

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BOULAZAC ISLE MANOIRE DU

LUNDI 29 AVRIL 2019 À 18HEURES 30

Approbation du Procès -verbal du 13 Mars 2019 et du 10 Avril 2019

URBANISME

Approbation du PLUI

URBANISME

Conseil Municipal de la commune de Boulazac Isle Manoire
du 29 avril 2019

Projet de délibération

Approbation du PLUI

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux valant programme local de l'Habitat et plan de déplacement urbain : Arrêt / Avis de la commune

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code du Patrimoine ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-14 et suivants, L 103-2, L 103-6 et L 104-2 ;

Vu l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitat ;

Vu la délibération n°DD077-2015 du 25 juin 2015 transférant au Grand Périgueux l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux, valant programme local de l'habitat (PLH) et plan de déplacement urbain (PDU).

Considérant le débat relatif au projet d'aménagement et de développement durables du PLUi conforme à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant la large concertation du public effectuée conformément aux délibérations du 26 novembre 2015 et du 1^{er} juillet 2017 ;

Vu la délibération DD002-2019 du 24 janvier 2019, la Communauté d'Agglomération qui décide d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

[https://www.grandperigueux.fr/Amenagement-du-territoire-et-Urbanisme/L-urbanisme2/Le-Plan-Local-d-Urbanisme-intercommunal-du-Grand-Perigueux/Documents-du-projet-de-PLUi/\(language\)/fre-FR](https://www.grandperigueux.fr/Amenagement-du-territoire-et-Urbanisme/L-urbanisme2/Le-Plan-Local-d-Urbanisme-intercommunal-du-Grand-Perigueux/Documents-du-projet-de-PLUi/(language)/fre-FR)

Les communes de l'Agglomération peuvent faire part de leur avis par délibération en Conseil Municipal jusqu'à trois mois après la date de notification de celui-ci, soit le 31 janvier 2019.

Après étude du PLUi avec les conseillers municipaux, un certain nombre d'observations est fait :

I/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT A APPORTER EN SECTEUR 1 :

- Le règlement impose une hauteur de clôture à 1m30 en transparence et sans brise vue possible sur les voies publiques. Il est souhaité que les clôtures puissent déroger à la règle selon la typologie des clôtures existantes dans l'environnement proche.
- Le règlement prévoit les extensions des constructions existantes avec une liste restreinte de matériaux imposés. Il est souhaité que le règlement puisse permettre les extensions dans une typologie de matériaux permettant de reproduire à l'identique.
- Laisser la possibilité à la commune d'interdire, suivant le secteur, les toitures à une pente.

- A ce jour, le règlement ne permet pas aux annexes l'utilisation de matériaux différents de celui de l'habitation principale. Il est souhaité de pouvoir réglementer les constructions annexes de telle manière à utiliser des matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale.
- En zone Ub dans le secteur 1, le recul par rapport aux voies publiques impose un respect d'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes des limites séparatives latérales. Nous souhaitons tout comme le règlement en zone Ub du secteur 2, qu'une dérogation soit possible en cas de difficulté avérée à respecter la règle (topographie..).
- En secteur UB et UBa, les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives. Pourquoi imposer une telle règle ?
- En Zone UC, permettre la construction de dépendances en limites séparatives.
- En UY : ne pas réglementer la hauteur afin de ne pas exclure les projets d'implantation des entreprises.
- Ne pas Imposer du stationnement en zone UA. En effet, la forme urbaine et dense de la zone UA ne permet pas forcément la réalisation de stationnement en partie privative.
- Dans les zones denses (Ua, Ub et Uc) : Problème du traitement des espaces associés au stationnement. Il est souhaité d'être moins restrictif en supprimant le fait d'imposer l'implantation d'arbres par tranche de stationnement.

II/ SUJETS RELEVÉS AU SEIN DES COMMUNES :

Il est souhaité que les constructions identifiées dans le cadre de la modification numéro 1 du PLU (Macronisation) , validée en Conseil Communautaire par Délibération du Grand Périgueux le 8 février 2018, soient reportées sur le PLUi.

1) SAINT LAURENT SUR MANOIRE :

- **Changements de destination** à intégrer : La Faye – parcelle B1204 (Zone A)

- **Modification de Zonage :**

- Future piscine – parcelles 439 B 1632, 1651, 1650, 1098, 1096, 1097, 1095,1094, 1092 : (cf plan 1) : passer la zone située au-dessus en UM

- Zone NP : le terrain sur la branche de Niversac à classer en zone N

- Zone 2AU de la Daudie à reprendre sur le zonage du périmètre de la déclaration

du projet

2) BOULAZAC :

- Changements de destination à intégrer

- Lieu dit Les Combes : parcelle AS70 : grange
- Lieu dit le Chatelou : parcelle AS 353 : propriété Chaumont
- La Filolie nord : parcelles AW 47 et AW 52
- Les Rebières : parcelle BC12
- Champ de Marsicou : parcelle BK 5
- Champ Branchier : BK 12 + BK 23 + BW 76
- Prairie moulin du Treuil : BK 90
- Les Combes : BN 38

- Modification de Zonage :

- Plaine de Lamoura : passer le zonage NL en NE (plan 2)
- Supprimer les 2 poches inscrites en N : les passer en NL sur la plaine de Lamoura

(Plan 3)

- Maisons rue Yvon Delbos à sortir du périmètre de la zone de projet
- Groupe scolaire Joliot Curie + terrains Dubois (terrain foot et tennis) Cité Bel Air :

zonage à passer en UE (Plan 4)

- Centre Ailhaud Castelet : à passer en UM
- Garage Magot + station lavage : à passer en UM
- Cimetière du Frondal : à passer en NE

- Il est demandé de passer le lotissement des terrasses du Suchet 3 en zone UC. En effet, la taille des terrains et la typologie du secteur doit permettre une implantation sans imposer une construction en limite séparative.

- ZAC Epicentre : périmètre à reprendre en fonction du dossier de création de la ZAC

- Afin de contribuer à la diversification de l'offre de logements sociaux sur la commune, il est souhaité que les parcelles cadastrées AS 0075, 0076, et 00 77 sur la zone de Pey Harry à Boula-zac, soient reclassées en zone urbaine. En effet, le Grand Périgueux Habitat souhaite y réaliser une opération sur ce secteur. Il s'agit donc de supprimer l'Espace Boisé Classé, la zone N, ainsi que l'ER n°2.

- Emplacements réservés :

- Supprimer l'ER 40 à Lesparat
- Supprimer l'ER 46 dans la plaine de Lamoura
- Supprimer la pointe de l'ER 44 (Maison St Martin)
- Supprimer l'ER n° 2 - Pey Harry

3) ATUR

- **Changements de destination à intégrer** : reprendre le dossier CDPENAF
- **Modification de Zonage** : bourg classer en Uba : à passer en UE

4) SAINTE MARIE DE CHIGNAC

- Changements de destination à intégrer :

- Ajouter au dossier de micronisation dans le cadre de la modification du PLU le

Moulin de Capelot

- Le moulin de la Ledre
- Les Chais du Taboury

- Modification de Zonage :

- Moulin de la Forges : à passer en UT (actuellement en N) + Droit de préemption
- Stèle de la rivière basse : à passer en ER
- ER : Clavieras : réduire l'emprise de la voirie (Plan 5)

Il est proposé que le Conseil Municipal :

- ✓ **DECIDE** de donner un avis favorable avec observations énoncées dans la présente délibération au projet de PLUi valant programme local d'habitat et plan de déplacement urbain arrêté, du Grand Périgueux.
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire à poursuivre l'exécution de la présente délibération .