



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°1 du PLUi prescrite par arrêté du 25 janvier 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2022

Révision à modalité allégées n°2 du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Révision à modalité allégées n°3 du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 28 février 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi prescrite par la délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

## REVISION A MODALITES ALLEGES N°1

1.

Notice complémentaire au  
rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le



ID : 024-200040392-20231130-DD2023\_155-DE

## TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>A. Maître d'ouvrage et responsable du projet.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>B. Le document d'urbanisme en vigueur .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>C. L'objet du présent dossier de Revision allégée.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>D. La procédure de révision à modalités allégées .....</b>   | <b>8</b>  |
| 1. Justification et contenu de la procédure   | 8         |
| 2. Le déroulement de la procédure   | 9         |
| 3. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées   | 11        |
| <b>E. Les principaux aspects de la procédure .....</b>  | <b>11</b> |
| 1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la révision à modalités allégées  | 11        |
| 2. La réunion d'examen conjoint   | 11        |
| 3. L'enquête publique   | 12        |
| 4. L'approbation de la révision à modalités allégées n°1 PLUi-HD du Grand Périgueux   | 13        |
| <b>F. Les textes réglementaires régissant la procédure.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>A. La motivation de la revision allégée du PLUi-HD .....</b>   | <b>18</b> |
| 1. Présentation générale de la commune de Saint-Michel-de-Villadeix   | 18        |
| 2. Les motivations de la présente révision à modalités allégées   | 21        |
| <b>B. État initial de l'environnement et diagnostic .....</b>   | <b>23</b> |
| 1. État initial de l'environnement  | 23        |
| 2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur  | 43        |
| <b>Partie 2 évolutions apportées par la révision à modalités allégées .....</b>   | <b>48</b> |
| <b>A. La motivation de la revision allégée .....</b>  | <b>50</b> |
| 1. Description du projet motivant la révision à modalités allégées  | 50        |
| 2. Démarche ERC et recherche de sites alternatifs   | 53        |
| <b>B. Les remaniements apportés au dossier de PLUi-HD par la revision à modalités allégées..</b>                                | <b>55</b> |
| 1. Les évolutions du document graphique de zonage   | 55        |
| 2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUi-HD   | 56        |
| <b>Partie 3 Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....</b> | <b>60</b> |
| <b>A. Évaluation des incidences du projet de revision a mofalites allégees sur l'environnement .....</b>                        | <b>62</b> |
| <b>B. Conclusion .....</b>  | <b>66</b> |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Annexe .....</b> | <b>68</b> |
|---------------------|-----------|



# DISPOSITIONS GENERALES



*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 dispose, 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 ».*

## **A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET**

### **Communauté d'agglomération du Grand Périgueux**

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : contact@grandperigueux.fr

## **B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019. Il s'applique à la totalité de son territoire communautaire.

La première modification simplifiée du document a été approuvée le 17 décembre 2020, la seconde a quant à elle été approuvée le 16 décembre 2021. Courant 2022, trois modifications simplifiées ont par la suite été approuvées (le 28 mars pour la modification simplifiée n°2 et le 18 avril pour les modifications simplifiées n°3 et n°4). La modification de droit commun n°2 a pour sa part été approuvée lors du conseil communautaire du 29 septembre 2022. Une procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi avec un projet de centrale solaire photovoltaïque sur la commune de Bassillac-et-Auberoche a été approuvée le 2 février 2023. Enfin, dernièrement, une modification de droit commun n°3 et une modification simplifiée ont été approuvées le 25 mai 2023.

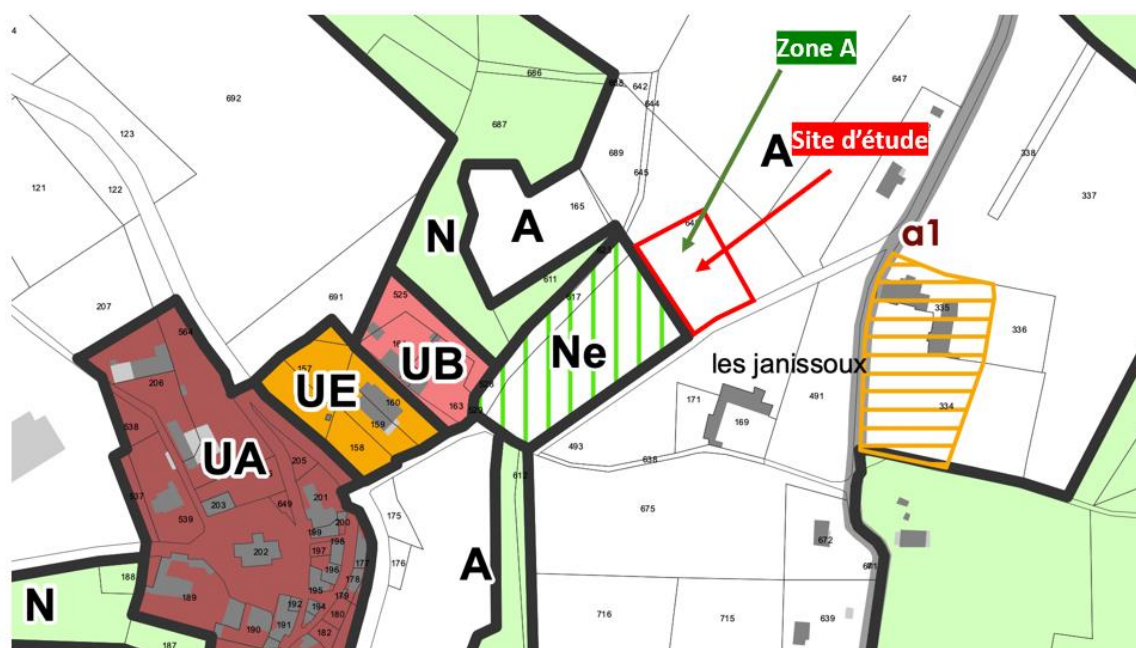
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ayant une dimension Habitat et Déplacements (PLUi HD), se substitue donc au PLH (Programme Local de l'Habitat) et au PDU (Plan de Déplacements Urbains), dont la Communauté d'agglomération a également la responsabilité.

Enfin, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord** en cours d'élaboration. Ce document légal de planification n'est donc pas opposable à ce jour.

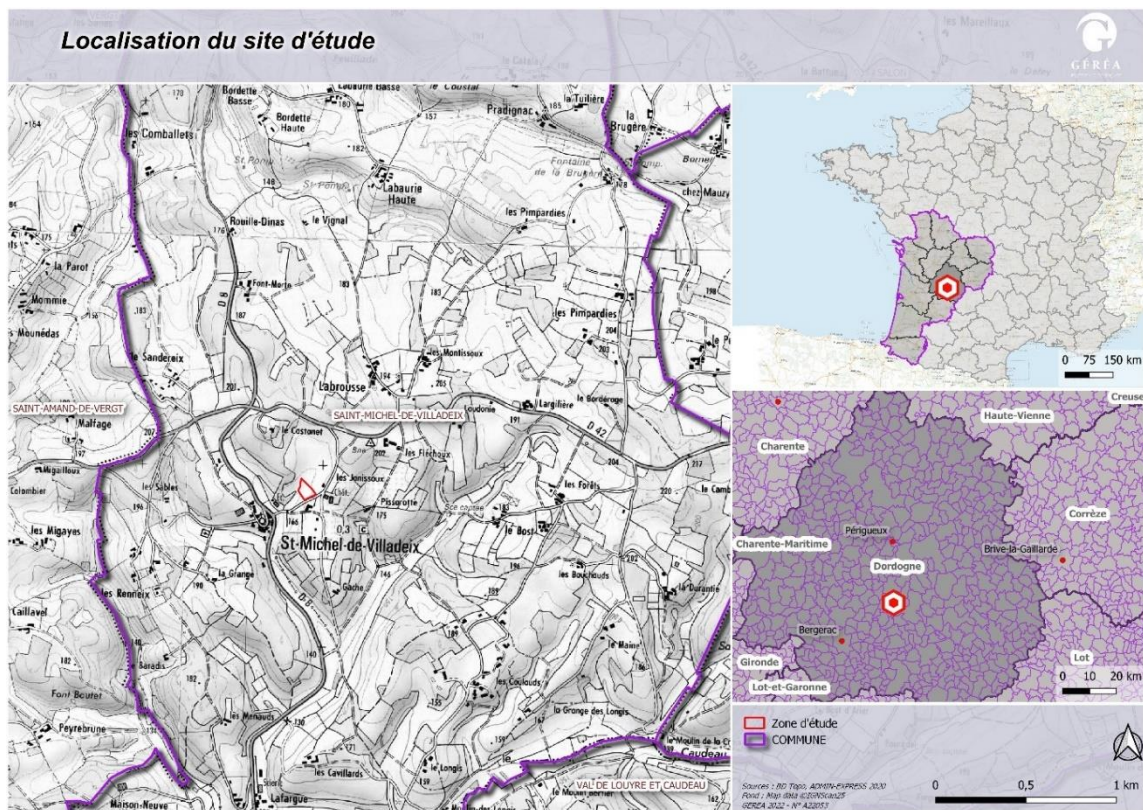
## **C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE REVISION ALLEE**

La procédure engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est une révision à modalités allégées.

Elle est motivée par un projet unique consistant en la création d'une structure d'accueil sous forme de « domicile partagé pour seniors avec assistance » sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix. L'objet ici est de faire évoluer le PLUI-HD de manière à permettre l'accueil de ce projet sur un terrain actuellement situé en zone agricole (A) qui n'autorise pas ce type de construction relevant de la destination « habitation ».







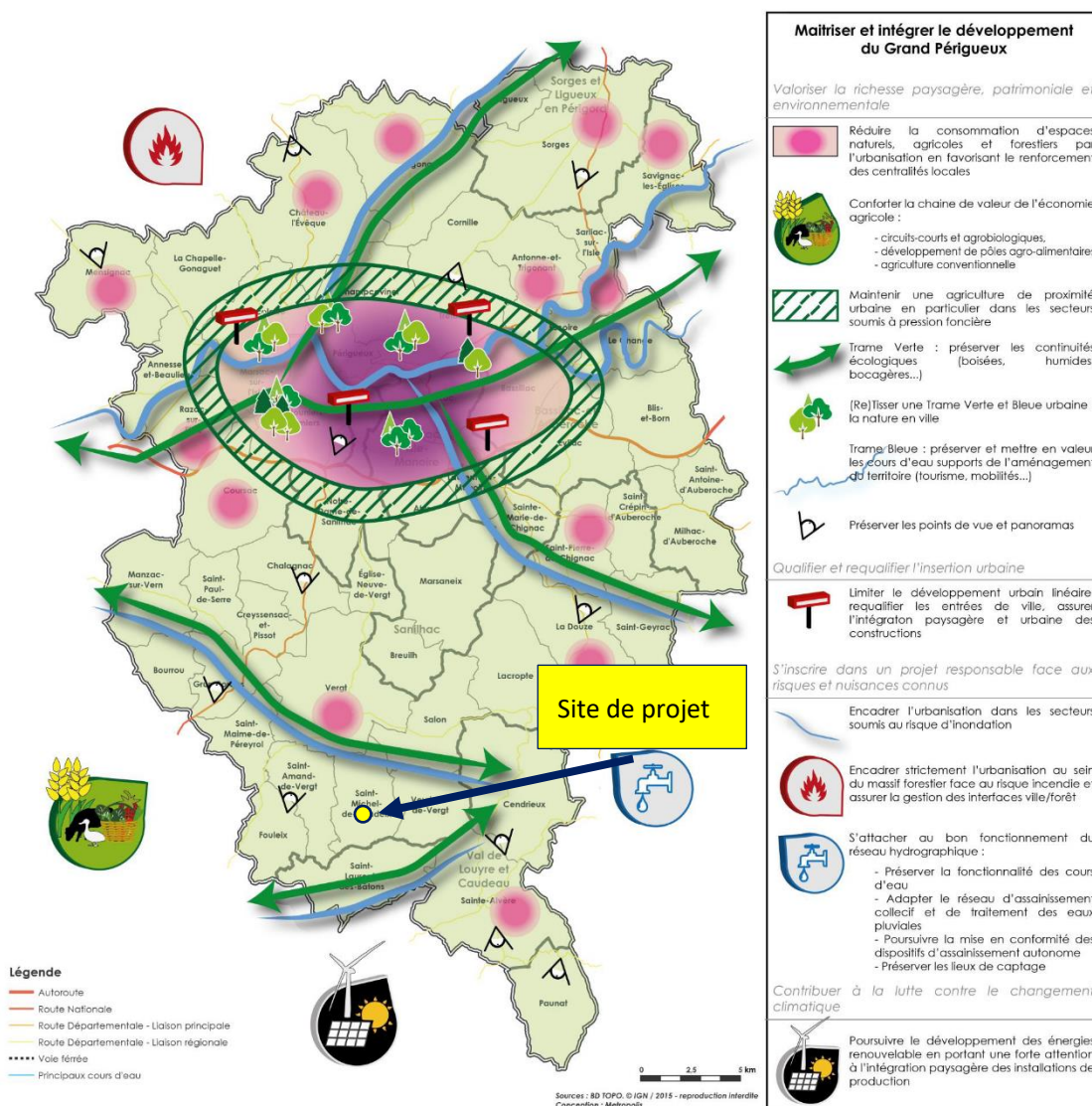
Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLUi-HD dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du document graphique qui ne font pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre légal prévu pour les révisions à modalités allégées.

Non seulement la révision à modalités allégées du PLUi-HD envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais son objet recouvre une orientation dans ce document, qui fixe la stratégie d'aménagement de l'agglomération en termes de logement et d'habitat.

Ainsi, il est noté dans le PADD que la Communauté d'Agglomération souhaite décliner « *son offre au regard des besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat, notamment [...] Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées notamment en accompagnant le maintien à domicile et en favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel adapté sur l'ensemble du territoire.* »

La réalisation de ce projet vise clairement à répondre à un besoin en termes de logement pour les personnes âgées et permettra également de favoriser la continuité du parcours résidentiel.

Par ailleurs, les évolutions permises par la révision à modalités allégées n'induiront aucune rupture des continuités écologiques identifiées sur la cartographie du PADD au titre de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Les modalités d'aménagement envisagées permettront en outre de garantir la préservation de la majorité des arbres présents sur le site.



Extrait du PADD du PLUI-HD du Grand Périgueux

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

## D. LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGÉES

### 1. Justification et contenu de la procédure

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre :

« Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

L'objet de la révision à modalités allégées est unique.

Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements susceptibles de relever d'une procédure « moins protectrice », telle qu'une procédure de modification.

A l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

## **2. Le déroulement de la procédure**

### **Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :**

#### **1 - Le lancement de la procédure et la réalisation des études**

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du conseil communautaire (L.153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 (R.153-12 du code de l'urbanisme). La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

Un dossier de demande d'avis conforme, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.



## 2 – La réunion d'examen conjoint avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint 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 pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre national de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées de protection de l'environnement et les communes limitrophes.

## 3 – Demande de dérogation à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme

Ainsi qu'il résulte de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit également faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour les documents d'urbanisme en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) lorsqu'il s'agit notamment d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, agricoles ou forestières (création ou extension de zones U ou 1AU), ce qui est le cas ici.

La dérogation relève de la compétence du Préfet. Elle peut être accordée dans un délai de 4 mois, et après avis simple de la CDPENAF et de l'établissement public porteur du SCoT de la Vallée de l'Isle en cours d'élaboration, le Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord.

## 4 – L'enquête publique

Le Président de la Communauté d'Agglomération publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision à modalités allégées du PLUi-HD (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.

## 5 - L'approbation de la révision à modalités allégées

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision à modalités allégées du PLU est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLUi-HD après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les corrections procèdent de l'enquête publique (L.153-21 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la révision à modalités allégées du PLUi-HD 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**.

L'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département [...]. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.* »

**A NOTER :** la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### 3. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLUI (objectifs et présentation technique) engendrée par la révision à modalités allégées. 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 PLUI en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLUI modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :
  - De la planche du règlement graphique concernée.
  - Du tome 3 du rapport de présentation (p 265 et suivantes) pour actualiser le tableau des surfaces des zones afin de tenir compte des évolutions du règlement graphique.

Les autres pièces du PLUI-HD sont inchangées.

## E. LES PRINCIPAUX ASPECTS DE LA PROCEDURE

### 1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la révision à modalités allégées

En application de l'article L.104- 33 deuxième alinéa du Code de l'Urbanisme, Il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette révision à modalités allégées ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable **un dossier de demande d'avis conforme auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine**, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de révision à modalités allégées n°1 du PLUI-HD du Grand Périgueux devait être réalisée ou non.

Par décision KPPAC-2022-13515 en date du 2 février 2023, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n° du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux.

### 2. La réunion d'examen conjoint

Cette réunion s'est tenue le 20 juin 2023 en mairie de Saint-Michel-de-Villadeix.

Elle avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du dossier de révision à modalités allégées n°1 du PLUI-HD. Elle s'appuyait sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

Étaient présents des représentants de la DDT de la Dordogne, du Conseil Départemental de la Dordogne et de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne, ainsi que de la mairie de Saint-Michel-de-Villadeix.

Le Conseil Départemental de la Dordogne, de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne avaient également émis un avis écrit. Parmi les autres organismes invités seuls la Communauté de communes « Isle et Crempse en Périgord » et du Centre national de la propriété forestière avaient communiqué un avis par écrit.

En synthèse du Procès-Verbal de cette réunion, on retiendra que :

- La DDT a rappelé l'importance des mesures ERC pour justifier l'implantation du projet à Saint-Michel-de-Villadeix en montrant qu'il y a bien eu recherche de sites alternatifs et que celui retenu est bien celui « de moindre impact ». Il est toutefois rappelé que s'il n'y a pas eu de recherches de sites alternatifs hors de la commune, cette démarche a bien eu lieu au sein de celle-ci. Ainsi, d'autres terrains municipaux ont été expertisés à l'Est de la salle des fêtes en contre-bas du bourg, dont une partie est d'ores et déjà classée en zone urbaine UE, mais en raison d'une sensibilité naturelle plus forte, ce site a été rejeté. Pour la DDT, ces arguments apportent une réponse suffisante à son observation. Ceux-ci pourront être intégrés dans la notice du dossier pour son approbation après l'enquête publique.
- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne émet un avis favorable car compte tenu de la nature des terrains, ce projet n'aura aucun impact significatif sur l'activité agricole.
- Le Conseil Départemental émet également un avis favorable d'autant qu'il n'est pas directement concerné par le projet puisque qu'il n'y aura pas d'accès direct sur une route départementale.
- la Communauté de communes « Isle et Crempse en Périgord » avait donné un avis favorable en date du 21 avril 2023, sans justification particulière.
- Enfin, par courrier du 14 avril 2023, le CNPF indique ne pas avoir de remarque particulière dans la mesure où les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

**Aucun avis défavorable à cette révision à modalités allégées n°1 du PLUI-HD n'a été exprimé par les PPA.**

### **3. L'enquête publique**

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 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 Christian JOUSSAIN, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 28 août 2023 au 27 septembre 2023 inclus, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Quatre permanences destinées à recevoir le public ont été programmées, deux dans les locaux de la mairie de Saint-Michel-de-Villadeix, et deux dans les locaux du siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, sur la base des horaires officiels suivants :

- Lundi 28 août 2023 de 9h 30 à 12h au Siège du Grand Périgueux.
- Lundi 4 septembre 2023 de 14h à 17h en Mairie de Saint-Michel-de-Villadeix.
- Jeudi 14 septembre 2023 de 14h à 17h en Mairie de Saint-Michel-de-Villadeix.
- Mercredi 27 septembre 2023, de 14h à 17h au Siège du Grand Périgueux.

**Cette enquête n'a que peu mobilisé le public**, seule une personne a été reçue lors des différentes permanences, dans la Mairie de Saint-Michel-de-Villadeix. Plus précisément :

- Aucune observation n'a été formulée sur les registres « papier » ouvert au siège du Grand Périgueux et en Mairie de Saint-Michel-de-Villadeix.
- Une observation orale a été recueillie lors de la première permanence au Siège du Grand Périgueux. Mais, elle était d'ordre général, et avait pour objectif de connaître le fonctionnement de cette enquête publique, sans qu'il fût émis un avis sur le fond de son objet
- Aucune observation n'a été formulée sur le registre dématérialisé.
- Aucune observation n'a été formulée par courriers électroniques.
- Aucune observation n'a été formulée par courrier postal.

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la communauté d'agglomération, le 3 octobre 2023, un « procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ». Un mémoire en réponse a été fourni par la communauté d'agglomération.

Le commissaire enquêteur a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées sur la révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux. Il a été transmis à Monsieur le Président le 9 octobre 2023.

**En conclusion, Monsieur le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve ou observation à la révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux permettant la création d'une structure d'accueil sous forme de « domicile partagé pour seniors avec assistance » sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix.**

#### ***4. L'approbation de la révision à modalités allégées n°1 PLUi-HD du Grand Périgueux***

La révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux, modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique (précisions sur la démarche ERC et la recherche de sites alternatifs), a été approuvée par délibération du conseil communautaire du Grand Périgueux, du 30 novembre 2023.

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

L'arrêté produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues.

## **F. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE**

La procédure de révision à modalités allégées est élaborée conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 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 neuf 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 L153-32

*La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

### Article L153-33

*La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.*

### Article L153-34

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*



*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

Article L153-35

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.*

Article R.153-12

*Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.*

*Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.*

# **Partie 1**

## **La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

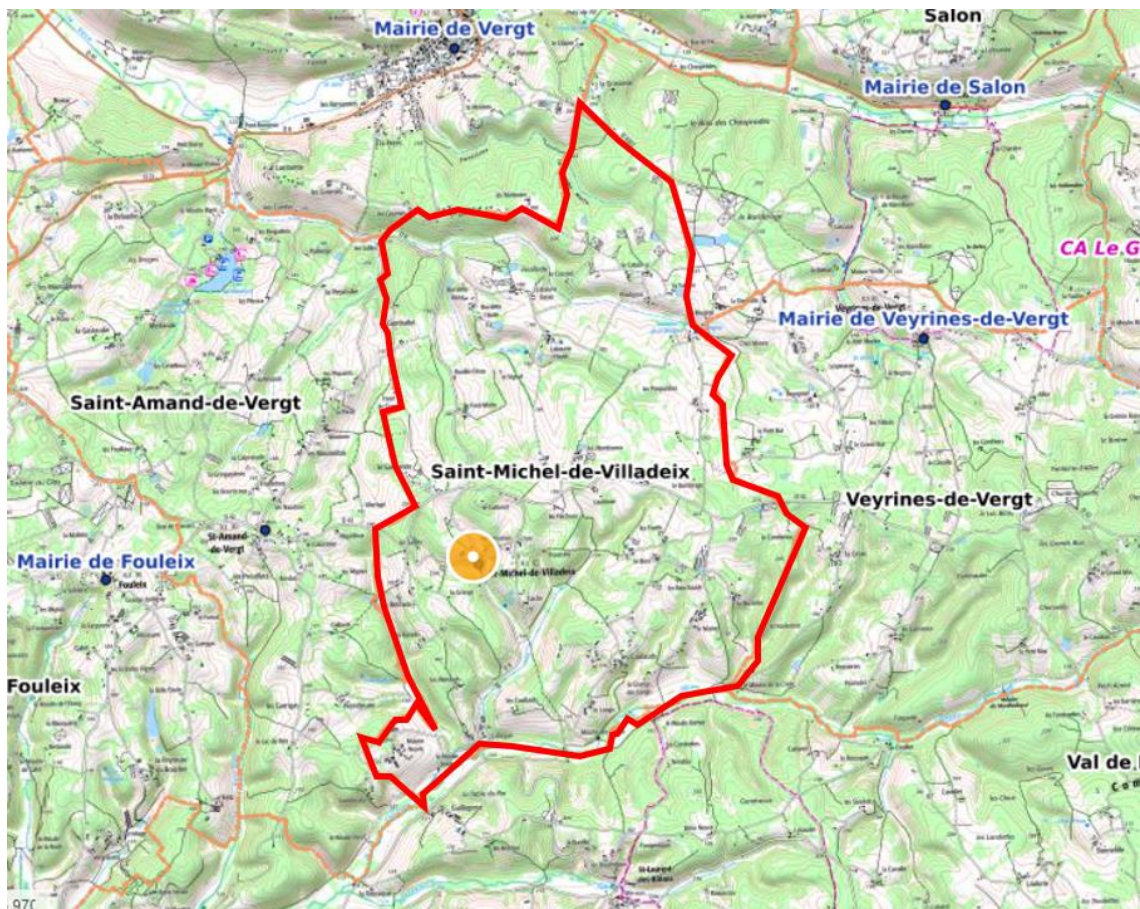


Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUI-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente révision à modalités allégées qui ne concerne que la commune de Saint-Michel-de-Villadeix.

## A. LA MOTIVATION DE LA REVISION ALLEE DU PLUI-HD

### 1. Présentation générale de la commune de Saint-Michel-de-Villadeix

D'une superficie de 14,17 km<sup>2</sup>, elle est partagée entre deux bassins versants, séparés par la route départementale RD 42 : au Nord, celui du Vern, affluent de l'Isle, et au Sud celui du Caudeau, affluent de la Dordogne. Traversé par la RD 8, le bourg de Saint-Michel-de-Villadeix est situé à quatre kilomètres au Sud de Vergt, dix-sept kilomètres au Nord de Lalinde, et dix-huit kilomètres au Nord-Ouest du Bugue. Le territoire communal est bordé au Nord-Est sur un kilomètre par la RD 42E2.



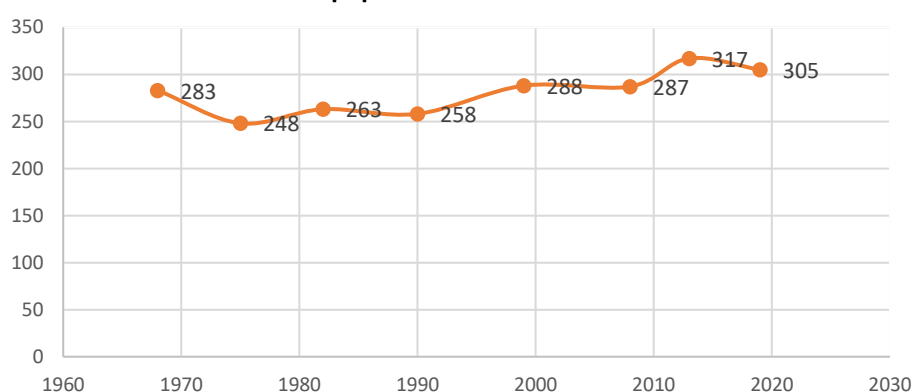
Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux qui gère le présent PLUI-HD.

La totalité de son territoire est rural et offre un cadre de vie remarquable, grâce notamment à une topographie vallonnée, à la diversité de ses milieux naturels et à la présence de la forêt et de terres agricoles qui occupent une très grande partie du territoire.

La population communale est peu nombreuse : 305 habitants en 2019 et si l'évolution démographique de Saint-Michel-de-Villadeix est marquée par une fluctuation irrégulière de la population oscillant entre augmentation et diminution au cours du dernier demi-siècle, elle est plutôt marquée par la stagnation.

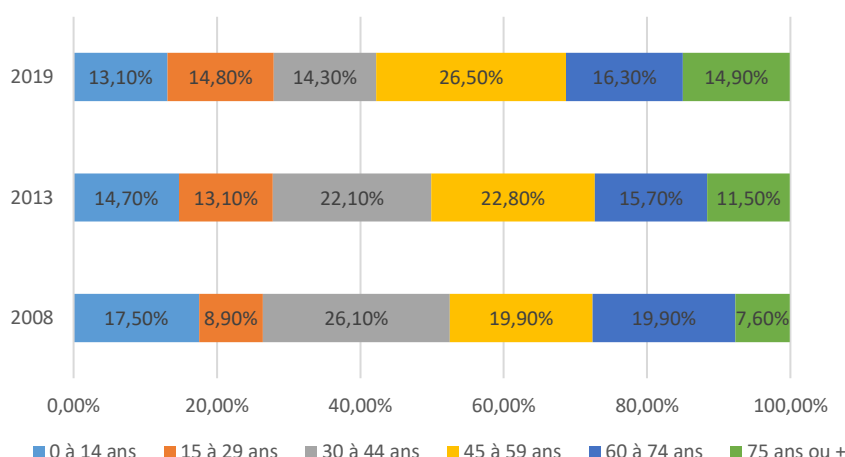
Ainsi au cours des 50 dernières années, la population communale ne s'est accrue que de 22 habitants.

**Evolution de la population de Saint-Michel-de-Villadeix**



La population Saint-Michéloise est relativement âgée et n'a cessé de vieillir au cours des dernières années. Ainsi, les personnes âgées d'au moins 60 ans représentent 31,2 % de la population en 2019, contre 27,2 % en 2013 et 27,5 % en 2008. Leur part a progressé de 3,7 points en dix ans. Le vieillissement de la population s'accélère même depuis 2013, avec l'arrivée à plus de 65 ans des générations nombreuses nées après-guerre. Entre 2008 et 2019, la hausse est de 7,3 points pour les habitants âgés de 75 ans ou plus. En revanche, la proportion des jeunes âgés de moins de 20 ans a reculé de 4,4 points pour s'établir à 13,10 %. Les habitants âgés de 20 à 59 ans représentent, quant à eux, la moitié de la population.

**Evolution de la structure par âge communale (en %)**

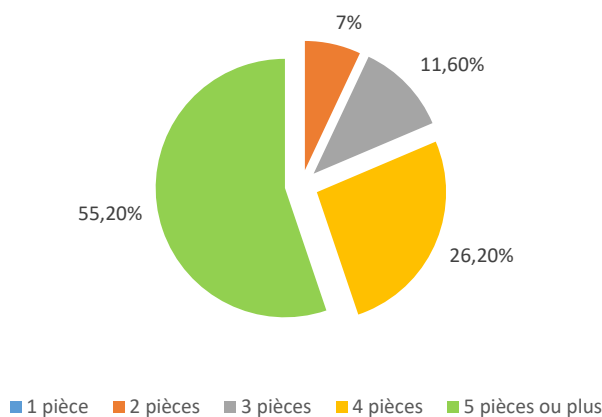


La croissance urbaine, qui s'est effectué essentiellement au centre de la commune, reste relativement mesurée et a pris la forme des développements pavillonnaires extensifs, au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers le long des voies, plus particulièrement la RD 8 et la RD 42.

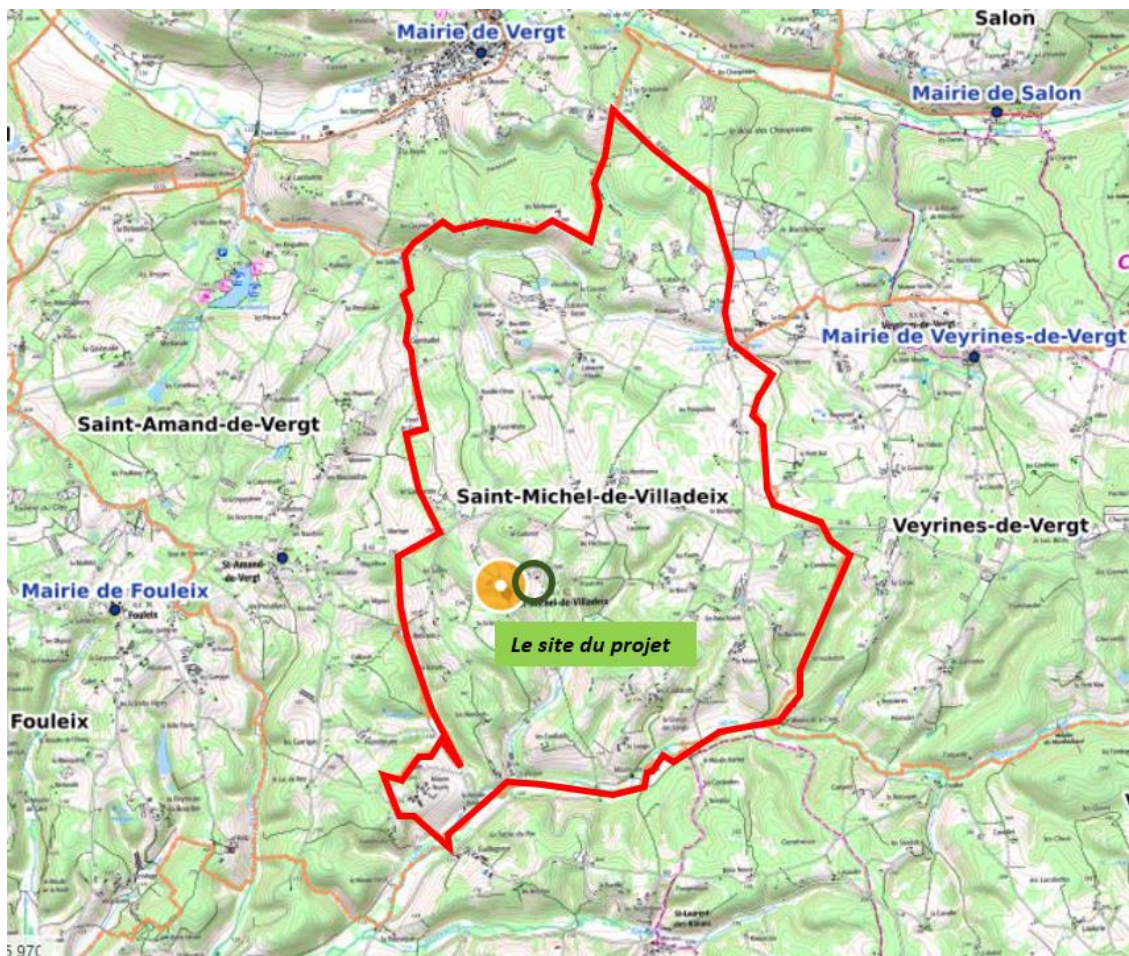
La structure du parc de logements, largement composé de maisons, est favorable aux grands logements. Ainsi, 55,2% des résidences principales sont des T5 ou plus. La part des logements de taille T1 et T2 ne représentent que 7% (soit la totalité sont des logements de type T2) et 37,8% du parc correspond à des T3-T4.

L'offre en logements paraît peu adaptée à la structure des ménages (en moyenne 2,23 personnes par ménage en 2019) et surtout assez monospécifique. La commune dispose d'un parc dont les logements sont de taille supérieure aux caractéristiques des ménages (un phénomène qui s'observe par ailleurs aussi à l'échelle de la CA mais aussi du département).

**Résidences principales selon le nombre de pièces à Saint-Michel-de-Villadeix en 2019**







## 2. Les motivations de la présente révision à modalités allégées

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019 et est devenu opposable depuis le 27 janvier 2020.

La Communauté d'Agglomération entend faire de ce document, un document « vivant » qui s'adapte en permanence en utilisant le « retour d'expérience » de ses utilisateurs institutionnels afin de résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables et préciser certaines dispositions. Il s'agit également de saisir l'opportunité de le faire évoluer au plus près des spécificités locales et des opportunités nouvelles d'aménagement qui pourraient surgir, en veillant bien sûr à ne pas remettre en cause la stratégie politique du PADD.

**Dans ce cadre, la révision à modalités allégées envisagée sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix pour permettre un projet économique et social présentant un réel intérêt pour la collectivité.**

Il s'agit d'un projet original de structure d'accueil sous forme de « domicile partagé pour seniors avec assistance » porté par une entreprise du secteur social et solidaire, qui opère et développe des solutions d'hébergement originales, modernes, alternatives aux structures collectives et qui garantissent le libre choix des seniors en perte d'autonomie.

C'est un hébergement en colocation où des personnes âgées en perte d'autonomie vivent au sein d'une même maison. Il permet à chaque résident de vivre en autonomie tout en pouvant être accompagné par un professionnel grâce à une présence 24h/24 d'un assistant de vie. Chacun possède

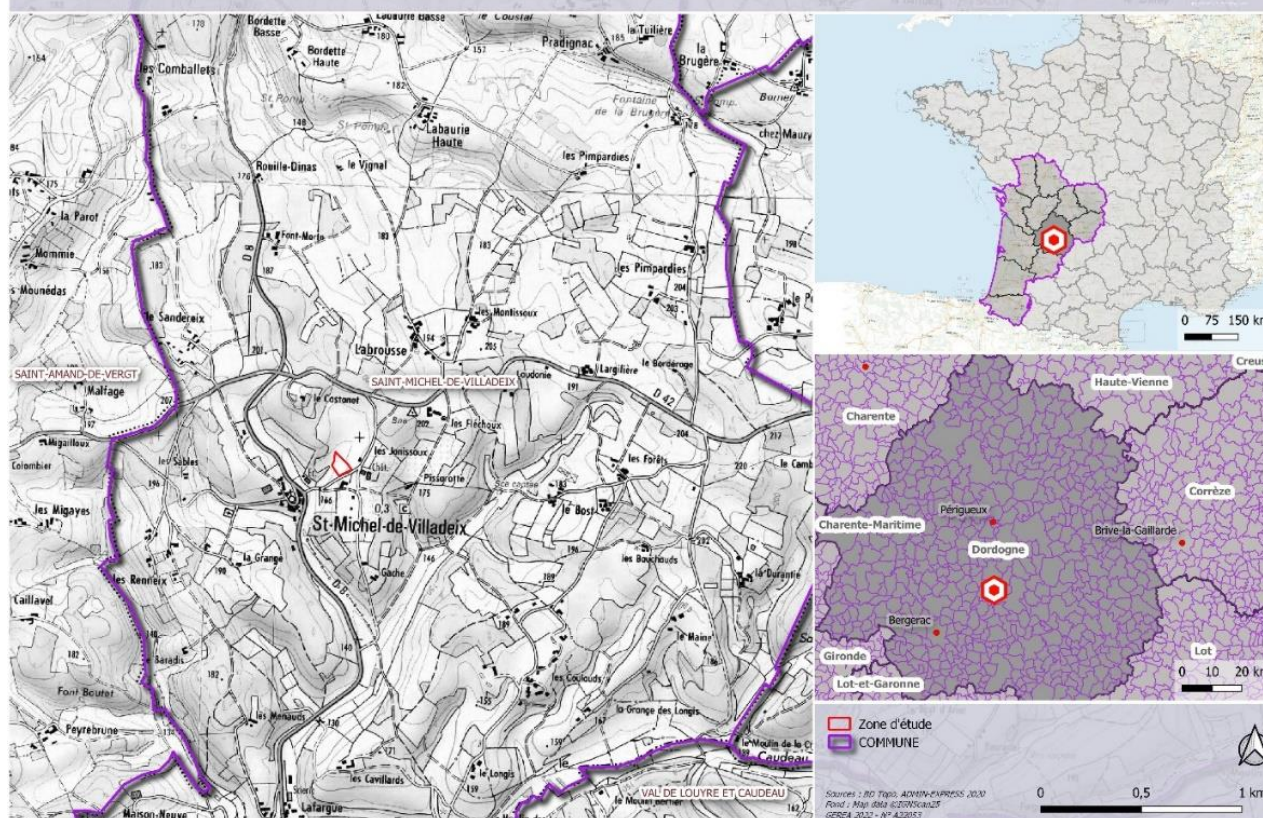


sa chambre et partage les espaces de vie avec les autres colocataires. Ce type de logement se différencie des structures collectives par sa petite taille (8 résidents en moyenne par habitat partagé), son prix modéré et par l'accompagnement d'un ou plusieurs professionnels au quotidien. Le service prend en charge les repas, l'entretien de la maison, le linge, la téléassistance et la gestion administrative.

Le projet de « grande maison » sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix est conforme au modèle déjà implanté ailleurs. Ce bâtiment de plain-pied en forme de L et d'une surface habitable de 353 m<sup>2</sup>, comprend 8 chambres de 20 m<sup>2</sup>. Chaque chambre ouvre sur l'extérieur par une vaste baie vitrée et est équipée d'une salle de bain et toilettes aux normes PMR. Les espaces communs de grande taille commencent par une grande cuisine ouverte sur la salle à manger et un coin salon équipé d'une cheminée. La superficie du terrain d'assiette nécessaire pour un tel projet est de l'ordre de 2 000 m<sup>2</sup>. L'aménagement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif communal. Un puisard sera installé afin de récupérer et évacuer efficacement les eaux pluviales.

**L'objet de cette procédure est de faire évoluer le PLUI-HD de manière à permettre l'accueil de ce projet sur un terrain actuellement situé en zone agricole (A) qui n'autorise pas ce type de construction relevant de la destination « habitation ».**

### Localisation du site d'étude



Localisation du site d'étude.



**Aperçu aérien du site***Aperçu aérien du site d'étude***B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC****1. État initial de l'environnement****1.1 LE MILIEU PHYSIQUE**

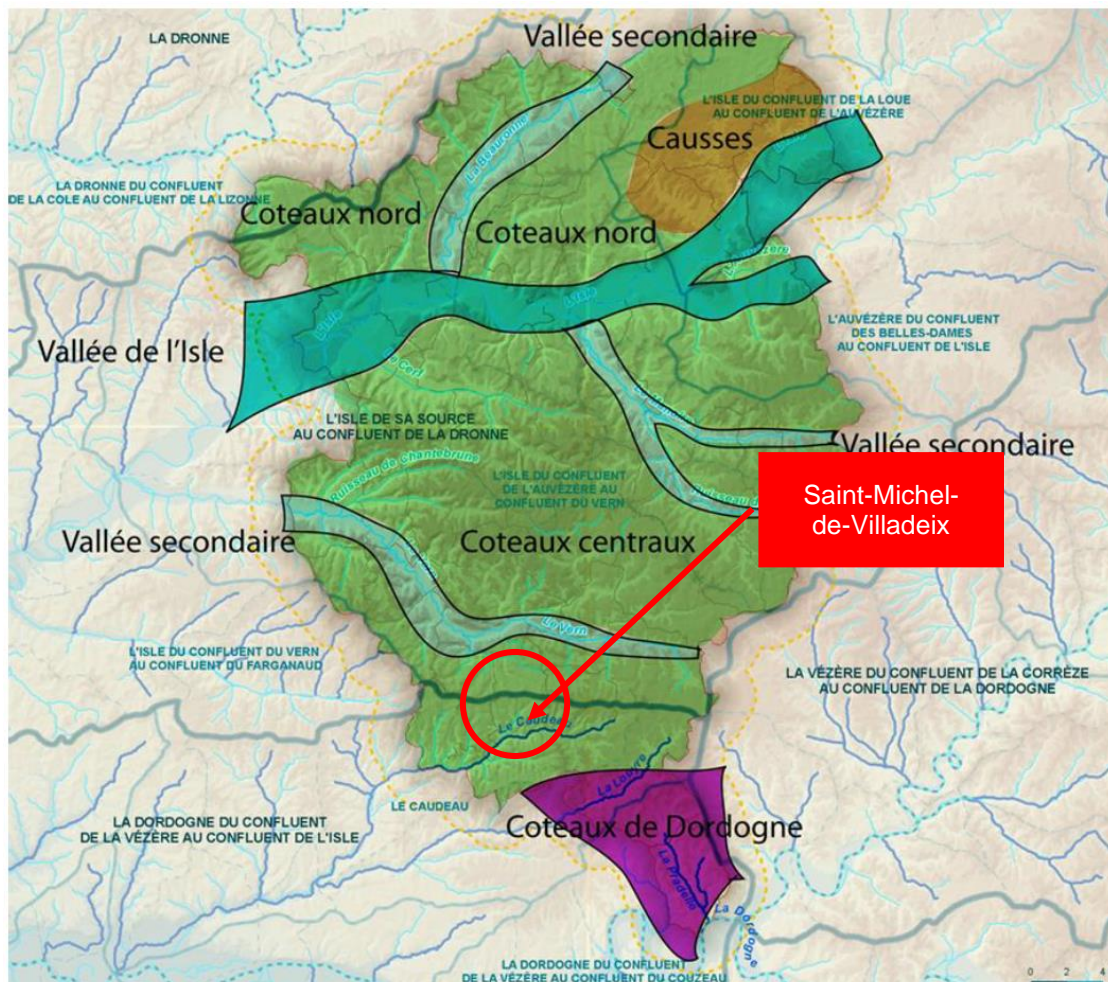
Organisé autour du chef-lieu du département de la Dordogne, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux se présente comme un ensemble de coteaux souvent boisés et relativement pentus, interrompus de vallées relativement larges à fond plat.

La commune de Saint-Michel-de-Villadeix se positionne au Sud de ce territoire, au sein de l'entité paysagère des Coteaux centraux et au Sud d'une vallée secondaire liée au ruisseau du Vern. Elle est entourée des communes de Vergt, Salon, Veyrines-de-Vergt, Val-de-Louyre-et-Caudeau et Saint-Amand-de-Vergt.

Les Coteaux centraux surplombent la vallée de l'Isle ainsi que les vallées secondaires. Cette unité paysagère se caractérise par un paysage de coteaux boisés fortement vallonnés, où subsistent quelques traces de polyculture. Les boisements du territoire sont de type varié, avec toutefois une certaine prépondérance de feuillus. L'activité agricole est principalement représentée par des prairies

mais d'autres types d'activités agricoles telles que des cultures céréalières sont plus ponctuellement retrouvées.

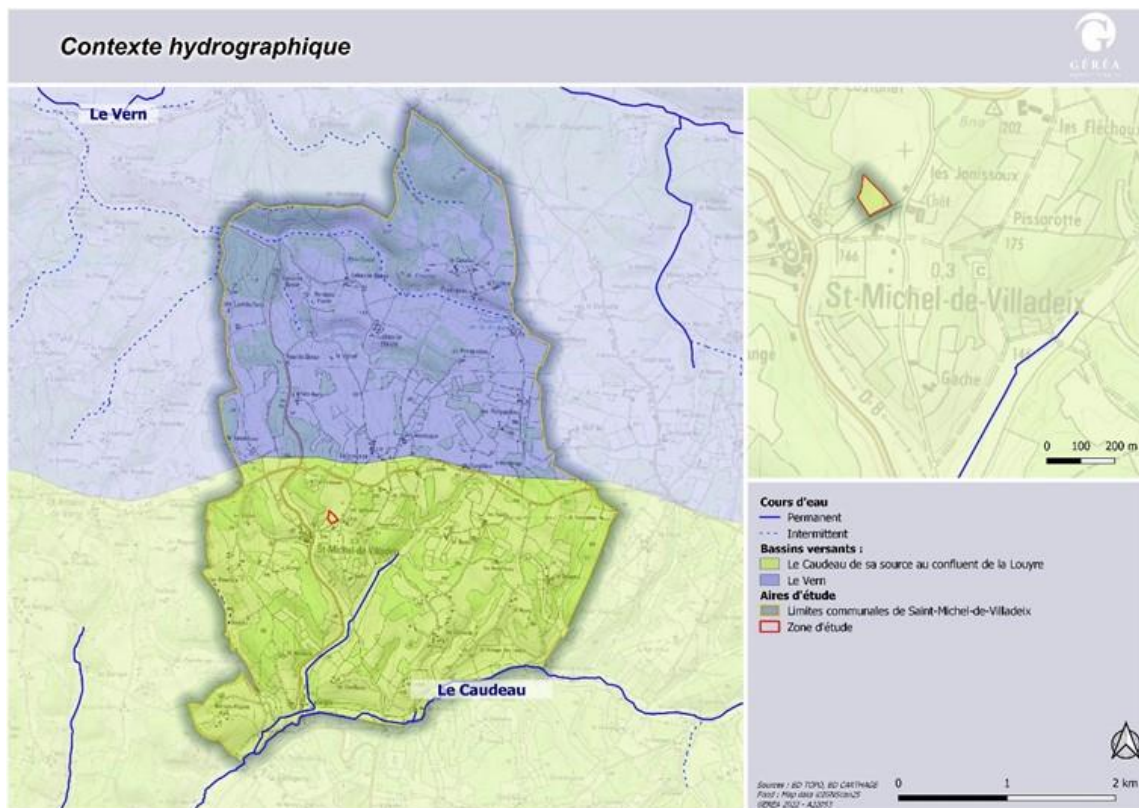
Le site d'étude, qui prend place au droit d'une prairie à l'Est du bourg, s'inscrit dans cette mosaïque paysagère de petites entités agricoles, entourées de boisements.



Le réseau hydrographique de la commune est influencé au Nord par la vallée du Vern. Le Caudeau représente, quant à lui, la limite Sud du territoire communal. Il prend sa source sur la commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau. Sur le territoire du Grand Périgueux, ce ruisseau s'écoule sur les communes de Val-de-Louyre-et-Caudeau, Veyrines-de-Vergt, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Amand-de-Vergt et Fouleix. C'est l'émissaire de la Louyre, affluent de la rive droite de la Dordogne. Ce cours d'eau et son affluent sont reconnus comme des cours d'eau au sens de la Police de l'eau par la DDT de la Dordogne, ainsi que comme des masses d'eau DCE (Directive Cadre sur l'Eau), uniquement pour le Caudeau (ME FRFR42B considérée en bon état écologique et chimique selon l'évaluation du SDAGE 2022-2027). Le site d'étude ne présente pas de lien fonctionnel direct avec ce réseau hydrographique.

Les activités économiques implantées sur le territoire communal sont liées à l'agriculture et en particulier à l'élevage. Le site économique le plus proche, concerné par des entreprises et coopératives liées à l'exploitation de la fraise, est situé sur la commune de Vergt.





## 1.2 LE MILIEU NATUREL

### 1.2.1 Inventaire et protection du patrimoine naturel

#### a) Les zonages de protection du patrimoine naturel

- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB)

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du projet.

Pour rappel, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, un seul APPB est répertorié : la rivière Dordogne (identifiant national : FR3800266), désignée le 3 décembre 1991. Ce zonage réglementaire est localisé à environ 10 km au Sud du site d'étude. Sur le territoire du Grand Périgueux, seule la commune de Paunat est concernée par cet APPB.

L'arrêté vise la préservation du biotope pour assurer le maintien en l'état des fonds de la rivière à usage de frai, de nourrissage ou d'abri pour les 5 espèces suivantes : le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), la Grande Alose (*Alosa alosa*), l'Alose feinte (*Alosa fallax*), la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*). Les activités et aménagements interdits sur les espaces couverts par l'APPB sont listés dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

- Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels ni aucun Espace Naturel Sensible (ENS) n'est identifié au niveau ou à proximité du projet.

- Réserve Naturelle Régionale

Aucune Réserve Naturelle Régionale (RNR) n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

Sur le territoire du Grand Périgueux, le domaine de Peyssac de Razac-sur-l'Isle est en cours de classement en **Réserve Naturelle Régionale (RNR)**.

- Les sites Natura 2000

**Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur ou à proximité du projet.**

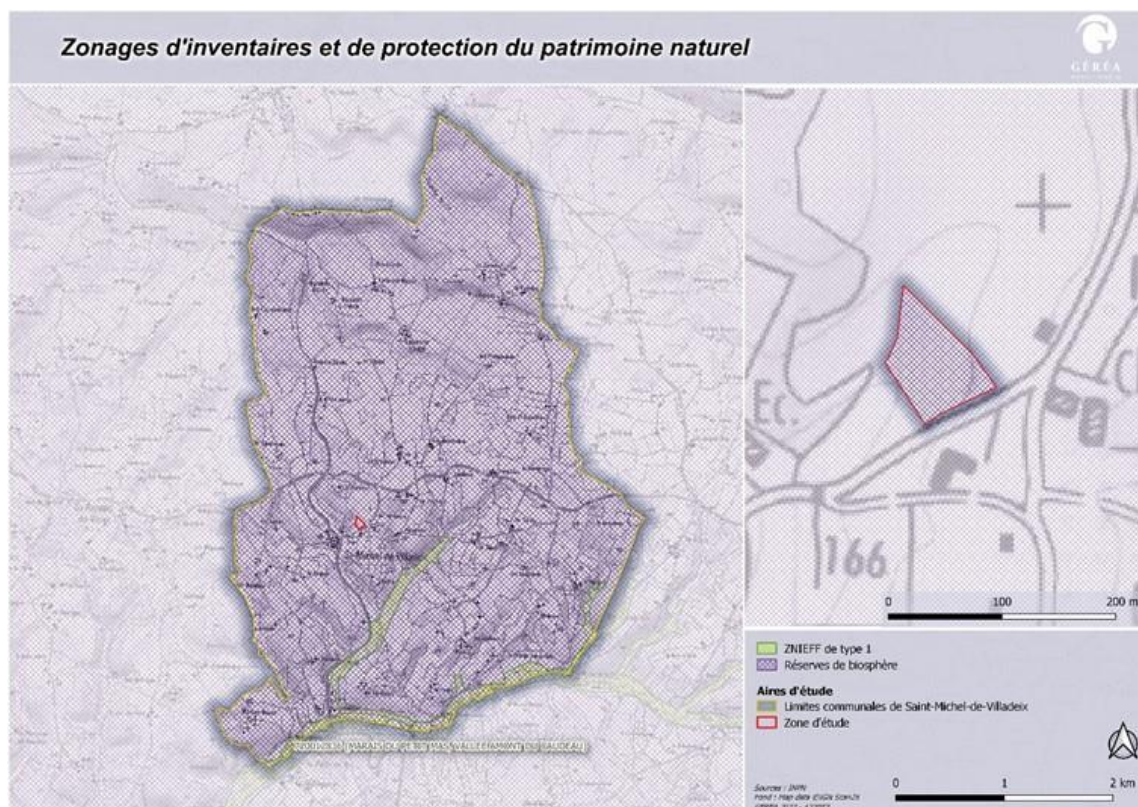
Le site Natura 2000 le plus proche concerne la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des « Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne » (FR7200664), site dont les limites du périmètre sont observées à environ 10 km du projet dont le lancement de la présente procédure tient son origine.

- La Réserve de Biosphère de la Dordogne

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par la Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

La Réserve s'articule ainsi sur 1 451 communes, répartie sur une échelle interrégionale (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie) et accueillant près de 1,2 millions d'habitants. L'ensemble du territoire du PLUi est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère. La Dordogne, ainsi que l'Isle et ses abords, sont comprises dans la zone tampon.

**Ainsi, le site d'étude est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère.**



**b) Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel**

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est recensée au sein du site d'étude.



La ZNIEFF la plus proche est localisée à environ 500 m au Sud du site d'étude, il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Marais du Petit Mas, Vallée Amont du Caudeau » (n° 720012836).

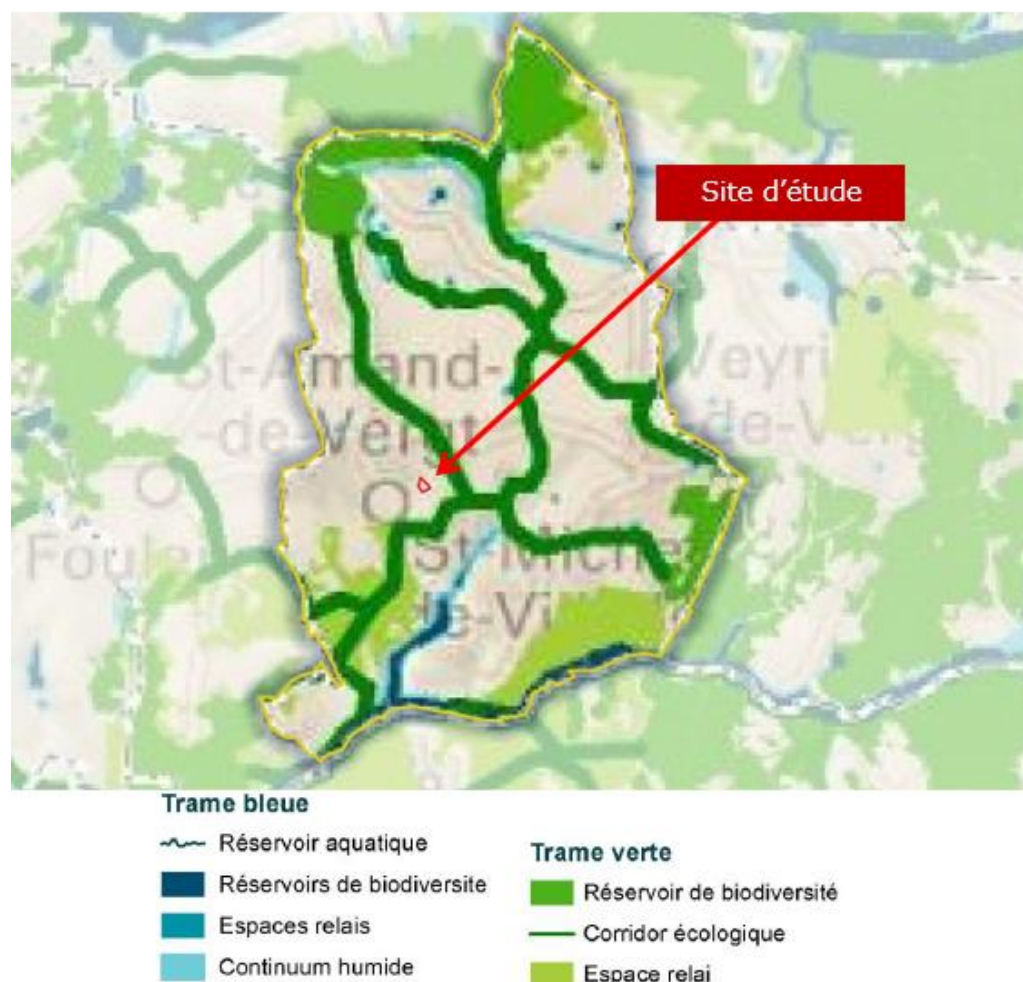
**Aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est identifiée sur ou à proximité du projet.**

### c) Les trames vertes et bleues

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est recouvert par un ensemble de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques **d'échelle régionale** identifiés dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain). **Le site d'étude est positionné au cœur du corridor écologique associé aux « Pelouses sèches ».** Le site d'étude n'est pas concerné par les éléments de la trame bleue.

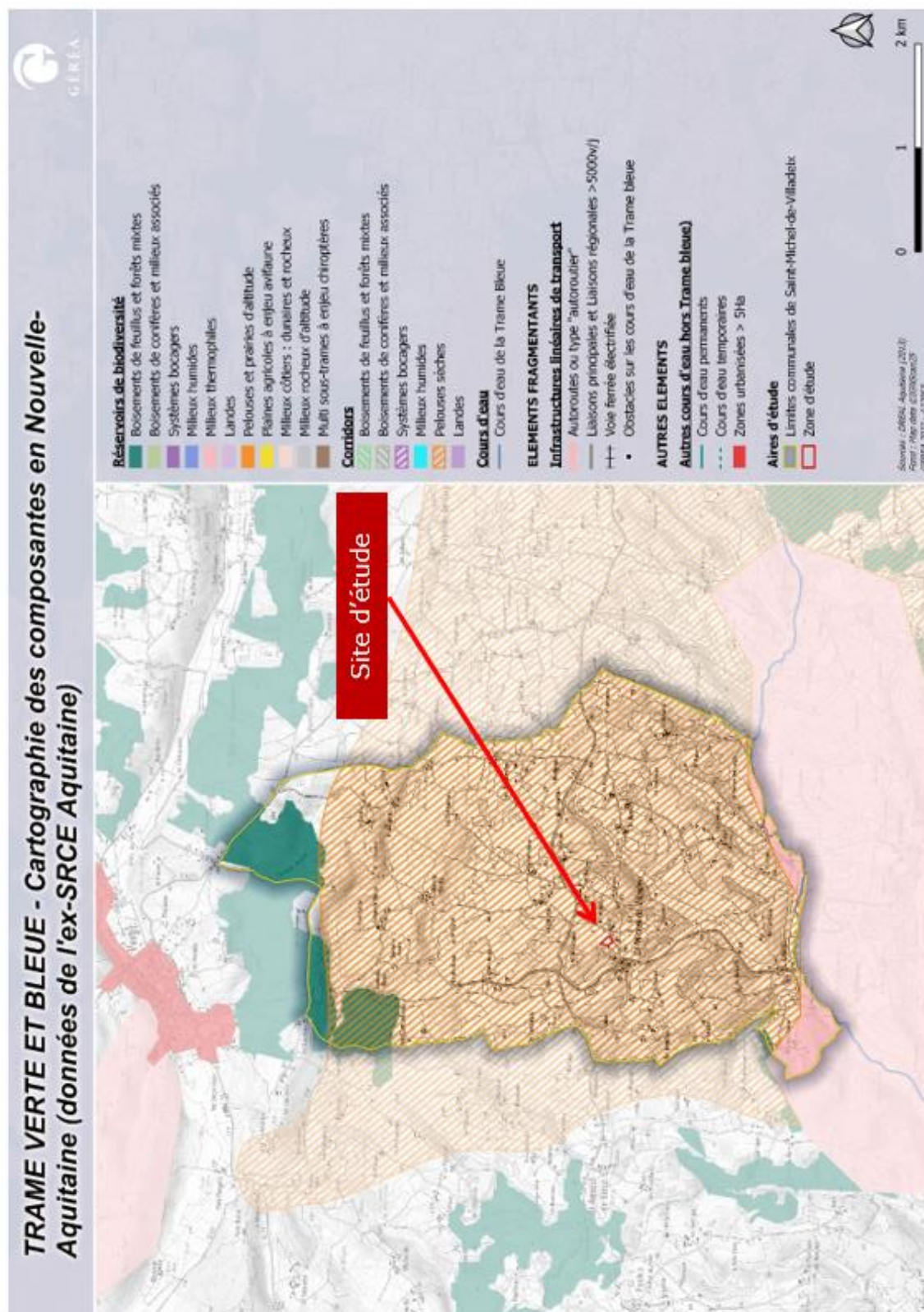
L'élaboration du PLUi-HD a été l'occasion de préciser à **l'échelle locale** cette trame verte et bleue régionale via l'analyse de l'occupation du sol.

**Le site d'étude n'est concerné par aucun réservoir, ni corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue du PLUi-HD.**



Extrait de la Trame verte et bleue du PLUi-HD du Grand Périgueux

(Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019).



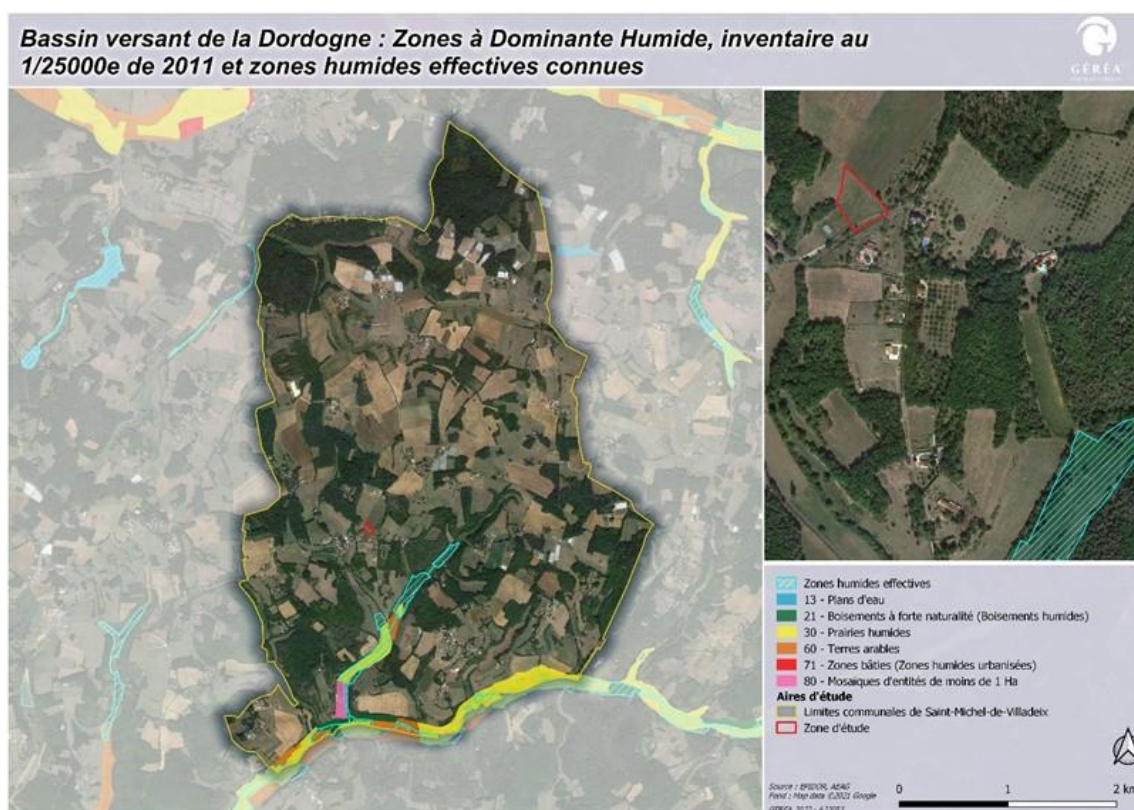


#### d) Focus sur les zones humides

L'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a établi à l'échelle du bassin versant de la Dordogne un référentiel visant à mettre en exergue le patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin. La délimitation de ces zones humides correspond à la définition du contour d'une enveloppe de référence, c'est à dire d'un espace **au sein duquel la présence de zones humides est définie comme hautement probable**.

Sur le Grand Périgueux, ce référentiel est complété par des inventaires de zones humides menés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) Aquitaine en 2008, 2010 et 2012.

D'après les données EPIDOR et des zones humides effectives du Bassin Adour-Garonne, **le site d'étude n'est concerné par aucune zone humide répertoriée dans la bibliographie**.



Zones à dominante humide du bassin versant de la Dordogne (Source : EPIDOR)

#### 1.2.2 Sensibilités naturalistes : habitats naturels, faune, flore et zones humides

Les parcelles du site d'étude, objet de la présente révision à modalités allégées, ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 5 juillet 2022, réalisée par Stephen LEROY et Julie DESMIST, tous deux chargés d'affaires naturalistes (respectivement botaniste et fauniste) et salariés permanents du GÉREA.

La fiche ci-après synthétise les observations et enjeux naturalistes mis en exergue, en l'état actuel des connaissances.

## Site de projet à Saint-Michel-de-Villadeix – Parcelle OC 0648



## Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à la parcelle OC 0648. Il correspond à des prairies fauchées, bordées au sud par un chemin goudronné.

## Enjeux avérés :

|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| Faune          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Prairie entretenue, pas d'espèce à enjeu répertoriée lors de la visite du site</b></li> <li>- <b>Absence de l'Azuré du serpolet, principal enjeu potentiel</b> (terrain en période optimale d'observation de ce papillon protégé), et aucune fourmière pouvant abriter les chenilles de l'espèce sur le site</li> </ul>  |           |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, menacée/quasi-menacée voire déterminante ZNIEFF) recensée. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue</b></li> <li>- <b>Aucune espèce exotique envahissante avérée répertoriée</b> (impact moyen à fort sur les écosystèmes), une seule exotique envahissante potentielle au niveau du chemin goudronné (Mélilot blanc, impact très faible). Bonne naturalité du site</li> <li>- <b>Habitat : prairie mésophile banale</b>, fauchée au préalable (20 cm de haut lors du passage), en état de conservation moyen (enrichissement progressif, par la Carotte sauvage notamment), d'intérêt faible de préservation en l'état actuel des connaissances. <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire caractéristique.</b></li> </ul> |           |
| Flore/Habitats | <p>Espèces végétales dominantes : Poacée indéterminée, Fétuque élevée, Lotier corniculé, Carotte sauvage, Plantain lancéolé, Caille-lait blanc, Centaurée tardive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Absence de végétation humide</b> (cortège floristique mésophile)</li> </ul>  |           |
| Zone Humide    | Pédologique (non étudié)   | Botanique |



## Site de projet à Saint-Michel-de-Villadeix – Parcelle OC 0648

## Occupation du sol



Occupation du sol.

## Enjeux potentiels :

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Faune                       | - <b>Faibles potentialités d'accueil pour la faune patrimoniale</b> (protégée et/ou menacée), compte tenu du contexte périurbain et de l'entretien régulier en fin de printemps de la prairie du site (période sensible pour la faune)                        |                |
| Flore/Habitats              | - <b>Faibles potentialités d'accueil pour la flore protégée et/ou menacée</b> : il s'agit d'une prairie mésophile (non humide) ordinaire, régulièrement entretenue<br>- <b>Pas de potentialités d'habitat d'intérêt communautaire ou de végétation humide</b> |                |
| Zone Humide « potentielle » | <del>Non</del> (ZH pédologique peu probable)  | <del>Non</del> |

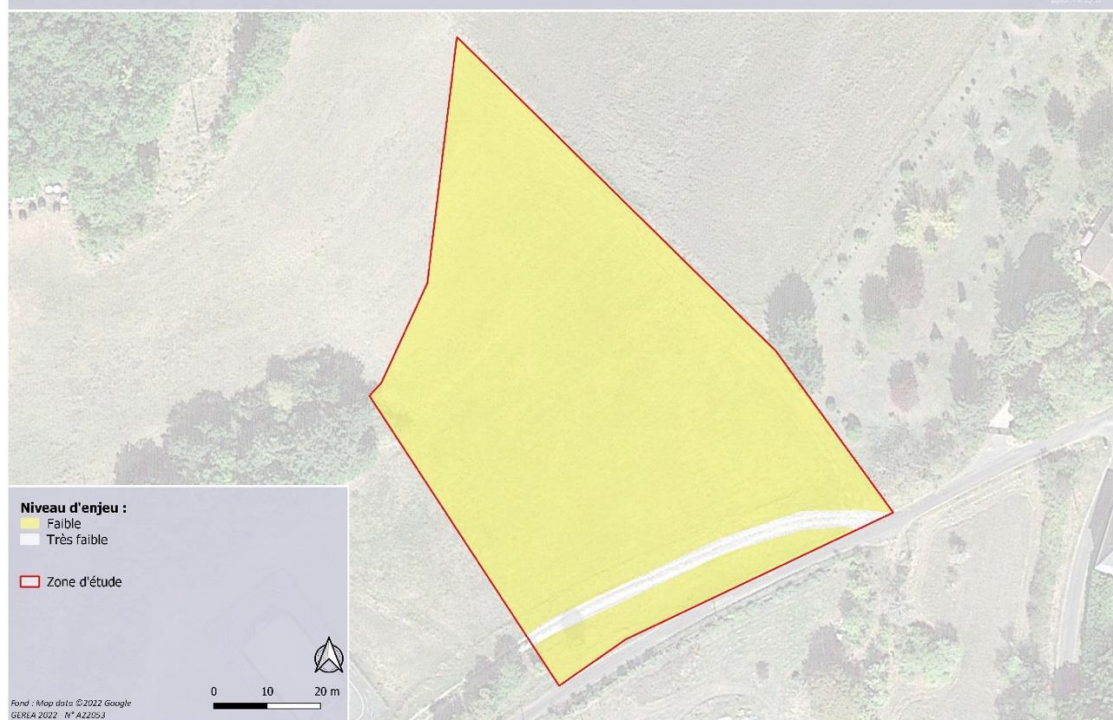
Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)Faible

Modéré

Forte

## Site de projet à Saint-Michel-de-Villadeix – Parcelle OC 0648

## Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)



## Synthèse des enjeux en l'état actuel des connaissances.

## Commentaires :

Le site est occupé par une assez vaste prairie mésophile au cortège floristique ordinaire, probablement moyennement diversifié, prairie qui a été fauchée en fin de printemps. En bordure Sud du site, un chemin goudronné est présent et sépare cette prairie de fauche d'une végétation prairiale similaire mais installée sur talus, extrémité Sud du site.

**Aucun enjeu avéré ou potentiel faune-flore-habitats-zones humides n'apparaît présent sur le site.**

**L'enjeu potentiel le plus important était l'Azuré du serpolet, un papillon protégé en France et connu à proximité immédiate (environ 50 m au Nord du site sur un secteur de pente en pelouse-ourlet calcicole, son habitat).** Le site a été visité en période optimale d'observation de l'espèce (juillet), aucun individu n'ayant été recensé. De plus, aucune fourmilière pouvant abriter les chenilles de l'espèce n'a été vue sur le site. **Il est donc considéré comme absent et l'entretien présent n'est pas en adéquation avec le développement de cette espèce sur le site.**

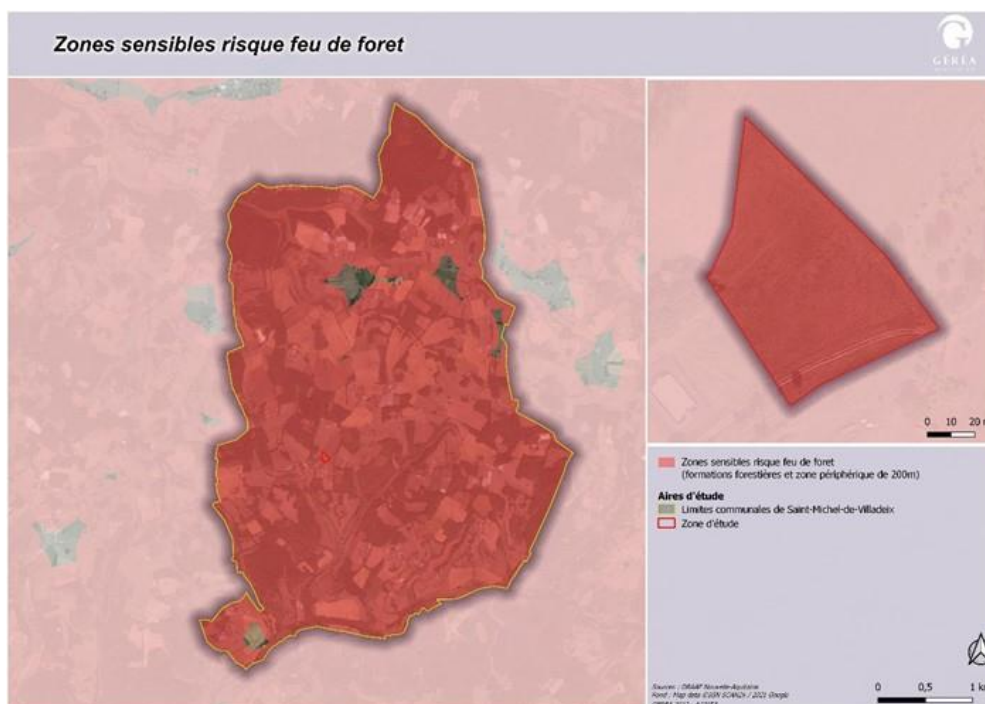
**Aucun habitat d'intérêt communautaire et aucune végétation caractéristique de zone humide ne sont présents sur le site.**

## Site de projet à Saint-Michel-de-Villadeix – Parcelle OC 0648

**Préconisation (s) :**

Le site représente un faible enjeu sur son ensemble, n'ayant pas de bonnes potentialités d'accueil pour la faune et la flore patrimoniale locale.

Il s'avère donc aménageable, en priorité sur sa moitié Sud de manière à conserver une large bande enherbée prairiale au Nord du projet, servant de zone tampon avec les pelouses-ourlets calcicoles présents à quelques dizaines de mètres au Nord du site.

**1.3 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES****1.3.1 Les risques naturels****a) Risque feu de forêt**

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feu 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 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé), **obligation soulignée dans le règlement écrit du PLUi-HD en vigueur.**

**Le site d'étude**, positionné à proximité immédiate de boisements, **est intégralement recouvert par la zone périphérique de 200 m délimitée autour de ces derniers (zone tampon).** Il est donc concerné par le risque feu de forêt et par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle.

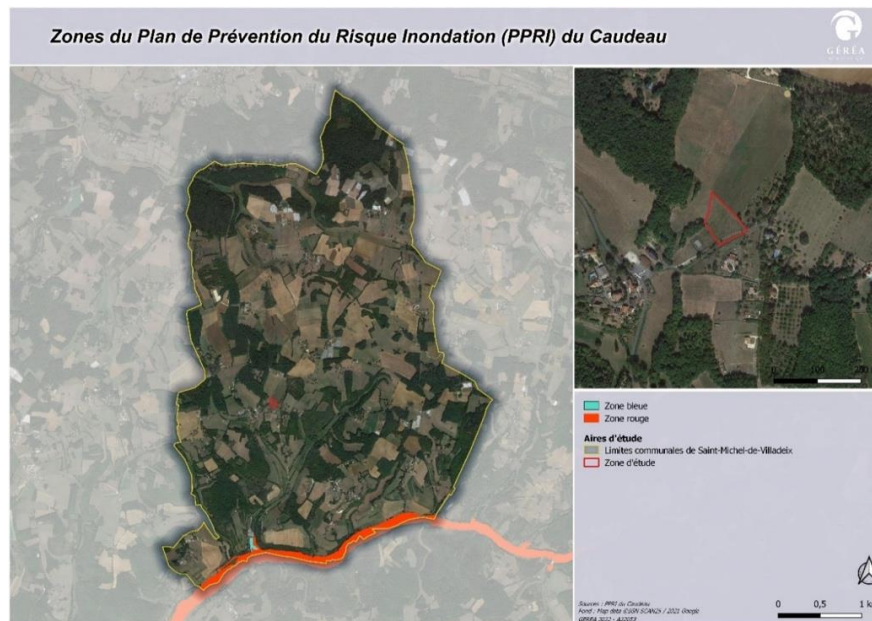


**b) Inondations**

- Par débordement de cours d'eau

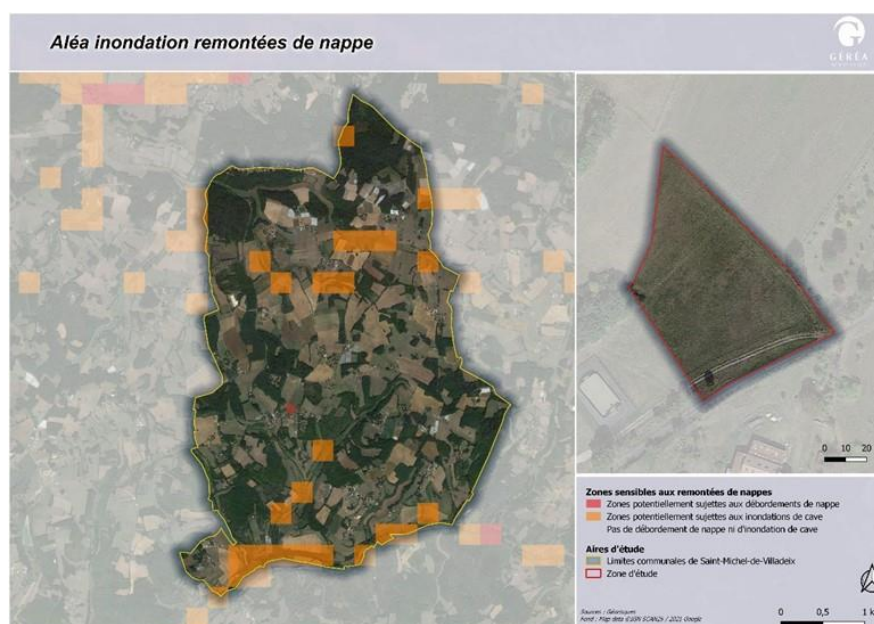
Saint-Michel-de-Villadeix n'est pas concerné par un Territoire à Risque Inondations (TRI). Toutefois, la présence du Caudeau en fait une commune sujette au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Elle est concernée à ce titre par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Rivière Le Caudeau, approuvé le 11 septembre 2015.

**Le site d'étude n'est cependant pas concerné par les zones d'aléas du PPRI.**



- Par remontée de nappes phréatiques

**Le site d'étude ne semble pas sujet au phénomène d'inondation par remontée de nappe comme l'atteste la cartographie ci-dessous.**



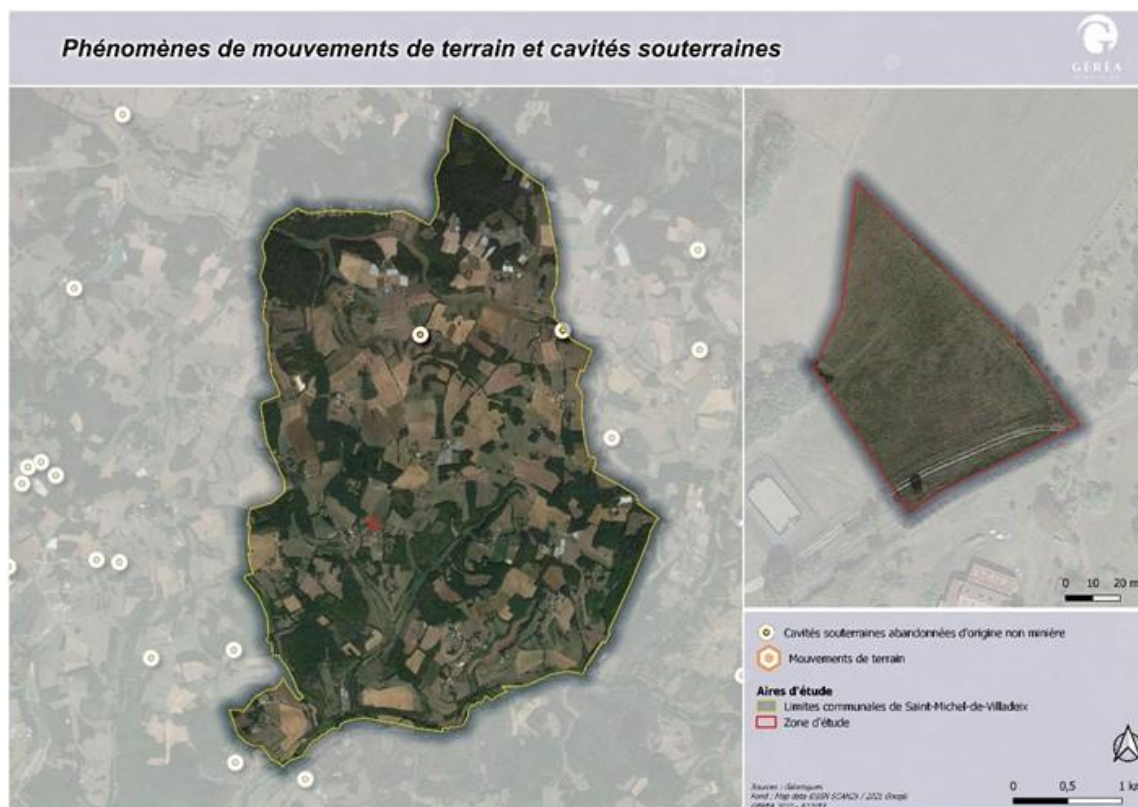
### c) Risques liés au sol

- Risque sismique

Le site d'étude est soumis à un aléa sismique très faible (niveau 1).

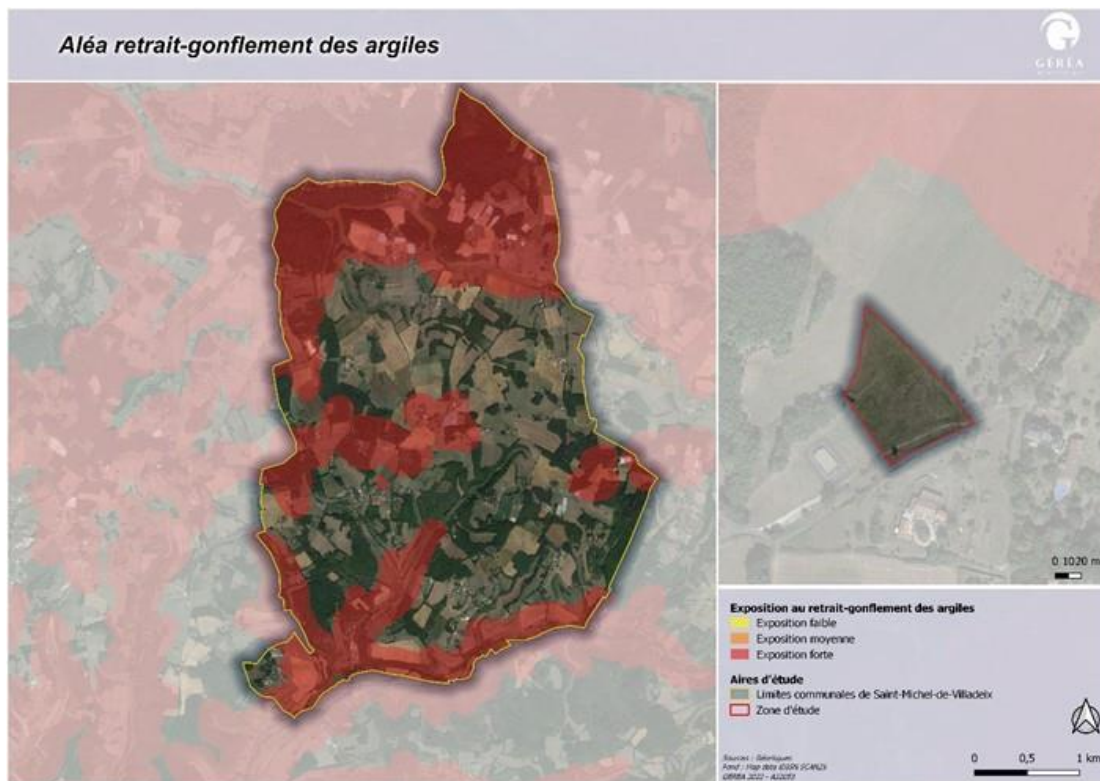
- Cavités souterraines et mouvements de terrain

Aucune cavité souterraine et aucun phénomène de mouvement de terrain n'a été recensé sur ou à proximité immédiate du site d'étude.



- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le site d'étude n'est pas concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles



### 1.3.2 Les risques technologiques

#### a) Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est présente sur ou à proximité du site d'étude. Les plus proches sont localisées à environ 1 km et 2 km du site étudié et concernent des exploitations agricoles.

#### b) Transport de matières dangereuses

- Canalisations de transport de gaz

Aucune canalisation de transport de gaz naturel passe sur ou à proximité du site d'étude.

- Transport routier

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Dordogne, l'ensemble des communes du département peut être exposé au risque compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations. Cependant, la RD 6089, la RN21 et l'autoroute A89 présentent cependant une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic.

**Le site d'étude n'est de ce ne fait pas concerné par la présence à proximité immédiate d'une voie de transport de matières dangereuses.**

#### c) Risque de rupture de barrages

La commune de Saint-Michel-de-Villadeix, et par conséquent le site d'étude, ne sont **pas concernés** 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 du Grand Périgueux. La **base de données BASOL** n'identifie aucun site sur ou à proximité du site d'étude.





## 1.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

### ***a) Le contexte local***

Les vallonnements associés aux prairies et aux forêts offrent des perspectives pittoresques et assez reposantes remises ponctuellement en cause par les ensembles bâtis développés le long des voies. L'existence de ces compositions esthétiques est un atout indéniable à la qualité du cadre de vie, offrant une image de la Dordogne telle qu'on l'imagine.

[37]

Le Nord de la commune est influencé par la vallée du Vern qui vient interrompre ce relief et apporter une certaine diversité paysagère. Sa vallée présente un faciès caractérisé par un fond plat, relativement large de plusieurs centaines de mètres encadré par des coteaux souvent boisés et relativement pentus. Une ripisylve centrale formée de saules, aulnes, peupliers, frênes souligne le cours d'eau principal. Ce milieu valléen est globalement large et dégagé, l'impact de nouvelles constructions (habitat, hangars agricoles, ...) y étant conséquent d'où l'importance de tendre vers un regroupement du bâti autour des éléments existants tout en respectant le sens d'écoulement des eaux.

Saint-Michel-de-Villadeix s'inscrit dans les caractéristiques des anciens bourgs ruraux du territoire, d'une faible densité, organisés principalement sous la forme d'îlots de dimensions variables de bâtiments principalement composés de maisons individuelles et d'exploitations agricoles.

L'enjeu local concerne le maintien d'un équilibre entre paysages forestiers fermés et mosaïque de petits espaces agricoles de prairies.

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.**

#### ***b) L'organisation paysagère du site et de ses abords***

Le site d'étude, objet de la présente procédure, s'inscrit dans un **environnement bocager, au sein d'une prairie vallonnée entourée de boisements de feuillus**. A noter la présence d'aménagements sportifs collectifs récents (city stade) au Sud-Ouest des limites du site.

Depuis le bourg, la vision du site de projet est fragmentée par le bâti et les bosquets de feuillus (Cf. Illustration de la visibilité depuis le bourg). Ce n'est qu'en sortant de cet espace fermé que la visibilité s'élargit et que le site devient perceptible (Cf. Point de vue n°5 et illustration de la visibilité du site depuis l'Est du bourg).

A l'Est du site, les alignements arborés bordant la route du château tendent à fermer les perspectives (Cf. Point de vue n°2 et illustration de la visibilité du site depuis l'Est). **Quelques bâtiments du bourg s'avèrent perceptibles depuis la zone d'étude du fait de la topographie et la localisation du site (Cf. Point de vue n°3), en particulier le clocher de l'église, élément architectural d'importance dans le patrimoine local.**

Un chemin rural goudronné traverse le site dans sa partie Sud (Cf. Point de vue n°1). Enfin, le site sera visible depuis la pension équine située au Nord de la zone d'étude.



*Illustration de l'entrée de la pension en direction du site d'étude*



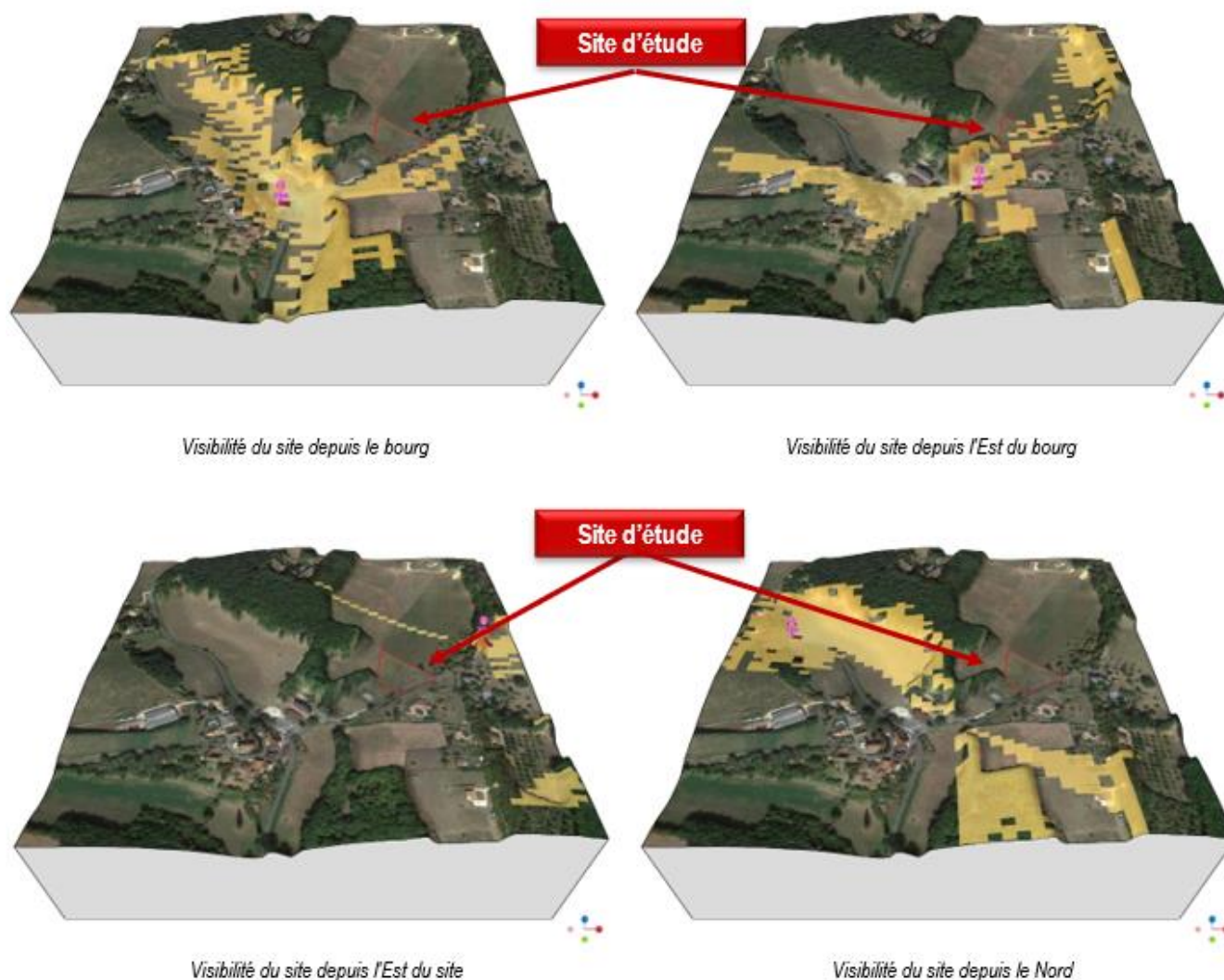
*Chemin rural goudronné au Sud du site d'étude*



La cartographie suivante permet de visualiser le site d'étude selon les différents points de vue. Cette dernière a été établie à l'aide des photographies effectuées sur site en date du 5 juillet 2022.



La visibilité du site d'étude est également représentée sous forme de blocs-diagramme en 3 dimensions dont la couleur jaune indique le champ de visibilité de chaque point de vue (points roses) vis-à-vis de la zone étudiée.



#### 1.4.2 Le patrimoine bâti

D'un point de vue patrimonial, aucun site protégé ou inventorié en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales (sites inscrits et classés, monuments historiques et périmètres délimités des abords associés, sites patrimoniaux remarquables) n'est recensé au droit du site d'étude ou à sa proximité.

#### 1.4.3 Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, **aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est identifiée au sein du site étudié.**

Le bourg de Saint-Michel-de-Villadeix est néanmoins concerné par la présence d'une Zone de Présomption de Prescription Archéologique dont les limites s'observent à environ 150 m du site d'étude.





## 1.5 LE MILIEU HUMAIN

### 1.5.1 Le bâti

#### a) Le bâti proche

Le terrain d'assiette du projet motivant la révision à modalités allégées est localisé à une centaine de mètres environ du bâti de l'ancienne école de Saint-Michel-de-Villadeix, dans laquelle 6 logements locatifs ont récemment été aménagés.



Bâti agricole vu de la route de l'école (Source : StreetView)

Le terrain jouxte également un city stage, créé il y a une quinzaine d'années.



City-Stade de Saint-Michel-de-Villadeix (Source : Le grand Périgueux)

### 1.5.2 Les réseaux

#### a) Le réseau viaire

Le site d'étude est localisé à proximité de la route de l'école qui débouche sur le centre bourg à 200 m. Cette route permet également de rejoindre la RD 8.

Un cheminement alternatif parallèle à la route de l'école est disponible en contre-bas. Il pourrait être utilisé dans le cadre d'une mobilité douce.

#### b) Les autres réseaux

- Assainissement

La compétence assainissement est assurée par le Grand Périgueux depuis janvier 2018.

La commune de Saint-Michel-de-Villadeix dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 80 EH mise en service le 1<sup>er</sup> janvier 2011 fonctionnant par infiltration (filtres plantés de roseaux). **Conforme en équipement et en performances, la charge maximale en entrée de cette station mesurée en 2020 atteignait 30 EH** (source : portail national sur l'assainissement collectif).

**Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif.**

- Eau potable

**Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun périmètre de protection associé à un captage en eau potable.** Un périmètre de protection éloignée est présent à environ 1,8 km au Nord, associé au forage « Pont Romieux » présent sur la commune de Vergt et dont la limite externe du périmètre s'observe à environ 2,3 km du site.

**Le site peut être raccordé par le réseau d'adduction d'eau potable.**

- Eaux pluviales

En raison du peu de données disponibles à l'échelle du territoire du Grand Périgueux, la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale et au niveau de Saint-Michel-de-Villadeix est méconnue. Aucun zonage pluvial n'a été réalisé.

A l'échelle de la zone d'étude, l'infiltration des eaux de pluie est aujourd'hui réalisée à la parcelle (contexte favorable dans ce secteur non soumis aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, signe de sols présentant une infiltration des eaux majoritaire).

## 2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur

### 2.1 L'ORGANISATION DU ZONAGE

L'examen du Plan de Zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.47 - secteur 3) montre que **le terrain concerné par la révision à modalités allégées est couvert par la zone agricole A**. Ce terrain fait partie d'un ensemble agricole comprenant les parcelles C 165, C 689, C 645 et C 648.

La parcelle C 648 est dans sa partie latérale classée en zone Ne du fait de la présence d'équipements publics.

Le rapport de présentation du dossier de PLUI-HD indique que :

*« Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.*

*La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.*

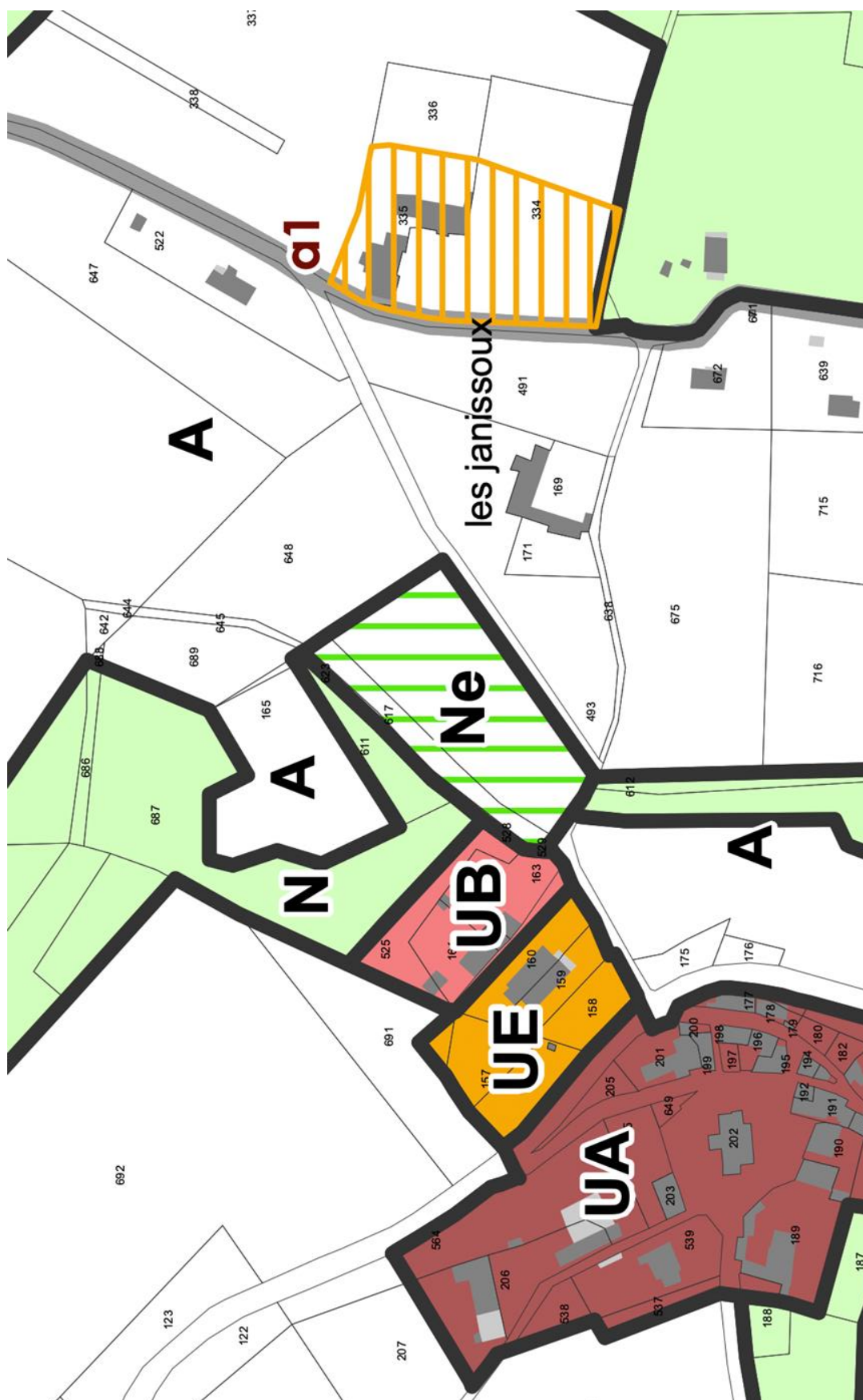
*Les principes généraux du règlement doivent permettre de :*

- *Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.*
- *Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.*
- *Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.*
- *Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.*

*De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :*

- *être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,*
- *porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.»*





Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.47 - secteur 3)

## 2.2 LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

On rappellera ici **les principales dispositions réglementaires de la zone agricole A** (du secteur 3 du PLUI-HD) qui couvre les terrains concernés par la révision à modalités allégées.

C'est le premier chapitre du règlement de la zone « *destination des constructions et usages des sols* » et ses deux articles « *1 - usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone* » et « *2 - usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières* » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

**Conformément à la vocation de la zone, les possibilités d'occupation du sol y sont très réduites et très encadrées.**

L'article 1 stipulant que sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2, c'est bien à ce second article qu'il faut se référer. Celui-ci dispose que sont autorisés sous condition :

« *Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :*

- *Les opérations prévues en emplacement réservé.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.*
- *Les installations photovoltaïques uniquement implantées sur les toitures des constructions.*
- *Les installations classées liées aux activités agricoles et forestières.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.*
- *L'adaptation et la réfection des constructions existantes.*
- *Les changements de destination pour les bâtiments repérés au document graphique.*
- *Constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :*
  - *être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,*
  - *porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :*
  - o *30% de surface de plancher supplémentaire ;*
  - o *Ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.*

*La règle la plus favorable pourra être appliquée.*

*La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.*
- *Les surélévations, dans la limite de la hauteur autorisée.*
- *Les constructions annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient :*

- Au nombre de 3 maximum,
- Et implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - o - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - o - dans un rayon de 25 mètres pour les piscines privatives par rapport au point le plus proche de l'habitation,
  - o - dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte, ....

*Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus :*

- o *Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.*
- o *Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation. »*

*Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.*

*Par ailleurs, l'emprise au sol d'une annexe (abris de jardins ou d'animaux, garages), hors piscine, doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.*

*Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.*

*Les sièges d'exploitation agricole devront s'implanter à proximité de l'exploitation lorsque la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. »*

Concernant la zone A proprement dite, **le règlement n'autorise donc pas les constructions nouvelles à usage d'habitation, si elles ne sont pas liées à un siège exploitation agricole.**

**En tout état de cause, la quasi-totalité des composantes du projet sont dans l'état actuel du dossier de PLUI-HD interdites dans la zone A proprement dite.**

### **2.3 LES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

La lecture des trois axes structurants du projet de territoire <sup>1</sup> portés par le PADD du PLUI-HD en vigueur montre que **l'un d'entre eux encourage le projet porté par la présente révision à modalités allégées.**

Il s'agit du deuxième axe : « *structurer le Grand Périgueux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibrés du territoire* », dans son orientation 2. « *Une politique de l'habitat favorisant les parcours résidentiels et garante de l'ambition du territoire* ».

<sup>1</sup> - 1<sup>er</sup> axe : conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional.

- 2<sup>ème</sup> axe : structurer le grand périgieux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibré du territoire.

- 3<sup>ème</sup> axe : maîtriser et intégrer le développement.

Celle-ci exprime en effet la volonté communautaire de poursuivre sur le volet habitat, le PLUi du Grand Périgueux décline son offre au regard des besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat, notamment pour :

***« Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées notamment en accompagnant le maintien à domicile et en favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel adapté sur l'ensemble du territoire. »***

**Le projet porté par la révision à modalités allégées s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du projet de territoire porté par le PLUI-HD du Grand Périgueux.**



## **Partie 2**

# **évolutions apportées par la révision à modalités allégées**



**Ce chapitre rappelle la motivation de la présente révision à modalités allégées et définit les évolutions apportées au dossier de PLU par la procédure.**

## **A. LA MOTIVATION DE LA REVISION ALLEGEE**

La procédure de révision à modalités allégées engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, compétente en matière d'urbanisme, sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix est motivée par **un projet de domicile partagé pour seniors** en périphérie du centre bourg.

### **1. Description du projet motivant la révision à modalités allégées**

#### **1.1 LES PRINCIPES GUIDANT LA REALISATION DU PROJET : LE CONTEXTE DU PLH**

Il convient de se référer aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand périgueux, inclus dans le PLUi-HD, pour apprécier la pertinence projet de domicile partagé pour seniors porté par la présente révision à modalités allégées.

Une des actions du PLH vise à accompagner le maintien à domicile et les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou handicapées sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération. Or, à l'heure actuelle, l'offre se concentre très largement sur la commune centre de Périgueux, d'après le guide pratique santé de janvier 2022.

Plus largement, le PLH fait les constats suivants :

- Plus d'un quart des personnes résidant sur l'agglomération ont plus de 60 ans en 2019<sup>1</sup>. 11 742 personnes de plus de 75 ans en 2019 contre 10 117 en 2011 (Insee- RP 2011) vivent sur l'agglomération. Par rapport aux autres territoires de référence, on note que le Grand Périgueux a, selon les projections de l'INSEE :
  - le plus faible taux d'évolution des 60-69 ans, pour la période 2015-2025,
  - le plus fort taux d'évolution pour les 70-79 ans.
- Les projections INSEE montrent par ailleurs une augmentation de cette part de la population et un allongement de la durée de vie dans les années à venir. Ces projections indiquent qu'à l'échéance du PLH (d'ici 2022), la population devrait s'accroître sur la Communauté d'agglomération de 3 % à 7 % et les ménages de 6 % à 9 %, tandis que le nombre de plus de 65 ans devrait, quant à lui, passer de 27 % à 31 %.
- En 2014, sur la Communauté d'agglomération, on relevait 1 639 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé. Ce nombre a augmenté de 19% depuis 2010. Les enjeux liés au vieillissement de la population en situation de handicap, couplés au taux d'occupation élevés des établissements spécifiques, aux besoins d'adaptation des logements sociaux et au manque de logements adaptés dans les centres bourgs, mais aussi aux questions de solvabilité de ces ménages concourent à la recherche de nouvelles formes d'habitat

---

<sup>1</sup> Données les plus récentes des statistiques de l'INSEE.

spécifique. **L'analyse et l'anticipation de ces effets par des actions appropriées en matière de politiques de l'habitat deviennent indispensables.**

- Dans ce contexte, il n'est pas inutile de rappeler que des initiatives voient le jour sur le territoire de la Communauté d'agglomération, notamment sur sa partie plus rurale, afin répondre à ces préoccupations et de diversifier les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou en situation de handicap :
  - Projet de l'APEI et de Grand Périgueux Habitat sur Antonne-et-Trigonant : création de logements individuels à proximité d'un Esat et d'un foyer d'hébergement dédensifié.
  - Projet de l'UDAF et de la MSA à Boulazac-Isle-Manoire (Atur) : 30 à 40 places d'hébergement pour des personnes avec des handicaps mineurs ou sous tutelle.
  - Le développement de Logements Autonomes pour Personnes Agées (LAPA) par Dordogne habitat.
  - Des concepts de colocation pour adultes handicapés et/ou autonomes (projet « l'insertion par le co-habitat locatif » par exemple).
  - Projet d'une résidence avec des logements adaptés et espaces communs à Coursac par Grand Périgueux Habitat.

Bien que ces opérations ne soient pas assez nombreuses pour répondre aux attentes, surtout dans les secteurs les plus ruraux de la Communauté d'agglomération, l'objectif est de développer les services aux personnes âgées en encourageant l'innovation, en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et ou handicapées, en accentuant l'attractivité du territoire. De plus la Communauté d'agglomération, en lien avec le schéma gérontologique Départemental, souhaite développer sur son territoire de nouvelles formes d'habitat, adaptées aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées, et participer au développement de solutions innovantes pour les seniors, par exemple : EPHAD « hors les murs », la colocation, le logement intergénérationnel et/ou partagé, afin de renforcer le lien social et la co-veillance, le développement des familles d'accueil et étudier la création de petites unités de logements intermédiaires. **Le projet présenté ici s'intègre parfaitement dans cette nomenclature.**

Parallèlement, le PLH propose plusieurs modalités de mise en œuvre comme l'aide au maintien à domicile dans le parc privé ou public ou la réalisation d'appels à **projets innovants** à travers :

- La mise en place d'une réflexion sur le « logement des seniors et personnes handicapées ».
  - Retours des expériences conduites sur le territoire.
  - Recherche d'exemples de concepts innovants développés dans d'autres territoires.
  - Définition des produits innovants à favoriser et des actions à mettre en œuvre dans ce sens (appui financier de la Communauté d'agglomération à la mise en œuvre d'une expérimentation, communication/valorisation d'initiatives de certains acteurs/opérateurs...).
  - Développer des partenariats avec les associations œuvrant dans le domaine du logement intergénérationnel...
- En favorisant le développement de « maisons collectives » ou d'habitat individuel accolé intégrant : des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes handicapées), des typologies de logements diversifiées (petits, moyens et grands logements) permettant d'accueillir des ménages aux profils variés (personnes seules, familles avec enfants, etc.).



- Le soutien des actions en faveur de l'accompagnement vers l'habitat ordinaire des personnes en situation de handicap, notamment mental.

**En conclusion, le projet présenté, détaillé ci-dessous, répond totalement au souhait du PLH de diversifier les modes d'accueil des personnes âgées sur le territoire de la Communauté d'agglomération, tout particulièrement par son aspect innovant visant à leur proposer un cadre de vie le plus proche possible de leur mode de vie antérieur.**

Pour cette raison, il s'agit d'un projet fortement soutenu par les collectivités (commune et Grand Périgueux) car il répond à un enjeu majeur du territoire.

## 1.2 LE PROJET LUI-MEME

### 1.2.1 Le porteur du projet

Le porteur du projet est une **entreprise sociale et solidaire (ESS)** présente dans toute la France métropolitaine. **Son objectif est de créer des alternatives à la maison de retraite pour les personnes âgées.** Leurs projets de colocations seniors et leurs accompagnements vont dans le sens de la protection des personnes fragiles et du renforcement du lien social sur le territoire.

Son ambition est de répondre aux besoins d'un maximum de personnes en perte d'autonomie et aux revenus modérés. Il s'agit de construire de maisons à taille humaine sur l'ensemble du territoire afin de répondre à ce manque mais aussi aux besoins. Ce type de projet participe au développement de l'économie locale et la création d'emplois.

**Il s'engage auprès des communes et des collectivités locales pour lutter contre le manque de place en EHPAD en proposant des solutions alternatives à moindre coût.**

### 1.2.2 Principales caractéristiques du projet

Les différentes composantes du projet sont les suivantes :

- **Le bâtiment** sera de plein pied en forme de L et d'une surface habitable de l'ordre de 350 m<sup>2</sup>.
- Il sera constitué de **8 logements** avec leurs propres salles d'eau, d'un logement pour le personnel accompagnant, d'un espace de vie commun qui comprend un salon, une salle à manger et une cuisine avec un cellier et pour finir une buanderie. Un garage sera également présent sur l'emprise du bâti.
- Au contact de ce bâtiment sera créée **une terrasse extérieure** d'une superficie de l'ordre de 100 m<sup>2</sup>.
- Les voies internes au projet et les aires de stationnement seront traitées en revêtement drainant et accessibles par les véhicules de secours.



*Image de principe (non contractuelle) du projet étudié. Le retour en L n'apparaît pas sur l'image*

- Le **stationnement des véhicules** sera calculé pour répondre aux règles du PLUi. Des stationnements visiteurs pourront également être réalisés et un foisonnement pourra être trouvé à proximité du projet (parking de la salle des fêtes, etc.).

En raison de la localisation du site, **une attention particulière sera accordée par le porteur du projet, en lien avec la Communauté d'agglomération, aux principes qui guideront la réalisation de l'opération** pour réussir au mieux son intégration. Il s'agit :

- Du **traitement des lisières du site de projet, avec la création de plantations en limite de l'opération dans une optique d'intégration paysagère.**
- Du raccordement du bâtiment au **réseau d'assainissement collectif des eaux usées.**
- De la mise en place d'**un système de gestion des eaux pluviales efficient**, de manière à éviter tout impact indirect sur la ressource en eau superficielle.
- De la **gestion du risque incendie**, au droit du projet : les obligations légales de débroussaillage seront mises en œuvre autour du bâti constitué, et le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque. De plus, la défense incendie est assurée sur le secteur.

Plus largement, le projet permettra :

- La création d'emplois directs sur la commune.
- La création de 8 places d'hébergement pour les seniors avec l'ensemble des services s'y rattachant.
- La création d'une offre en petits logements quasi inexistantes sur la commune.
- La présence de plusieurs professionnels accompagnant 24/24, 7 jours sur 7. Le service pris en charge recouvre l'assistance 7j/7 et 24h/24, les repas, l'entretien de la maison, le linge, la téléassistance et la gestion administrative.
- L'implantation d'un projet se voulant « local » en favorisant directement les activités commerciales et les producteurs locaux

## **2. Démarche ERC et recherche de sites alternatifs**

Si le site retenu pour le projet résulte d'abord d'un choix d'opportunité de la part du porteur de projet à la suite de contacts avec la commune de Saint-Michel-de-Villadeix, il convient de souligner qu'il n'est pas fortuit. Il résulte en effet de l'analyse des besoins de ce secteur du Grand Périgueux en matière de solutions d'hébergement des personnes âgées. Il joue donc ainsi pleinement son rôle au cœur d'un bassin aujourd'hui très peu doté en moyens d'accueil.

Pour autant, la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) s'appuyant sur la recherche de sites alternatifs permettant de démontrer que celui retenu à Saint-Michel-de-Villadeix est bien celui « de moindre impact », n'est pas absente.

En effet, s'il n'y a pas eu de recherches de sites alternatifs hors de la commune, cette démarche a bien eu lieu au sein de celle-ci. Ainsi, d'autres terrains municipaux ont été expertisés à l'Est de la salle des fêtes en contre-bas du bourg, dont une partie est d'ores et déjà classée en zone urbaine UE par le PLUI-HD et dont l'accès est aisé. Toutefois, la sensibilité naturelle y est beaucoup plus forte en



raison de la présence avérée de zones humides et la topographie n'y est pas non plus favorable, entraînant des terrassements non négligeables et un impact paysager fort.

Pour ces raisons, ce site a été rejeté au profit d'un site peut-être moins bien relié au centre-bourg, mais dont on a vu qu'il était, en regard des autres critères, beaucoup plus recevable.



Localisation des deux sites étudiés (source : géoportail.fr)



Vue du site alternatif (source : street view)

## B. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLUI-HD PAR LA REVISION A MODALITES ALLEGES

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux au contenu du projet décrit ci-dessus de « domicile partagé pour seniors » à Saint-Michel-de-Villadeix.

L'accueil de ce projet dans le document d'urbanisme passe par :

- Une modification du périmètre de la zone A dont une partie est reclassée en zone UB.
- La création d'une protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager pour favoriser l'insertion du projet dans le site.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

### 1. Les évolutions du document graphique de zonage

#### 1.1 LES PRINCIPES AYANT GUIDE LES EVOLUTIONS

Afin de permettre l'opération, le parti pris a été de créer sur les emprises pressenties une nouvelle zone adaptée aux caractéristiques du projet, retenue parmi les zones urbaines « U » : la zone « UB ».

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle, le règlement écrit (secteur 3) indique plus précisément :

*« La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentielle et la morphologie des tissus bâtis de la zone. [...] Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Tout en notant le caractère d'intérêt collectif des communes du projet, comme on a pu le démontrer ci-dessus, le choix de retenir ce zonage est motivé par tout autant par la destination de la construction que par sa morphologie.

En effet, compte de sa nature, la construction future relève, au sein de la destination « habitation », de la sous-destination « logement » recouvrant les constructions destinées au logement principal, et non de la sous-destination « hébergement » recouvrant notamment les maisons de retraite<sup>1</sup> qui relève de la catégorie des équipements d'intérêt collectif et de services publics qui aurait alors exigé un classement en zone UE dédiée aux équipements.

Par ailleurs, les autres dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à la zone répondent bien aux caractéristiques d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions et installations envisagées. **Aucune évolution du règlement écrit de la zone « UB » n'est donc nécessaire pour permettre l'accueil du projet.**

---

<sup>1</sup> Cf. article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ».



## 1.2 LE DETAIL DES EVOLUTIONS

### 1.2.1 L'évolution du zonage proprement dit

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que n'autorise pas la zone A, **l'emprise des futures constructions est reclassée au sein de la zone « UB » dont on a vu que la vocation multifonctionnelle et le règlement autorisaient pleinement l'opération.**

la collectivité décide de **modifier la pièce graphique n°5.47 du Secteur 3 « Saint-Michel-de-Villadeix » afin de reclasser une partie de la parcelle C 648 de la zone A vers la zone UB.**

Cette évolution a pour effet de diminuer 0,26 hectare la superficie totale de la zone A et d'augmenter d'autant celle de la zone UB.

L'**extrait du tableau détaillé des surfaces du rapport de présentation** ci-dessous fait apparaître les évolutions de la superficie des zones UB et A avant et après la révision à modalités allégées (surfaces données en hectares) :

| Zone | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3                     | Total général                   |
|------|-----------|-----------|-------------------------------|---------------------------------|
| UB   | 722,44    | 133,26    | <del>206,77</del><br>207,03   | <del>1062,47</del><br>1062,73   |
| A    | 7951,33   | 14200,15  | <del>9130,76</del><br>9130,50 | <del>31282,24</del><br>31281,98 |

(en bleu rayé : surfaces avant modification ; en rouge surfaces après modification)

**On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, et plus encore du territoire couvert par le PLUI-HD, n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLUI-HD.**

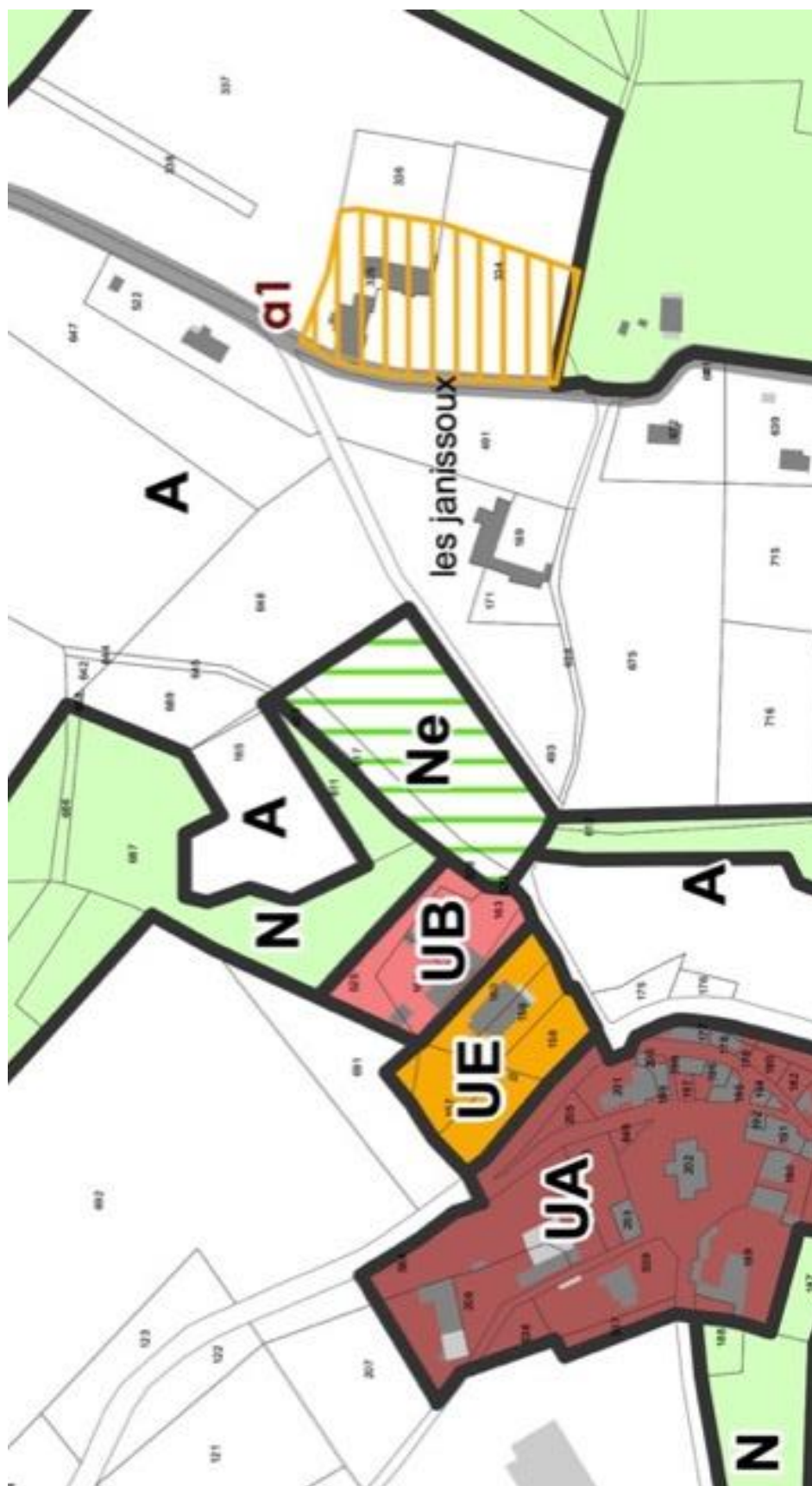
### 1.2.2 Rajout d'une prescription graphique

En plus de cette évolution du zonage, et afin d'affirmer clairement la volonté de la collectivité d'une bonne intégration paysagère, les limites Nord-Ouest et Nord-Est seront plantées, en **mettant en œuvre les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme identifiant une bande de 5 mètres sur ces deux limites (protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 : patrimoine paysager).**

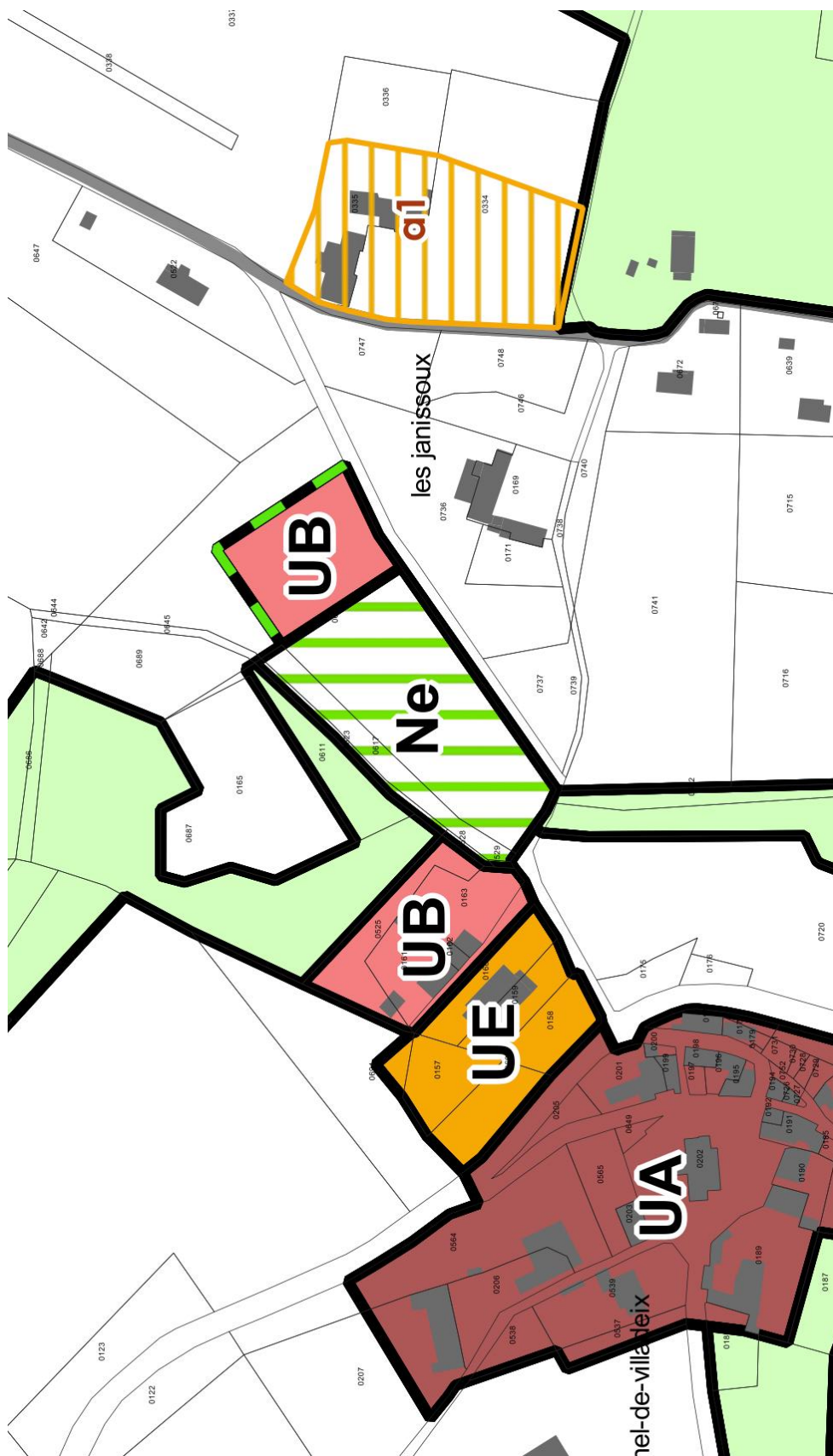
— — Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager

## 2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD

Les autres pièces du dossier de PLUI-HD n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.47 - secteur 3)



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD après modification (plan 5.47 - secteur 3)





# **Partie 3**

## **Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**



**Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.**

**Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la présente révision à modalités allégées 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.**

**Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.**

## ***A. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A MODALITES ALLEGES SUR L'ENVIRONNEMENT***

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 révision à modalités allégées et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en 3 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 ?

| Thème   | Auto-évaluation des incidences   |
|---|--|
| Milieux naturels, biodiversité et zones humides | <p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tels et l'absence d'espèce ou d'habitat d'espèce d'intérêt patrimonial avérés ou potentiels au droit du projet. La totalité des espèces végétales répertoriées sont communes et aucunement menacées. Aucune espèce exotique envahissante avérée n'a été observée (une seule espèce potentielle), signe d'une bonne naturalité. D'un point de vue faunistique, une prospection en période favorable d'observation de l'Azuré du serpolet a permis de confirmer son absence sur le site.</p> <p><u>Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques).</u> Les enjeux faunistiques sont par ailleurs très limités.</p> <p><b>Considérant la faible patrimonialité des habitats naturels en présence, le projet de révision à modalités allégées du PLU-HD ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p> |
| Consommation de l'espace                        | <p>Sur la totalité de l'unité foncière de 1,07 ha, seuls 0,25 ha de zone UB seront délimités. Au sein de cette zone urbaine, selon les éléments connus à ce jour, le projet retenu ne génère qu'en réalité environ 600 m<sup>2</sup> imperméabilisés (nouveau bâtiment créé et terrasse associée, parking et accès aménagés) soit seulement 27% de la zone urbaine et 5,6% de l'unité foncière. <b>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée.</b></p>   |
| Trame verte et bleue                            | <p>Bien que le secteur d'étude soit positionné au sein du corridor régional associé aux pelouses sèches, les investigations naturalistes ont révélé l'absence de milieux thermophiles pouvant être associé à ce corridor régional. De plus, le site d'étude n'est directement concerné par la présence d'aucun réservoir ou corridor écologique d'échelle locale identifié au niveau du territoire du Grand Périgueux. <b>En conséquence, le projet n'aura aucune incidence sur les trames vertes et bleues identifiées. Le projet ne génèrera aucune rupture de continuité écologique ni consommation de réservoir local de biodiversité.</b></p>   |



| Thème  | Auto-évaluation des incidences  |
|--|---|
| Paysages et patrimoine bâti                                    | <p>La révision à modalités allégées vise à permettre l'accueil d'un domicile partagé pour seniors nécessitant la construction d'un bâtiment de plain-pied de l'ordre de 350 m². Cette nouvelle construction sera donc potentiellement visible en fonction de son positionnement sur la parcelle, notamment sur l'entrée Est du bourg et depuis le Nord du site. Cependant, <b>les ensembles boisés périphériques constituant des écrans visuels naturels seront conservés et les covisibilités éventuelles avec le voisinage très limitées.</b></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, la création de cette nouvelle zone urbaine <b>ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b></p> |
| Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) | <p>La présente révision à modalités allégées vise à permettre la création d'un domicile partagé pour seniors. Considérant la nature même du projet, <b>une augmentation des prélèvements en eau potable</b> est prévisible. <b>Celle-ci sera toutefois très limitée considérant le très faible nombre de résidents voués à être accueillis (seulement 9).</b></p> <p>En matière de gestion des <b>eaux usées</b>, l'aménagement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif conforme en équipement et en performances.</p> <p>Vient enfin la question de la <b>gestion des eaux pluviales</b> sur le site, elles seront gérées à l'aide de l'installation d'un puisard sur le site.</p>  |
| Risques naturels et technologiques                             | <p>Seul le risque feu de forêt a été identifié au droit du projet. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage</b> autour du bâti constitué, l'engagement d'un aménagement mettant en place toutes les dispositions nécessaires en matière de <b>défense incendie, le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ces risques.</b></p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>  |

| Thème   | Auto-évaluation des incidences   |
|---|--|
| Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat | <p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront limitées au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes.</p> <p>La création de cette activité économique et sociale générée par le projet induira toutefois une augmentation du trafic routier local et donc des émissions de gaz à effet néanmoins limitée au regard de la situation préexistante. Le projet envisagé à ce jour permettra l'accueil de seulement 8 résidents permanents et d'un assistant de vie présent 24h/24 dans la résidence. Seuls les mouvements pendulaires quotidiens liés à l'activité des assistants de vie (un seul présent sur site tous les jours) se relayant sont à attendre ainsi que des visites régulières de la part des familles des résidents. <b>Ainsi, au regard de la nature du projet et de l'emprise délimitée de cette nouvelle zone urbaine, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat. Enfin, les consommations énergétiques supplémentaires générées par l'accueil de cette résidence sénior seront limitées au regard du faible nombre de résidents voués à être accueillis (seulement 9).</b></p> |
| Nuisances sonores   | <p>Au regard de la nature même du projet (domicile partagé pour séniors avec assistance), <b>aucune nuisance sonore n'est à attendre.</b></p>  |
| Sols pollués et déchets                                   | <p>La procédure ne concerne pas un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS. Il ne s'agit pas d'un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets. Plus largement la procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions.</p> <p><b>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique.</b></p>   |
| Thématiques cumulées                                      | <p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue <b>pas d'incidence notable sur l'environnement.</b></p>   |

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de la prise en compte des contraintes paysagères au droit du site étudié, il peut être estimé que la révision à modalités allégées n°1 du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## **B. CONCLUSION**

La présente procédure de révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à permettre la réalisation d'un **projet économique et social** à l'Est du bourg de Saint-Michel-de-Villadeix via la **création d'une zone urbaine UB**.

**Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la révision à modalités allégées du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.**







# Annexe

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le



ID : 024-200040392-20231130-DD2023\_155-DE