

DELIBERATION DD2022_048

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 13 mai 2022

LE 19 mai 2022, 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	59
Votants	77
Pouvoirs	18

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX ET INFORMATION AUX ÉLUS SUR LES PROCÉDURES EN COURS ET À VENIR

PRESENTS :

M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, 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, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme COURAULT, Mme DOAT, Mme FRANCESINI, M. MARSAC, Mme DUPUY, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COLBAC, M. TALLET, M. GASCHARD, Mme DUVERNEUIL, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à Mme TOULAT
Mme GONTHIER donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. LACOSTE donne pouvoir à M. DUCENE
M. LARENAUDIE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. LEGAY
M. PARVAUD donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à M. PASSERIEUX
M. CHANSARD donne pouvoir à M DENIS
M. LAGUIONIE donne pouvoir à M. LE MAO
M. MARC donne pouvoir à M. AUZOU
M. BARROUX donne pouvoir à Mme BOUCAUD
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme FAVARD donne pouvoir à Mme COURAULT
M. NOYER donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
M. LAVITOLA donne pouvoir à Mme MARCHAND
M. CHAPOUL donne pouvoir à M. GUILLEMET
Mme REYS donne pouvoir à Mme COURAULT

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX ET INFORMATION AUX ÉLUS SUR LES PROCÉDURES EN COURS ET À VENIR

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et suivants, et L.153-11.

Considérant que le Grand Périgueux exerce la compétence de planification urbaine et a approuvé son PLUi le 19 décembre 2019. C'est un document vivant qui doit en permanence s'adapter aux évolutions législatives ainsi qu'aux projets communautaires. Le Grand Périgueux accompagne par ailleurs la réalisation de projets publics ou privés importants et stratégiques pour le territoire, et dans ce cadre des procédures d'évolution du PLUi sont régulièrement menées.

Que pour information, les procédures lancées en 2021 et en cours sont :

- Modification avec enquête publique n°1 : il s'agit de corriger certaines erreurs ou règles du règlement du PLUi qui ont fait l'objet de remarques des communes ou du service instructeur commun du Grand Périgueux (hauteur des annexes et des clôtures, règles de stationnement, annexes et extensions en zones A et N, ...).
- Modification avec enquête publique n°2 : il s'agit de corriger certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en les travaillant avec les communes pour s'assurer de l'opérationnalité des solutions proposées et de leur capacité à débloquer des situations parfois complexes (exemple : assouplissement de la superficie minimale d'urbanisation). Il s'agit également de faire évoluer les règles générales de mise en œuvre des OAP dans le cadre de l'application d'un principe de compatibilité.
- Modification avec enquête publique n°3 : il s'agit de faire évoluer le zonage ou certaines prescriptions graphiques, notamment des emplacements réservés, compléter le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zones A ou N du PLUi, et créer des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) en zones naturelles et agricoles pour permettre la réalisation de projets (notamment touristiques, économiques, liés aux loisirs, à la diversification d'activités agricoles,...).

Qu'en 2022, de nouvelles procédures vont être lancées. Certaines vont donner lieu rapidement à un bon de commande auprès du prestataire UA64 :

- Révision allégée n°1 relative à l'implantation d'une résidence senior de 8 appartements en habitat partagé sur la commune de Saint-Michel de Villadeix.
- Révision allégée n°2 relative à la mise en compatibilité du PLUi avec la révision du PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) du secteur sauvegardé de Périgueux, et avec l'extension de son périmètre. Cette révision est prescrite par arrêté préfectoral.
- Déclaration de projet n° 1 relative au projet de centrale photovoltaïque au sol, sur la commune de Bassillac et Auberoche (Eyliac). D'une emprise de 16 hectares, ce projet a reçu un avis favorable du guichet unique de la Préfecture en juillet 2021, ce qui amène à créer une zone Npv au PLUi, pour permettre la délivrance du permis de construire qui sera instruit par les services de l'État.

Que d'autres procédures feront l'objet d'un lancement plus tard en 2022, en fonction de l'avancement des projets :

- Déclaration de projet n°2 relative au projet touristique de la société UNIVERLAND sur la commune de Boulzac Isle Manoire. Cette société qui gère notamment l'aquarium du Périgord Noir au Bugues, porte un projet ambitieux de pôle ludique, muséal et pédagogique, non loin de la halte ferroviaire de Niversac, au droit du carrefour giratoire du même nom. Cette procédure n'a pas besoin d'une délibération de prescription.

- Révision allégée n°3 relative au projet d'éco-lotissement de Boulazac Isle Manoire. Ce projet d'une soixantaine de lots de l'ancien centre de loisirs de la ville de Périgueux, à Saint Laurent sur Manoire.

Que d'autres procédures seront vraisemblablement nécessaires afin de faire évoluer le PLUi, mais elles ne seront prescrites qu'après l'achèvement des procédures en cours. Il s'agira tout d'abord de la modification avec enquête publique n°4 relative à des points divers (OAP, emplacements réservés, changements de destination de bâtiments agricoles, STECAL, ...).

Qu'il est donc nécessaire dans un premier temps de prescrire par délibération la révision allégée n°1 du PLUi afin d'accueillir sur la commune de Saint-Michel de Villadeix une résidence senior.

Considérant que le projet de la société « Cette Famille », entreprise sociale et solidaire, est de construire et gérer une résidence senior de 8 appartements sous forme d'habitat partagé, donnant accès à des espaces et des services communs. Des services propres au grand âge sont inclus (téléassistance, linge, repas si besoin, ...), avec la présence permanente d'un accompagnant professionnel. Cette formule à taille humaine doit permettre de proposer une solution d'hébergement à un tarif plus modéré qu'un EHPAD, soit environ 1400 €/mois, hors aides sociales à déduire. Plusieurs « Villas » de ce type fonctionnent déjà en Tarn et Garonne et en Normandie.

Que la parcelle proposée par la commune de Saint-Michel de Villadeix à la société « Cette Famille », porteuse du projet et filiale du groupe Rénovert, est une partie de la parcelle C 648 actuellement en zone A (agricole). Ce zonage ne permettant pas l'implantation d'une activité autre qu'agricole ou un équipement public, il est nécessaire de le faire évoluer vers une zone constructible. Dans ce cas-là, seule une procédure de révision dite allégée peut le permettre.

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. Comme évoqué lors du bureau communautaire du 14 avril, la commune prendra à sa charge 50 % des frais de la procédure par réduction de son fonds de mandat.

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 un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Considérant 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 au sein de la mairie de Saint-Michel de Villadeix d'un dossier expliquant le projet et la procédure de révision allégée,
- 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, avec la possibilité de saisir le Grand Périgueux via le site Internet et le formulaire.

Qu'il est donc proposé au conseil de prescrire la procédure de révision allégée n°1 du PLUi du Grand Périgueux, ayant pour objectif de permettre l'implantation sur la commune de Saint-Michel

de Villadeix d'une résidence senior, 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°1 du PLUi afin d'accueillir sur la commune de Saint-Michel de Villadeix une résidence senior ;
- Dit que les modalités de concertations seront les suivantes :
 - mise à disposition au sein de la mairie de Saint Michel de Villadeix d'un dossier expliquant le projet et la procédure de révision allégée,
 - 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, avec la possibilité de saisir le Grand périgueux via le site internet et le formulaire ;
- 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 Saint Michel de Villadeix. 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 02/06/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 02/06/2022	Périgueux, le 02/06/2022
	Le Président, Jacques AUZOU