

## DELIBERATION DD2022\_016

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	60
Votants	76
Pouvoirs	16

Date de convocation du Conseil communautaire du  
Grand Périgueux le 25 février 2022

**LE 3 mars 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

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL: APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 PORTANT SUR LA CRÉATION D'UN STECAL AU MOULIN DE CAPELOT, COMMUNE DE BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

#### PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme CELERIER, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL

#### ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COURNIL, Mme GONTHIER, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. MALLET, Mme DUPEYRAT, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS

#### POUVOIR(S) :

Mme BOUCAUD donne pouvoir à M. ROLLAND  
M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON  
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE  
Mme SALINIER donne pouvoir à M. PROTANO  
M. LEGAY donne pouvoir à M. FOUCHIER  
M. GUILLEMET donne pouvoir à Mme FAURE  
M. DUCENE donne pouvoir à M. TALLET  
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU  
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE  
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD  
M. PARVAUD donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. PIERRE NADAL donne pouvoir à Mme COURAULT  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS  
M. NOYER donne pouvoir à M. JAUBERTIE  
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM  
M. AMELIN donne pouvoir à Mme DUPUY

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL: APPROBATION D N° 3 PORTANT SUR LA CRÉATION D'UN STECAL AU MOULIN BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'Urbanisme,

**Considérant que** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019. Depuis, il a fait l'objet de deux premières modifications simplifiées approuvées le 17 décembre 2020 et le 16 décembre 2021.

**Que** le PLUi est un document vivant, qui évolue en fonction des projets intercommunaux ou communaux, des projet privés jugés stratégiques par les élus, ainsi que des évolutions législatives. Plusieurs procédures de modification ont ainsi été lancées, dont la modification simplifiée n°3, objet de ce rapport, qui doit à son tour être approuvée.

**Que** la modification simplifiée n°3 a pour objet de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) « Nt » au Moulin de Capelot sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire (Ste Marie de Chignac), afin d'y permettre le développement d'un projet d'économie touristique et de loisirs, de type salle de spectacle et guinguette.

**Que** la procédure a été menée conformément aux articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

**Considérant que** cette procédure a pu être menée selon une procédure simplifiée, c'est à dire sans enquête publique mais avec une mise à disposition du dossier au public pendant un mois au siège du Grand Périgueux, ainsi qu'à la mairie de Boulazac-Isle-Manoire, conformément à la délibération du conseil communautaire du Grand Périgueux du 19 novembre 2020 fixant les modalités de ce type de mise à disposition au public.

**Qu'avant** cette mise à disposition, le dossier de modification simplifiée n°3 a été envoyé pour examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État, qui a répondu par une décision favorable du 29 novembre 2021, en ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale. Dans son avis, la MRAe indique quelques points et précautions à prendre en lien avec les enjeux environnementaux du site :

- Nécessité d'une expertise naturaliste (espèces protégées, zone humide,...) : sur ce point, le Grand Périgueux rappelle que l'expertise naturaliste a été réalisée et qu'elle n'a pas identifié d'espèces protégées au sein du périmètre retenu pour le futur STECAL.
- Présence d'une zone rouge de PPRI sur une partie du site et donc des précautions sur l'écoulement des eaux, la perméabilité des espaces de stationnement : le Grand Périgueux rappelle que seule une partie limitée des parkings sera implantée en zone rouge et on peut d'ores et déjà affirmer que les moyens d'accès seront prévus en conséquence et que les aménagements ne créeront aucun nouvel obstacle à l'écoulement des eaux. Les dispositions demandées par la MRAe quant à la perméabilité sont en cours de mise en forme dans le cadre d'une procédure spécifique de modification du règlement écrit du PLUI-HD afin de pouvoir établir des règles homogènes dans l'ensemble des zones. Ces règles viseront plus particulièrement à la maîtrise renforcée de la gestion des eaux pluviales imposant notamment la perméabilité des surfaces de stationnement, à la généralisation des obligations de surface de plaine terre et de protection de la végétation existante, etc.

- Risque feu de forêt avec un rappel des obligations de déb  
Communauté d'agglomération confirme que le projet à l'ét  
de protection nécessaires à la protection du site et de ses occupants en se rapprochant du  
SDIS 24 afin de l'adapter au mieux au risque incendie. Les aménagements et installations  
prévus seront notamment pensées pour circonscrire le risque et selon les besoins des  
pompiers afin de faciliter leur intervention.

- Une étude sur l'assainissement autonome : la Grand Périgueux précise que l'étude sera  
réalisée pour le dossier de demande de permis de construire.
- Nuisances sonores liées au projet : (Voir la réponse détaillée faite à l'ARS Nouvelle  
Aquitaine sur ce sujet ci-après).

**Considérant que** le dossier a également été notifié le 22 octobre 2021 aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme.

**Que** l'UDAP de Dordogne a émis son avis par un courrier du 26 octobre 2021. Le projet se situe hors des espaces protégés au titre de la réglementation sur la protection du patrimoine et des sites. Toutefois, afin de favoriser la bonne intégration du nouveau volume bâti dans un contexte à dominante naturelle, l'architecte des bâtiments de France invite le porteur de projet à soigner la mise en œuvre de la couverture photovoltaïque en privilégiant des panneaux de teinte noire traités anti-reflet et bordés de cadres noirs, afin d'éviter l'effet de trame. La Communauté d'agglomération prend acte et informera le porteur de projet de ces conseils .

**Que** la Chambre d'Agriculture de Dordogne a donné son avis favorable par un courrier du 2 décembre 2021.

**Que** l'Agence Régionale de Santé (ARS) a donné un avis favorable. Elle rappelle cependant les obligations d'études d'impact des nuisances sonores, ainsi que la nécessité d'une étude d'assainissement autonome et de l'avis du SPANC (au stade projet). Le Grand Périgueux précise que les habitations les plus proches sont toutes situées à 300 mètres et au-delà du site, ce qui permettra d'atténuer fortement les éventuelles incidences sonores du fonctionnement de la future « guinguette ». Le porteur de projet intégrera l'étude demandée au dépôt de son dossier. Le projet respectera la réglementation. Concernant l'assainissement, et plus largement la thématique eau, le pétitionnaire va réaliser un dossier Loi sur l'eau afin de gérer les eaux pluviales sur sa parcelle. Le projet prendra en compte le fait qu'il doit réaliser un assainissement individuel aux normes. Le pétitionnaire pourra se rapprocher des services du Grand Périgueux.

**Que** la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord a émis un avis favorable par un courriel du 26 octobre 2021.

**Que** la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir a émis un avis favorable par un courrier du 3 décembre 2021.

**Que** le Département de la Dordogne a émis un avis favorable, assortis de quelques observations, par courrier du 7 décembre 2021 :

- Il rappelle les dispositions générales que doivent respecter les projets : étude de desserte, permission de voirie, règles d'implantation,... Le Grand Périgueux précise que le porteur des projets se rapprochera des services du Conseil Départemental pour réaliser l'étude demandée et obtenir la permission de voirie. Par ailleurs, il est précisé que les constructions projetées sont implantées avec un recul bien supérieur au minimum imposé.

• Il demande que des éléments plus précis sur le trafic, le type de véhicule, soient indiqués, ainsi qu'une analyse des croisements, accès au site. Le Grand Périgueux précise, qu'au stade du projet, ces différentes informations et analyses seront réalisées en concertation avec le Conseil Départemental dans l'étude demandée pour obtenir la permission de voirie. La reconfiguration de l'accès sera réalisée dans le cadre du projet avec l'aide des indications fournies par le Conseil Départemental.

• Concernant la gestion des eaux pluviales et eaux usées, le Département rappelle que leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale. Le Grand Périgueux précise que le pétitionnaire va réaliser un dossier l'eau sur l'eau afin de gérer les eaux pluviales sur sa parcelle sans incidence sur les fossés de la voirie départementale. De plus, il n'est pas prévu d'ouvrage de rétention et de régulation des eaux pluviales à proximité de la RD 6E.

• Il termine en indiquant les principes d'implantation de clôture, haies, pour assurer la sécurité routière. Sur ce point, compte tenu de la nature des constructions projetées qui demandent une bonne visibilité, il n'est pas prévu d'implanter de haies ou clôtures opaques à proximité de la voie qui pourraient avoir des incidences sur la sécurité routière.

**Que** la DDT de Dordogne a donné un avis favorable assorti de quelques observations, par un courrier du 3 décembre 2021 :

- Elle souligne la présence d'enjeux écologiques sur l'emprise du projet (pelouses sèches, zones humides, proximité du cours d'eau,...) et demande donc qu'au préalable des travaux des inventaires soient réalisés, que les mesures d'évitement soient privilégiées et que l'intégration du projet dans les milieux environnants soit mise en œuvre par le biais d'une évolution du règlement de la zone Nt. A cela, le Grand Périgueux répond que la démarche ERC qui a guidé l'évolution du zonage dans la délimitation du périmètre du STECAL qui sera retenu *in fine* par l'approbation de cette modification simplifiée, a conduit à éviter systématiquement tous les sites de sensibilité écologique recensés. En eux-mêmes ces périmètres mettent en œuvre toutes les protections nécessaires. Les dispositions du SAGE Isle Dronne seront scrupuleusement respectées concernant les zones humides. Toutefois, on rappellera que les investigations de terrains ont permis de définir un périmètre qui exclut de telles zones. Quoi qu'il en soit, les dossiers réalisés en vue d'obtenir le permis de construire permettront de confirmer ces investigations. Ces mêmes investigations écologiques n'ont pas identifié d'« espèces protégées » sur le site. Concernant l'interface avec les milieux humides et aquatiques du Manoire rappelons que l'OAP thématique « trame verte et bleue et paysage » du PLUI-HD a défini des orientations, opposables aux tiers dans un lien de compatibilité, visant à préserver et à valoriser le patrimoine paysager et naturel du territoire sur le long terme. En matière de protection des continuités écologiques comme celle du Manoire, elles ont guidé la délimitation des secteurs Np qui sanctuarisent les abords du ruisseau et constituent les espaces tampons souhaités. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'adapter le règlement du secteur Nt. Précisons toutefois qu'une procédure spécifique de modification du règlement écrit du PLUI-HD est en cours. Celle-ci s'emploiera notamment à renforcer les règles dans ce domaine, plus particulièrement pour ce qui est de la maîtrise de la gestion des eaux pluviales, de la généralisation des obligations de surface de plaine terre et de protection de la végétation existante, etc.
- Elle poursuit en indiquant qu'une partie du projet est située en zone rouge du PPRI et qu'il conviendra que le projet (notamment pour sa partie stationnement) ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux. En réponse, il est indiqué que le projet respectera bien entendu ces diverses prescriptions dans le cadre du dossier de permis de construire. Seule une

partie limitée des parkings sera implantée en zone rouge et que les moyens d'accès seront prévus en conséquence créeront aucun nouvel obstacle à l'écoulement des eaux.

- Elle rappelle que compte tenu du caractère boisée de la zone, des mesures de mise en sécurité par rapport au risque incendie devront être prises. La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux confirme que le projet à l'étude prendra toutes les mesures de protection nécessaires à la protection du site et de ses occupants en se rapprochant du SDIS 24, afin de l'adapter au mieux au risque incendie. Les aménagements et installations prévus seront notamment pensés pour circonscrire le risque et selon les besoins des pompiers afin de faciliter leur intervention.
- Enfin la DDT rappelle qu'en application des dispositions de l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, la décision du Préfet accordant ou non l'ouverture à l'urbanisation devra figurer dans le dossier qui sera mis à disposition du public afin d'informer la population et lui permettre de formuler ses éventuelles observations. Le Grand Périgueux prend note de cette remarque. La décision de Monsieur le Préfet de la Dordogne prise après avis de la CDPENAF et du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord responsable de l'élaboration du SCOT de la Vallée de l'Isle, sera prise en compte dans la délibération approuvant la modification simplifiée n° 3. Il est précisé que le calendrier du projet de guinguette sur le site imposait de mener dans des délais contraints la mise à disposition du dossier de modification du PLUi au public. De façon générale, la décision du Préfet s'impose au Grand Périgueux et l'avis de la CDPENAF n'est qu'un avis simple .

**Considérant qu'en effet,** la création d'un STECAL en zone naturelle ou agricole est soumise à dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable, conformément à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme. Elle est également soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de Dordogne (CDPENAF), conformément aux articles L. 142-5 et L. 153 13 du code de l'urbanisme. Ces deux instances ont été saisies par courrier le 22 octobre 2021 et ont répondu respectivement par deux courriers du 28 décembre 2021 et du 31 décembre 2021. Dans ce cadre, le syndicat mixte porteur du SCOT du Pays de l'Isle en Périgord, saisi le 22 octobre 2021, a émis un avis favorable au projet lors de sa séance de Bureau du 24 novembre 2021.

**Que** la CDPENAF, dans son courrier du 28 décembre 2021, a émis un avis favorable à la délimitation et à la création du STECAL.

**Que le** Préfet, dans son courrier du 31 décembre 2021, a fait part de sa décision portant accord de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT.

**Que** l'ensemble des avis des personnes publiques associées a été joint au dossier mis à disposition du public, accompagné des réponses faites par le Grand Périgueux.

**Qu'un** tableau synthétique reprenant les avis détaillés des PPA et les réponses du Grand Périgueux est annexée à la délibération (Annexe n° 1).

**Considérant que** la mise à disposition du dossier au public a eu lieu du mardi 14 décembre 2021 au vendredi 14 janvier 2022 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la Dordogne Libre le mardi 7 décembre 2021) et par voie d'affichage réglementaire au siège du Grand Périgueux et en commune de Boulazac-Isle-Manoire. Un registre accompagnait le dossier de modification au siège du Grand Périgueux et en mairie, chacun pouvait y inscrire ses observations éventuelles. Un registre dématérialisé était également accessible en ligne depuis le site internet du Grand Périgueux, accompagné du dossier

complet. Enfin, une adresse mail dédiée permettait également aux citoyens de faire part de leurs observations.

**Que** la délibération qui approuve la procédure de modification doit également tirer le bilan de la mise à disposition du public. Aucune observation n'a été reçue via les différents supports mis à disposition du public, (registres papier et registre dématérialisé, courriels, courriers).

**Qu'**en vue de son approbation, le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLUi du Grand Périgueux peut être complété de certains avis des personnes publiques associées et des réponses qui y sont apportées par le Grand Périgueux.

**Que** la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est conforme aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- Décide d'approuver la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux, en y apportant si nécessaire les compléments détaillés ci-dessus ;
- Dit que cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Périgueux, ainsi qu'en mairie de Boulazac-Isle-Manoire. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Dit La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- Dit que le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal approuvé et modifié est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux 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 16/03/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 16/03/2022	Périgueux, le 16/03/2022
	Le Président, Jacques AUZOU

