



Conseil Communautaire du 07 octobre 2021 Compte rendu pour affichage

Le 07 octobre 2021, le Conseil Communautaire s'est réuni à la salle des fêtes de Montagnier, sous la Présidence de Monsieur Didier Bazinet, Président, à la suite de la convocation adressée le 30 septembre 2021, conformément à l'article L 2122-8 du Code Général des collectivités territoriales.

Nombre de membres titulaires en exercice	58
Nombre de membres titulaires présents pour les délibérations 2021-140 et 2021-141	48
Nombre de membres absents pour les délibérations 2021-140 et 2021-141	10
Nombre de suppléants pour les délibérations 2021-140 et 2021-141	1
Nombre de procurations pour les délibérations 2021-140 et 2021-141	4
Nombre de membres présents pour les délibérations 2021-142 et 2021-143	45
Nombre de membres absents pour les délibérations 2021-142 et 2021-143	13
Nombre de suppléants pour les délibérations 2021-142 et 2021-143	1
Nombre de procurations pour les délibérations 2021-142 et 2021-143	7

Le Président procède à l'appel et constate que le quorum est atteint. Régis Defraye est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

POLE AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Aménagement de l'Espace – Rapporteur Francis Lafaye

Projet de Délibération n°2021/140 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et abrogation des 34 cartes communales (Allemans, Bertric-Burée, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, La Tour-Blanche-Cercles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, Cherval, Combéranché-et-Epeluche, Coutures, Creyssac, Douchapt, Goûts-Rossignol, Grand-Brassac, La Chapelle-Grésignac, La Chapelle-Montabourlet, La Jemaye-Ponteyraud, Lusignac, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac, Paussac et Saint Vivien, Petit Bersac, Saint André de Double, Saint-Just, Saint-Martial Viveyrol, Saint-Martin-de-Ribérac, Saint-Méard-de-Dronne, Saint-Pardoux-de-Dronne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérac, Vendoire)

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois a souhaité engagé un projet à l'échelle de son territoire nécessitant de définir une stratégie de développement et d'aménagement du territoire.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat répond entièrement à cette volonté.

Le PLUI-H permet de doter le territoire d'un document de planification unique. En effet, sur le territoire, divers documents d'urbanisme sont en vigueur :

- 7 Plans Locaux d'Urbanisme : Lisle, Montagnier, Ribérac, Segonzac, Tocane-Saint-Âpre, Vanxains et Villeteureix
- 34 cartes communales : Allemans, Bertric-Burée, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, La Tour-Blanche-Cercles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, Cherval, Combéranché-et-Epeluche, Coutures, Creyssac, Douchapt, Goûts-Rossignol, Grand-Brassac, La Chapelle-Grésignac, La Chapelle-Montabourlet, La Jemaye-Ponteyraud, Lusignac, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac, Paussac et Saint Vivien, Petit Bersac, Saint André de Double, Saint-Just, Saint-Martial Viveyrol, Saint-Martin-de-Ribérac, Saint-Méard-de-Dronne, Saint-Pardoux-de-Dronne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérac, Vendoire.
- 3 communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Bourg-des-Maisons, Chassaignes, Verteillac.

Ainsi, cette volonté communautaire de planification urbaine doit permettre de fixer des règles partagées en matière d'urbanisme et de déterminer des politiques publiques dans des domaines différents : développement économique, touristique, préservation de l'environnement, mais également en matière d'Habitat puisque le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vaut Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les objectifs débattus au début de l'élaboration du PLUi-H :

- 1- Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
- 2- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existants
- 3- Privilégier un développement économique et touristique durable
- 4- Proposer un maillage cohérent d'équipements publics
- 5- Préserver les éléments du patrimoine historique et les abords
- 6- Mettre en valeur l'architecture locale comme vecteur d'identité du territoire
- 7- Protéger les espaces naturels et assurer les continuités écologiques
- 8- Maîtriser l'implantation de la publicité extérieure

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs susvisés :

- Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux
- Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle du territoire
- Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
- Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique
- Axe 5 : assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive

Le diagnostic a mis en évidence l'existence de trois pôles formés par les secteurs suivants :

- Pôle principal : Ribérac et Villeteureix
- Pôle intermédiaire : Tocane-Saint-Apre et Lisle
- Pôle intermédiaire bis : Verteillac et La Tour-Blanche-Cercles

A titre d'information, l'objectif du PLUi-H en termes de logements est de **90 à 100 logements par an** à l'horizon 2030 soit 990 à 1 100 logements nouveaux sur le territoire (le potentiel de logements est passé de 1280 à 1144 sur 10 ans entre l'arrêt et l'approbation suite aux demandes de Monsieur le Préfet de la Dordogne dans le cadre de la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT). Le potentiel de mobilisation de la vacance s'élève de 120 à 150 logements environ.

De même, suite aux modifications entre l'arrêt et l'approbation, l'intercommunalité passe de 111 ha de consommation d'espaces pour l'habitat au lieu de 142 ha et de 10 ha pour l'activité économique au lieu de 32 ha.

Les principales étapes du processus :

- 19 septembre 2014 : prescription du PLUi-H et fixation des modalités de la concertation
- 15 octobre 2015 : premier COPIIL du groupement d'études ARTELIA-E2D-Atel Pii
- 2015 – 2016 Réalisation du diagnostic relatif à l'état initial de l'environnement et construction du PADD
- 2017-2019 : construction du zonage et du règlement écrit et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

L'ensemble des phases a été rythmé par des réunions avec les élus , avec la population et avec les personnes publiques associées afin de permettre d'appliquer effectivement les règles de la concertation.

- 4 février 2020 : 1^{er} arrêt du PLUi-H et Bilan de la concertation
- Mars à Septembre 2020 : Consultation des personnes publiques associées (PPA)
- 28 septembre 2020 : Arrêt du PLUi-H
- Septembre 2020 à Février 2021 : Consultation des PPA
- 22 décembre 2020 : désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Bordeaux
- 28 janvier 2021 : Prescription de l'enquête publique
- 17 février au 19 mars 2021 : enquête publique
- 25 mars 2021 : Remise du PV suivi d'un mémoire en réponse de la CCPR en date du 8 avril 2021
- 16 avril 2021 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête publique

La dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

Le principe de l'urbanisation limitée consiste à interdire l'extension de l'urbanisation dans le cadre de toute l'élaboration ou évolution d'un document d'urbanisme (révision, modification ouvrant une zone à l'urbanisation) d'une commune ou intercommunalité non couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

L'article L.142-5 du code de l'urbanisme prévoit toutefois un régime d'exception permettant de déroger à ce principe par décision de l'autorité préfectorale après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Notre territoire n'étant pas couvert par un SCoT en vigueur, après avis de la CDPENAF, Monsieur le Préfet a été consulté sur la dérogation à l'urbanisation limitée à apporter au PLUi-H.

Comme précisé ci-dessus, afin de pouvoir ouvrir des zones à l'urbanisation (en plus des zones à urbaniser des PLU ou cartes communales en vigueur ou en dehors des enveloppes urbaines existantes pour les communes au RNU), une demande particulière auprès de Monsieur le Préfet doit être formulée..

Après réception de son avis en date du 5 février 2021, la Communauté de communes a effectué dans un premier temps, une rencontre individualisée avec l'ensemble des maires, puis dans un second temps a rédigé un recours gracieux en date du 17 mars 2021.

Dans le recours gracieux adressé à Monsieur le Préfet de la Dordogne (en pièce jointe du dossier de PLUi-H) il est sollicité le maintien en zone constructible de 92 des 138 parcelles contestées. En date du 12 mai 2021, Monsieur le Préfet a rétabli la constructibilité pour deux tiers des demandes puisque 61 zones ont connu une levée du refus.

- 5 février 2021 : Avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- 17 mars 2021 : Envoi du recours gracieux de la CCPR à l'attention de Monsieur le Préfet
- 12 mai 2021 : Nouvel avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- Copil du 28 mai : prise en compte des requêtes, observations, avis des PPA, Monsieur le Préfet au titre de l'urbanisation limitée

Exposé des pièces composant le PLUi

Le PLUi-H est un document de planification composé de différentes pièces :

- **Rapport de Présentation** : présentation et diagnostic du territoire, justifications des objectifs et notamment celles portant sur la consommation de l'espace et l'extension en urbanisation, évaluation environnementale, compatibilité avec les documents supra-communaux
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : explicite les objectifs du PLUi en les traduisant par des orientations de développement,

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : fixent des principes d'aménagements sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser).
Elles sont catégorisées comme suit :
 - OAP Habitat
 - OAP Economique
- **Règlement graphique et écrit** : traduction graphique du PADD et réglementation du droit des sols en fixant des règles à respecter
- **Les annexes** : les servitudes, classement sonore, PPRi, eau potable, DPU, etc...

Les modifications apportées au projet de PLUi-H post enquête publique et avis des PPA :

1- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la MRAE

En raison du double arrêt du PLUi-H, deux séries d'avis ont suivi :

- **1^{er} arrêt** : Agence Régionale de Santé, Comité Régional Habitat et Hébergement, DGAC, INAO, SDIS, EPIDOR
- **2^{ème} arrêt** : Etat, CNPF, Communes de Saint-Séverin et de Mareuil-en-Périgord, INAO, SETAF, Chambre d'Agriculture, CD24, DGAC, SCOT, ARS, MRAE
- Avis de Monsieur le Préfet dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée (L.142-5 du code de l'urbanisme)

Les principaux avis portaient sur les points suivants :

- La consommation d'espace : méthode et objectifs
- La croissance démographique
- Reconstruction à l'identique
- Densité des annexes en A et N
- Impacts des projets d'installations photovoltaïques
- Densités de logements

2- Observations du public et rapport et conclusions de la commission d'enquête

- 325 observations du public : les principales requêtes portaient sur la demande de maintien en zone constructible, demande de changement de destination, demande de zonage en constructible, erreur à rectifier, demande d'explications sur les possibilités d'extensions et d'annexes en zone A ou N
- La Commission d'enquête publique a émis un avis FAVORABLE au projet avec réserves :
 - Choix en matière de zonage (réexamen des limites des zones constructibles et des créations de zones N affectées aux tourisme et loisirs)
 - Zonage AU et l'affectation au photovoltaïque
 - Questions de l'habitat et de la densité minimale
 - Protection contre les risques naturels (incendie et inondation)
 - Changements de destination
 - Projets particuliers
 - La commission d'enquête estime également, et recommande :
 - Concernant le PCAET, qu'une réflexion soit engagée sur l'éclairage public
 - Concernant la réhabilitation des logements vacants et la mise aux normes des assainissements autonomes, que soit organisée une mobilisation en matière de conseils et financement.

En conclusion, suite aux observations du public et des avis des personnes publiques associées, les différentes pièces composant le PLUi-H ont été retravaillées dont notamment le rapport de présentation en apportant des clarifications de justifications, les OAP, les plans de zonages.

Le dossier de PLUi a été transmis en amont à chaque élu communautaire.

Conditions d'opposabilité :

- Envoi du dossier complet et de la délibération d'approbation au contrôle de légalité (contrôle de 2 mois), induisant le contrôle de Monsieur le Préfet (1 mois - car absence de SCoT)
- Affichage de la délibération par la CCPR
- Publicité dans les journaux
- Dépôt du PLUi-H sur le Géoportail de l'Urbanisme

Le PLUi-H ne pourra devenir applicable qu'à compter de la réalisation des conditions de publicité et d'envoi au contrôle de légalité, et de la purge du délai d'un mois de contrôle de Monsieur le Préfet résultant de l'absence de SCoT.

Les évolutions du document d'urbanisme peuvent s'apparenter à une modification, mise en compatibilité, ou même une révision. Néanmoins, à l'issue d'un délai de 6 ans, une analyse des résultats de l'application du plan doit être effectuée par voie de délibération. De plus, l'analyse des résultats de l'application du Programme Local de l'Habitat s'effectue au bout de 3 ans.

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- Approuve le Plan Local d'Urbanisme Valant Programme Local de l'Habitat
- D'abroge les 34 cartes communales
- Autorise le Président à publier les documents du PLUi-H sur le portail Géo portail de l'Urbanisme.

Délibération n°2021/141 : Instauration du Droit de Préemption

Pour rappel, le conseil communautaire avait choisi d'instituer le Droit de Préemption Urbain par délibération en date du 12 novembre 2015 :

- Sur les secteurs suivants des PLU des communes de Ribérac, Tocane-Saint-Apre, Montagnier, Villeteureix, Lisle, Vanxains, Segonzac :
 - l'ensemble des zones urbaines (zones U),
 - l'ensemble des zones à urbaniser (zones AU).
- Sur les secteurs des communes dotées d'une carte communale et sur lesquelles un droit de préemption avait déjà été instauré ou pour lesquelles un droit de préemption doit être instauré.

Plusieurs délibérations, dont la dernière en date du 26 janvier 2017 est venue compléter le champ d'application de ce droit de préemption.

En raison de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H), et de la disparition des documents d'urbanisme (PLU de Ribérac, Tocane-Saint-Apre, Montagnier, Villeteureix, Lisle, Vanxains et Segonzac) et de l'abrogation des 34 cartes communales, il convient d'instaurer de nouveau, le Droit de Préemption.

Conformément au plan de zonage relatif au Droit de Préemption Urbain, annexé au dossier de PLUi-H, les secteurs où le DPU seront instaurés sont les suivants :

- **L'ensemble des zones urbaines** (zones U - *et toutes ses catégories*)
- **L'ensemble des zones à urbaniser** (AU - *et toutes ses catégories*)

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- accepte d'instaurer un droit de préemption urbain sur les parcelles ci-dessus,
- donne délégation de l'exercice de ce droit à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois,
- décide que l'exercice de ce droit pourra être délégué, par arrêté du Président, au maire de la commune à l'occasion de l'aliénation d'un bien, en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal et relevant de la compétence communale,
- précise que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux (article R211-2 du Code de l'urbanisme).

Délibération n°2021/142 : Instauration de la déclaration préalable pour clôtures

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat (PLUi-H) comporte un article 9, dans son titre I Dispositions Générales, relatif aux clôtures.

Pour rappel, une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Le conseil communautaire à l'unanimité accepte l'instauration de la déclaration préalable pour clôtures

Délibération n°2021/143 : Instauration du permis de démolir

Dans le cadre du PLUi-H, les élus ont inscrit dans le règlement, pièce obligatoire du dossier, la possibilité d'étendre le champ d'application du dépôt du permis de démolir.

A la suite des différentes réunions, la simple application du minimum légal, c'est-à-dire dans les seuls périmètres sauvegardés, (périmètre Site Patrimonial Remarquable (SPR Ribérac), abords des monuments historiques) est en ressorti.

En ce sens, l'article R.421-28 du code de l'urbanisme précise que « *doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- a) *Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article »*

Néanmoins, il est possible d'élargir le dépôt d'une Demande de Permis de Démolir aux zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU).

Le conseil communautaire à l'unanimité décide l'instauration du permis de démolir aux zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU).

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 21h30