

## **DELIBERATION DD2023\_156**

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

**LE 30 novembre 2023**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de  
**Mme Delphine LABAILS**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	47
Votants	62
Pouvoirs	15

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°7 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS SUR BOULAZAC ISLE MANOIRE**

#### **PRESENTS :**

Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, M. LEGAY, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. CADET, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

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

M. AUZOU, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. REYNET, Mme KERGOAT, M. MOTARD, M. DUCENE, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme LANDON, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, Mme MOULHARAT

#### **POUVOIR(S) :**

M. AUDI donne pouvoir à Mme MONTEIL-MAYAUD  
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADES  
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme SALOMON  
M. TALLET donne pouvoir à M. MARTY  
M DENIS donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER  
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme GONTHIER  
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GUILLEMET  
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE  
M. MARC donne pouvoir à M. JAUBERTIE  
M. BARROUX donne pouvoir à M. MARSAC  
M. BOURGEOIS donne pouvoir à Mme LABAILS  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. LAVITOLA  
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme FAVARD  
M. PERIER donne pouvoir à Mme MARCHAND

## PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°7 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À VOCATION TOURISTIQUE ET MANOIRE

**Vu** le code général des collectivités territoriales.

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-34 et suivant.

**Considérant que** le Grand Périgueux exerce la compétence de planification urbaine et accompagne par ailleurs la réalisation de projets privés importants et stratégiques pour le territoire dans le cadre de sa politique de développement économique.

**Que** la société UNIVERLAND qui gère notamment l'aquarium du Périgord Noir au Bugues et la base de loisirs de Journiac, porte un projet ambitieux de pôle ludique, muséal et pédagogique sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire, non loin de la halte ferroviaire de Niversac, au droit du carrefour giratoire du même nom. Sur une emprise globale d'environ 15 ha, ce projet à vocation touristique profitera d'un emplacement stratégique en entrée d'agglomération, sur le principal flux d'échange entre l'agglomération et le Périgord Noir.

**Considérant que** ce projet, en cours d'étude, comprendrait :

- un pôle loisirs (aquapark, jeux pour enfants couverts, karting électrique, ...), dont la première phase est en cours de réalisation (karting électrique) ;
- un musée sur les arts et traditions du Périgord + musée de la bière artisanale ;
- une boutique de produits locaux ;
- un restaurant proposant des produits locaux et la production agricole du site ;
- un pôle de permaculture accessible au public et à vocation pédagogique, utilisant notamment les techniques d'hydroponie (culture sur substrat neutre) et d'aquaponie (culture associée à un élevage de poisson). Accompagné de jeux pour enfants extérieurs + parc animalier ;
- des hébergements touristiques (accueil de groupes).

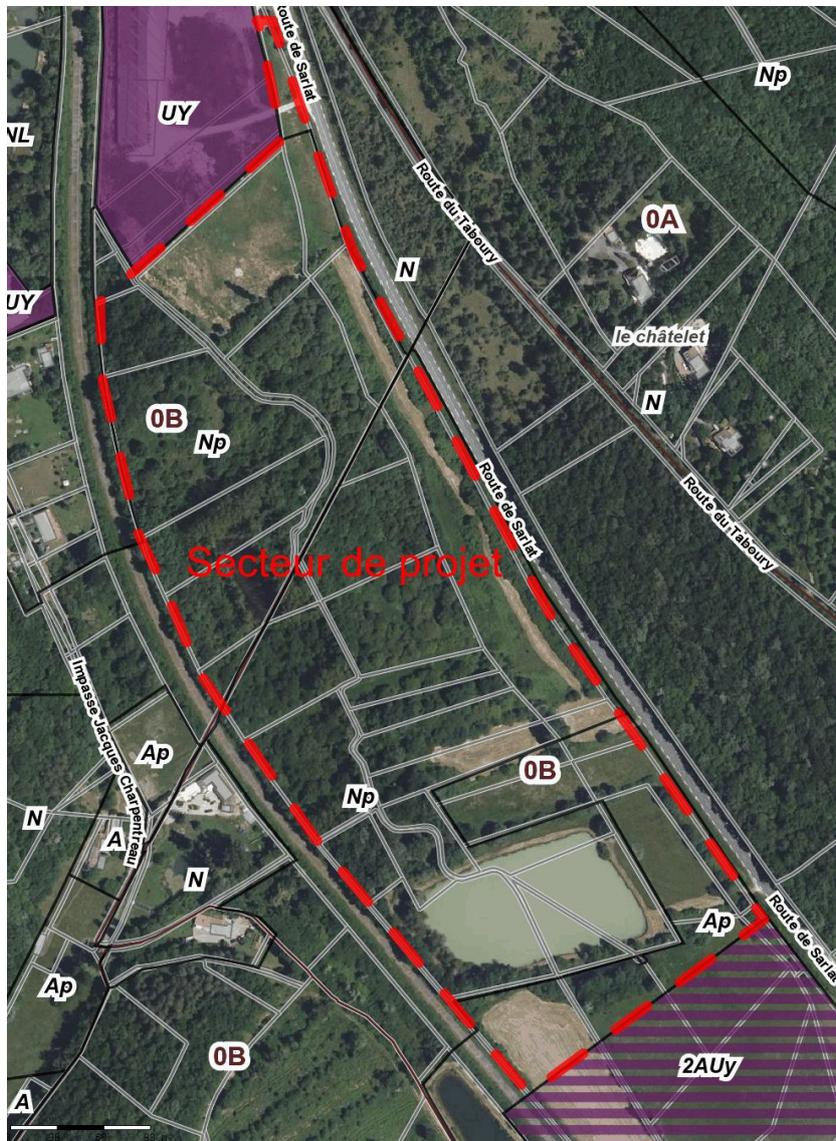
**Que** les surfaces exactes affectées à chaque activité ne sont pas encore précisément connues, mais le nombre d'emplois créés est estimé à 80 postes CDI et 120 CDD environ. Le coût du projet est supporté intégralement par les porteurs de projet privés.

**Que** le calendrier estimé se décompose en 3 phases :

- Phase 1 : pôle de loisirs – ouverture pour la saison 2024 ;
- Phase 2 : musée, boutique et restaurant ;
- Phase 3 : pôle permaculture.

**Que** la zone UY (zone à vocation d'activités économiques diverses) déjà présente dans le PLUi en vigueur permet d'accueillir la première phase du développement du projet PERMACULTURA (essentiellement un karting électrique qui a fait l'objet d'un permis d'aménagé accordé en 2023). Elle ne couvre cependant qu'environ 3,5 ha sur les 15 ha nécessaires au projet d'ensemble. Il est donc nécessaire de mettre le PLUi du Grand Périgueux en compatibilité avec ce projet d'intérêt général fort, par le biais d'une procédure de révision allégée n°7 prévue par les articles L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme. Cette procédure devra permettre d'adapter le zonage au projet. En effet, les terrains situés au sud de la zone UY, et sur lesquels le projet doit voir le jour, sont actuellement classés en zone Np (zone naturelle protégée) et Ap (zone agricole protégée) qui interdisent toute constructibilité.

Qu'il est donc nécessaire d'ouvrir environ 12 ha à l'aménagement (qu'une grande partie de cette surface ne sera pas ouverte sous forme d'activités classique), mais plutôt sous la forme d'une zone naturelle ou agricole à vocation loisirs/tourisme, permettant en outre de traiter l'espace situé entre la zone UY existante et la zone 2AUy (réserve foncière à vocation économique) dédiée historiquement à un projet économique lié au ferroutage.



**Considérant que** la procédure de révision allégée permet de faire évoluer le PLUi, mais pour un unique projet. 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 18 mois et comporte une enquête publique. Elle est également soumise à évaluation environnementale du fait de la superficie couverte par le projet.

**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 son objet au siège du Grand Périgueux,

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

**Que** s'agissant d'un projet de développement économique et touristique d'ampleur intercommunale, le portage financier de la procédure est assuré par le Grand Périgueux. Son coût global est estimé à 25 000 € environ.

**Qu'il** est proposé de prescrire la procédure de révision allégée n°7 du PLUi du Grand Périgueux, afin de permettre la réalisation d'un projet de développement économique dédié au tourisme, à la pédagogie et aux loisirs, sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire, et de valider les modalités de concertation proposées.

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

- Décide de prescrire la procédure de révision selon des modalités allégées n°7 du PLUi du Grand Périgueux afin de permettre la réalisation d'un projet de développement économique à vocation touristique et de loisirs, sur la commune de Boulazac-Isle-Manoire ;
- Valide les mesures de concertation de la population proposées ;
- Autorise le Président du Grand Périgueux à signer tout document relatif à cette affaire ;
- Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme :
  - publication au recueil des actes administratifs ;
  - affichage au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Boulazac-Isle-Manoire ;
  - publication de l'avis de cet affichage et des lieux où cette délibération peut être consultée dans un journal diffusé dans le département.

**Adopté par 59 voix pour et 3 abstentions.**

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 13/12/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 13/12/2023	Périgueux, le 13/12/2023
	Le Président, Jacques AUZOU

