

DELIBERATION DD2022_112

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	49
Votants	63
Pouvoirs	14

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 23 septembre 2022

LE 29 septembre 2022, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni
en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION : PROJET D'UN ÉCO-LOTISSEMENT SUR LE SITE DE LA DAUDIE - COMMUNE DE BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme TOULAT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme COURAULT, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme BOUCAUD, M. COLBAC, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. MOTTIER, M. PROTANO, M. REYNET, Mme ROUX, M. RATIER, Mme LUMELLO, M. SERRE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. NARDOU, M. MARC, Mme LANDON, M. PALEM, Mme MOULHARAT

POUVOIR(S) :

M. CIPIERRE donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme LABAILS donne pouvoir à M. LAVITOLA
M. TALLET donne pouvoir à M. MARTY
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADIS
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. FOUCHIER
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. DUCENE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. BIDAUD
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme FAVARD
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme COURAULT
M. PERIER donne pouvoir à Mme DOAT

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION : PROJET D'UN ÉCO-LOTISSEMENT À LA DAUDIE - COMMUNE DE BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine et a approuvé son Plan local d'Urbanisme intercommunal le 19 décembre 2019. Le PLUi est un document vivant qui évolue régulièrement afin de s'adapter aux évolutions législatives ainsi qu'aux projets. En effet, le Grand Périgueux accompagne la réalisation de projets publics et privés stratégiques pour le territoire. Par conséquent, des procédures d'évolution du PLUi sont menées en permanence.

Qu'à titre d'information, depuis l'approbation du PLUi, quatre procédures de modifications simplifiées ont été approuvées, trois procédures de modification sont en cours (dont une sur le point d'être approuvée, et une autre prochainement mise à l'enquête publique), ainsi qu'une procédure de révision allégée également en cours (relative à l'implantation de la résidence senior à St Michel de Villadeix) et une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (relative à un projet de centrale solaire photovoltaïque à Bassillac et Auberoche - Eyliac).

Qu'il s'agit dans cette délibération de prescrire une nouvelle procédure, à savoir la révision allégée n° 2 du PLUi afin de permettre l'implantation d'un projet à vocation mixte, à savoir à vocation principalement d'habitat par l'aménagement de lots à bâtir, et à vocation économique et d'équipement sur le bâti existant qui pourrait être réhabilité (locaux professionnels, espaces partagés,...) à La Daudie sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire.

Considérant que le site de La Daudie, situé sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire et plus précisément à St Laurent sur Manoire, ancien centre de loisirs de la Ville de Périgueux, vient de faire l'objet d'un compromis de vente entre la Ville et des porteurs de projet privés.

Qu'ils souhaitent y réaliser une opération d'éco-lotissement d'une cinquantaine de lots à bâtir à vocation d'habitat, et sur la possible réhabilitation de l'ancien centre de loisirs pour y accueillir un espace de travail partagé et/ou des bureaux et/ou des équipements communs aux habitants du quartier.

Que ce projet revêt un double enjeu pour le territoire du Grand Périgueux :

- la ré-utilisation d'un site déjà en partie artificialisé que l'on peut qualifier de « friche », et sur lequel d'importants problèmes de sécurité sont observés (squats, arrêté de péril,...),
- répondre aux besoins d'accueil de population avec une nouvelle offre de logements à proximité du pôle de centralité de Niversac (navette ferroviaire, mobilité douce, services, ...).

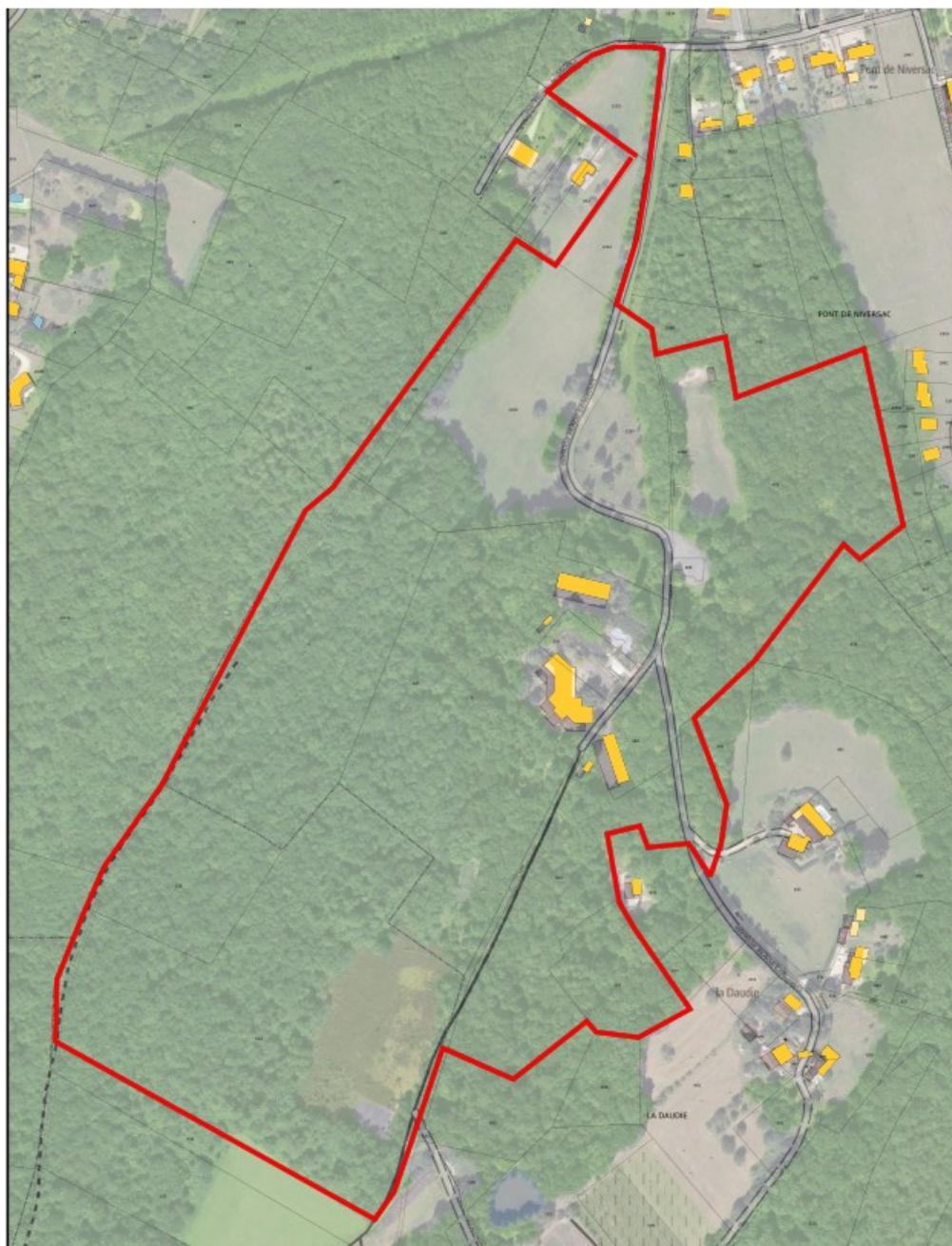
Que pour permettre le projet de lotissement, la zone doit être ouverte à l'urbanisation. En effet, aujourd'hui, au PLUi, elle est zonée en 2AU ; à savoir fermée à l'urbanisation et dont l'ouverture est soumise à une procédure de révision.

Considérant que le projet porte sur une emprise totale de plus de 23 hectares parmi lesquels, près de :

- 9 hectares feront l'objet d'un projet d'aménagement :
 - 4403 m² sont déjà classés en zone constructible,

- 8,9 hectares sont classés en 2AU et font donc l'objet de la constructibilité ;
- 14 hectares sont classés en zone naturelle, resteront non aménagés.

Emprise totale de l'unité foncière :



Périmètre du projet d'aménagement :

Envoyé en préfecture le 14/10/2022

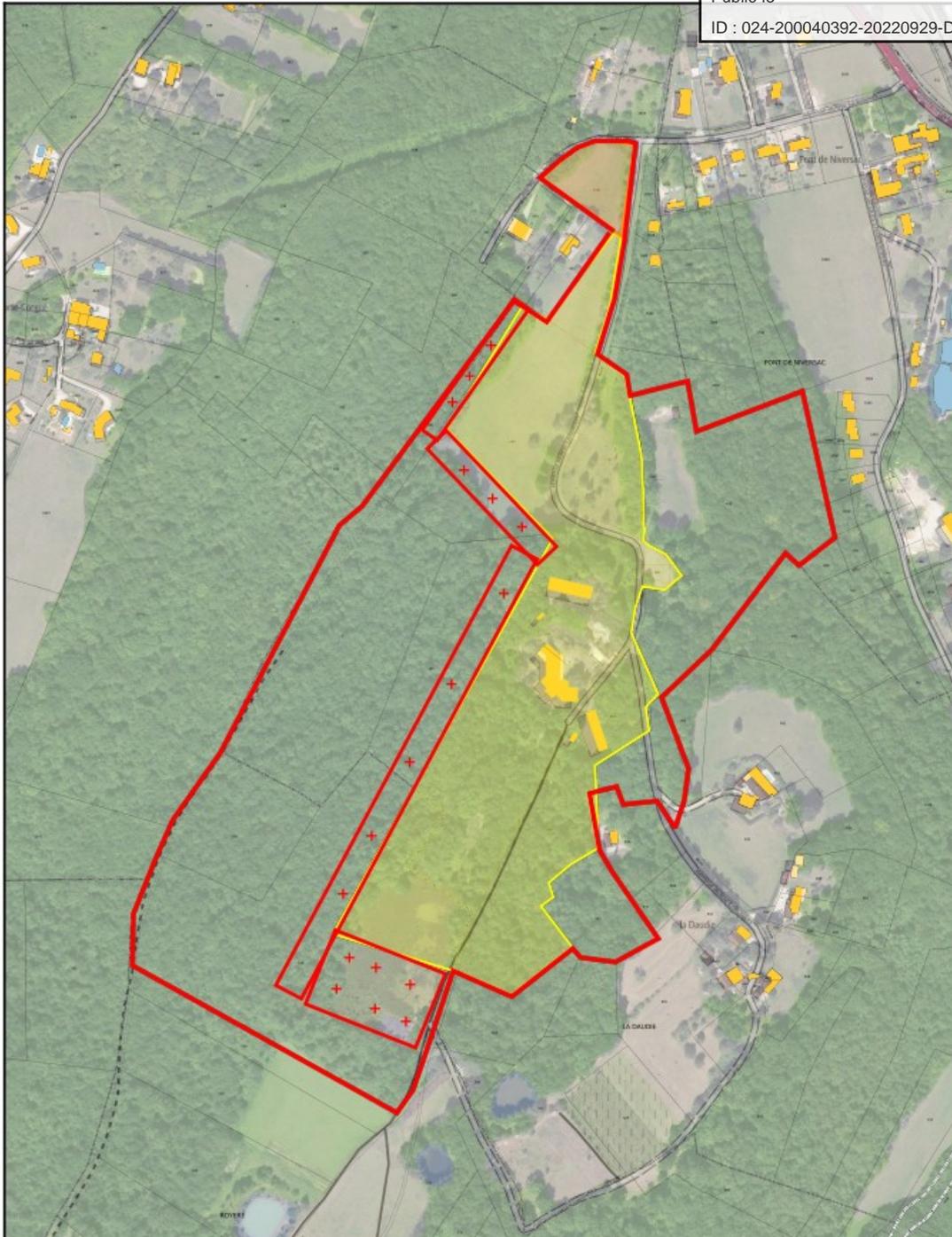
Reçu en préfecture le 14/10/2022

Publié le

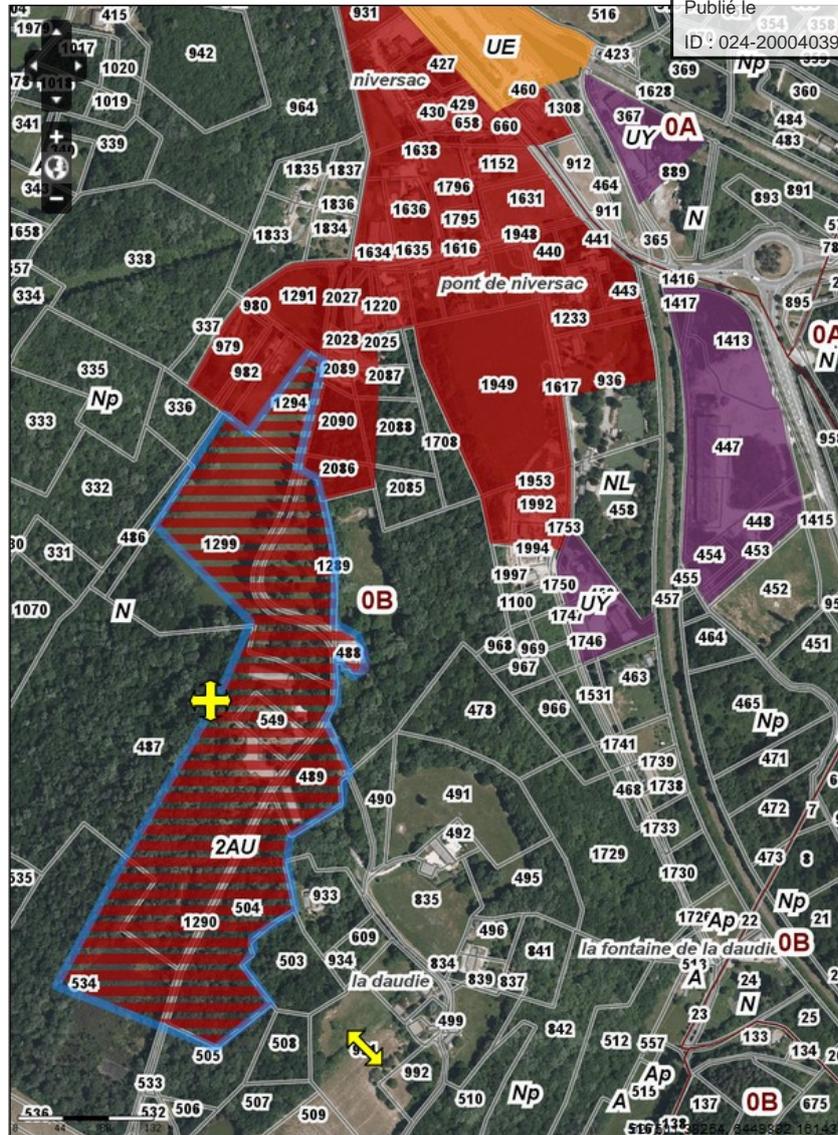
ID : 024-200040392-20220929-DD2022_112-DE

DD2022_112

SLO



Périmètre de la zone projet concerné par la procédure de révision allégée :



Considérant que la procédure de révision selon des modalités allégées est régie par les articles L. 153-34 et suivants du code l'urbanisme. Elle permet de faire évoluer le PLUi, mais pour un unique projet donné et sans remettre en cause ni le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), ni l'économie générale du PLUi. Elle implique en outre qu'un examen conjoint de la procédure soit réalisé avec les personnes publiques associées lors d'une réunion validée par un procès verbal.

Que cette procédure dure environ une année et comporte une enquête publique. Elle est en l'occurrence également soumise à dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable (article L. 142-5 du code de l'urbanisme), ainsi qu'à une évaluation environnementale auprès de l'autorité environnementale (ouverture à l'urbanisation de plus de 5 hectares).

Que l'article L.153-11 du code de l'urbanisme stipule par ailleurs que la délibération prescrivant la révision doit définir les modalités de concertation qui vont être appliquées.

Qu'il est proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition d'un dossier expliquant la procédure et l'avant-projet d'aménagement, en fonction de son avancement, au sein de la mairie annexe de St Laurent sur Manoire,

- parution d'un article de presse expliquant le projet et la procédure.
- parution sur le site internet du Grand Périgueux d'un article expliquant le projet et la procédure.

Qu'il est donc proposé au conseil de prescrire la procédure de révision allégée n°2 du PLUi du Grand Périgueux, afin de permettre la réalisation, sur le site de La Daudie à Boulazac-Isle-Manoire (St Laurent sur Manoire), d'une opération d'éco-lotissement d'une cinquantaine de lots à bâtir à vocation d'habitat, et sur la possible réhabilitation de l'ancien centre de loisirs pour y accueillir un espace de travail partagé et/ou des bureaux et/ou des équipements communs aux habitants du quartier, et faisant l'objet des mesures de concertation de la population telles que précisées ci-dessus.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de prescrire une révision allégée n°2 du PLUi afin de permettre l'aménagement d'un écoquartier sur le site de La Daudie, commune de Boulazac-Isle-Manoire (Saint Laurent sur Manoire) ;
- Dit que les modalités de concertations seront les suivantes :
 - mise à disposition d'un dossier expliquant la procédure et l'avant-projet d'aménagement, en fonction de son avancement, au sein de la mairie annexe de St Laurent sur Manoire,
 - parution d'un article de presse expliquant le projet et la procédure,
 - parution sur le site internet du Grand Périgueux d'un article expliquant le projet et la procédure.
- Précise que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées prévues aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme ;
- Précise également que cette délibération sera affichée pendant un mois au siège du Grand Périgueux et dans la mairie de Boulazac-Isle-Manoire. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette procédure.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 14/10/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 14/10/2022	Périgueux, le 14/10/2022
	Le Président, Jacques AUZOU

