

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. CIPIERRE, 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. CIPIERRE
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

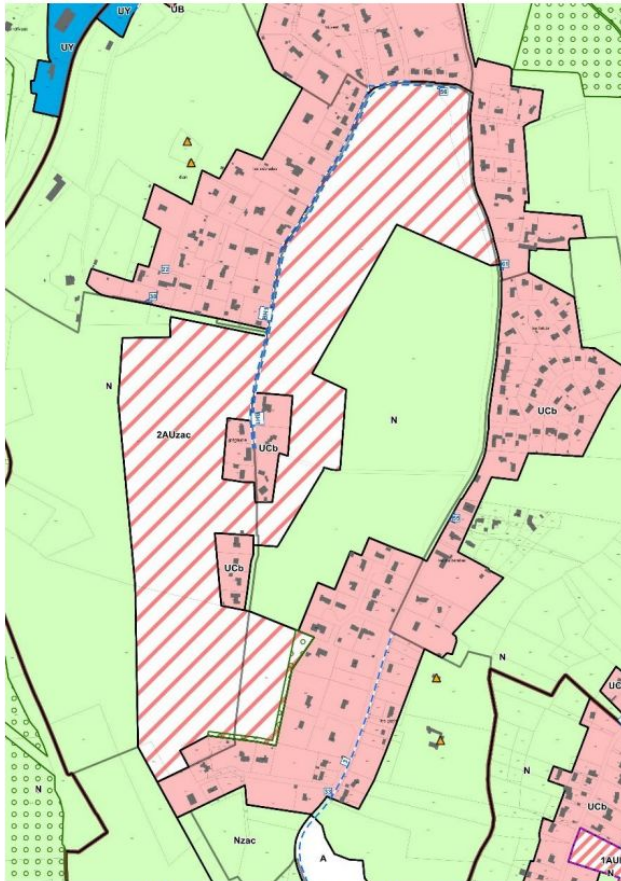
Vu le code général des collectivités territoriales.

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

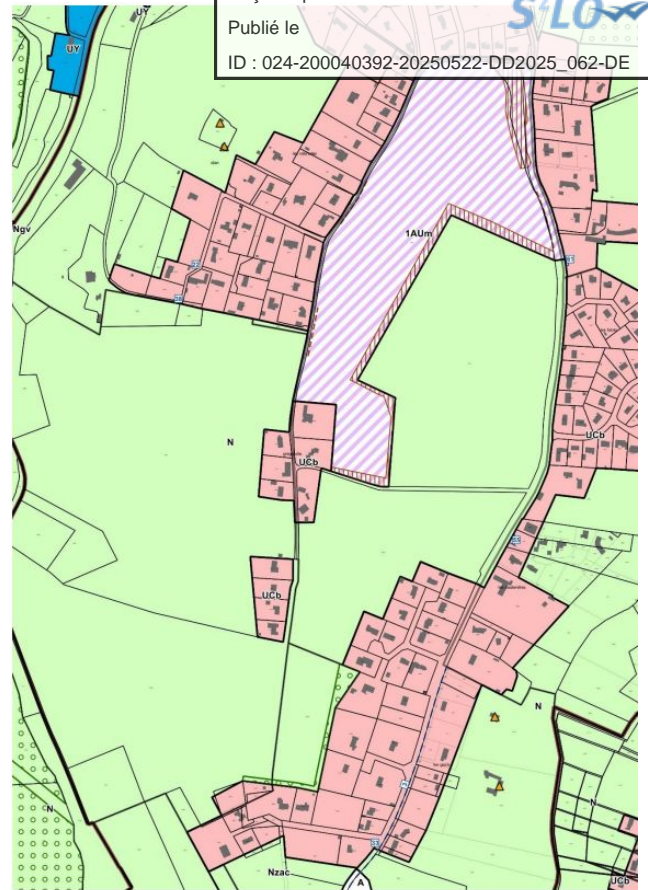
Considérant que le PLUi du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019, puis a fait l'objet de diverses procédures d'évolution. Pour information, cinq procédures de modifications simplifiées ont été approuvées, une sixième est en cours, trois procédures de modifications normales ont été approuvées 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.

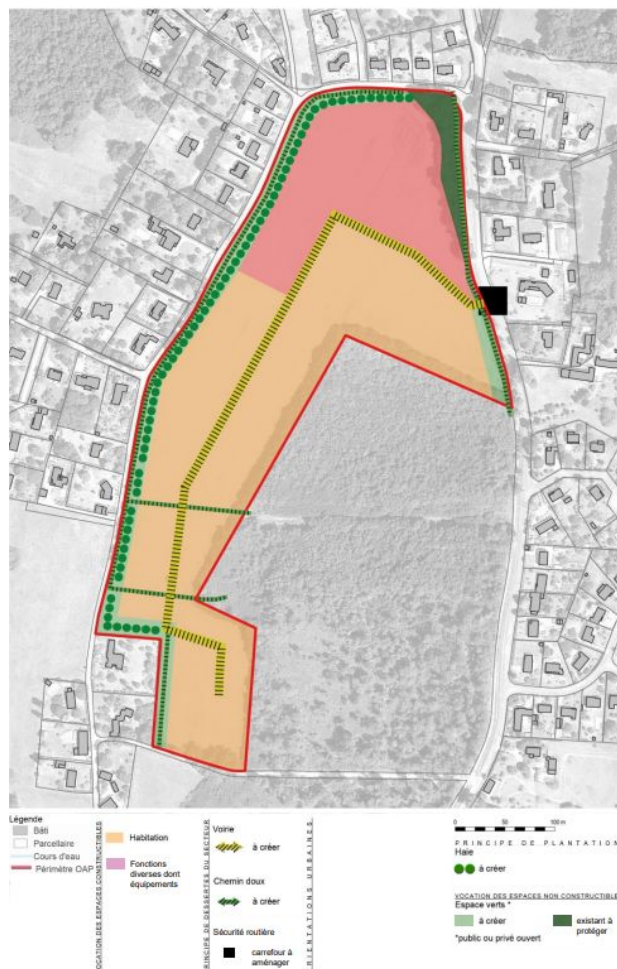
Que la modification de droit commun n°4 a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de 13 ha, sur les plus de 33 ha, de la zone 2AUzac du Plateau de Prompsault sur la commune de Sanilhac, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. 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 zone N. A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place d'un plan de gestion s'appuyant 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