

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

DELIBERATION DD021-2018

| Nombre de membres du conseil | |
|------------------------------|----|
| en exercice | 95 |
| Présents | 58 |
| Votants | 67 |
| Pouvoirs | 9 |

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 2 février 2018

LE 8 février 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 N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE D'ATUR

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, FAURE, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MAXHEIM-MALARD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, RAT-SOUIILLER, SALOMON.

MM. LE MAO, MOTTIER, SUBERBERE, PASSERIEUX, CHERON, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, PROTANO, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, RIGAUD, MERILLOU, BARBANCEY, DUNOYER, KHAIRALLAH, MOSSION, ROUQUIE, TALLET, RAUZET, GUILLEMET, LOURD, GRELETTY, LARENAUDIE, COLLINET, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, CACAN, MONTORIOL.

ABSENTS :

Mmes : KERGOAT, ROUFFINEAU, GATAULT, CHABREYROU, MONTEIL-MAYAUD, DORET, DECABRAS.

MM. : BUISSON, BEYLOT, DESPLAT, BONNET, LARRE, BREAU, COURNIL, RAYNAUD, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, DENIS, LE PAPE, PUYRIGAUD, AUDI, CIPIERRE, COUDERC, MOSSION, LE VACAON, TENAILLON, MALLET, MATHIEU, REYNET, COLBAC, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

| | | |
|-------------|-----------|---------------|
| M. CURNIL | Pouvoir à | M. PASSERIEUX |
| M. BELLEBNA | Pouvoir à | M. MARTINEAU |
| M. LE PAPE | Pouvoir à | Mme MOULENES |
| M. AUDI | Pouvoir à | M. AUZOU |
| M. GIRAUDEL | Pouvoir à | M. BARBANCEY |
| M. MACARY | Pouvoir à | Mme DARTENCET |
| Mme PAUL | Pouvoir à | M. ROUSSARIE |
| Mme DORET | Pouvoir à | M. LARENAUDIE |
| Mme ROUX | Pouvoir à | M. DUCENE |

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE D'ATUR

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Considérant que depuis le 1er octobre 2015, le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine. A ce titre, il est compétent pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux, jusqu'à ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit approuvé.

Que la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Grand Périgueux, mais l'ensemble du travail est mené avec la commune.

Que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée d'Atur est concerné par une procédure de modification.

Que le PLU de la commune déléguée d'Atur a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 15 décembre 2014.

Que la présente modification n°1 du PLU comporte deux objets :

- la mise en conformité du PLU avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 (dite loi Macron) par un réajustement du règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre les évolutions du bâti existant à usage d'habitation (annexes, extensions sous conditions) ; l'identification de certains bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones A et N.

Considérant que conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée d'Atur a été notifié aux personnes publiques associées :

- la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable en sa séance du 18 octobre 2017. Elle demande par contre à homogénéiser les règles entre les différents PLU de l'agglomération du Grand Périgueux et demande à ce que les distances entre les habitations et les annexes soient ramenées à 20 mètres (et 25 mètres pour les piscines).

Réponse : il est proposé de maintenir la distance entre les habitations et les annexes proposée dans le cadre de la modification, qui reste cohérente avec les orientations de la CDPENAF et permet, notamment sur des secteurs en pente ou lorsqu'il existe des groupes d'habitations (gîtes par exemple), d'implanter un équipement commun à plusieurs habitations (piscine partagée). Les distances proposées de 25m pour les annexes et de 35m pour les piscines sont donc conservées.

- l'INAO a également émis un avis favorable sur le projet de modification,

- les services de l'État ont émis un avis favorable au projet assorti de remarques appelant des réponses du Grand Périgueux et de la commune de Boulazac Isle Manoire :

a/ La DDT considère que la proposition qui est faite sur le règlement écrit des zones A et N, intégrant les dispositions de la loi du 6 août 2015 n'est pas satisfaisante. Elle considère que la distance maximale d'implantation des annexes aux habitations existantes de 25m par rapport à la construction principale et de 35m pour les piscines sont un peu trop lâches. Elle constate par ailleurs que le règlement ne fixe ni densité, ni hauteur. La DDT préconise de compléter le règlement en s'inspirant du document validé par la CDPENAF le 10 février 2016.

Réponse : il est proposé de maintenir la distance entre les habitations et les annexes proposées dans le cadre de la modification, qui reste cohérente avec les orientations de la CDPENAF et permet, notamment sur des secteurs en pente ou lorsqu'il existe des groupes d'habitations (gîtes par exemple), d'implanter un équipement commun à plusieurs habitations (piscine partagée). Les distances proposées de 25m pour les annexes et de 35m pour les piscines sont donc conservées.

Il est par ailleurs proposé de réglementer :

- la hauteur en précisant que la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes. Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur à l'égout des toits est inférieure à 4 mètres, il est possible de créer un étage supérieur, la hauteur à l'égout ne pourra cependant pas dépasser 6 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 5m à l'égout du toit.
- les annexes (hors piscine) étaient limitées à 40m² d'emprise dans le projet de modification, il est proposé de les limiter à 50m² de surface totale (hors piscine) autour d'une construction à usage d'habitation existante. Elles pourront être réalisées en une ou plusieurs constructions mais leur surface totale ne dépassera pas 50m² (hors piscine).

Le règlement écrit de la zone N ne fixe pas de dispositions en matière de changement de destination. La DDT souhaiterait que soit précisé que lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme, un avis conforme de la CDPENAF sera exigé. La DDT souhaite préciser également qu'en zone N, les bâtiments en bois (type cabane), inférieure à 10m², liés à la découverte de la faune et de la flore ne sont pas autorisés.

Réponses : Une mention précisant que les demandes de changement de destination en zone A et N seront soumises à un avis conforme de la CDPENAF sera intégrée dans le règlement. Il est aussi ajouté que les bâtiments en bois (type cabane), d'une surface inférieure à 10m², liées à la découverte de la faune et de la flore ne seront plus autorisées.

Considérant que par arrêté n° ARR021-2017 du 12 octobre 2017, le Président du Grand Périgueux a organisé une enquête publique unique à 4 procédures, à savoir les modifications des PLU des communes déléguées de Boulazac, St Laurent sur Manoire et Atur, ainsi que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée d'Atur pour permettre l'aménagement du carrefour du Pic. Elle s'est déroulée du mardi 21 novembre 2017 à 9h00 au vendredi 22 décembre 2017 à 12h00.

Que le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal d'enquête publique au Grand Périgueux le 29 décembre 2017, auquel le Grand Périgueux a répondu le 9 janvier 2018. Le rapport final d'enquête publique sera remis avant la tenue du conseil.

Que des interventions ont été faites et reportées sur le registre d'enquête publique concernant la modification n° 1 du PLU de la commune déléguée d'Atur.

Certaines interventions ont pour objet une demande d'ajout à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :

- **M. VO :** la demande porte sur des bâtis de 3 parcelles, à savoir n° E899, E901 et E898:

Réponses :

S'agissant de la parcelle n° E899 : il s'agit d'une parcelle non bâtie, par conséquent non concernée par un changement de destination ;

S'agissant de la parcelle n° E901 : parcelle sur laquelle se trouve un séchoir à tabac dont l'état est dégradé et ne présente pas d'intérêt patrimonial. Le choix est de ne pas ajouter ce bâtiment à ceux susceptibles de changer de destination et donc de ne pas donner une suite favorable à la demande portant sur cette parcelle ;

S'agissant de la parcelle n° E898 : parcelle sur laquelle se trouvent une grange et un séchoir à tabac. Ces deux bâtiments peuvent être ajoutés à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

- **Mme P** : le projet est la réhabilitation d'une maison existante et celle d'une dépendance afin d'y créer 2 logements. Trois parcelles sont citées : n° E495, E491 et E490.

Réponse :

S'agissant de la parcelle n° E495 : il s'agit d'une parcelle non bâtie donc non concernée par un changement de destination de bâtiment ;

S'agissant de la parcelle n° E491 : le bâtiment est déjà une habitation et n'a donc pas à être repéré. Toutefois, une grange attenante à cette habitation pourrait être réhabilitée. Pour permettre le projet, la grange attenante également située sur la parcelle E490 peut être ajoutée aux bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

S'agissant de la parcelle n° E490 : il s'agit d'une dépendance agricole dont l'intérêt patrimonial est démontré. Ce bâtiment peut donc être ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

- **Mme GR** : la demande porte sur 3 parcelles : n° E711, E712 et E717.

Réponse :

S'agissant de la parcelle n° E717 : il s'agit d'une parcelle non bâtie donc non concernée par un changement de destination ;

S'agissant de la parcelle n° E712 : concernant le bâti situé sur cette parcelle, historiquement, une maison et une dépendance (grange), se situaient sur la parcelle. L'identification de ce bâti comme susceptible de changer de destination peut être ajoutée. Il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

S'agissant de la parcelle n° E711 : le projet consisterait en la reconstruction d'une maison en état de ruine. Or cette parcelle est non bâtie et il ne reste aucune trace de bâti sur cette parcelle. Par ailleurs, les bâtiments en état de ruine ne sont pas identifiables. Le changement de destination n'est donc pas possible et la demande non recevable.

- **M. JCR** : la demande porte sur 4 parcelles, classées en zone Naturelle, AB127, AB128, AB132, AB 133.

Réponse :

Une ferme est située sur la parcelle AB133 et la demande est d'identifier ce bâti comme susceptible de changer de destination afin d'y réaliser une habitation. L'identification de ce bâti comme susceptible de changer de destination peut être ajoutée. Il est donc proposé de répondre favorablement à cette demande. Il convient toutefois de rappeler que l'avis de la Commission Départementale de Protection des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sera nécessaire pour délivrer l'autorisation liée au droit des sols.

S'agissant des trois autres parcelles, non bâties, la demande est qu'elles puissent bénéficier des dispositions de la loi Macron afin d'y édifier des annexes et extensions. L'un des objectifs de cette procédure est justement de mettre en conformité le PLU avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 (dite loi Macron) par un réajustement du règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre les évolutions du bâti existant à usage d'habitation (annexes, extensions sous conditions).

D'autres interventions portent sur des demandes de modifications de zonages :

- **Modification de zonage de parcelles classées naturelles en agricoles :**

Réponse : l'objet de cette modification ne prévoit pas de modification de zonage. Les demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure. Toutefois, elles pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Périgueux. Les pétitionnaires sont invitées à

- **Modification de zonages et classement de parcelles A ou N en Nh afin de permettre la constructibilité des terrains :**

Réponse : la création de Secteur de taille et de capacité limité ne sont pas l'objet de cette modification. Les demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure. Toutefois, elles pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Périgueux.

Considérant que le commissaire enquêteur a remis son rapport le 22/01/2018 au Grand Périgueux. Il a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune déléguée d'Atur.

Que par conséquent, compte tenus des avis sur le projet, des remarques faites à l'enquête publique et des réponses qui y sont apportées, la modification n° 1 du PLU de la commune déléguée d'Atur peut être approuvée en y apportant les modifications et compléments tels qu'énoncés ci-avant (compléments sur le règlement des zones A et N, identifications supplémentaires de bâtiments susceptibles de changer de destination).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Approuve la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'Atur en y apportant des compléments sur le règlement des zones agricoles et naturelles, et en y ajoutant des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Périgueux et en mairie de Boulazac Isle Manoire pendant un mois ;
- Dit que la mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- Précise que le dossier de PLU modifié est tenu à la disposition du public au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Boulazac Isle Manoire 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 | 01 MARS 2018 | Pour extrait conforme | 01 MARS 2018 |
| Délibération certifiée exécutoire à compter du | 01 MARS 2018 | Périgueux, le | 01 MARS 2018 |

Le Président
Jacques AUZOU

