

**DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE****COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION -LE GRAND PÉRIGUEUX****CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ****ENQUÊTE PUBLIQUE****du 30 Mai 2022 au 7 juillet 2022****Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux (PLUi-HD)****Ce projet porte sur les points suivants /**

évolution de 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteur et emprise des constructions), l'organisation de l'espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés

- 1 création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille
- 2 suppression de l'OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l'Evêque
- 3 remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité
- 4 introduction pour les 160 OAP du PLUi de déroger à la surface minimale d'ouverture à l'urbanisation.

**Commissaire enquêteur : DIVINA Jean-Marc**

TA BORDEAUX N° E22000032/33

TA BORDEAUX N° E22000032/33

1. Évolution de 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteur et emprise des constructions), l'organisation de l'espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés
2. création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille
3. suppression de l'OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l'Evêque
4. remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité
5. introduction pour les 160 OAP du PLUi de déroger à la surface minimale d'ouverture à l'urbanisation.

# CONCLUSIONS

(sur document séparé)

## **Titre A**

### **A1 Généralités**

**A1.1 -Le Projet**

**A1.2 - L'enquête**

**A1.3 -Les Observations**

### **A2 Conclusions et avis motivé**

**A2.1 – Conclusions**

**A2.2 – Avis motivé**

TA BORDEAUX N° E22000032/33

## TITRE A – CONCLUSIONS

### A1 -GÉNÉRALITÉS

#### A1-1 -Le Projet

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) en vigueur de la Communauté d’agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2019. Il s’applique à la totalité de son territoire communautaire

La modification n°2 du PLUi a été prescrite par Arrêté du Conseil Communautaire du 26 Mai 2021 n° ARRU2021-008

La procédure engagée par la Communauté d’Agglomération du Grand Périgueux est motivée par la nécessité de réaliser des corrections sur certaines Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) qui apparaissent nombreuses pour la faisabilité des solutions proposées et de leur capacité à débloquer des situations parfois complexes. Il s’agit aussi de créer une nouvelle OAP sur la commune de Cornille et d’en supprimer une sur la commune de Château-l’Evêque. (19 OAP au total) .Il s’agit également de faire évoluer la partie graphique et le règlement pour s'accorder aux modifications effectuées.

1. Evolution de 17 Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteur et emprise des constructions), l’organisation de l’espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés
2. création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille
3. suppression de l’OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l’Evêque
4. remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité
5. introduction pour les 160 OAP du PLUi de déroger à la surface minimale d’ouverture à l’urbanisation.

Les personnes publiques associées ( PPA) ont été consultées et ont rendu des avis.La majorité des avis ont été favorables. Des remarques ont été faites concernant le retrait pour le projet de la règle autorisant la possibilité de minorer de 20 % le nombre de logements minimum fixé. La chambre d’agriculture a posée 3 remarques particulières sur les OAP -Le Change Bourg Sud, - Milhac Massoubras, -Les Bricats ST MAYME DE PEREYROL.La Communauté d’agglomération du Grand Périgueux ( CAGPX) a acté des

avis divers, a confirmé l'unique retrait de la règle autorisant la ~~possibilité de minorer de~~  
20 % le nombre de logements minimum fixé.

## TA BORDEAUX N° E22000032/33

Pour les trois observations de la Chambre d'agriculture, la CAGPX accepte les modifications proposées pour Le Change Bourg Sud et Massoubras mais refuse Les Bricats en justifiant la perte de vocation agricole des terrains concernés.

### A1.2 – L'enquête

Le 24/03/22 sous référence E22000032/33 nous sommes nommé Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de BORDEAUX 33 pour diligenter la modification N° du PLUI-HD de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux 24(CAGPX).

Le 11 Mai 2022, monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux ( CAGPX) effectue l'arrêté d'organisation : ARRU2022-07.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, pendant toute la durée de l'enquête publique.

- soit lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur ;

- Le lundi 30 mai 2022 de 9h à midi,
- Le mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022 de 9h à midi,
- Le mardi 14 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le jeudi 16 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le lundi 20 juin 2022 de 9h à midi,
- Le vendredi 24 juin 2022 de 9h à midi,
- Le mardi 28 juin 2022 de 15h à 18h,
- Le jeudi 30 juin 2022 de 9h à midi,
- Le mercredi 6 juillet 2022 de 9h à midi,
- Et enfin le jeudi 7 juillet 2022 de 14h à 17h

- soit les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur,

- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé( <http://registre.agrn.fr/>),

- soit par courriel à l'adresse électronique : [enquete.publique@grandperigueux.fr](mailto:enquete.publique@grandperigueux.fr),

Nota : Le commissaire enquêteur a été chargé à la demande exprès du service organisateur de faire la transposition sur le registre dématérialisé de toutes les

observations reçues autres que celles consignées directement par les souscripteurs sur le registre numérique.

## TA BORDEAUX N° E22000032/33

Un avis d'information au public a été publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux désignés ci-après :

- Sud-Ouest Dordogne (13/5 et 03/06/2022)
- Réussir le Périgord (13/5 et 03/06/2022)

Cet avis a été affiché notamment dans toutes les mairies, au siège de l'Agglomération du Grand Périgueux dans les communes du territoire du Grand Périgueux.(cf certificat d'affichage en annexe).Cet avis a été également publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, à l'adresse suivante : <https://www.grandperigueux.fr/>

Après les 10 permanences effectuées au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux 24, le 07 Juillet 2022 à 17 heures, le temps de l'enquête publique étant écoulé, nous avons clôturé les registres et fermé l'accès courriel et numérique.

La remise du PV de synthèse des observations reçues se fera le lendemain 8 juillet 2022 à 10 heures. Il est à noter que les services urbanisme de la CAGPX ont eu accès en temps réel à toutes les observations, celles- ci étant transposées systématiquement sur le registre dématérialisé.

### A1.3 -Les Observations

Les 10 permanences effectuées ont permis de recevoir **57 personnes** provenant des diverses communes de la collectivité.

**-28 observations écrites** ont été consignées soit sur le registre papier, soit sur le registre dématérialisé, soit par courriers ou courriels.

5 observations sont des courriels, 8 des courriers et 15 proviennent directement du registre dématérialisé. Il est à remarquer que le registre papier n'a pas été abondé.

A la demande du service organisateur, nous avons retrancrit toutes les observations reçues papier ( courrier et courriel sur le registre dématérialisé).

Parmi ces observations 8 sont des doublons absolus.

**NOTA : Le 12 juillet les services urbanisme du Grand Périgueux me font parvenir par mail en format PDF un courrier reçu par eux le 4 juillet puis le 13 juillet un second courrier reçu par eux le 5 juillet. Nous avons imprimé ces courriers, les avons annexés au registre papier**

puis les avons inséré dans le registre dématérialisé. Ces courriels provenant d'une erreur technique des services du Grand Périgueux, nous avons sollicité par courriel la responsable du service Urbanisme pour que les courriels du commissaire enquêteur en référence à ces manquements soient insérés dans le PV de synthèse des observations reçues.

## TA BORDEAUX N° E22000032/33

Seules 3 observations concernent des OAP comprises dans la Modification N°2.

**OAP Piarrot à BOULAZAC ISLE MANOIRE .**""La création de voirie partant de la rue F. Mitterrand pour rejoindre un pré, en longeant des maisons d'habitations crée une zone de danger. De plus cette voirie se situe sur une importante conduite de gaz.""(2 observations)

**OAP GRAVELLE À ANNESSE ET BEAULIEU** "" Contestation de la suppression et réduction des accès dont la création de voirie donnant sur la route de Périgueux""

8 font références à des OAP autres non répertoriées dans le dossier objet de l'enquête publique.

**OAP SALTGOURDE PERIGUEUX / OAP PRIVATS NORD À PÉRIGUEUX /OAP LES CARRIÈRES À SANILHAC /OAP LES SORBIERS À BOULAZAC /OAP LA NANE A MILHAC D AUBEROCHE/ OAP LES SOUSSOUS À TRÉLISSAC / OAP CROIX BERTRIX À BOULAZAC ISLE MANOIRE / OAP LA FIOLIE À BOULAZAC ISLE MANOIRE.**

1 personne ayant évoqué des OAP non répertoriées fait état pour l'**OAP répertoriée Libournet à TRÉLISSAC** d'une ambiguïté du règlement modifié R1/R2 -par lot ou sur l'ensemble du projet ( P114). ainsi que d'un problème de légende graphique qui en plus concerne **toutes les OAP** "La mention espace vert public ou privé ouvert semble indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos."

Le reste des observations concerne en principal la constructibilité particulière de terrains.

La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux ( CAGPX) a apporté ses avis dans son mémoire en réponse.

1/ Concernant l'observation portant sur l'OAP « Piarrot » à Boulazac-Isle-Manoire :

Le schéma de voirie défini dans l'OAP permet de desservir de façon sûre et efficace les constructions à édifier dans celle-ci. La présence d'une conduite de gaz fait l'objet d'une servitude qui sera respectée dans la future opération d'aménagement. Ce schéma de voirie qui reste indicatif (principe de compatibilité) peut être questionné à la marge, mais l'impératif est de desservir l'ensemble de l'OAP, qui fait l'objet de la présente modification afin notamment de préserver la tranquillité des habitations existantes à proximité.

2/ Concernant l'observation portant sur l'OAP « Gravelle » à Annesse et Beaulieu :

Cette voie a été supprimée pour des raisons de sécurité routière, l'accès sur la route départementale n'étant pas actuellement sécurisé, et ne desservant en l'occurrence aucune opération particulière de part et d'autre qui puisse le justifier.

### 3/ concernant les OAP non comprises dans la modification N°2 :

Des réponses du Grand Périgueux seront apportées plus en détail dans le cadre de la délibération, après une analyse de celles-ci avec le bureau d'études qui nous accompagne et les communes concernées ; et surtout au regard de l'impact des éventuelles modifications à apporter à d'autres OAP (recevabilité, économie générale du document, délais,...). Sinon, elles seront analysées dans le cadre d'une future procédure.

TA BORDEAUX N° E22000032/33

## A2 Conclusions et avis motivé

### A2.1 – Conclusions

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'Environnement, le Commissaire-Enquêteur a remis et commenté le 8 Juillet 2022 à la personne en charge du dossier à la CAGPX , les observations écrites et orales, consignées dans son Procès Verbal de Synthèse( cf.annexe du rapport d'enquête).

Le Mémoire en réponse de la CAGPX (porteuse du projet), aux observations du public, à été reçu par le Commissaire-Enquêteur par Courriel et voie informatique( cf.annexe du rapport d'enquête).

Toutes les observations orales et écrites, ont été répertoriées et analysées par le Commissaire Enquêteur

#### - Sur l' information du public :

Avis du CE: Le Commissaire-Enquêteur estime que le public a été dûment informé du projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux (CAGPX), de ses objectifs, et note que la réglementation a été respectée.

#### - Sur la procédure de l' enquête :

Le CE atteste que : L'enquête publique unique relative au projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux (CAGPX) s'est déroulée du Jeudi 30 juin 2022 au jeudi 7 juillet 2022, soit 35 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la CAGPX et aux réglementations des codes de l'urbanisme et de l'environnement applicables pour cette enquête.

#### - Sur la qualité des dossiers d'enquête :

Les pièces du dossier d'enquête mises à la disposition du public sont conformes aux codes pour lesquels se réfèrent l'enquête ( cf.les visas de l'arrêté)

Avis du CE: Les pièces du dossier sont bien étayées, chronologiquement abordées et illustrées de plans. La notice de présentation permet de bien cerner les modifications projetées que ce soit sur les objectifs et les justifications de la modification, la présentation et l'évolution du PLUi par la CAGPX, ainsi que les modifications des règlements graphique et écrit, et la prise en compte des documents supra-communaux . Quelques erreurs matérielles dans les nomenclatures de la notice « « de A on peut passer à C » »

## TA BORDEAUX N° E22000032/33

### - Sur l'opportunité du projet et son impact sur l'environnement :

#### AVIS DU CE :

La modification N°2 de la CAGPX ne présente pas d'inconvénients pour l'environnement. La CAGPX a pris acte des observations des PPA concernant ce thème. le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux présenté par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) n'est pas soumis à évaluation environnementale (MRAe)

### - Sur les avantages et les inconvénients du projet de modification n°2 :

#### AVIS DU CE :

##### **Avantages**

plus de souplesse dans les règles afin de permettre la réalisation des projets souhaités par les élus communautaires et municipaux. Outre les OAP elles-mêmes, il a été, dans certains cas, nécessaire de procéder à des corrections du règlement graphique. Enfin, le règlement écrit a également été aménagé pour faciliter l'application des orientations des OAP dans un rapport de comptabilité mieux établi. 19 OAP sont concernées par ces évolutions sur les communes de Annesse-et-Beaulieu, Bassillac-et Auberoche, Boulazac-Isle-Manoire, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur l'Isle, Périgueux, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Razac-sur-l'Isle et Trélissac.

##### **Inconvénients**

Le Commissaire-Enquêteur considère que ce projet de modification n° 1 du PLUi répond positivement à l'intérêt général et que les modifications apportées devraient permettre une meilleure compréhension et appropriation du document. Le Commissaire-Enquêteur ne note pas d'inconvénient majeur à cette modification

### -Sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur du projet :

**AVIS DU CE :**

Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses apportées par la CAGPX sur les différents objets des demandes du public.

**- Sur les avis des PPA :****AVIS DU CE :**

Le Commissaire-Enquêteur prend acte des réponses apportées par la CAGPX sur les différents avis des PPA .

**TA BORDEAUX N° E22000032/33**

**A2.2 – Avis motivé**

Conformément aux visas énoncés dans l'arrêté du Président de la CAGPX du 11 Mai 2022 ( ARRU2022-07) ,

Vu :

Le dossier mis à l'enquête.

Le résultat de l'enquête et les avis émis.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du public.

Le rapport d'enquête.

Le contexte du projet.

Le Commissaire-Enquêteur estime que :

➤ L'information du public avant ouverture de l'enquête a été réglementairement bien respectée, par voie de presse, par les affichages à la CAGPX, dans chaque commune de la CAGPX.

L'information également disponible sur le site Internet de la CAGPX et le registre dématérialisé permettait de consulter les dossiers à tout moment au public qui avait la possibilité de déposer ses observations par voie électronique.

➤ Le dossier a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance dans le projet de modification n°2 :

1. Evolution de 17 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant leur périmètre et leur phasage, le nombre de logements à créer, les dispositions architecturales (hauteur et emprise des constructions), l'organisation de l'espace public, de la voirie et des espaces verts, la modification de certains emplacements réservés
2. création d'une nouvelle OAP « Le Colombier-Verdiller » sur la commune de Cornille
3. suppression de l'OAP « Les Brandes » sur la commune de Château-l'Evêque
4. remplacement dans le règlement écrit des OAP de la notion de conformité par le principe de compatibilité
5. introduction pour les 160 OAP du PLUi de déroger à la surface minimale d'ouverture à l'urbanisation.

➤ Le public a pu recevoir les explications nécessaires lors des permanences du Commissaire- Enquêteur.

#### **TA BORDEAUX N° E22000032/33**

➤ Les réponses apportées par la CAGPX ( maître d'ouvrage) dans son Mémoire en réponses aux questions posées par le public et commentées par le CE lors de la remise de son PV de Synthèse le 08 Juillet 2022, sont claires et précises quant à la procédure de modification.

#### **Le Commissaire-Enquêteur note aussi que :**

➤ Cette modification n°2 du PLUi n'a pour la CAGPX que des avantages, décrits dans le paragraphe ci-dessus, et n'entraîne pas d'inconvénient majeur.

➤ Les modifications énoncées dans le dossier respectent la réglementation et sont nécessaires pour permettre la réalisation de ces OAP.

➤ La modification proposée respecte bien les documents supra-communaux.

#### **Le Commissaire Enquêteur recommande :**

1/Corriger les quelques erreurs matérielles de nomenclatures dans la notice .

2/Corriger tous les documents liés à l'enquête publique afin que soit clairement défini le retrait de la règle autorisant la possibilité de minorer de 20 % le nombre de logement fixé.

3/Concernant la légende graphique "La mention espace vert public ou privé ouvert semble indiquer que les espace vert privés ne peuvent être clos." Une rectification semble nécessaire soit dans la présente modification N°2 soit dans la prochaine.

Se référant aux différents chapitres précédemment analysés dans les conclusions, et les précisions apportées par le porteur de projet dans ses réponses :

**Le COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR exprime :**

**un AVIS FAVORABLE**

au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ( PLUi de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (CAGPX).

**Avec la réserve suivante**

Inclure les modifications demandées par la Chambre d'agriculture concernant les OAP -Le Change Bourg Sud et Milhac -Massoubras.

Fait à ST JULIEN-INNOCENCE-EULALIE

LE 07 Août 2022

DIVINA Jean-Marc

Commissaire Enquêteur