

Espace Aliénor
255 rue Martha Desrumaux - CS 6003 - 24000 PERIGUEUX

DELIBERATION DD2025_112

Nombre de membres du conseil en exercice	
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. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHER, 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. GEORGIADES
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 projets 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 détruits depuis moins de 10 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 Ligueux 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 Ligueux 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 par 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-dessous.

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