



PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL REVISION A MODALITES ALLEGÉES N°1

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 20 juin 2023

A. ÉTAIENT PRESENTS

- Monsieur SUDREAU Jean-Louis, Conseiller délégué Urbanisme et Planification urbaine - communauté d'agglomération du Grand Périgueux
- Madame FAILLY Céline, Directrice de l'Urbanisme - communauté d'agglomération du Grand Périgueux
- Madame DENYS Elodie, service Urbanisme et planification - communauté d'agglomération du Grand Périgueux
- Monsieur GUILLEMET Patrick, Maire de Saint-Michel-de-Villadeix
- Monsieur CHANDELLE Philippe, maire adjoint de Saint-Michel-de-Villadeix
- Monsieur BONDUE Julien, Chargé de Mission Urbanisme - Aménagement – Planification, DDT 24
- Madame PUYMALY Alexandra, chargée de mission Études Générales et Urbanisme, CD 24
- Madame LAVAUD Sandra, Chambre d'Agriculture
- Madame BOYER Flore, Chambre d'Agriculture
- Monsieur PARIS Philippe, bureau d'études UA 64
- Madame LAMARQUE Manon, bureau d'études UA 64
- Madame LAFAILLE Audrey, bureau d'études UA 64

B. OBJET DE LA REUNION

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du dossier de révision à modalités allégées n°1 du PLUI-HD du Grand Périgueux en vue de créer sur une partie de la parcelle C 648, au Nord-Est du bourg de Saint-Michel-de-Villadeix, actuellement classée en zone agricole A, une nouvelle zone urbaine UB pour permettre l'implantation d'une structure d'accueil sous forme de « domicile partagé pour séniors avec assistance ».

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

L'évolution du PLUi passe également par la mise en place d'une obligation de plantation sur les limites Nord-Ouest et Nord-Est. Des haies vives, diverses et locales, seront plantées en vue d'une bonne intégration paysagère du projet, et, notamment en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Dès lors qu'une partie de l'espace agricole protégé par le PLUi est reconvertie en zone urbaine, c'est la procédure de révision à modalité allégée qui s'impose.

La réunion s'est appuyée sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

C. DEROULEMENT DE LA REUNION

Monsieur GUILMET, maire de Saint-Michel-de-Villadeix, ouvre la séance en remerciant le Grand Périgueux pour la conduite de la procédure et les représentants des organismes invités de l'intérêt qu'ils portent à cette révision à modalités allégées du PLUI-HD s'appliquant sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix.

Il souligne l'intérêt pour la population âgée locale d'une telle structure d'accueil spécifique que propose le projet, en complément de structures plus classiques comme les résidences seniors.

Monsieur SUDREAU tient également à souligner le caractère novateur de ce projet qui va tout à fait dans le sens de ce que préconise le PLH de la Communauté d'Agglomération, ce qui justifie que celle-ci ait décidé de rendre possible sa réalisation grâce à la présente révision à modalités allégées.

Madame FAILLY complète ce propos en indiquant que tout sera fait pour faire aboutir au plus vite la procédure malgré les contraintes administratives. Elle souligne l'importance de cette réunion qui doit permettre de prendre en compte les observations des représentants des organismes présents pour consolider le dossier si besoin était.

Monsieur PARIS rappelle ensuite les principaux points du projet :

- La superficie de l'emprise à reclasser en zone UB est de l'ordre de 2 600 m². Il s'agit donc d'une évolution très limitée à l'échelle de la commune et, plus encore, de la Communauté d'Agglomération.
- La particularité du projet consiste dans le mode de colocation proposé (ce qui le différencie des résidences avec prestations payantes). Un accompagnateur sera présent sur site en permanence. Cette solution d'avenir permet de conserver un mode de vie autonome, sans être laissé « seul ».
- Le bâtiment construit à cet effet aura une emprise de l'ordre de 350 m². Conçu comme une vaste maison de plain-pied, « maison d'habitation partagée », il est constitué de 8 logements indépendants et d'un espace de vie commun. Au regard de l'emprise bâtie projetée, il est souligné que l'artificialisation du sol restera moindre.

Il précise également les éléments saillants du dossier :

- Les investigations de terrain de l'état initial de l'environnement ont montré une absence d'enjeux avérés potentiels faune/flore/habitats (tout particulièrement l'absence de l'Azurée du serpolet).
- Si les risques sont limités (uniquement l'Obligation Légale de Débroussaillage lié à la proximité de boisements), les enjeux paysagers sont significatifs.
- Le site peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

- Au vu de ces analyses, la MRAe a indiqué dans son avis du 2 février 2023 que le dossier ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

A l'issue de la présentation du projet et de ses incidences sur le PLUi par Monsieur PARIS, Madame FAILLY convie chaque personne présente à exprimer, conformément aux dispositions réglementaires, l'avis de l'organisme qu'elle représente.

Elle précise également que des avis écrits ont été reçus par la Communauté d'Agglomération : ceux du Conseil Départemental de la Dordogne, de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne, de la Communauté de Communes « Isle et Crempe en Périgord » et du Centre national de la propriété forestière. **Ces avis, repris ci-après dans le présent Procès-verbal, sont tous favorables.**

D. LES AVIS EXPRIMES LORS DE LA REUNION

Les personnes présentes sont invitées à exprimer tour à tour l'avis de l'organisme qu'elles représentent sur le dossier de révision à modalités allégées du PLUI-HD s'appliquant sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix.

1. La Direction Départementale des Territoires de la Dordogne

Monsieur BONDUE présente l'avis des services de l'État. Sur le fond, le dossier n'appelle pas de remarques. Le projet s'inscrit bien dans les objectifs de PLH, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est bien minime à l'échelle du territoire du PLUI et il n'y a pas d'impacts environnementaux.

Toutefois, un aspect aurait mérité d'être plus développé, celui de la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (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 ». Cette insuffisance de démonstration ne remet pas en cause le bienfondé du dossier, mais permettrait de consolider la démarche engagée à travers cette procédure de révision à modalités allégées.

Monsieur GUILMET entend bien cette observation, mais il rappelle que, comme dans beaucoup de projets, celui-ci résulte d'un choix d'opportunité de la part du porteur de projet à la suite de contacts avec la commune. Il souligne avec force que sa réalisation sera une chance pour Saint-Michel-de-Villadeix, mais aussi pour tout ce secteur du Grand Périgueux qui a un réel besoin de renforcer les solutions d'hébergement des personnes âgées.

Il fait également remarquer que ce terrain est propriété de la commune, ce qui facilite indéniablement la faisabilité du projet. Par ailleurs, bien que classé en zone agricole, celui-ci présente une piètre valeur agronomique puisque le rocher est immédiatement présent sous une mince couche de terre.

Madame FAILLY et Monsieur PARIS affirment bien connaître les impératifs de la séquence ERC, mais faire porter par la procédure de révision à modalité allégée ce qui devrait revenir en premier lieu aux études de conception initiale de projet s'avère souvent impossible, alors même qu'il n'y a pas de doute sur l'intérêt de ce dernier...

Ils précisent toutefois, 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 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.

Monsieur BONDUE comprend bien la difficulté à dérouler complètement la séquence ERC, mais estime que les arguments qui viennent d'être développés apportent une réponse suffisante à son observation. Ceux-ci pourront être intégrés dans la notice du dossier pour son approbation après l'enquête publique.

Enfin, il signale une coquille dans le texte, page 47, où il est fait mention d'une modification simplifiée...

En conclusion, sous réserve des compléments demandés, l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne est favorable.

2. La Chambre d'Agriculture de la Dordogne

Madame LAVAUD rappelle que **la Chambre d'Agriculture a déjà émis une avis favorable dans son courrier du 22 mai 2023.**

Elle développe cependant un certains nombre de critères ne figurant pas dans le courrier qui ont justifié cette appréciation favorable :

- La parcelle n'est pas déclarée à la PAC.
- Il n'y a pas de plan d'épandage dans les environs.
- Il n'y a pas, non plus, de bâti d'élevage qui aurait imposé le respect des règles de réciprocité.
- On ne relève pas la présence de réseau d'irrigation à proximité.
- Enfin, l'accès aux parcelles agricoles avoisinantes n'est pas gêné par le projet.

Si tous ces constats factuels permettent d'affirmer qu'il n'y aura aucun impact significatif sur l'activité agricole, elle rajoute une appréciation positive sur le fait que les haies imposées par l'évolution du zonage seront aux frais de l'aménageur sur son terrain même.

3. Le Conseil Départemental de la Dordogne

Ici aussi, Madame PUYMALY rappelle que **le Conseil Départemental a déjà émis une avis favorable dans son mail du 12 avril 2023.**

Elle précise que le Conseil Départemental n'est pas directement concerné par le projet puisque qu'il n'y aura pas d'accès direct sur une route départementale. Elle souhaite cependant s'assurer que les haies imposées ne viendront pas compromettre la sécurité routière sur la route à l'Est du site, en masquant la vue.

Elle rappelle également le souci du Département de ne pas voir se morceler les grandes parcelles agricoles. Quoi qu'il en soit, dans le cas d'espèce, cet impact est minime.

Concernant les futures haies, Monsieur PARIS lui précise qu'elles seront trop en contre-bas de la route pour masquer la vue.

E. CONCLUSION

Madame FAILLY remercie l'ensemble des présents de leurs avis qui confortent ce dossier de révision à modalités allégées du PLUI-HD s'appliquant sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix.

Elle prend bonne note des observations émises aussi bien au cours de cette réunion que par courrier (voir ci-après) dont il sera tenu compte dans la finalisation du dossier avant approbation par le Conseil

Communautaire. Mais, en tout état de cause, la procédure peut se poursuivre puisqu'il n'existe aucune objection de fond vis-à-vis du dossier.

Elle relève en outre que, conformément, aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les autres Personnes Publiques invitées à la réunion de ce jour qui ne se sont pas manifestées sont réputées avoir émis un avis favorable au dossier de révision à modalités allégées.

Elle rappelle enfin les prochaines étapes de la procédure :

- Envoi du Procès-verbal de la présente réunion d'examen conjoint.
- Retour avis du Préfet sur la dérogation pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT.
- Enquête publique souhaitée du 21/08/2023 au 21/09/2023 :
 - Saisie du TA de Bordeaux pour nomination commissaire enquêteur,
 - Mesure de publicité et affichage (au siège du Grand Périgueux et en mairie de Saint-Michel-de-Villadeix).
- Retour avis du Commissaire enquêteur : + 1 mois.
- Approbation en conseil communautaire : 23/11/2023.
- Délai d'opposabilité à intégrer : le porteur de projet pourra déposer son PC début 2024.

Le présent procès-verbal sera annexé au dossier présenté à l'enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

L'ordre du jour étant achevé, la séance est levée.

Le conseiller délégué en charge de l'urbanisme

Jean-Louis SUDREAU



On trouvera ci-après les avis reçus par écrit avant la réunion d'examen conjoint



Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle Aquitaine



Mme .

000692

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération « Le Grand Périgueux »
1 boulevard Lakanal
24019 Périgueux

N/Réf : SL/LOD/TMT 04/2023

Objet : Révision allégée n°1 du PLUI du Grand Périgueux

Bordeaux, le 14 avril 2023

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 7 avril 2023, concernant le projet de révision allégée du PLUI de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R 153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.

Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L. 341-1 et suivants du Code Forestier.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur,





Département
Dynamiques
environnementales
et foncières
Tél. 05 53 45 47 85

Siège Social
Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers
Adresse postale
CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 35 88 88
accueil@dordogne.chambagri.fr

V/réf. : dossier suivi par Mme Céline FAILLY, Direction urbanisme de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux

N/Réf : JPhG//SL/MV

Dossier suivi par Sandra LAVAUD

email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

Objet : avis portant sur la révision à modalités allégées n°1 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Copie à :

- Mr Serge SOLEILHAVOUP : DDT-SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT-SUHC
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme Geneviève PRADES : DDT-SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT – SETAF
- CDPENAF
- Mme Sylvie DANG : DDT-ST
- Mme Evelyne GIRARD : DDT-ST

Monsieur le Président,

En date du 7 avril 2023, vous nous avez transmis par mail pour avis, le projet de révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux et nous vous en remercions.

Cette procédure a pour objectif la création d'un zonage constructible (UB) afin de permettre la création d'une structure d'accueil sous forme de domicile partagé pour séniors avec assistance sur la commune de SAINT MICHEL DE VILLADEIX.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous avons l'honneur de vous informer que nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce projet.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous transmettre sous format numérique la version exécutoire du PLUi-HD du Grand Périgueux.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.



De : Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord
Objet : RE: PLUi du Grand Périgueux - Révision à modalités allégées n° 1 (commune de Saint Michel de Villadeix)
Date : 21 avril 2023 à 14:59
À : Céline FAILLY

[ATTENTION] Ce message provient d'une organisation externe.

Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes avant d'avoir vérifié l'expéditeur.

Bonjour,

Mme VEYSSIERE, Présidente de la CCICP émet en tant que PPA un avis favorable au projet de Révision à modalités allégées n° 1 du PLUi du Grand Périgueux (commune de Saint Michel de Villadeix).

Pour faire valoir ce que de droit.

P.O. REBIERE A.

De : MATON René
Objet : RE: PLUi du Grand Périgueux - Révision à modalités allégées n° 1 (commune de Saint Michel de Villadeix)
Date : 12 avril 2023 à 10:27
À : celine.failly@grand-perigueux.fr
CC : BARDAGUE Philippe



[ATTENTION] Ce message provient d'une organisation externe.

Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes avant d'avoir vérifié l'expéditeur.

Bonjour Céline,

L'implantation de cette structure d'accueil est sur un terrain desservi par une voie communale. Cette même voie communale dispose d'un carrefour avec la route départementale 8 qui a été modifié il y a 4 ans et qui permet tout type de giration. Le projet n'impactant pas notre réseau routier départemental, il n'y a pas lieu que l'on donne un avis et que l'on soit présent lors de la réunion sur site.

Bien à toi

René