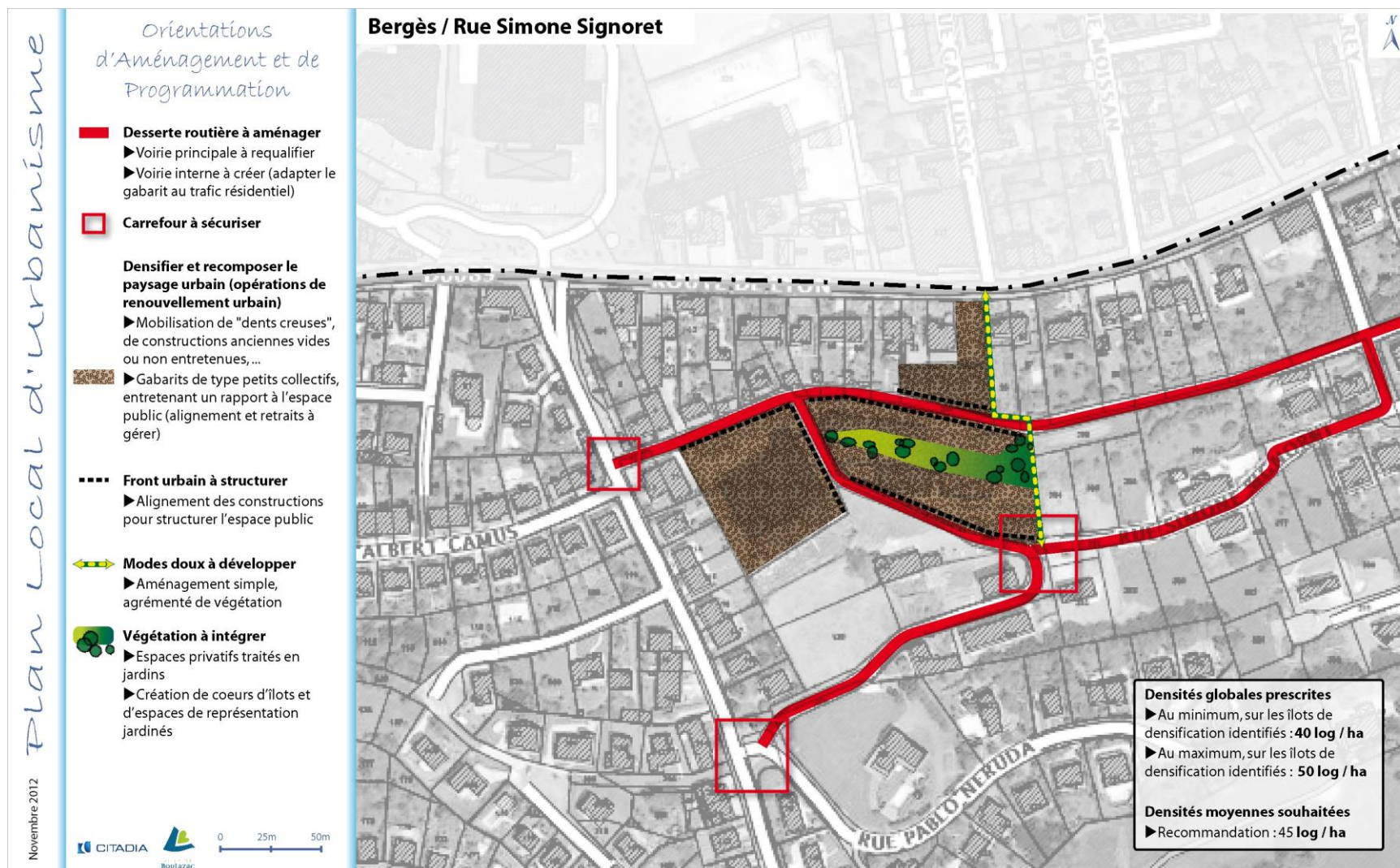
Cité Bel Air et Barnabé

Evolution du zonage

La zone UB et son secteur UBa tous deux hérités de l'ancien PLU sont maintenus dans le présent PLU : le secteur UBa définit les limites des quartiers patrimoniaux hérités des baraquements Américains de l'entre-deux guerre.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus :

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les densités attendues sont comprises entre 40 et 50 logements par hectare, dans l'objectif de concilier à la fois le respect du tissu urbain existant et les efforts d'économie de consommation de l'espace. L'objectif de la Ville est de réaliser sur cet espace des petits collectifs de type R+1 / R+2 (environ 30 à 40 logements).



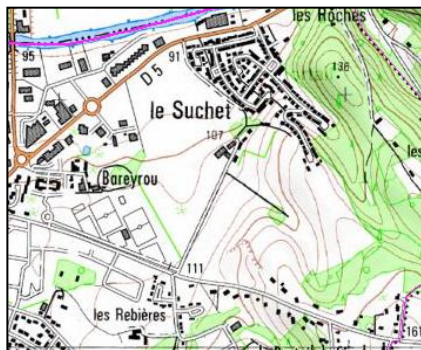
Les choix relatifs aux zones 1AU ouvertes à l'urbanisation

Le Suchet

Evolution du zonage

La zone AU de l'ancien PLU est partiellement reclassée 1AUh dans le présent PLU, pour les secteurs devant faire l'objet d'un aménagement de desserte interne. Les abords boisés dans les pentes sont déclassés au profit d'une zone N et d'un Espace Boisé Classé (EBC) visant à préserver cet écrin naturel.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le projet est implanté sur les terrasses du Suchet, en surplomb des secteurs récemment urbanisés.

Un talweg traverse le site dans sa partie centrale.

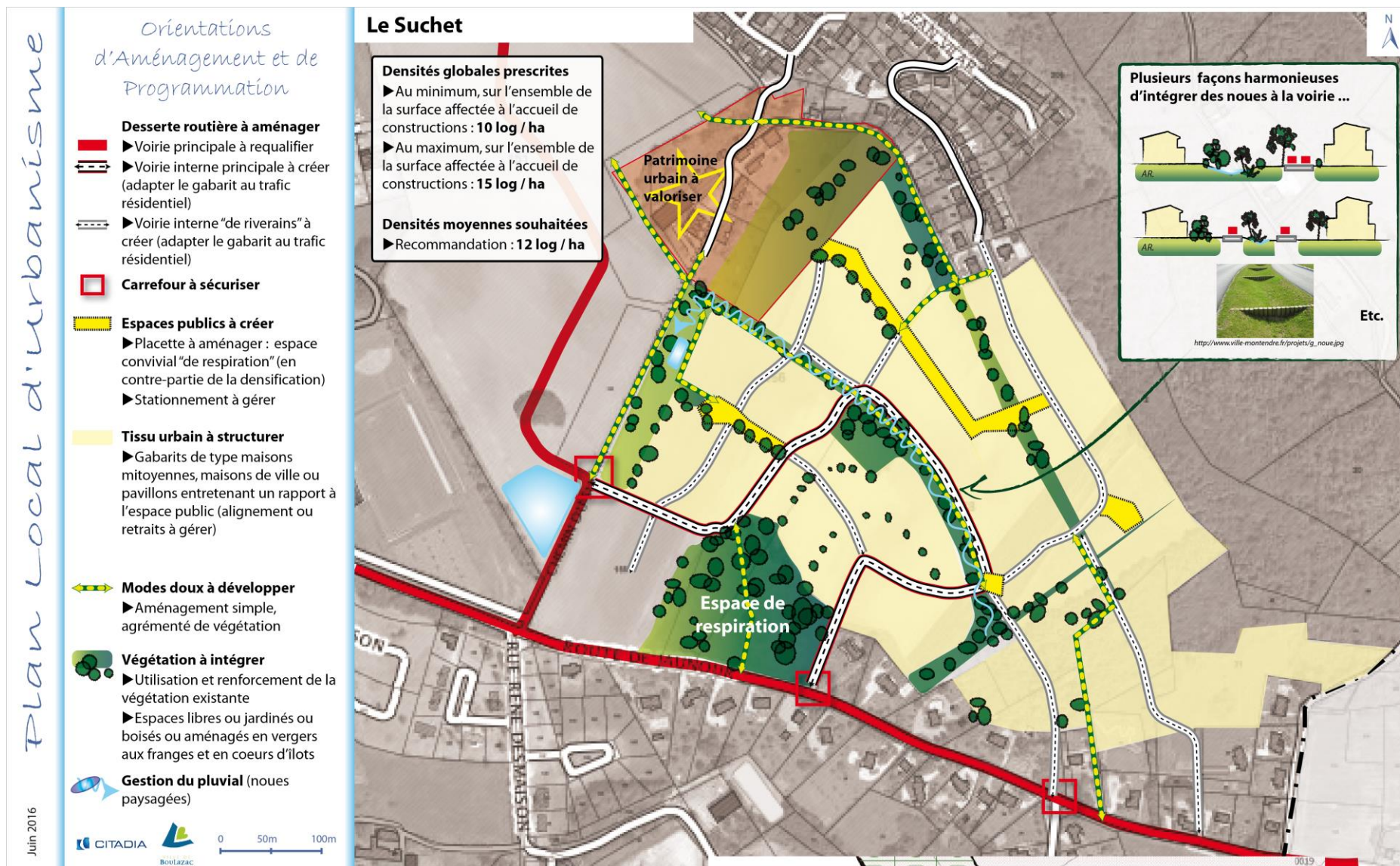
Les principes d'aménagement consistent à structurer un quartier résidentiel, en accroche des dernières opérations d'aménagement et en lien avec le pôle d'équipements sportifs et culturels.

La valorisation de la nature ordinaire présente sur le site est un point fort du parti d'aménagement qui vise notamment à protéger les boisements existants, car ils constituent un espace de transition et affirment l'identité du site. Le projet prévoit d'étoffer cette trame végétale, dans l'esprit de mettre en avant le caractère champêtre du site (boisements, jardins, vergers, ...).

La topographie est prise en considération. Une attention particulière est portée à la gestion des eaux pluviales : les dispositions visent à valoriser les talwegs existants.

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages sont également des points forts de cette orientation d'aménagement. Des espaces publics sont intégrés et les liaisons douces prennent part dans le parti d'aménagement.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opérations groupées ou d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les densités attendues sont comprises entre 10 et 15 logements par hectare, dans l'objectif de concilier à la fois le respect du tissu urbain existant et les efforts d'économie de consommation de l'espace.

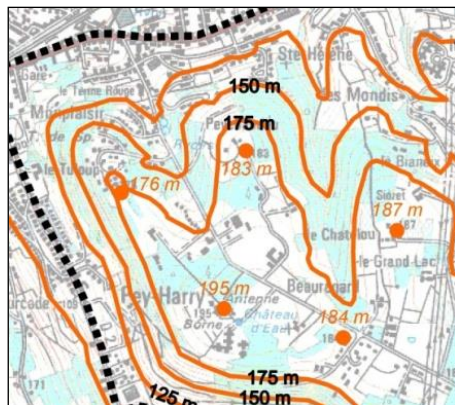


La Croix Bertrix, Psychaudou

Evolution du zonage

La zone 1AUh de l'ancien PLU est maintenue dans le présent PLU, pour les secteurs devant faire l'objet d'un aménagement de desserte interne.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le site est localisé sur le plateau Ouest en bordure de la rupture de pente. Il est encadré de boisements au Nord et à l'Ouest. Il offre des vues remarquables sur les monuments historiques du centre-ville de Périgueux.

Le site en lui-même se compose de terrains libres en clairière dans le prolongement d'un ensemble urbanisé organisé autour du chemin de Psychaudou.

Les principes d'aménagement visent à développer un quartier résidentiel, dans le prolongement du tissu urbain existant.

La valorisation paysagère, notamment des perspectives sur Périgueux, est le principe fédérateur qui guide les principes d'aménagement du site. Le projet exprime des attentes particulières sur l'implantation judicieuse des constructions et de l'accompagnement végétal, sur le choix des gabarits, sur l'épanelage des hauteurs de constructions et sur le maintien d'espaces libérés de tout obstacle à la vue.

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages sont également des points forts de cette orientation d'aménagement. Des espaces publics sont intégrés.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou, *a minima*, en plusieurs opérations groupées. Les densités attendues sont comprises entre 10 et 20 logements par hectare, dans l'objectif de concilier à la fois le respect du tissu urbain existant et les efforts d'économie de consommation de l'espace.



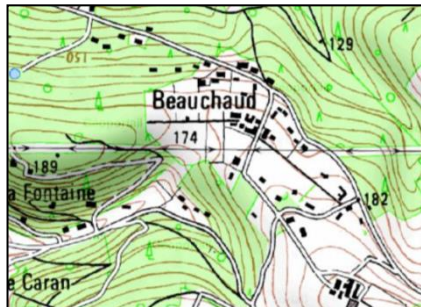
Beauchaud (partie Sud-Est)

Evolution du zonage

La zone Uc de l'ancien PLU est partiellement reclassée 1AUhb dans le présent PLU, pour les secteurs devant faire l'objet d'un aménagement de desserte interne. Les abords boisés dans les pentes sont déclassés au profit d'une zone N visant à préserver cet écrin naturel.

Les aménagements prévus dans le secteur visent à préparer l'aménagement d'une zone plus étendue, sur la plateau, en partie Est.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le projet est implanté sur un plateau au sein d'une clairière. Bien qu'il s'agisse d'un point culminant, il est peu perceptible des environs car il est entouré de boisements et de constructions récentes.

Le site se compose en effet, d'un espace central de type clairière entouré de boisements et de constructions récentes.

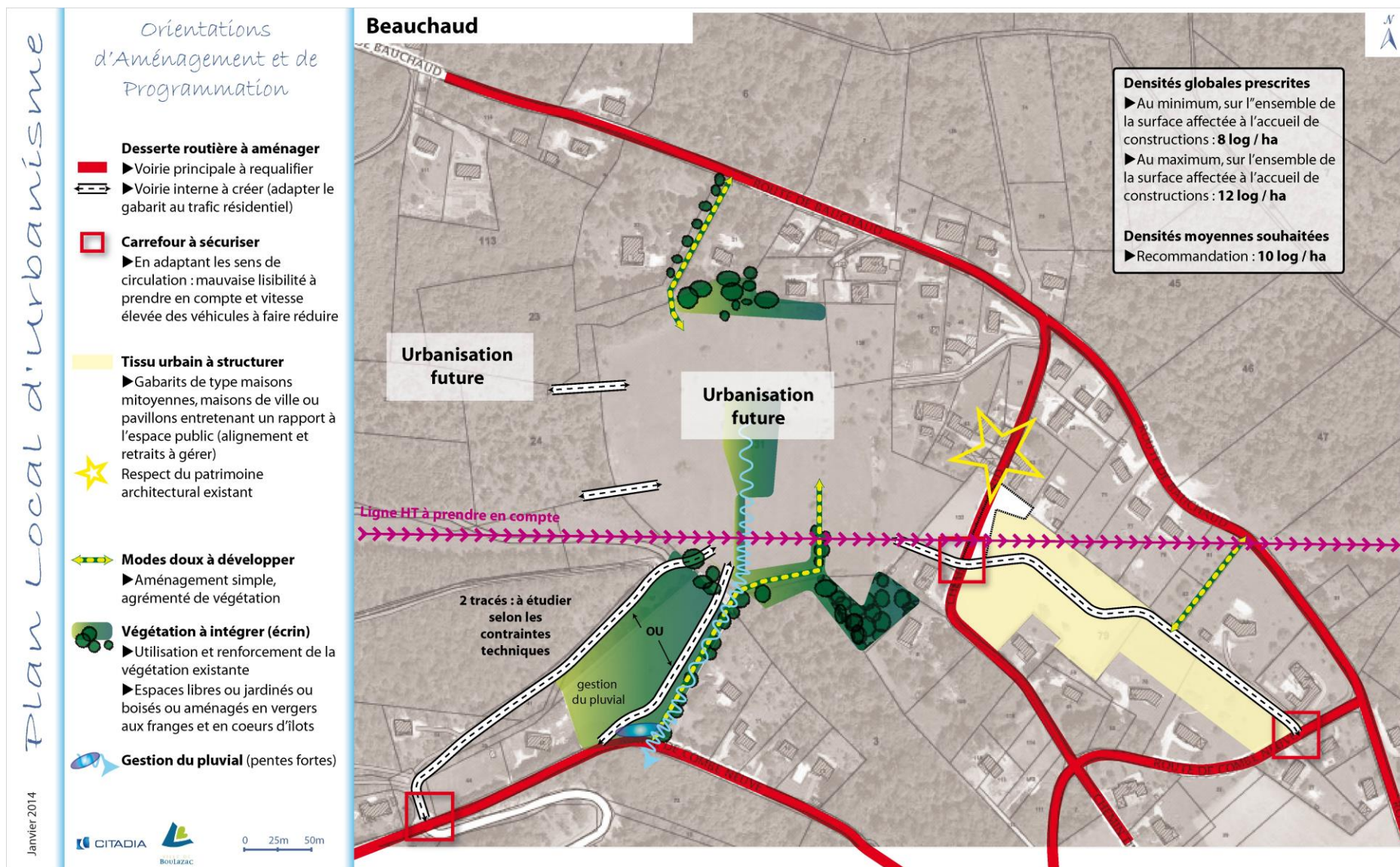
Les principes d'aménagement consistent à structurer un quartier résidentiel, en accroche d'un hameau agricole et d'une urbanisation diffuse.

La préservation du caractère patrimonial et naturel est un point fort du parti d'aménagement qui vise notamment à protéger les boisements existants car ils constituent un espace de transition et affirment l'identité du site. Le projet prévoit d'étoffer cette trame végétale, dans l'esprit de mettre en avant le caractère champêtre du site (boisements, jardins, vergers, ...).

La topographie est prise en considération. Une attention particulière est portée à la gestion des eaux pluviales : les dispositions visent à valoriser les talwegs existants. Un bassin de rétention est par ailleurs prévu pour temporiser l'écoulement des eaux de ruissellement.

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages sont également des points forts de cette orientation d'aménagement. Des espaces publics sont intégrés et les liaisons douces prennent part dans le parti d'aménagement.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opérations groupées. Les densités attendues sont comprises entre 8 et 12 logements par hectare, dans l'objectif de concilier à la fois le respect du tissu urbain existant et les efforts d'économie de consommation de l'espace.



Le Val d'Atur, Puy Harry

Evolution du zonage

La zone Uc de l'ancien PLU est partiellement reclassée en AU dans le présent PLU, pour les secteurs devant faire l'objet d'un aménagement de desserte interne.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus : secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site s'étend le long de la RD2 (Route d'Atur). Il s'agit d'un espace libre entre deux parties urbanisées, dont un quartier récemment aménagé.

L'objectif est de densifier ce quartier, tout en valorisant la riche demeure et son parc, qui confèrent au lieu sa singularité.

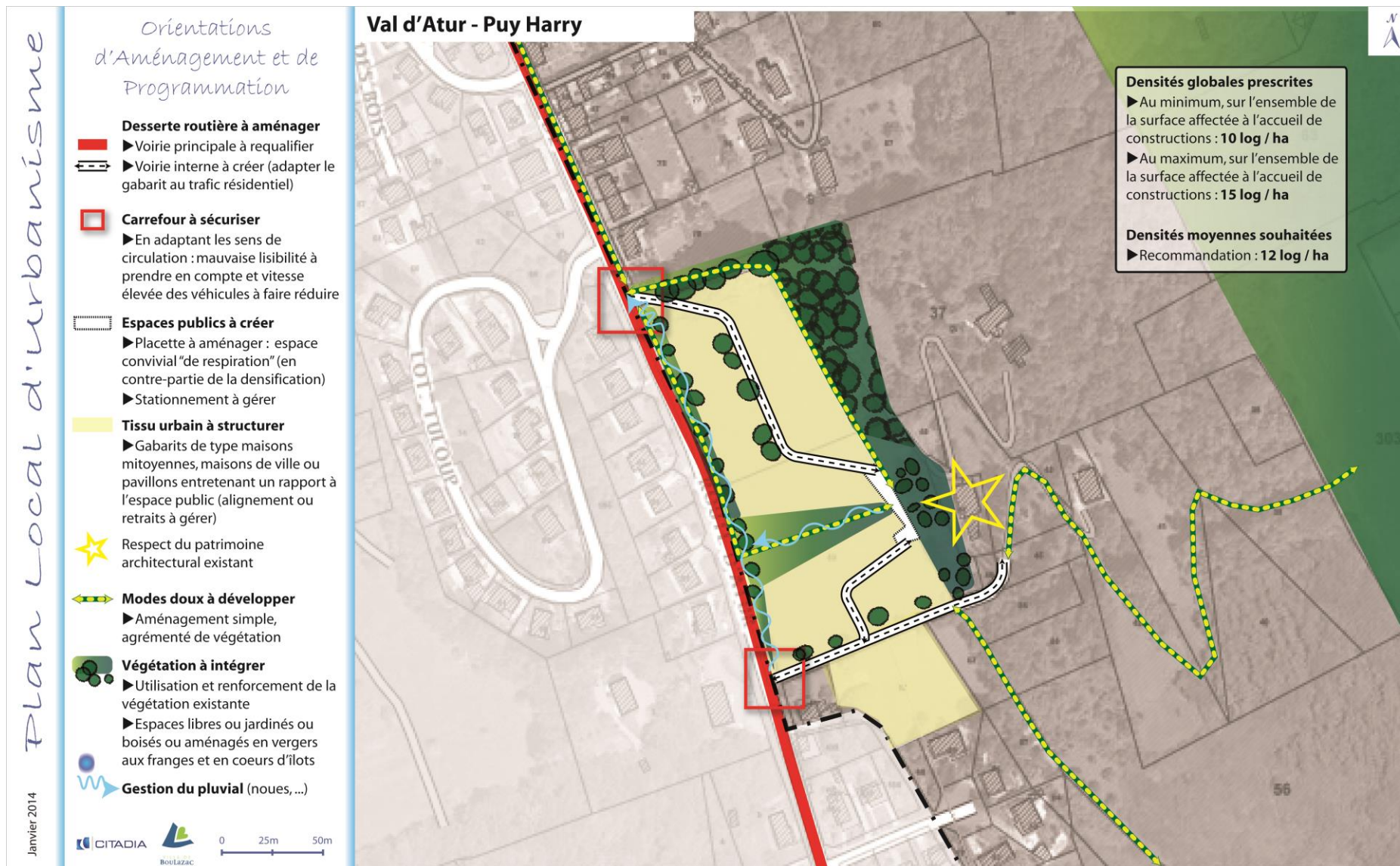
Les principes d'aménagement visent à ménager des perspectives sur les coteaux et la maison de maître située au-dessus, grâce au maintien d'espaces libres pouvant être traités en jardins privés et à l'aménagement d'un espace public. Cet aménagement vise également à limiter les accès directs sur la route départementale

La topographie est prise en considération et sert à guider l'axe des voies.

Une bande gérée en espace vert isole le quartier des nuisances liées à la RD2.

Une attention particulière est donnée à l'irrigation du quartier en circulations douces, qui convergent vers l'espace public en contre-bas.

L'aménagement de ce secteur notamment conditionné à la réalisation des équipements et réseaux divers internes, se réalisera par le biais d'une succession d'opérations groupées.



Les choix relatifs aux zones AU fermées à l'urbanisation

Il s'agit des zones AU, fermées à l'urbanisation et pouvant être urbanisées par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les principes d'aménagement à l'intérieur de ces espaces seront définis lors de leur ouverture à l'urbanisation, néanmoins, dans le cadre de cette révision du PLU, ces secteurs ont été étudiés avec attention.

Le Champ de Marsicou

Evolution du zonage

La zone 1AUH de l'ancien PLU est reclassée AU dans le présent PLU. Les abords de la voie ferrée et les boisements en pied de coteau sont déclassés au profit d'une zone N.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus



Le site est localisé au Sud du Vieux Bourg.

Il s'agit d'un espace ouvert en covisibilité avec la RD1089.

L'objectif est de structurer une extension du village, en lien avec les dernières opérations réalisées en matière d'habitat.

La voie ferrée longeant le site sera à terme doublée d'une Voie Verte développée à l'échelle de l'agglomération, reliant Saint-Laurent-du-Manoire à Périgueux.

La configuration paysagère du site, sa topographie et la proximité de la Voie Verte seront pris en considération dans le projet futur.

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages ainsi que la structure du tissu urbain seront étudiés lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

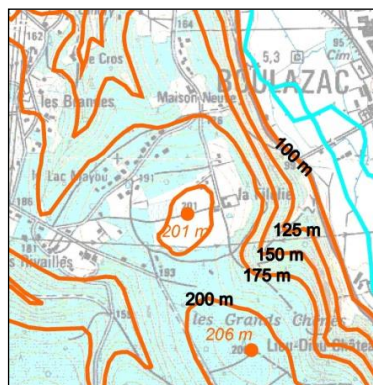


La Fillolie

Evolution du zonage

La zone 1AUh (secteurs 1AUh, 1AUh* et 1AUh**) de l'ancien PLU est reclassée AU dans le présent PLU. Les secteurs qui se sont récemment urbanisés ou qui sont entièrement desservis en réseaux divers sont reclassés en zone Uc.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus



Le projet est implanté sur un plateau au sein d'une clairière. Bien qu'il s'agisse d'un point culminant, il est peu perceptible des environs car il est entouré de boisements et de constructions récentes.

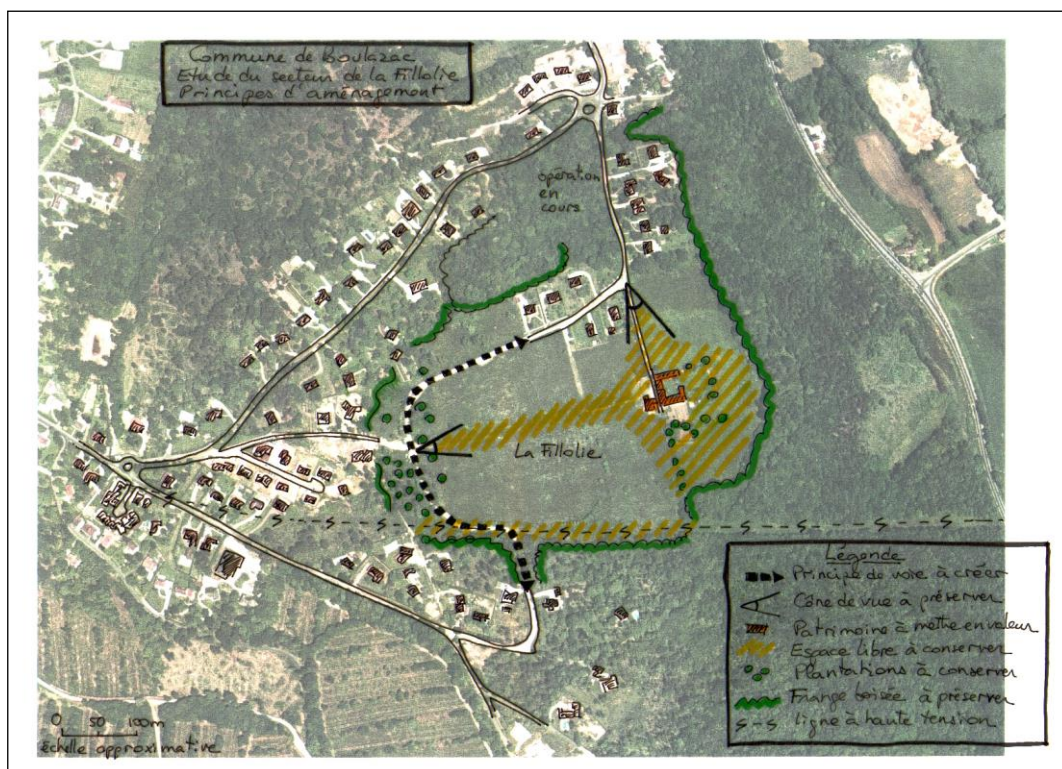
Le site se compose en effet, d'un espace central de type clairière entouré de boisements et de constructions récentes.

Les principes d'aménagement consisteront à développer un quartier résidentiel, en accroche d'un écart agricole d'intérêt patrimonial.

La préservation du caractère patrimonial et naturel sera ainsi un point fort du parti d'aménagement qui visera notamment à protéger les boisements situés en continuité du coteau boisé ceux entourant la clairière au Nord et à l'Ouest car ils constituent un espace de transition qui affirme l'identité du site par rapport aux autres opérations récentes.

Les perspectives depuis les points hauts feront par ailleurs l'objet d'une attention particulière.

Source
PLU 2008

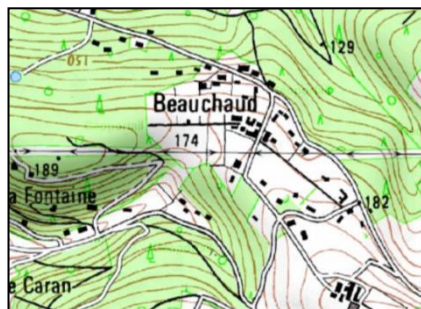


Beauchaud (partie Nord-Ouest)

Evolution du zonage

La zone AU de l'ancien PLU est maintenue AU dans le présent PLU. La zone AU est par ailleurs étendue, jusqu'aux abords du château d'eau pour intégrer tout le plateau à la réflexion dans le cadre de l'aménagement de ce site. Le site est un secteur de prairie.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus



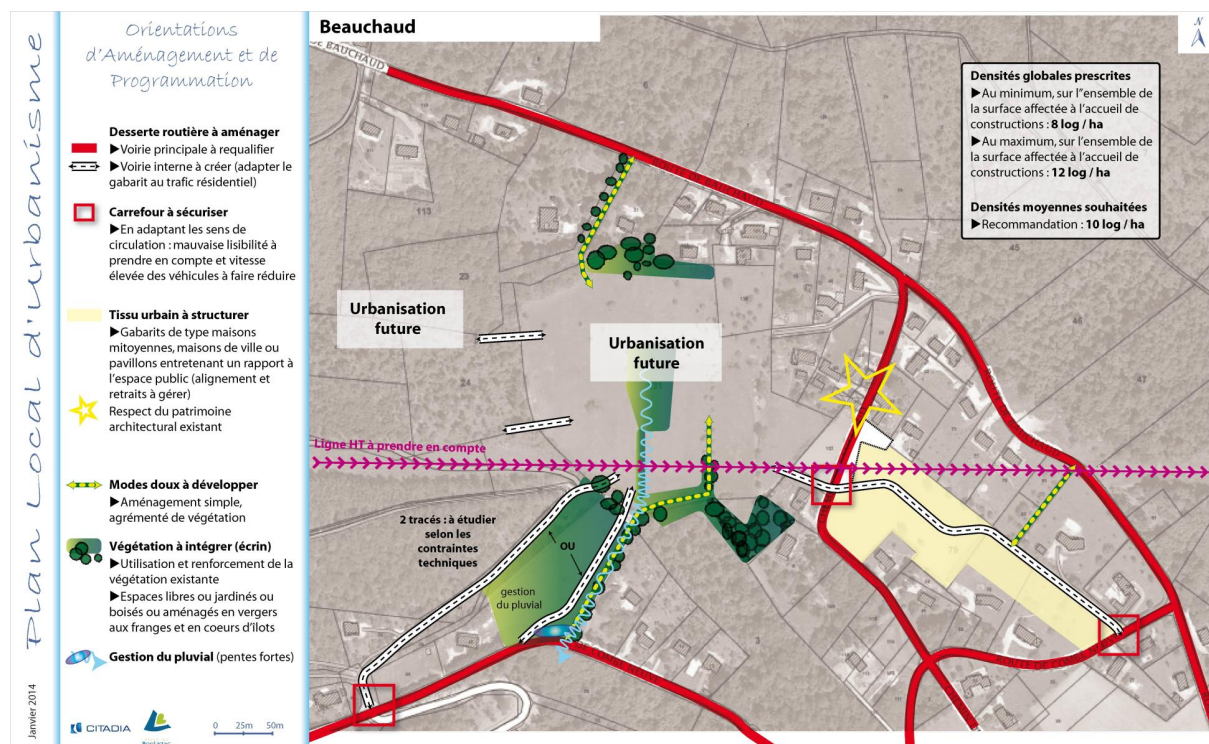
Le projet est implanté sur un plateau au sein d'une clairière. Bien qu'il s'agisse d'un point culminant, il est peu perceptible des environs car il est entouré de boisements et de constructions récentes.

Le site se compose en effet, d'un espace central de type clairière entouré de boisements et de constructions récentes sur les pentes.

Les principes d'aménagement consistent à structurer un quartier résidentiel, en accroche d'un écart agricole patrimonial et d'une urbanisation diffuse.

La topographie sera prise en considération. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales : les dispositions viseront à valoriser les talwegs existants. Néanmoins, le site de projet présente un relief très peu mouvementé (plateau).

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages et l'intégration d'espaces publics seront réétudiés lors de l'ouverture à l'urbanisation.

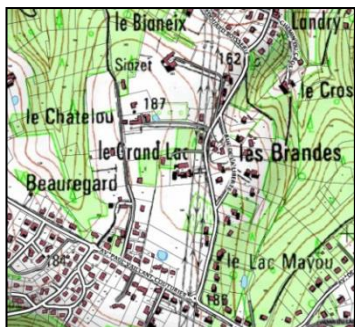


Le Grand Lac

Evolution du zonage

La zone 1AUh de l'ancien PLU est reclassée AU et une partie de la zone AU est reclassée en zone N, notamment à cause de la présence d'une ligne haute tension. Sans enfouissement de la ligne, le développement de cette partie de la zone AU, redevenue N, n'est pas pertinent.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus



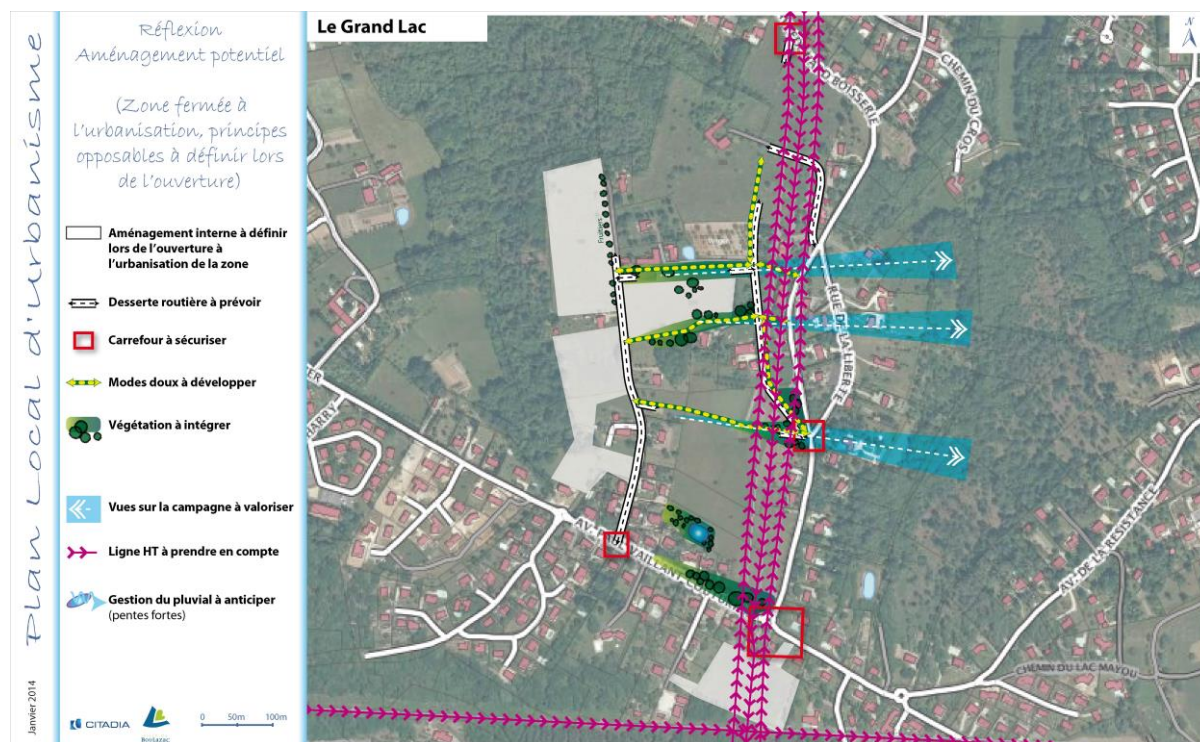
Le projet est implanté sur un plateau au sein d'un espace encerclé par une urbanisation résidentielle.

Bien qu'il s'agisse d'un point haut offrant des vues dégagées sur la campagne environnante, le site est peu perceptible des environs car il est entouré de boisements et de constructions récentes.

L'objectif consiste à structurer un quartier résidentiel, en accroche du tissu urbain résidentiel existant et en accroche de quelques bâtisses présentant un intérêt patrimonial.

La préservation du caractère patrimonial et naturel devra être un point fort du parti d'aménagement qui vise notamment à valoriser les vues sur le grand paysage, à protéger les boisements existants qui sont des éléments identitaires du site. Le projet étoffera cette trame végétale, dans l'esprit de mettre en avant le caractère champêtre du site (boisements, jardins, vergers, allées de fruitiers, ...).

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages et l'intégration d'espaces publics seront réétudiés lors de l'ouverture à l'urbanisation. Le schéma a été établi sur un périmètre plus large que la zone AU proprement dite afin d'assurer une vision cohérente dans le temps et dans l'espace de ce quartier en devenir. L'urbanisation est différée dans le temps, conditionnée principalement à l'enfouissement du réseau de ligne électrique à haute tension.

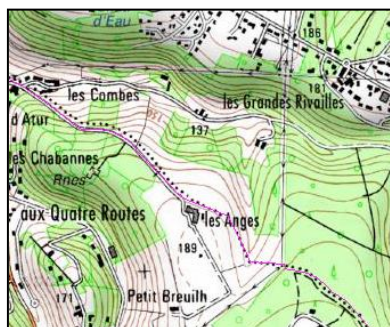


Les Anges

Evolution du zonage

La zone 1AUhla de l'ancien PLU est reclassée AU dans le présent PLU.

Caractère de la zone et objectifs futurs attendus



Le projet est implanté en limite communale avec Atur, sur un point haut difficile d'accès depuis Boulazac mais parfaitement cohérent avec un accès sur Atur. Il fera l'objet d'un aménagement une fois la viabilisation et les premières tranches réalisées sur la commune voisine. La gestion des eaux pluviales sera au cœur de la réflexion au moment de l'aménagement de la zone AU « Les Anges ».

Le site est entouré d'espaces naturels et surplombe une exploitation agricole.

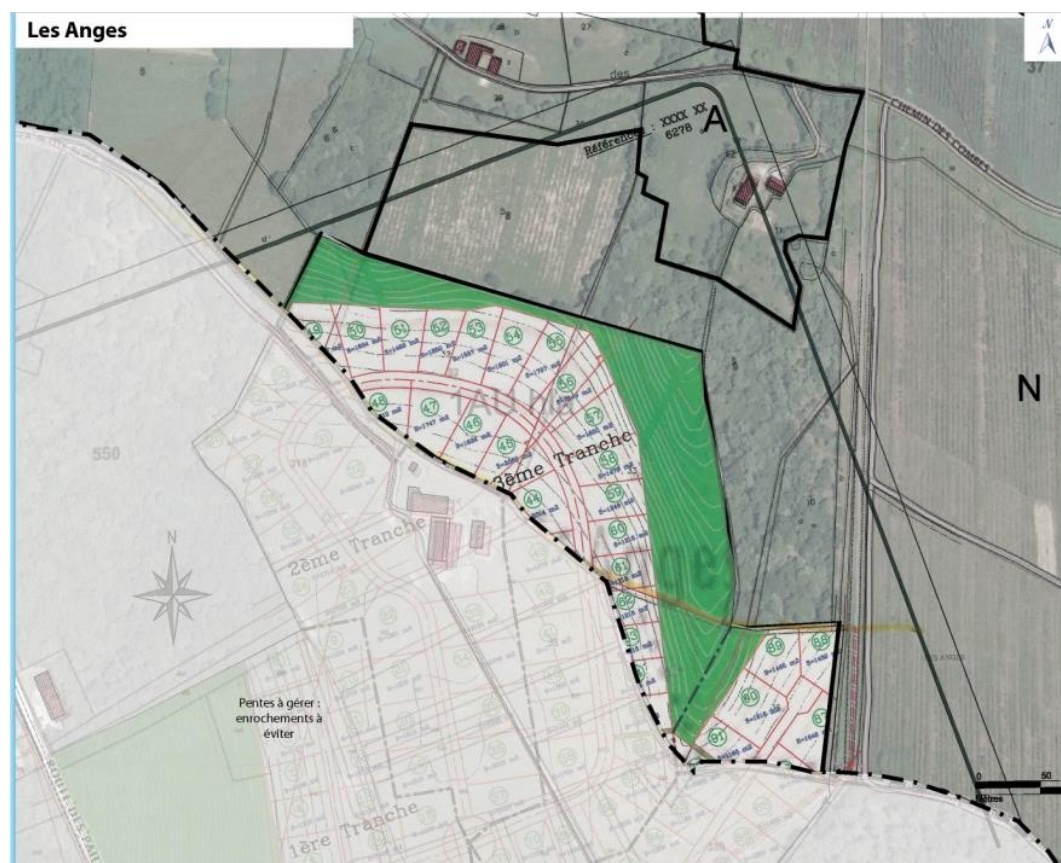
L'objectif est de créer à terme un quartier résidentiel.

L'agriculture à proximité est prise en compte.

La valorisation de la nature ordinaire présente sur le site est un point fort du parti d'aménagement qui vise notamment à protéger les boisements existants, car ils constituent un espace de transition et affirment l'identité du site. Le projet prévoit d'étoffer cette trame végétale, dans l'esprit de mettre en avant le caractère champêtre du site (boisements, jardins, vergers, ...).

La topographie est prise en considération. Une attention particulière est portée à la gestion des eaux pluviales : les dispositions visent à valoriser les talwegs existants.

L'organisation, la hiérarchisation et la sécurisation des déplacements selon les différents usages sont également des points forts de cette orientation d'aménagement. Des espaces publics sont intégrés et les liaisons douces prennent part dans le parti d'aménagement.



V.2.8. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux

➤ Les espaces boisés classés (L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- Le recours aux Espaces Boisés Classés a été important, sauf pour permettre une éventuelle reconquête des friches boisées par des pâtures ou des cultures et laisser ainsi le paysage évoluer comme il l'a fait jusqu'à aujourd'hui.
- Ont donc été classés au titre des EBC, les boisements offrant des continuités forestières, les boisements en pente sur les coteaux non communaux, les boisements créant un écrin paysager particulier. Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

**EBC****199,37** ha

➤ **Les éléments « Loi Paysages » (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimoine, à la fois esthétique et culturel (symbolique, culturel, historique).

Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'« imaginaire collectif ».

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- De nombreux éléments sont repérés au titre de la Loi Paysage de 1993 dans le Plan Local d'Urbanisme de Boulazac. Une typologie simple distingue : les ripisylves, les sites particuliers, les châteaux, les maisons de charme.
- Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan. Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

Les éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 sont repris ci-dessous.

Inventaire "Loi Paysages" (art. L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)					
Numéro	Désignation	Lieux-dits	N°parcelle	Caractéristiques	
1	Guinguette de Barnabé et son parc	Cité Bel Air	AC43-44-45	7 250	m²
2	Habitat Camp des Américains 1917	Cité Bel Air	AC203, 204, 206, 207, 210, 211, 213, 214, 219, 220 à 339, 344 à 367, 372, 373, 383, 384, 386 à 388, 396, 397, 402, 431 à 438, 440, 444, 445, 451, 452, 4610 à 462, 476, 477, 480 à 485, 488 à 500	59 675	m²
3	Pigeonnier	Cité Bel Air	AC149	140	m²
4	Moulin de Lesparat	Lesparat	AC57,60, 63, 66, 67,18, 19, 216, 22, 32, 33	15 600	m²
5	Maison bourgeoise et son parc	Landry	AI3, 137 à 139	7 354	m²
6	Ferme	La Filolie	BL49 AW65,68,46 à 52	15 960	m²
7	Maison bourgeoise et son parc	La Rinolphe	BI69	10 768	m²
8	Ferme	Bareyrrou	AL23, 3	23 461	m²
9	Maison bourgeoise, ses dépendances et son parc	Les Rebières	BC12, 105	12 427	m²
10	Village historique du Suchet	Le Suchet	AM281 AL6,9,156, 158,62 à 64	34 380	m²
11	Château	Tuloup	AP257,258	6 029	m²

12	Ensemble d'habitat historique	Beauregard	AS389, 26à 28	14 208	m²
13	Maison de Consul	La Rinolpnie	BI57	7 518	m²
14	Espace boisé	Av. Paul Vaillant Couturier	AS422-423	29 864	m²
15	Villa des années 60	Combe neuve	BH22	4 442	m²
16	Château et ses dépendances	Boulevard Petit Change	AC138	1 360	m²
17	Espace paysager	Pey Harry	AS385-387	5 120	m²
18	Espace boisé	Pey Harry	BN16	4 631	m²
19	Espace paysager	Avenue Emile Zola	AZ27	4371,07	
20	Espace boisé	Lesparat	AC154	1 620	m²
21	Espace boisé	Le Cros	AT 19,174 AV 77,79,106,107, 108,110, 237, 243,244,247,255,259,260,279 AX91	69 153	m²
22	Espace boisé	Les Brandes	AT 182,183	4 014	m²
23	Espace boisé	Les Brandes	AV 75	1 433	m²
24	Espace boisé	Avenue Emile Zola	AY 80	5 766	m²
25	Espace boisé	Le Bled	AY 46	11 444	m²
26	Espace boisé	Le Bled	AX 140,142,143	3 634	m²
27	Espace boisé	Le Bled	AX 132	29 982	m²
28	Espace boisé	Pey Harry	AR159	3505	m²
29	Parc Paysager	Lamoura	AZ 36,65, 14, 20, 66, 79	77 803	m²
30	Espace boisé	Bonabeau	AZ 55,57,59,63 AW 25	32 145	m²
31	Espace boisé	La Filolie	AW 42,43,44	15 066	m²
32	Espace boisé	Le Frondal	BM 17	72 349	m²
33	Espace boisé		BM 14	3 951	m²
34	Espace boisé		BK 81	5 560	m²
35	Espace boisé	Les Brandes	AT19	20 515	m²
36	Espace boisé	Le Terme Rouge	AP359	466	m²
37	Espace boisé	Montplaisir	AP259	4 985	m²
38	Espace boisé	Pay Harry	AS 34-363-359-358	5 415	m²
39	Parc Paysager	Beauregard	AS 134	3 939	m²
40	Parc Paysager	Bareyrou	AL 128-128-130-131-132	2 076	m²
41	Espace boisé	Le Foundal	BM27	133 531	m²
42	Espace boisé	Combe de l'Eglise	BL29	230 410	m²
43	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW39-40	16 083	m²
44	Espace boisé	La Fillolie Nord	AW36	7 853	m²



V.2.9. Les choix relatifs aux emplacements réservés

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- De nombreux emplacements réservés sont repérés dans le Plan Local d'Urbanisme de Boulazac, en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public et du renforcement du pôle d'équipements.
- Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de la commune et de l'intercommunalité.



N°	DESIGNATION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRES	SURFACE en m ²
1	Route de Lyon - avenue Paul Vaillant Couturier Création d'un carrefour	Commune	467
2	Aménagement d'un espace paysager - Pey Harry	Commune	21961
3	Av Paul Vaillant Couturier / sortie de Pey Harry	Commune	926
4	création d'un carrefour avenue Edouard Boisserie - rue Gaston Monmousseau	Commune	4341
5	Création d'un cheminement piéton Impasse Vincent Legoff	Commune	300
6	Carrefour / giratoire route de Lyon - boulevard du Petit Change	Commune	586
7	Carrefour / giratoire entre la CD5 / Le Suchet et desserte de la RD5	Commune	1296
8	Carrefour avenue Edouard Boisserie / rue de la Liberté	Commune	1154
9	Carrefour route de Bauchaud (VC 206) / chemin de Bauchaud.	Commune	1565

10	Carrefour chemin de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	966
11	Création d'un accès - Le Suchet	Commune	712
12	Création d'une voie structurante - rue Yves Farges / Paul Vaillant Couturier	Commune	3230
13	Création d'un espace de retournement chemin du Lac Mayou	Commune	246
14	Création d'une place de retournement rue Albert Camus	Commune	466
15	Création d'un espace de retournement rue Vincent Le Goff	Commune	319
16	Création d'un espace de retournement rue Charles Schwartz	Commune	862
17	Création d'un espace de retournement rue Georges Joyeux	Commune	1081
18	Création d'une voie de désenclavement - La croix Bertrix / rue Yves Farges	Commune	306
19	Aménagement d'un bassin au sud de Bauchaud	Commune	2984
20	SDIS	Commune	447
21	Création d'une voie de désenclavement - Zone 1AUh de la Filolie Nord	Commune	2406
22	Création d'une voie de désenclavement - Zone AU de Bauchaud / route de Combe Neuve	Commune	1980
23	Création d'un rond-point - Avenue Marcel Paul Rayon = 20m	Commune	1254
24	Création d'une desserte - Avenue Benoit Frachon	Commune	1784
25	Création de la voie de desserte - Chemin de Peychaudou	Commune	2227
26	Création de la voie de desserte - Chemin des Grands Chênes	Commune	274
27	Création de la voie de desserte - Route de Combe Neuve (vc 205)	Commune	2959
28	Habitat - Jaunour	Commune	6532
29	Alignements de la rue Danièle Casanova	Commune	52
30	Sécurisation du carrefour avenue Henri Deluc Rayon = 20m	Commune	1254
31	Création d'un équipement public	Commune	13416
32	Délaissé RD 5	Commune	600
33	Création d'un chemin piéton av. Boiserie / Le Biarneix Largeur 5m	Commune	1308
34			5173
35	Création d'un chemin piéton - Le Suchet / zone 1AUh du Suchet	Commune	311
36	Voie verte	Commune	6521
37	Equipement public rue Gaston Monmousseau	Commune	1356
38	Création d'une liaison piétonne rue du 19 mars 1962 / Les Hauts d'Agora Largeur 6m	Commune	404

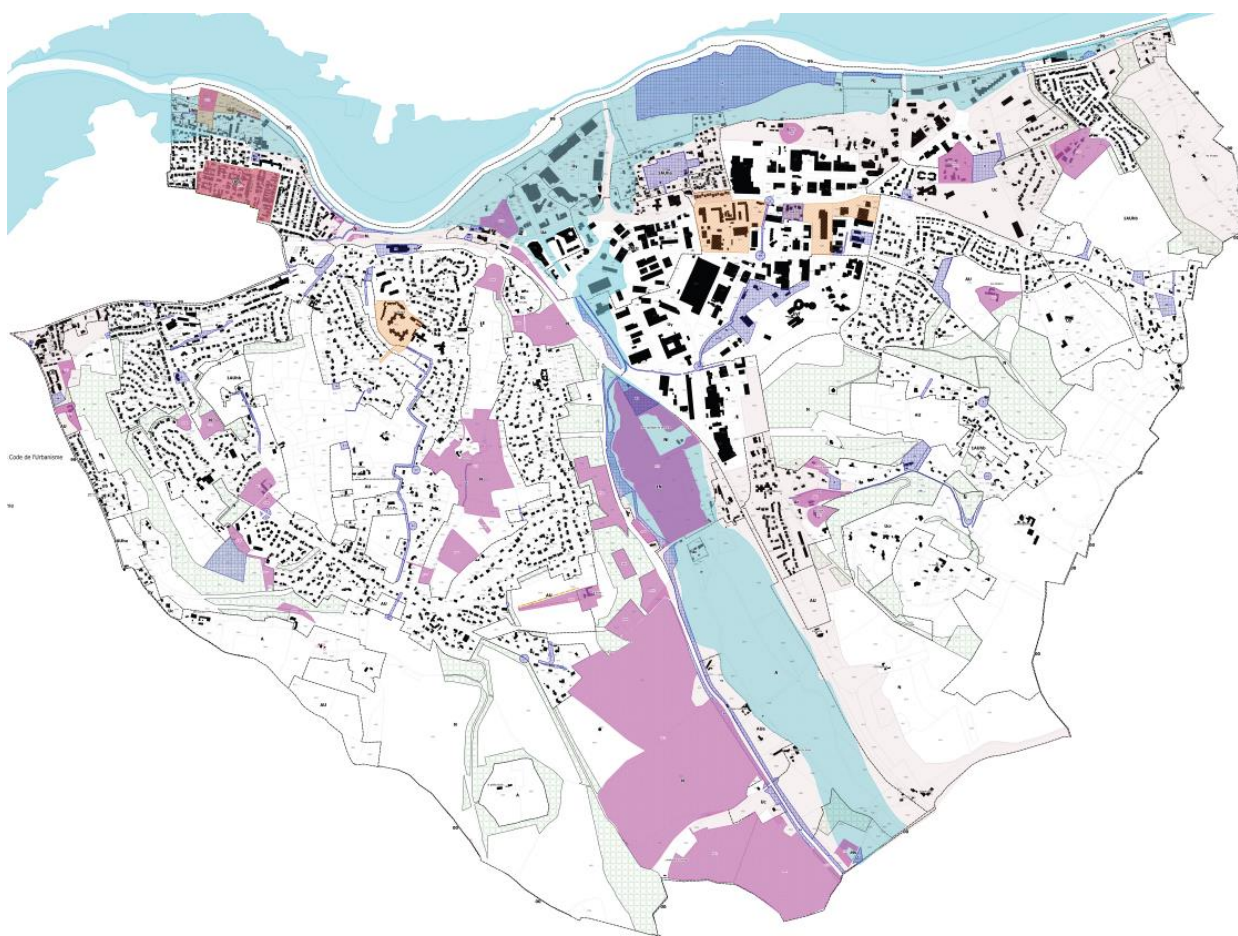
39	Création d'une voie de liaison route de Bauchaud / zone AU de Coulaud largeur 5m	Commune	974
40	Maison	Commune	1365
41	Création d'un chemin piéton- route de Jaunour / Zone 1AU du Suchet	Commune	768
42	Aménagement d'un rond-point - Route des Grands Chênes	Commune	1254
43	Création d'une liaison rue Edison / Stade Jules DUBOIS	Commune	230
44	Création d'une voie verte	Commune	1663
45	Création du réseau eaux pluviales : de la RD 5 E2 (av. Firmin Bouvier) largeur 5m	Commune	1720
46	Création d'un bassin d'eaux pluviales au Val d'Atur	Commune	2305
47	Aménagement d'un espace vert Le Petit Change et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	4932
48	Création de commerces / services / logement.	Commune	2174
49	liaison piétonne / Prolongement de la voie verte en bordure de l'Isle	Commune	458
50	Création d'un cheminement piéton largeur 4m	Commune	278
51	Sécurisation du carrefour - Avenue Edouard Boissarie / Impasse de la Siauzet		1154
52	Aménagement d'un espace public paysager	Commune	12065
53	Aménagement d'un espace public paysager - bord de l'Isle	Commune	168514
54	Aménagements de routes nationales -RN 2089 de St Laurent sur Manoire à la RN 221	Etat	79381
55	Enfouissement de ligne à haute tension largeur 10m	EDF	14670
56	Enfouissement de ligne à haute tension	EDF	424
57	Création d'un accès routier au Suchet et aménagement d'un espace public	Commune	2575
58	Habitat - Ponteix	Commune	23574
59	Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales - route de Combe Neuve	Commune	8425
60	Economie - Avenue Marcel Paul	Commune	7027
61	Création d'une liaison - Impasse Jean Dupuis/Rue des Bains	Commune	446
62	Création d'un espace paysager tampon - Les Rebières	Commune	8520
63	Création d'un équipement public - Montplaisir	Commune	2681
64	Aménagement du carrefour - Avenue Benoit Frachon	Commune	1265
65	Création d'un cheminement piéton - lieux dits Le Cros largeur 4m	Commune	864
66	Création d'un cheminement piéton - avenue de la Résistance / chemin rural	Commune	40
67	Création d'un équipement public et bâtiments en lien avec la formation	Commune	31378

68	Création d'un rond-point - Avenue Benoit Franchon /avenue Firmin Bouvier (Rayon = 22m)	Commune	1518
69	Aménagement d'une voie de desserte interne avenue Benoit Frachon / avenue Firmin Bouvier	Commune	10920
70	Agrandissement de l'école - Cité Bel Air	Commune	1308
71	Création d'une voirie - Le Suchet	Commune	2082
Total			490978

V.2.10. Les choix relatifs à la prise en compte des risques majeurs

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

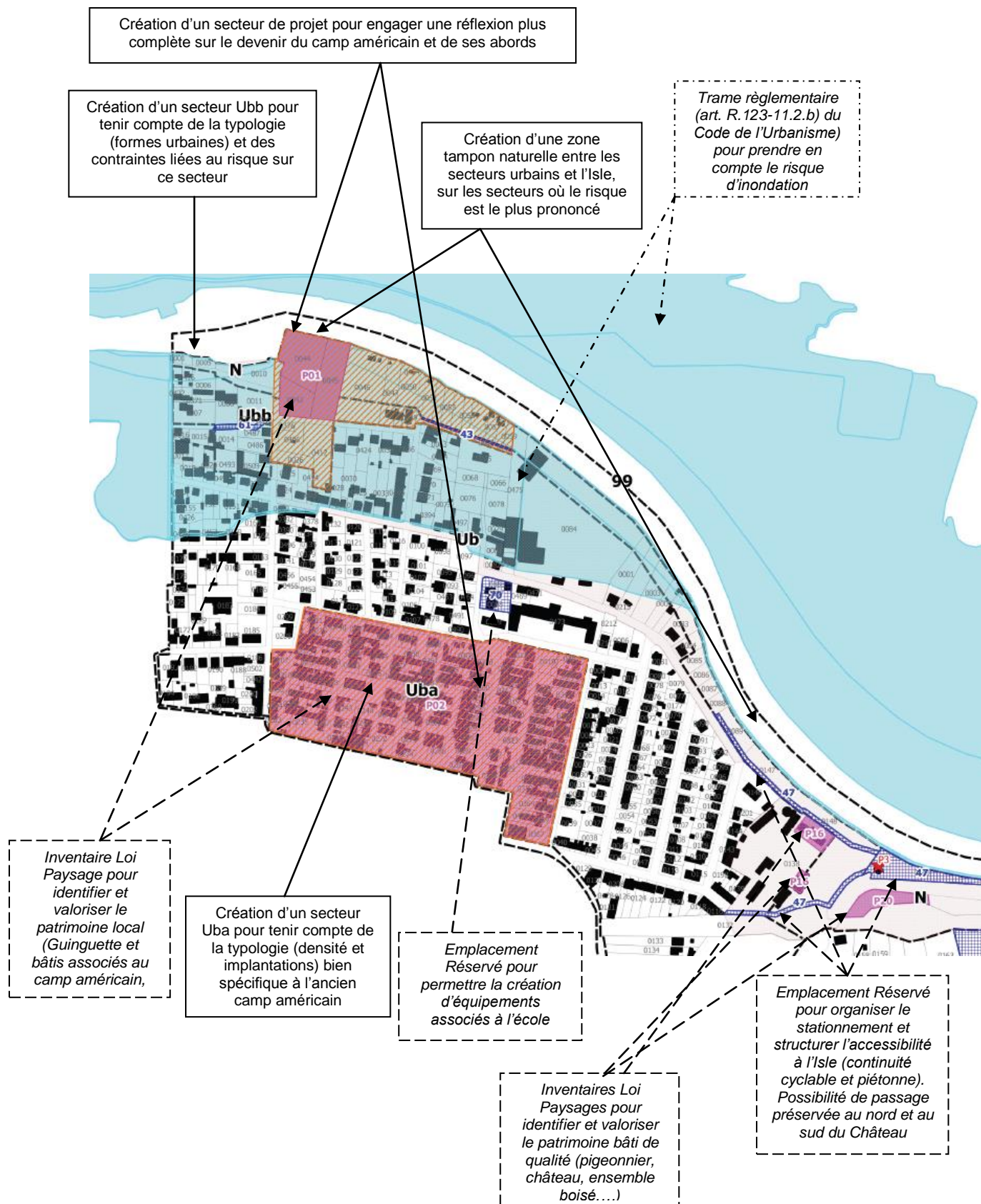
- Le Plan Local d'Urbanisme de Boulazac, en vue d'une meilleure prise en compte réglementaire des risques, identifie les zones inondables au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme.
- Pour le foncier et les constructions impactées par cette trame retranscrite au plan de zonage, le règlement introduit des dispositions spécifiques faisant référence au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).



Les zones soumises au risque d'inondation sont couvertes par un tramage bleu. Mention est faite d'une obligation de report aux Plans de Prévention des Risques obligatoire dans l'article 2 du règlement de chaque zone concernée.

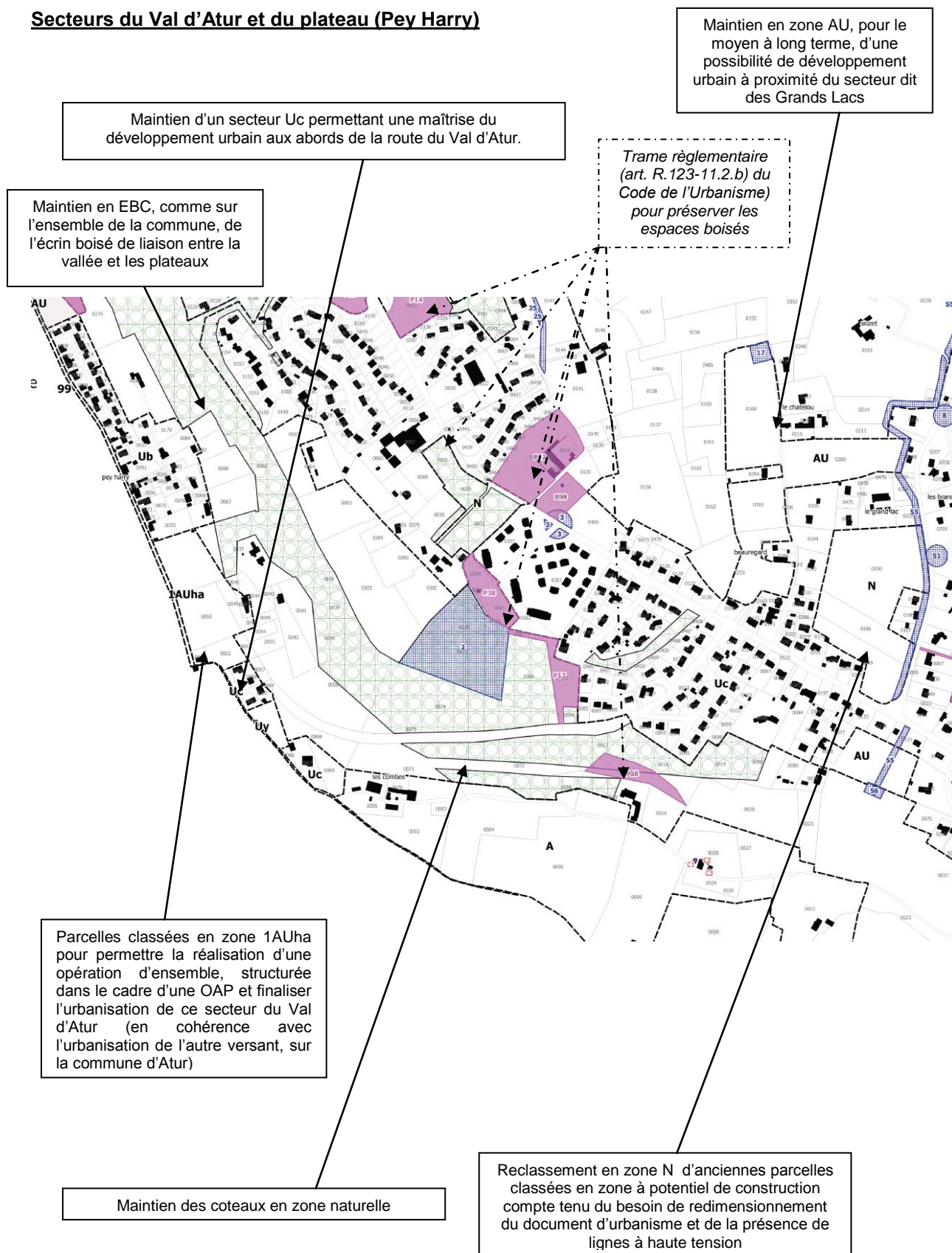
V.2.11. Justification globale des limites de zones

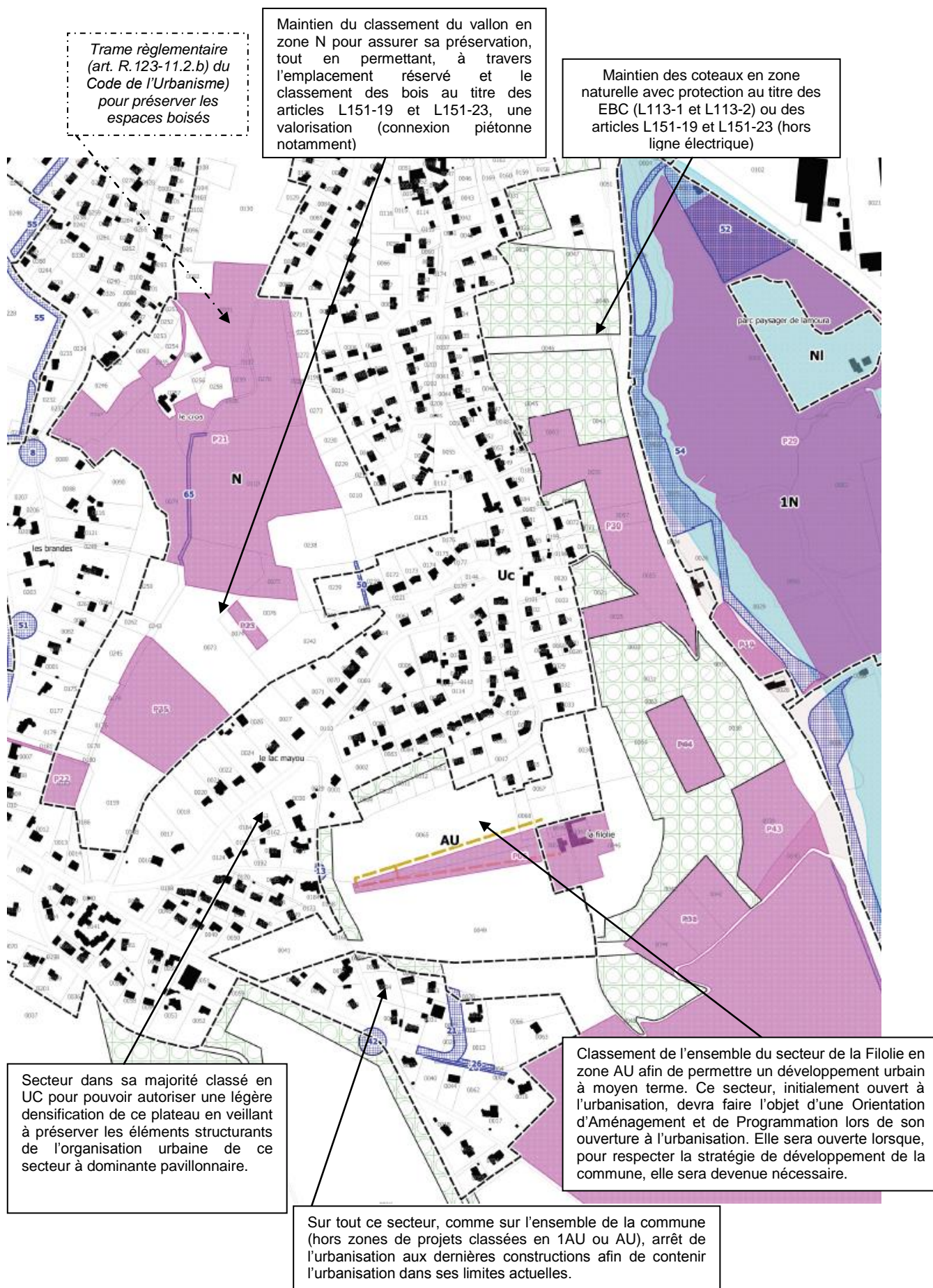
Secteurs de Barnabé / Cité Bel Air

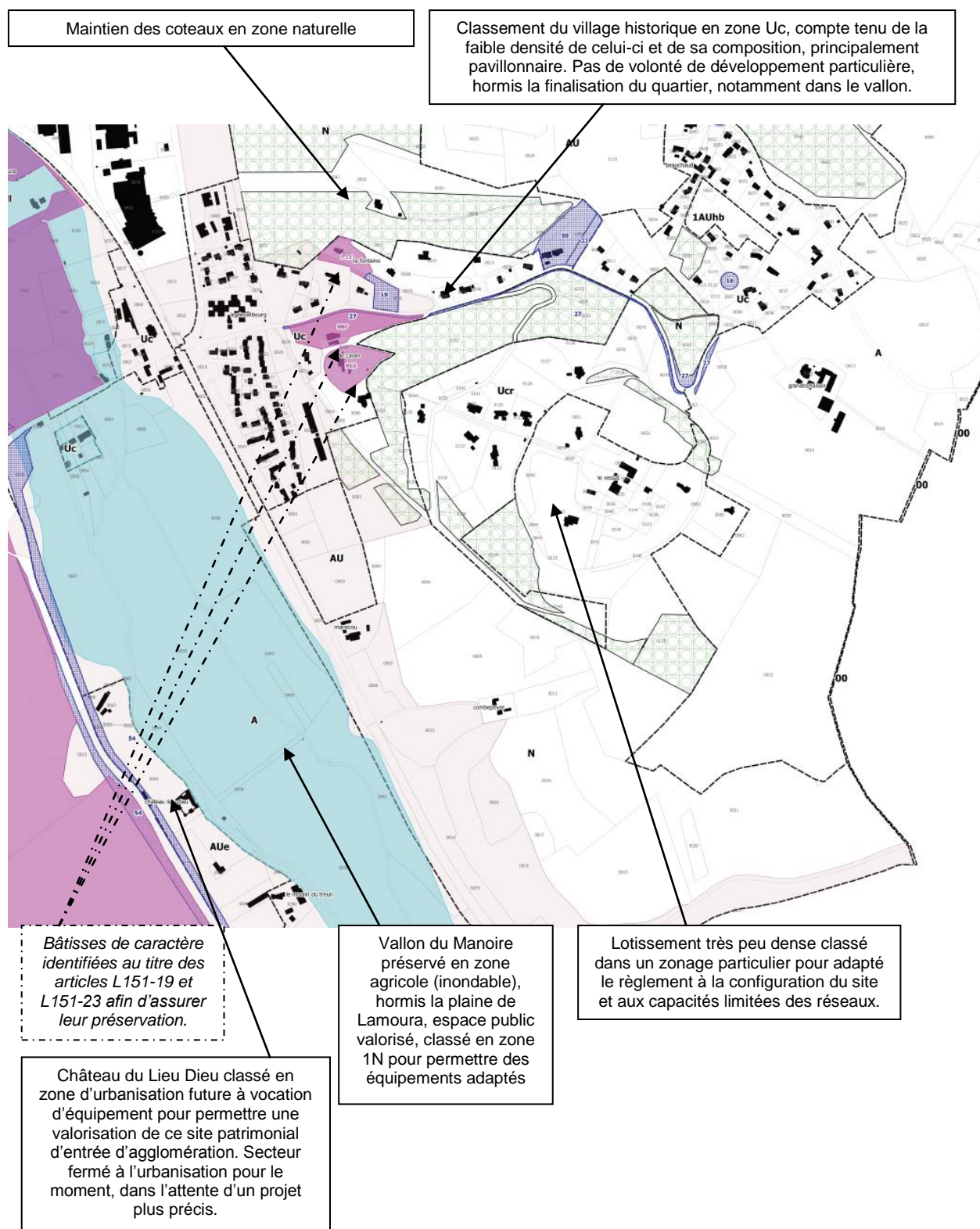


Secteurs de la Route de Lyon / Val d'Atur



Secteurs du Val d'Atur et du plateau (Pey Harry)

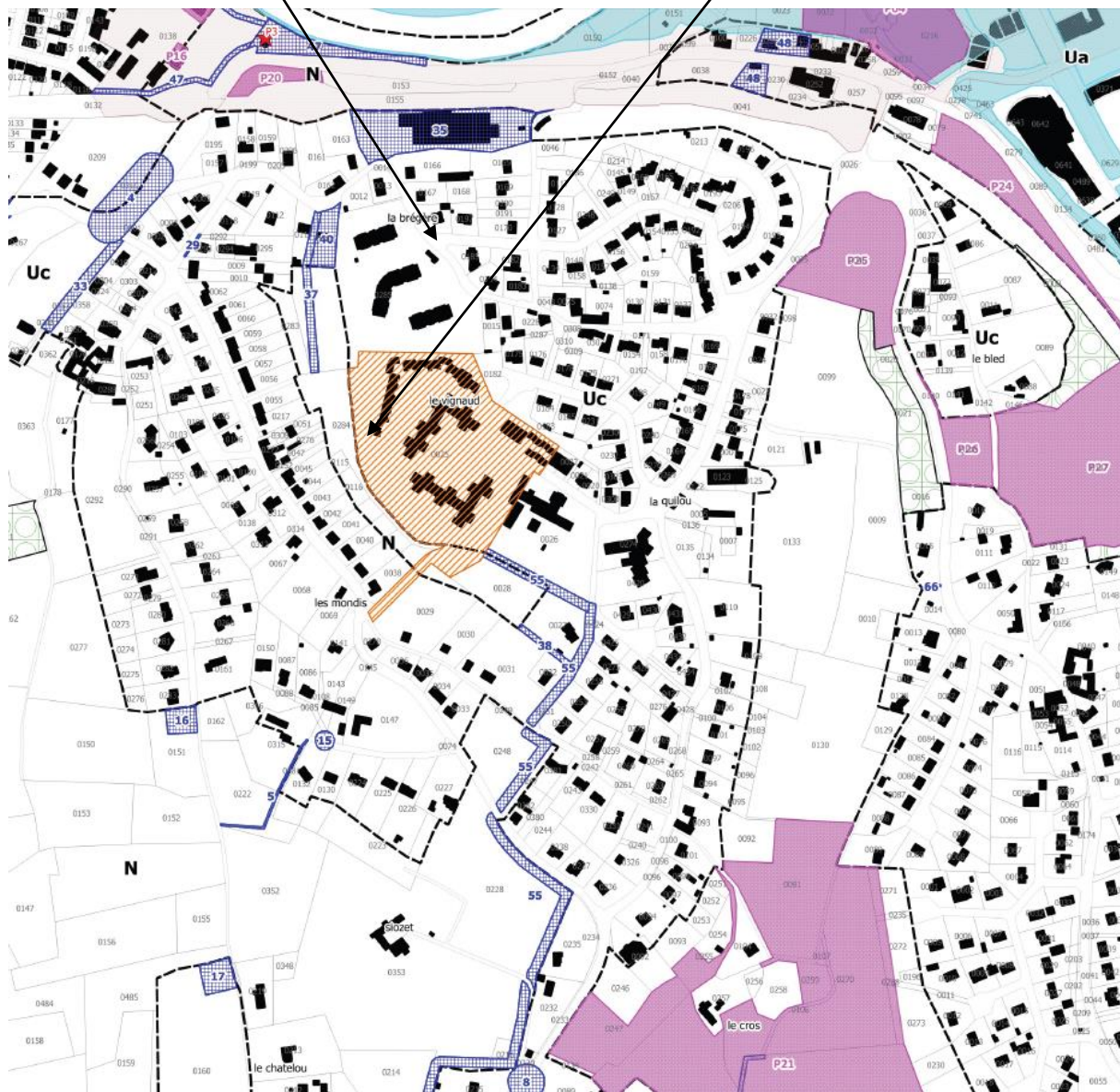
Secteur du Plateau (La Filolie)

Secteur du village, des plateaux Sud-Est

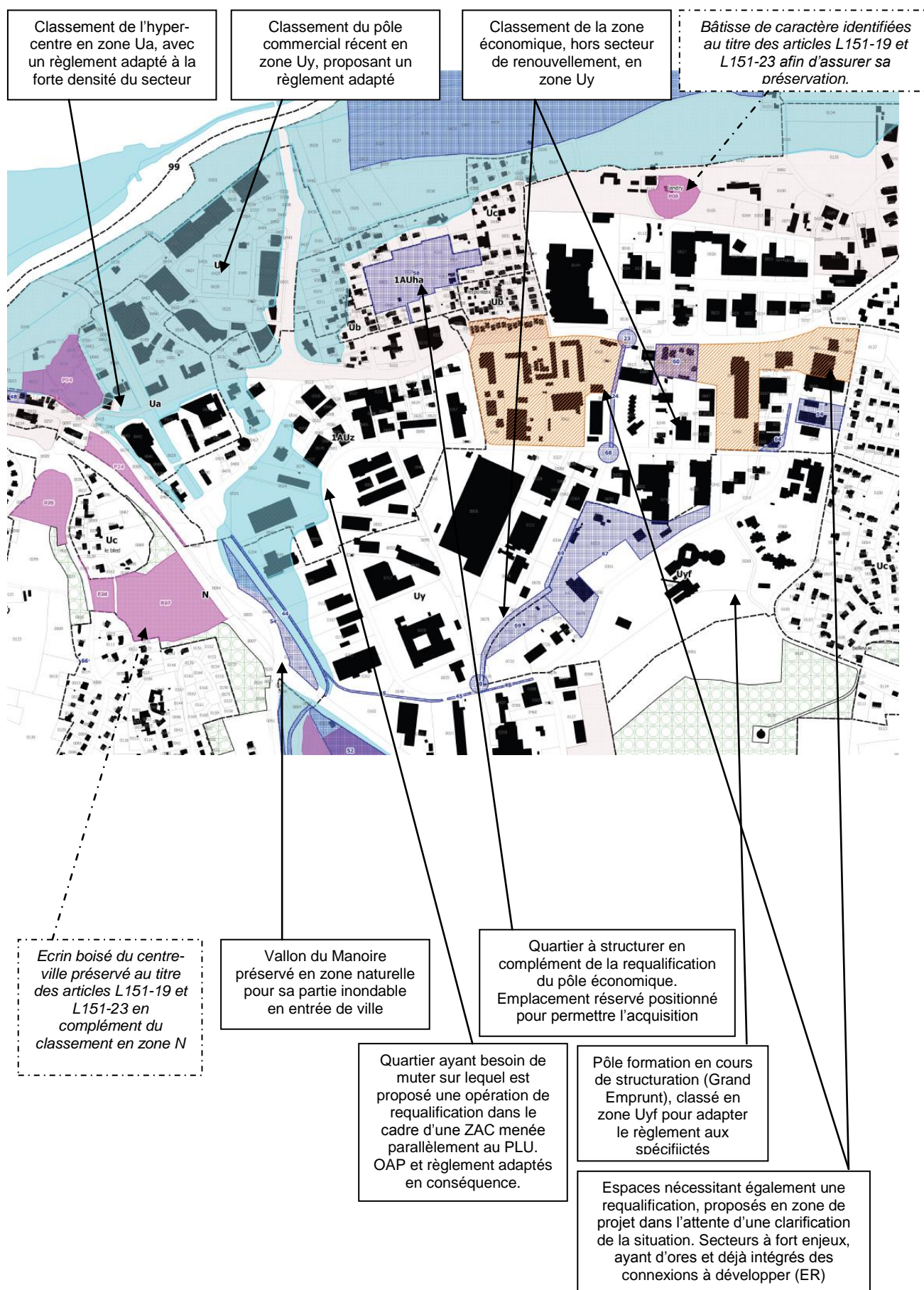
Secteur du Plateau Sud - Bellevue

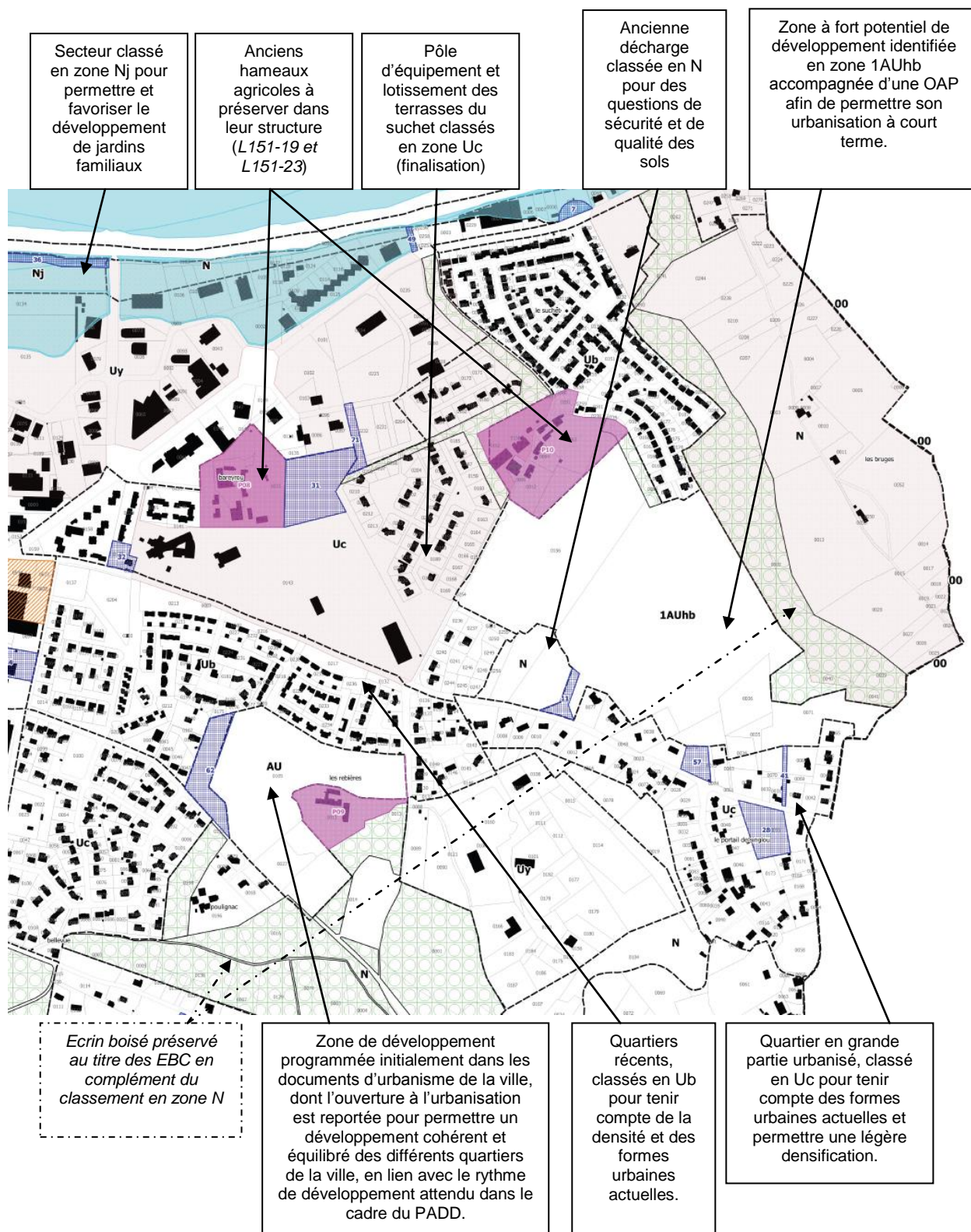
Classement de l'ensemble du secteur en zone UC, pas de réel changement entre le PLU de 2007 et celui de 2015 sur ce grand ensemble très largement bâti.

Intégration d'une zone de projet afin d'anticiper sur les évolutions de ce quartier, projets en cours de réflexion.



Secteur Centre-Ville



Secteur du Suchet / Quartier Est

Secteur de Beauchaud

Secteur de plateau présentant un réel potentiel de développement à proximité des zones d'emplois et d'équipements. Afin d'assurer une programmation de l'ouverture à l'urbanisation sur l'ensemble de la ville, l'ouverture de ce secteur est envisagée à plus long terme. Il devra, avant ouverture, faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Secteur imbriqué dans le tissu urbain mais insuffisamment desservi pour assurer un développement urbain cohérent. Afin de limiter le découpage en lanières ou les constructions en second rang désordonnées, le quartier a été classé en zone 1AUhb et fait l'objet d'une OAP.



Zone de développement programmée initialement dans les documents d'urbanisme de la ville, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée pour permettre un développement cohérent et équilibré des différents quartiers de la ville, en lien avec le rythme de développement attendu dans le cadre du PADD.

Hameau historique ayant fait l'objet d'extensions importantes au cours des décennies passées, principalement le long des voies. Secteur classé en zone Uc compte tenu de la forme urbaine présente.

V.3. CALIBRAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

V.3.1. Recherche d'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels : une nécessité encouragée par la loi

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015) :

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (en vigueur depuis le 14/07/2010)

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU, dès la phase diagnostic, a pris en compte les problématiques de renouvellement urbain, de sobriété énergétique et de préservation des espaces naturels et agricoles. La traduction réglementaire proposée dans le cadre ce PLU veille à rendre à l'espace naturel un certain nombre de sites et a par ailleurs veillé à programmer le développement urbain en limitant le nombre de zones A Urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation.

V.3.2. Disponibilités offertes dans le plan de zonage

➤ Le zonage offre différents types de zones « constructibles »

Le zonage offre différents types de zones « constructibles », mobilisables directement ou indirectement :

- **les zones dites « U » (Urbanisées)**, équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Seules les zones UA, UB et UC sont destinées à accueillir de l'habitat.
- **les zones dites « 1AU » (A Urbaniser)**, partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles. Seules les zones 1AUha, 1AUhb et une partie de la zone 1AUz sont destinées à accueillir de l'habitat.
- **les zones dites « AU » (A Urbaniser)**, non ou partiellement équipées, sont constructibles mais ne sont pas directement mobilisables. Elles seront ouvertes à l'urbanisation par voie de modification ou révision du PLU et constituent néanmoins des réserves foncières pour le long terme. Les zones AU sont des réserves foncières pouvant accueillir de l'habitat à terme.

➤ Capacité résiduelles des zones U à des fins d'HABITAT et potentiel des zones 1AU et AU

En l'état actuel du plan de zonage, le potentiel urbanisable dans les zones Urbaines à vocation d'habitat représentent près de 79 ha, dont 46 ha sont pour le moment fermés à l'urbanisation.

30/06/2015		Simulation des densités proposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)							
		Densités OAP (logt/ha)		Surfaces PLU (ha)			Estimations logements		
		Densité mini	Densité maxi	Surface brute	Surface EV-VRD (20% de surf brute)	Surface nette (20 % EV-VRD déduits)	Nb logt mini	Nb logt maxi	Moyenne
U	UB : résiduel disponible	10	20	1,5	0,3	1,2	12	24	18
	UC : résiduel disponible	6	10	17,8	3,6	14,2	85	142	114
	sous-TOTAL dents creuses U				3,9	15,4	97	166	132
ZAC	ZAC Epicentre	Collectif					150	200	175
		Individuel dense					50	100	75
	sous-TOTAL ZAC						200	300	250
OAP sur secteurs de renouvellement urbain	Route de Lyon (UB)	40	50	0,8	0,2	0,6	24	30	27
	Cité Bel Air (zone de projet)								
	Bergès, Rue Simone Signoret (UB + UC)	30	40	1,6	0,3	1,3	38	51	45
	sous-TOTAL OAP habitat en renouvellement			2,4	0,5	1,9	62	81	72
OAP sur zones A Urbaniser ouvertes	Le Suchet	8	12	22,8	4,6	18,2	146	219	182
	La Croix Bertrix - Peychaudou	10	15	4,6	0,9	3,7	37	55	46
	Val d'Atur	10	12	0,8	0,2	0,6	6	8	7
	Beauchaud	8	12	3,0	0,6	2,4	19	29	24
	sous-TOTAL OAP habitat en renouvellement			31,2	6,3	24,9	208	311	259
sous-TOTAL habitat (court à moyen terme)							568	858	713
AU	Le Grand Lac	8	12	5,0	1,0	4,0	32	48	40
	Val d'Atur Tuloup	8	12	2,1	0,4	1,7	13	20	17
	La Fillolie	8	12	7,6	1,5	6,1	49	73	61
	Beauchaud (nord ouest)	8	12	24,3	4,9	19,4	156	233	194
	Champ de Marsicoux	8	12	2,6	0,5	2,1	17	25	21
	LesANGES	6	10	4,0	0,8	3,2	19	32	26
	sous-TOTAL AU habitat			45,6	9,1	36,5	285	431	358
TOTAL habitat (court, moyen et long termes)							853	1290	1072

En intégrant un coefficient de rétention foncière de 0.2 (20%) sur les zones A Urbaniser, le projet de zonage est parfaitement compatible avec le PADD.

La commune a consommé, sur les 10 dernières années, 8,9 ha en moyenne par an. Les zones U (espace résiduel et divisions parcellaires) ne peuvent pas être considérés comme de la consommation foncière, et il n'est pas prévu de consommation pour le développement et les équipements (hors voiries et espaces verts des opérations le PLU).

Dans le cadre de ce PLU, il est prévu de consommer 78,7 ha, soit une moyenne annuelle de 7,8 ha. A cette surface moyenne consommée, il faut retirer les voiries et espaces verts pour que le mode de calcul soit identique, la surface totale est donc de 63 ha pour 10 ans. Avec une surface moyenne annuelle réellement consommée de 6,3 ha par an, la traduction réglementaire envisagée permet donc de programmer une économie de 29,2% par rapport à la décennie passée.

La rétention foncière consiste à prendre en compte le fait que certaines parcelles, identifiées comme constructibles, ne seront pas urbanisées à l'horizon du PLU du fait notamment de problèmes d'indivision, de droits de successions non réglées, de volonté de conservation du bien, etc. Ce coefficient permet de réserver du foncier qui sera, si nécessaire, débloqué en lieu et place des parcelles ouvertes à l'urbanisation initialement.

➤ **Bilan global de la capacité d'accueil**

Synthèse du scénario de développement retenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

S2 Projection sur base SITADEL 2000-2013	Synthèse	
	Evolutions globales 2015-2026	Evolution annuelle sur la période
Besoins en logements	869	79
Population attendue	1425	130

La traduction réglementaire, comme en témoigne le tableau présenté page précédente, envisage la création d'un peu moins de 1 100 logements dans les zones U et les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation, soit l'équivalent de ce que le PADD du PLU envisage à l'horizon 2026. Il est important de noter que le tableau de la page précédente intègre tout le potentiel constructible, sans rétention foncière. Il est difficile d'imaginer que l'ensemble des terrains potentiellement constructibles le seront à l'horizon 2026, c'est pourquoi le PLU a anticipé des possibilités de développement complémentaire et a inscrit des zones AU, sur lesquels des projets pourront se développer à plus long terme ou dans la durée de vie du PLU par voie de modification ou de révision si certains projets tardaient à sortir.

Les choix du Plan Local d'Urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme vise à offrir un développement urbain cohérent où les souhaits de renouvellement de la population sont en adéquation avec les capacités d'accueil mobilisables par la collectivité.
- Le Plan Local d'Urbanisme est donc dimensionné pour permettre la réalisation de 70 à 80 nouveaux logements par an à échéance 2026 (soit l'équivalent des besoins pressentis dans le PADD).
- Le Plan Local d'Urbanisme vise à un développement urbain maîtrisé, structuré et programmé tant dans l'espace que dans le temps. Une attention particulière a été portée sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation en 2 ou 3 temps à travers la création de zones U directement constructibles, 1AU ouvertes (moyennant le renforcement de réseaux et le découpage en tranches d'aménagements d'ensemble) et AU mobilisables par voie de modification du Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, les zones de projet sont dotées d'« orientations d'aménagement et de programmation », fascicule opposable et intégré au dossier du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°3).

V.4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES TEXTES EN VIGUEUR

≧ *Source : Porter A Connaissance de l'Etat (DDT24)*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, ...

En plus du respect des normes supérieures, le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Boulazac doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

La réponse du Plan Local d'Urbanisme aux textes juridiques en vigueur est analysée de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons :

V.4.1. La politique territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

Tout Plan Local d'Urbanisme de commune intégrée dans un périmètre de SCoT doit :

- obtenir l'accord de l'établissement public chargé du SCoT pour modifier son Plan d'Occupation des Sols en vue d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs préalablement classés en zone naturelle ou agricole, conformément à l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme ;
- être compatible avec le SCoT, lorsque ce dernier sera approuvé.

L'article L.142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme – Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

➔ Dossier pour accord de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale ».

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ La commune n'est pas encore concernée par un périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale.
- ➔ Située dans le périmètre des 15 kilomètres de l'Agglomération Périgourdine, la commune déléguée de Boulazac est soumise à la réglementation de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme. ➔ Une demande de dérogation doit être présentée à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) entre l'arrêt et l'approbation du document.

Les articles L.153-8, L153-11 et L153-16 du Code de l'Urbanisme - Créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

→ Autorité chargée de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :

1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;

2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

2° A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➡ Le zonage du PLU, (bien qu'il ne bouleverse pas significativement les surfaces globales dédiées à l'agriculture) génère une réduction des surfaces des zones agricoles sur certaines parcelles initialement classées en zone A. ➔ L'avis de la CDEPENAF est donc sollicité sur le dossier d'arrêt du PLU. La CDEPENAF a donné un avis favorable en date du 13/11/2015 sur le dossier de PLU arrêté.

V.4.2. La politique de la ville et la concertation

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003, dite « Loi Urbanisme et Habitat »

La LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE dite Loi « Grenelle II »)

La LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement ainsi que de gestion économe et rationnelle de l'espace.

Les articles L.132-7, L.132-9 et L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➡ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Boulazac, en phasant et en programmant l'ouverture à l'urbanisation (zones 1AU/AU en particulier), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.
- ➡ Le Plan Local d'Urbanisme, à travers le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, structuré de la commune et respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements, l'accueil d'activités économiques, la création de nouveaux équipements, etc. Il prévoit enfin de permettre une mixité des fonctions urbaines et une mixité sociale.
- ➡ Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale afin de contribuer aux efforts de réduction de la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses et plus qualitatives.
- ➡ Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association de la population et des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration de ce dossier. Les réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive. Les modalités de concertation définies au préalable par la collectivité ont été scrupuleusement respectées.

V.4.3. La politique du logement

Quatre importantes lois ont notamment contribué à la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement »

La Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

La Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme veille, dans la traduction réglementaire de son projet (conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme), à diversifier l'offre en logements et à répondre notamment aux besoins en logements permanents locatifs et aidés. Une part importante du parc de logements à créer sera constituée de logements sociaux, grâce notamment à l'obligation fixée dans les principales zones de développement de créer au moins 25% de logements à vocation sociale au sein des opérations susceptibles de générer plus de 600 m² de surface de plancher (articles 2 du règlement).

V.4.4. La politique du transport et des déplacements

La Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs »

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre :

La Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »

Elle redéfinit les objectifs des Plans de Déplacements Urbains.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme contribue aux efforts déjà engagés par la commune pour l'amélioration des déplacements : les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront de développer des voies et des liaisons inter-quartiers. Des modes doux (pistes cyclables et cheminements) sont prévus pour pallier au « tout-voiture » à l'année.
- Le règlement de zone a introduit à l'article 12 des dispositions permettant d'intégrer dans les opérations d'aménagement des mesures visant à assurer le stationnement en dehors de voies publiques. Des dispositions réglementaires ont été intégrées pour favoriser le stationnement des deux-roues pour les immeubles d'habitation et les bureaux).

- Enfin, la plupart des secteurs de développement (zones 1AUz et 1AUha) sont situés dans des secteurs concernés par le réseau principal de desserte en transports en commun (Grand Huit) et/ou par le projet de halte ferroviaire en cours de finalisation aux abords du projet campus. Le PLU a donc intégré les principales orientations du Plan de Déplacements Urbains en cours de réflexion à l'échelle intercommunale.

V.4.5. La politique agricole

La Loi n°99-574 du 9 juillet 1999, dite « Loi d'Orientation Agricole » réformée par la Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 puis du 11 septembre 2014

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,
- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

La Loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

Cette loi renforce la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable et met en avant la nécessité de considérer le foncier comme une ressource non renouvelable qu'il convient de préserver pour satisfaire les besoins en alimentation et l'équilibre environnemental.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- Maintenir une agriculture durable,
- Préserver le potentiel agricole,
- Protéger les continuités écologiques,
- Réduire de 50 % le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020,
- Assurer le développement équilibré des territoires.

L'agriculture, largement présente sur la commune, est aujourd'hui en déclin. Cependant, les espaces dédiés à l'agriculture sont encore nombreux et couvrent une grande partie du territoire.

La Loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

Cette nouvelle loi agricole ne vient que renforcer les objectifs préalablement définis dans la Loi de Modernisation de l'Agriculture et la Pêche de Juillet 2010. Elle vient préciser les nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières définies dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014. Les règles d'urbanisme sont adaptées pour lutter contre l'artificialisation des terres, grâce à des dispositifs plus protecteurs des espaces agricoles, mais aussi des espaces naturels et forestiers, et à la définition d'objectifs chiffrés de consommation économe de ces espaces.

La présente loi dessine les lignes d'un nouveau consensus social et économique autour des enjeux de l'agriculture et de l'alimentation, qui s'appuie à la fois sur des changements indispensables des pratiques agricoles et la recherche d'une nouvelle compétitivité qui intègre la transition écologique et incite au développement de démarches collectives.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités de qualité (notamment la plaine du Manoire) et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation. Il est néanmoins important de rappeler que la place de l'agriculture sur Boulazac est minime.

- Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant des possibilités de développement de constructions nécessaires à l'activité agricole. Les rares ensembles agricoles, encore présents sur la commune, sont préservés du développement urbain.

V.4.6. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel (biodiversité)

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

La Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature

La Loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La Loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible ;
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement ;
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000). Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001

La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement est une loi française de programmation qui formalise les 268 engagements du Grenelle de l'environnement.

La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Loi Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, ce projet de loi propose, à travers 45 articles, des mesures notamment pour lutter contre le changement climatique, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Les lois Grenelle 1 et 2 ont pour objectif la limitation de l'artificialisation du territoire et le maintien de la biodiversité, elles visent également la définition d'une trame verte et bleue à l'échelle du grand territoire qui doivent trouver leur concrétisation à l'échelle régionale, puis intercommunale et enfin du Plan Local d'Urbanisme.

Le Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, renforcé par le Décret n°2010-365 du 9 avril 2010, modifiant en particulier l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Ils renforcent la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale.

Concernant les espaces Natura 2000 dans un territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme, l'évaluation des incidences s'apparente à une étude d'impact, puisque le document d'évaluation des incidences comprend :

- une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte permettant de le localiser ;
- une analyse des effets notables, temporaires ou permanents, que les travaux ou aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces qui ont justifié la désignation du site ;
- les mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
- les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et les éléments qui permettent de justifier la réalisation du programme ou projet sous certaines conditions ;
- les mesures que le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire envisage, en cas de réalisation du programme ou projet, pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes.

Arrêté n° 2012-3355 du 22 août 2012 fixant la liste prévue au IV de l'article L 414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- La commune n'est pas concernée par la présence de sites Natura 2000 mais il n'en demeure pas moins que la dimension « écosystème » a été pleinement intégrée à la réflexion. Ainsi, les abords de L'Isle et du Manoire sont préservés de tout développement urbain et, à travers le projet de requalification de la zone d'activités (1AUz), des connexions écologiques visent à être restaurées (continuité entre la Plaine de Lamoura et l'Isle). Par ailleurs, les coteaux et leurs boisements font l'objet d'une volonté forte de préservation et sont classés en zone naturelle doublé d'un classement en Espace Boisé Classé ou en élément de patrimoine à protéger (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Le Plan Local d'Urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles. Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.
- En priorisant les secteurs d'urbanisation retenus, le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation raisonnée de foncier à des fins urbaines.

V.4.7. La politique de protection de la ressource en eau

La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau », et notamment son article 38II

La Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La Loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La Directive-Cadre Européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004

Ces lois imposent la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau.

- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (Plans, Schémas), notamment :

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement

Le SDAGE, approuvé dans sa seconde version par l'Etat le 16/11/2009, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau :

- notamment pour la préparation des SAGE¹ - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - dans les sous bassins

- puis, à un niveau plus local et plus opérationnel, pour la mise en place des PGE – Plan de Gestion des Etiages.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



La commune de Boulazac est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne 2010-2015, approuvé le 9 décembre 2009.

¹ Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne.

- Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger les espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation. L'ensemble des cours d'eau de la commune sont classés en zone naturelle au document graphique.
- Il vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en termes de gestion quantitative de la ressource.
- La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement, annexé au présent dossier Plan Local d'Urbanisme. Une station d'épuration nouvelle génération est en cours de construction et permettra de gérer les effluents générés par l'accroissement démographique envisagé par le présent PLU.
- Le Plan Local d'Urbanisme a procédé à une étude approfondie des capacités d'assainissement pour chacun des secteurs de développement, il en ressort qu'il n'existe pas de difficultés particulières.
- Dans les rares secteurs concernés par un assainissement individuel, l'article 5 n'étant pas réglementé, la taille minimale des terrains est laissée à l'appréciation SPANC qui indiquera, en fonction de la nature du sol de l'unité foncière et de la présence d'exutoire ainsi que de la technologie utilisée, la surface requise pour que le projet de construction n'aggrave pas la qualité des milieux naturels.
- Le Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

V.4.8. La politique énergétique

L'augmentation de la population mondiale au cours du dernier siècle est en parfaite corrélation avec le pic de consommation énergétique. Ceci pose le problème de l'aggravation de l'effet de serre (réchauffement climatique : + 1,1 à 6,4°C d'ici la fin du siècle) et de raréfaction des ressources énergétiques fossiles (augmentation du prix de l'énergie). Ces constats appellent à de nouveaux modes de consommations et notamment d'organisation de l'espace à grande échelle (urbanisme durable). En effet, la plus forte consommation vient du secteur du bâtiment (2/3 en résidentiel et 1/3 en tertiaire).

Pour répondre à ces enjeux qui dépassent les limites du territoire d'études, la législation s'est adaptée et a fait l'objet de nombreuses évolutions, notamment :

La loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (Loi POPE) du 13 juillet 2005 :

- *Assoit le rôle des collectivités dans les enjeux énergétiques (documents d'urbanisme) + création d'un chapitre « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat »*
- *Autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie*
- *Autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement*

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Loi Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement

La Loi Grenelle II prévoit en particulier :

- L'orientation des pratiques vers une société sobre en énergie et en ressources (transports et le bâtiment), baisse de -20 % de la consommation d'énergie, baisse de -20 % d'émissions de gaz à effet de serre en 2020, passage de 9 % à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie en 2020.
- Le renforcement de la réglementation thermique à partir de 2010 : tous les bâtiments, bureaux et équipements publics devront être construits dès maintenant (2010) en basse consommation (50 kWh/m²) ou seront à énergie passive ou positive.
- Le chantier de rénovation énergétique des bâtiments existants : l'objectif est de réduire de 38% des consommations énergétiques des bâtiments anciens d'ici 2020.
- La promotion de l'utilisation des énergies propres dans les projets de construction, grâce à la possibilité de bonifier de 30 % les COS pour éco-conditionnalité par simple délibération du conseil municipal.

Pour les logements neufs, le plan d'action en faveur des économies d'énergies liées au bâtiment est réglementé par le Code de la Construction (articles L.111-9, R.111-6 et R.111-20, L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28). Ces dispositions encadrent la réglementation thermique (RT) des bâtiments (RT 2005 en vigueur, projet de RT2010 à venir). Enfin, le plan d'action s'articule autour de 3 dates :

- 2010 : passage anticipé à la réglementation THPE (Très Haute Performance Energétique), avec un objectif d'un tiers des constructions en basse consommation ou à énergie passive ou positive.
- 2012 : généralisation des logements neufs à basse consommation (50 kWh/m²).
- 2020 : objectif de généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ Le Plan Local d'Urbanisme répond à ces nouvelles préoccupations puisqu'à travers le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il invite la collectivité et les aménageurs ainsi que le particulier à agir sur la compacité des formes urbaines et sur le choix et la configuration des sites d'urbanisation. Le but est de limiter les déperditions de chaleur et les consommations en énergies.
- ➔ Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, le recours aux énergies renouvelables est autorisé, moyennant qu'il soit encadré dans le but de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages de la commune.

V.4.9. La politique de protection et de valorisation des paysages et du patrimoine

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

La Loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques

Aux abords d'un monument historique (« périmètre des 500 mètres »), une servitude d'utilité publique « frappe » les auteurs de la demande d'autorisation de travaux : ils « sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit » (dernier alinéa de l'article 13 ter de la loi sur les monuments historiques, assorti des sanctions prévues à l'article 30 bis de cette loi).

Le pouvoir de refuser ou d'accorder l'autorisation, le pouvoir de l'octroyer en formulant des prescriptions ou en faisant des réserves sont des pouvoirs très importants, mais ils sont conférés par la loi à des fins de protection du monument, qui doivent donc être appréciées dans chaque cas d'espèce.

La Loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »

La Loi Paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les principaux éléments du grand paysage (notamment les boisements de coteaux et les espaces agricoles ouverts) sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle et/ou en Espace Boisé Classé (EBC).
- L'inventaire du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage) met en œuvre des dispositions adaptées pour préserver et valoriser cette richesse de l'identité locale de la commune.
- Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre « la préservation et la valorisation du cadre de vie » qui constitue une des orientations fortes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), le Plan Local d'Urbanisme est doté d'un cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce fascicule, complet à portée réglementaire et pédagogique, présente sous forme de croquis les principes qualitatifs attendus dans les secteurs de développement où les enjeux paysagers et environnementaux sont forts.
- Par ailleurs, les articles 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ont été retravaillés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés visent à assurer : une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés. Enfin, les articles 6, 7 et 10 ont été travaillés avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine. Le château du Lieu Dieu fait par ailleurs l'objet d'un classement particulier.

La Loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l'article L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme

Le classement au titre des « voies à grande circulation » impose un recul des constructions depuis l'axe de ces voies, dans les parties non agglomérées (zones agricoles et naturelles concernées). Certains secteurs dérogent à l'article L.111-1.4, moyennant une étude des impacts urbains paysagers environnementaux, liés à la sécurité, ...

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- La commune de Boulazac, traversée par des infrastructures à grande circulation, est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 et suivant du Code de l'Urbanisme. Cependant, aucun secteur de développement n'est envisagé dans ces secteurs et il n'a pas été nécessaire de réaliser une étude Amendement Dupont complémentaire.

V.4.10. La politique de protection du patrimoine archéologique

La Loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-4 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

Article R421-27 et R421-28 Du Code de l'Urbanisme :

« Les sites compris dans la zone de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour tout travaux de démolition ».

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ La commune de Boulazac a été destinataire d'un arrêté préfectoral définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises : il est joint en annexes documentaires.
- ➔ Le PLU a donc pris en compte la présence de sites présentant un potentiel archéologique. Ils ont été matérialisés au document graphique et sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique inséré en annexe du présent PLU.

V.4.11. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

La Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ La commune de Boulazac est concernée par les dispositions des arrêtés préfectoraux au titre de la lutte contre le bruit. Quatre voies sont concernées par les Arrêtés préfectoraux n°DDT/SEER/RDPF/2015-050 et n°DDT/SEER/RDPF/2015-051 relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestres (RD21, RD5, RD5E, RD2089).
- ➔ Néanmoins, la proximité des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que la présence d'activités ont été prises en compte dans les choix d'aménagement et le développement à vocation résidentielle.

La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels

Le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ L'état des lieux des risques concernant la commune de Boulazac est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport (Livre I).
- ➔ Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte le Plan de Prévention des Risques (PPR) dans la traduction réglementaire de son projet à travers une précision à l'article 2 des zones concernées. Les zones inondables ont été classées pour partie en zones naturelles. Une trame spécifique est reportée au zonage et au règlement (cette trame a une valeur réglementaire au titre de l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme. Enfin, de manière systématique, le règlement s'attache à rappeler que le PPRN prévaut sur le Plan Local d'Urbanisme dans les zones soumises à un risque. Le risque de retrait et de gonflement des argiles est également une servitude d'utilité publique à intégrer lors des projets de construction (annexé au PLU).

La Circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 19512 relative à la défense contre les risques liés aux incendies

C'est ainsi que le maire doit, en tant qu'autorité de police générale, s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie, nonobstant la centralisation au niveau départemental, opérée par la loi n° 96-369 du 3 mai 1996, de la gestion des moyens de lutte contre les incendies, au sein du service départemental d'incendie et de secours. Cette obligation recouvre en particulier celle de veiller à la disponibilité de points d'eau tels que réservoirs et bornes à incendie. Par ailleurs, les poteaux et les bouches d'incendie sont des appareils de sécurité qui doivent être installés conformément aux normes en vigueur, et périodiquement contrôlés et entretenus.

Il convient de rappeler que la défense incendie est réglementée comme suit :

Présence d'un moyen de lutte contre l'incendie à moins de 200 mètres de la construction (capacité de 60 m3/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m3 accessible). → Dans les secteurs urbanisés (zones U et AU dans le Plan Local d'Urbanisme)

Présence d'un moyen de lutte contre l'incendie à moins de 400 mètres de la construction (capacité de 60 m3/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum ou réserve d'eau de 120 m3 accessible). → Dans les secteurs non urbanisés (zones A et N dans le Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- La défense incendie est une dimension pour laquelle de nombreux efforts ont été engagés et ceci au-delà du Plan Local d'Urbanisme. Une réflexion quant à la mise en place progressive de réserves foncières pour l'installation de dispositifs aux normes est lancée et se poursuivra les prochaines années, notamment dans le cadre d'une charte départementale.

² « Depuis plusieurs années, les règles d'implantation des points d'eau servant à la défense incendie dans les communes suscitent de nombreuses interrogations, en particulier pour les zones rurales. Aussi un projet de réforme a été initié par le Gouvernement comme il s'y était engagé lors de la discussion de la loi de modernisation de la sécurité civile en 2004. Ce projet de réforme vise à abroger tous les anciens textes relatifs à ce domaine, dont les circulaires de 1951, 1957 et 1967, et à définir une nouvelle approche de la défense extérieure contre l'incendie (DECI).
[...] Sa parution ne peut pas être envisagée avant le deuxième semestre de l'année 2010. »

➤ Réponse du Ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, publiée dans le JO Sénat du 06/05/2010 - page 1156

V.4.12. La politique de lutte contre le changement climatique

L'article L110 du code de l'Urbanisme, modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Cette loi précise que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

L'article L101-2 du code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Cet article précise que :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

[...]

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

La prise en compte des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) du Grand Périgueux

Dans le cadre de son Agenda 21, la communauté d'agglomération a élaboré un Plan Climat Energie Territorial, dont l'objectif est de réduire ses émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le changement climatique. Ce Plan Climat contient un volet interne, un volet lié aux compétences de l'agglomération, et enfin un volet s'adressant à tous les habitants du territoire.

La communauté d'agglomération s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche globale de développement durable : l'Agenda 21, au sein duquel figure la lutte contre le changement climatique. Cette problématique, reconnue depuis plusieurs années déjà, fait l'objet d'engagements internationaux, européens et nationaux (Protocole de Kyoto, « 3 x 20 », « facteur 4 »).

La prise en compte du SRCAE d'Aquitaine

La Région Aquitaine en partenariat avec l'Etat a élaboré quant à elle un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé le 15 novembre 2012, afin de mener une action cohérente dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie sur tout le territoire. Le SRCAE doit permettre notamment de décliner les engagements nationaux et internationaux à l'horizon 2020, en tenant compte des spécificités et enjeux locaux.

Le schéma Régional Climat Air Energie fixe 4 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- la production des énergies renouvelables,
- la réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



Le PLU a pris en compte, dans le cadre du choix de développement des secteurs à urbaniser, les objectifs liés à la réduction de gaz à effet de serre et, notamment en concentrant l'urbanisation au sein ou en continuité du centre-ville. Cette disposition du PLU répond

favorablement à cette question du changement climatique et de la réduction des gaz à effet de serre en limitant notamment les besoins en déplacements des nouvelles populations.

- Concernant la consommation d'énergies liée au secteur du bâtiment, dans le règlement, un soin particulier a été porté à la possibilité de développer des énergies renouvelables (solaires, géothermie, etc.). Le PLU intègre des dispositions à l'article 11 et 15 en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions.
- Pour le volet économie d'énergies, les dispositions à mettre en place relèvent plus de la politique fiscale ou de l'évolution des normes thermiques des bâtiments (compétences de l'Etat).
- Aussi, le PLU propose de classer en zone naturelle, les principaux bois, bosquets, les pelouses et prairies naturelles présents sur la commune de Boulazac, de manière à préserver les principales continuités écologiques. Ces derniers constituent le socle de la trame verte de Boulazac. La préservation de ces principales composantes naturelles du territoire communal permet de maintenir les principaux réservoirs de stockage de carbone. Ces dispositions du PLU participent activement à lutte contre le changement climatique.
- Aujourd'hui, les territoires agricoles et forestiers occupent plus de 80% du territoire métropolitain. 60 000 hectares de terrains agricoles sont urbanisés chaque année. La forêt et l'agriculture sont des espaces importants de qualité environnementale des territoires ruraux et de préservation de la biodiversité. Leur vulnérabilité aux impacts du changement climatique risque d'entraîner des modifications profondes dans la répartition et l'évolution de certaines espèces végétales et animales, déjà fortement fragilisées par l'intensification des pratiques agricoles, l'urbanisation croissante et le mitage des espaces naturels, la déforestation et la pollution. Le PLU de Boulazac met en place des actions concrètes en faveur de la protection des terres agricoles et le développement de l'activité agricole. Le PLU protège 52% de la surface communale en zone agricole et naturelle.
- La biodiversité est confrontée à des pressions multiples telles que l'artificialisation des milieux, le fractionnement des espaces naturels, la pollution des sols et des eaux, etc. Il est pour cette raison très complexe d'isoler les impacts directs du changement climatique sur la biodiversité à l'échelle d'un territoire. Les évolutions des aléas climatiques vont affecter certains de ces facteurs primaires de fragilisation de la biodiversité (dégradation de la qualité des eaux et pollution par l'ozone lors des épisodes de fortes chaleurs, dégradation des sols, etc.).
- La biodiversité étant à l'origine de nos ressources naturelles, sa préservation doit être une priorité pour la survie de notre propre espèce et le maintien de notre équilibre écologique. Aussi bien les territoires ruraux que les territoires urbains sont concernés par cet enjeu. Le PLU identifie les principaux corridors écologiques du territoire et met en place des mesures de protection. Ces dispositions permettent de préserver les principaux réservoirs de biodiversité de la commune.
- L'économie locale incite aussi à la création de nouvelles filières courtes de production et de distribution de biens et de services, C'est notamment le cas du secteur agricole, où l'on développe des circuits alimentaires de proximité. Outre le renforcement du lien social entre le consommateur et l'agriculteur, le développement des circuits courts contribue ainsi à la lutte contre le changement climatique grâce à une valorisation de produits locaux et à la création de points de distribution de proximité. L'axe 4 du PADD va en ce sens et promeut une agriculture raisonnée et durable.

V.4.13. Le respect des servitudes d'utilité publique

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



Les Servitudes d'Utilité Publique sont annexées au dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

V.5. BILAN : COMPARAISON PLU 2007 / PLU 2016

V.5.1. Comparaison des surfaces

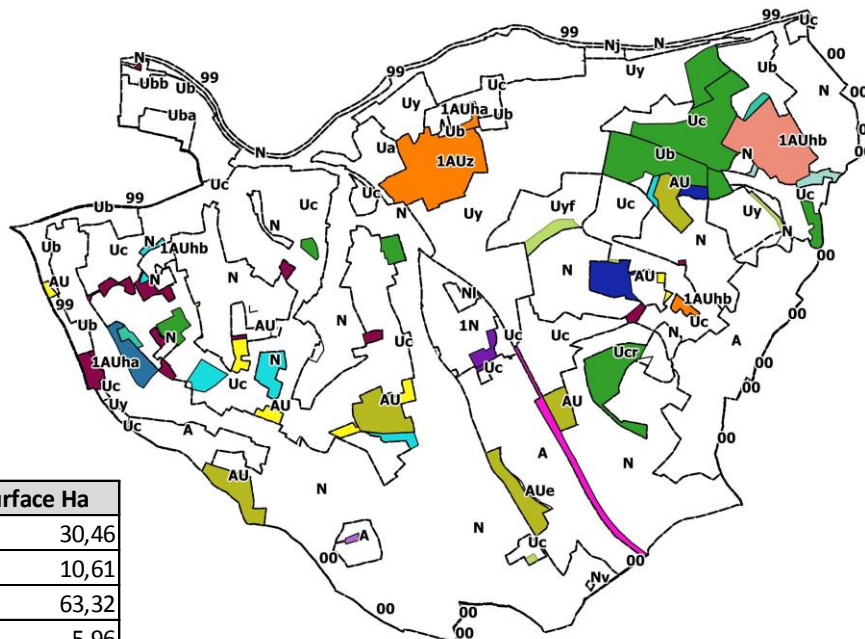
En termes d'organisation du plan de zonage et de surfaces de chaque type de zone, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 et le PLU de 2016 présentent d'importantes évolutions :

Evolution entre le PLU approuvé en 2007 et le projet de PLU 2016

Légende

Evolution entre 2007 et 2016

- 1AU-AU
- 1AU-N
- 1AU-U
- A-N
- AU-1AU
- AU-N
- AU-U
- N-1AU
- N-A
- N-AU
- N-U
- U-1AU
- U-1N
- U-AU
- U-N



evo 2007-2016	Surface Ha
1AU-AU	30,46
1AU-N	10,61
1AU-U	63,32
A-N	5,96
AU-1AU	19,10
AU-N	4,92
AU-U	2,00
N-1AU	2,11
N-A	0,44
N-AU	7,56
N-U	4,12
U-1AU	29,74
U-1N	2,17
U-AU	6,40
U-N	10,19

Le PLU de 2016 rend environ 18 hectares à la zone A ou à la zone N par rapport au PLU approuvé en 2007.

V.5.2. Comparaison des stratégies et de leur traduction réglementaire cartographiée

Comparer le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 et le PLU de 2016 uniquement aux vues des surfaces est inapproprié dans le sens où les stratégies de ces deux documents d'urbanisme sont différentes. Le passage du PLU 2007 au PLU de 2016 affiche une double ambition :

- mieux protéger les espaces sensibles (naturels, agricoles)
- planifier, maîtriser et densifier l'urbanisation.

➤ En termes d'espaces urbanisés (U)

PLU 2007 / PLU 2016	
➤	Les espaces urbains ont été clarifiés dans le PLU de 2016 : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité. Les zones U du PLU de 2007 se retrouvent également dans le PLU de 2016 et les secteurs d'urbanisation diffuse qui affichaient une vocation agricole ou naturelle au PLU de 2007 ont vu leur vocation urbaine clairement affichée dans le PLU de 2016.
➤	La densification a été adaptée en fonction de la vocation et des caractéristiques du bâti existant : les modalités d'implantations des constructions, les hauteurs, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.
➤	Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés et par voie de conséquence la mixité sociale et urbaine , dans toutes les zones U destinées à recevoir de l'habitat.
➤	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été intégrées dans les secteurs stratégiques.

➤ En termes d'espaces à urbaniser (1AU/AU)

PLU 2007 / PLU 2016	
➤	Les espaces à urbaniser ont été clarifiés dans le PLU de 2016 : découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité.
➤	La redéfinition des secteurs à urbaniser a été déterminée en cohérence avec les zones U : le plan local d'urbanisme vise ainsi à restructurer des continuités urbaines, à recréer des liens entre les quartiers par la mise en œuvre de « greffes » et de « coutures » urbaines entre des secteurs construits et aujourd'hui isolés. Le règlement des zones 1AUha et 1AUhb est calqué sur celui des zones UB et UC afin de faciliter la fusion des règlements après réalisation.
➤	Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent plus qualitativement le zonage et les dispositions du règlement pour toutes les zones 1AU . Les OAP proposent ainsi les principes d'occupation de l'espace, les principes d'accès et de desserte et les principes paysagers et environnementaux.
➤	Un phasage des zones AU permet au PLU de 2016 d'ouvrir progressivement (dans le temps et l'espace) à l'urbanisation les secteurs les plus stratégiques et de répondre au fur et à mesure aux besoins générés . Ainsi, plusieurs secteurs 1AU au PLU de 2007 ont été classés en AU au PLU de 2016.
➤	La densification plus importante qu'au PLU de 2007, a été adaptée en fonction de la vocation et de l'environnement urbain immédiat : les modalités d'implantation des constructions, les coefficients d'emprises au sol, etc. ont été examinés et ajustés au cas par cas.
➤	Des dispositions réglementaires ont été introduites pour favoriser la création de logements aidés (de la même manière qu'en zone U)

➤ **En termes d'espaces agricoles (A)**

PLU 2007 / PLU 2016	
➤	Les espaces agricoles ont été clarifiés dans le PLU de 2016.
➤	Les zones agricoles ne concernent que les terres non urbanisées et présentant le plus fort potentiel agronomique. Les espaces occupés par l'agriculture dans le PLU de 2016 sont préservés de tout mitage par l'urbanisation diffuses.
➤	Certaines zones agricoles sont réintroduites au détriment de zones U, AU ou N du PLU de 2016. Ces évolutions concernent principalement le secteur de coteaux, au Nord de la commune.

➤ **En termes d'espaces naturels (N)**

PLU 2007 / PLU 2016	
➤	Les espaces naturels ont été clarifiés dans le PLU de 2016.
➤	Les zones N ne concernent que les espaces naturelles sensibles (ruisseaux et leurs abords, vallons, périmètres d'inventaires ...) et les espaces naturels non urbanisés. Les zones naturelles, en réalité occupées au PLU de 2007, ont été reclassées dans le PLU de 2016 afin de préserver de tout mitage par l'urbanisation diffuse les espaces naturels les plus significatifs.
➤	Les secteurs soumis à un risque naturel fort (inondation ou mouvement de terrain) ont été classés en N afin de préserver de toute forme d'urbanisation et de maintenir la végétation existante qui atténue les risques en stabilisant les berges ou les pentes.
➤	Les espaces boisés significatifs (EBC ou L151-19/L151-23) ont été confortés et étoffés dans le PLU de 2016 : leur localisation a été déterminée en fonction de l'intérêt qu'ils représentent tant sur le plan environnemental que paysager.

Le PLU de 2016 a permis, sur la base du PLU 2007, d'envisager un développement harmonieux de la commune, au regard des besoins équilibrés en espaces urbains, agricoles et naturels.

La comparaison des surfaces est donc à manier avec précaution et envisager une approche qualitative aussi nécessaire que complémentaire : le PLU de 2016 a relevé le défi d'enrichir le projet du PLU 2007 sur les questions de la mixité sociale, la mixité urbaine et le renouvellement urbain (les zones AU ne sont pas déconnectées des zones U mais liées et imbriquées au tissu actuellement urbanisé, dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères majeures).

[Chap. VI] **EXPERTISE
ENVIRONNEMENTALE DU
PROJET ET MESURES
COMPENSATOIRES**

VI.1. BILAN DE LA COHERENCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME VIS-A-VIS DES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Selon les articles **R.122-2** et **R.123-2.1** du **Code de l'Urbanisme**, le Schéma de Cohérence Territoriale doit prendre en considération et être compatible avec les plans et programmes mentionnés à l'article **L.122-4** du **Code de l'Environnement**¹ et annexés au décret n° 2005-613 publié au JO du 29 mai 2005.

Dans l'absolu, seize plans et programmes doivent faire l'objet de cette analyse.

L'objectif du présent chapitre est de mettre en évidence l'articulation qui existe entre le Plan Local d'Urbanisme de la commune et les plans, programmes recensés sur le territoire.

Plans et documents mentionnés à l'annexe 1 du Décret n°2005-613	
1. Schémas multimodaux de services collectifs de transports	Pas de remarque
2. Schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
3. Plans de déplacements urbains	Concernée, mais PDU non voté
4. Plans départementaux des itinéraires de randonnée motorisée ³	Pas de remarque
5. Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	Cf. ci-après
6. Schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Non concerné
7. Plans départementaux ou interdépartementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés	Pas de remarque
8. Plans régionaux ou interrégionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux	Pas de remarque
9. Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France	Non concerné
10. Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux	Pas de remarque
11. Schémas départementaux des carrières	Non concerné
12. Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates	Pas de remarque
13. Directives régionales d'aménagement des forêts domaniales	Pas de remarque
14. Schémas régionaux d'aménagement des forêts des collectivités	Pas de remarque
15. Schémas régionaux de gestion sylvicole des forêts privées	Pas de remarque
16. Programmes situés à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000	Non concerné

³ Dans le cadre de sa compétence de gestion des espaces, sites et itinéraires de nature, le Département de la Dordogne présente une Commission Départementale des Espaces, Sites et Itinéraires (CDESI) et a élaboré des documents-cadres :

- PDESI : Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires
- PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), approuvé le 16/11/2009

Le SDAGE, approuvé dans sa seconde version par l'Etat le 16/11/2009, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau. ➔ voir chapitre V

L'état des lieux du SDAGE a dégagé des enjeux (Agence de l'eau Adour-Garonne) ➔ voir chapitre I :

- Réduction des pollutions par les nitrates
- Réduction des pollutions par les produits phytosanitaires
- Gestion des eaux en période d'étiage et de sécheresse pour répondre aux besoins socio-économiques dans le respect du bon état des eaux
- Gestion patrimoniale des eaux souterraines
- Préserver les ressources en eau nécessaires à l'AEP (Alimentation en eau Potable)
- Restauration des fonctionnalités des rivières, lacs et zones humides
- Résorption des derniers foyers importants de macro pollutions domestique et industrielle
- Réduction et suppression des toxiques d'origine urbaine et industrielle
- Politique de prévention du risque d'inondation.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger ces espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation.
- ➔ Le Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE.
- ➔ Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'une attention particulière lors de la phase diagnostic. Des travaux sont programmés sur la période 2014-2018, visant notamment à la réhabilitation du réseau dans les secteurs sensibles aux eaux parasites ainsi qu'à la modernisation et à l'augmentation de la capacité de traitement de la station. Ce programme de travaux permettra de résoudre à court terme le problème de saturation de la station d'épuration, ce qui rendra possible le raccordement des futurs secteurs ouverts à la construction.
- ➔ Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement (SCA), annexé au présent dossier Plan Local d'Urbanisme.

VI.2. EVALUATION DES INCIDENCES GLOBALES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE COMPENSATION

VI.2.1. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), cœur d'un projet remplaçant l'environnement au rang des préoccupations prioritaires du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ La maîtrise de l'urbanisation et la volonté d'ouvrir à l'urbanisation des espaces en continuité de secteurs déjà urbanisés en sont des axes importants. Ces objectifs visent à éviter le mitage par le bâti et les milieux artificialisés, à l'origine de la perte ou de la fragmentation des espaces agricoles et naturels.
- ➔ Le deuxième axe stratégique de développement est directement lié à la préservation de l'environnement, des milieux naturels et de la faune. Il reprend de façon satisfaisante les enjeux principaux liés à l'environnement et identifiés dans l'état initial.
- ➔ En favorisant le développement des liaisons douces, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) participe une fois encore aux enjeux du développement durable dont celui de la réduction des déplacements en véhicule à moteur.
- ➔ Plus généralement, le développement économique prend comme facteur l'intégration dans son environnement, naturel, agricole ou urbain. Le projet de requalification de la zone d'activités et les mesures du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui réglementent les distances d'implantation et les contraintes paysagères s'inscrivent dans ce cadre.

VI.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent la volonté de replacer l'environnement au cœur des préoccupations d'un urbanisme durable

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ➔ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont un rôle particulièrement important. En établissant les principes d'urbanisme s'imposant aux aménageurs, elles tracent concrètement les contours de la future urbanisation. Les « orientations d'aménagement » concernent pour grande partie les secteurs au contact des zones naturelles, ce qui permet un encadrement plus précis des enjeux identifiés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et dans le présent rapport.
- ➔ D'un point de vue général, les « principes forts d'aménagement » apportent une bonne prise en compte des enjeux liés au volet environnemental au niveau des fronts d'urbanisation, au travers de certains principes récurrents : « principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal », « principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives », « principe du respect du patrimoine existant ».

VI.2.3. Evaluation des incidences du PLU sur les ressources naturelles : domaines « TRAMES VERTE et BLEUE »

Incidences positives du PLU sur : « TRAMES VERTE et BLEUE »	Incidences négatives du PLU sur : « TRAMES VERTE et BLEUE »			Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
	Directes	Indirectes	Temporaires	
↑ Maîtriser, organiser le développement urbain	<p>Augmentation des pressions liées à la croissance démographique : → + 70 à 80 lgt/an</p> <p>↓ Augmentation des surfaces imperméabilisées : eaux pluviales à gérer</p> <p>↓ Augmentation des eaux usées générées : +1000EH⁴ d'ici 2022</p> <p>↓ Augmentation des prélèvements d'eau potable</p>	↓	↔ Travaux d'urbanisation	<p>↑ Les zones constructibles sont délimitées au plus près de l'existant et les secteurs à urbaniser prioritairement sont situés en continuité immédiate du centre-ville et des quartiers constitués.</p> <p>↑ La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales.</p> <p>↑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent en compte cette problématique.</p> <p>↑ Création de jardins partagés, familiaux ou ouvriers aux abords de l'Isle.</p>
<p>↑ Préserver le site sensible de L'Isle et de son affluent (Le Manoire) et les corridors écologiques qui leur sont connectés</p> <p>↑ Restaurer les continuités écologiques (corridors forestiers, ripisylves, ...)</p>	↓	↓	↔	<p>↑ Classement en zone naturelle inconstructible des habitats naturels les plus sensibles.</p> <p>↑ Création de zones naturelles tampons aux franges des sites naturels sensibles.</p> <p>↑ Protection des cours d'eau par un classement (zonage) et un règlement particuliers au titre de la Loi Paysages.</p> <p>↑ Classement en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements des pentes du coteau.</p> <p>↑ Intégration d'une connexion douce et paysagère au sein de l'opération envisagée dans la zone 1AUz.</p>
↑ Préserver les espaces agricoles	↓	↓ Intensification des activités humaines	↔ Augmentation des pressions liées à la fréquentation	↑ Classement en zone naturelle inconstructible des espaces agricoles servant d'habitats naturels, notamment des espaces de prairies permanentes.

⁴ Rejet : 1 EH⁴ = 60 g de DBO5/jour soit 21,6 kg de DBO5/an.

VI.2.4. Evaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les aménités paysagères : domaines « OCCUPATION DE L'ESPACE » et « PATRIMOINE »

Incidences positives du PLU sur : « OCCUPATION DE L'ESPACE » et « PATRIMOINE »	Incidences négatives du PLU sur : « OCCUPATION DE L'ESPACE » et « PATRIMOINE »			Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
	Directes	Indirectes	Temporaires	
↑ Maîtriser, organiser le développement urbain : consommation de l'espace raisonnée (<u>voir chapitre dédié aux différences PLU 2008 / PLU 2011</u>)	Augmentation des pressions liées à la croissance démographique ↓	↓ Mutation des paysages	⇔ Travaux d'urbanisation	↑ Les zones constructibles sont délimitées au plus près de l'existant et les secteurs à urbaniser prioritairement sont situés en continuité immédiate du bourg. ↑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des règles d'implantation et de densité visant à créer une « couture urbaine » entre le tissu ancien et les futures extensions.
↑ Valoriser le site de la Dordogne ↑ Protéger le patrimoine identitaire local ↑ Mettre en scène les vues les plus remarquables	↓	↓	⇔	↑ Classement en zone naturelle inconstructible des sites offrant des vues lointaines et des écrans accompagnant le patrimoine local. ↑ Création de zones naturelles tampons aux franges des sites de développement urbain pour accompagner l'intégration paysagère des constructions par l'utilisation du végétal. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent en compte cette problématique. ↑ Protection des éléments patrimoniaux par un classement (zonage) et un règlement particuliers au titre de la Loi Paysages. ↑ Classement en Espace Boisé Classé (EBC) des alignements arborés remarquables. ↑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des accroches aux espaces publics et des connexions végétales avec la campagne. Elles proposent des liaisons douces.
↑ Préserver le terroir agricole	↓	↓ Intensification des activités humaines ↓ Mutation des paysages	⇔	↑ Classement en zone naturelle inconstructible des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers forts. ↑ Classement particulier d'espaces agricoles faisant la promotion des produits du terroir (espaces de vente et d'hébergement).

VI.2.5. Evaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la sécurité publique et le bilan-carbone : domaines « RISQUES », « DEPLACEMENTS » et « ENERGIES »

Incidences positives du PLU sur : « RISQUES », « DEPLACEMENTS » et « ENERGIES »	Incidences négatives du PLU sur : « RISQUES », « DEPLACEMENTS » et « ENERGIES »			Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
	Directes	Indirectes	Temporaires	
↑ Maîtriser, organiser le développement urbain près du bourg : rationalisation des déplacements ↑ Renforcer les liaisons douces de découverte du territoire, en lien avec les réseaux des communes voisines	Augmentation des pressions liées à la croissance démographique : ➔ + 70 à 80 logt/an ↓ Augmentation de l'exposition aux risques des personnes et des biens ↓ Augmentation des déchets produits et à traiter ↓ Augmentation du trafic résidentiel	↓	↔ Travaux d'urbanisation	↑ Les zones constructibles sont délimitées au plus près de l'existant et les secteurs à urbaniser prioritairement sont situés en continuité immédiate du bourg. ↑ Le règlement est rédigé de manière à éviter la multiplication des impasses en zones urbaines et à urbaniser. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des principes de bouclage viaire. ↑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent des accroches aux espaces publics des liaisons douces.
↑ Accompagnement du recours aux énergies renouvelables	↓	↓	↔	↑ Classement en zone naturelle inconstructible des sites offrant des vues lointaines et des écrans accompagnant le patrimoine local. ↑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des modes d'implantation (exposition) visant à favoriser l'économie d'énergie (recours au solaire passif).

Incidences positives du PLU sur : « RISQUES », « DEPLACEMENTS » et « ENERGIES »	Incidences négatives du PLU sur : « RISQUES », « DEPLACEMENTS » et « ENERGIES »			Choix de la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme / Mesures compensatoires
<p>↑ Protéger contre les risques</p> <p>↑ Protéger contre les quartiers résidentiels contre les nuisances</p>	↓	↓	↔	<p>↑ Classement en zone naturelle inconstructible des espaces présentant des enjeux forts en matière de risques et de nuisances.</p> <p>↑ Recours à l'article R.123-11.b) du Code de l'Urbanisme pour identifier et réglementer les zones à risque sur la base du Plan de Prévention des Risques (PPR).</p> <p>↑ Classement en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements des pentes du coteau.</p> <p>↑ Classement en zone de constructibilité N ou A des abords des principales voies non urbanisées (problématiques de sécurité routière, de micro-inondation, de nuisances sonores, ...).</p> <p>↑ Création de zones naturelles tampons aux franges des quartiers résidentiels proches de zones d'activités.</p>

VI.3. ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET SUR NATURA 2000

La commune déléguée de Boulazac n'est pas concernée.

VI.4. INDICATEURS DE VEILLE ENVIRONNEMENTALE

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. A titre d'exemple, il convient de faire attention à la notion d' « espèce indicatrice », dont les fluctuations d'effectifs ou de distribution peuvent n'avoir aucun rapport avec la politique qu'il s'agit d'évaluer.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- *Le tableau suivant propose un certain nombre d'indicateurs permettant d'évaluer la prise en compte de l'environnement par le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.*
- *Toutes les données nécessaires n'ont pas pu être renseignées au moment de l'élaboration de l'état initial de l'environnement : elles seront intégrées dès qu'elles seront disponibles.*

Evaluation environnementale par évolution des types d'usages du sol		
Type d'usage des sols	Etat initial	Evolution constatée à 10 ans
Usages agricoles		
Exploitations agricoles	- Un peu moins de 147 ha de surface agricole	
Usages naturels		
Etendue des espaces naturels (N) en 2016	- Un peu moins de 616 ha de surface naturelle	
Usages forestiers		
Boisements existants	- 199 ha d'EBC - Plus de 500 ha boisés	
Tissu urbain et infrastructures		
Tissu urbain continu	- 96 ha de zones UA/UB, moins de 1,2 ha disponibles - 313 ha de zones UC, environ 15,8 ha disponibles	
Zones d'activités	- 168,87 ha de zones d'activités	
Activités de déplacement		
Réseau routier	- Evolution du linéaire	
Déplacements doux (GR, PR, pistes cyclables)	- Evolution du linéaire	
Espaces naturels d'intérêt reconnu : ZNIEFF, APPB...	- Pas de protection	
Espaces naturels protégés et gérés : Natura 2000, RNR..	- Pas de protection	
...	-	

[Chap. IV] INDICATEURS DE SUIVI

IV.1. LES INDICATEURS DE SUIVI SOCIODEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

Evolution de la population		2012/2013	2016	2020	2023	2026
Evolution du nombre d'habitants	+ X habitants /an	6 851				
Evolution du nombre de ménages	+ X ménages /an	3 048				
Indice de jeunesse	Part des - de 20 ans sur les + de 60 ans	0,52				
Satisfaction des besoins en logements		2012/2013	2016	2020	2023	2026
Evolution du nombre de logements sur la commune	+ X logements /an	3 258				
Evolution de la surface artificialisée	X ha	40%				
Respect du rythme de développement envisagé au PADD	Nombre de logements par période de 3 ans	70 à 80 logts/an				
Types de logements produits	Taille	-				
	Répartition géographique	-				
Nombre de résidences principales (RP)	+ X résidences principales /an	3 047				
Nombre de logements vacants	- X logements vacants /an	171				
Part du logement social dans le parc total		Environ 25%				
Satisfaction des besoins économiques		2012/2013	2016	2020	2023	2026
Nombre d'actifs	+ X actifs /an	3 276				
Nombre d'actifs ayant un emploi	+ X actifs ayant un emploi/an	2 935				
Nombre d'emploi (+ X emploi /an)	Total	5807				

Satisfaction des besoins économiques		2012/2013	2016	2020	2023	2026
Nombre d'emploi (+ X emploi /an)	Total	5807				
	Agriculteurs exploitants	0,7%				
	Artisans, commerçants, chefs entreprise	4,5%				
	Cadres et professions intellectuelles supérieures	8,9%				
	Professions intermédiaires	28,7%				
	Employés	20,6%				
	Ouvriers	36,6%				
Indicateur de suivi : Nombre de bâtiments repérés en zone A pouvant changer de destination du fait de leur intérêt patrimonial et architectural		2012/2013	2016	2020	2023	2026
Nombre d'éléments identifiés au zonage en 2016		3				

[Chap. V] **RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE**

➤ **Résumé non technique des intentions du Plan Local d'Urbanisme**

En structurant de manière raisonnée l'espace constructible, en protégeant les bords de cours d'eau, en garantissant le maintien des espaces naturels par un zonage pertinent, tout en favorisant les cheminements doux et les énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme de Boulazac s'inscrit parfaitement dans les exigences de la préservation d'un patrimoine naturel riche et d'un environnement sain :

- Le projet communal se prolonge par une traduction réglementaire cohérente avec l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, qui ont particulièrement évolué depuis les années 2000 et qui constituent le dispositif sur lequel doivent s'établir les documents d'urbanisme.
- En considérant le "Porter A Connaissance de l'Etat", le Plan Local d'Urbanisme s'attache à confirmer, dans sa singularité et son identité, les choix de développement dans leur logique urbaine, tout en prenant en compte les sensibilités du cadre de vie et les projets en cours.
- Parallèlement, le Plan Local d'Urbanisme tente de définir les contours d'un espace agro-viticole en dépit des régressions qu'il a connu, de proposer et/ou d'affirmer une façon de coexister entre le centre-ville et les rivières et de spécifier les espaces "naturels" afin de leur attribuer des dispositions adaptées.
- Dans le même temps, le Plan Local d'Urbanisme apprécie les équilibres de la commune prenant en compte le poids des emplois, la structure de l'habitat et donc les perspectives et/ou les ajustements à mettre en valeur et à opérer.

➤ **Résumé non technique des conclusions de l'Evaluation Environnementale et méthodologie retenue**

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un équilibre juste entre les zones naturelles, agricoles et urbanisées afin que ces différentes utilisations de l'espace puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

Le Plan Local d'Urbanisme privilégie la définition d'enveloppes urbaines qui tend à cantonner l'urbanisation autour des quartiers urbains existants, tout en assurant l'accueil des équipements collectifs et en renforçant la densité du bâti. Dans une logique de moyen à long terme et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme s'attache à promouvoir une extension de l'urbanisation qui soit adaptée au contexte paysager de la commune (conciliation entre le patrimoine bâti hérité et les modes d'habiter d'aujourd'hui).

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la qualité des espaces naturels. L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager (vallées de L'Isle et du Manoire). Ces espaces sont protégés du développement urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme permet de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs. Le maintien de ces espaces agricoles permet de pérenniser les éléments paysagers et identitaires, bien plus que d'assurer une pérennité économique.

➤ **D'un point de vue méthodologique ...**

Un bureau d'études a été missionné, CITADIA, agence d'urbanisme pluridisciplinaire, pour la rédaction et la mise en forme globale des différentes pièces du document Plan Local d'Urbanisme, dont le volet d'Evaluation Environnementale.

L'Evaluation Environnementale est une démarche intégrée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, selon deux modalités :

- un apport direct de l'expertise environnementale au document d'urbanisme,
- une prise de recul (processus de rétrocontrôle) sur la manière dont le Plan Local d'Urbanisme a été élaborée.

...

Fonds documentaires principaux

- CITADIA : relevés de terrain, échanges permanents, partage d'informations, ...
- Entretiens majeurs : Elus et habitants, CAUE, syndicats, ...
- Documents majeurs consultés : rapport complet du Porter A Connaissance de l'Etat, base de données de la DIREN /DREAL, base de donnée de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, Atlas des Paysages, ...