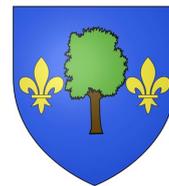


PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE THENON MODIFICATION N°1

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **15 MARS 2011**

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **7 JUILLET 2025**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 7 juillet 2025

Le Président,

UA64.

PARIS | BOISSY
AR, Prefecture
URBANISTES & ASSOCIÉS



GÉRÉA
ingénieurs écologistes

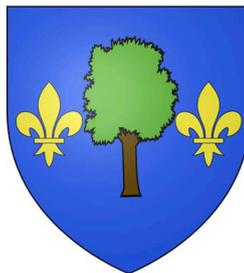
024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025

AR Prefecture

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir



PLAN LOCAL D'URBANISME DE THENON

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE THENON

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Mai 2025

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


GÉREA
ingénieurs-écologistes

AR Prefecture

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025

AR Prefecture

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025

Préambule	7
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3 L'objet du présent dossier de modification.....	10
4 La procédure de modification	11
4.1. Justification et contenu de la procédure	11
4.2. Le déroulement de la procédure.....	12
5 Le contenu du dossier de modification.....	16
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	16
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme	19
1 Le territoire communal	21
2 Présentation du site concerné par la première évolution du plan de zonage	23
3 État initial de l'environnement.....	27
3.1. Le milieu physique.....	27
3.2. Le milieu naturel	28
3.3. Les risques naturels et technologiques.....	32
3.4. Paysage et patrimoine.....	38
3.5. Le milieu humain	41
4 Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	43
4.1 L'organisation du zonage	43
4.2. Les dispositions du règlement.....	45
4.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	46
4.4 Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires	47
5 La motivation de la modification	50
5.1. Description du projet motivant la modification	50
6 Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification	52
6.1. Les évolutions au lieu-dit « Bellevue Nord »	52
6.2. Les évolutions du règlement écrit autorisant l'extension des constructions d'habitation et leurs annexes	63
6.3. L'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur	71
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme	78
1 L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	80
2 Conclusion	84
Equipe d'étude	86



AR Prefecture

UA64



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon

Note complémentaire au rapport de présentation

024-260044150-20250107-DE005-010-DE
Reçu le 11/07/2025

Préambule

1	Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2	Le document d'urbanisme en vigueur	9
3	L'objet du présent dossier de modification	10
4	La procédure de modification	10
5	Le contenu du dossier de modification	16
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	16

AR Prefecture

UA64



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon

024-260044150-20250107-DE005-010-DE
Note complémentaire au rapport de présentation

Reçu le 11/07/2025

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir :
Dominique BOUSQUET

58 avenue Jean Jaurès - 24120 Terrasson-Lavilledieu

Téléphone : 05 53 50 96 10

Courriel : contact@ccthpn.fr

2 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme ((PLU) en vigueur de Thenon s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de Thenon (Dordogne, 24) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le **15 mars 2011** par le Conseil Communautaire de la Communauté de communes « Causses et Vézère », qui n'a pas fait l'objet d'évolutions depuis lors.

Depuis sa création, le 30 mai 2013, la **Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir** (CCTHPN) a repris la compétence « documents d'urbanisme » des 37 communes de son territoire.

La présente procédure engagée par le Conseil communautaire est la modification n°1 du PLU de Thenon.

La Communauté de Communes élabore concomitamment à cette procédure, un **PLU intercommunal**, qui a été prescrit le 30 septembre 2021.

Le PLU de Thenon est aussi concerné par l'élaboration **d'un Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT du Périgord Noir) engagé par la délibération du Syndicat mixte du SCoT du Périgord Noir depuis du 1^{er} août 2018. Ce document, en cours d'élaboration, n'est pas opposable au PLU de Thenon

3 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

La procédure engagée par la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir pour la commune de Thenon est une **modification**.

Le présent dossier de modification est motivé par les évolutions suivantes :

- > La modification de l'OAP relative au secteur 1AU1 de la zone 1AU, au lieu-dit « Bellevue Nord » afin de passer d'un aménagement destiné à l'accueil de logements à un aménagement voué à l'accueil d'activités économiques.
- > Le reclassement dans le règlement écrit et graphique du secteur 1AU1 « Bellevue Nord » en un nouveau secteur 1AUY3 de la zone 1AUY afin d'y disposer d'un règlement adapté aux nouvelles constructions et destinations qui y seront autorisées dans le cadre de l'aménagement de cette nouvelle zone à vocation artisanale.
- > L'ajout dans le règlement écrit de la zone A des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.

Les remaniements apportés au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistent en des adaptations limitées des orientations d'aménagement et de programmation et des pièces écrites et graphiques du règlement. Elles ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et n'affectent ni la délimitation des zones agricoles et naturelles ni les éléments soumis à une protection réglementaire (EBC, éléments du paysage et du patrimoine, restrictions de constructibilité du fait d'aléas naturels...).

Le projet s'inscrit donc totalement dans le cadre propre à la procédure de modification du PLU.

4.2. Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 – La transmission du dossier de modification aux Personnes Publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 – L'enquête publique

Le Président de la Communauté de Communes publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 – L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Il est toujours possible de modifier le projet de modification PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (L.153- 43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

4.2.1 La Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir a notifié, avant l'enquête publique du dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Neuf avis ont été transmis à la Communauté d'agglomération. Il s'agit de ceux de :

- > La **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté de communes le 31 janvier 2025.

Concernant le reclassement de zone et modification de l'OAP du secteur « Bellevue Nord », la DDT n'a aucune objection sur ce changement de zonage qui sera dédié à la création de la nouvelle zone d'activités. La modification de l'OAP et du règlement écrit, qui, dans sa rédaction favorise notamment, une bonne insertion paysagère avec des prescriptions précises concernant les remblais/déblais, n'appellent pas d'observation également.

Pour la modification du règlement écrit de la zone A et N, dite « Macronisation », la DDT n'a pas d'observation contraire. Les prescriptions sont conformes à la doctrine départementale en matière d'extension des constructions d'habitation et des annexes en zone agricole et naturelle. La CDPENAF a d'ailleurs rendu un avis favorable sur ce projet.

La DDT émet donc un **avis favorable** sur ce projet de Modification n°1 du PLU de la commune de Thenon.

- > Le **Département de la Dordogne** : courrier transmis à la Commune le 31 janvier 2025. L'avis formule un certain nombre d'observations :
 - Concernant **l'accès sur le réseau routier départemental** du projet en question, la desserte telle que présentée dans le dossier sera effectuée par l'accès existant à la clinique vétérinaire. Afin de garantir des distances de visibilité suffisantes à la sortie du projet sur la RD 68 côté droit, un dégagement de visibilité devra être prévu sur les parcelles situées au droit de la zone d'activité.
 - **Concernant la gestion des eaux pluviales et usées**, le rejet des eaux usées est interdit dans les dépendances de la route départementale et, en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.
 - Pour des raisons de sécurité, toute **implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif** devra être prévue avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au débouché des voiries publiques, privées ou des accès sur les routes départementales.
 - Les règles d'implantation des **portails** par rapport à la voirie départementale devront être compatibles avec le règlement départemental de voirie qui prévoit un recul de 6 mètres minimum par rapport au bord de chaussée afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant son portail avant ouverture.

Dans ces conditions, le Conseil départemental émet un avis favorable.

La Communauté de communes prend bonne note des ces préconisations qui ne remettent pas en cause les dispositions réglementaires du PLU. Elles seront respectées lors de l'aménagement de la zone, en collaboration avec l'Unité d'Aménagement de Terrasson.

- > La **Communauté d'agglomération du Grand Périgueux** : mail transmis à la Commune le 27 novembre 2024. Le Grand Périgueux n'a pas de remarque à formuler sur cette procédure et émet un **avis favorable** sur celle-ci.
- > La **Commune de Thenon** : courrier transmis à la Commune le 16 janvier 2025. La commune n'a **pas d'observation** particulière à faire.
- > La **Chambre d'agriculture de la Dordogne** : courrier transmis à la Commune le 11 décembre 2024. La Chambre n'a pas d'observations à formuler et émet un **avis favorable** sur ce projet de Modification n° 1 du PLU de la commune de Thenon.
- > La **Chambre des Métiers de la Dordogne** : courrier transmis à la Commune le 11 décembre 2024. La Chambre n'a pas d'observations à formuler : **le projet semble compatible avec les besoins des entreprises artisanales**.
- > L'**INAO** : courrier transmis à la Commune le 5 décembre 2024. Après étude du dossier l'INAO n'a **pas de remarques à formuler sur le projet**, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidences sur les AOC et IGP.
- > Le **CNPF** : courrier transmis à la Commune le 5 décembre 2024. Constatant que le projet n'impacte pas les espaces forestiers de manière significative, le CNPF émet un **avis favorable**.
- > **GRTgaz** : courrier transmis à la Commune le 18 décembre 2024. L'organisme émet un certain nombre de préconisations pour la prise en compte des canalisations de gaz et les servitudes qui s'y rattachent dans le document d'urbanisme, tout en reconnaissant que le projet de création du secteur 1AU3 n'a pas d'interférences avec ses canalisations.

La Communauté de communes prend bonne note des ces préconisations qui ne remettent pas en cause les dispositions réglementaires actuelles du PLU. Elles seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

En plus de ces avis, on notera que :

- > La **MRAE** a émis un avis en date du 22 janvier 2025 statuant sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thenon (24).
- > La **CDPENAF**, lors de sa commission du 28 janvier 2025, a émis un **avis favorable** à la demande de modification.

4.2.2 L'enquête publique

L'enquête publique présentant ce dossier à la population est organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-7 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné sur une liste d'aptitudes Monsieur ANDRIEUX, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

l'enquête publique s'est déroulée du 28 mars 2025 à 9h00 au 29 avril 2025 à 12h00, soit 33 jours consécutifs en mairie de Thenon.

Au cours de celle-ci, le public a pu consulter le dossier au siège la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, en mairie de Thenon, ainsi que sur les sites internet des deux collectivités.

Deux registres papiers ouverts par le Commissaire enquêteur étaient à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes à Terrasson et en mairie de Thenon. Un registre dématérialisé était également accessible un site internet dédié.

Les **3 permanences** du Commissaire Enquêteur se sont tenues sur la base des horaires suivants :

- > Vendredi 28 mars de 09h00 à 12h00.
- > Mardi 15 avril de 09h00 à 12h00.
- > Mardi 29 avril de 09h00 à 12h00.

Lors de ces 3 permanences, la participation du public a été quasi nulle :

- > Seules deux personnes ont rencontré ensemble le Commissaire enquêteur, mais leur demande ne concernait pas l'objet de la modification.
- > Aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.
- > Aucun courrier n'a été reçu par le Commissaire enquêteur.
- > Aucun mail ne lui a été adressé.

Le commissaire enquêteur a remis à la Communauté de Communes son « procès-verbal de synthèse » transmis dans les délais légaux, le 6 mai 2025. En l'absence d'observation du public et du Commissaire enquêteur, aucun mémoire de réponse n'a été établi par le Maître d'ouvrage.

Dans son avis du 27 mai 2025, après avoir analysé le dossier dans son ensemble, pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées, examiné l'ensemble des impacts sur le patrimoine naturel, les risques naturels ou technologiques potentiels et vu l'absence d'observations du public et l'intérêt général du projet, le Commissaire enquêteur a émis **un avis favorable, avec pour seule recommandation la prise en compte du point soulevé par le Conseil Départemental concernant l'accès au réseau routier départemental**.

Ce rapport sera tenu à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête au siège de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir et à la Préfecture de la Dordogne (Direction Départementale des Territoires).

4.2.3 L'approbation du dossier de modification

Constatant au vu des éléments ci-dessus que le dossier de modification n°1 du PLU de Thenon pouvait être approuvé en l'état, le Conseil communautaire l'a approuvé par délibération du **7 juillet 2025**.

Les mesures de publicité et d'information seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

5 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- > Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - **La pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
 - **La pièce écrite du règlement d'urbanisme.**
 - **La pièce graphique du règlement d'urbanisme.**

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

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

Article L.153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.



AR Prefecture

UA64



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon

Note complémentaire au rapport de présentation

024-260044150-20250707-DE005-00-DE
Reçu le 11/07/2025

Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal	21
2 Présentation du site concerné par la première évolution du plan de zonage.....	23
3 État initial de l'environnement	27
4 Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	43
5 La motivation de la modification.....	50
6 Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification.....	52

AR Prefecture

UA64



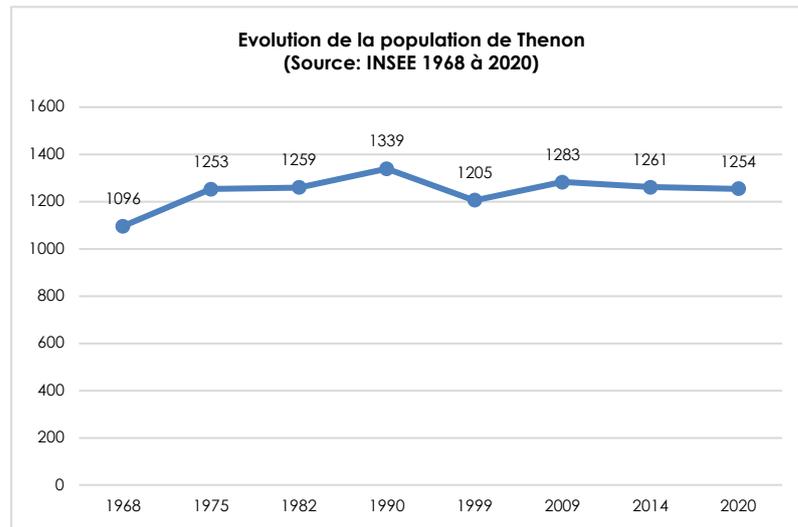
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon

Note complémentaire au rapport de présentation

024-260044150-20250107-DE005-010-DE
Reçu le 11/07/2025

L'urbanisation est peu développée et concentrée au niveau du bourg, situé dans la vallée de la Laurence. Plusieurs petits hameaux bâtis ponctuent le reste du territoire.

Mais, la très grande partie de son territoire est rurale et offre un cadre de vie exceptionnel, grâce notamment à une topographie très vallonnée, à la diversité de ces milieux naturels et à la présence de la forêt qui occupe une grande partie du territoire, tandis que les terres agricoles se développent sous forme de clairières au sein de ce couvert boisé.



Malgré quelques fluctuations, la **population de Thenon reste globalement stable depuis 1975**. Ainsi, Thenon accueille 1 254 habitants en 2020 d'après les dernières données INSEE.

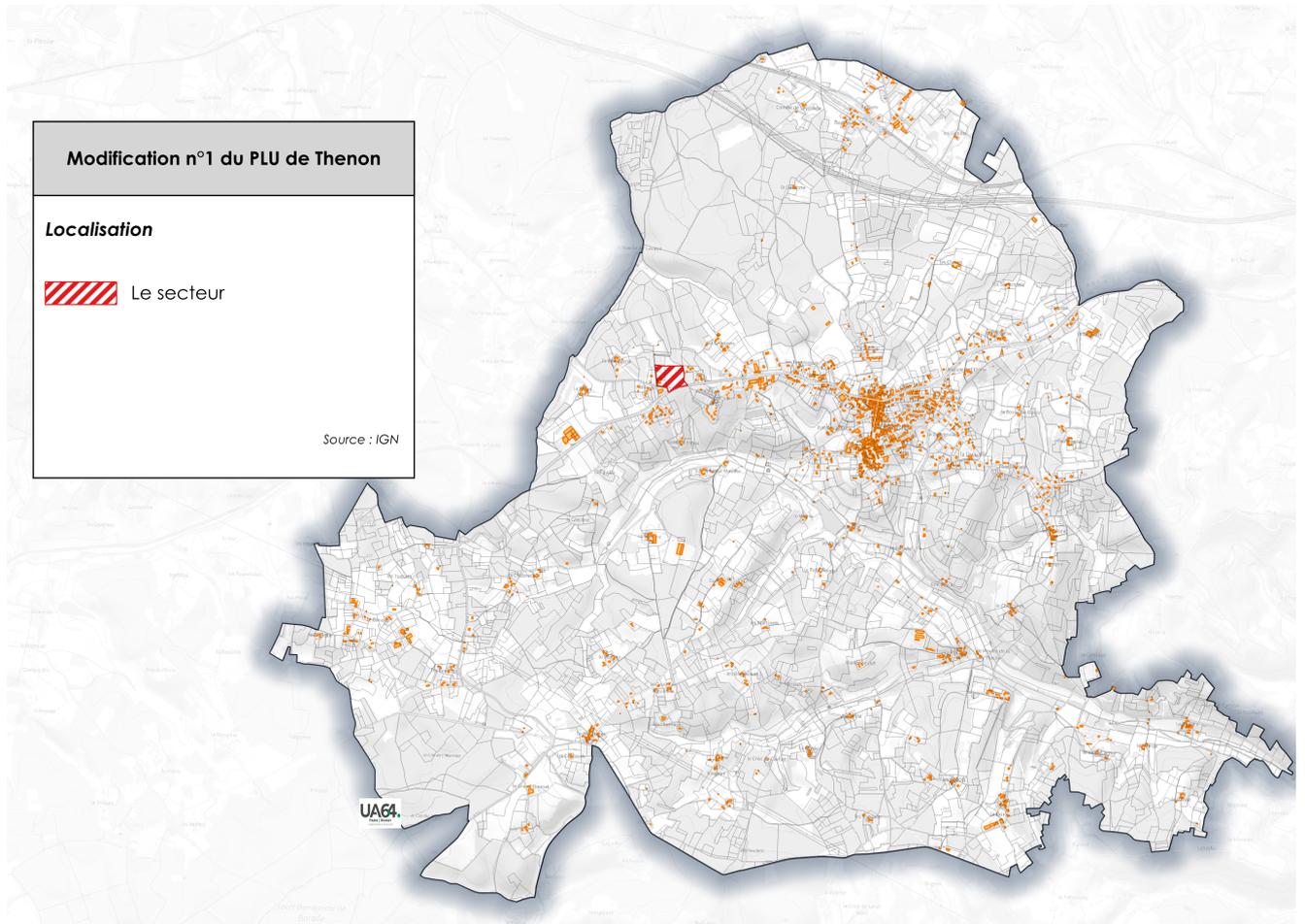
Dotée de plus de 80 commerces, d'une offre de services diversifiée en faveur des habitants de la commune et des communes limitrophes, d'une activité agricole assez soutenue et constituée d'une majorité d'entreprises individuelles, l'économie locale est également pourvoyeuse d'emplois salariés publics (mairie, écoles, collège, gendarmerie...) et privés, principalement dans les secteurs de la santé et de l'action sociale ainsi que de l'industrie alimentaire et de la logistique du froid. Elle bénéficie aussi des retombées d'une économie touristique saisonnière du fait de sa proximité de sites et zones naturelles réputés, ainsi que de la présence sur son territoire d'un parc de loisirs et de structures d'accueil touristique.

Si l'offre d'emplois a décliné de 2010 (546 emplois) à 2021 (473), elle est toutefois restée, à cette date, excédentaire avec un ratio de 115 emplois pour 100 actifs, soit une proportion d'actifs de 15 ans et plus bénéficiant d'un emploi sur place (44 % en 2021) très supérieure aux moyennes.

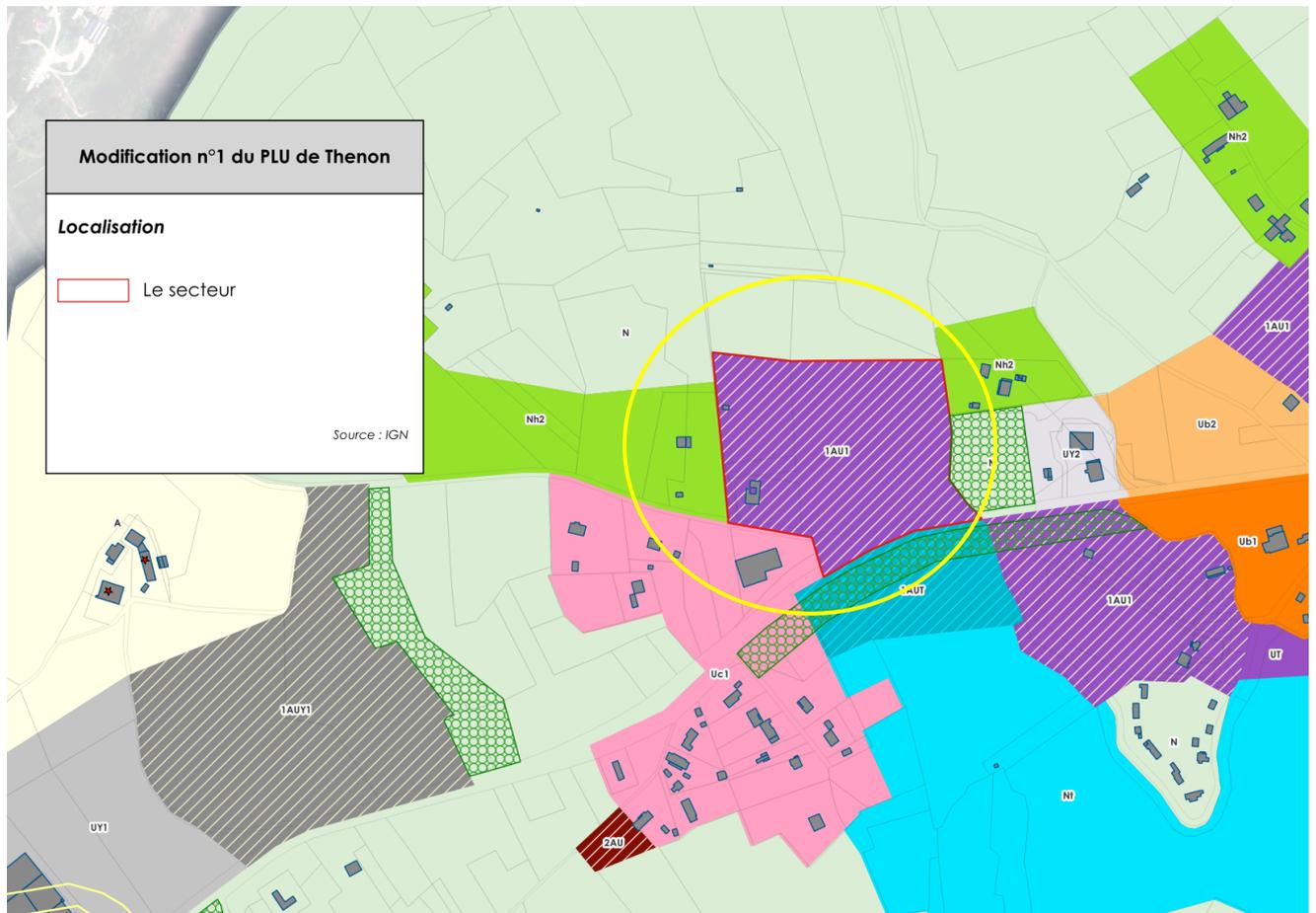
Selon les dernières données chiffrées disponibles de l'INSEE, l'écart entre l'offre locale d'emplois et le profil des actifs, dont près d'un tiers bénéficiait en 2017 d'une formation de niveau au moins égal au baccalauréat (contre un quart en 2010), pourrait expliquer que près de 57% des actifs travaillaient en 2021 à l'extérieur de la commune, principalement dans les bassins d'emplois de Périgueux et de Brive.



2 PRESENTATION DU SITE CONCERNE PAR LA PREMIERE EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE



Localisation du site



Le site concerné par cette procédure est constitué de 8 parcelles **dans leur totalité et la parcelle A 1065, pour partie**. La superficie est de **31 977 m²** soit **3,20 ha**.

Parcelles	Superficie occupée	Superficie totale
A 1065	21721 m ²	26802 m ²
A 655	6518 m ²	6518 m ²
A 1067	852 m ²	852 m ²
A 1064	2400 m ²	2400 m ²
A 1062	352 m ²	352 m ²
A 1066	20 m ²	20 m ²
A 1063	65 m ²	65 m ²
A 1061	26 m ²	26 m ²
A 51	23 m ²	23 m ²
SUPERFICIE TOTALE	31977 m²	

Le site est situé à 1,478 km au Nord-Ouest du bourg de Thenon, et se situe le long de la route départementale 68 et 6089, au lieu-dit « La Banargerie ».

Le site est presque entièrement constitué de terres agricoles (prairies). Seul l'angle Sud-Ouest du site est occupé par un bâtiment (une clinique vétérinaire construite fin 2021), qui occupe 12% de la superficie du site.



Vue du bâtiment déjà présent sur le site (source : <https://vetodordogne.fr>)

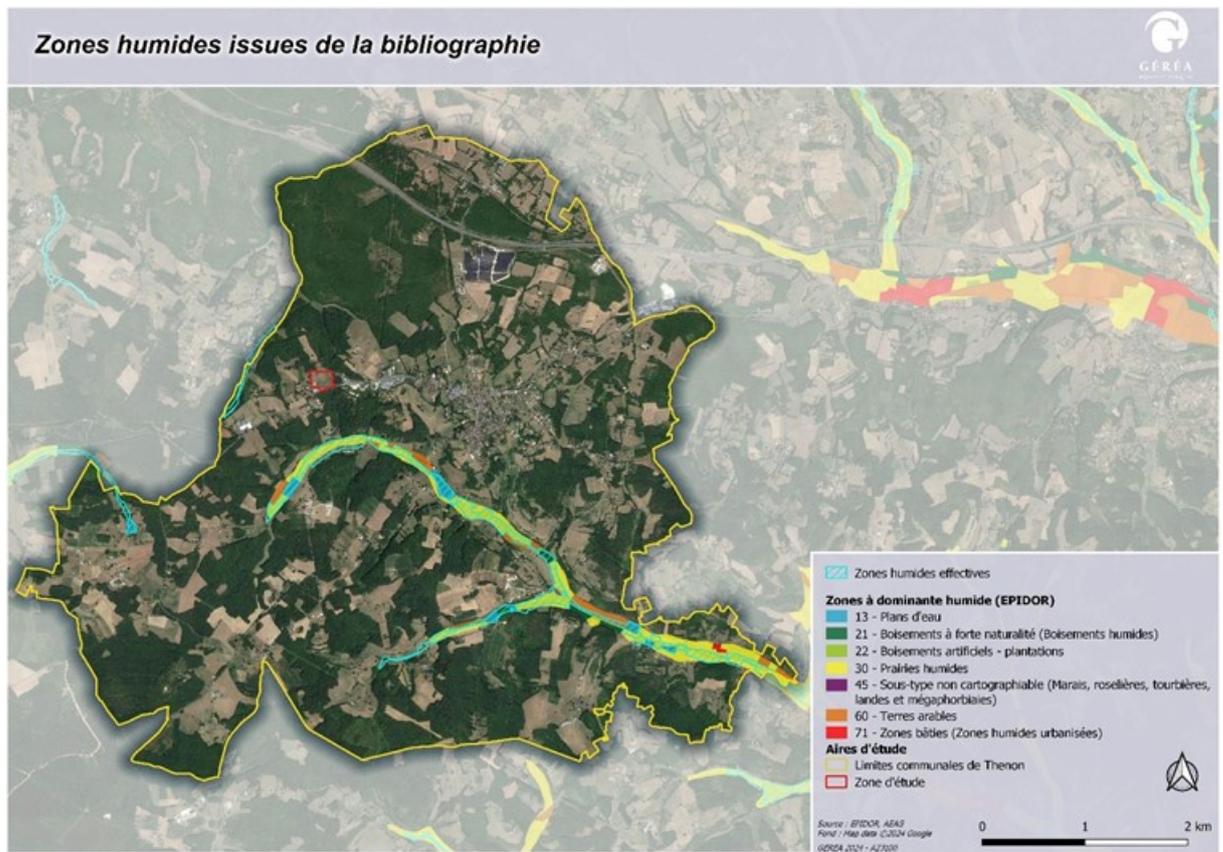


Vu depuis l'Avenue de la Libération (source Google Street 2021)

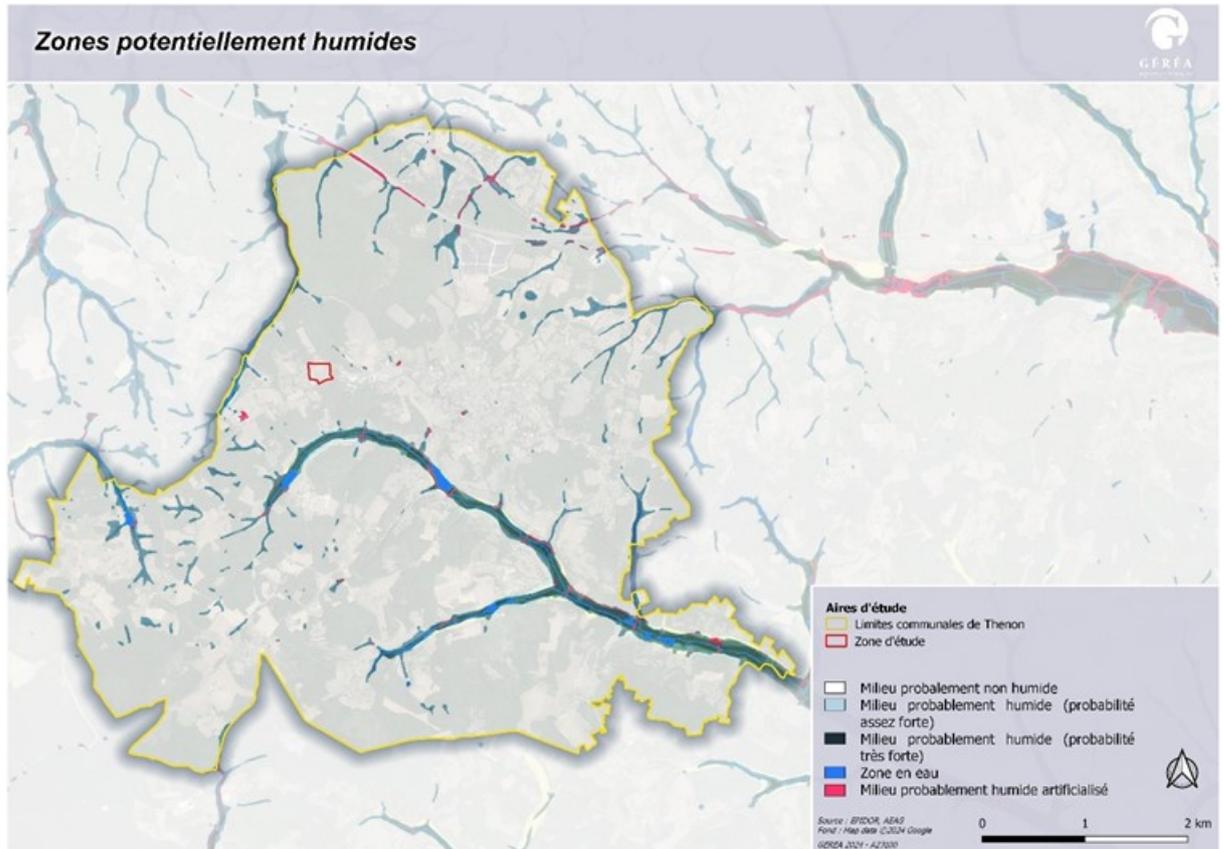


Ce travail, restitué en 2023 présente 4 cartographies distinctes : une prélocalisation des milieux potentiellement humides (au sens de la convention de Ramsar sur les milieux humides du 2 février 1971), une prélocalisation des zones potentiellement humides (au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), ainsi que deux prélocalisations reprenant les éléments précédents en y appliquant un seuil de significativité.

D'après la modélisation des zones potentiellement humides avec application d'un seuil significatif, la commune de Thenon présente peu de potentialité de zones humides, le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » ne présente notamment pas de potentialité particulière.



Zones humides issues de la bibliographie.



Zones potentiellement humides.

3.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le site internet « Géorisques », les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Thenon sont :

- > Le risque « inondation ».
- > Le risque « sismique ».
- > Le risque « mouvements de terrain ».
- > Le risque « retrait-gonflement » de sols.
- > Le risque « feu de forêt ».
- > Le risque « radon ».
- > Le risque « industriel ».

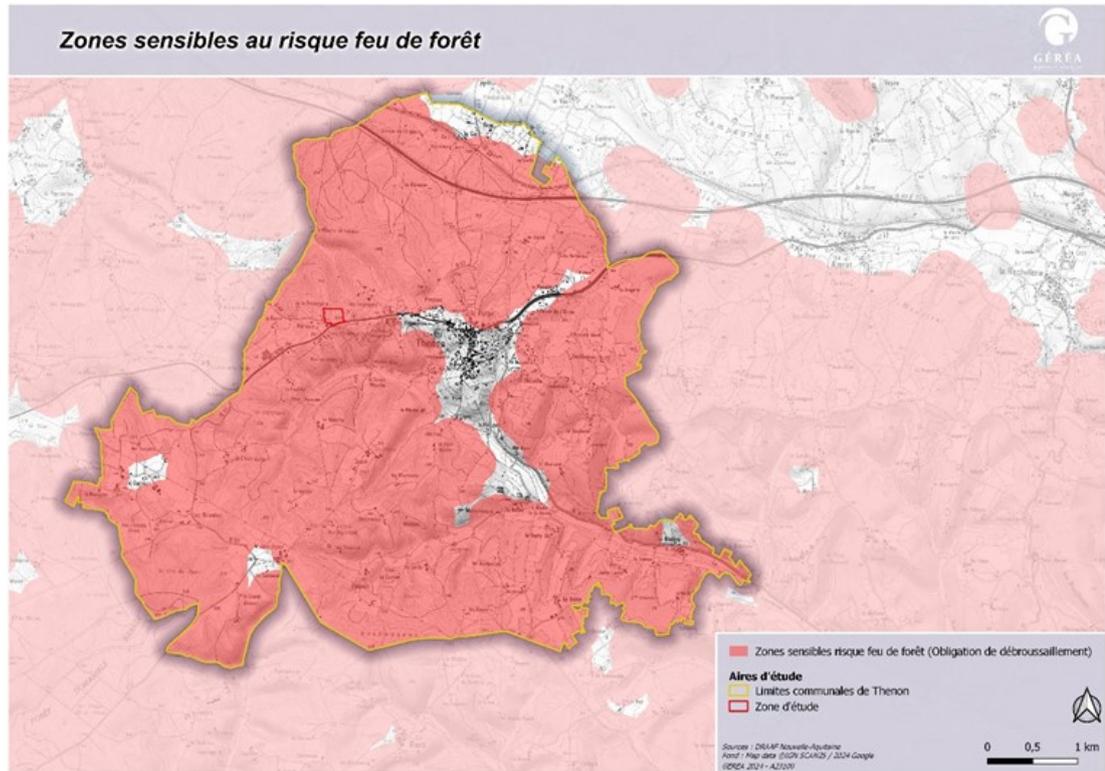
Le site de projet n'est, bien sûr, pas concerné par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification du PLU.

3.3.1. Le risque feu de forêt

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier

comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 mètres autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

La commune de Thenon est quasi-intégralement située en zone sensible. Elle est donc largement concernée par le risque feu de forêt et par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle, notamment au niveau du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».



Zones sensibles au risque feu de forêt

3.3.2. Le risque « inondation »

a) Débordement de cours d'eau

Le territoire de la commune de Thenon n'est inclus dans aucun Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) ni aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

La Laurence est probablement localement sujette au risque inondation mais ce risque apparaît limité sur le territoire communal et ne concerne pas le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».

b) Par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors

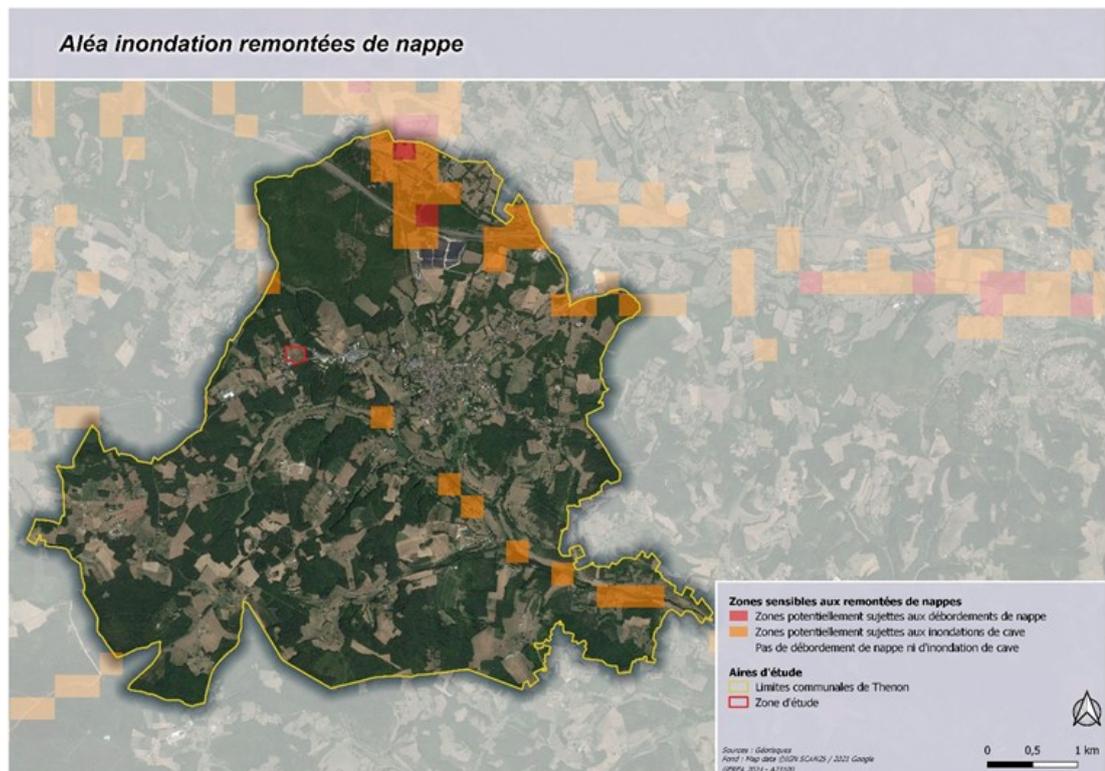
totallement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

La commune de Thenon n'est sujette que très localement au phénomène d'inondation par remontée de nappe qu'il soit de type « inondation de cave » (l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel) ou de type débordement de nappe, comme l'atteste la cartographie ci-dessous.

Le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » n'est pas concerné par ce phénomène.



Aléas remontés de nappe.

3.3.3. Le risque mouvement liés au sol

a) Cavités souterraines et mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

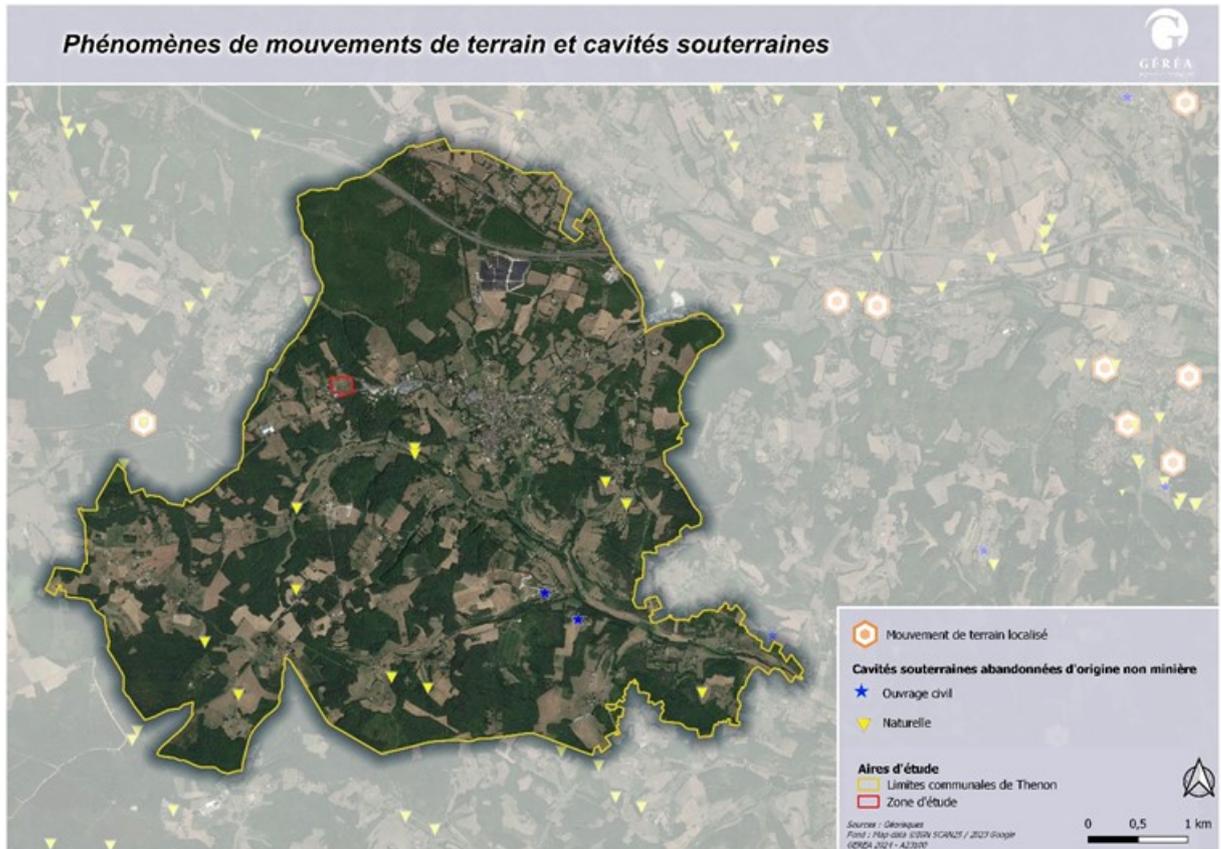
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur le territoire communal.

13 cavités souterraines (la plupart naturelles) sont toutefois identifiées à Thenon. Aucune n'est située à proximité du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».

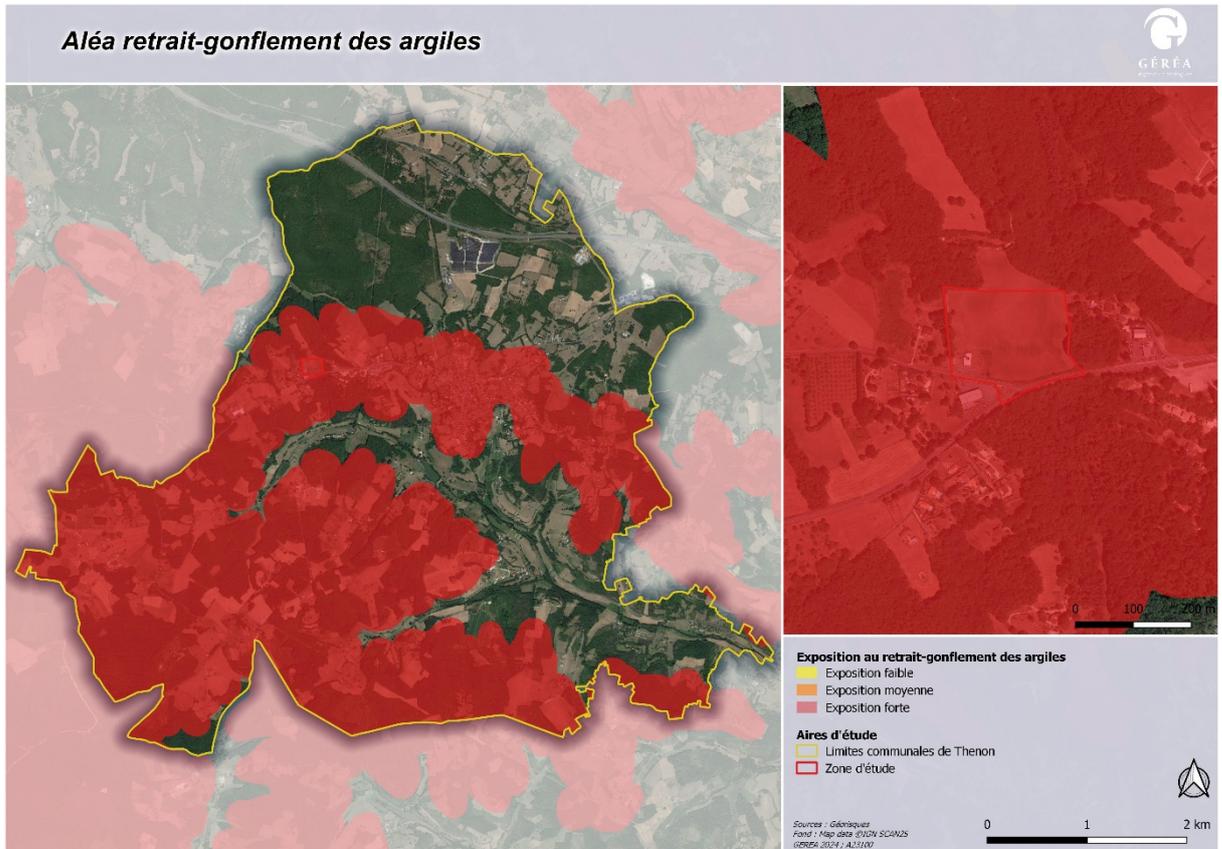


Cavités souterraines.

b) Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

Plusieurs secteurs de la commune de Thenon sont concernés par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau fort. C'est notamment le cas du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».



Aléa retrait-gonflement des argiles

c) Risque sismique

La commune est soumise à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

3.3.4. Les risques technologiques

a) Installations classées

5 ICPE sont recensées dans la commune, aucune n'étant classée SEVESO. **Aucune de ces ICPE n'est localisée à proximité du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».**

b) Transport de matières dangereuses

- Canalisations de transport de gaz

Une canalisation de transport de gaz passe au niveau de la vallée de la Laurence. A ce titre, **le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » n'est pas concerné par cette canalisation.**

- Transport routier

La RD 6089 et l'autoroute A89 qui passent au Nord du territoire communal sont tous deux identifiées comme des axes de transport de matières dangereuses dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Dordogne.

Le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » est notamment localisé le long de la RD 6089, il est donc directement concerné par le risque de transport de matières dangereuses (l'objet de la présente procédure de modification étant notamment de permettre l'accueil d'activité économique).

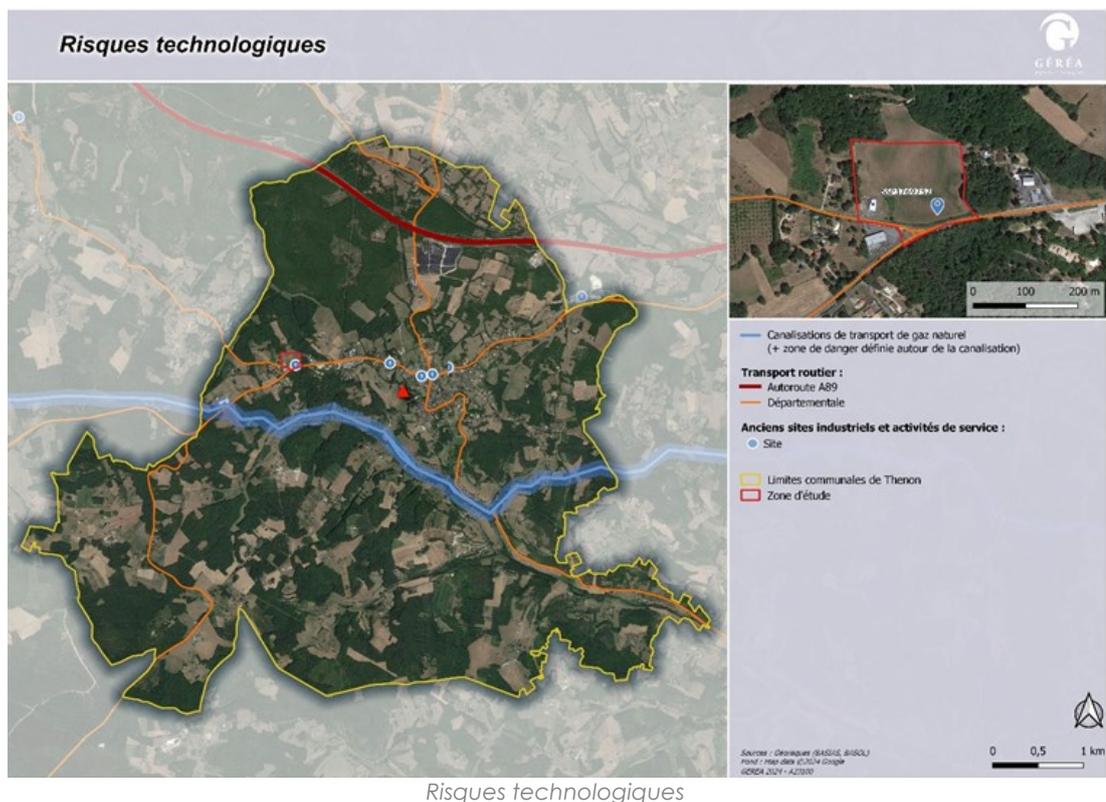
c) Risque de rupture de barrages

La commune de Thenon n'est pas concernée par le risque de rupture de barrages.

d) Les sites et sols pollués

La problématique « sites et sols pollués » est globalement peu présente sur le territoire communal. La base de données BASOL n'identifie qu'un seul site sur le territoire communal, alors que la base de données BASIAS en identifie 6.

Il est recensé un site BASIAS au niveau du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ». Il s'agirait d'une ancienne station-service en fin d'exploitation depuis 1982. L'analyse de photographies aériennes ancienne ne permet toutefois pas d'identifier cet élément.



Risques technologiques

e) Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

- > Du **risque radon** : la commune de Thenon est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

3.3.5. Les nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

L'autoroute A89, qui passe au Nord de la commune de Thenon, fait l'objet d'un classement sonore¹ des infrastructures de transports terrestres. Le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » est toutefois suffisamment éloigné de cette autoroute (à environ 2 km au Nord) pour ne pas être affecté par les nuisances sonores associées.

3.4. Paysage et patrimoine

3.4.1. Le contexte local

Dans le cadre de la Convention européenne du paysage entrée en vigueur en France le 1er juillet 2006, renforcée par la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, un atlas des paysages de la Dordogne a été élaboré sous maîtrise d'ouvrage de l'État et publié en octobre 2020. Les paysages du département s'organisent en huit unités paysagères. La commune fait partie du Périgord central, un paysage vallonné, aux horizons limités par de nombreux bois, plus ou moins denses, parsemés de prairies et de petits champs.

Thenon se trouve plus particulièrement dans les causses de Savignac, Cubjac et Thenon. Les vues se referment un peu plus, les arbres deviennent plus petits, le sol semble plus sec, la géologie s'affirme avec les restes de murets ou les affleurements calcaires...

Le paysage est plus aride, parfois désolé et perdu, mais non dénué de charme. Mais ce causse exprime aussi une certaine diversité en fonction du relief, du passage des vallées ou encore de l'épaisseur de la terre. Des clairières agricoles plus lumineuses, habitées ou non, s'ouvrent par endroits. Ces ouvertures sont plus étendues et habitées au Sud de la sous-unité, vers Chourgnac et Gabillou, donnant des vues sur certaines silhouettes de villages.

Les parcelles de prairies ou de cultures, parfois bordées de murets résultant de l'épierrage, peuvent être accompagnées de vergers de noyers ou de truffières. Un secteur de crête entre l'Auvezère et l'Isle offre des panoramas à la faveur des prairies ou des coupes forestières. Le couloir de ces vallées, favorisant le passage des routes principales peut également occulter toute perception de l'intimité des Causses.

Ainsi, ce paysage se caractérise par une **topographie locale vallonnée, une mosaïque d'espaces agricoles prairiaux et de boisements de feuillus dans laquelle se mêlent des quartiers d'habitations ruraux, quelques pavillons récents et des exploitations agricoles.**

¹ Arrêtés du 6 novembre 2015 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Dordogne pour les routes nationales, l'autoroute A89 et les voies ferrées (n°2015-050) ; les routes départementales (n°2015-051) ; et les voies communales (n°2015-052).

Le Périgord Central

- Un paysage vallonné alternant polyculture et boisement.
- Une forte présence des bois qui cloisonnent les vues.
- Une certaine intimité où rien ne tranche.
- Peu de points de repère hormis les vallées principales.
- Une répétition d'ouvertures et de clairières de tailles variables.
- Un dédale labyrinthique par endroits.
- Quelques panoramas et vues lointaines qui surprennent.
- De longues vallées principales, chacune avec des ambiances particulières.
- Des vallées au profil évolutif, d'étroit à large, d'amont à l'aval.
- Les vallées de la Dronne et de l'Isle sinueuses et fragmentées.
- Les vallées du Vern et du Manoire rectilignes et ouvertes.
- Des vallées et vallons secondaires formant de petits couloirs intimes.
- Des vallons secs une partie de l'année, témoins de la roche filtrante.
- La roche calcaire, affleurante par endroits, qui donne sa teinte lumineuse aux constructions.
- Des bourgs pour partie concentrés dans les vallées importantes.
- Des villages discrets sur les hauts dans les collines.
- Des axes principaux convergeant vers Périgueux.
- Faubourgs et zones d'activités en préambule au centre ancien.
- Périgueux et sa large influence urbaine de part et d'autre de l'Isle.
- Le relief des vallons plus tranché au sud du Périgord Central.
- Des routes principales suivant le couloir des vallées.
- Des petites routes labyrinthiques en dehors des vallées.

L'agglomération de Périgueux

- Un centre patrimonial historique dense.
- Une cathédrale majestueuse en surplomb de l'Isle et des quais.
- Une rivière urbaine.
- Différentes auréoles d'urbanisation périphériques successives, périurbaines et urbaines.
- De longues pénétrantes urbaines qui convergent vers le centre.
- Des zones d'activités périphériques en vitrine comme préalable à la ville.
- Une urbanisation pavillonnaire qui essaime dans la campagne.
- L'autoroute A89 qui étire le développement.

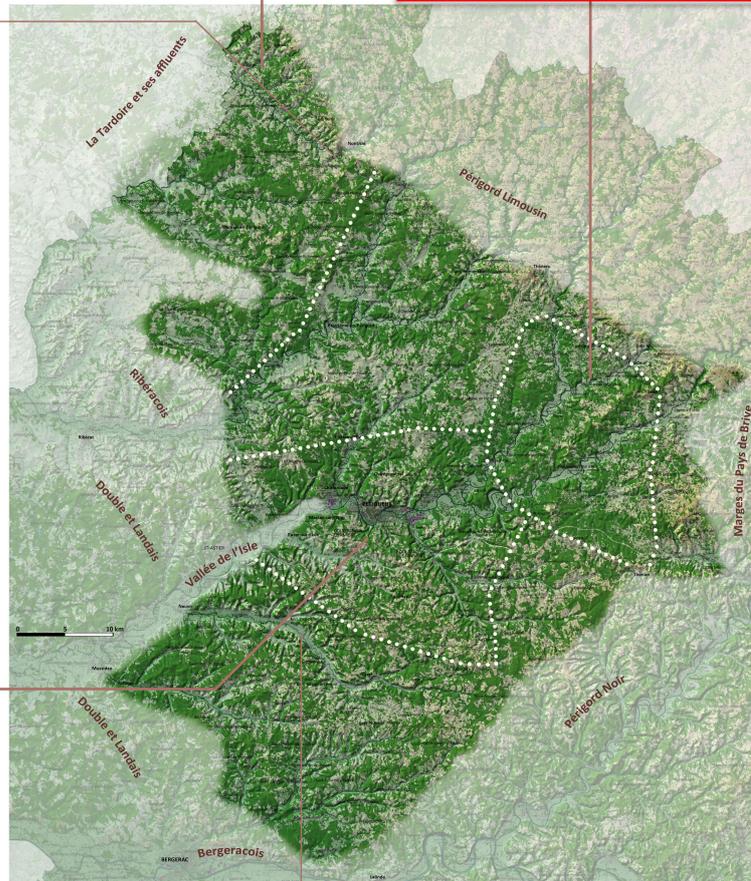
Le Mareuilais

- Des forêts étendues, formant des massifs plus importants.
- De larges ouvertures en culture donnant du recul et des vues étendues.
- Des lisières forestières rectilignes.
- Des vues lointaines avec des horizons forestiers.
- Une terre ocre.
- Des châteaux formant des points de repères en visibilité.
- Des silhouettes villageoises visibles mais de près.
- Des fonds de vallées plus intimes en prairie, ponctués de moulins.
- Une sous-unité moins habitée, des fermes importantes espacées.
- Un petit causse autour de Paussac (genévrier, chêne pubescent, muret).

Les Causse de Savignac, Cubjac et Thénon

- Une ambiance empreinte de fermeture, d'isolement et d'aridité.
- Un paysage forestier qui ferme les vues.
- Des combes sèches en hauteur.
- Une végétation typique : chênes rabougrés, pelouses et landes.
- La pierre plus visible : muret, cabane, roche, carrières.
- Des clairières agricoles ondulées formant de petits ensembles (polyculture, animées de fermes, hameaux).
- Les fermes sur les hauts, les villages dans les vallons.
- Des traces d'une maîtrise humaine passée liée à la vigne (muret, cabane).
- Une étendue entrecoupée de vallées marquées (Isle, Auvézère).
- Une eau plus rare, souterraine.
- Une crête plus haute entre l'Isle et l'Auvézère, avec quelques vues lointaines.
- Des plantations de chênes truffiers et des vergers de noyers.

Au nord, une série de bourgs prend place en bordure du Périgord Limousin



La vallée du Vern crée un large couloir agricole peu habité qui forme une rupture paysagère sensible

3.4.2. L'organisation paysagère du site et de ses abords

Le site d'étude, objet de la présente procédure, s'inscrit dans un **environnement à dominante agricole** puisqu'il occupe une vaste parcelle longtemps cultivée (aujourd'hui laissée en friche/jachère) en bordure de la RD 6089 (principal axe routier desservant le bourg) et présentant des activités économiques alentours.

La zone s'inscrit en continuité de l'urbanisation (et des zones U et AU) de Thénon.



Vue sur le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » et sur une activité économique en continuité depuis la RD6089 (source : Google Street View, 2021)

Au-delà de cette visibilité depuis la RD 6089, la zone reste globalement masquée. En effet, elle est encerclée par des boisements qui permettent d'éviter les covisibilités.



Illustration du site et de des abords (Fond : ©Google satellite)

3.4.3. Le patrimoine bâti

D'un point de vue patrimonial, aucun zonage d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et des paysages n'est recensé au sein de la commune de Thenon, et donc, notamment, au niveau du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord ».

3.4.4. Patrimoine historique et archéologique

Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est identifiée au sein du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » et, plus généralement, au sein de la commune de Thenon.

De plus, des fouilles archéologiques préventives ont été réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité de Bellevue Nord. Aucun élément particulier n'a été relevé par ces fouilles.

3.5. Le milieu humain

3.5.1. Le bâti

a) Le bâti proche

Le site motivant la modification jouxte du bâti destiné à de l'activité économique implanté le long de la RD 8 et de la RD 6089.



3.5.2. Réseaux

3.5.2.1. Le réseau viaire

Le terrain se situe le long de la RD 68 et le la RD 6089. **L'accès au site s'effectue au 112 Rue Jacques Brel.**



Dans le cadre de la présente modification aucun nouvel accès ne sera créé.

3.5.2.2 Les réseaux divers

a) Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif communal se limite au bourg de la commune. Ainsi, le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » n'est pas desservi par ce réseau.

b) Eaux pluviales

Le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » ne bénéficie d'aucun réseau d'eau pluviales.

c) Eau potable

La commune de Thenon possède un captage en eau potable actif, nommé « Les Clauds », faisant l'objet d'un périmètre de protection immédiat et éloigné (à ce titre, le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » est compris dans le PPE).

A noter qu'un autre captage aujourd'hui abandonné est présent sur la commune, de même qu'une partie du PPE lié à des captages situés sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire.



4 LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

4.1 L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **le terrain concerné par la modification est classé en secteur « 1AU1 » de la zone à urbaniser.**

Le règlement écrit du dossier de PLU indique que la zone 1AU est :

« Une zone naturelle destinée à être urbanisée, à vocation d'équipement et d'habitat, en extension du bourg de THENON s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone »

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs longeant la RD 6089, classée route à grande circulation, concernés par l'application des dispositions issues de l'étude prévue en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme¹, destinée à modifier les règles de recul et d'implantation aux abords de la RD 6089.

Il s'agit des secteurs 1AU1 de Bellevue Nord, Fontpoutreau et Les Grangers.

De ce fait, le secteur 1AU1 de « Bellevue Nord » est affecté par dispositions particulières de recul par rapport à la RD 6089.

¹ La loi du 2 février 1995 « relative au renforcement de la protection de l'environnement », dite « Loi Barnier » a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, aujourd'hui recodifié dans le paragraphe « constructibilité interdite le long des grands axes routiers » (articles L.111-6 à L. 111-10), en dehors des espaces urbanisés, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'article L. 111-6 pose un principe d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de ces voies dans une bande de :

- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- 75 mètres pour les routes à grande circulation.

L'article L.111-8, quant à lui, vient préciser le contenu de l'étude « dérogatoire » permettant de diminuer ces reculs en « *justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces [nouvelles] règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

4.2. Les dispositions du règlement

On précisera que la structure du règlement écrit du PLU de Thenon est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014. Celui-ci se décline donc en 14 articles.

Ce sont les articles 1AU1 « occupations et utilisations des sols interdites » et 1AU2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui définissent les constructions et opérations autorisées dans la zone.

L'article 1AU1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose ainsi que :

« Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou non destinés aux fouilles archéologiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de parc d'attraction visé à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme,
- Le dépôt de véhicules réformés, »

Cet article n'interdit pas expressément les activités économiques et plus particulièrement la construction de bâtiments lié à cette destination, premier objet de cette modification. **Il est donc nécessaire de référer à l'article 1AU2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » pour comprendre comment sont traitées ces constructions dans la zone 1AU.** Sur ce point, l'article réglemente :

« A condition de s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui définira les principes de desserte et de composition de chaque secteur de la zone, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation, pouvant intégrer des constructions à usage de commerce ou de services, sous réserve que ces activités ne soient pas susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage,

2/ Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de services, sous réserve que ces activités ne soient pas susceptibles d'engendrer de nuisances pour le voisinage, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, prévus par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

3/ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'être compatibles avec le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

4/ Le changement de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur, et que leur aménagement ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.»

L'article 1AU2 précise clairement l'orientation de la zone 1AU vers les «opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation». Même si les constructions destinées au commerce ou aux services sont autorisées, elles restent subordonnées à la vocation première de la zone.

Aussi, après lecture attentive, les dispositions actuelles du règlement de l'article 1AU2 pour la zone 1AU ne permet pas de réaliser le projet de zone d'activité.

En toute logique, pour autoriser le projet, son emprise demande donc à être extraite de la zone 1AU proprement dite pour être prise en charge par un zonage le mieux adapté à la nature de l'opération et du terrain.

Il est tout de même important de signaler que les évolutions du règlement s'emploieront à encadrer les capacités d'implantation et la volumétrie des futures constructions.

4.3. Les Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP)

L'ensemble du site est, en outre, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) localisé à « Bellevue Nord ».

L'OAP « 1AU1 - Bellevue Nord », est d'une surface de **3,5 ha et 25 logements** pourraient y être produits d'après le tableau ci-dessous.

Zone	Localisation	Superficie en ha	Capacité indicative
1AU	Les Grangers	4,3	30 log
	Bellevue Nord	3,5	25 log
	Fontpoutreau	3,1	20 log
	Preyssac	2	15 log
2AU	Bellevue Sud	0,3	2 log
	Sud Collège	2,6	10 log
3AU	Preyssac	1,6	
1AU1	La Besse	5,4	
1AUT	Fontpoutreau	1,6	

La partie « texte » de l'OAP précise en premier lieu que :

« La zone 1AU correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat et d'équipements, en extension du bourg de THENON, à condition de s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble, qui définira les principes de desserte et de composition de chaque secteur de la zone, sous réserve de respecter les principes d'accès et de desserte présentés ci-dessous. »

Tout projet d'implantation, de quelle nature que ce soit, doit donc respecter les directives suivantes :

« Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque quartier. Cependant, les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

[...]

- > Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements : télécommunications protection contre les obstacles
- > Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements : communications voies ferrées.

Toutefois, le site n'est concerné par aucune de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



5 LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION

5.1. Description du projet motivant la modification

5.1.1. Les principes guidant la réalisation du projet : le contexte économique du territoire

La volonté de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir de convertir le secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » en secteur 1AUY3, découle de la nécessité pour elle de diversifier les bases de l'activité économique sur son territoire.

Même si sa politique de développement économique est déjà ancienne, puisqu'elle gère, depuis 2017, une dizaine de Zones d'Activités Économiques qui sont, pour la majorité d'entre elles, d'anciennes zones communales, c'est le traumatisme tout récent de l'arrêt en fin d'année 2023 d'une ligne de production et la suppression de 187 emplois, soit près de la moitié des travailleurs de l'usine des papeteries de Condat, plus gros employeur privé de Dordogne et ex-fleuron industriel français, au Lardin-Saint-Lazare, à une quinzaine de kilomètres de Thenon qui a renforcé sa conviction, si besoin était, d'agir encore plus activement dans la diversification économique.

En effet, si la volonté des élus et de la population est de voir relancer la production de l'usine de Condat, il apparaît vital pour le bassin d'emploi de ne plus dépendre d'une mono-activité dont la moindre difficulté peut avoir des répercussions immenses tant sur le plan social qu'économique.

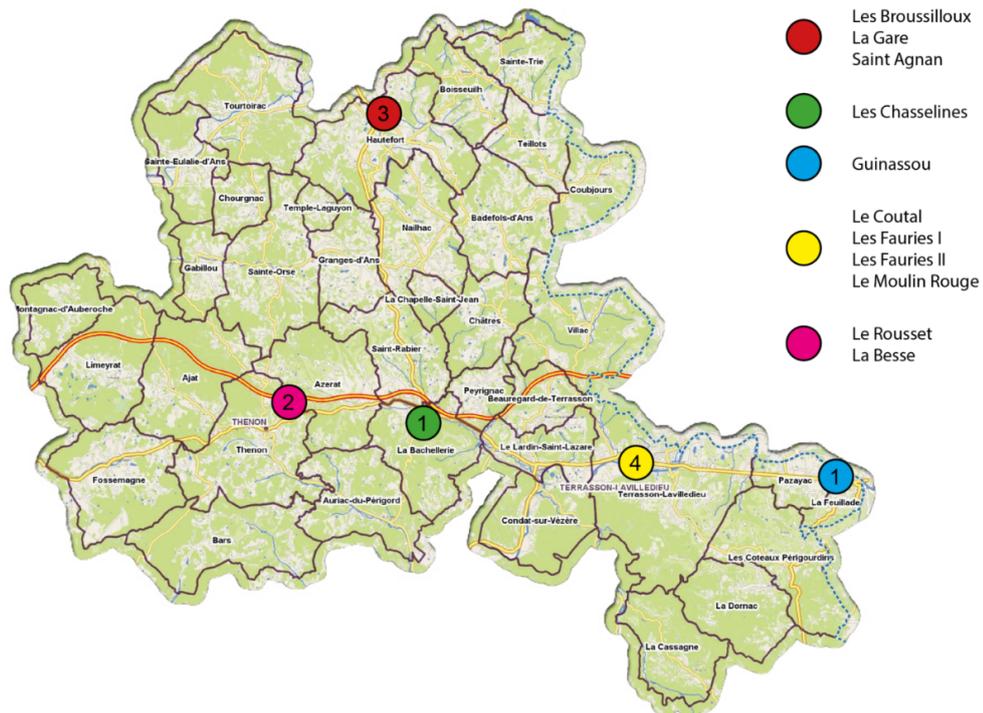
La création de cette nouvelle zone d'activité de Thenon, s'appuie donc sur le **dispositif « Rebond industriel »** mis en place par l'État sur le territoire pour la transition et le retour à l'emploi des salariés directement affectés. Celui-ci entend mobiliser les forces de la région, les élus, les industriels pour développer des productions en croissance au sein de l'entreprise, mais aussi diversifier les supports de l'activité économique dans le bassin d'emplois.

Cette évolution se justifie également par les atouts dont bénéficie la Communauté de Communes. Elle est, en effet, située à proximité du carrefour des deux autoroutes A20 et A89, point de passage entre les pays du Nord de l'Europe et la péninsule Ibérique. Elle bénéficie aussi de la proximité de l'agglomération bordelaise et se situe au carrefour des régions Occitanie et Nouvelle Aquitaine. Son positionnement géographique permet l'accès à plus d'un million de consommateurs potentiels dans un rayon d'une heure de route et à plus de 4 millions de prospects dans un rayon de deux heures de trajets.

Cette localisation constitue un réel atout, son accessibilité est également un aspect essentiel pour un développement économique durable, dans le respect de la qualité environnementale qui caractérise le territoire.

La politique économique de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN) est d'attirer des entreprises en facilitant leur implantation grâce à une cession de terrain à des prix compétitifs tout en allégeant les démarches administratives.

Il lui faut, pour cela, disposer de réserves foncières suffisantes. Toutefois, Sur l'ensemble de la Communauté de Communes seuls 4,94 ha restent à commercialiser. C'est également la raison de la constitution de la nouvelle zone d'activités au lieu-dit « Bellevue Nord » sur la commune de Thenon.



5.1.2. Le projet

5.1.2.1. Le porteur du projet

Porté par Communauté de Communes, le projet de création d'une nouvelle zone d'activité de Bellevue-Nord sur la commune de Thenon apparaît comme une nouvelle pièce essentielle dans l'ambition de la Communauté de Communes de développer l'emploi sur son territoire à travers les zones d'activités.

5.1.2.1. Principales caractéristiques du projet

La Communauté de Communes entend faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre l'aménagement de 9 lots en fonction des futures attentes des entreprises qui viendront s'implanter sur le site.

La desserte s'effectue au 112 Rue Jacques Brel, par une voie à double sens en boucle à l'intérieur de la future zone.

Une bande paysagère sera créée afin de paysager le recul de 25 m imposé par rapport à la limite de l'emprise publique RD 6089, classée route à grande circulation, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme.



6 LES REMANIEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION

L'engagement de cette procédure de modification est notamment motivé par la volonté de modifier l'OAP du secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » afin de passer d'une zone réservée à du logement à une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales. Dans le même objectif, un nouveau secteur 1AUY3 de la zone 1AUY est ainsi créé de façon à disposer d'un règlement adapté aux besoins des nouvelles constructions.

Ce chapitre traitera également des évolutions du règlement en lien pour y mettre en place de manière conforme au Code de l'urbanisme les dispositions de la Loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015 en zone agricole.

6.1. Les évolutions au lieu-dit « Bellevue Nord »

6.1.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1.1. Les principes ayant guidé les évolutions

Pour permettre le projet, l'emprise du site de « Bellevue Nord » est classée au sein de la zone destinée à être urbanisés pour le développement des activités économiques « 1AUY ».

Ainsi, comme le précisent le règlement écrit :

« La zone 1AUY correspond à des terrains naturels, destinés à être urbanisés pour le développement des activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone :

- en extension des zones d'activités existantes de la Besse et de la Gare,
- pour la réalisation de la zone intercommunale d'activités du Rousset.

La zone 1AUY comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur 1AUY1 de La Besse

La zone 1AUY comprend un secteur longeant l'A89, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de l'A89 :

- Secteur 1AUY2 du Rousset »

Toutefois, le règlement de la zone 1AUY a été rédigé pour permettre l'extension d'une ZA et la réalisation d'une nouvelle zone intercommunale. Ce qui ne correspond pas aux caractéristiques ni à la localisation du site « Bellevue-Nord ». **Il apparaît donc nécessaire de créer un nouveau secteur au sein de la 1AUY adaptée à la réalisation de la zone d'activité artisanale de Bellevue Nord. Pour ce faire est créé le secteur « 1AUY3 ».**

Ce secteur « 1AUY3 », couvrira uniquement ce site. Il sera destiné principalement aux activités économiques et artisanal. Des contraintes différentes (types d'activités) de la zone 1AUY elle-même seront imposées sur ce site. Par exemple les activités industrielles y seront interdites.

6.1.1.2. Le détail des évolutions

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que ne permet pas le secteur 1AU1 de la zone 1AU, **l'emprise des futures constructions est reclassée dans sa totalité au sein du nouveau secteur « 1AUY3 » de la zone 1AU, dont on a vu que la vocation multifonctionnelle et le règlement autorisaient pleinement l'opération.**

Au total, ce nouveau secteur « 1AUY3 » couvrira une superficie de 3,48 hectares qui sera retirée de la superficie du secteur « 1AU1 ».

En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLU en vigueur, on retiendra que la superficie de chaque grande catégorie de zone n'évolue pas. Seule la zone 1AU est affectée par la présente modification.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU.

On trouvera ci-après un extrait du plan de zonage modifié ainsi que le tableau des surfaces des zones actualisées.

a) Avant la modification

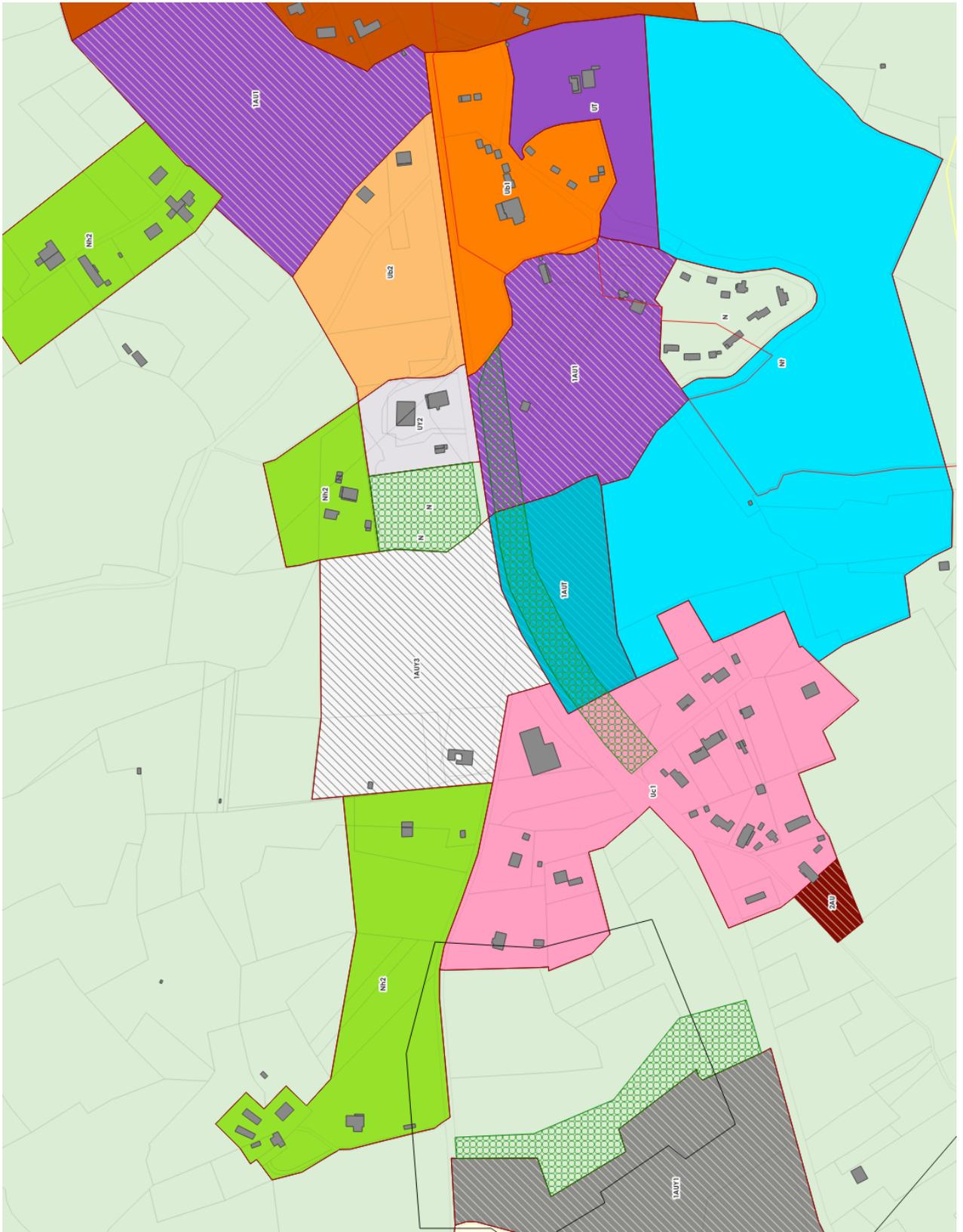
ZONE	Secteur et sous-secteurs	Superficie (ha)	%
U		184,64	6,9%
1AU	1AU	1,93	0,1%
	1AU1	10,85	0,4%
	1AUT	1,58	0,1%
	1AUY	2,97	0,1%
	1AUY1	5,44	0,2%
	1AUY2	41,48	1,5%
3AU		17,64	0,7%
2AU		53,23	2,0%
A		907,06	33,8%
N		1460,72	54,4%
TOTAL		2687,54	100,0%

Extrait du tableau des surfaces

b) Après la modification

ZONE	Secteur et sous-secteurs	Superficie (ha)	%
	U	184,64	6,9%
1AU	1AU	1,93	0,1%
	1AU1	7,37	0,3%
	1AUT	1,58	0,1%
	1AUY	2,97	0,1%
	1AUY1	5,44	0,2%
	1AUY2	41,48	1,5%
	1AUY3	3,48	0,1%
	3AU	17,64	0,7%
	2AU	53,23	2,0%
	A	907,06	33,8%
	N	1460,72	54,4%
TOTAL		2687,54	100,0%

Extrait du tableau des surfaces

Extrait du plan de zonage modifié

6.1.2. Création d'une nouvelle OAP

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article R.151-20), les zones à urbaniser immédiatement ouvrables à l'urbanisation doivent être dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

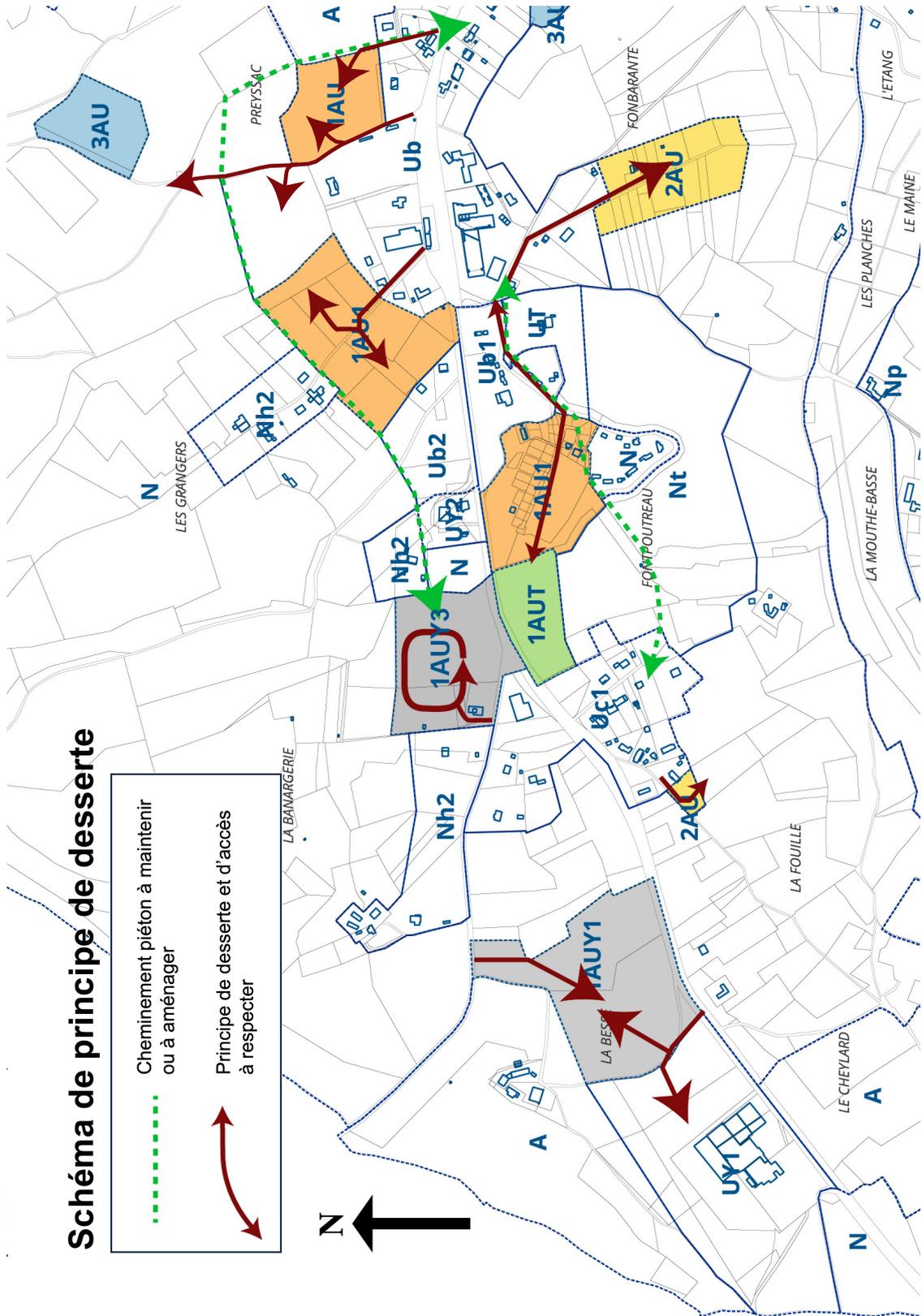
Le reclassement du secteur 1AU1 « Bellevue Nord » en secteur 1AUY3 de la zone 1AUY impose donc la création d'une nouvelle OAP qui sera introduite dans la pièce « orientations d'aménagement » du dossier de PLU.

Cette nouvelle OAP, dont le contenu est défini aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, reprend la même présentation que l'ensemble des OAP figurant déjà dans le dossier de PLU.

Le choix a tout de même été fait de développer cette OAP par l'ajout d'un schéma de principe d'aménagement plus précis afin d'encadrer au mieux le futur projet.

Pour être complet, rappelons que les dispositions des OAP se combinent avec celle du règlement écrit pour guider l'aménagement du site.

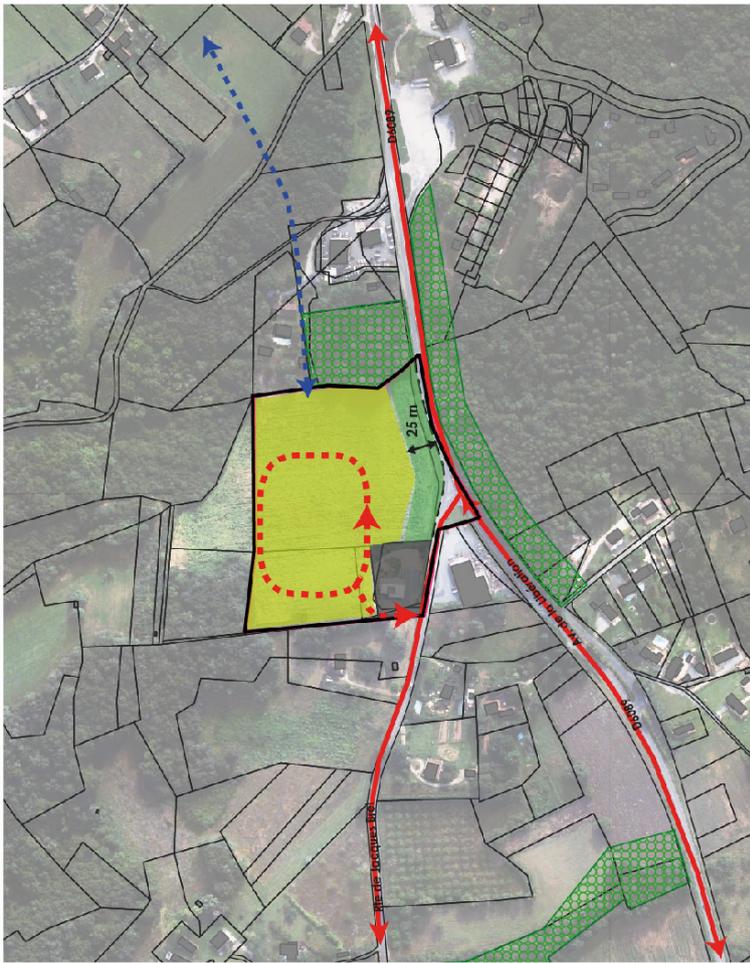
On trouvera ci-après la nouvelle OAP « 1AUY3 Bellevue Nord » de la commune de Thenon qui viendra remplacer et compléter les éléments figurant déjà dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement » du dossier de PLU.



Commune de Thenon
Modification n°1 du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
1AUY3 «Bellevue Nord»

Vocation principale de la zone :
 La zone est à vocation artisanale. Les bureaux et les entrepôts devront pouvoir être autorisés. Les activités industrielles y étant interdites.



- 1- Principes d'aménagement**
- ◻ Périmètre de la zone 1AUY3
 - ◼ Zone artisanale comprenant 8 à 9 lots
 - ◼ Zone bâti
- 2- Principes de traitement paysager**
- ◼ Bande paysagère à créer (25 m depuis la limite de l'emprise publique)
 - - - Limite de l'emprise publique
 - ◼ Espaces boisés classés (EBC) existants

- 3- Principes de desserte / accès**
- ↔ Voirie existante
 - ⋯ Voirie de voirie
 - ⋯ Cheminement doux à créer
- 4- Accès / Voirie**

La voirie interne sera à double sens avec une seule entrée / sortie depuis la route de Jacques Brel.

5- Défense incendie
 La défense incendie du site sera réalisée à l'aide d'hydrant implanté le long de la voirie.

6- Electricité

L'alimentation électrique du lotissement sera réalisée en concertation avec ENEDIS et le syndicat d'Énergie. Une alimentation à partir du transformateur de Bellevue existant, ou à partir de la HTA présente à proximité sera réalisée afin de desservir la zone.

7- Eaux potables

Une canalisation d'eau potable est présente au niveau de la route de Jacques Brel. Le diamètre, la pression et le débit sont suffisants pour réaliser la desserte de la zone.

8- Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales de voirie sera réalisée par une noue en accotement de la voie à créer. Cette noue sera régulée, conformément au dossier et à l'arrêté loi sur l'eau de type déclaration. Les lots devront gérer les eaux pluviales à la parcelle en maximisant l'infiltration ou la réutilisation des eaux sur site, avec un débit de fuite à 3L/s/ha.

9- Eaux usées

Les eaux usées seront gérées et traitées au niveau de chaque lot en fonction de l'activité accueillie.

6.1.3. Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

6.1.3.1. Précisions liminaires

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur 1AUY3 et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour autoriser le projet justifiant la modification du PLU.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone 1AUY et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur 1AUY3 spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Sur le plan de l'écriture, ces évolutions tiennent compte du fait que le PLU a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1^{er} janvier 2016. C'est donc selon son formalisme que seront rédigés les différents ajouts proposés.

6.1.3.2. Les évolutions retenues

Ces évolutions sont reportées dans le tableau ci-après en regard des justifications de chacune des évolutions proposées

En premier lieu, c'est le **préambule** au règlement de la zone 1AUY, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être **complété pour faire mention du nouveau secteur 1AUY3**, mais aussi **actualiser les références aux articles de Code de l'urbanisme devenues obsolètes depuis sa recodification**, fin 2015¹, (texte rajouté en rouge) :

La zone 1AUY correspond à des terrains naturels, destinés à être urbanisés pour le développement des activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone :

- en extension des zones d'activités existantes de la Besse et de la Gare,
- pour la réalisation de la zone intercommunale d'activités du Rousset.

La zone 1AUY comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article ~~L111-1-4~~ L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur 1AUY1 de La Besse

La zone 1AUY comprend un secteur longeant l'A89, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article ~~L111-1-4~~ L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de l'A89 :

- Secteur 1AUY2 du Rousset

La zone 1AUY comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur 1AUY3 de Bellevue Nord

¹ L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 procède quant à lui à la mise à jour de la partie réglementaire de ce même livre du Code de l'urbanisme.

Zone 1AUY

Les articles 1AUY1, 1AUY3, 1AUY4, 1AUY5, 1AUY7, 1AUY8, 1AUY9, 1AUY11 et 1AUY14 sont compatibles avec le projet au lieu-dit « Bellevue Nord » et ne nécessitent pas de modification ou de complément de rédaction.

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AUY2	<p>Les règles édictées à l'article 1AUY1 « occupations et utilisations du sol interdites » disposent que : « <i>les occupations et utilisations non autorisées à l'article 2, sont interdites</i> ». Aussi, l'article 1AUY2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doit être complété par un nouveau paragraphe définissant précisément ce qui est autorisé dans le nouveau secteur 1AUY3.</p> <p>La volonté de la Communauté de Communes est d'encadrer précisément les destinations et occupations du sol admises dans ce nouveau secteur, pour n'y autoriser en premier lieu, comme constructions principales, les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux.</p> <p>Mais, comme pour la zone 1AUY proprement dite (et le secteur 1AUY1), les logements, à condition toutefois qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, les ICPE nécessaires aux activités artisanales, les affouillements ou exhaussements de sol, les aires de stationnement et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir également y être admis dans les mêmes conditions.</p> <p>Concernant la rédaction de l'ajout nécessaire au libellé de l'article 1AUY2 pour encadrer les occupations et utilisations du sol dans le nouveau secteur 1AUY3, celle-ci, à différence de la rédaction retenue pour le secteur 1AUY2, sera « exclusive », en désignant de manière exhaustive les seules occupations et utilisations du sol admise dans le nouveau secteur, à l'exclusion de toutes autres.</p> <p>Pour ne pas alourdir la rédaction, un premier alinéa sera consacré aux constructions principales autorisées et un second alinéa s'emploiera à désigner les alinéas la zone 1AUY proprement dite (et le secteur 1AUY1) qui s'appliquent également dans le nouveau secteur.</p>	<p>Pour répondre aux attentes du projet, l'article 1AUY2 est donc <u>complété par le dernier paragraphe suivant :</u></p> <p>En secteur 1AUY3 En secteur 1AUY3 ne sont admis que :</p> <p>1/ Les opérations d'ensemble à usage d'activité artisanale, commerciale et de bureau, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement dont la surface de plancher maximale est limitée à 40 m²</p> <p>2/ Les constructions, aménagements et installations visés aux alinéas 2 à 6 pour la zone 1AUY proprement dite.</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AUY6	<p>Il est nécessaire de compléter l'article 1AUY6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » pour imposer dans le nouveau secteur 1AUY3 les règles de recul par rapport à la RD 6089 qui s'appliquent aujourd'hui dans le secteur 1AU1 en application de « l'étude L.111-1-4 » imposée le long des routes à grande circulation, en référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, aujourd'hui recodifié article L.111-8.</p> <p>Le recul imposé dans le secteur 1AU1 est de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089.</p> <p>Dans l'article 1AUY6, le secteur 1AUY1 se voit également imposer le même recul. L'article est donc simplement complété en adjoignant le secteur 1AUY3 aux dispositions déjà applicable au secteur 1AUY1.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, l'article 1AUY6 est donc complété comme suit (compléments en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p>En secteurs 1AUY1 et 1AUY3</p> <p>Conformément aux dispositions de l'étude L111-1-4 L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089 <p>[...]</p>
1AUY10	<p>L'article 1AUY10 « hauteur des constructions » doit également être repris pour préciser les normes de hauteur à respecter dans le nouveau secteur 1AUY3.</p> <p>En effet, la zone 1AUY proprement dite et les secteurs 1AUY1 et 1AUY2 disposent chacun de règles spécifiques. Il est donc nécessaire, dans ce cas, de préciser celles qui s'appliqueront dans le nouveau secteur 1AUY3.</p> <p>Les dispositions arrêtées pour les secteurs 1AUY1 et 1AUY2 étant très spécifiques, seules les règles de la zone 1AUY proprement dite apparaissent appropriées. La hauteur maximale des constructions y est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, ce qui convient parfaitement aux constructions envisagées dans la nouvelles zone d'activités.</p> <p>Il est donc décidé d'appliquer cette règle au nouveau secteur 1AUY3. Le règlement est modifié en ce sens.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, l'article 1AUY10 est donc complété comme suit (compléments en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p>- en zone 1AUY et en secteur 1AUY3</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toit.</p> <p>[...]</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
1AU12	<p>Pour les mêmes raisons que pour l'article 1AU16, il apparaît nécessaire de compléter l'article 1AU12 « obligations imposées en matière de stationnement » afin de respecter les obligations issues de « l'étude L.111-1-4 », aujourd'hui recodifié article L.111-8.</p> <p>Il s'agit, plus précisément, d'interdire les aires de stationnement dans la bande de recul définie à l'article 6 le long de la RD 6089.</p> <p>Comme pour l'article 1AU16, les secteurs 1AU1 et 1AU2 se voit d'ores et déjà imposer cette obligation. L'article est donc simplement complété en adjoignant le secteur 1AU3 aux dispositions déjà applicable au secteur 1AU1.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, l'article 1AU12 est donc complété comme suit (compléments en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p>- en secteurs 1AU1, et 1AU2 et 1AU3</p> <p>Conformément aux dispositions de l'étude L111-1-4 L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089 et de l'A89, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les bandes de recul définies à l'article 6.</p>
1AU13	<p>Pour ce dernier article 1AU13 « espaces libres, plantations et espaces boisés », il s'agit également de se mettre en conformité avec les obligations issues de « l'étude L.111-1-4 », aujourd'hui recodifié article L.111-8.</p> <p>Ici s'impose un aménagement paysagé dans la bande de recul définies à l'article 6 le long de la RD 6089.</p> <p>Comme précédemment, c'est le paragraphe rédigé à ce sujet pour le secteur 1AU1, riverain de la RD 6089, qui est le support de l'évolution du texte pour y introduire le secteur 1AU3.</p>	<p><u>Pour répondre aux attentes du projet, l'article 1AU13 est donc complété comme suit (compléments en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p>2- Secteurs 1AU1 et 1AU3</p> <p>Conformément aux dispositions de l'étude L111-1-4 L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les bandes de recul des constructions et installations définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).</p> <p>[...]</p>

6.2. Les évolutions du règlement écrit autorisant l'extension des constructions d'habitation et leurs annexes

6.2.1. La justification

La commune de Thenon est une commune rurale où les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent la plus grande partie de son territoire.

Cela se traduit sur le plan de zonage par la forte prédominance des zones agricoles A (907,06 ha) et naturelles N (1460,72 ha) qui à elles deux couvrent **88% du territoire communal**.

Comme dans l'ensemble du Périgord, un habitat traditionnel est dispersé dans ces espaces, auquel est venu s'adjoindre au fil des dernières décennies un habitat moderne. Une grande partie de cet habitat traditionnel a perdu le lien qu'il avait avec l'activité agricole et l'habitat moderne ne l'a jamais eu, sauf exceptions.

Lors de l'élaboration du PLU en 2011, le Code de l'urbanisme était très restrictif pour ce qui était des constructions destinées à l'habitation qui n'était pas liées et nécessaire à l'activité agricole et sylvicole dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Ces dispositions visaient à ne pas handicaper l'activité agricole. **Plus précisément l'extension de ces constructions ou la création de nouvelles annexes y étaient interdites.**

Le règlement du PLU en vigueur n'a respecté que partiellement ces obligations car si les extensions des constructions destinées à l'habitation, ainsi leurs annexes sont interdites en zone agricole A, elles sont autorisées dans la zone naturelle N, mais de manière en partie inadaptée.

Toutefois, au vu des nombreuses difficultés rencontrées et des demandes légitimes, l'État a fait évoluer sa philosophie dans ce domaine et est revenu sur cette interdiction générale. **Si bien qu'à l'occasion de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015, dite « Loi Macron », l'article L.151-12 a été introduit dans le Code de l'urbanisme.** Celui-ci dispose que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

6.2.2. Les adaptations du règlement de la zone A

Pour pouvoir répondre favorablement aux demandes formulées par des habitants de la commune dans un souci d'égalité républicaine, mais aussi de se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa) il est décidé de faire évoluer le règlement de la zone A du PLU de Thenon en y introduisant ces nouvelles dispositions autorisant l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation liées ou non liées à l'activité agricole, et la création d'annexes les accompagnant conformément aux attendus du Code de l'urbanisme.

Zone A		
Les articles A3, A4, A5, A6, A12, A13 et A14 n'ont pas besoin d'être revus pour autoriser l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation et la création d'annexes.		
ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
A1	<p>Les règles édictées à l'article A1 « occupations et utilisations du sol interdites » conduisent à interdire « toutes constructions, installations ou occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Il doit donc être corrigé pour extraire de cette interdiction les évolutions apportées à l'article A2 autorisant l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation non liées à l'activité agricole, et la création d'annexes les accompagnant.</p> <p>Par la même occasion, est corrigée la référence à l'article R123-12 de Code de l'urbanisme devenues obsolètes depuis sa recodification, fin 2015.</p>	<p><u>En conséquence, le premier paragraphe de l'article A1 est complété comme suit (complément en rouge) :</u></p> <p>Sont interdites toutes constructions, installations ou occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les changements de destination des bâtiments existants, autres que ceux identifiés en application du 2° de l'article R123-12 L.151-11, à l'exception de celles visées aux alinéas 4 et 5 de l'article A2 ci-dessous.</p> <p>[...]</p>
A2	<p>Dans la logique de ce qui précède, l'article A2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doit être complété par deux nouveaux alinéas autorisant, d'une part, l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation et, d'autre part, la création d'annexes les accompagnant.</p> <p>Par la même occasion, sont corrigées les références aux articles L 123-3-1, R 123-7 et R 123-12 de Code de l'urbanisme devenues obsolètes depuis sa recodification, fin 2015 et remplacés par les articles L.151-11 2° et R.151-35.</p>	<p><u>En conséquence, l'article A2 est complété comme suit (complément en rouge) :</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>[...]</p> <p>3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
A2		<p>proximité des bâtiments d'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante,</p> <p>b) Le changement de destination des bâtiments désignés dans le plan graphique, pour leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre des articles L.123-3-1, R.123-7 et R.123-12 L.151-11 2° et R.151-35 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve de préserver leur aspect architectural</p> <p>4/ L'extension des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>5/ Les annexes des bâtiments d'habitation existants. Elles devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres). Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.</p> <p>4 6/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone</p> <p>5 7/ Les affouillements et exhaussements de sol, dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et qui portent sur une surface supérieure ou égale à 100 m², visés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés : - aux fouilles archéologiques, - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
A2		<p>6/ 8/ L'ouverture ou l'exploitation des carrières sous réserve du respect de leur propre réglementation</p> <p>7/ 9/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition d'être destinées aux besoins propres des constructions autorisées dans la zone et de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels. Néanmoins, les installations photovoltaïques en couverture des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole pourront être autorisées.</p>
A9	<p>Pour se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa), il est nécessaire de compléter l'article A9 « emprise au sol » qui n'est pas réglementé.</p> <p>Compte tenu de la taille parfois très importante et très variable des terrains d'assiette des constructions qui pourraient être concernées, il n'est pas possible d'imposer une emprise exprimée en pourcentage desdits terrains.</p> <p>On a donc adopté, comme références, des surfaces en mètres carrés adaptées à chaque type de construction visée.</p>	<p><u>En conséquence, l'article A9 est complété comme suit (complément en rouge) :</u></p> <p>Non réglementé.</p> <p>1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².</p> <p>2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.</p> <p>3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).</p> <p>4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².</p>

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
A10	<p>Dans la mesure où le règlement de la zone A n'autorisait pas jusqu'à présent les annexes, aucune disposition particulière n'était arrêtée pour elles en termes de hauteur à l'article A10 « hauteur des constructions ».</p> <p>A défaut de règles spécifiques, s'appliqueraient alors celle de la construction à laquelle elles se rattachent, l'habitation, en l'occurrence beaucoup trop importante.</p> <p>Il convient donc de compléter l'article A10 par des dispositions adaptées aux annexes : la hauteur maximum de celles-ci sera limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.</p>	<p><u>En conséquence, l'article A10 est complété comme suit (complément en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p>La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée. La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres à l'égout de toit, pour les constructions neuves - hauteur de la construction existante, si elle est supérieure, pour les extensions ou aménagements. <p>La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toit.</p>
A11	<p>Pour les mêmes raisons que pour l'article précédent, l'article A11 « aspect extérieur » ne régit pas l'aspect des annexes.</p> <p>Ici aussi, si les obligations en matière de traitement de façades sont assez génériques pour être applicables sans difficultés, il apparaît judicieux de réglementer plus particulièrement leur toiture afin de ne pas les contraindre à respecter des dispositions inadaptées.</p> <p>Plus précisément l'objectif est de ne pas réglementer les modes et matériaux de couverture et d'autoriser des faibles pentes correspondant généralement aux abris de jardins ou carport commercialisés.</p> <p>Une nouvelle rubrique sera spécifiquement consacrée aux annexes.</p>	<p><u>En conséquence, l'article A11 est complété par un nouveau paragraphe 5 (compléments en rouge) :</u></p> <p>[...]</p> <p><u>5- Dispositions applicables aux annexes</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour la couverture des annexes. Celle-ci devra présenter une harmonie avec celle du bâtiment principal. Les faibles pentes sont autorisées.</p> <p>[...]</p>

En conséquence, pour ces raisons de respect du Code de l'urbanisme et de la jurisprudence, et d'actualisation des textes, il est nécessaire de réécrire ces alinéas de l'article N2. Pour des raisons évidentes de cohérence interne du règlement, il est décidé de reprendre ici le même libellé que celui choisi pour compléter l'article A2.

Par la même occasion, il convenait également, si le besoin s'en faisait sentir, d'harmoniser les textes des articles N9, N10 et N11 avec ceux de la zone A.

Après examen, il apparaît que l'**article N10** réglemente en zone N proprement dite à la fois la hauteur des constructions principales et celle des annexes. **Toutefois, la hauteur maximale des annexes y est limitée à 3 mètres à l'égout de toit**, ce qui apparaît faible au regard du développement de certaines annexes (carport). **Cette hauteur doit donc être relevée à 3,50 mètres.**

Par contre, l'**article N9** n'impose aucune règle d'emprise et d'extension aux constructions principales et aux annexes en zone N proprement dite. **Il doit donc être complété.**

Il en est de même pour l'**article N11** qui ne réglemente pas l'aspect des annexes. Ici aussi, **un ajout s'impose.**

6.2.3.2. Les évolutions retenues

a) L'article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Compte tenu de ce qui précède, l'article N2 est complété comme suit (suppressions en bleu barré et complément en rouge) :

1- Dans la zone N

Sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

~~l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 150 m² de SHON d'extension sans dépasser un total de 300 m² de SHON~~

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur

~~les bâtiments annexes (garage, abris de jardins, pool house, abris pour animaux domestiques autres que les bâtiments d'élevage) aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 100 m² de SHOB au total~~

~~les piscines, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et qu'elles soient implantées à proximité des habitations dont elles dépendent~~

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants. Elles devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

[...]

b) L'article N9 « emprise au sol »

L'article N9, qui n'impose aucune règle d'emprise et d'extension aux constructions principales et aux annexes en zone N proprement dite, est complété comme suit, en reprenant à l'identique les dispositions de l'article A9 (suppressions en bleu barré et complément en rouge) :

En zone N proprement dite

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nh1 (hameaux anciens)

~~L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.~~

~~Cette règle ne s'applique pas, en cas de restauration ou d'extension d'une construction existante, à condition que la construction puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.~~

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nh2 (extension des hameaux)

~~L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.~~

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nt, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 1% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ny, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Np, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 100 m².

En secteur Nr, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

~~En dehors de ces secteurs, cet article n'est pas réglementé.~~

c) L'article N10 « hauteur des constructions »

Compte tenu de ce qui précède, l'article N2 est corrigé comme suit (complément en rouge) :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

1- Dans la zone N

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toit ou hauteur de la construction existante si elle est supérieure, pour les extensions ou aménagements de constructions existantes,
- 3,50 mètres à l'égout, pour les annexes,
- non réglementé pour les autres constructions autorisées.

d) L'article N11 « aspect extérieur »

En raison de ce qui précède, l'article N11 est complété par un nouveau paragraphe 6 (compléments en rouge) :

[...]

6- Dispositions applicables aux annexes

Il n'est pas fixé de règle pour la couverture des annexes. Celle-ci devra présenter une harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les faibles pentes sont autorisées.

[...]

63.3. L'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur

La Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir a enfin souhaité profiter de cette procédure pour actualiser les textes du règlement écrit du PLU de Thenon pour les mettre en cohérence avec les différentes législations citées dans les articles du document.

Une recherche systématique des différentes références aux Codes pouvant jouer un rôle dans ce cadre (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, Code du Patrimoine, Code

Ce règlement est établi conformément aux articles ~~L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14~~ L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

b) L'actualisation des arrêtés préfectoraux régissant le bruit des infrastructures de transport

Le dernier paragraphe des Dispositions Générales indique que le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne, est défini par l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, modifié par les arrêtés préfectoraux du 18 avril 2008.

Or, depuis lors de nouveaux arrêtés se sont substitués à ces arrêtés. Il convient donc de les prendre en compte dans le règlement.

La correction apportée dernier paragraphe des Dispositions Générales est donc la suivante :

Classement au bruit des infrastructures de transports terrestres

La commune de THENON est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne, défini par ~~arrêté préfectoral du 29 octobre 1999, modifié par les arrêtés préfectoraux du 18 avril 2008, concernant d'une part, la RD6089 et l'autoroute A89, par l'arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-050 portant révision du classement sonore des infrastructure de transports terrestres du département de la Dordogne (routes nationales, autoroute A89 et voies ferrées) du 6 novembre 2015~~ qui déterminent la largeur affectée par le bruit et le niveau sonore, que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions incluses dans les secteurs affectés par le bruit.

La carte secteurs affectés par le bruit figure dans les annexes du dossier du PLU.

6.3.3.2. La recodification de l'article régissant les Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappelons que le PLU peut identifier des terrains comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**.

Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Dans le Code de l'Urbanisme en vigueur, il sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2.

Ils sont plus particulièrement, pour leur entretien et leur aménagement, soumis aux dispositions de l'article L.113-2.

Or, dans la codification antérieure à la recodification de fin 2015, c'était l'article L130.1 qui précisait ces dispositions. Dans le règlement en vigueur, cet article est cité 10 fois dans les articles 13 » espaces libres, plantations et espaces boisés ».

Ils sont donc remplacés par la bonne codification.

6.3.3.3. La recodification de la référence aux « étude L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme »

a) Rappel du contenu d'une étude L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, devenue « étude L. 111-8 »

La loi du 2 février 1995 « relative au renforcement de la protection de l'environnement », dite « Loi Barnier » a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, aujourd'hui recodifié dans le paragraphe « constructibilité interdite le long des grands axes routiers » (articles L. 111-6 à L. 111-10), en dehors des espaces urbanisés, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'article L. 111-6 pose un principe d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de ces voies dans une bande de :

- > 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- > 75 mètres pour les routes à grande circulation.

Hormis les exceptions listées à l'article L. 111-7¹, cette interdiction concerne toutes les constructions ou installations, qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

Sur la commune de Thenon, deux voies sont concernées par ce classement et ces reculs : l'A89 et la RD 6089.

Toutefois l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ainsi, la levée de l'interdiction générale est possible, dès lors que l'intérêt que représente pour la collectivité l'aménagement ou la construction projetés motivent la dérogation. Celle-ci s'appuie sur une étude de projet urbain qui s'applique nécessairement au site en totalité et pas uniquement à la bande inconstructible et répond aux critères définis par l'article L. 111-8 :

- > **Les nuisances et risques :**
 - o Les nuisances directement associés à la voie concernée : nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre, pollution chronique, odeurs, poussières, etc.
 - o Les risques directement associés à la voie concernée (transports de matières dangereuses) ou pouvant la concerner (gestion des eaux pluviales, mouvements de terrain, pollution des sols, risques technologiques, risque feu de forêt, etc.)
- > **La sécurité :** gestion des nouveaux accès, organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et des problèmes de sécurité liés au mélange des trafics, traités en tenant compte de l'accidentologie relevée sur la section de voie concernée.

¹ - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Les réseaux d'intérêt public ;
 - Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- > **La qualité architecturale** (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, traitement des toitures, des enseignes, gestion des abords des bâtiments, etc.).
- > **La qualité de l'urbanisme** (prise en compte des sensibilités environnementales, gestion des espaces collectifs et plantations, modelés de terrain, accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc.).
- > **La qualité des paysages** (insertion paysagère des aménagements prévus dans leur contexte proche et dans le « grand paysage », gestion des covisibilités, traitement paysager des franges, etc.).

Sur la commune de Thenon, les zones 1AU2 et 2AU au Sud de l'A89, et les zones 1AU1 et 1AUT de part et d'autre de la RD 6089 ont fait l'objet d'une telle étude permettant d'adapter leur aménagement aux abords de ces voies.

b) Les évolutions du règlement

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme du PLU de Thenon a intégré les principales dispositions de ces études pour les rendre opposables. Si bien que la référence à ces études apparaît dans de très nombreux articles.

Au total, on relève 53 occurrences qu'il convient de remplacer par la bonne codification : l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

6.3.3.4. Les évolutions réglementaires ayant remplacé les notions de SHON et de SHOB par celle de « surface de plancher »

a) Justification de la modification

Le règlement du PLU de Thenon utilise à plusieurs reprises les notions de **surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON)** qui étaient encore en usage au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

Elles apparaissent ainsi dans les **articles UY2, 2AU2 et N2** pour encadrer la surface maximum de certaines constructions autorisées dans ces zones.

Toutefois, peu après, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 « relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme » et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entrés en vigueur le 1^{er} mars 2012, ont supprimé ces deux notions.

Avec celle-ci, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions.

En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- > Le calcul des droits à construire attachés à un terrain.
- > La fiscalité de l'urbanisme.
- > La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme.
- > La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de **surface de plancher**, codifiée à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, est dorénavant utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités.

Article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

b) Les évolutions du règlement

En raison de ce qui précède, le règlement doit remplacer les notions de SHON et de SHOB par celle de « surface de plancher » dans les articles UY2, 2AUY2 et N2.

6.3.3.5. Actualisation d'une partie des définitions figurant dans le Lexique

Deux définitions proposées par le lexique en fin de règlement ne correspondent plus aux dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur : les notions de **SHON et SHOB** dont on vient de parler ci-dessous et celle de **Coefficient d'Occupation du Sol**.

a) Remplacement des notions de SHON et SHOB par celle de « surface de plancher »

Pour éviter toute interprétation, les définitions de la SHON et de la SHOB sont simplement remplacées par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

b) Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol

Le lexique donne la définition du coefficient d'occupation des sols (COS).

Or, la loi d'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des PLU.

Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a, en effet, souvent eu pour effet de limiter *a priori* les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine, qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté. Ainsi, la suppression du COS visait à pousser les rédacteurs des PLU à s'interroger sur d'autres outils, entendus comme plus intéressants pour mener une réflexion sur les formes urbaines, tels que les règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives.

Depuis mars 2014, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation doit écarter les règles relatives au COS figurant le cas échéant dans un PLU pour l'instruction de ces demandes, et ce jusqu'à ce que ce document d'urbanisme ait pris en compte cette évolution.

Pour ce qui est du PLU de Thenon, bien qu'approuvé avant 2014, celui-ci n'impose un COS que dans les seuls secteurs Ub, Ub1 et Ub2 de la zone U. Pour les autres zones, il n'est pas réglementé.

En conséquence, dans le strict respect du Code de l'urbanisme, la définition du COS est supprimée dans le lexique et l'article U14 « coefficient d'occupation du sol » est corrigé comme suit :

~~Secteur Ua : non réglementé~~

~~Secteurs Ub, Ub1 et Ub2 : le COS est limité à 0,5~~

~~Secteur Uc et Uc1: non réglementé~~

Non réglementé.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	80
2. Conclusion.....	84

UA64

Prefecture

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Thenon

~~Note complémentaire au rapport de présentation~~

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025

1 L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de de modification du PLU de Thenon et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > **La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?**
- > **Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?**
- > **La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?**

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Pour ce qui est des évolutions du règlement écrit, si celles attachées à l'évolution de la zone à urbaniser de « Bellevue Nord » ou à l'autorisation des extensions d'habitation et à la création d'annexes en zones A et N peuvent avoir des incidences directes, certes limitées, s'agissant de l'actualisation des textes celles-ci ne peuvent pas avoir d'incidences nouvelles par rapport à celles potentiellement engendrées par leur écriture initiale et examinées par l'évaluation environnementale de la révision ayant conduit au PLU en vigueur.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Il convient de rappeler que la présente procédure vise un site déjà classé dans le PLU en vigueur en secteur 1AU1 de la zone 1AU et d'ores et déjà voué à être urbanisé. Considérant ce fait, aucune prospection naturaliste n'a été engagée sur cette zone. De plus, l'OAP modifiée apparaît plus contraignante que celle existante, impliquant notamment la création d'une bande paysagère de 25 m le long de la RD 6089 pouvant notamment être favorable à certaines espèces communes.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucune expertise naturaliste n'a été engagée dans le cadre de cette procédure. L'intégration des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » permettra la constructions d'annexes autour du bâti constitué d'habitations non liées à l'activité agricole en zone A. Les incidences associées sur les milieux naturels, la biodiversité et les zones humides sont très limitées, non significatives à l'échelle de la commune.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
<p>Consommation de l'espace</p>	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Il convient de rappeler que la présente procédure vise un site déjà classé dans le PLU en vigueur en secteur 1AU1 de la zone 1AU et voué d'ores et déjà à être urbanisé. Le nouveau classement en 1AU3 va entraîner une légère augmentation de l'emprise maximale au sol, qui passe de 30% à 50%. Toutefois, avec des tailles de lots plus importants, la nouvelle consommation d'espace qui aura lieu restera limitée par rapport à la situation existante.</p> <p>Modification du règlement écrit : Les modifications apportées par l'intégration des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » ne constitueront pas une augmentation de la consommation d'espace NAF à proprement parler : aucune modification du zonage existant des zones A n'aura lieu. En revanche, ces dispositions permettront la création d'annexes autour d'une partie du bâti constitué en zone A et donc de l'artificialisation associée. Cette artificialisation potentielle restera toutefois très limitée.</p>
<p>Trame verte et bleue</p>	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Le secteur d'étude est positionné en bordure du réservoir de biodiversité associé aux forêts de feuillus et forêts mixtes. Ainsi, considérant de plus que la zone est déjà classée en zone 1AU dans le PLU en vigueur, la présente procédure n'aura aucune incidence sur la TVB.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucune incidence significative attendue sur la TVB : la construction d'annexes aux habitations pourra se faire dans des éléments de la TVB régionale, mais ne remettra aucunement en cause les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés.</p>
<p>Paysages et patrimoine bâti</p>	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : La modification vise à permettre la modification d'une OAP existante et du zonage associé de façon à passer d'une zone réservée à du logement à une zone destinée à l'accueil d'activités économiques. La zone prend place sur une culture autour de laquelle on retrouve diverses autres activités économiques existantes et dont les boisements qui l'entoure permettent d'éviter les covisibilités (mis-à-part au niveau de la RD 6089). La création d'une bande paysagère de 25 m le long de la RD6089 permettra d'autant plus de limiter ces covisibilités.</p> <p>Considérant par ailleurs l'absence de zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, l'évolution de cette zone à urbaniser ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucune incidence significative n'est attendue sur les paysages et le patrimoine au regard de la situation existante.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Il convient de rappeler que la présente procédure vise un site déjà classé dans le PLU en vigueur en secteur 1AU1 de la zone 1AU et voué d'ores et déjà à être urbanisé. Par rapport au PLU existant, aucune incidence supplémentaire significative sur la ressource en eau n'est donc attendue. L'OAP modifiée détail par ailleurs la gestion de la ressource en eau : le réseau d'eau potable existant est suffisamment dimensionné pour desservir la zone, une noue permettra de gérer les eaux pluviales et les eaux usées seront gérées individuellement sur chaque lot par des installations conformes.</p> <p>Modification du règlement écrit : La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations non liées à l'activité agricole en zone A. Ainsi, ce bâti constitué dispose déjà des réseaux nécessaires et la présente procédure n'est pas de nature à augmenter de manière significative la consommation en eau potable ou la gestion des eaux usées.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : En matière de risques naturels, le secteur 1AU1 est déjà directement exposée au risque feu de forêt et aux phénomènes de mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles. Considérant la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué et l'engagement d'un aménagement mettant en place toutes les dispositions nécessaires en matière de défense incendie (hydrant implanté le long de la voirie), le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population au risque feu de forêt. De plus, le respect des normes en vigueur pour les constructions en territoire soumis au retrait-gonflement des argiles permettra d'assurer une prise en compte de ce phénomène.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun n'a été identifié sur ou à proximité du site. A ce titre, en fonction des activités qui s'implanteront dans la zone, celles-ci pourront créer de nouvelles ICPE ou engendrer une augmentation du transport de matières dangereuses transitant dans le secteur. Ceci reste toutefois potentiel et extrêmement limité considérant la situation existante et sachant que les activités industrielles seront interdites par le règlement sur le site.</p> <p>Modification du règlement écrit : La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations non liées à l'activité agricole en zone A. A ce titre, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques naturels et technologiques.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : In fine, en comparaison de la situation actuelle (secteur 1AU1 existant), la présente procédure n'est pas de nature à faire évoluer significativement les émissions de gaz à effet de serre du secteur et donc d'avoir une incidence significative sur la qualité de l'air, d'autant que la RD 6089 est déjà un axe important de circulation local.</p> <p>Modification du règlement écrit : La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations non liées à l'activité agricole en zone A. A ce titre, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat.</p>
Nuisances sonores	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Au regard de la nature même du projet : zone à vocation artisanale en bordure de la RD 6089 et relativement isolé des habitations, aucune nuisance sonore supplémentaire significative au regard de la situation existante n'est à attendre.</p> <p>Modification du règlement écrit : La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations non liées à l'activité agricole en zone A. A ce titre, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux nuisances sonores vis-à-vis de la situation existante.</p>
Sols pollués et déchets	<p>Modification de l'OAP « Bellevue Nord » : Le secteur 1AU1 se situe sur un site identifié par la base de données BASIAS comme une ancienne station-service en fin d'exploitation depuis 1982. L'analyse des photographies aériennes anciennes ne permet toutefois pas de retrouver cet élément. La procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions. Seul l'accroissement des déchets liés aux activités qui s'implanteront dans la zone est à attendre.</p> <p>Modification du règlement écrit : Les sites et sols pollués sont très peu présents sur la commune de Thenon (1 site BASOL et 6 sites BASIAS). La procédure ne concerne pas un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets.</p> <p>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique, que ce soit pour la modification de l'OAP « Bellevue Nord » ou pour les modifications du règlement écrit.</p>
Thématiques cumulées	<p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.</p>

2 CONCLUSION

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet les éléments suivants :

- > **La modification de l'OAP relative au secteur 1AU1 au lieu-dit « Bellevue Nord » afin de passer d'une zone réservée à du logement à une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.**
- > **Le reclassement du secteur 1AU1 « Bellevue Nord » en un nouveau secteur 1AUY3 de la zone 1AUY afin de disposer d'un règlement adapté aux besoins des nouvelles constructions qui seront autorisées dans le cadre de l'aménagement de cette zone à vocation artisanale.**
- > **L'ajout dans le règlement des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.**
- > **L'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.**

Compte-tenu du dimensionnement et de la nature des évolutions permises par la présente procédure, de ses caractéristiques et de la prise en compte des contraintes paysagères au droit du site étudié via la modification de l'OAP existante, il peut être estimé que la modification n°1 du PLU de Thenon ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire





Préfecture

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025

Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Philippe PARIS, Directeur d'études, expert UA64
- > Manon LAMARQUE, Chargée d'études, UA64
- > Simon LEDUC, Chargé d'affaires ingénieur écologue du bureau d'études GERA

AR Prefecture

024-200041150-20250707-DE2025_060-DE
Reçu le 11/07/2025