



Ville de CHANCELADE


Plan Local d'urbanisme

Révision simplifiée n°1
Dossier approuvé

1 - Rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
REVISION POS / ELABORATION PLU	Le 23/09/2002	Le 07/02/2005	le 26.09.2005
REVISION SIMPLIFIEE N°1	le 28.06.2010		le 12/12/2011

Sommaire

	1. Objet et justifications de la révision simplifiée du PLU	1
	1.1. L'objet de la Révision simplifiée	1
	1.2. Le cadre réglementaire de la procédure	2
	2. Présentation du site concerné par la révision simplifiée	3
	3. Présentation et justification des changements apportés au PLU	10
	3.1. Explication des choix du projet	10
	3.2. Modification des orientations du PADD (pièce n°2 du PLU)	11
	3.3. Modification du plan de zonage (pièce n°4 du PLU)	13
	3.4. Modification des orientations particulières d'aménagement (pièce n°5 du PLU)	15
	3.5. Modification de la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du PLU)	15
	3.6. Modification du tableau des superficies de zones	16
	4. Bilan de la concertation publique et des modifications après enquête publique	17

1. Objet et justifications de la révision simplifiée du PLU

1.1. L'objet de la révision simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chancelade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 septembre 2005.

En 2006, le PLU a fait l'objet d'un recours du propriétaire foncier de la parcelle n°AM354, remettant en cause le choix de classement en zone N (zone de protection naturelle) de ce terrain et demandant son reclassement en zone urbanisable.

Suite à une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 22 mai 2009, le PLU a fait l'objet d'une annulation partielle portant spécifiquement sur le classement applicable à cette parcelle.

L'annulation partielle du PLU a eu deux conséquences :

- Elle conduit à remettre en vigueur, pour la parcelle concernée, les dispositions du document d'urbanisme immédiatement antérieur, c'est à dire le Plan d'Occupation des Sols de 1997. En l'occurrence, le classement en zone N du PLU de 2005 a été remplacé par un classement en zone ND de l'ancien POS.
- Le PLU se place dans le cas prévu à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, qui dispose qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle du document d'urbanisme, la Commune doit élaborer sans délai les nouvelles dispositions applicables à la partie du territoire concernée par l'annulation.

Pour répondre à cette exigence, la Commune de Chancelade a décidé de mettre en œuvre une procédure de Révision Simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, laquelle a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2010.

L'objectif de la révision simplifiée est ainsi de définir et d'intégrer au document d'urbanisme un nouveau corps de règles sur la parcelle n°AM354, en tenant compte du contexte urbain, naturel et réglementaire.

Compte tenu des motifs du recours portés contre le PLU et de la décision juridictionnelle, il s'agit plus spécifiquement d'intégrer cette parcelle dans une zone constructible du PLU.

1.2 Le cadre réglementaire de la procédure

La procédure de révision simplifiée du PLU est apparue comme la plus adaptée dans le cas présent, du fait de la nature des changements devant être apportés au document d'urbanisme.

- Il s'agit d'ajuster les dispositions du PLU dans un délai court, sur un site et par rapport à une problématique particulière, et non de les redéfinir sur l'ensemble du territoire. Une démarche de Révision générale du PLU, longue et complexe, n'est donc pas adaptée.
- La parcelle concernée constitue un terrain classé en zone de protection naturelle dans le document d'urbanisme, actuel et antérieur : en zone N au PLU partiellement annulé, en zone ND dans le POS en vigueur sur la parcelle. Ce classement exclut la possibilité d'une procédure de Modification du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.
- L'objet de la démarche exclut les autres procédures d'ajustement du PLU prévues par le Code de l'Urbanisme (mise à jour et mise en compatibilité).

La démarche de révision simplifiée mise en œuvre par la Commune s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment par deux articles :

- L'article L.123-13 prévoit qu'une révision simplifiée peut porter sur "un projet d'extension des zones constructibles".

Cette possibilité est soumise aux deux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne pas comporter de graves risques de nuisances.

- L'article R-123-21-1 prévoit explicitement la possibilité d'une modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En effet, il dispose que le débat en Conseil Municipal sur les orientations du PADD, prévu à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

Ce débat a eu lieu lors de la séance du Conseil Municipal du 7 février 2011.

Conformément à l'article L. 123-9, ce débat a été organisé plus de 2 mois avant la finalisation du projet de révision simplifiée.

2. Présentation du site concerné par la révision simplifiée

■ Positionnement et contexte général

La parcelle n°AM354 concernée se situe sur le secteur dit de la Forêt, en partie nord-ouest de la commune. Au point de vue géographique, ce secteur constitue un plateau de faible topographie, qui s'inscrit entre le vallon du ruisseau du Got, à l'ouest, et la vallée de la Beauronne plus éloignée à l'Est.

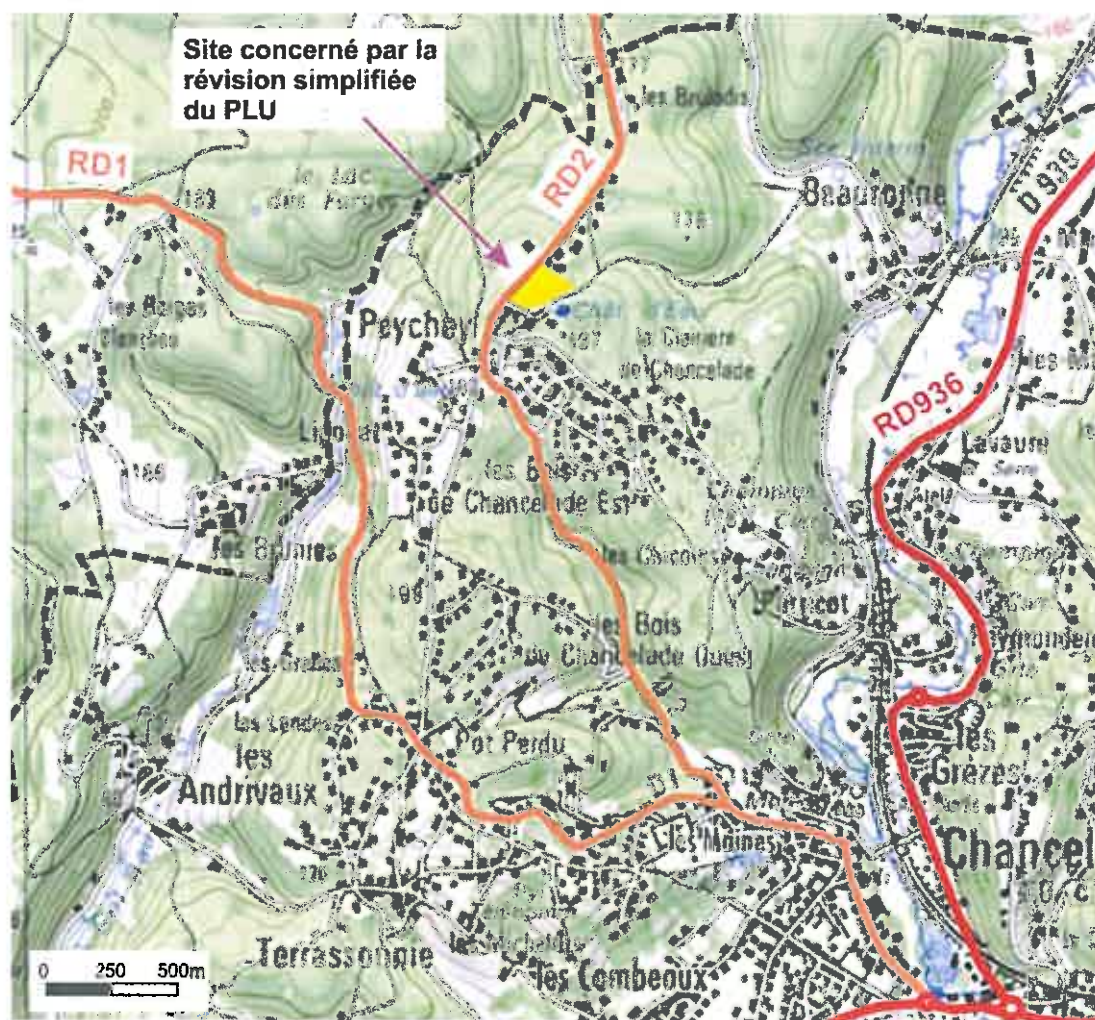
La parcelle se place en bordure Est de la RD2 - route de la Tour Blanche, une des principales routes traversant la commune (avec la RD710, la RD939 et la RD1). Le terrain est également bordé, sur son côté sud, par un chemin privé en impasse, qui dessert notamment un château d'eau.

Le terrain se situe en interstice entre deux secteurs résidentiels différenciés :

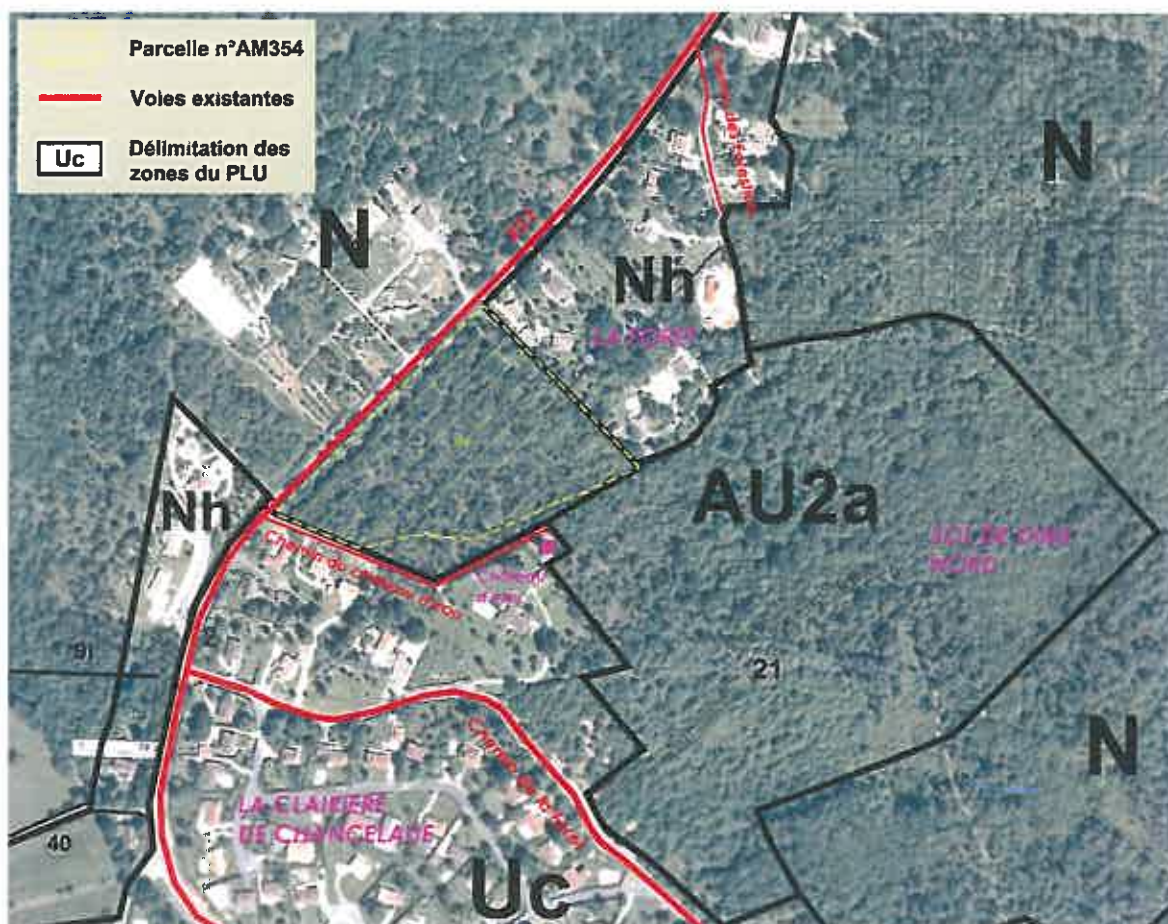
- au sud, le secteur de lotissement pavillonnaire de la Clairière de Chancelade, qui s'est développé à partir des années 1970,
- au nord, de habitat plus diffus organisé le long et en arrière plan de la route départementale.

L'environnement immédiat comprend également un site de pépinière, situé en bordure ouest de la RD2 mais non directement perceptible depuis la route du fait du boisement déjà en place.

Localisation générale du terrain visé par la révision simplifiée du PLU



Positionnement et environnement du terrain visé par la révision simplifiée du PLU



■ Contexte réglementaire

Les dispositions réglementaires de zonage du PLU de Chancelade sur cette partie de la commune comprennent les éléments suivants :

- un classement en zone Uc du secteur de la Clairière de Chancelade, définie comme zone d'habitat de moyenne à faible densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.
- un classement en zone Nh des ensembles d'habitat plus diffus, définies comme des secteurs d'habitat rural et de faible densité pouvant accepter des constructions complémentaires sous conditions.
- une zone de développement urbain futur (AU2a), non ouverte à l'urbanisation, délimitée sur le site de Sol de Dime Nord, à proximité immédiate du terrain concerné. Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dans le PLU. Elle est également concernée par un emplacement réservé, définie au bénéfice de la commune pour la création d'une voie de desserte.
- un classement en zone N de protection naturelle pour les autres terrains situés dans l'environnement de la parcelle concerné.

Dans le PLU initial, avant son annulation partielle, le terrain concerné était classé dans cette zone N. Suite à la décision juridictionnelle du 22 mai 2009, il est classé en zone ND, également de protection naturelle, issue du POS antérieur au PLU.

Le terrain se situe dans la zone B1 du Plan de prévention des risques naturels – Mouvements de terrain, applicable actuellement sur la commune de Chancelade.

Cette zone B1 est définie comme "zone fortement exposée au risque de retrait-gonflement des argiles ou d'effondrements liés à la présence de dolines".

Elle couvre la quasi-totalité des secteurs de coteaux et de plateaux du territoire communal, en dehors des quelques sites classés en zone rouge (zone très exposée aux mouvements de terrains et inconstructible) qui se situent notamment autour de la vallée de la Beauronne.

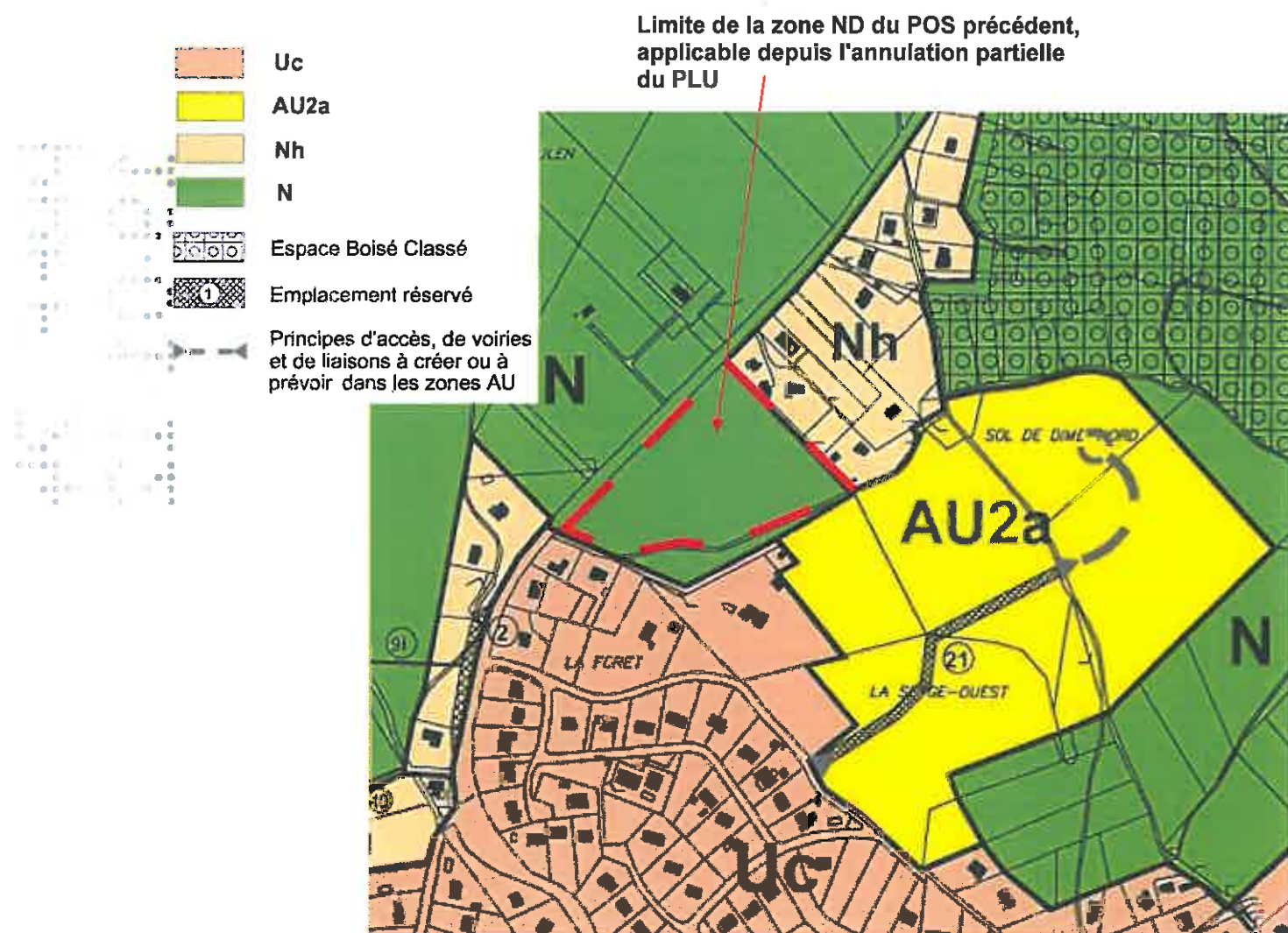
Le règlement de la zone B1 du PPRM n'interdit pas la construction nouvelle, mais prescrit des mesures constructives particulières (notamment pour les sous-sols, les fondations et les murs porteurs), ainsi que des mesures liées aux modalités de plantations et d'assainissement pluvial. Ces mesures peuvent être levées en cas d'investigations ou d'étude géotechniques le justifiant.

Par ailleurs, le terrain est concerné par la servitude PT2, de protection contre les obstacles de la liaison hertzienne périgieux - Ribérac. Cette servitude d'utilité publique ne constitue pas une réelle contrainte à la construction.

Le terrain se place en dehors et à distance de tout périmètre particulier de protection du patrimoine et des paysages définis dans le PLU, notamment :

- des zones réglementées de la ZPPAUP de Chancelade,
- des périmètres de monument historiques ou sites protégés,
- de la ZNIEFF de la Forêt de Feytaud,
- des zones sensibles de patrimoine archéologique,
- des éléments remarquables du paysage identifiés par le PLU,
- des zones de contraintes de recul ou de bruit liées aux routes (qui concernent les RD939 et RD710).

Extrait du document graphique de zonage avant Révision simplifiée du PLU



■ Caractéristiques et contraintes du site

La parcelle concernée couvre une superficie totale d'environ 2,5 ha.

Il s'agit d'un terrain à faible topographie, entièrement occupé par un taillis de chênes et châtaigniers faisant l'objet d'une exploitation.

Cette association boisée très fréquente dans les hauteurs de la commune, s'accompagne ici ponctuellement de pins et de feuillus de plus haute taille, principalement en bordure du site.

En termes de desserte potentielle et d'équipements publics, on constate les éléments suivants :

- le terrain bénéficie de la proximité des réseaux publics qui longent la RD2 et qui desservent le secteur d'habitat proche de la Clairière de Chancelade : réseau d'eau potable, réseau électrique ainsi que le réseau de gaz.
- Le terrain, comme l'ensemble du secteur environnant, n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, et se situe en zone d'assainissement autonome dans le Schéma communal actuel.
- La RD2 constitue la seule voie publique à proximité immédiate du terrain concerné.

Cette route, au même titre que la RD1, constitue une voie importante d'entrée sur la commune et le support de liaisons intercommunales entre la plaine de l'Isle et les secteurs ruraux au nord de l'agglomération périgourdine.

Le PLU de Chancelade prend en compte ce rôle et les problématiques de sécurité routière qui y sont associées, en prescrivant une interdiction de création de nouveaux accès individuels depuis la route (zones Uc et Nh).

Par ailleurs, on peut rappeler que l'impasse du château d'eau qui borde en partie le terrain concerné, constitue un chemin privé, non revêtu ("chemin blanc") et de faible emprise aménagée.

Photos du site



La RD2 au droit du site d'étude



Le chemin du château d'eau



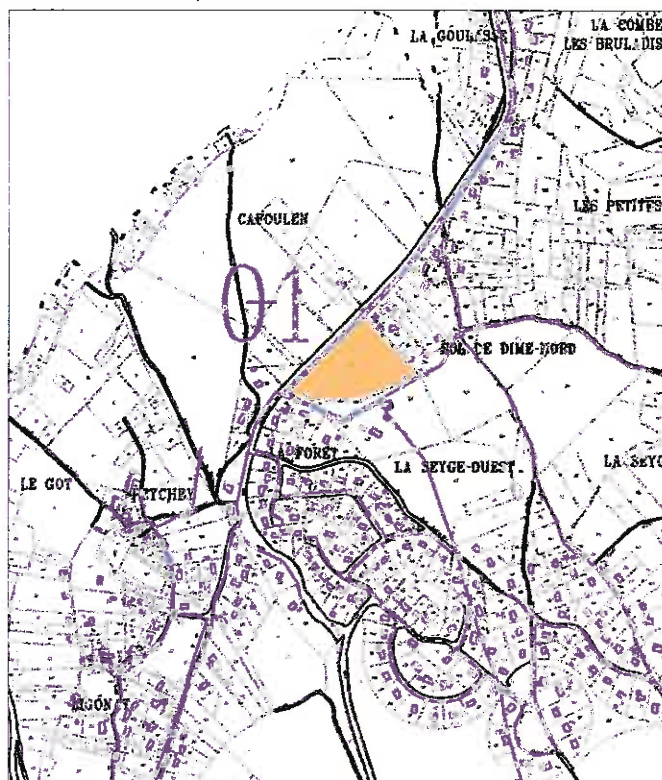
Un boisement exploité, composé principalement d'un taillis de châtaigniers et chênes



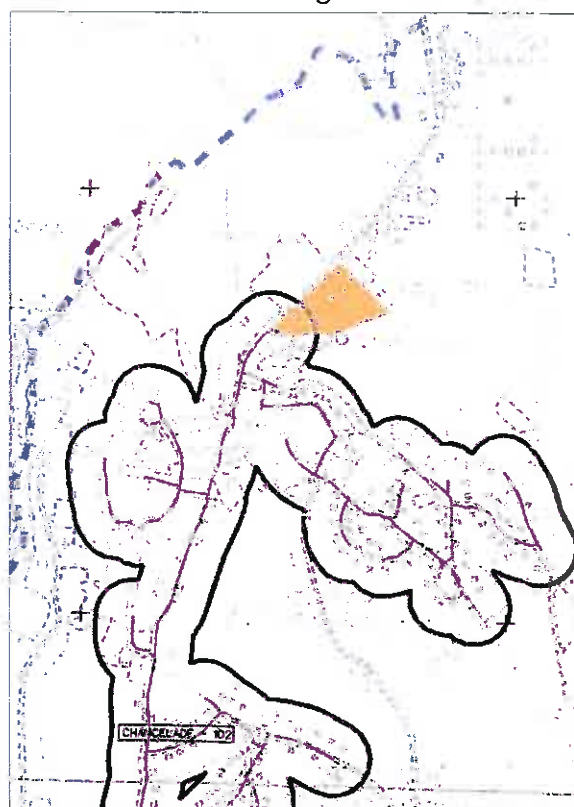
L'environnement bâti : le secteur de la Forêt et le lotissement de la Clairière de Chancelade

Schémas des réseaux collectifs actuels

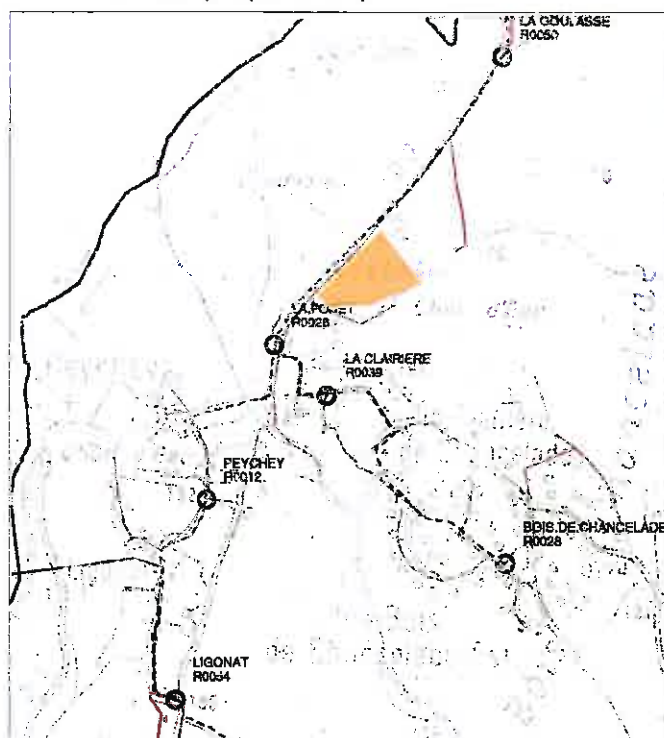
Réseaux d'eau potable



Réseau de distribution de gaz



Réseaux électrique (HTA et BT)



3. Présentation et justification des changements apportés au PLU

3.1. Explication des choix du projet

L'objectif de la ville au travers la présente révision simplifiée du PLU est double :

- d'une part, prendre en compte la décision juridictionnelle et ses motifs, qui ont conduit à l'annulation partielle du PLU,
- d'autre part, veiller à la cohérence entre les nouvelles règles applicables sur le terrain concerné, les caractéristiques du secteur environnant et les orientations générales du projet communal.

Compte tenu de ces principes, la traduction réglementaire choisie est le classement de la parcelle n°AM354 en zone AU2a, et son rattachement au site d'urbanisation future de Sol de Dime Nord.

En effet, dans le contexte général d'évolution du secteur et au stade actuel des réflexions, cette solution apparaît comme la plus adaptée pour plusieurs raisons :

- **Elle permet d'inscrire le terrain concerné dans une perspective d'aménagement plus large**, prenant en compte les questions de renforcements des équipements publics et de qualité de l'urbanisation à l'échelle d'ensemble du secteur, notamment :
 - les modalités futures de rattachements et de desserte depuis les voies existantes, plus particulièrement au regard des problèmes de sécurité d'accès depuis la RD2,
 - les nécessités d'adaptation et de déploiement des réseaux collectifs,
 - les espaces verts de proximité, de transitions paysagères et de gestion hydraulique qui devront être préservés ou aménagés.
- **Elle répond aux critères prévus à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit un classement en zone non ouverte à l'urbanisation** dès lors que *"les voies publiques et réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone"*.
 En l'occurrence, le Conseil Général 24, gestionnaire de la voirie départementale consulté dans le cadre du présent dossier, indique que l'accès sur le site depuis la RD2 ne peut s'envisager qu'avec des aménagements de sécurisation. Les études permettant de définir ces aménagements et la répartition des engagements financiers (département, commune, éventuel aménageur) doivent être menées avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2a.
 Cet accès depuis la RD2 est indispensable compte tenu de la taille globale relativement importante de la zone AU2a après révision simplifiée (près de 14 ha), et de la faiblesse de l'environnement viaire existant (le chemin d'accès au château d'eau est privé).
- **De ce fait, cette traduction réglementaire permet d'assurer la maîtrise par la Commune du devenir des sols dans le temps**, l'ouverture à l'urbanisation effective des zones AU2 étant soumise à modification ou à révision préalable du PLU.

- **Cette solution réglementaire d'intégrer dans une même logique de classement, des terrains qui présentent une occupation des sols et des problématiques similaires** (couvert boisé, articulations avec les voies et les secteurs d'habitat limitrophes ...).

De ce point de vue, on peut rappeler que le PLU envisage le site AU2a de Sol de Dime Nord "dans la continuité des opérations déjà réalisées sur le Bois de Chancelade, c'est-à-dire d'une clairière habitée dans un environnement boisé préservé" (p.54 du Rapport de présentation du PLU initial).

- **Elle répond enfin aux critères prévus à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.**

En effet, le changement de vocation et de classement du terrain concerné ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances, compte tenu de :

- la taille limitée de la modification (2,5 ha) rapportée à la superficie globale des zones N du PLU (environ 650 ha),
- sa localisation en dehors des zones sensibles du patrimoine et des zones de risques identifiées au PLU,
- son rattachement à une zone de développement futur déjà existante au PLU.

Les implications et les modalités concrètes d'inscription de ce choix dans le dossier de PLU sont décrites ci-après.

3.2. Modification des orientations du PADD (pièce n°2 du PLU)

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2) du PLU de Chancelade comprend un document graphique intitulé "*Plan de synthèse des grandes orientations du territoire*".

Ce plan détermine de manière synthétique les grandes vocations voulues par la Commune pour les différentes parties du territoire, selon notamment 5 catégories :

- espaces urbains centraux,
- quartiers résidentiels constitués,
- sites de développement urbain,
- secteurs de valeur agricole à protéger,
- espaces naturels et d'habitat rural à maintenir.

Ce document graphique fixe ainsi le cadre général dans lequel s'inscrivent les dispositions réglementaires (zonage et règlement d'urbanisme) définies par le PLU.

- Sur ce plan, la parcelle n°AM354 concernée par la révision simplifiée est clairement identifiée en tant "*qu'espace naturel à maintenir*" (cf. extrait page suivante).

Le reclassement de la parcelle en zone d'urbanisation future (AU2a) nécessite donc un ajustement de ce document graphique, afin de maintenir la cohérence entre les orientations du PADD et les traductions réglementaires du PLU.

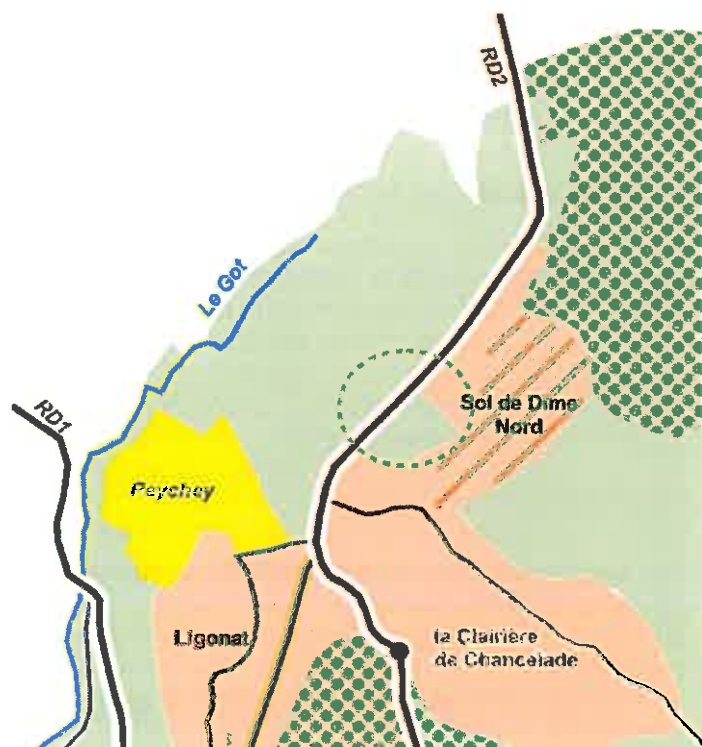
Par conséquent, le changement intégré au PADD consiste à remplacer graphiquement la vocation "d'espace naturel à maintenir" par une vocation de "site de développement urbain", telle qu'elle existe déjà sur le site limitrophe de Sol de Dime.

Les autres dispositions et orientations du PADD, qu'elles soient graphiques ou textuelles, ne sont pas modifiées.







On peut rappeler que cette modification du PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, le 7 février 2011, conformément aux dispositions des articles L-123-9 et R-123-21-1 du Code de l'urbanisme.

Modification du "Plan de synthèse des grandes orientations du territoire" du PADD

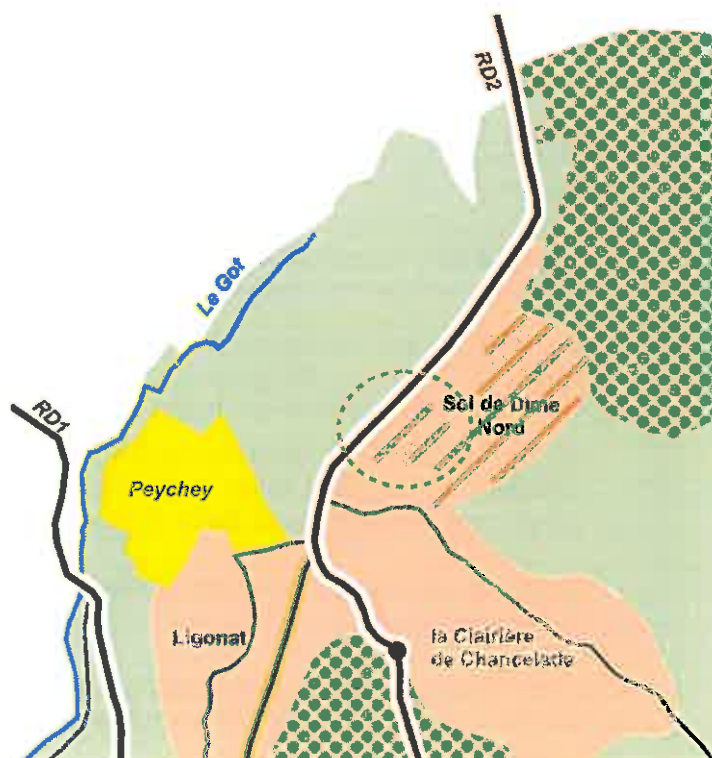
**Document avant révision
simplifiée du PLU**



Extrait de la légende du plan

-  Sites de développement urbain, à vocation d'habitat, d'activités ou mixte
-  Quartiers résidentiels et secteurs bâtis des coteaux et des plateaux, à conforter dans des limites claires
-  Grands espaces boisés de forte valeur paysagère et environnementale à préserver
-  Secteurs de valeur agricole à protéger
-  Espaces naturels et d'habitat rural à maintenir
-  Fonctions de transit des grands axes routiers à préserver ou à retrouver

**Document après révision
simplifiée du PLU**



3.3. Modification du document graphique - plan de zonage (pièce n°4 du PLU)

Les ajustements apportés au plan de zonage du PLU sont les suivantes :

➤ **Extension de la zone AU2a existante de Sol de Dime vers l'Est, de manière à inclure la parcelle n°AM354.**

Cette extension et la volonté de raccrochement entre ces deux secteurs, conduit à inclure également en zone AU2a un petit "triangle" de terrain séparant le chemin du Château d'eau de la parcelle n°AM354, et qui était classé en zone N.

Ce "triangle" de terrain, d'une superficie très restreinte (environ 385 m²), fait partie de la parcelle n°AM351, laquelle est déjà classée dans sa plus grande part en zone AU2a.

En revanche, la continuité sud-ouest de ce terrain, limitrophe à la zone Uc, se situe en dehors des objectifs portés par la révision simplifiée. Cette partie de la parcelle n°AM351, qui représente une superficie d'environ 2.900 m², est donc maintenue en zone N.

➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°21 et des indications d'accès-liaisons qui préexistaient sur le site AU2a de Sol de Dime.**

Cet emplacement réservé, prévu pour une voie de desserte, et ces indications s'inscrivaient dans une logique de liaison viaire du seul site de Sol de Dime au chemin de la Forêt (voie desservant le lotissement de la "clairière de Chancelade").

Or, l'extension de la zone AU2a et son raccrochement aux abords de la RD2 permet d'envisager de nouvelles modalités d'aménagement, tant pour la desserte des terrains depuis les voies et réseaux existants, que pour l'organisation interne du site.

Au stade actuel des réflexions, il apparaît donc que ces éléments ne sont plus forcément pertinents dans une logique de zone AU2a étendue. L'emplacement réservé n°21, en particulier, apparaît prématuré en l'absence d'étude globale prévoyant les modalités de réalisation des équipements.

On peut rappeler que, conformément au règlement du PLU, la zone AU2a devra faire l'objet d'une étude d'un schéma d'organisation préalablement à son ouverture à l'urbanisation :

Extrait du règlement de la zone AU2a :

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle :

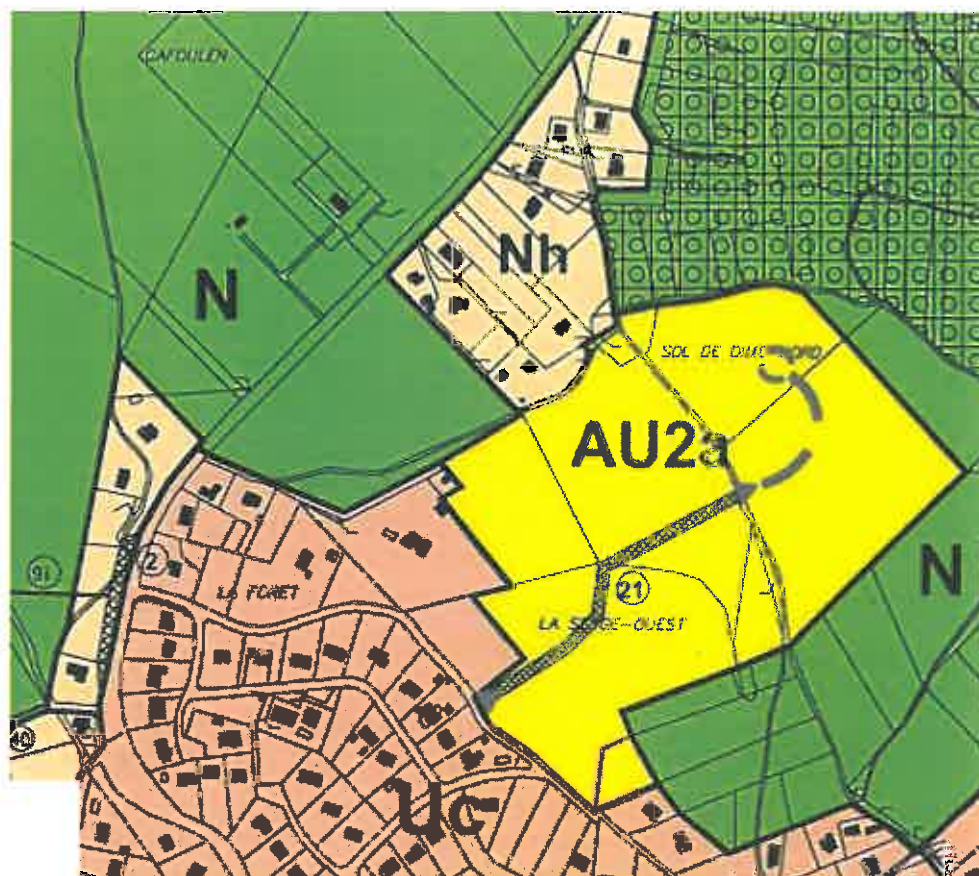
- *par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme,*
- *et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné s'il n'est pas déjà prévu au PLU.*

Ce schéma devra notamment indiquer :

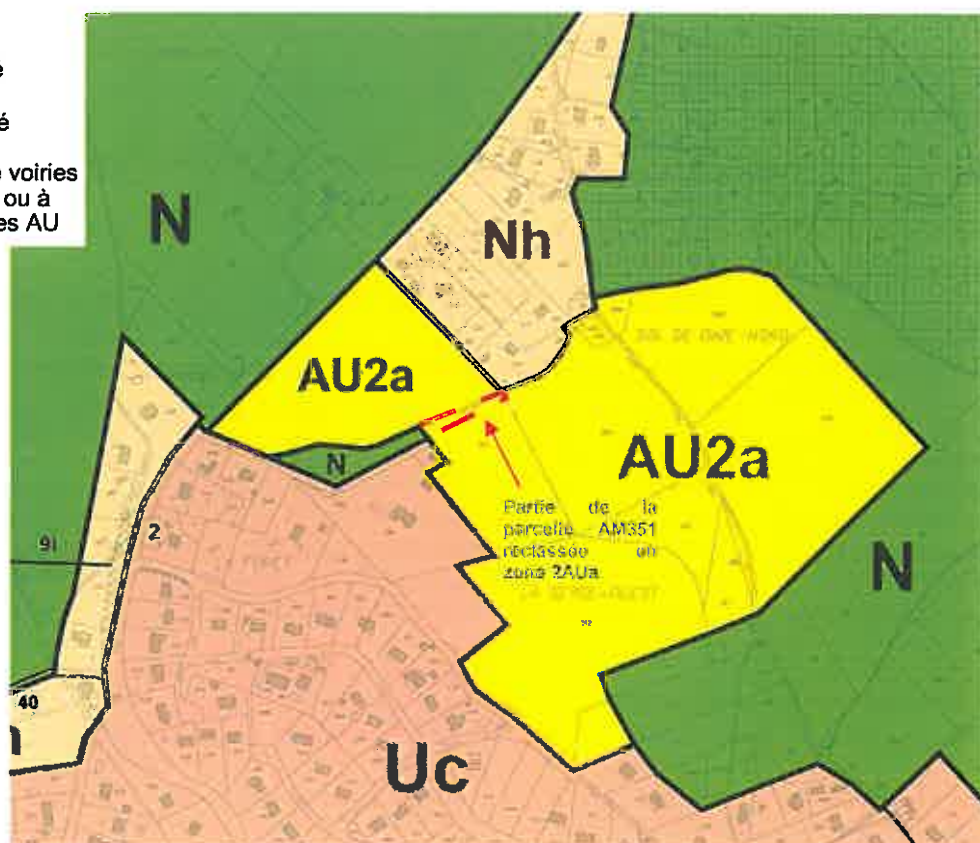
- *les conditions générales d'accès et de desserte des terrains, à partir des voies existantes ou des voies prévues dans les secteurs limitrophes,*
- *les conditions générales d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales, avec, le cas échéant, les infrastructures à réaliser.*

Modification du Plan de zonage du PLU

Document avant révision
simplifiée du PLU



Document après révision
simplifiée du PLU



3.4. Modification des orientations particulières d'aménagement (pièce n°5 du PLU)

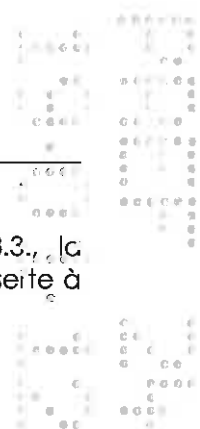
Conformément à la modification du plan de zonage expliquée au chapitre 3.3., le schéma d'aménagement de la zone AU2a de Majourdin (zone non ouverte à l'urbanisation) est supprimé.

On peut rappeler qu'en application de l'article R-123-6 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement ne sont obligatoires que pour les zones AU ouvertes à l'urbanisation.

3.5. Modification de la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du PLU)

Conformément à la modification du plan de zonage expliquée au chapitre 3.3., la réservation n°21 prévu au bénéfice de la commune pour création d'une voie de desserte à Sol de Dime, est supprimée du tableau des emplacements réservés.

La numérotation est conservée pour mémoire.



3.6. Modification du tableau des superficies de zones

Conformément à la modification du plan de zonage expliquée au chapitre 3.3., le tableau des superficies de zones du Rapport de présentation du PLU initial est modifié.

La seule modification concerne le reclassement de 2,5 ha de zone N en zone AU2a (cf. page suivante)

Zones urbaines

Zones du PLU	Superficies en ha	Evolution
Ua (dont Uai)	9,8	0
Ub (dont Ubi)	86,4	0
Uc (dont Uca)	283,0	0
UL	7,4	
Uy (tous secteurs)	21,2	0
TOTAL	407,8 ha	0

Zones à urbaniser

Zones du PLU	Superficies en ha	Evolution
AU1 (tous secteurs)	50,3	0
AU2 (tous secteurs)	44,8	+ 2,5 ha
AU3 (tous secteurs)	32,5	0
TOTAL	127,6 ha	+ 2,5 ha

Zones agricoles et naturelles de protection et à vocation spécifique

Zones du PLU	Superficies en ha	Evolution
N	647,4	- 2,5
Nr	110,3	0
Nz	288,5	0
Ne	1,4	0
Nh	33,0	0
NL	6,5	
Nv	0,5	
TOTAL	1.087,6 ha	- 2,5 ha

Espaces Boisés Classés

PLU	Superficies en ha	Evolution
E.B.C.	245 ha	0

4. Bilan de la concertation publique et des modifications après enquête publique

- La concertation publique auprès des habitants a été menée conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2010, qui prévoyait notamment une publication dans le bulletin municipal, un affichage sur les lieux la mise en place d'un registre

Les résultats de cette concertation n'ont pas entraînés de modifications du dossier.

- La consultation des personnes publiques associées a été mise en œuvre avec la réunion d'examen conjoint prévue dans la procédure de révision simplifiée, laquelle a été organisée le 18 avril 2011.

Le compte rendu de la réunion est rappelé en pièce n°0 du présent dossier.

Le dossier intègre la seule modification envisagée suite à cette réunion, c'est dire la justification du classement en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, au regard des problèmes d'accès depuis la RD2.

- L'enquête publique s'est déroulée du 13 septembre au 13 octobre 2011. Seules deux observations ont été consignées dans le cadre de cette enquête publique, sans rapport avec le projet concerné par la révision simplifiée.

Le rapport du Commissaire-enquêteur a émis un avis favorable et de ce fait n'a pas généré de nouvelles évolutions du dossier.



Ville de CHANCELADE

Plan Local d'urbanisme Modification n°1

1 - Rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
REVISION POS / ELABORATION PLU	le ...	le ...	le 26.09.2005
REVISION SIMPLIFIEE N°1	le 28.06.2010		
MODIFICATION N°1	le 16.03.2012		le ...
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	le 16.03.2012		le ...

créham

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :
16 Mars 2012



Sommaire

1. Objet de la Modification du PLU	1
2. Présentation du site concerné par la Modification	2
3. Présentation et justification du projet	9
3.1. Les objectifs du projet communal	9
3.2. Le respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation	10
4. Présentation et justification des changements apportés au PLU	11
4.1. Modification du Règlement des zones et secteurs AU1 (pièce n°3 du PLU)	11
4.2. Modification du Plan de zonage (pièce n°4 du PLU)	18
4.3. Modification des Orientations particulières d'aménagement (pièce n°5 du PLU)	21

1. Objet de la Modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chancelade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 septembre 2005.

Il a fait l'objet plus récemment d'une révision simplifiée n°1 approuvée en 2011.

En 2010, la Commune a engagé une étude d'urbanisme visant à préciser les conditions de développement et d'aménagement qualitatif des terrains dont elle est propriétaire sur le secteur dit de Majourdin, localisé à l'ouest du centre-ville et à proximité de la RD710 – route de Ribérac.

Après étude du site et de scénarii d'organisation, qui ont précisés les modalités de desserte par les voies et réseaux, ainsi que d'insertion environnementale et paysagère, la Ville s'est prononcée pour la poursuite de la démarche et l'engagement d'une opération de lotissement.

Le projet actuel qui couvre une superficie totale d'environ 7,2 ha, envisage ainsi l'accueil d'une centaine de logements sur l'ensemble du site.

Les terrains concernés sont classés en AU2a dans le PLU initial, défini par le règlement et le Rapport de présentation comme :

- une zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation,
- un secteur à vocation principale d'accueil d'habitat dans lequel devront être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat.

Compte tenu des objectifs généraux de la commune en matière d'accueil d'habitants et de logements, de l'avancement du projet communal de lotissement mais également d'autres projets publics intéressant le secteur élargi de Majourdin, la Ville a souhaité procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme visant à :

- ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés par le projet de lotissement, situés en partie centrale du secteur de Majourdin,
- ajuster les dispositions réglementaires et d'orientations applicables sur le secteur, pour d'une part rendre possible la réalisation de l'opération selon les modalités prévues et d'autre part prendre en compte l'évolution du contexte de projets, notamment en partie sud de Majourdin.

La présente modification s'inscrit ainsi dans la continuité des orientations générales du PADD et du cadre réglementaire définis dans le PLU initial.

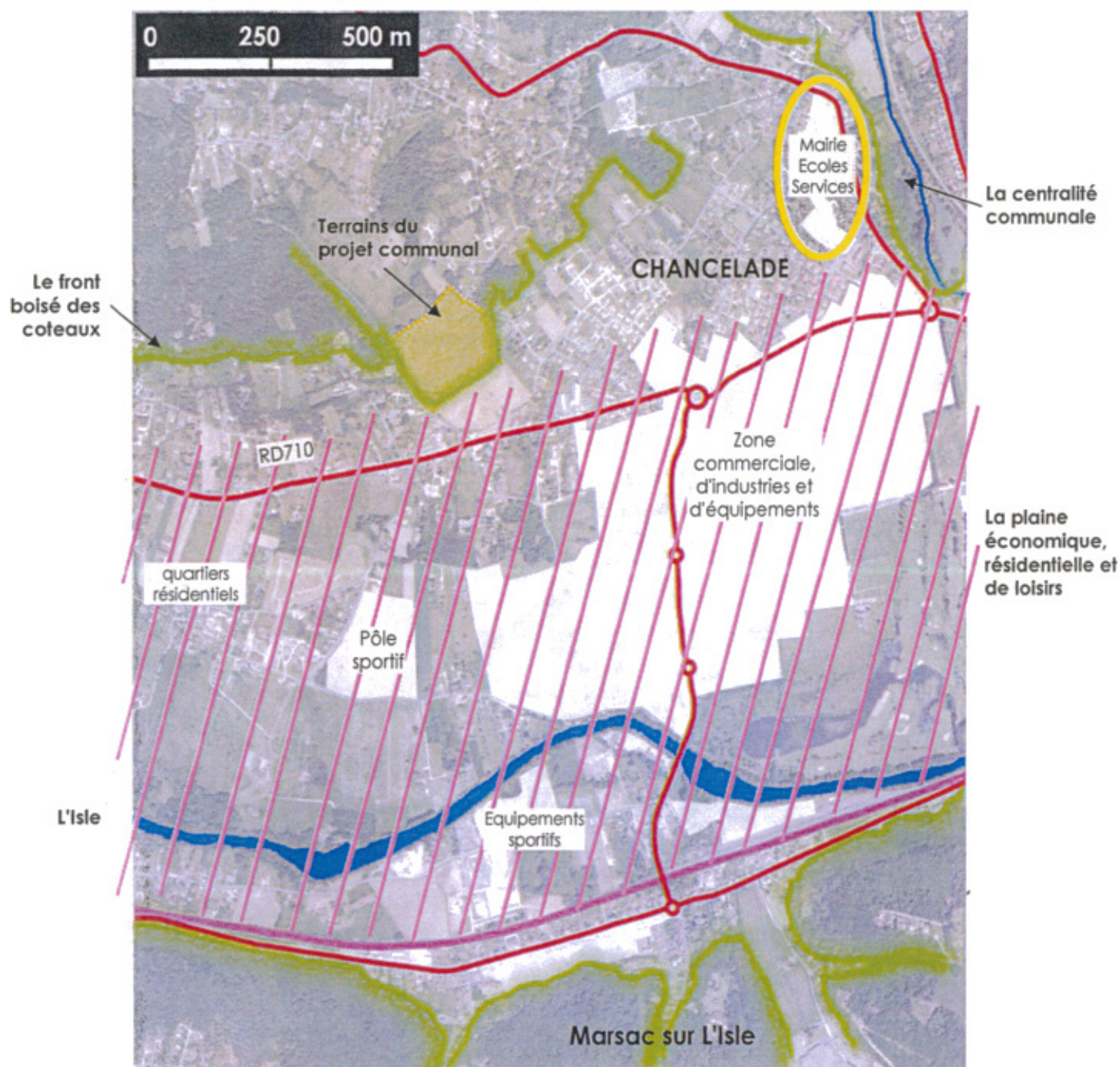
Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, cette modification du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

2. Présentation du site concerné par la Modification

□ Positionnement et configuration du site

Le secteur de Majourdin se situe en partie Ouest de la commune de Chancelade, à environ 1,4 km du centre ville. Il est cerné côté Ouest par la VC 202 dit "chemin de Majourdin" et côté Est par le chemin dit des Petites Fontaines.



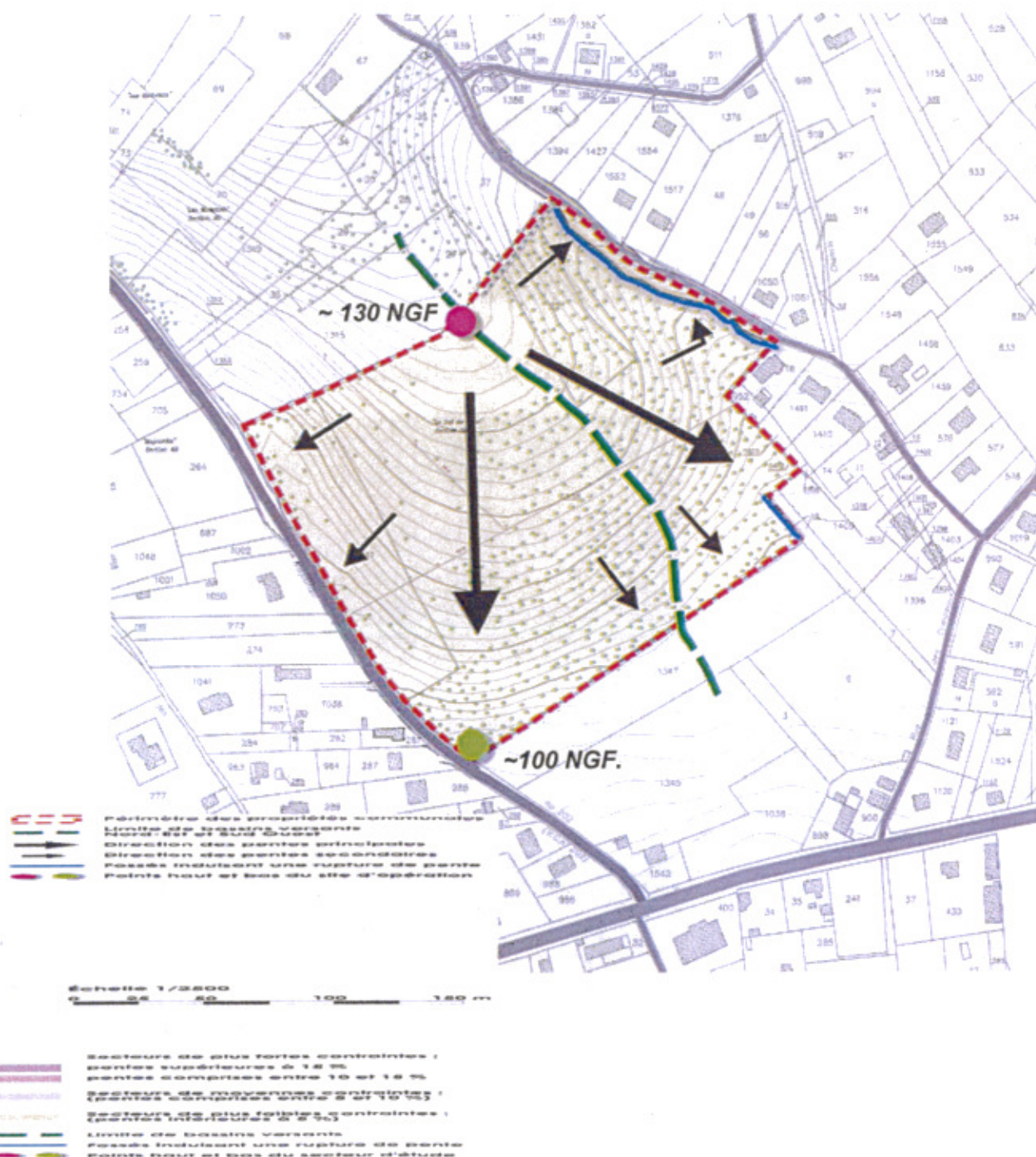
Délimitation et configuration réglementaire du secteur de Majourdin



Le site du projet de lotissement communal se place en partie centrale de ce secteur de Majourdin.

De part son positionnement et sa configuration, il constitue un espace de transition entre d'une part la plaine de l'Isle au sud, et d'autre part les secteurs de coteaux et de plateaux qui caractérisent le nord de Chancelade.

Le site se caractérise par une topographie marquée par de multiples lignes de pentes, un relief localement important et des ruptures en lisières du site (fossés ou talus). Le point haut se situe à la cote 130 NGF et le point bas à la cote 100 NGF.



Cette topographie est l'élément caractéristique du site. Sa forme caractéristique, semblable à un "éperon collinaire", surplombant la vallée de l'Isle et cerné par deux talwegs naturels dans lesquels on retrouve les voies, lui donne une certaine autonomie par rapport au relief environnant. Cela permet une diversité de vues -hautes et basses- et une variété dans les perceptions suivant la végétation en place.

Sont illustrées ci-dessous les points marquant du site de projet :

- Le replat central, largement ouvert, avec des limites boisées clairement marquées coté nord, et des boisements plus disséminés coté sud. Ce replat se prolonge vers le nord, hors du terrain de projet.



Les pentes et le fossé côté chemin des Petites Fontaines, avec un couvert boisé relativement dense



Le "revers" de pente coté ouest du site, qui descend en direction du chemin de Majourdin et du secteur des Garennes.

En bas de cette pente, il existe un différentiel de niveau entre le terrain de projet et le chemin de Majourdin. Ce différentiel marque un talus prononcé (environ 1,5 mètre de haut) à la pointe sud-ouest, qui s'atténue puis disparaît ensuite vers le nord.



□ Environnement bâti

Sur ses rives Est et Ouest, le site de projet se place dans un environnement bâti de tissu pavillonnaire relativement peu dense, qui s'est développé en rive ouest du chemin de Majourdin, ainsi que de part et d'autre du chemin des Petites Fontaines

Ce tissu bâti est constitué exclusivement d'habitations, les activités (quelques commerces et artisans divers) se situant plutôt en bordure de la RD710 – route de Ribérac.

Seules trois parcelles bâties d'habitat sont en contact direct avec le périmètre du lotissement, dans sa partie sud-est. Ces parcelles sont desservies par le chemin des Petites Fontaines.

□ Occupation actuelle des sols et éléments paysager

Le site du lotissement n'est pas bâti et n'est plus cultivé. Il ne comporte aucun élément construit (mur ou autre). Il présente l'aspect d'une friche localement plantée, plus particulièrement dans sa partie Sud et Est.

Cette végétation, localisée dans le cadre du relevé topographique du site et identifiée sur place, se distingue comme suit :

Une végétation persistante (pins sylvestres) installée en masse sur le versant Sud et de façon plus éparse sur le versant Est et le replat central. Les trouées dans ses espaces boisés permettent d'appréhender des perspectives lointaines vers les coteaux sud de l'Isle.



Une végétation de feuillus présente sur les lisières Ouest et Est, filtrant la perception du site depuis les chemins de Majourdin et des Petites Fontaines.

Ces lisières plus ou moins fortes bordent le site, créent un socle vert et renforcent le caractère d'autonomie de ce site. Elles permettent également d'installer une distance naturelle entre le site et les habitations environnantes.



Le croisement du relief et de la végétation créé une ambiance particulière, à la fois :

- un lieu "protégé", niché dans un écrin de verdure,
- un site en interface entre les éléments du grand paysage environnant, c'est dire la plaine de l'Isle plus au sud (à partir de la RD710) et les coteaux calcaires boisés et habités des hauteurs de Chancelade.

□ Accessibilités

Les deux voies principales permettant d'accéder au site de projet sont :

- la RD710, principal axe est-ouest traversant la commune, située plus au sud à environ 200 mètres du périmètre du projet.
- le chemin de Majourdin, principale voie d'accès aux hauteurs de la commune sur le secteur Ouest de la commune. Cette voie, de largeur confortable (5,5 à 6 mètres de chaussée) offre une image rurale. Elle permet d'envisager des accès directs au site du lotissement.

Au point de contact de ces deux voies, sont prévus par le Conseil Général de la Dordogne et la commune de Chancelade :

- la réalisation d'un carrefour giratoire à 5 branches, destiné à sécuriser les circulations en entrée de ville et en liaison avec les quartiers de la plaine de L'Isle, et qui marquera clairement l'entrée de l'agglomération périgourdine,
- la réalisation d'une voie reliant ce giratoire au chemin des Combeaux, axe de liaison en direction du centre ville. Ce nouveau tronçon de voie est prévu dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme de Chancelade, au travers des terrains situés plus au sud.

D'autres voies communales, de niveau secondaire, desservent les secteurs bâtis au sud-est du site de projet : rues Brassens, Brel et des Combeaux, chemins du Sorbier et des Petites Fontaines.

Les liaisons depuis ces voies en direction du site de projet sont moins évidentes, mais permettent potentiellement une plus grande proximité avec les parties centrales de la commune, et les commerces, services et équipements qui s'y localisent.

Le chemin des Petites Fontaines, qui longe le site de projet sur son côté Est, se caractérise par un gabarit restreint (3 à 3,5 mètres de chaussée)



Le chemin de



Le chemin des Petites Fontaines

Par ailleurs, les points d'accès au réseau de transport collectif urbain de l'agglomération (Péribus) les plus proches se situent à environ 600 m plus à l'Est :

- au niveau du croisement entre la RD710 et la RD710E, voie qui dessert la zone commerciale de Marsac,
- et au niveau des quartiers périphériques du centre de Chancelade.

Il n'y a pas d'aménagements cyclables dédiés à proximité immédiate du site de projet.

En revanche, le développement des liaisons cyclables est prévu au niveau de l'agglomération périgourdine et dans le projet communal. Il est notamment prévu des prolongements de la voie verte de L'Isle, ainsi que des cheminements reliant cet axe cyclable principal aux différents quartiers résidentiels de la commune, jusqu'à la RD710 au droit du site de projet.

Réseaux de déplacements et de transports dans l'environnement élargi du site



3. Présentation et justification du projet

3.1. Les objectifs du projet communal

Les objectifs communaux, sur lesquels s'appuient le projet de lotissement et la présente modification du PLU, sont les suivants :

- Valoriser des terrains de propriété communale, déjà destinés au développement urbain dans PLU initial, et proches des équipements et services (école, pôle sportif, zones de commerces et d'emplois, réseau majeur de transport urbain, ...), en permettant leur ouverture à l'urbanisation.
- Mettre en œuvre un projet d'habitat diversifié, d'une centaine de logements, associant habitat groupé et lots individuels en petits ou moyens lots,
- Renforcer l'offre d'habitat social sur le territoire, et contribuer ainsi aux engagements de la Commune quant au respect de l'article 55 de la Loi SRU et au rattrapage du déficit actuel (part minimale de 25 % en logements sociaux prévue dans le règlement de la zone AU1a).
- Soutenir la relance du développement démographique et résidentiel sur la commune, en palliant à l'urbanisation déjà réalisée ou bien au blocage foncier d'autres sites classés en AU1 dans le PLU, notamment dans la plaine de l'Isle.
En effet, le PADD prévoyait une perspective d'environ 4.500 habitants et 400 logements supplémentaires à l'horizon 2010, des objectifs qui ne semblent pas avoir été encore atteints (environ 4250 habitants et + 300 logements enregistrés aux derniers recensements de 2009 - 2010).

- Engager une opération d'ensemble maîtrisée par la collectivité, qui s'appuiera sur les caractéristiques topographiques et paysagères fortes du site de Majourdin, et sur des objectifs de qualité environnementale retranscrits dans le plan et le règlement de lotissement :
 - larges espaces verts et boisés préservés,
 - création de cheminements doux en liaison avec les autres secteurs de la commune,
 - intégration du bâti dans les pentes et recherche de qualité architecturale,
 - compacité des aménagements et valorisation des expositions sud,
 - gestion intégrée des eaux pluviales,
 - ...

3.2. Le respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'objectif d'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à Majourdin, par leur reclassement en zone AU1a, est permis par le respect des conditions suivantes :

- **Les conditions générales définies au Code de l'urbanisme, liées à la capacité suffisante des voies publiques et réseaux pour la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.**

Ces conditions sont respectées du fait des réalisations ou projets suivants :

- L'aménagement des voies publiques, avec
 - . la réalisation programmée du carrefour giratoire sur la RD710 qui sécurisera les traversées de la route départementale en liaison avec le chemin de Majourdin (vers les coteaux) et le chemin du Prêtre (vers la plaine)
 - . un aménagement de carrefour prévu par la commune sur le Chemin de Majourdin, au droit du site de projet de lotissement, qui permettra notamment le ralentissement des véhicules descendant depuis le nord.
- Le renforcement de réseaux d'assainissement eaux usées, avec l'extension du réseau public le long du chemin de Majourdin et sa création prévue le long du chemin des Petites Fontaines.
- Le renforcement du réseau public d'assainissement des eaux pluviales en conjonction avec les prochains travaux du carrefour giratoire de la RD710, permettant d'assurer un meilleur fonctionnement de la collecte en aval du bassin versant de Majourdin et en direction de la plaine et de l'Isle.
- Le renforcement du réseau électrique haute tension à partir du sud (depuis les Chabrats) permettant la desserte d'ensemble du secteur de Majourdin (lotissement communal et opération économique de la C.A.P).

- **Les conditions particulières définies au règlement du PLU, liées à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs prévues initialement en zone AU2a**

Ces conditions sont respectées du fait des études et choix suivants :

- L'engagement de la procédure de modification du PLU.
- La définition précise des modalités de dessertes et infrastructures d'assainissement nécessaires à l'aménagement du site, dans le cadre des études préalables du lotissement communal, permettant d'ajuster le schéma d'orientation d'aménagement existant au PLU.
- Le choix d'un classement en zone AU1a, qui confirme la mise en œuvre des prescriptions de mixité sociale de l'habitat, lesquelles sont traduites dans le projet de lotissement par la définition d'îlots affectés à la réalisation de ces logements et une étude du projet menée en concertation avec les opérateurs publics concernés.

4. Présentation et justification des changements apportés au PLU

4.1. Modification du Règlement des zones et secteurs AU1 (pièce n°3 du PLU)

Les modifications apportées au Règlement du PLU concernent uniquement les dispositions applicables en zone AU1, en plus particulièrement en secteur AU1a dans lequel sont reclassés les terrains concernés de Majourdin.

De manière générale, ces modifications visent un double objectif :

- adapter les dispositions au regard des principes d'aménagement envisagés dans le projet de lotissement communal à Majourdin. Ces ajustements sont toutefois peu nombreux et limités, et ne justifient pas la distinction d'un nouveau secteur réglementaire. Ils sont donc mis en œuvre pour l'ensemble de la zone AU1, sauf dispositions particulières déjà prévues dans le règlement (par exemple pour le logement social à l'article 2).
- simplifier et moderniser la rédaction, pour faciliter l'insertion des opérations et clarifier certaines dispositions ;

4.1.1 Modification de l'article 2

Dans l'alinéa qui prescrit en AU1a la préservation d'espaces en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, deux modifications sont appliquées :

➤ Suppression de la mention "d'un seul tenant".

Cette disposition n'apparaît pas judicieuse compte tenu des objectifs de mixité de l'habitat, et peut constituer une contrainte forte dans certaines configurations d'opérations et/ou de terrains, comme c'est le cas à Majourdin.

Par contre, les critères de bonne configuration et positionnement de ces espaces voués aux logements sociaux sont conservés dans le règlement.

➤ Ajout de la mention "affectée à la construction", afin de préciser les superficies à prendre en compte dans le calcul des 15 % d'espaces à préserver, le cas échéant, pour le logement social (uniquement la superficie des terrains constructibles et non la superficie totale de l'opération).

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>....</p> <p>Dans les îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ; - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront être <u>d'un seul tenant</u>, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation. 	<p>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>....</p> <p>Dans les îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ; - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération <u>affectée à la construction</u> pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

4.1.2 Modification de l'article 3

- Ajout de la mention "si cela est prévu par le schéma d'orientation d'aménagement" à l'alinéa traitant des orientations d'aménagement de voies.

Il s'agit de lever l'ambiguïté de la rédaction précédente, qui laissait à penser que toute voie en impasse créée devait pouvoir être ultérieurement prolongée.

Cette mention renvoie ainsi explicitement aux principes de tracés prévus dans le schéma d'orientation concerné.

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES</p> <p>....</p> <p>3 – Schémas de secteurs</p> <p>Les principes de desserte et de liaisons sont précisés par les schémas inclus dans la pièce n°5 du dossier de PLU " Orientations particulières d'aménagement " :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte principale, <p>Ainsi, lorsqu'une opération aboutit en impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction.</p> <p>...</p>	<p>ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES</p> <p>....</p> <p>3 – Schémas de secteurs</p> <p>Les principes de desserte et de liaisons sont précisés par les schémas inclus dans la pièce n°5 du dossier de PLU " Orientations particulières d'aménagement " :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par des tracés indicatifs de voie à créer, à caractère de voie structurante ou de desserte principale, <p>Ainsi, lorsqu'une opération aboutit en impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, <u>si cela est prévu au schéma d'orientation d'aménagement</u>.</p> <p>...</p>

4.1.3 Modification de l'article 6

➤ Ajout d'une disposition réduisant le recul imposé aux constructions le long des voies de desserte créées dans le cadre des opérations d'aménagement

Le recul minimal imposé dans le règlement initial était de 5 mètres à partir de l'alignement (ou limite d'emprise) des voies.

Afin de faciliter la valorisation du foncier disponible et le positionnement des constructions dans des contextes d'opérations denses ou de terrains contraints, il est apparu judicieux de permettre des implantations avec un recul inférieur à 5 mètres ou bien à l'alignement des voies.

Dans le cas du secteur central de Majourdin, notamment de certains îlots à pente importante, cette disposition permet d'envisager une insertion du bâti au plus près de la voie et de minimiser ainsi les contraintes d'aménagement d'accès aux lots.

Cette modification ne remet pas en cause les principes de reculs minimaux imposés le long des voies majeures de la commune, existantes (routes départementales, chemins principaux de la plaine et des coteaux) ou à créer (voies structurantes listées par le règlement).

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>...</p> <p>3 - Des implantations différentes peuvent être admises si les conditions de sécurité le permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments), - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) 	<p>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>3 - Toutefois, si les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>en AU1 et AU1a, le long des voies de desserte créées dans le cadre des opérations d'aménagement : dans ce cas est admis une implantation à l'alignement (ou limite d'emprise) de la voie ou avec un recul de moins de 5 mètres,</u> - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments), - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

4.1.4 Modification des articles 7 et 8

- Modification des modalités d'application des reculs minimaux des constructions, par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres.

La modification consiste à supprimer la prise en compte des différentiels de hauteur dans le calcul des reculs minimaux applicables en cas de non-contiguïté des constructions.

L'objectif poursuivi est une rédaction simplifiée de ces articles et d'éviter des contraintes inutiles à la construction et à la compacité du tissu urbain, notamment dans un contexte de pentes localement importantes comme sur le secteur central de Majourdin.

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale <u>à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</u> Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale <u>à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</u> 	<p>ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage exclusif d'activité économique doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p> <p>Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale <u>à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.</u></p> <p>Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p> <p>Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 6 mètres.</p> <p>Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.</p>

4.1.5 Modification de l'article 10

- Nouvelle rédaction et ajout de prescriptions de limitation des hauteurs de constructions pour mieux tenir compte des cas de terrains en pente.

L'étude du site de Majourdin et du projet de lotissement communal a mis en évidence la nécessité de mieux cadrer la hauteur des constructions dans des situations de terrains à pente naturelle moyenne à forte.

Dans ces situations, les dispositions du PLU initial apparaissent en effet insuffisantes, car elles prévoient la mesure des hauteurs en partie médiane des façades, c'est-à-dire à mi-pente.

La modification de cet article vise ainsi à préciser la hauteur maximale applicable aux différents points des constructions, de manière à :

- éviter des sur-hauteurs perçues en façade des voies,
- limiter la hauteur absolue du bâti au niveau des faîtiages (cas des toits en pente),
- d'un point de vue général, privilégier la conception du bâti et son insertion sur le site dans le respect de la pente naturelle du terrain d'accueil.

Les changements de rédaction tiennent compte des règles déjà fixées dans le PLU initial :

- principe de 7 mètres maximum à l'égout (ou à l'acrotère) en AU1, AU1a, AU1b et AU1e, ce qui permet potentiellement des constructions de hauteur R+1+combles,
- principe de 6 mètres maximum à l'égout (ou à l'acrotère) en AU1c et AU1d, ce qui permet potentiellement des constructions de hauteur R+1,
- pente de toit maximale de 45 % fixée à l'article 11, ce qui correspond à une hauteur absolue d'environ 9 mètres dans le cas d'un volume traditionnel de maison.

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1 – Conditions de mesure La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, - à l'acrotère pour un toit terrasse, <p>Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.</p> <p>2 – Règle Dans les secteurs AU1c et AU1d, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m. Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.</p>	<p>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1 – Conditions de mesure La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.</p> <p>2 – Règle Dans les secteurs AU1c et AU1d, la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres absolus pour les façades principales en bordure des voies publiques, - 6 mètres à l'égout pour un toit traditionnel en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse, - 9 mètres au faîtiage pour un toit traditionnel en pente. <p>Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres absolus pour les façades principales en bordure des voies publiques, - 7 mètres à l'égout pour un toit traditionnel en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse, - 9 mètres au faîtiage pour un toit traditionnel en pente.

4.1.6 Modification de l'article 12

- Suppression de la mention "d'aire" pour la réalisation des places de stationnement banalisé

Dans le règlement de la ville de Chancelade, les opérations d'habitat en zones urbaines et à urbaniser sont soumises à une obligation de réalisation de places de stationnement banalisé, c'est-à-dire non affectés aux logements (pour visiteurs, livraisons, ...). Leur nombre doit être au moins équivalent à 1 place pour 4 logements.

Cette disposition est maintenue. Toutefois, pour plus de souplesse et de clarté dans son application, la notion "d'aire" de stationnement qui prévalait dans le règlement initial est supprimée, ce qui évite de contraindre inutilement les modalités de réalisation de ces places.

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</p> <p>2 – Normes minimales</p> <p>➤ Constructions à usage d'habitation :</p> <p>...</p> <p>En outre, dans la zone Ub, la zone Uc (hors secteur Uca) et la zone AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d), dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu <u>une aire</u> de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.</p>	<p>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</p> <p>2 – Normes minimales</p> <p>➤ Constructions à usage d'habitation :</p> <p>...</p> <p>En outre, dans la zone Ub, la zone Uc (hors secteur Uca) et la zone AU1 (dont les secteurs AU1a, AU1b, AU1c, AU1d), dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu des places de stationnement banalisé à raison de 1 place par tranche de 4 logements.</p>

4.2. Modification du Plan de zonage (pièce n°4 du PLU)

Les modifications apportées à la pièce n°4 du PLU concernent uniquement le secteur des zones AU de Majourdin.

Ces modifications visent à :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur central de Majourdin, sur les parcelles concernées par le projet de lotissement communal,
- ajuster les dispositions graphiques d'orientations et d'infrastructures applicable sur ce secteur central ainsi que sur le secteur sud, conformément à l'avancement des projets et aux modifications apportées au Schéma d'orientation d'aménagement (cf. chapitre 3.3 suivant).

Les modifications apportées sont les suivantes :

- Reclassement des parcelles AE 1341, AE1338 et AE22 en AU1a au lieu de AU2a, par extension de la zone AU1a déjà existante sur le secteur sud de Majourdin.

Ce reclassement concerne une superficie totale d'environ 7,2 ha.

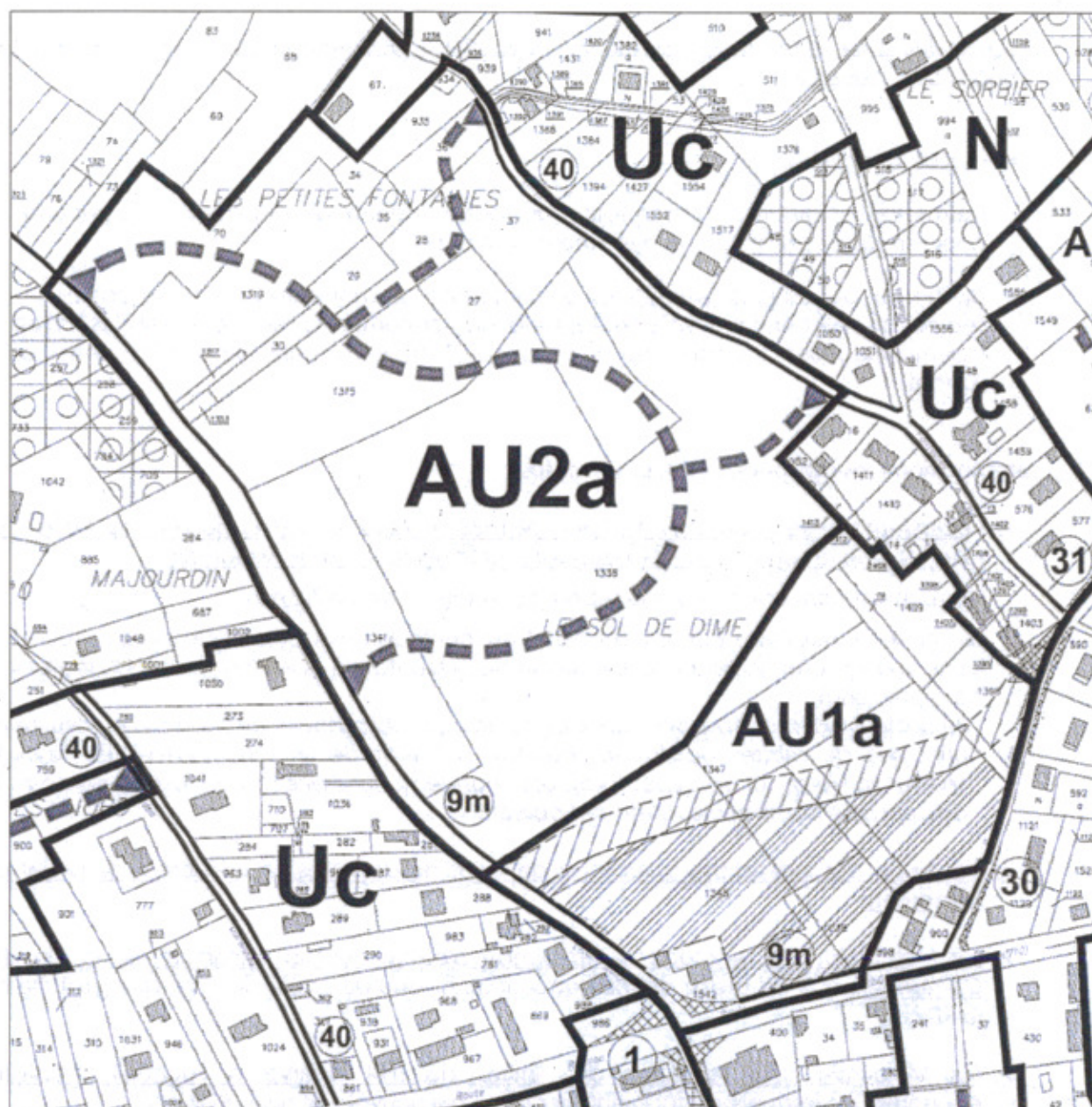
Le choix de nouveau classement AU1a est conforme aux objectifs prévus dans le PLU initial pour la zone AU2a (dans le Rapport de présentation et en "chapeau" du règlement de cette zone) :

"le secteur AU2a correspond aux sites où devront obligatoirement être mis en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat, à l'instar de la zone AU1a (Les Reynats, Majourdin-Nord, Sol de Dime Nord). Les changements ultérieurs de classement de zone devront être compatibles avec cet objectif"

- Recalage des indications d'accès et de voies de dessertes sur le secteur du projet de lotissement
- Sur Majourdin sud, recalage de la bande d'étude pour la continuité de la rue des Combeaux, qu'il est prévu de faire aboutir au niveau du projet de carrefour giratoire de la RD710.
- Sur Majourdin sud, recalage des limites de l'ilot réservé à l'accueil d'activités économiques lesquelles s'appuient sur cette voie nouvelle et sur la RD710.

Il est précisé que cette modification n'interdit pas les projets et implantations d'activités sur un périmètre plus large au sein de la zone AU1a, dès lors que les autres dispositions applicables dans cette zone sont respectées.

Extrait du plan de zonage du PLU – Avant modification du PLU



4.3. Modification des Orientations particulières d'aménagement (pièce n°5 du PLU)

Les modifications apportées à la pièce n°5 du PLU concernent uniquement le schéma d'orientations des zones AU de Majourdin

Ces modifications visent à adapter les principes et localisations d'orientations indiquées au schéma, au vu de l'avancement et du contenu des projets attendus sur ce secteur :

- étude de site, des infrastructures et de projet de lotissement communal sur le secteur central de Majourdin, nouvellement ouvert à l'urbanisation.
Les orientations pour le secteur nord de Majourdin, maintenu en zone AU2a, sont ajustées dans une logique de continuité avec le secteur central ;
- projet de carrefour giratoire au croisement de la RD710 et du Chemin de Majourdin, qui intègre le raccordement de la voie nouvelle prévue en continuité de la rue des Combeaux et qui traverse le secteur sud de Majourdin (giratoire à 5 branches),
- projet de nouveau site économique communautaire en bordure de la RD710, et intentions de projets diversifiés sur le secteur sud de Majourdin.

4.3.1 Secteur Majourdin centre

Sur ce secteur, les modifications du schéma d'orientation d'aménagement sont les suivantes :

- Recalage des localisations d'accès et de voies de desserte principale, de manière à traduire les principes de schéma d'organisation étudié pour le site préalablement à son ouverture à l'urbanisation.
La nouvelle orientation intègre notamment un principe de second point d'accès au site à partir du Chemin de Majourdin, au niveau duquel la Ville envisage l'aménagement d'un carrefour pour ralentir et sécuriser les circulations sur cette voie.
- Modification des localisations d'espaces verts paysagers et espaces boisés, avec notamment la mise en évidence :
 - de larges espaces préservés en façade Est du site, côté chemin des Petites Fontaines, qui correspondent aux terrains en creux et boisés identifiés dans l'étude du site,
 - d'une continuité verte plus réduite en façade principale du chemin Majourdin.
- Mise en évidence de deux principes d'axes de liaisons, traversant l'ensemble des secteurs de Majourdin, et qui seront mis en œuvre dans l'opération communale :
 - un axe de liaison douce nord-sud, proposant un parcours sécurisé et alternatif au chemin de Majourdin, des premiers coteaux jusqu'en limite de plaine,
 - un axe de liaison Est-Ouest, permettant de relier les chemins de Majourdin et des petites Fontaines
- Suppression des indications de réseau eaux pluviales, devenues inutiles, et ajout d'une possibilité de bassin pluvial sur le bassin versant Est du site.

4.3.2 Secteur Majourdin sud

Sur ce secteur, les modifications du schéma d'orientation d'aménagement sont les suivantes :

- Recalage de la continuité à créer de la rue des Combeaux et de son raccrochement au projet de carrefour giratoire sur la RD710, conformément au projet défini par le Conseil Général 24
- Recalage en conséquence des limites entre :
 - l'ilot précédemment affecté à l'accueil d'activités économiques ou d'équipements collectifs, au sud de la voie nouvelle,
 - l'ilot défini comme à vocation d'accueil plus diversifié (activités, équipements, habitat) au nord de la voie nouvelle.
- Ajustement des localisations indicatives d'espaces verts, légèrement étendues au niveau des bordures de la RD710 et réduites en limite du secteur central de Majourdin.

4.3.3 Secteur Majourdin nord

Sur ce secteur, les modifications du schéma d'orientation d'aménagement sont les suivantes :

- Recalage du principe de voirie nord-sud, dans la continuité des orientations pour secteur central
- Ajustement des localisations d'espaces verts paysagers et espaces boisés, avec notamment la création d'espaces préservés en façade Est du site, en continuité de ceux prévus sur le secteur central.

Schéma d'orientation d'aménagement de Majourdin – Après modification du PLU

- - - Limite de zones AU dans le PLU
 Espaces à conserver pour l'aménagement des voies publiques existantes
 Voie structurante à créer (tracé indicatif)
 Voies de desserte principale à créer (tracés indicatifs)
 Prescriptions d'accès principaux à créer (localisation indicatives)
 Principes de liaisons douces à assurer (tracé indicatif)
 Principaux équipements hydrauliques à prévoir (bassin tampon - localisation indicative)
- Vocation des terrains libres délimités en zone AU :**
 Ilots à vocation principale d'habitat
 Ilot mixte activités / habitat / équipements
 Ilot réservé à l'accueil d'activités économiques ou d'équipements collectifs
 Espaces libres paysagers et espaces boisés à conserver ou à créer. Interdiction de création de nouveaux accès directs de lots depuis les voies
 Espaces non constructibles en bordure de la RD710 (recul minimum de 25 m du bâti depuis la route)





Ville de CHANCELADE



Plan Local d'urbanisme

Modification Simplifiée n°2

2 - Notice de présentation de la Modification simplifiée

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
REVISION POS / ELABORATION PLU	le 23.09.2002	Le 07.02.2005	le 26.09.2005
REVISION SIMPLIFIEE N°1	le 28.06.2010	le 24.05.2011	le 12.12.2011
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	le 16.03.2012	_____	le 27.11.2012
MODIFICATION N°1	le 16.03.2012	_____	le 28.01.2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	le 03.03.2014	_____	le 22.09.2014

créham

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

22/09/2014.

LE MAIRE



Michel TESTOT

Sommaire

1. Objet de la modification simplifiée du PLU	1
2. Présentation et explication de la modification visant une implantation économique sur la zone AU1 aux Chabrats	2
2.1. Présentation du site de zone AU1 visé par la modification du PLU	2
2.2. Dispositions du PLU applicables avant modification simplifiée	5
2.3. Objectifs de la modification sur le site des Chabrats	9
2.4. Modifications apportées aux pièces du PLU	10
3. Présentation et explication des modifications complémentaires apportées au PLU14	
3.1. La prise en compte des aménagements récents sur les documents graphiques	14
3.2. L'ajustement et la clarification de l'article 2 du règlement de zone AU1	15
3.3. L'ajustement et la clarification de l'article 10 du règlement de zone AU1	17
4. Prise en compte des suites de procédure de la modification simplifiée du PLU	20
4.1. Prise en compte des avis des personnes publiques	20
4.2. Prise en compte des résultats de la mise à la disposition au public	22

1. Objet de la Modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Chancelade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 septembre 2005. Il a fait ensuite l'objet de procédures de révision simplifiée approuvée en 2011, de modification simplifiée approuvée en 2012, et de modification approuvée 2013.

La ville de Chancelade a décidé de procéder à une nouvelle adaptation de son PLU, portant sur l'ajustement de dispositions applicables en zone AU1, et plus spécifiquement sur un site localisé sur le lieu-dit les Chabrats.

En effet, la Commune souhaite permettre l'implantation d'une activité sur des terrains aux Chabrats, au croisement de la RD710 et du chemin du Prêtre, dont l'implantation est envisagée sur un site aux Chabrats.

Dans cette perspective, il est nécessaire de faire évoluer le cadre réglementaire et d'orientations d'aménagement du PLU applicable actuellement sur les terrains concernés.

Par ailleurs, la Commune souhaite profiter de la procédure engagée pour procéder à des ajustements complémentaires du PLU, portant sur :

- d'une part, la prise en compte des évolutions récentes dans l'environnement du site d'étude des Chabrats,
- d'autre part, l'adaptation et la clarification de certaines dispositions du règlement de la zone AU1, dans ses articles 2 et 10.

Par délibération datée du 3 mars 2014, la Commune de Chancelade a prescrit l'engagement d'une Modification simplifiée du PLU, destinée à intégrer ces différents points d'ajustements.

Conformément aux dispositions des articles L123-13 à L123-13-3 du Code de l'urbanisme applicable au moment de l'engagement de la procédure, les évolutions prévues peuvent être effectuées dans le cadre d'une procédure de modification, puisqu'elles :

- ne changent pas les orientations du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ces évolutions peuvent s'inscrire dans le cadre d'une procédure simplifiée puisque qu'elles :

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- ne diminuent pas ces possibilités de construire,
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2. Présentation et explication de la modification visant une implantation économique sur la zone AU1 aux Chabrats

2.1 Présentation du site de zone AU1 visé par la modification du PLU

- ❑ Le site concerné aux Chabrats se situe en partie centrale du territoire de Chancelade. Il se place au croisement :
 - de la RD710 - route de Ribérac, principal axe d'entrée et de traversée est-ouest de la commune,
 - et du chemin du Prêtre - VC 202, qui assure la desserte d'habitations et qui constitue une liaison vers les sites commerciaux situées dans la plaine de l'Isle.
- ❑ L'ensemble de l'îlot de terrains concerné représente une superficie d'environ 9.000 m², constituant la partie principale d'une unité foncière de propriété communale. Il est occupé actuellement par :
 - un bâtiment ancien vacant en bordure de la RD710, dont la démolition est prévue dans le cadre de l'opération,
 - une prairie enherbée, bordée sur son côté ouest par une haie arborée.
- ❑ Le site se place en dehors des zones d'intérêt patrimonial ou de sensibilité particulière connues à ce jour sur le territoire de Chancelade, notamment les périmètres de la ZPPAUP, du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Isle, des zones de risques de mouvements et d'éboulement de terrains, des zones de patrimoine archéologique délimitées, et de manière générale d'une zone d'intérêt naturel (Natura 2000, ZNIEFF, ...).

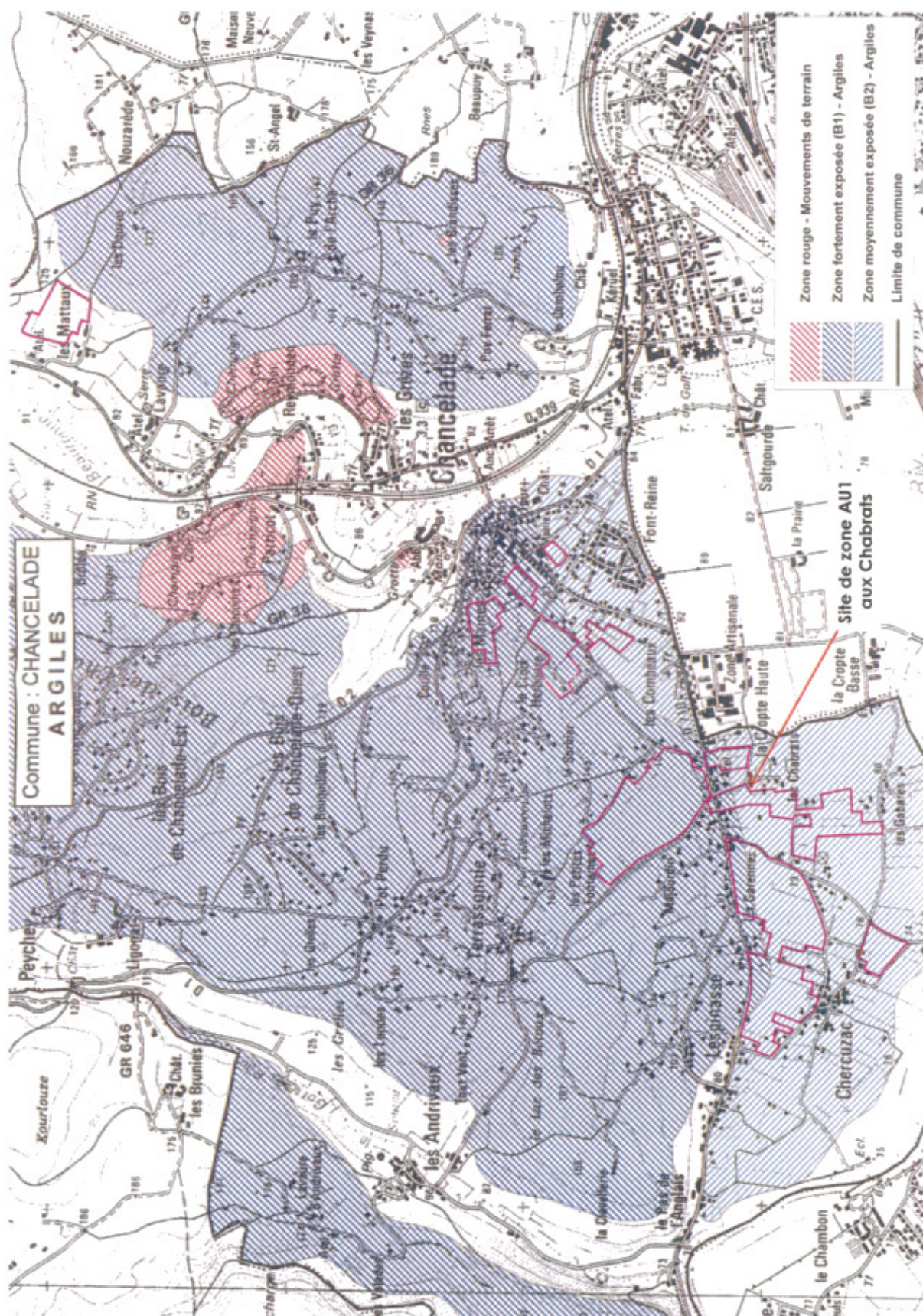
Le site se place à la jonction de deux zones du PPR "mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles" applicable sur Chancelade (approuvé le 1^{er} mars 2005) :

- au nord, la zone dite "fortement exposée" aux argiles qui englobe la majeure partie des secteurs de coteaux de la commune,
- au sud, la zone dite "moyennement exposées aux argiles, qui englobe la majeure partie de la plaine de l'Isle.

La carte page suivante précise la localisation des zones AU1 du PLU, et en particulier du site concerné par la modification, au regard des zones du PPR.

En outre, l'ensemble de la commune de Chancelade est concerné par un risque sismique défini comme suit : "zone 1 - niveau très faible"

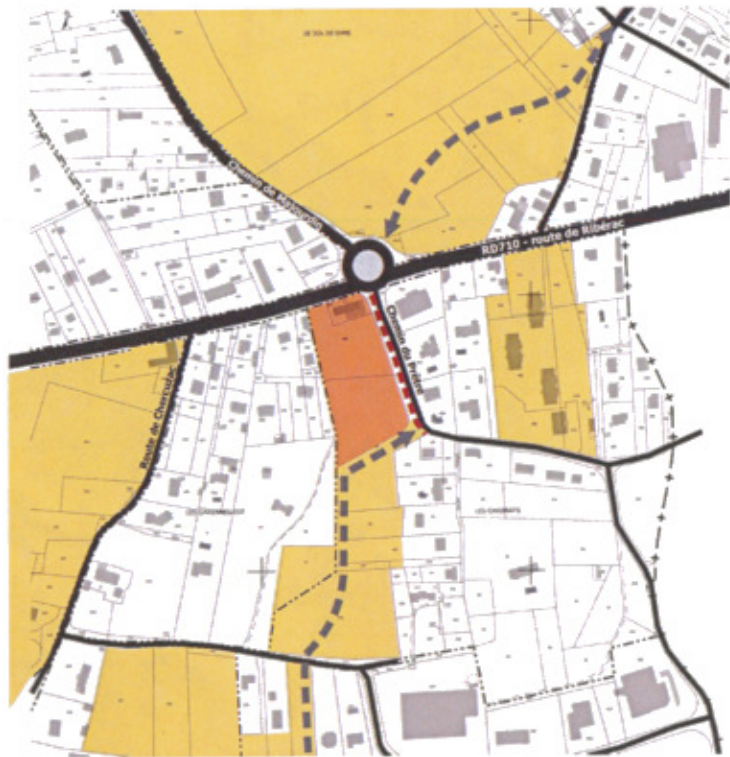
- ❑ Au regard de la RD 710 qui longe le côté nord des terrains, on peut noter les éléments suivants :
 - au droit du site concerné, la RD710 n'est pas classée route à grande circulation. Ce classement ne concerne que la portion située plus à l'ouest (entre RD710E et RD939 - cf. décret du 31 mai 2010).
 - la RD 710 fait l'objet d'un classement comme voie bruyante par arrêté préfectoral (en catégorie 3), avec des zones de bruit de 100 m définies de part et d'autre de la chaussée. Les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent aux constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé.
 - un carrefour giratoire a été aménagé récemment sur la route de Ribérac. Il permet de sécuriser les traversées de la RD710 en liaison avec le chemin de Majourdin (vers les coteaux) et le chemin du Prêtre (vers la plaine).



Positionnement et délimitation du site de projet aux Chabrats

Positionnement général du site

- Terrains envisagés pour le projet commercial
- Autres zones AU dans l'environnement proche
- Réseau routier existant
- Emplacement réservé prévu pour l'élargissement du chemin du Prêtre
- Voies nouvelles prévues en orientations d'aménagements du PLU



Carrefour giratoire route de Ribérac (non réalisé à la date de la photo)

Terrains envisagés pour le projet commercial (env. 9.000 m²)



Vue du site depuis le giratoire de la route de Ribérac



2.2 Dispositions du PLU applicables avant modification simplifiée

Dans le PLU applicable avant modification simplifiée n°2, les terrains concernés sont classés en zone AU1, définie par le règlement comme "une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec celui-ci et des équipements, sous conditions de respect des modalités prévues aux orientations d'aménagement".

□ Dispositions existantes du Règlement écrit (pièce n°3)

Pour la zone AU1 (hors secteurs affectée d'un indice), le règlement prévoit dans son article 2 pour l'usage des sols et la destination des constructions :

- un principe d'aménagement en opération d'ensemble, comportant un minimum de 8 logements ou lots,
- la réalisation admise de constructions à usage d'activité économiques (dont commerciales), soumises à deux conditions :
 - . faire partie d'une opération d'ensemble,
 - . être compatibles avec la proximité de l'habitat (notions de "risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage").

On peut noter que le site des Chabrats n'est pas concerné par le dispositif de mixité sociale de l'habitat, qui est prévu au PLU uniquement dans la zone AU1a.

En matière de conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, le règlement de la zone AU1 prévoit :

- des implantations en recul de 25 ou 35 mètres minimum depuis la RD710, en fonction des indications des orientations d'aménagement. En l'occurrence, ce recul n'est pas fixé sur le site concerné du fait de l'existence d'une construction en bordure de la route,
- des implantations variables depuis les autres voies en fonction de leur importance. Sur le site concerné, s'appliquent un recul de 10 mètres minimum depuis le chemin du Prêtre et la voie structurante sud à créer, et potentiellement un alignement possible pour les voies de desserte interne à créer,
- Une emprise au sol maximale de 40 % pour les constructions à usage exclusif d'activité économique, et non réglementé dans les autres cas,
- Une hauteur maximale de :
 - . 7 mètres absolus pour les façades principales en bordure des voies publiques,
 - . 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
 - . 9 mètres au faîtage pour un toit en pente.
- Un coefficient d'occupation des sols (COS) :
 - . non réglementé pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
 - . 0,40 pour les autres constructions et opérations.

On peut rappeler que la récente loi ALUR publiée le 24 mars 2014 a supprimé les COS, mesure effective sans nécessité de décret d'application, et que cette dernière disposition n'est donc plus de ce fait applicable.

□ Dispositions existantes du Document Graphique – plan de zonage (pièce n°4)

Le site concerné aux Chabrats se place au cœur des secteurs de développements urbains multifonctionnels envisagés dans le projet communal, ce qui se traduit au Document Graphique par la délimitation d'un ensemble de zones à urbaniser (AU1 affectées ou non d'un indice) placés dans la plaine et sur les premiers coteaux de la commune.

A ce jour, dans l'environnement proche du site, sont réalisées ou en cours, des opérations aux Chabrats Est (opération d'habitat), à Majourdin sud (zone d'activités communautaire), à Majourdin centre (opération communale d'habitat), aux Garennes sud (opérations d'habitat).

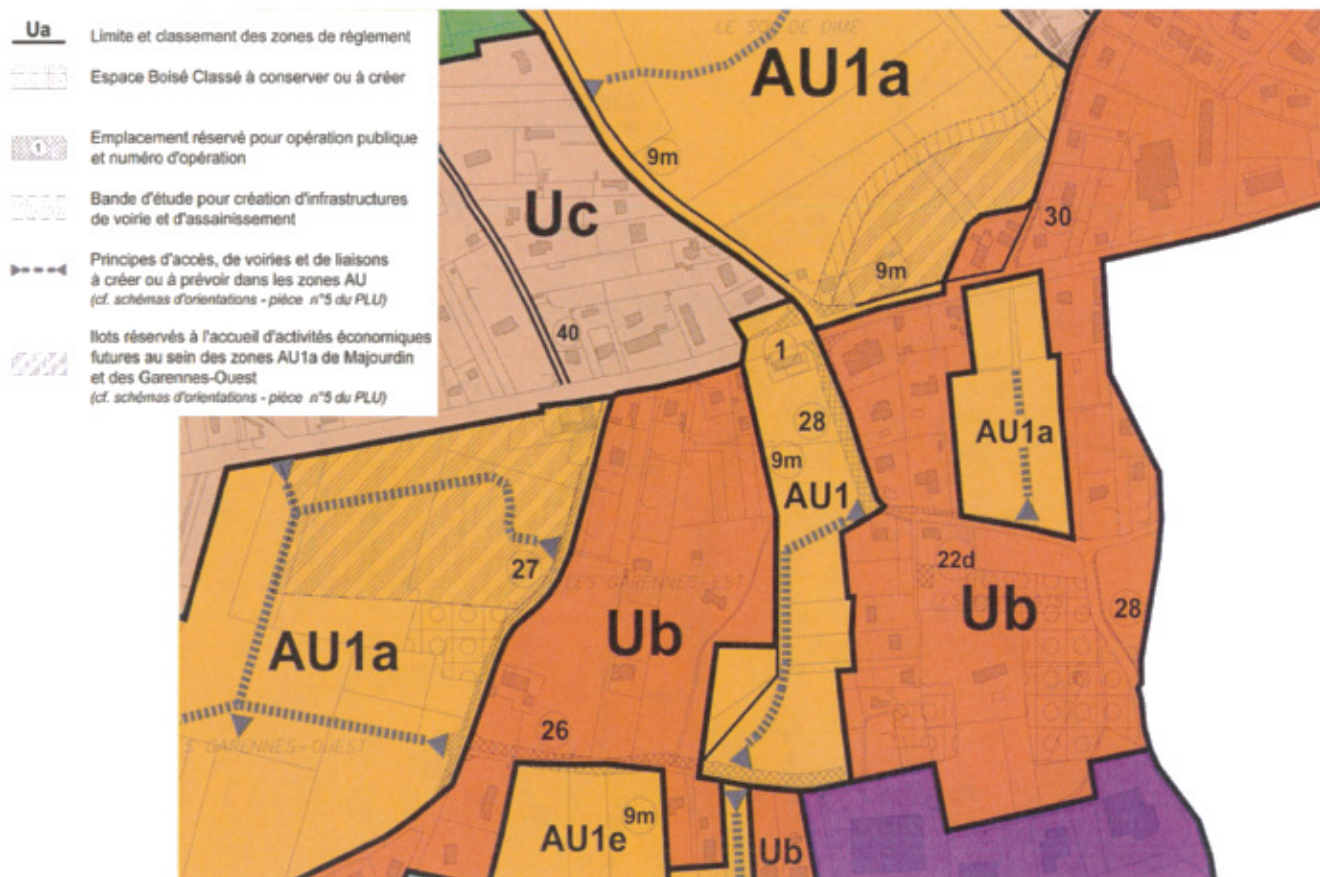
Sur les sites des Garennes et de Majourdin sud, le Document Graphique définit par des secteurs hachurés des "îlots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures".

Ces îlots, positionnés en façade de la route de Ribérac, sont prévus dans le Rapport de Présentation initial du PLU dans une logique de *"prolongement des implantations économiques déjà en place et dans un souci de compatibilité avec les secteurs d'habitat existants ou prévus à proximité"*.

Par ailleurs, le Document Graphique indique dans l'environnement proche du site des Chabrats :

- un emplacement réservé n°1 prévu pour l'aménagement d'un carrefour giratoire RD 710 – Chemin de Majourdin – Chemin du Prêtre (au bénéfice du Dpt de la Dordogne),
- un emplacement réservé n°9m prévu pour le réseau structurant d'évacuation des eaux pluviales Majourdin à l'Evêque, dont une section est envisagée en partie arrière du site d'étude,
- un emplacement réservé n°28 prévu pour l'élargissement du Chemin du Prêtre (au bénéfice de la Commune),
- des indications de bande d'étude et de principes de tracés pour des aménagements de voies nouvelles, reliant les quartiers existants et futurs, dont une voie passant en limite sud du site d'étude. Ces éléments sont précisés aux schémas d'orientations d'aménagement.

Extrait du Document Graphique - plan de zonage avant modification simplifiée



□ Dispositions existantes des Orientations d'aménagement (pièce n°5)

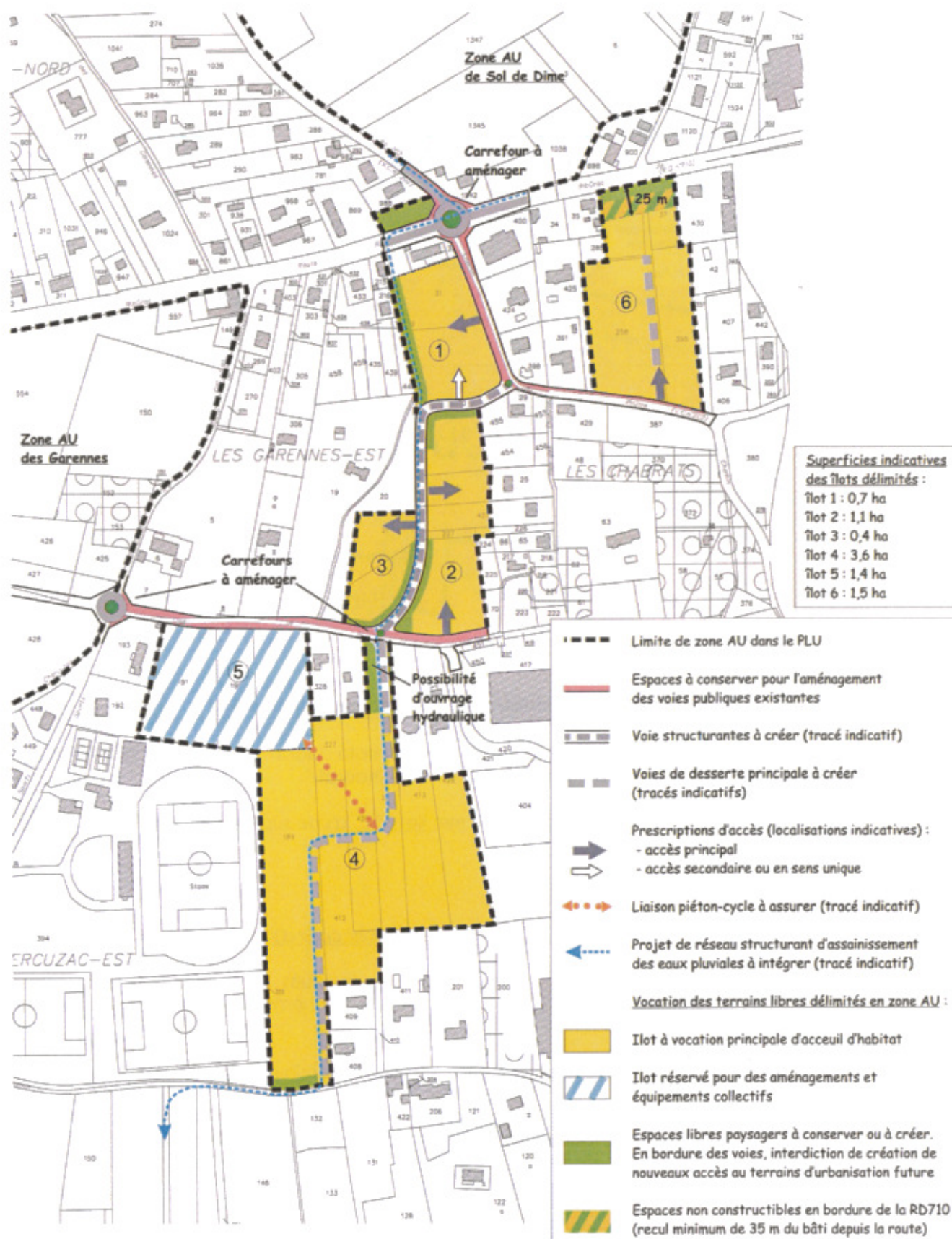
Le site de zone AU1 étudié est pris en compte dans le schéma d'orientations d'aménagement des secteurs "Chercuzac Est – Les Chabrats"

Les terrains concernés sont distingués comme "ilôt n°1", d'une superficie indicative de 0,7 ha (terrains non bâtis uniquement)

Ce schéma intègre notamment :

- pour les l'îlot considéré, une vocation principale d'accueil d'habitat,
- les aménagements d'infrastructures publiques indiqués au Document Graphique (carrefour giratoire de la RD710, élargissement du chemin du Prêtre, réseau pluvial structurant)
- la voie structurante de liaison sud à créer, depuis le chemin du Prêtre,
- pour les terrains considérés, des prescriptions d'accès principal depuis le chemin du Prêtre, et d'accès secondaire ou sens unique depuis la voie nouvelle indiquée

**Schéma des Orientations d'aménagement pour les secteurs "Chercuzac Est – Les Chabrats"
avant modification simplifiée**



2.3 Objectifs de la modification sur le site des Chabrats

Sur ce point, la modification du PLU poursuit les objectifs suivants :

- ❑ **Permettre l'implantation d'une activité économique sur le site visé**, permettre ainsi la création d'emplois et le renforcement de l'offre commerciale locale, dans un secteur majeur du développement urbain communal.

En particulier, les dispositions actuelles sur ce site de zone AU1 prévoient que les opérations doivent faire partie d'un aménagement d'ensemble, dédié principalement à l'habitat et comportant au moins 8 logements ou lots.

Ces dispositions ne permettent pas la réalisation de ce projet et sont à modifier :

- du fait de la destination uniquement économique de l'opération envisagée,
- et du fait que l'ilot de terrains concerné sera entièrement occupé par cette unique implantation, sans redivision en lots.

- ❑ **Poursuivre la logique de renforcement économique et commercial le long de la route de Ribérac**, tel que déjà réalisé plus à l'ouest (zone Péri-ouest, prolongée jusqu'au rond point de la RD939), prévu à Majourdin (zone économique communautaire) ou envisagé dans le PLU aux Garennes.

Pour cela, la commune a choisi d'étendre le dispositif existant des "îlots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures", de manière à clairement dédier ce site à l'accueil économique, sans remettre en cause le principe de multifonctionnalité des développements attendus sur le secteur élargi Majourdin - Chabrats - Garennes - Chercuzac.

Cette solution permet en outre :

- de privilégier une occupation économique plutôt que d'habitat sur un site placé au croisement immédiat d'importants flux routiers (liaisons interurbaines Est-Ouest et Nord - Sud),
- d'éviter une modification trop profonde des dispositifs réglementaires, en l'absence de définition dans le PLU d'une zone AU ouverte à l'urbanisation pour l'accueil économique (du type AU1y)

- ❑ **Inscrire les modifications dans le cadre des orientations générales déjà prévues au PLU**, qui visent notamment à favoriser un développement urbain multifonctionnel, à assurer la cohérence des opérations dans et entre zones AU, à mettre en valeur les abords routiers et les éléments de paysages.

Outre les questions de vocation du site, d'autres aspects réglementaires ou d'orientations d'aménagement sont à ajuster pour assurer la mise en œuvre du projet et la cohérence des dispositions :

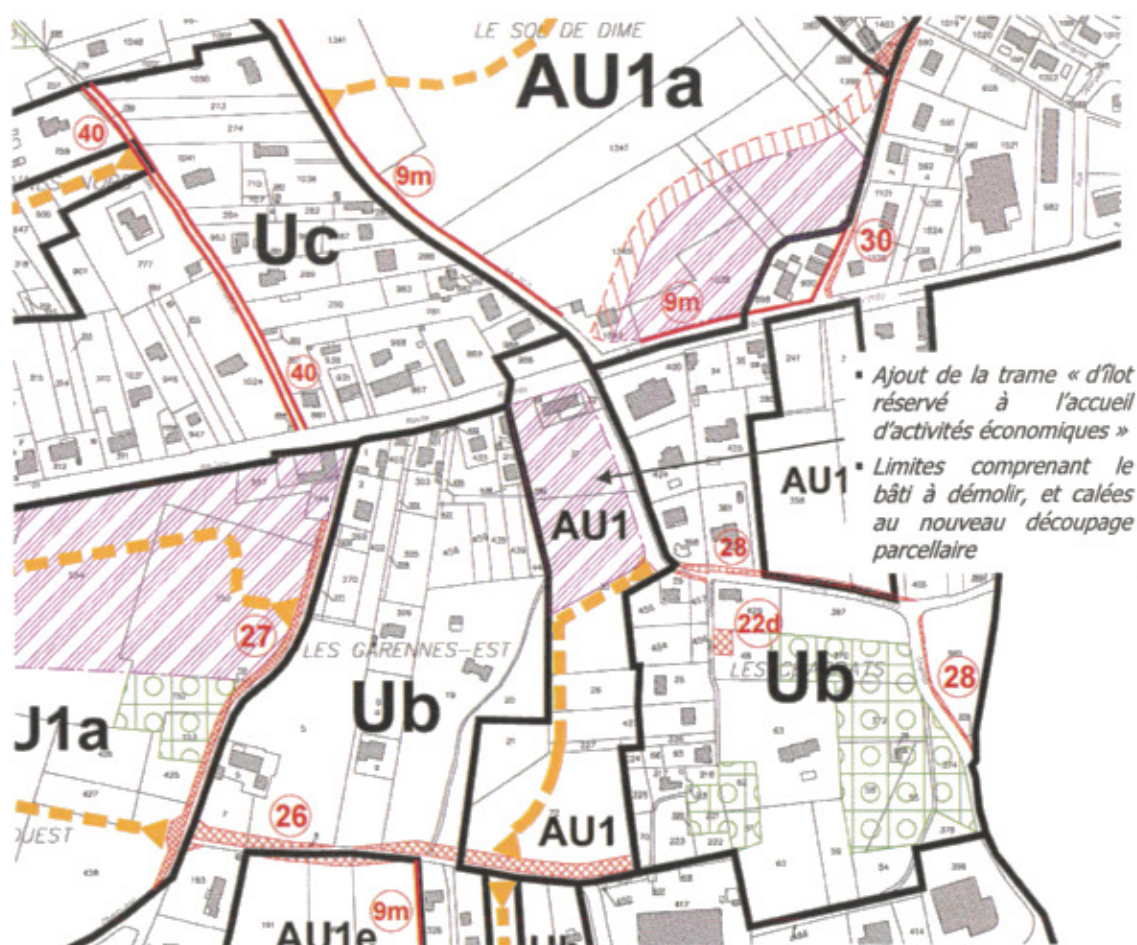
- clarification et reformulation des conditions prévues à l'article 2 du Règlement, pour mieux prendre en compte les cas d'opérations non résidentielles (activités, équipements),
- définition de l'implantation des constructions et des objectifs qualitatifs aux abords de la RD710, puisqu'il est prévu que la façade routière du site soit "libérée" (démolition prévue du bâtiment vacant)
- prise en compte des évolutions récentes, liées aux nouveaux découpages parcellaires, et aux opérations récentes,

2.4 Modifications apportées aux pièces du PLU

☐ Modifications conjointes apportées au Plan de zonage (pièce n°4) et au Schéma d'orientations d'aménagement (pièce n°5)

- Redéfinition de l'îlot de terrains concerné aux Chabrats (parcelles AT553, 556, 545) comme "îlot réservé pour l'accueil d'activités économiques" au lieu "d'îlot à vocation principale d'habitat" tel qu'indiqué au schéma d'orientations d'aménagement.
Cet îlot intègre la parcelle bâtie AT 545 située en bordure de la RD710 (en limite du nouveau giratoire) sur laquelle la démolition de la construction est prévue.
- Recalage des limites de cet îlot en cohérence avec le nouveau découpage parcellaire (cf. plan page suivante), d'une part côté Est en limite du chemin du Prêtre (prise en compte des acquisitions communales pour l'élargissement de la voie), et d'autre part côté Sud en limite de la voie à créer.

Extrait du plan de zonage modifié



Nouveau découpage parcellaire de l'îlot de terrains visé

COMMUNE
CHANCELADE

SECTION : AT

ECHELLE : 1/2000

6462 T

N° d'ordre du document d'arpentage	4917c
Tableau d'assemblage	à modifier (1) sans changement (1)



Extrait du plan minute établi
par le Bureau du Cadastre (1)
par personne agréée (1)
N° d'ordre au registre de
constatation des droits :

Cachet du Service d'origine :



CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi :

C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 13 novembre 2013
par M. Stéphane LINARES, Géomètre à Chancelade

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6462

A Chancelade

le 13 novembre 2013

Commune de CHANCELADE

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une requête (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, fonctionnaire, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.)
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'assemblée autorisée, etc.)

Document d'arpentage dressé
par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

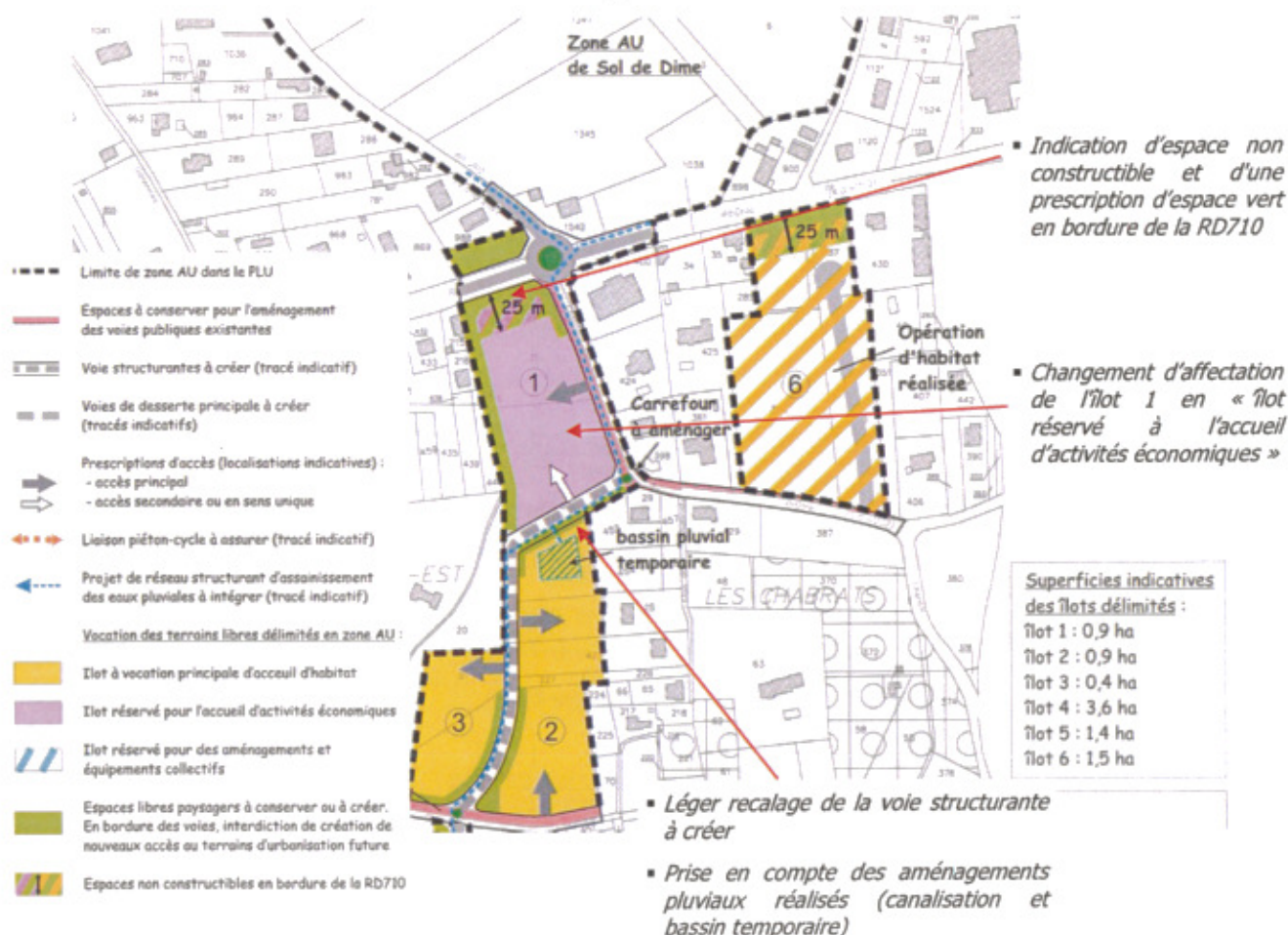
par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES

Document d'arpentage dressé

par M. Stéphane LINARES



3/ Modifications apportées au Règlement (pièce n°3 – chapitre VI zones AU1)

– Caractère des zones :

- ajout de la mention de la zone AU1 dans le paragraphe concernant les îlots réservés à l'accueil d'activités économiques futures
- déplacement de ce même paragraphe, de manière à le distinguer de la seule zone AU1a.

(la mention ajoutée est surlignée en jaune)

Par ailleurs en AU1 et AU1a, des îlots d'urbanisation "réservés à l'accueil d'activités économiques futures" sont positionnés au plan de zonage et aux schémas d'orientations d'aménagement, au niveau des façades de la RD710.

– Article 2 :

- **à l'alinéa a)**, ajout de la mention des "îlots réservés à l'accueil d'activités économiques futures" comme étant explicitement exclues de l'application du minimum de 8 logements ou lots,

(la mention ajoutée est surlignée en jaune)

L'opération doit porter sur au moins 8 logements ou lots. Toutefois, cette condition ne s'applique pas :

- dans les secteurs AU1b, AU1c, AU1d et AU1e,
- dans les îlots "réservés à l'accueil d'activités économiques futures" positionnés en AU1 et AU1a.

- **à l'alinéa b)**, ajout de la mention de la zone AU1 dans le paragraphe concernant les "îlots réservés à l'accueil d'activités économiques futures" (seul le secteur AU1a était précédemment cité).

(la mention ajoutée est surlignée en jaune)

b) Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes sont admises aux conditions suivantes :

...

- dans les îlots d'urbanisation à vocation d'activité économique en AU1 et AU1a, ainsi que dans le secteur AU1e, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités ou des équipements admis,

- **à l'alinéa c)**, exclusion de "îlot réservé à l'accueil d'activités économiques futures" en zone AU1, de l'obligation d'inscription des constructions dans une opération d'ensemble.

(la mention ajoutée est surlignée en jaune)

c) Hormis dans le secteur AU1e, les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'hébergement hôtelier et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition :

...

- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation. Toutefois, cette condition ne s'applique pas :
 - dans les secteurs AU1b et AU1d,
 - dans l'îlot "réservé à l'accueil d'activités économiques futures" positionné en zone AU1.

3. Présentation et explication des modifications complémentaires apportées au PLU

3.1 La prise en compte des aménagements récents sur les documents graphiques

Ces ajustements visent à prendre en compte les évolutions récentes intervenues dans l'environnement proche du site d'étude des Chabrats :

- l'aménagement du carrefour giratoire de la RD710,
- les acquisitions foncières en vue de l'élargissement du Chemin du Prêtre, effectuées sur la section entre la RD710 et la voie dite du Clos des Chabrats,
- la mise en place du réseau structurant eaux pluviales nord-sud via le carrefour giratoire. Ce réseau passe au niveau des emprises du chemin du Prêtre, et non à l'arrière des parcelles AT553 et 556 comme prévu initialement (cf. emplacement réservé et indication au schéma d'orientation d'aménagement),
- l'opération résidentielle réalisée sur l'îlot de zone AU1a n°6, situé à l'Est du site d'étude.

En conséquence, les modifications suivantes sont apportées au Document Graphique du PLU (pièce n°4) :

- ☐ Suppression de l'emplacement réservé n°1 prévu initialement pour l'aménagement du carrefour giratoire de la RD710.
- ☐ Réduction de l'emplacement réservé n°28 prévu pour l'élargissement du chemin du Prêtre. Sont préservées au PLU les emprises non encore acquises, situées en partie sud-est du chemin.
- ☐ Réduction de l'emplacement réservé n°9m prévu pour la création d'un réseau pluvial structurant. Sont préservées au PLU les emprises de l'ER situées en amont du carrefour giratoire de la RD710, et en aval des Chabrats (à partir du chemin Clos de la Chesnaie).
- ☐ Suppression des prescriptions d'accès et de voie à réaliser sur l'îlot de zone AU1a situé à proximité de la limite communale de Marsac-sur l'Isle (aménagements aujourd'hui réalisés).

Conjointement, les modifications suivantes sont apportées au Schéma d'orientations d'aménagement « Chercuzac Est – Les Chabrats » (pièce n°5 du PLU) :

- ☐ Suppression des prescriptions d'accès et de voie à réaliser sur l'îlot 6 de zone AU1a.
En revanche, les indications de recul et d'espaces verts en bordure de la RD710 sont maintenues, par souci de cohérence avec l'article 6 du règlement de la zone AU (nécessité d'indication du recul minimal des constructions applicable).

3.2 L'ajustement et la clarification de l'article 2 de la zone AU1

Il s'agit de **clarifier les modalités d'application de certaines dispositions prévues à l'article 2 de zone AU1**, qui concernent les conditions applicables aux occupations du sol admises :

- pour éviter des difficultés et ambiguïtés d'application, notamment dans le cas de constructions ou opérations à destination d'activités ou d'équipements,
- pour mieux se conformer aux usages rédactionnels actuels d'un article 2.

En conséquence, les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du Règlement de la zone AU1 (pièce n°3) :

☐ Aux alinéas a, b et c :

. ajout de la mention "... sont admises ..." et remplacement du terme "usage" par le terme "destination" aux têtes d'alinéas,

. remplacement du terme "... ce nombre minimal ..." par le terme "... cette condition ..." concernant le minimum de 8 logements ou lots (alinéa a, 3^{ème} paragraphe),

. ajout de la mention des "îlots réservés à l'accueil d'activités économiques futures" comme étant explicitement exclues de l'application du minimum de 8 logements ou lots (alinéa a, 3^{ème} paragraphe),

. ajout de la mention "... tels que définis aux orientations d'aménagement ..." au sujet des îlots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a dans lesquels s'appliquent le dispositif de mixité sociale de l'habitat (alinéa a, 4^{ème} paragraphe),

. ajout explicite des "hébergements hôteliers" dans les catégories de construction d'activités soumises aux conditions de l'alinéa c (en remplacement du terme "services", qui n'est pas une catégorie prévue à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme),

☐ A l'alinéa d), ajout de la mention du secteur AU1e et modification rédactionnelle :

. pour mettre plus en évidence la vocation d'accueil d'équipements du secteur AU1e, telle que décrite au caractère des zones (dédié à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif)

. pour avoir une formulation plus conforme à ce qui est attendu dans un article 2 de règlement.

☐ A l'alinéa e), suppression de la référence à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme pour les aires de stationnement, et les affouillement et exhaussements de sol soumis à condition (référence qui n'est plus exacte suite aux récentes refontes législatives).

Extrait de l'article 2 modifié du Règlement de la zone AU1
 (les mentions ajoutées ou modifiées sont surlignées en jaune)

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) sont admises aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- L'opération doit porter sur au moins 8 logements ou lots. Toutefois, cette condition ne s'applique pas :
 - dans les secteurs AU1b, AU1c, AU1d et AU1e,
 - dans les ilots "réservés à l'accueil d'activités économiques futures" positionnés en AU1 et AU1a.
- Dans les ilots d'urbanisation à vocation principale d'habitat du secteur AU1a, tels que définis aux orientations d'aménagement, toute opération doit obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale de l'habitat :
 - soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés. Dans le cas d'une opération de construction – promotion immobilière, cette solution devra obligatoirement être appliquée ;
 - soit il devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération affectée à la construction pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15 % d'espace devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

b) Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes sont admises aux conditions suivantes :

- en AU1, AU1a et AU1c, à condition de faire partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa précédent, réalisées ou en cours de réalisation,
- dans les ilots d'urbanisation à vocation d'activité économique en AU1 et AU1a, ainsi que dans le secteur AU1e, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des activités ou des équipements admis,
- dans les secteurs AU1b et AU1d, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes (voies à créer ou à améliorer, ...) prévus aux schémas d'orientations ou au plan de zonage.

c) Hormis dans le secteur AU1e, les constructions à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou d'hébergement hôtelier et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, sont admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation. Toutefois, cette condition ne s'applique pas :
 - dans les secteurs AU1b et AU1d,
 - dans l'ilot "réservé à l'accueil d'activités économiques futures" positionné en zone AU1.

d) Dans le secteur AU1e, les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.

e) Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition:

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

f) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3.3 L'ajustement et la clarification de l'article 10 de la zone AU1

L'article 10 définit pour la zone AU1 et ses différents secteurs :

- à l'alinéa 1, les conditions de mesures de la hauteur des constructions,
- à l'alinéa 2, la hauteur maximale des constructions selon différents critères, en distinguant les secteurs AU1c et AU1d des autres parties de la zone AU1,
- à l'alinéa 3, les cas admis de dépassements des limitations de hauteur.

Les évolutions concernent des dispositions introduites par la Modification n°1 du PLU (approuvée en janvier 2013), ainsi que l'application aux constructions à destination d'activités, qu'il apparait aujourd'hui nécessaire d'adapter.

☐ Préciser les conditions de mesure de la hauteur des constructions

L'alinéa 2 de l'article 10 prévoit une *"hauteur maximale absolue pour les façades principales en bordure des voies publiques"*, de 6 mètres en AU1c - AU1d et de 7 mètres dans les autres cas.

Cette disposition a été introduite en 2013 dans le but de mieux cadrer le gabarit général des constructions, notamment dans des situations de terrains à pente moyenne à forte :

- pour éviter des sur-hauteurs perçues en façade des voies,
- pour privilégier une conception du bâti et de son insertion sur le site dans le respect de la pente naturelle du terrain d'accueil.

De plus, à l'occasion de cette modification, la disposition qui prévoyait une mesure de la hauteur *"à la partie médiane des façades"* lorsque le terrain le terrain naturel ou la voie est en pente, avait été supprimée.

Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit de compléter l'alinéa 1 de l'article 10 :

- pour clarifier la notion de façade *"en bordure des voies publiques"*, et éviter des ambiguïtés d'application. L'option choisie est d'appliquer cette disposition dans *"l'espace de proximité"* des voies, défini dans une bande de 0 à 5 mètres depuis la voie,
- pour réintroduire la mesure de la hauteur *"à la partie médiane des façades"* dans les cas de terrain ou de voie en pente, laquelle est d'ailleurs prévue dans les autres zones constructibles du PLU.

De plus, le règlement est complété, en annexe n°3, d'une fiche de schémas illustratifs, précisant les modalités d'application des dispositions de l'article 10.

❑ Ajuster la hauteur maximale des constructions à destination économique

L'alinéa 2 de l'article 10 avant modification simplifiée prévoyait un critère de "hauteur maximale au faîtage pour un toit traditionnel en pente", établi à 9 mètres dans l'ensemble de la zone AU1 (y compris ses différents secteurs).

Cette limite a été introduite dans le cadre de la modification n°1, en cohérence avec les dispositions de l'article 11 qui prévoient une pente de toit maximale de 45 % dans le cas de constructions à usage d'habitation, d'hôtel, de restaurant et leurs annexes.

Or :

- cette limite de pente de toiture n'est pas prévue à l'article 11 pour les autres constructions à destination d'activités (artisanales ou commerciales),
- la limitation à 9 mètres des faîtages peut s'avérer contraignantes pour ce type de constructions non résidentielles, dès lors qu'il s'agit de répondre à des exigences fonctionnelles (nécessités de stockages, de ventilations, ...).

Une marge supplémentaire de hauteur de bâtiment doit donc être prévue pour éviter de bloquer des projets économiques, sans remettre en cause le caractère principalement résidentiel des zones AU1.

L'option choisie dans le cadre de la présente modification simplifiée consiste à :

- augmenter la hauteur maximale admise au faîtage des toitures de constructions économiques, de 9 à 11 mètres,
- augmenter la hauteur maximale admise à l'égout des constructions économiques, de 7 à 8,5 mètres, afin de préserver la cohérence entre limites hautes et basses définies pour les gabarits de toitures.
En effet, un trop fort différentiel entre hauteur maximale de faîtage et hauteur maximale d'égout prescrits dans le règlement, risquerait d'aboutir à des toitures de très forte pente ou de volume très important.
- mettre en œuvre ces modifications uniquement dans les "lots réservés à l'accueil d'activités économiques futures" délimités en AU1 et AU1a, pour éviter d'impacter de manière générale l'ensemble des zones et secteurs à urbaniser dans lesquels la destination résidentielle est à privilégier.

Ces différents ajustements conduisent à des modifications de fond et de forme de l'article 10 de la zone AU1, qui sont précisées ci-après.

Article 10 modifié du Règlement de la zone AU1

(les mentions ajoutées ou modifiées sont surlignées en jaune)

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

La limitation de hauteur absolue pour les façades de constructions situées en bordure des voies publiques, prévue à l'alinéa 2, s'applique aux façades implantées à une distance inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies. Ainsi, cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à une distance égale ou supérieure à 5 mètres depuis l'alignement des voies.

2 – Règle

2.1 Dans les "ilots d'urbanisation réservés à l'accueil d'activités économiques futures" délimités en AU1 et AU1a, la hauteur des constructions à destination d'activités ne peut excéder :

- 8,5 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 11 mètres mesurés au faîtage.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 7 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

2.2 Dans la zone AU1 et les secteurs AU1a, AU1b, AU1e, en dehors des cas prévus à l'alinéa 2.1 ci-dessus, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres mesurés au faîtage.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 7 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

2.3 Dans les secteurs AU1c et AU1d, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres mesurés à l'égout pour un toit en pente ou à l'acrotère pour un toit terrasse,
- 9 mètres au faîtage des toits en pente.

Toutefois, les façades des constructions situées en bordure des voies publiques ne peuvent excéder une hauteur absolue de 6 mètres, dans les conditions prévues à l'alinéa 1.

3 – Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteurs prévues à l'alinéa 2 est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages propres aux activités autorisées dans la zone ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

3. Prise en compte des suites de procédure de la modification simplifiée du PLU

3.1 Prise en compte des avis des personnes publiques

Sont rappelés ci-après les avis reçus par la Ville après notification du projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publiques, ainsi que le cas échéant les suites données aux observations.

Les modifications complémentaires indiquées ci-après ont été intégrées au dossier (dans le présent Rapport de Présentation ou dans le Règlement modifié du PLU).

Avis reçus (transcription des observations)	Commentaire – précisions de la Ville et du bureau d'études	Suites données
Observations de la DDT 24 – service territorial de la Vallée de l'Isle (courrier reçu le 17 juillet 2014)		
<i>"Introduire un îlot sur une zone dont les destinations d'occupation des sols sont différentes pour la zone et l'îlot pourrait rendre le document final faiblement robuste sur le plan juridique"</i>	La modification simplifiée s'appuie sur un dispositif de distinction d'îlots, qui existait dans le PLU initial de 2005. Lors de son élaboration, ce dispositif n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière, y compris des services de l'Etat. Il est rappelé que le règlement du PLU définit les zones AU1 comme des zones à mixtes, dans lesquelles des occupations économiques peuvent être admises sous condition de compatibilité avec l'habitat. Le dispositif des îlots « réservés à l'accueil d'activités économiques » consiste à prioriser cette destination économique sur certains secteurs, proches de la RD710, sans remettre en cause le principe de compatibilité avec les secteurs d'habitat proches. Il s'agit donc bien d'une définition de règles particulières sur des secteurs spécifiques, une faculté donnée de manière générale aux collectivités par le code de l'urbanisme dans le cadre de leur PLU. Par ailleurs, on peut noter qu'il a été récemment mis en œuvre dans le cadre du projet de zone économique de la CAP à Majourdin sud.	Pas de modification
La possibilité d'implanter des commerces risque d'être incompatible avec le règlement de la zone AU1 article 2c) : ... nuisances inacceptables pour le voisinage, tels que nuisances sonores ..."	Ce risque d'incompatibilité ne peut être présagée au niveau des règles de portée générale d'un PLU. Elle ne pourra être vérifiée qu'au stade de l'instruction d'un projet précis, en fonction de sa nature, de ses modalités d'implantation et des équipements qui l'accompagnent. Il est rappelé que les principes de mixité fonctionnelle et de compatibilité des implantations économiques (dont commerciales) avec l'habitat prévalent également dans les zones Ua, Ub et Uc du PLU : la vérification de ce risque d'incompatibilité, pouvant impliquer un refus ou une demande de modification du projet instruit, s'applique également dans ces zones.	Pas de modification

Avis reçus (transcription des observations)	Commentaire – précisions de la Ville et du bureau d'études	Suites données
Observations de l'ARS - délégation territoriale de la Dordogne (courrier reçu le 28 juillet 2014)		
<p>"La modification peut engendrer des nuisances pour le voisinage même s'il est prévu dans le règlement de cette zone que les infrastructures qui s'implanteront devront prendre en compte le risque..."</p> <p>Le bruit est un élément fondamental et il me paraît nécessaire de préserver la tranquillité des zones pavillonnaires situées à proximité ..."</p>	<p>Même précisions que pour l'observation précédente de la DDT 24.</p> <p>Le projet prend en compte les problématiques de bruits externes, en privilégiant une occupation économique plutôt que d'habitat, sur un site placé au croisement de flux routiers.</p> <p>Concernant les éventuelles nuisances de bruit qui pourraient être générées par les futures activités, la Ville prend bonne note de la nécessité d'être attentif à la prise en compte, par les porteurs de projets, de la prescription de compatibilité avec l'habitat.</p> <p>Vis-à-vis des habitations les plus proches, l'orientation d'aménagement intègre déjà :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces verts de recul d'implantation, - des modalités d'accès (pour clients ou livraisons) situées à l'écart de ces habitations. <p>Les éventuelles mesures complémentaires de réduction ou d'évitement de nuisances sonores, seront précisées au stade de l'instruction des projets.</p>	<div data-bbox="1145 421 1524 660" data-label="Image"> </div> <p>Pas de modification</p>
Observations de la DDT 24 – service "eau environnement risques" (courrier reçu le 29 juillet 2014)		
<p><u>Risque argile :</u> Site concerné par le PPR "argiles, catégorie B1 et B2. Rajouter le plan ci-joint, où la localisation des dites zones apparaît, entouré d'une ligne de couleur rose foncé.</p>	<p>Il est à noter que le plan fourni par la DDT 24 indique la délimitation de l'ensemble des zones AU du PLU de Chancelade au regard des zones du PPR, et pas seulement du site concerné par la modification simplifiée du PLU.</p>	<p>Intégration au chapitre 2.1 du Rapport de présentation de la modification simplifiée</p>
<p><u>Risque sismique :</u> Préciser que la commune de Chancelade est concernée par le risque sismique "zone 1 : niveau très faible"</p>		<p>Intégration au chapitre 2.1 du Rapport de présentation de la modification simplifiée</p>
<p><u>Règlement</u> Indiquer au chapitre V que les dispositions du PPR mouvements de terrains et argiles seront scrupuleusement respectées</p>	<p>Les zones AU1 sont réglementées au chapitre VI et non V du règlement</p>	<p>Mention ajoutée au "caractère des zones" du chapitre VI du règlement</p>
<p><u>Règlement :</u> Constat du bon report de l'indication des zones de bruit des RD939 et RD710</p>		<p>Pas de modification</p>

3.2 Prise en compte des résultats de la mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 a été mise à disposition du public pendant une période d'au moins 1 mois.

Cette mise à disposition s'est déroulée entre le 7 juillet et le 12 septembre 2014.

A l'issue de cette mise à disposition, le bilan prévu au dernier alinéa de l'article L.123-13-3 ne peut faire le constat que d'une absence d'observation émanant du public sur le dossier.