

DELIBERATION DD2026_030

Nombre de membres du conseil	
en exercice	82
Présents	53
Votants	66
Pouvoirs	13

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 20 février 2026

LE 26 février 2026, 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

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COUNIL, M. DOBBELS, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BOURGEOIS, Mme FRANCESINI, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. PERIER, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. COLBAC, M. GEORGIADIS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. PASSERIEUX, M. DUCENE, Mme LUMELLO, M. PIERRE NADAL, Mme DOAT, Mme FAVARD, Mme LANDON, Mme DUVERNEUIL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL

POUVOIR(S) :

Mme GONTHIER donne pouvoir à Mme SALOMON
M. PROTANO donne pouvoir à M. GUILLEMET
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. BELLOTEAU donne pouvoir à Mme CHERBERO
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. BARROUX donne pouvoir à M. PERPEROT
M. CADET donne pouvoir à M. MOISSAT
M. DELCROS donne pouvoir à M. PERIER
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
M. LAVITOLA donne pouvoir à Mme MARCHAND
M. LACOUR-COULON donne pouvoir à M. TALLET

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6 DU PLUi DU GRAND PÉRIGUEUX

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 et suivants.

Considérant que le PLUi du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019, puis a été modifié le 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, le 3 mars 2022, le 29 septembre 2022, le 2 février 2023, le 25 mai 2023, le 24 novembre 2023, le 19 décembre 2024, le 20 février et le 20 novembre 2025.

Que c'est un document vivant, qui doit pouvoir s'adapter aux projets intercommunaux ou communaux, aux projets privés jugés stratégiques par les élus, ainsi qu'aux évolutions législatives. Plusieurs procédures de modification ont ainsi été lancées, dont la dernière doit désormais être approuvée.

Que la modification simplifiée n°6 a pour objectif de permettre la réalisation d'un parc solaire photovoltaïque de 14,2 ha sur Saint Antoine d'Auberoche, commune de Bassillac et Auberoche. Ce parc, d'une puissance estimée de 17 MWc, sera voisin d'un autre parc déjà en exploitation depuis 2018 le long de l'A 89. Il est lié à une co-activité agricole ovine.

Que pour cela, le PLUi du Grand Périgueux doit être modifié par la création d'un secteur Npv au sein de la zone N du PLUi, se substituant au classement en zone A des terrains concernés. Cette procédure étant réalisée en même temps que l'instruction du permis de construire par les services de l'Etat, et les deux étant soumis à évaluation environnementale et donc à enquête publique, il a été décidé de procéder à une procédure conjointe plan/projet, permettant une enquête publique unique sur les deux objets : le permis de construire et la modification simplifiée du PLUi. Cette enquête publique conjointe est organisée par les services de l'Etat.

Zonage actuel



Zonage futur



Considérant qu'outre la création d'un secteur Npv, une protection au titre de l'urbanisme est instituée sur les éléments écologiques à protéger, identifiés par l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser).

Que l'évaluation environnementale a conclu à un très faible impact de la procédure de modification simplifiée n°6 sur l'environnement, notamment par son évitement des principaux enjeux écologiques (Notice en pièce jointe à la délibération).

Que le tableau des surface du PLUi est modifié en conséquence :

Zone	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total général
A	8 552,90 8 538,7	15 734,34	10 022,93	34 310,17 34 295,97
Npv	103,18 117,38	33,58	6,93	143,69 157,89

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

Que la procédure de modification simplifiée n°6 a été menée conformément aux articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°6 du PLUi du Grand Périgueux a été prescrite par un arrêté du Président n°ARRU2023-010 du 13 décembre 2023.

L'avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Considérant que le dossier complet de modification simplifiée n°6 et son évaluation environnementale ont été envoyés à l'autorité environnementale de l'État, qui a rendu un avis n°2025APNA20/P-2024-16951 en date du 26 février 2025. Celui-ci a fait différentes recommandations, qui ont fait l'objet d'une réponse du porteur de projet et du Grand Périgueux, jointe à l'enquête publique.

Que le dossier a également été notifié le 30 octobre 2024 aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme. Le syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord a fait part de son avis favorable par une délibération de son Bureau du 9 décembre 2024. La communauté de commune du Terrassonnais haut Périgord Noir par un courrier du 17 décembre 2024, et celle de l'Isle et Crempse en Périgord par un courriel du 12 novembre 2024.
Le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) a émis un avis favorable dans un courrier du 13 décembre 2024, sous réserve d'une correction du chapitre relatif aux essences d'arbres de Dordogne et leur lien avec le risque incendie.

Que la Chambre d'Agriculture a fait part de son avis défavorable par un courrier du 4 décembre 2024. Elle y indique que le fait que le projet puisse être considéré comme agrivoltaïque devrait lui permettre de s'implanter en zone A du PLUi, sans avoir recours à un secteur Npv qui suppose que ces terrains soient incultes. Le Grand Périgueux répond à cet argumentaire que le règlement de la zone A n'autorisait pas, à l'époque, les projets photovoltaïques au sol en zone agricole. Il était donc nécessaire de prévoir un secteur spécifique, en précisant que le secteur Npv autorise justement les activités agricoles en complément d'une installation de production d'énergie renouvelable. Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, la CDPENAF a fait part d'un avis défavorable sur les mêmes motifs, le 21 décembre 2023.

Que la DDT de Dordogne a donné son avis favorable par un courriel du 19 décembre 2024.

Que l'ensemble des avis des personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que la réponse à celui-ci, ont été joint au dossier mis à l'enquête publique.

L'enquête publique unique

Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260226-DD2026_030-DE

Considérant que l'enquête publique unique a été organisée par un arrêté Préfectoral n°BE-2025-10-04 en date du 31 octobre 2025. Elle a eu lieu pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 1er décembre au mardi 30 décembre 2025. Elle a été annoncée par voie de presse et par voie d'affichage réglementaire à la mairie de Bassillac et Auberoche, sur site, à la Préfecture de Dordogne et au siège du Grand Périgueux. Elle a également été annoncée sur les sites internet des deux collectivités et de la Préfecture. Un registre accompagnait le dossier de modification simplifiée au siège de l'enquête, soit la mairie de Bassillac et Auberoche, chacun pouvait y inscrire ses observations éventuelles. Les observations pouvaient également être déposées par voie postale auprès du commissaire enquêteur domicilié en mairie. Enfin, une adresse courriel dédiée permettait également aux usagers de faire part de leurs observations.

Que le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences en Mairie.

Que 15 observations ont été reçues via les différents supports (7 sur le registre, 4 courriers + 4 observations reçues en Préfecture). L'ensemble a fait l'objet d'une réponse du Grand Périgueux et du porteur de projet, reprise dans le rapport du commissaire enquêteur en annexe à la présente. Les avis sont majoritairement favorables et ne remettent pas en cause le projet.

Que le commissaire enquêteur a remis à la Préfecture son rapport et ses conclusions favorables sur le projet de modification simplifiée n°6 du PLUi du Grand Périgueux (joint en annexe à la délibération). Il a rédigé 3 recommandations sur le permis de construire, mais aucune sur la modification simplifiée du PLUi.

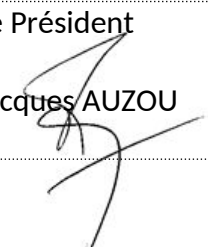
Qu'ainsi il n'y a pas lieu de corriger, modifier ou compléter le dossier de modification simplifiée n°6 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation.

Que la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est conforme aux articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver la procédure de modification simplifiée n°6 du PLUi du Grand Périgueux sur la commune de Bassillac et Auberoche ;
- Précise que la présente délibération respectera les mesures de publicité décrites à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - publication au recueil des actes administratifs ;
 - affichage pendant un mois au siège du Grand Périgueux et en mairie de Bassillac et Auberoche ;
 - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 12/03/2026	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 12/03/2026	Périgueux, le 12/03/2026
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 

DELIBERATION DD2025_112

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	50
Votants	69
Pouvoirs	19

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 14 novembre 2025

LE 20 novembre 2025, 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

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. DELCROS, Mme DOAT, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, Mme ROUX, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. CHANSARD, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, Mme LANDON, Mme REYS, M. VADILLO, Mme RENAUD

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
Mme FAURE donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. MARTY donne pouvoir à Mme SALOMON
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. DENIS
M. LAGUIONIE donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. CADET donne pouvoir à M. LECOMTE
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
M. LAVITOLA donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme MARCHAND donne pouvoir à M. MARSAC
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme DOAT
M. PERIER donne pouvoir à M. DELCROS
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L,153-36 et suivants.

Considérant que le PLUi du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019, puis a fait l'objet de diverses procédures d'évolution. Pour information, cinq procédures de modifications simplifiées ont été approuvées, une sixième est en cours de finalisation, quatre procédures de modifications normales ont été approuvées, ainsi que trois procédures de révisions allégées approuvées et une en cours de finalisation, et enfin une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée.

Que le PLUi est donc un document vivant, qui doit pouvoir s'adapter aux projets intercommunaux ou communaux, aux projet privés jugés stratégiques, ainsi qu'aux évolutions législatives. Plusieurs procédures de modification ont ainsi été menées, dont la modification n°1 qui doit désormais être approuvée.

Considérant que la modification de droit commun n°1 a pour objectif unique d'apporter des évolutions au règlement écrit du PLUi. Elle vise à effectuer un certain nombre de corrections et évolutions mineures afin de tenir compte des retours d'expérience liés à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle s'emploie à clarifier des problèmes d'interprétation, à résoudre des difficultés de mise en œuvre, à préciser certaines dispositions, à traiter d'éventuels risques d'illégalité et à se mettre en conformité avec les dernières évolutions législatives touchant le droit de l'urbanisme.

Qu'un tableau présentant l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, ainsi que les corrections apportées à la suite de l'avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, est joint en annexe de la présente délibération.

Que la procédure de modification du PLUi est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

Que la procédure de modification n°1 du PLUi du Grand Périgueux a été prescrite par un arrêté du Président n°ARRU2022-002 du 25 janvier 2022.

L'avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Considérant que le dossier de modification n°1 a été envoyé pour examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État, qui a répondu par un avis conforme n° MRAe 2025ACNA86 du 29 juin 2025, ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale.

Que la modification n°1 a par ailleurs été notifiée les 16 et 19 mai 2025 aux personnes publiques associées prévues aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme.

Que la DDT a émis un avis favorable par un courrier du 30 juillet 2025, faisant toutefois plusieurs suggestions. Le Grand Périgueux a fait droit à deux d'entre-elles, l'une concernant la mise à jour des obligations de couverture photovoltaïque et de végétalisation des bâtiments et parcs de

stationnement, l'autre concernant la reconstruction des bâtiments
ans qui peuvent être reconstruits à l'identique, y compris en zones

Que la Chambre d'Agriculture de Dordogne a fait de même par un courrier du 7 juillet 2025, en faisant diverses propositions d'ajouts ou de corrections au règlement écrit. Le Grand Périgueux fait droit à deux observations. Pour la première en ajoutant dans les dispositions des secteurs Ax, Ay, Nx et Ny : « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole » dans le paragraphe relatif à ce qui est autorisé dans ces secteurs, pour la seconde en prenant la même précaution pour les changements de destination.

Considérant que la modification n°1 a également été soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), car elle fait évoluer le règlement des zones A et N du PLUi. La CDPENAF a rendu un avis favorable lors de sa séance du 24 juillet 2025.

Qu'enfin, le syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord a émis un avis favorable lors de sa séance du Bureau du 17 juin 2025. Les communautés de communes Isle Crempse en Périgord, du Terrassonnais Haut Périgord Noir et de la Vallée de l'Homme ont également émis des avis favorables.

Que l'ensemble des avis des personnes publiques associées a été joint au dossier mis à l'enquête publique. Le Grand Périgueux y a répondu par courrier lors de la réponse faite au procès-verbal de fin d'enquête, document joint en annexe à la présente.

L'enquête publique

Considérant que l'enquête publique a été organisée par un arrêté n°ARRU2025-009 du Président du Grand Périgueux, en date du 1er juillet 2025.

Qu'elle a eu lieu pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 25 août au mardi 23 septembre 2025. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la DL le 8 août 2025 et le 29 août 2025) et par voie d'affichage réglementaire dans toutes les mairies du territoire et au siège du Grand Périgueux. Elle a également été annoncée sur le site internet de la collectivité.

Qu'un registre accompagnait le dossier de modification au siège du Grand Périgueux et dans les mairies de Sorges et Ligeux en Périgord et de Val de Louyre et Caudeau, 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 courriel dédiée permettait également aux usagers de faire part de leurs observations, et des courriers pouvaient être envoyés directement au commissaire enquêteur.

Considérant que le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences au siège du Grand Périgueux et dans les mairies de Sorges et Ligeux en Périgord et de Val de Louyre et Caudeau, durant lesquelles il a reçu 4 personnes. Deux permanences téléphoniques ont également été organisées le 25 août et le 23 septembre et ont recueillies 4 appels. 2 courriels ont été reçus et retranscrits sur le registre dématérialisé. Aucune observation n'a directement été déposée sur celui-ci, et aucun courrier n'a été reçu. Aucune observation n'a été déposée sur les 3 registres papiers mis à disposition du public.

Que seules 2 observations ont finalement été formulées via les différents supports, toutes deux par courriel. Une demande de constructibilité, donc hors sujet de la présente procédure, et une demande de la commune de Saint Crépin d'Auberoche. Celle-ci demande, par le biais d'une délibération, plusieurs modifications du règlement écrit du PLUi du Grand Périgueux : hauteur des bâtiments annexes (3 m. au lieu de 2,50 m.), surface des bâtiments annexes (60 m² au lieu de 50 m²), et distance entre les annexes et l'habitation en zones A et N (50 m. au lieu de 20 m.).

Que le Grand Périgueux y répond que la surface des annexes et la distance entre celles-ci et l'habitation sont des règles issues de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette commission, sous l'autorité du Préfet, se prononce sur les sujets relatifs aux zones agricoles et naturelles. Le Grand Périgueux a suivi ses préconisations et ne peut les remettre en cause par le biais de cette modification.

Que cependant, les propositions de la commune de Saint Crépin d'Auberoche pourront être étudiées lors de la révision générale du PLUi qui démarre début 2026, comme cela est indiqué dans le dispositif de la délibération envoyée par la municipalité.

Que les appels téléphoniques reçus et les visites en permanence étaient des demandes de renseignement concernant la constructibilité, hors de l'objet de la présente modification n°1, et n'ont pas abouties à des observations écrites. Les particuliers concernés ont été renvoyés à la procédure de révision générale du PLUi.

Que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la modification n°1 du PLUi, assorti des 5 recommandations suivantes :

- suivre l'avis de la DDT concernant la mise à jour du règlement avec les dernières dispositions légales sur la végétalisation et la solarisation des stationnements ;
- reporter de manière claire et non ambiguë les modifications acceptées suite à l'avis des personnes publiques associées ;
- traiter les questions plus sensibles (parcs solaires en zones A et N, et règlement des secteurs Ap et Np) lors de la révision générale du PLUi ;
- instruire avec vigilance les demandes de clôtures au regard des impératifs de sécurité routière et de qualité des paysages, liés à la hauteur de celles-ci (lien avec la remarque de la DDT) ;
- porter une attention particulière aux projets situés dans les secteurs naturels et agricoles protégés, afin d'éviter le mitage lié aux installations de maraîchage et à la production photovoltaïque (lien avec la remarque de la Chambre d'Agriculture).

Considérant que le Grand Périgueux suit ces recommandations, qui entraînent une évolution mineure du dossier de modification n°1 de son PLUi.

Que le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont joint en annexe 2 à la présente délibération. Les réponses détaillées du Grand Périgueux aux remarques des personnes publiques associées figurent dans le courrier de réponse au procès-verbal de fin d'enquête du commissaire enquêteur, joint en annexe 3 à la présente délibération.

Qu'ainsi il y a lieu de corriger, modifier ou compléter le dossier de modification n°1 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, en fonction de l'avis du commissaire enquêteur (annexe 2) et des observations faites par les personnes publiques associées (annexe 3), comme indiqué ci-avant.

Que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Périgueux en y apportant les modifications telles qu'expliquées ci-avant ;
- Précise que la présente délibération respectera les mesures de publicité décrites à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - publication au recueil des actes administratifs ;
 - affichage pendant un mois au siège du Grand Périgueux et dans les mairies du territoire ;
 - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 03/12/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 03/12/2025	Périgueux, le 03/12/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE	Le Président, Jacques AUZOU

DELIBERATION DD2025_009

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	60
Votants	77
Pouvoirs	17

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 14 février 2025

LE 20 février 2025, 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

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE PUYROGER À CHAMPCEVINEL

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, M. PERIER, Mme MONTEIL-MAYAUD, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. BELLOTEAU, Mme LANDON

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. TALLET donne pouvoir à M. PROTANO
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à Mme FAURE
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. MARC donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. DELCROS donne pouvoir à M. LAVITOLA
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme MARCHAND
M. AMELIN donne pouvoir à Mme DUPUY
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. BARROUX
Mme REYS donne pouvoir à M. VADILLO
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. MARSAC
M. LACOUR-COULON donne pouvoir à M. MOTARD

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX - OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE PUYROGER À CHAMPCEVINEL

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-41 et suivants.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019.

Que ce document a fait l'objet de 5 modifications simplifiées approuvées respectivement le 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, le 3 mars 2022 (modifications simplifiées 3 et 4) et le 25 mai 2023, de deux modifications de droit commun, la n°2 approuvée le 29 septembre 2022, et, la n°3 approuvée le 25 mai 2023, d'une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD approuvée le 2 février 2023 et de deux révisions à modalités allégées, la révision allégée n°1 approuvée le 30 novembre 2023, et la révision allégée n°4 approuvée le 19 décembre 2024.

Que c'est un document vivant, qui doit pouvoir s'adapter aux projets intercommunaux ou communaux, aux projet privés jugés stratégiques par les élus, ainsi qu'aux évolutions législatives. Plusieurs procédures de modification et/ou de révision allégée ont ainsi été lancées et sont encore en cours.

Considérant que l'objectif unique poursuivi par la collectivité au travers de la présente procédure de modification de droit commun (dite modification « normale ») n°5 est d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (zone à urbaniser « fermée ») afin d'y permettre la réalisation d'une opération immobilière, via un zonage adapté (1AUh), et encadrée par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), sur la commune de Champcevinel, lieu-dit Puyroger.

Que la procédure a été menée conformément aux articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Que la procédure de modification n°5 du PLUi du Grand Périgueux a été prescrite par une délibération du Président n° DD2024_004 du 08 Février 2024.

L'avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Considérant que le dossier complet de modification n°5 a été envoyé le 08 août 2024 pour examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État, qui a répondu par une décision favorable n°2024ACNA110 du 1er octobre 2024, en ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale.

Qu'elle souhaite cependant, d'une part, que la densité minimale prévue dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (actuellement légèrement supérieure à dix logements par hectare) soit revue à la hausse, et que d'autre part, les limites de la zone 1AUh nouvellement définies soient davantage réduites afin d'éviter une consommation excessive d'espaces.

Que sur ces points, le Grand Périgueux répond que la présente procédure de modification de droit commun n°5, consiste à ouvrir une zone 2AU (à urbaniser fermée) en zone 1AUh. Le secteur était

lors de l'élaboration du PLUi en 2019, une zone déjà fléchée/ide urbanisable et vouée à l'accueil de population nouvelle répondant dans le PLH (Programme Local de l'Habitat). Il convient de préciser que ce secteur a d'ailleurs fait l'objet, entre le PLU de la commune de Champcevinel et l'élaboration/l'approbation du PLUi, d'une diminution conséquente de la zone à urbaniser (2AU). Qui plus est, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article R.151-20), les zones à urbaniser immédiatement ouvrables à l'urbanisation doivent être dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

Que c'est la raison pour laquelle, la présente procédure prévoit, en sus du reclassement de la zone 2AU en zone 1AUh, la réalisation d'une OAP devant répondre à certaines dispositions permettant d'assurer une qualité dans l'opération proposée (programmation, forme urbaine, densité, équipement d'intérêt public, orientations paysagères, gestion/limitation de l'artificialisation des sols par l'application d'un coefficient d'emprise au sol et de pleine terre, principes de circulation et de création de voies, conditions d'ouverture à l'urbanisation...). La densité proposée dans l'OAP est, quant à elle, issue d'un compromis au regard des densités constatées en périphérie immédiate du secteur d'étude.

Considérant que le dossier a par ailleurs été notifié à cette même date (08 août 2024) aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Que le syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de l'Isle en Périgord approuvé le 27 novembre 2023 et opposable depuis le 15 février 2024) a fait part de son avis favorable lors d'une délibération n°2024-09-BU-03 du 30 Septembre 2024.

Que la Direction Interdépartementale des Routes Centre-Ouest (DIRCO) a émis un avis favorable par courriel du 08 août 2024.

Que l'unité d'Aménagement de Périgueux (service Pôle territoires) a également émis un avis favorable par courriel en date du 08 août 2024, précisant que cette modification n'a aucune incidence sur les routes départementales. Ce dernier a été complété par un autre avis du même organisme, service Etudes Générales et urbanisme en date du 13 septembre 2024, qui apporte un certain nombre de préconisations qu'il appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux de prendre en considération ou non :

- Concernant l'accès sur le réseau routier départemental, le département préconise fortement de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales. Par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires les moins circulées.
- Concernant la gestion des eaux pluviales et usées, le département explique que les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. A savoir que le rejet des eaux usées est strictement interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal), et, que, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement devant prévoir, après étude hydraulique, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.
- Concernant les implantations de clôtures, végétaux et autres dispositifs, ouvrages, bâtis en bordure de routes départementales, celles-ci doivent faire l'objet d'une sollicitation auprès des services compétents du département, lorsque situées le long d'une route départementale. Ce type d'implantation, doit par ailleurs être conforme au Règlement Départemental de Voirie.

Que le Grand Périgueux prend note de ces préconisations générales adaptées sur le secteur du projet. Celui-ci n'étant pas directement départementale, il ne nuit, par conséquent, pas au réseau routier départemental.

Que la Communauté de Commune Isle et Crempse en Périgord a répondu favorablement par courriel du 2 octobre 2024. Il en est de même pour la Communauté de Commune de la Vallée de l'Homme, par courriel en date du 09 octobre 2024.

Que l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) a émis un avis favorable dans un courrier du 3 septembre 2024, et ce, dans la mesure où le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Que le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) a rendu son avis dans un courrier du 09 septembre 2024. La procédure n'impactant pas les espaces forestiers de manière significative, l'avis rendu est favorable sans remarque particulière. Un rappel est toutefois édicté quant aux éventuelles parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable, de fait, soumises à autorisation de défrichement au titre des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Que la Chambre d'Agriculture de Dordogne a donné son avis par un courrier du 30 août 2024. Il s'agit d'un avis favorable sans observation.

Que la DDT de Dordogne a rendu son avis par un courrier du 02 octobre 2024, favorable tant sur le choix de la procédure, que sur le projet de modification en lui-même.

Que l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées a été joint au dossier mis à la disposition du public.

L'enquête publique

Considérant que l'enquête publique a eu lieu pour une durée de 31,5 jours consécutifs du mardi 26 novembre 2024 à 9h00 au vendredi 27 décembre à 12h00. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans le Sud-Ouest et dans la Dordogne Libre le 08 novembre 2024 et le 3 décembre 2024) et par voie d'affichage réglementaire en commune de Champcevinel et au siège du Grand Périgueux.

Qu'un registre papier accompagnait le dossier de modification en mairie de Champcevinel ainsi qu'au siège du Grand Périgueux, 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 usagers de faire part de leurs observations.

Que le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences dont 2 au siège du Grand Périgueux, à l'ouverture et à la clôture de l'enquête, et, 1 en commune de Champcevinel, à mi-parcours. Il a reçu au total 8 personnes.

Que 9 observations/contributions ont été recensées via les différents supports, dont 2 inscrites sur le registre papier au siège de l'agglomération, 2 inscrites sur le registre papier en commune de Champcevinel, 1 par courrier annexé au registre qui précède, 4 consignées sur le registre dématérialisé.

Qu'aucune contribution n'a été transmise durant l'enquête par courrier postal ou par mail à l'adresse électronique dédiée. Il n'y a pas eu non plus d'observation, ni de proposition émise par voie orale.

Considérant qu'au cours de l'enquête, une demande, relative à l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh, Grand Périgueux, à l'attention de Mme la maire de Périgueux, via un formulaire « Envoyer un courriel ». Ce message, arrivé par un canal non prévu par l'arrêté d'ouverture de la présente enquête publique, n'était pas destiné au commissaire enquêteur puisqu'il demandait uniquement le soutien de Mme la maire pour un projet alternatif (maraîchage biologique ou autres cultures/élevages raisonnés). De ce fait, il n'a pas été pris en compte dans les contributions citées ci-dessus.

Que le service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a, le 10 décembre 2024, transmis un courriel à l'auteur de la demande précitée pour lui indiquer les canaux prévus par l'arrêté cité ci-dessus pour formuler éventuellement des observations ou propositions sur le projet de modification N°5 du PLUi-HD de la CAGP. Aucune suite n'a été donnée.

Que les diverses observations et contributions émises notamment par la population portent sur de grandes thématiques tels que la sécurité routière (voirie, cheminement doux, augmentation du trafic, etc), le cadre de vie et les éventuelles nuisances liées au projet et à son urbanisation (quid de l'espace agricole, gestion des nuisances sonores, visuelles, préservation de l'environnement...), les réseaux et plus particulièrement la gestion des eaux pluviales/de ruissellement mais aussi la canalisation de gaz, le réseau des haies et sa préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le devenir des bâtiments existants sur site (bâtiments agricoles, bâtiment d'intérêt patrimonial).

Que conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et à l'article 6 de l'arrêté d'enquête publique, le procès-verbal recueillant la synthèse des observations du public, dressé par le commissaire enquêteur et comprenant ses propres interrogations, a été remis en mains propres au service urbanisme et planification de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, dans le délai réglementaire des 8 jours, le vendredi 03 janvier 2024.

Que les réponses aux 9 observations du public ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur figurent en annexe n° 1 de la présente délibération « réponses au procès-verbal d'enquête publique ». Elles ont été remises, après signature de l' élu référent à l'urbanisme, à Monsieur le commissaire enquêteur, via courriel électronique en date du mercredi 15 janvier 2025. Toutes les observations y sont listées et détaillées, accompagnées de la réponse qui leur est faite, après avis de la commune, lorsqu'elles peuvent être traitées dans le cadre de la présente procédure.

Considérant que le vendredi 24 janvier 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête publique ainsi que son avis favorable (Annexe n° 2) assorti :

- D'une réserve portant sur la faisabilité des travaux de voirie prévus entre le futur lotissement et la rue Combes des Dames. Notamment au regard du foncier acquis dans le cadre du projet et de la capacité à mettre en œuvre une largeur d'accès suffisante en façade sur la rue Combe des Dames ;
- De cinq recommandations portant entre autres sur les risques naturels (feux de forêts), la zone non aedificandi relative à la servitude de gaz, la densification du nombre de logements, l'organisation d'une concertation complémentaire avec les habitants, la visibilité du projet et le patrimoine ;

Qu'afin de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur, le Grand Périgueux et la Commune précisent que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAP) permettant de s'assurer d'une certaine qualité de projet, en y apposant notamment les principes de voiries et d'accès.

Qu'il est à ce titre prévu la création d'une voirie, à double-sens, re
Combes des Dames par le promoteur privé. En ce sens et afin d'augmenter la faisabilité de cette voie (notamment techniquement au regard des nivellements du terrain), l'emplacement réservé n° AL1 portant sur le même objet est supprimé. Laissant plus de possibilité en termes d'aménagement de voirie pour le porteur de projet, qui pourra au stade projet adapter le tracé de la voie aux contraintes techniques avérées du site, notamment topographiques. Cela permettra, également, de choisir l'implantation de l'accès en façade sur la rue Combes des Dames.

Considérant qu'au regard des parcelles en cours d'acquisition par le promoteur privé, l'accès pourra se faire via la parcelle AY241, puisque les parcelles connexes appartenant également au Centre Hospitalier de Périgueux, numérotées AY214 et AY215, seront finalement acquises dans le même temps que les autres et permettront une plus grande ouverture en façade avec la rue Combes des Dames. Une solution alternative, via la création d'un accès par la parcelle AY96, tenant compte de l'Espace Boisé Classé en présence sur site est également envisageable.

Qu'il convient de rappeler que le principe de la liaison est indiqué dans le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour s'assurer de son intégration au projet. Si celle-ci n'est pas formellement présentée pour le dépôt du permis d'aménager alors il y aura incompatibilité avec l'OAP. Effectivement, les accès, largeurs et emprises des voiries seront contrôlées au stade projet et devront notamment se conformer au règlement du PLUi applicable en vigueur.

Que concernant les cinq recommandations émises par le commissaire enquêteur, le Grand Périgueux et la Commune de Champcevinel décident :

- D'une part, de ne pas tenir compte des recommandations suivantes difficilement intégrables au stade planification :

- **Affichage sur le schéma d'OAP des espaces soumis aux obligations légales de débroussaillage.** Ces principes sont d'ores-et-déjà édictés dans le PLUi en vigueur. Des fiches techniques avec schéma explicatif sont parallèlement disponibles sur le site internet des services de l'état en Dordogne. A savoir aussi, que lors de l'élaboration du projet de lotissement, au dépôt du permis d'aménager, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne sera consulté et pourra émettre des préconisations en termes de défense incendie, d'obligation en matière de débroussaillage, etc.
- **Matérialisation sur le schéma de l'OAP de la largeur de la zone non aedificandi relative au passage de la canalisation de gaz.** Lors de l'élaboration du projet de lotissement (permis d'aménager) et des constructions en elles-mêmes (permis de construire), le service de GRTGaz sera consulté et pourra émettre ses recommandations en termes d'implantation des constructions, mais aussi de plantations, sur ou à proximité de la canalisation, selon la bande de servitude dans laquelle se situe le projet.
- **Vérification du principe de densification souhaité par la MRae en corrélation avec la problématique de gestion des eaux pluviales sur site et la nature des sols.** Si la MRae précise dans son avis, sa volonté de densifier la future zone 1AUh, en y augmentant le nombre de logements et en y laissant davantage de surfaces en zone Agricole ou en zone Naturelle, le commissaire enquêteur nous interroge sur cette position (de la MRae) au regard des futures surfaces imperméabilisées et de la gestion des eaux pluviales qui en découle.

Cette question est traitée via l'indication d'une zone préférentielle pour la gestion des eaux pluviales (point bas du site) dans le schéma de l'OAP. Le dimensionnement

de l'ouvrage ne pourra, quant à lui, être calculé que si le projet devra alors justifier d'un ouvrage de gestion des eaux et/ou de ruissellement conforme aux attentes réglementaires en vigueur, et validé par le service assainissement de la CAGP. Une note de calcul hydraulique pourra être jointe à la demande de permis d'aménager. Le projet devra parallèlement faire l'objet d'une autorisation Loi sur l'Eau validée par le service de l'état compétent.

- **Insertion du projet dans son environnement et protection du patrimoine bâti existant.** S'agissant de la proposition du commissaire enquêteur de prévoir une haie de part et d'autre du futur cheminement doux afin de préserver le cadre de vie des riverains, le Grand Périgueux et la Commune de Champcevinel ne souhaitent pas donner une suite favorable à ce stade. En effet, il est prévu de conserver la haie existante en limite sur la route des Mazades, qui constitue déjà un espace tampon. S'agissant de la préservation du bâti existant, le bâtiment est en ruine et pourra faire l'objet d'une démolition (totale ou partielle) ou d'une conservation par l'opérateur, selon ses choix d'aménagement. Aucune protection n'a été édictée lors de l'élaboration du PLUi, ni même lors de la procédure d'élaboration des Périmètres Délimités des Abords. Les Personnes Publiques Associées à ces deux procédures et compétents en matière de protections patrimoniales (DRAC, UDAP...) n'ont jamais fait état d'une nécessité de préservation sur ce patrimoine.

- D'autre part, de valider le principe d'organisation, comme suggérer par le commissaire enquêteur, d'une ou plusieurs concertation(s) publique(s) au stade avant-projet, permettant des échanges entre les riverains, le Grand Périgueux, le porteur de projet et la commune afin de pouvoir répondre aux éventuelles interrogations complémentaires des habitants.

Que conformément aux différentes observations du commissaire enquêteur, notamment portant sur des remarques de formes, il y a lieu de corriger le dossier de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, aux pages et motifs suivants :

- **Page 53 de la notice :**

- Le projet préconise la création d'une piste cyclable le long de la rue des Mazades et de l'impasse Puyroger, qui ne figure pas sur le schéma de l'OAP en page 61. Dans la mesure où le secteur d'étude est en fait bordé aussi bien au nord qu'au sud par une allée portant la même dénomination : « l'allée de Puyroger », il ne s'agit pas d'un oubli « graphique » sur l'OAP, mais plutôt d'une mauvaise appropriation du terme « impasse » dans la notice descriptive qui sera par suite corrigée pour éviter tout quiproquo.
- Une erreur s'est glissée concernant le sens de circulation envisagé de la future voie reliant la rue Combes des Dames au projet de lotissement. Celle-ci est bien prévue à double sens et non à sens unique comme indiqué actuellement dans la notice. Un tronçon de la rue des Mazades est quant à lui bien prévu à sens unique afin de fluidifier/sécuriser le trafic routier et les flux existants et futurs.

- **Page 58 de la notice :**

- Au regard des plans et des désignations, une inversion des numéros entre les emplacements réservés AL 1 et AL 36 est à noter dans le tableau, article 1.2.3. Cette erreur sera corrigée.

- **Page 61 de la notice :**

- Le schéma de l'OAP paraît parfois sujet à interprétation. Le principe basé sur une notion de compatibilité, le positionnement par le commissaire enquêteur n'a pas vocation à figurer sur le dessin de l'OAP. Cependant, pour une meilleure lisibilité de l'OAP et conformément aux observations du commissaire enquêteur, le dessin et la légende de l'OAP seront explicités pour appuyer la distinction entre arbres/haies et voiries existantes/à créer.

Que la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est conforme aux articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver la procédure de modification de droit commun n°5 du PLUi du Grand Périgueux sur la commune de Champcevinel en y apportant les modifications telles qu'expliquées ci-avant
- Précise que la présente délibération respectera les mesures de publicité décrites à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - publication au recueil des actes administratifs ;
 - affichage pendant un mois au siège du Grand Périgueux et en mairie de Champcevinel ;
 - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 17/03/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 17/03/2025	Périgueux, le 17/03/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 

DELIBERATION DD2025_062

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	52
Votants	69
Pouvoirs	17

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 16 mai 2025

LE 22 mai 2025, 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

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CAPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. MARTY, Mme ARNAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. CHANSARD, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme DOAT, M. GASCHARD, M. NOYER, M. LAVITOLA, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. COLBAC, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. TALLET, M. LEGAY, M. DUCENE, M. PIERRE NADAL, Mme ESCLAFFER, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, Mme LANDON, Mme REYS, M. PERIER

POUVOIR(S) :

Mme GONTHIER donne pouvoir à Mme SALINIER
Mme LABAILS donne pouvoir à M. AUZOU
Mme KERGOAT donne pouvoir à M. NARDOU
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. PROTANO
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LAGUIONIE
M. BIDAUD donne pouvoir à M. SUDREAU
M. PARVAUD donne pouvoir à M. MARTY
M. BELLOTEAU donne pouvoir à Mme CHERBERO
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CAPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. LECOMTE
M. BARROUX donne pouvoir à Mme ARNAUD
M. DELCROS donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. MARSAC donne pouvoir à M. PERPEROT
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AMELIN
Mme MARCHAND donne pouvoir à Mme DOAT
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. LAVITOLA

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

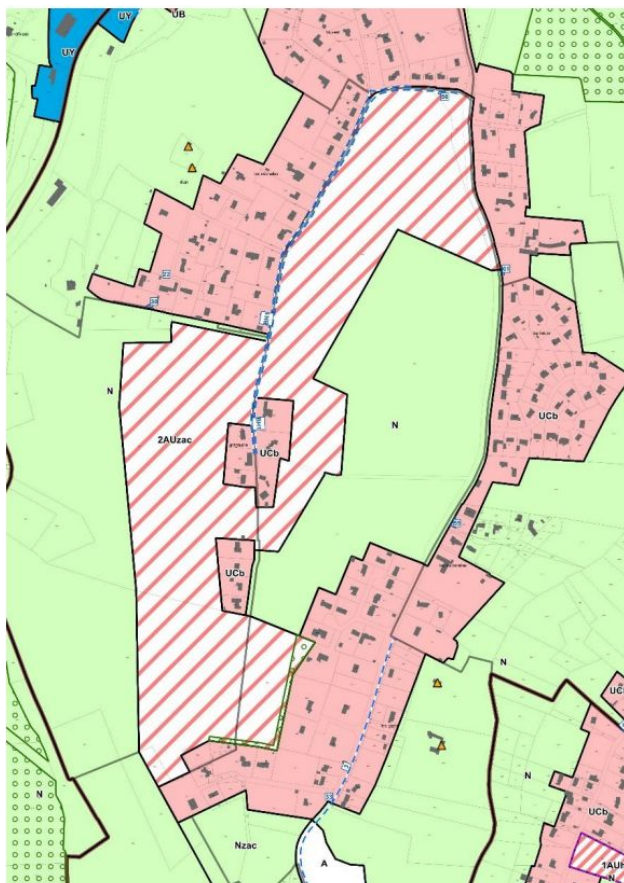
Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants.

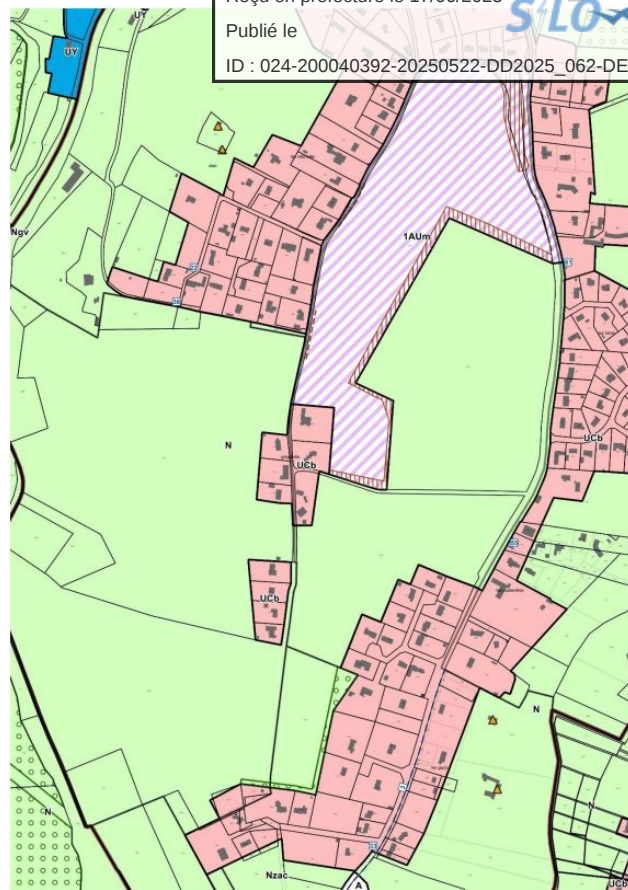
Considérant que le PLUi du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019, puis a fait l'objet de diverses procédures d'évolution. Pour information, cinq procédures de modifications simplifiées ont été approuvées, une sixième est en cours, trois procédures de modifications normales ont été approuvées et une est en cours, ainsi que deux procédures de révisions allégées approuvées et une en cours, et enfin une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée.

Que le PLUi est donc un document vivant, qui doit pouvoir s'adapter aux projets intercommunaux ou communaux, aux projet privés jugés stratégiques, ainsi qu'aux évolutions législatives. Plusieurs procédures de modification ont ainsi été menées, dont la modification n°4 qui doit désormais être approuvée.

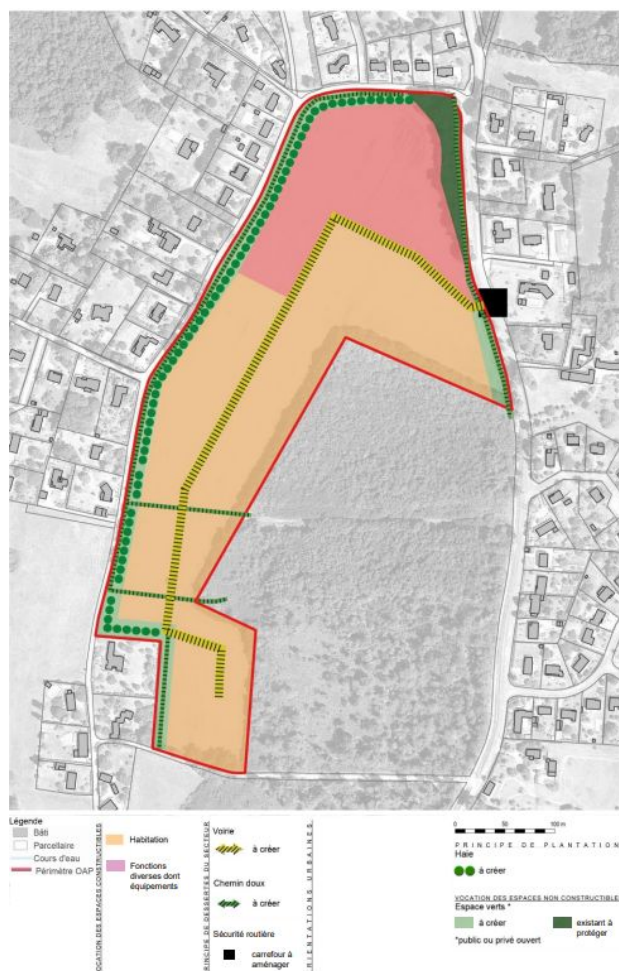
Que la modification de droit commun n°4 a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de 13 ha, sur les plus de 33 ha, de la zone 2AUzac du Plateau de Prompsault sur la commune de Sanilhac, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Le secteur ouvert est classé en zone 1AUm, et fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), tandis que les 20 hectares restant de la zone 2AUzac sont reclassés en zone N (naturelle). Enfin, la modification supprime les emplacements réservés BH 1 et BH 56 dont les aménagements ou équipements qu'ils devaient permettre seront, soit directement pris en charge par l'opération d'aménagement du plateau de Prompsault (BH 56), soit devenus inutiles (BH 1, qui prévoyait l'élargissement du chemin de Grégaudie, lequel ne servira pas de desserte à l'opération).



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.34 - secteur 1)



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD après modification (plan 5.34 - secteur 1)



Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation créée

Que la procédure de modification du PLUi est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

Considérant que la procédure de modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire n°DD2023-157 du 30 novembre 2023. Cette délibération a notamment justifié des raisons de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUzac du plateau de Prompsault, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'Urbanisme.

L'avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Considérant que le dossier de modification n°4 a été envoyé pour examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État, qui a répondu par un avis conforme n°2024ACNA124 du 30 octobre 2024, ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale. Elle rappelle dans cet avis que l'opération de Prompsault permettant de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLUi du Grand Périgueux, elle suppose de réinterroger la pertinence des autres zones 1AU sur la commune. Le Grand Périgueux répond que cette analyse sera réalisée, pour Sanilhac comme pour toutes les autres communes de l'agglomération, lors de la prochaine révision générale du PLUi.

Que la modification n°4 a par ailleurs été notifiée le 4 septembre 2024 aux personnes publiques associées prévues aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme.

Que la DDT a émis un avis favorable par un courrier du 31 octobre 2024. La Chambre d'Agriculture de Dordogne a fait de même par un courrier du 2 octobre, et le Conseil Départemental par un courrier du 16 octobre. Ce dernier précise ses attendus en matière d'interdiction de création d'un nouvel accès sur les routes départementales, en matière de gestion des eaux pluviales et usées, ainsi qu'en matière de visibilité au droit des accès. La communauté de communes Isle Crempse en Périgord a émis un avis favorable par un courriel du 5 septembre, la communauté de communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir par un courrier du 4 novembre, et enfin le SCOT du Pays de l'Isle en Périgord a émis un avis favorable lors de la séance de son bureau syndical du 30 septembre 2025.

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

L'enquête publique

Considérant que l'enquête publique a été organisée par un arrêté n°ARRU2025-001 du Président du Grand Périgueux, en date du 9 janvier 2025. Elle a eu lieu pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 03 février au mardi 04 mars 2025. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la DL le 17 janvier 2025 et le 7 février 2025) et par voie d'affichage réglementaire à la mairie de Sanilhac, sur site, et au siège du Grand Périgueux. Elle a également été annoncée sur les sites internet des deux collectivités. Un registre accompagnait le dossier de modification au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Sanilhac, 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 usagers de faire part de leurs observations.

Que le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège du Grand Périgueux et à la Mairie, durant lesquelles il a reçu 4 personnes. Une réunion publique a été organisée le 19 février et a accueilli une trentaine de personnes.

Que 74 observations ont été reçues via les différents supports (incluant celles émises lors de la réunion publique). Pour 24 d'entre elles, il s'agit d'un refus clair du projet, refus de toute

urbanisation de ce secteur 2AUzac, et elles demandent qu'il soit classé en totalité en N, ou en N et A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place de projets agricoles. Elles s'appuient sur un désir de conserver un poumon vert en l'état, ou pour d'autres sur leur interprétation de la loi Climat-résilience et du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Que les autres observations participent plus du questionnement : Que ce soit un désir de comprendre le sens et le but du projet, ou posant des questions sur la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, la prise en compte de la problématique de circulation routière, du nombre et de la taille des logements et bâtiments, ou révèlent une inquiétude pour la pérennité de cette nouvelle zone N issue du déclassement de 20 ha de la zone 2AUzac, considérée comme un essentiel poumon vert pour ce plateau.

Que toutes les observations sont catégorisées et détaillées en annexe 1 (PV d'enquête et réponses du maître d'ouvrage) de la présente délibération, accompagnées de la réponse qui leur est faite, après avis de la commune.

Que parmi les observations faites, plusieurs s'inquiétaient de la hauteur des bâtiments autorisée dans l'OAP : 12 m. à l'égout du toit pour les équipements publics et d'intérêt collectif. Il a été décidé de faire droit à ces demandes et de limiter la hauteur à 8 m.

Que de même, afin de répondre aux interrogations concernant le plan de circulation futur sur le Plateau de Prompsault, une étude de circulation réactualisant celle de 2019, effectuée à l'occasion d'un ancien projet d'aménagement, sera réalisée. Le chemin des Sauterelles sera enfin interdit à la circulation des véhicules à l'issue de l'aménagement, hormis pour les véhicules des pompiers.

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la modification n°4 du PLUi, assorti des recommandations suivantes :

- réaliser une étude de circulation une fois le projet d'aménagement définitif retenu ;
- diminuer la hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif à 8 m. ;
- réfléchir avec la population à un projet environnemental sur les terrains basculés en zone N par la présente procédure ;
- relancer une phase de concertation, en complément de celle déjà menée, avec l'ensemble de la population, pour assurer la suite du projet.

Que le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont joints en annexe 2 à la présente délibération.

Que la diminution de la hauteur des équipement publics et d'intérêt collectif, ainsi que la réalisation d'une étude de circulation, répondent aux deux premiers points évoqués par le commissaire enquêteur. S'agissant de l'avenir des terrains classés en zone N, bien qu'une réflexion puisse être engagée avec la population, il convient de noter que ces terrains resteront de propriété privée, et non communale, et que la présente procédure ne peut que les classer en zone naturelle inconstructible. La commune va à ce titre contacter les propriétaires afin d'examiner avec eux la faisabilité d'une convention de gestion de ces terrains. Concernant enfin la concertation complémentaire à mener, elle ne relève pas de la présente procédure mais de la commune, qui s'y est engagée, afin de favoriser un aboutissement serein au projet.

Qu'ainsi il y a lieu de corriger, modifier ou compléter le dossier de modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, en fonction de l'avis du commissaire enquêteur (annexe 2) et des observations faites durant l'enquête publique (annexe 1), comme indiqué ci-dessus.

Que la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

DD2025_062
Publié conforme aux articles L.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi du Grand Périgueux sur la commune de Sanilhac en y apportant les modifications telles qu'expliquées ci-avant ;
- Précise que la présente délibération respectera les mesures de publicité décrites à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - publication au recueil des actes administratifs ;
 - affichage pendant un mois au siège du Grand Périgueux et en mairie de Sanilhac ;
 - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 16/06/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 16/06/2025	Périgueux, le 16/06/2025
Le secrétaire de séance	Le Président
Christian LECOMTE 	Jacques AUZOU 