

DELIBERATION DD2023_035

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 24 mars 2023

LE 30 mars 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	64
Votants	78
Pouvoirs	14

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION À MODALITÉS ALLÉGÉES N° 1 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - SAINT MICHEL DE VILLADEIX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CAPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, Mme TOULAT, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEY TAS, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, Mme LANDON, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, M. PERIER, Mme CHERBERO

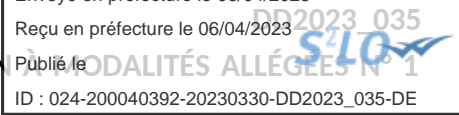
ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COLBAC, M. LACOSTE, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU, Mme REYS

POUVOIR(S) :

M. LARENAUDIE donne pouvoir à Mme ROUX
M. TALLET donne pouvoir à M. AUZOU
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. DUCENE
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. FALLOUS
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. MARTY
M. NARDOU donne pouvoir à M. LEGAY
M. BOURGEOIS donne pouvoir à M. LAVITOLA
M. CADET donne pouvoir à M. AUDI
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - SAINT MICHEL DE VILLADEIX



Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5216-5 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;

Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Adour Garonne ;

Vu les objectifs de protection définis par le SAGE du département de la Dordogne ;

Vu les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques d'inondation ;

Vu les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports ;

Vu le schéma régional des carrières ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique ;

Vu le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;

Vu les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du 19 décembre 2019.

Vu la délibération du conseil communautaire du 19 mai 2022 DD2022_048 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal selon la procédure allégée prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation.

Vu la décision de la MRAe du 2 février 2023 portant avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Considérant que la société « Cette Famille », entreprise sociale et solidaire, encouragée et soutenue par la commune de Saint Michel de Villadeix, souhaite construire et gérer une structure d'accueil sous forme de domicile partagé pour seniors avec assistance.

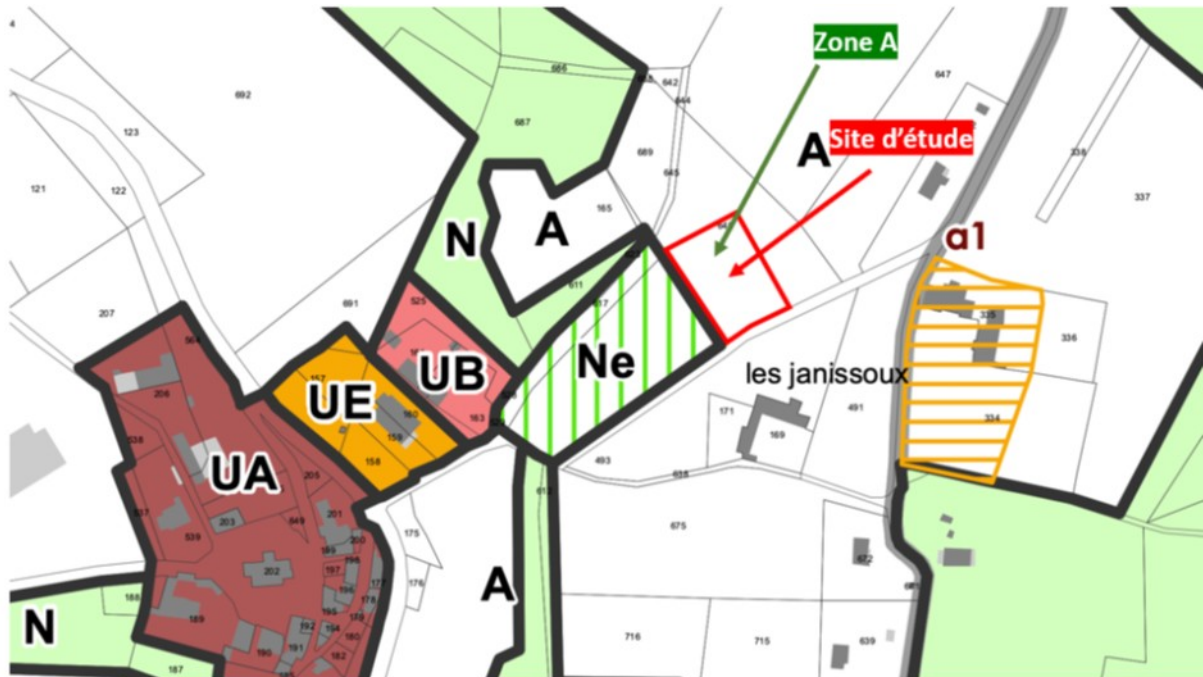
Que ce projet économique et social présente un intérêt majeur pour la collectivité.

Que c'est un hébergement, original, alternatif aux structures collectives, consistant en une colocation où des personnes âgées en perte d'autonomie vivent au sein d'une même maison. Il permet à chaque résident de vivre en autonomie tout en pouvant être accompagné par un professionnel grâce à une présence 24h/24 d'un assistant de vie. Chacun possède sa chambre et partage les espaces de vie avec les autres colocataires. Ce type de logement se différencie des structures collectives par sa petite taille (8 résidents en moyenne par habitat partagé), son prix

modéré et par l'accompagnement d'un ou plusieurs professionnels en charge des repas, l'entretien de la maison, le linge, la téléassistance

Que la parcelle C 648, sur laquelle le projet doit se développer, est classée en zone A (agricole) au PLUi.

Que l'objet de cette procédure est de faire évoluer le PLUi-HD de manière à permettre l'accueil de ce projet sur un terrain actuellement situé en zone agricole (A) qui n'autorise pas ce type de construction relevant de la destination « habitation ».



Que la procédure adaptée est celle d'une révision à modalités allégées.

Que la procédure de révision à modalités allégées n° 1 du PLUi du Grand Périgueux a ainsi été prescrite par la délibération n° DD2022_048 du conseil communautaire du 19 mai 2022.

Considérant que la procédure a été réalisée en étroite collaboration avec la commune de Saint Michel de Villadeix et le porteur de projet « Cette Famille » pour permettre une évolution du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux, en adéquation avec le projet souhaité tout en limitant son impact sur l'environnement.

Que la parcelle, référencée C 648, sur laquelle le projet doit se développer est classée en zone A (agricole) au PLUi, la construction de la « résidence senior » implique une modification de zonage pour la rendre constructible.

Que cette évolution relève d'une procédure de révision à modalités allégées régie par les articles L. 153-34 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, cette procédure portant sur un objet unique ne remet en cause ni le PADD du PLUi, ni son économie générale.

Que le projet de « Cette famille » répond totalement :

- aux orientations stratégiques du PADD du PLUi :

Considérant que la lecture des trois axes structurants du projet de territoire portés par le PADD du PLUi-HD en vigueur montre que l'un d'entre eux encourage le projet porté par la présente révision à modalités allégées. Il s'agit du deuxième axe : « structurer le Grand Périgueux de façon cohérente

et interdépendante pour un développement équilibrés du territoire politique de l'habitat favorisant les parcours résidentiels et garante

Que celle-ci exprime en effet la volonté communautaire de poursuite sur le volet habitat, le PLUI du Grand Périgueux décline son offre au regard des besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat, notamment pour :

« Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées notamment en accompagnant le maintien à domicile et en favorisant la possibilité d'un parcours résidentiel adapté sur l'ensemble du territoire. »

Que le projet porté par la révision à modalités allégées s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du projet de territoire porté par le PLUI-HD du Grand Périgueux.

- aux objectifs du PLH, notamment celui de diversifier les modes d'accueil des personnes âgées sur le territoire de la Communauté d'agglomération, tout particulièrement par son aspect innovant visant à leur proposer un cadre de vie le plus proche possible de leur mode de vie antérieur.

Considérant que le projet de « grande maison » sur la commune de Saint-Michel-de-Villadeix est conforme au modèle déjà implanté ailleurs.

Que les différentes composantes du projet sont les suivantes :

- le bâtiment sera de plain-pied en forme de L et d'une surface habitable de 353 m² ;
- il sera constitué de 8 logements avec leurs propres salles d'eau, d'un logement pour le personnel accompagnant, d'un espace de vie commun qui comprend un salon, une salle à manger et une cuisine, au rez-de-chaussée, la cuisine avec un cellier et pour finir une buanderie. Un garage sera également présent sur l'emprise du bâti ;
- Au contact de ce bâtiment sera créée une terrasse extérieure d'une superficie de l'ordre de 100 m².

Que les voies internes au projet et les aires de stationnement seront traitées en revêtement drainant et accessibles par les véhicules de secours.

Que la superficie du terrain d'assiette nécessaire pour un tel projet est de l'ordre de 2 000 m². L'aménagement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif communal. Un puisard sera installé afin de récupérer et évacuer efficacement les eaux pluviales.



Considérant qu'en raison de la localisation du site, une attention particulière sera accordée par le porteur du projet, en lien avec la Communauté d'agglomération, aux principes qui guideront la réalisation de l'opération pour réussir au mieux son intégration.

Qu'il s'agit :

- du traitement des lisières du site de projet, avec la création de plantations en limite de l'opération dans une optique d'intégration paysagère ;
- du raccordement du bâtiment au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;
- de la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales efficient, de manière à éviter tout impact indirect sur la ressource en eau superficielle.

Que plus largement, le projet permettra :

- la création d'emplois directs sur la commune ;
- la création de 8 places d'hébergement pour les seniors avec l'ensemble des services s'y rattachant ;
- la création d'une offre en petits logements quasi inexistantes sur la commune ;
- la présence de plusieurs professionnels accompagnant 24/24, 7 jours sur 7 ;
- l'implantation d'un projet se voulant « local » en favorisant directement les activités commerciales et les producteurs locaux.

Considérant que conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- une note complémentaire au rapport de présentation, appelée « notice », détaillant les évolutions apportées engendrée par la révision allégée. Elle sert à justifier les évolutions du document et à démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLUi ;
- les différentes pièces du dossier de PLUi modifiées dans le cadre de cette procédure : la planche du règlement graphique concernée, le tome 3 du rapport de présentation pour actualiser le tableau des surfaces des zones afin de tenir compte des évolutions du règlement graphique.

Que l'accueil de ce projet dans le document d'urbanisme passe par :

- une modification du périmètre de la zone A dont une partie est reclassée en zone UB ;
- la création d'une protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager pour favoriser l'insertion du projet dans le site.

Considérant qu'afin de permettre l'opération, le parti pris a été de créer sur les emprises pressenties une nouvelle zone adaptée aux caractéristiques du projet, retenue parmi les zones urbaines « U » : la zone « UB ».

Que la zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle, le règlement écrit (secteur 3) indique plus précisément :

« La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone. [...] Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Que tout en notant le caractère d'intérêt collectif du projet, le choix de retenir ce zonage est motivé par la destination de la construction et par sa morphologie.

Qu'en effet, compte de sa nature, la construction future relève, au sein de la destination « habitation », de la sous-destination « logement » recouvrant les constructions destinées au

logement principal, et non de la sous-destination « hébergement » des maisons de retraite qui relève de la catégorie des équipements publics qui aurait alors exigé un classement en zone UE dédiée aux équipements.

Considérant que la collectivité décide de modifier la pièce graphique n°5.47 du Secteur 3 « Saint-Michel-de-Villadeix » afin de reclasser une partie de la parcelle C 648 de la zone A vers la zone UB. Cette évolution a pour effet de diminuer 0,26 hectare la superficie totale de la zone A et d'augmenter d'autant celle de la zone UB.

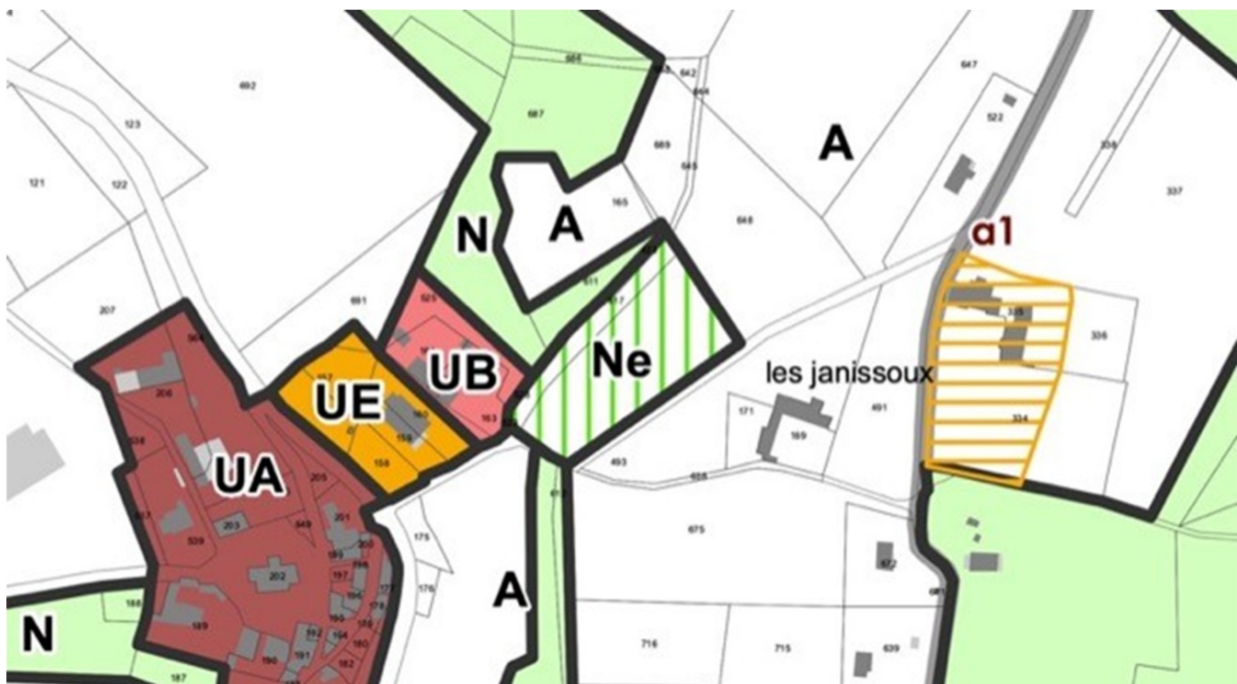
Que l'extrait du tableau détaillé des surfaces du rapport de présentation ci-dessous fait apparaître les évolutions de la superficie des zones UB et A avant et après la révision à modalités allégées (surfaces données en hectares) :

Zone	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total général
UB	722,44	133,26	206,77 207,03	1062,47 1062,73
A	7951,33	14200,15	9130,76 9130,50	31282,24 31281,98

(en bleu rayé : surfaces avant modification ; en rouge surfaces après modification)

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, et plus encore du territoire couvert par le PLUI-HD, n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLUI-HD.

Qu'en plus de cette évolution du zonage, et afin d'affirmer clairement la volonté de la collectivité d'une bonne intégration paysagère, les limites Nord-Ouest et Nord-Est seront plantées, en mettant en œuvre les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme identifiant une bande de 5



mètres sur ces deux limites (protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 : patrimoine paysager).

Que les autres pièces du dossier de PLUI-HD n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.

Extrait du zonage actuel au PLUi (avant révision allégée) :

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

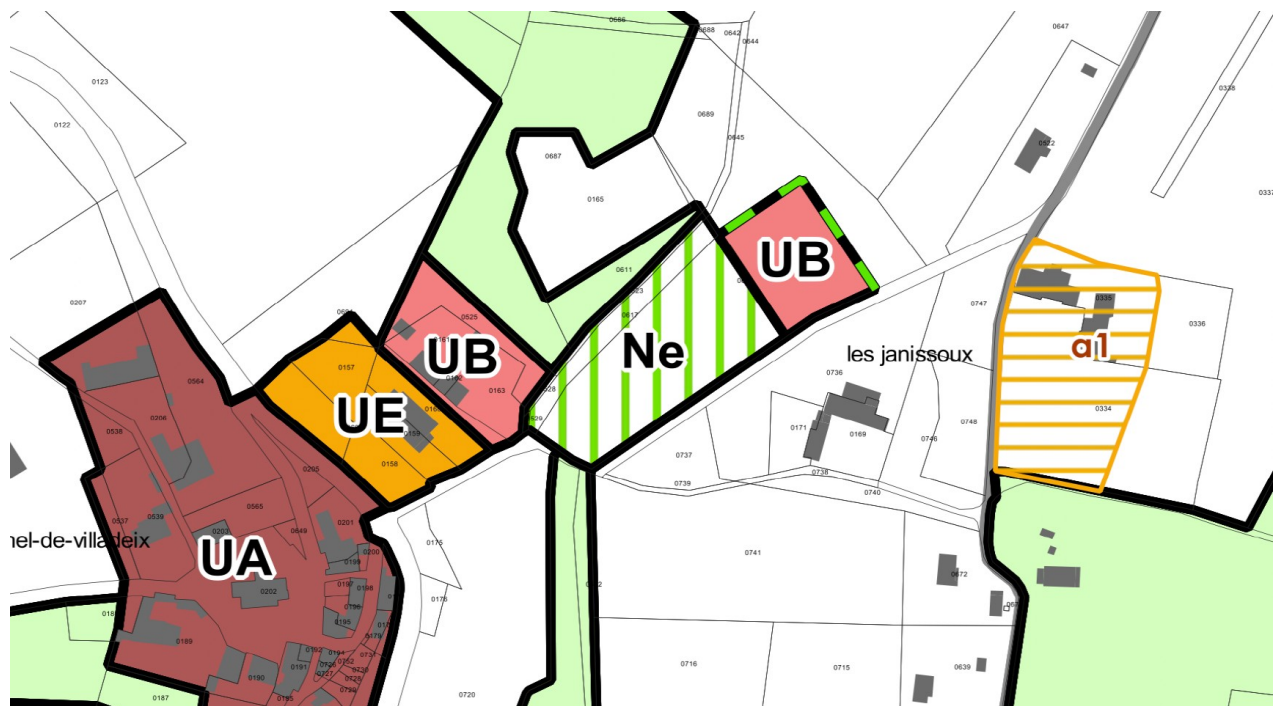
Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230330-DD2023_035-DE

DD2023_035
S'LO

Evolution du zonage proposé :



Déroulement de la procédure et prochaines étapes

Evaluation des incidences sur l'environnement

Considérant que la présente procédure de révision allégée est soumise à une évaluation des incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi du Grand Périgueux.

Que la notice détaille précisément l'ensemble des incidences par thématique, à savoir :

- milieux naturels, biodiversité et zones humides : absence de zone humide avérée ou potentielle, et pas d'incidence notable sur la biodiversité ;

- consommation de l'espace : sur les 0,25 ha de zone UB créée, la surface imperméabilisée ;
- trame verte et bleue : pas d'incidence sur la TVB, pas de rupture de continuité écologique ni de consommation de réservoir local de biodiversité ;
- paysages et patrimoine bâti : les ensembles boisés périohériques seront conservés et les covisibilités avec le voisinage très limitées ;
- ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) : projet raccordé au réseau d'assainissement collectif et gestion des eaux pluviales gérées par l'installation d'un puisard sur site ;
- risques naturels et technologiques : obligations de débroussaillage et défense incendie prévue ;
- émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat : pas d'incidence significative ;
- nuisances sonores : aucune ;
- sols pollués et déchets : aucune incidence.

Qu'en conclusion, compte tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, la révision à modalités allégées n°1 du PLUi du Grand périgueux ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.

Qu'en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, le Grand périgueux a transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine le 13 décembre 2022 un dossier de demande d'examen au cas par cas.

Que la MRAe a rendu, par une décision n° MRAe 2023ACNA10 du 2 février 2023, son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Bilan de la concertation

Les modalités de concertation ont été réalisées.

Compte tenu de l'avancement de la procédure, la commune a préféré communiquer sur le projet,



Mes chers concitoyens,
C'est avec un petit retard que je prends la plume car la rentrée est déjà effective depuis plus d'un mois. Elle se situe dans un contexte difficile avec la situation d'inflation inédite. L'augmentation du coût de la vie nous impacte tous et l'hiver arrive à grands pas. Cet été nous a rappelé que le réchauffement climatique n'est pas une vue de l'esprit. Les averses de grêle et les incendies dévastateurs ont succédé aux chaleurs caniculaires. Il faut prendre conscience de cette réalité et nous engager dans des opérations réparatrices. Protéger la nature autant que se peut et faire preuve de sobriété dans tous les comportements de la vie pourraient être notre engagement.

Pour notre part, nous sommes parvenus à terminer les travaux de réhabilitation de l'ancienne école. L'inauguration du 30 septembre avec les autorités locales et l'après-midi portes ouvertes qui s'ensuivit a été un vif succès. Je remercie chaleureusement tous ceux qui se sont déplacés et qui nous ont apporté leur soutien. Le lendemain, les premiers locataires ont rejoint leur appartement. La garderie est en place pour quelques mois dans un des T2. L'ensemble des logements est occupé par des jeunes couples, ce qui est une chance pour notre commune qui voit sa population augmenter de plus d'une dizaine de personnes.

D'autres projets, prévus dans notre profession de foi, devraient se réaliser et se concrétiser au cours de l'année 2023 notamment une halle paysanne et une résidence seniors, si nous obtenons toutes les autorisations nécessaires. L'administratif lourd et laborieux dans notre pays est un frein majeur. Les membres du conseil ont conscience de ces difficultés et m'appuient avec beaucoup de détermination. Toutefois deux conseillers : CHESNAIS Brigitte et BOURQUIN Erwan, pour des raisons personnelles ont décidé de quitter le navire et ont remis leur démission. L'effectif de fait est encore suffisant et ne nécessite pas une nouvelle élection.

Il est utile de rappeler que nous n'avons pas augmenté la part communale de la taxe foncière et nous maintenons ce cap depuis plus de 7 ans. Nous faisons avec les différentes dotations, subventions et impôts qui contribuent à l'essor de notre commune. C'est un travail passionnant à réaliser nécessitant un engagement sans faille, mais oh combien pointu et chronophage.

L'empilement de toutes les crises que nous traversons expliquent en partie les derniers résultats électoraux : abstention record, montée et banalisation des extrêmes... Ces constats témoignent d'une France en colère. Une France qui ne se reconnaît plus dans ses institutions, une France lassée, fâchée, prête à renoncer à ses principes et à ses valeurs pour sanctionner un système à bout de souffle. Il faudra trouver le bon fil conducteur et la capacité de rebondir et en premier lieu stopper cette guerre en Ukraine sans quoi cela risque de perdurer.

La patience est l'art d'espérer.

Votre maire

La suite de la procédure de révision à modalités allégées n° 1 du PLUi

Suite à la délibération portant bilan de la concertation et arrêt du projet de révision à modalités allégées n° 1, le Grand Périgueux va mettre en œuvre les démarches suivantes :

- conformément à l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, demander une dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour les documents d'urbanisme en l'absence de SCOT. Cette demande relève de la compétence du Préfet de la Dordogne (délai de 4 mois) après avis de la CDPENAF et du Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord (porteur du SCOT) ;
- conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, organiser une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique (envoi du dossier aux PPA, à la CDPENAF) ;
- l'enquête publique : durée de un mois
- approbation de la révision à modalités allégées n° 1 du PLUi, après analyse des différentes remarques et observations de l'enquête publique (dont rapport du commissaire enquêteur).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Président.
- Décide d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est annexé à la présente.
- Dit que le projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, du maire de Saint-Michel de Villadeix, du président de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- Dit que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Dit que la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et en mairie de Saint-Michel de Villadeix.

Adoptée à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le

DD2023_035



ID : 024-200040392-20230330-DD2023_035-DE

Délibération publiée le 06/04/2023

Pour extrait co

Délibération certifiée exécutoire
à compter du 06/04/2023

Périgueux, le 06/04/2023

Le Président,
Jacques AUZOU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JAU', is written over the typed name 'Jacques AUZOU'.