

**LE GRAND PERIGUEUX**  
**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX**

**DELIBERATION DD089-2018**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	69
Votants	90
Pouvoirs	21

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 25 mai 2018

**LE 31 mai 2018**, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU PAYS VERNOIS**

M. Jacques AUZOU, Président  
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, PAUL, ROUX, SALOMON.

MM. BUISSON, LE MAO, BEYLOT, BONNET, BREAU, MOTTIER, CURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, CIPIERRE, COUDERC, DUNOYER, KHAIRALLAH, LE VACON, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, RAUZET, LOURD, REYNET, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, LE ROUX, CACAN.

**ABSENTS :**

Mmes : GONTHIER, KERGOAT, FAURE, GATAULT, HANOU, RAT-SOUIILLER, DORET, DECABRAS.

MM. : DESPLAT, LARRE, GARRIGUE, CHERON, BERIT-DEBAT, FRADON, LE PAPE, PUYRIGAUD, RIGAUD, GIRAUDEL, MACARY, MOSSION, MALLET, MATHIEU, GUILLEMET, LAROCHE, HERBRETEAU, MONTORIOL.

**POUVOIRS :**

M. LARRE	Pouvoir à	M. BEYLOT	Mme HANOU	Pouvoir à	M. AUDI
Mme GONTHIER	Pouvoir à	M. AUZOU	M. MACARY	Pouvoir à	M. ROUQUIE
Mme KERGOAT	Pouvoir à	M. GENDRE	M. MOSSION	Pouvoir à	Mme BORAS
M. GARRIGUE	Pouvoir à	M. USCAIN	Mme RAT SOUIILLER	Pouvoir à	Mme PERRAUD-DAUSSE
M. CHERON	Pouvoir à	M. LECOMTE	M. GUILLEMET	Pouvoir à	M. COLLINET
M. BERIT-DEBAT	Pouvoir à	M. TESTUT	Mme DORET	Pouvoir à	Mme DATRIER
M. FRADON	Pouvoir à	M. RAUZET	Mme DECABRAS	Pouvoir à	Mme SALOMON
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES	M. HERBRETEAU	Pouvoir à	M. DUCENE
Mme FAURE	Pouvoir à	M. SCHRICKE	M. MONTORIOL	Pouvoir à	M. TENAILLON
M. RIGAUD	Pouvoir à	M. LARENAUDIE			
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. MOTTIER			
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY			

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU PAYS VERNOIS**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales

**Vu** le code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-45 et suivant.

**Considérant que** depuis le 1er octobre 2015, le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine.

**Qu'à** compter de cette date, les procédures sur les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux sont de compétence communautaire et que le conseil communautaire doit accomplir les actes de procédure.

**Que** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Vernois (CCPV) a été approuvé lors du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Vernois et Terroir de la Truffe du 13 février 2014. La Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe ayant rejoint la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux au 1er janvier 2017, la modification n° 1 du PLUi de la CCPVT a été approuvée par le conseil communautaire du Grand Périgueux le 23 mars 2017.

**Qu'afin** de permettre la réalisation d'un projet de développement économique, sur la commune de Chalagnac, sur le site du Château de Rossignol classé en zone agricole, pour l'accueil d'évènements (salle de réceptions), et dans l'attente du PLUi du Grand Périgueux, le PLUi du Pays Vernois doit faire l'objet d'une modification simplifiée.

**Qu'il** convient d'approuver cette procédure.

**Qu'initialement**, la modification simplifiée du PLUi du Pays Vernois avait pour objet de créer un sous-secteur en zone agricole (A) sur le site du « Château de Rossignol » afin d'y permettre les changements de destination des bâtiments en vue du développement d'activités économiques. Le projet consiste plus précisément dans un premier temps à créer une salle de réceptions. Le propriétaire du site, porteur du projet, souhaiterait pouvoir effectuer les travaux rapidement pour proposer la prestation dès l'été 2018.

**Que** la création de ce sous-secteur se justifiait pour 2 raisons :

1/ l'actuel règlement de la zone A du PLUi du Pays Vernois n'autorise les changements de destination qu'en vue d'y réaliser des habitations (logements et hébergements) ;

2/ dans l'attente du PLUi du Grand Périgueux, il ne s'agit pas de généraliser sur toute la zone A la possibilité de créer du commerce ou de l'activité de service par modification du règlement.

**Que** le projet de modification simplifiée, ainsi constitué, a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et a fait l'objet d'une mise à disposition au public pendant un mois en mairie de Chalagnac, conformément à la délibération du Conseil communautaire du Grand Périgueux du 28 janvier 2016 fixant les modalités de ce type de mise à disposition au public.

**Que** cette mise à disposition a eu lieu du jeudi 8 mars 2018 à 8h30 au lundi 9 avril 2018 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la Dordogne Libre le samedi 24 février 2018) et par voie d'affichage réglementaire en commune et au siège du Grand Périgueux. Un registre accompagnait le dossier de modification, chacun pouvait y inscrire ses observations et remarques éventuelles.

**Considérant que** la délibération qui approuve la procédure de modification doit tirer le bilan de la mise à disposition du public. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre mis à disposition du public.

**Que** concernant les remarques des personnes publiques associées, la Territoires a fait des observations sur le dossier proposé et mis à disposition du public.

**Qu'**elle rappelle que le règlement actuel du PLUi limite en effet les changements de destination uniquement à la création de logement et d'hébergement. Elle ajoute qu'en dehors de cette possibilité, « le code de l'urbanisme (article L 151-11, L 151-12, R 151122 et R 151-23) n'ouvre en zone agricole, aucune autre possibilité de création de secteur spécifique que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis par l'article L.151-13 ». La DDT conclut en précisant que la procédure peut être poursuivie en identifier le(s) bâtiment(s) concerné(s) par un changement de destination et de modifier les dispositions du règlement traitant des changements de destination en se référant aux destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R 151-29 du code de l'urbanisme.

**Considérant que** le projet sur le site du Château de Rossignol ne prévoit pas de construction nouvelle. Le projet de modification simplifiée du PLUi du Pays Vernois ne vise donc pas la création d'un STECAL au sens de l'article L 151-13. En effet, la volonté n'est pas d'ouvrir des droits à construire sur ce site, mais de permettre le changement de destination des bâtiments existants, en permettant une destination non prévue par le règlement en vigueur qui limite le changement de destination à la destination de logement.

**Que** dans l'attente du PLUi du Grand Périgueux, il ne s'agit pas non plus de généraliser sur toute la zone A la possibilité de créer du commerce ou de l'activité de service par modification du règlement.

**Que** le Grand Périgueux souhaite autoriser la destination « commerces et activités de service » uniquement sur le site du « Château de Rossignol » qui se prête parfaitement à l'activité envisagée ( accueil de réceptions ) par sa situation géographique, son accès à proximité de la RD, la mise en valeur des bâtiments existants autour du château, en utilisant les possibilités offertes par la modernisation des PLU en application de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme qui permet la différenciation des règles au sein d'une même zone.

**Considérant que** par conséquent, afin de prendre en compte les remarques de la DDT, le Grand Périgueux propose de modifier le projet de la façon suivante. La création du sous-secteur sur le site du Château de Rossignol, sur la commune de Chalagnac, est abandonnée.

**Qu'**à la place, il est insérer dans le règlement de la zone A, un paragraphe 14, précisant que les bâtiments identifiés sur le site du « Château de Rossignol » sur la commune de Chalagnac pourront changer de destination pour la création de « commerces ou d'activité de services ».

**Considérant que** le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne (SDIS) a également donné un avis sur le projet en rappelant les règles de sécurité liées à la défense incendie, aux risques feux de forêt, et aux établissements recevant du public.

**Considérant que** le projet sur le site du Château de Rossignol, à savoir la création d'une salle de réception, étant un Etablissement Public recevant du Public (ERP), le dossier sera soumis au stade de l'instruction de l'autorisation du droit des sols aux avis de la Commission sécurité pour les questions relatives à la sécurité et au risque incendie et à la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité aux Personnes Handicapées pour les questions relatives aux règles d'accessibilité.

**Que** de même, il est rappelé que le projet fera l'objet d'un avis en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour le changement de destination.

**Considérant que** le Conseil Départemental de la Dordogne a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi en rappelant qu'une attention devra être portée à la préservation de la qualité

architecturale lors de la rénovation des annexes et à ne pas porter atteinte aux milieux naturels et agricoles environnants.

**Que** le dossier n'a pas fait l'objet d'avis, observations ou remarques des autres PPA.

**Qu'en** conclusion, le dossier de modification simplifiée du PLUi du Pays Vernois est modifié comme indiqué ci-dessus et peut être approuvé.

**Que** la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Vernois est conforme aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

#### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide d'approuver la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme intercommunal du Pays Vernois en la modifiant comme suit : abandon de la création du sous-secteur sur le site du « Château de Rossignol » sur la commune de Chalagnac, en le remplaçant par l'insertion dans le règlement de la zone A, d'un paragraphe 14 précisant que les bâtiments identifiés sur le site du « Château de Rossignol » sur la commune de Chalagnac pourront changer de destination pour la création de « commerces ou activités de services »
- Dit que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et à la mairie de Chalagnac aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme.

#### Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	15 JUIN 2018	Pour extrait conforme	15 JUIN 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	15 JUIN 2018	Périgueux, le	15 JUIN 2018

Le Président  
Jacques AUZOU