

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

**DELIBERATION DD023-2018**

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 DE BOULAZAC**

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-SOULLER, 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, GRELLETY, 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. COURNIL	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 DE BOULAZAC**

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 de Boulazac est concerné par une procédure de modification.

**Que** Le PLU de la commune déléguée de Boulazac a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 30 juin 2016.

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

- la simplification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ZAC Epicentre ;
- la suppression du périmètre du projet de Barnabé et la définition d'une OAP pour préciser le projet ;
- la réduction du périmètre de la zone archéologique ;
- 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 ;
- la modification d'erreur matérielle.

**Que** conformément aux articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de Boulazac 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.

- le Département de la Dordogne a émis un avis favorable sur le projet de modification,



- 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 déléguée de Boulazac :

**-Simplification de l'OAP ZAC Epicentre** : la Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis un avis favorable mais regrette de ne pas disposer d'un document plus exploitable.

**Réponse** : l'OAP sera intégrée au dossier finalisé en format A3 couleur. Cette OAP est lisible mais volontairement souple dans la traduction qui pourra en être faite afin de respecter le principe de compatibilité qui régit le lien entre le Permis d'Aménager et l'OAP intégrée au PLU.

**-Suppression de la servitude de projet « Barnabé » avec création d'une OAP** : la DDT a émis un avis favorable, et souligne la conformité avec le PPRI en cours de révision ;

**-Intégration des dispositions de la loi du 6 août 2015 (dite Loi Macron) :**

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 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.

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 40m<sup>2</sup> d'emprise dans le projet de modification, il est proposé de les limiter à 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> (hors piscine).

b/ 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 10m<sup>2</sup>, 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 sera précisé que les extensions en zone N ne sont possibles que pour les constructions à usage d'habitations.

**Considérant que** par arrêté n° ARRU021-2017 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.

**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 de Boulazac. Certaines appellent des réponses du Grand Périgueux :

**A/ Deux interventions (réf registre @1 - @2), faites par le propriétaire de la parcelle et du local commercial situés 4 avenue Marcel Paul à Boulazac, et par le locataire de ce local,** portent sur le même objet de cette modification, à savoir la modification de l'OAP de la ZAC Epicentre. Ils contestent le fait que l'OAP fasse figurer en lieu et place de leur local, « des entreprises de restauration ». Ils craignent d'être contraints de se délocaliser sur un autre site, un manque de visibilité de l'enseigne, et font part de l'incertitude sur l'emplacement futur dont la valeur locative est encore méconnue et pourrait être moindre.

**Réponse :** Le Grand Périgueux et la Commune souhaitent apporter une réponse à ces différentes remarques et craintes. En effet, l'objectif visé de cette modification de l'OAP est une simplification, de manière à assouplir les règles et à laisser plus de latitude et de souplesse au projet, et donc aux orientations futures d'aménagement qui pourront être proposées en concertation avec les enseignes. Dans le PLU en vigueur, l'OAP est trop précise : emplacement des voiries, des bâtiments, définition des volumes des bâtiments. L'OAP proposée dans le projet de modification du PLU donne des grands principes d'aménagements, sans détailler la position des constructions ou leur affectation précise. Dans le cadre de l'aménagement de la zone, conformément à l'OAP, des relocalisations d'enseignes pourront être envisagées, dans ce périmètre ou en-dehors. Des solutions seront alors réfléchies en concertation avec les enseignes.

Par ailleurs, les principes qui sont avancés dans l'OAP sont ceux figurant dans le dossier de création de ZAC, délibéré lors du Conseil communautaire du 27 mars 2017. Il convient de rappeler, qu'au préalable de l'approbation du dossier de création de ZAC Epicentre, plusieurs modalités de concertation ont été mises en œuvre : informations dans la presse et sur les sites Internet du Grand Périgueux et de la Ville de Boulazac, mise à disposition sur le site internet des supports de présentation, organisation d'une réunion de concertation avec les entreprises (avec invitations des entreprises présentes dans le périmètre de la ZAC et hors périmètre) et d'une réunion publique.



Quoi qu'il en soit, l'objectif premier de cette opération est de redynamiser et renforcer son attractivité (visuels des bâtiments, aménagements et équipements publics, services, commerces,...).

### **B/ Une demande de la ville de Boulazac Isle Manoire (BIM) pour supprimer un emplacement réservé**

Lors de l'enquête publique, la commune de BIM a également apporté une remarque afin de supprimer l'emplacement réservé n° 35 prévu au PLU actuel situé sur la parcelle cadastrée 053 AC 164 appartenant à la SCI Alain Pradier. En effet, cet emplacement ne présente plus d'intérêt, ni utilité pour la Ville.

**Réponse :** Le Grand Périgueux valide cette demande qui peut être intégrée à la présente modification.

**Considérant que** le commissaire enquêteur a remis son rapport le 22 janvier 2018 au Grand Périgueux. Il a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU de la commune déléguée de Boulazac.

**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 de Boulazac peut être approuvée en y apportant les modifications et compléments tels qu'énoncés ci-avant (compléments sur le règlement des zones A et N, suppression de l'emplacement réservé n° 35).

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

- Approuve la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Boulazac en y apportant des compléments sur le règlement des zones agricoles et naturelles, et en supprimant l'emplacement réservé n° 35 ;
- 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. 153-22 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

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20180208-DD0232018-DE