

DELIBERATION DD2025_113

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

ARRÊT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU PLUI ET DÉCISION RELATIVE À L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COUNIL, 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

ARRÊT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU PLUI ET DÉCISION RELATIVE À L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.111-6, L.111-8 et L.153-34.

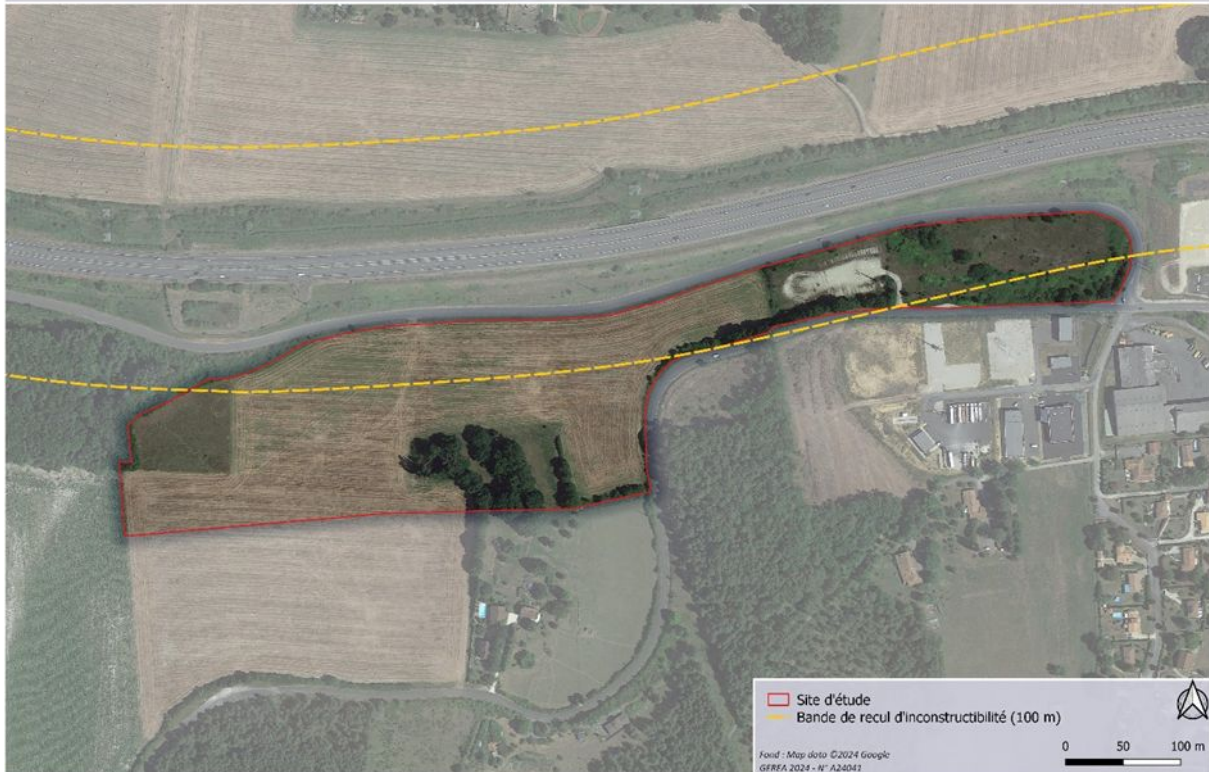
Considérant que par une délibération du 30 mai 2024, le Grand Périgueux a prescrit la procédure de révision selon des modalités allégées n°6 de son PLUi, afin de réduire la marge de recul le long de l'A 89 au droit de la future zone d'activités de Chaussidoux à Coursac.

Qu'en effet, l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme impose des marges de recul le long de toutes les voies routières classées à grande circulation, hors zone urbanisée. Pour les autoroutes, cette marge est de 100 mètres (calculés depuis l'axe de la voie), pour les routes nationales et départementales, la marge est de 75 mètres.

Que ces marges s'imposent à toutes les constructions et installations sauf celles destinées aux services publics et d'intérêt collectif ou aux exploitations agricoles.

Que cela a pour conséquence que toutes les zones constructibles dans le PLUi, mais non encore aménagées et construites, donc situées hors des secteurs actuellement urbanisés, se voient imposer cette marge de recul dès lors qu'elles sont situées le long de l'A 89, de la RN 21, de la RD 6089 ou 6021, ...

Que c'est le cas de la zone 1AUy de Chaussidoux à Coursac, située le long de l'A 89, complétée par une partie de la zone UY attenante et disposant au global de 7,5 ha de disponibilité foncière fortement contrainte par la marge de recul.

Aperçu aérien du site

Considérant que l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme prévoit cependant que l'on peut réduire cette marge de recul à la condition de justifier dans le PLUi de règles permettant la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Que le PLUi doit ainsi prévoir pour chaque zone concernée des règles spécifiques d'aménagement, par exemple sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui devront se justifier au regard de ces 5 aspects. C'est l'objet de la présente procédure.

Que le contenu du dossier de la révision allégée n°6 ayant été finalisé en concertation avec la commune et le service du développement économique du Grand Périgueux, il convient désormais de prononcer l'arrêt de la procédure afin de la notifier aux personnes publiques associées pour organiser un examen conjoint, puis de lancer la phase d'enquête publique en suivant.

Considérant que conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une note complémentaire au rapport de présentation détaillant l'évolution du PLUI engendrée par la révision à modalités allégées. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du

PLUI en vigueur. Cette notice intègre l'évaluation environnementale de l'Etat.

- En annexe de cette note complémentaire au rapport de présentation : l'étude spécifique réalisée en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme et l'étude sur les zones humides, réalisées sur le site de « Chaussidoux » sur la commune de Coursac.

S'y ajoute les différentes pièces du dossier de PLUI modifiées dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- Une actualisation apportée à la pièce 3.2.1 « Orientations d'Aménagement et de Programmation - secteur 2 » par le remplacement de l'OAP existante intitulée « Secteur 2 : zone d'activité économiques – Chaussidoux », par la nouvelle OAP proposée par l'étude dérogatoire.
- L'ajout d'une règle graphique matérialisant la nouvelle marge de retrait par rapport à l'axe de la route de Jean Julliard parallèle à l'autoroute A89 (R1) sur le Plan de Zonage du PLUI (plan 5.19 – secteur 2).
- Un complément apporté au règlement des zones UY et 1AUy (secteur 2) pour autoriser la règle graphique conformément au Code de l'urbanisme.

Que les autres pièces du PLUI sont inchangées.

Considérant que s'agissant dans un premier temps de l'OAP s'appliquant sur la zone 1AUy de Chaussidoux, elle doit être largement complétée afin de répondre aux critères de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme et justifier la diminution de la marge de recul le long de l'A 89. Cette OAP est également étendue afin de couvrir les terrains non encore aménagés existant au sein de la zone UY attenante.

Que ces modifications traduisent, sous la forme adoptée par l'ensemble des OAP du PLUI, les éléments permettant de justifier la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages :

Que pour ce qui est de la forme urbaine :

- Le recul (R1) par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques est de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route de Jean Julliard.
- Le retrait (R2) par rapport aux limites séparatives reprend les dispositions générales du règlement : soit 0 mètre, soit la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 4 mètres.
- Le recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementé.
- Un recul spécifique de 10 mètres minimum est imposé par rapport aux lisières des espaces boisés matérialisés en zone N.
- L'emprise au sol des constructions reprend les dispositions générales du règlement et ne peut pas dépasser 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Le pourcentage d'espace en pleine terre reprend les dispositions générales du règlement et doit au moins représenter 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Que compte tenu des enjeux dans ce domaine, les orientations paysagères sont très développées :

- Imposant la plantation d'arbres de haute tige en limite des zones constructibles, accompagné de haies libres de type champêtre, implantés en pleine terre, à l'exception de la façade de la rue Jean Julliard.

- Imposant la création d'espaces multistrates avec des plantations du sol au niveau de chaque recul d'implantation.
- Imposant le recul de 15 mètres depuis l'axe de la route Jean Julliard pour une gestion naturelle des eaux de pluie, ainsi que le recul de 10 mètres des constructions par rapport aux espaces boisés et agricoles.
- Imposant un espace non imperméabilisé entre chaque emprise bâtie pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
- Imposant la création de voiries et stationnements optimisés et des aires de stationnement perméable à 50% minimum.

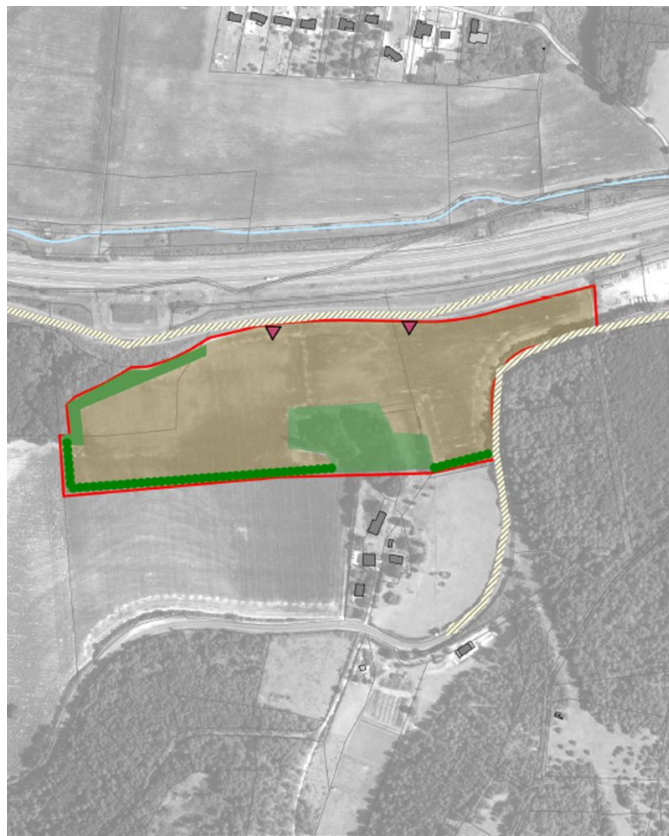
Que les principes de circulation et de voies sont de trois ordres :

- L'obligation d'accès mutualisés sur la route Jean Julliard.
- L'obligation de sécuriser les accès sur cet axe communal.
- L'obligation d'aménager des aires de retournement pour une desserte à l'Est du site.

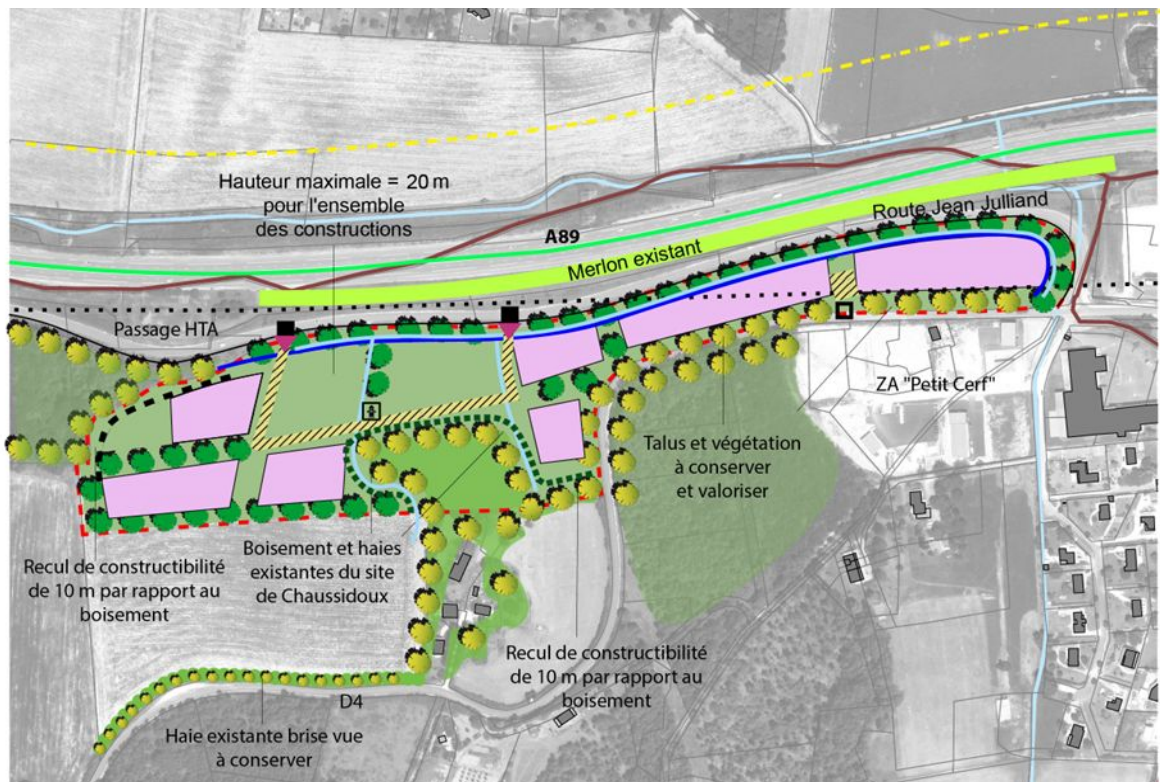
Considérant qu'à la suite de l'identification de deux zones humides potentielles, celle-ci sont évitées par l'OAP. Elles sont exclues des surfaces cessibles et intégrées dans les espaces verts commun du projet.

Que le schéma d'orientations d'aménagement propose la traduction spatiale de ces principes d'aménagement.

Extrait OAP initiale



Extrait de l'OAP modifiée



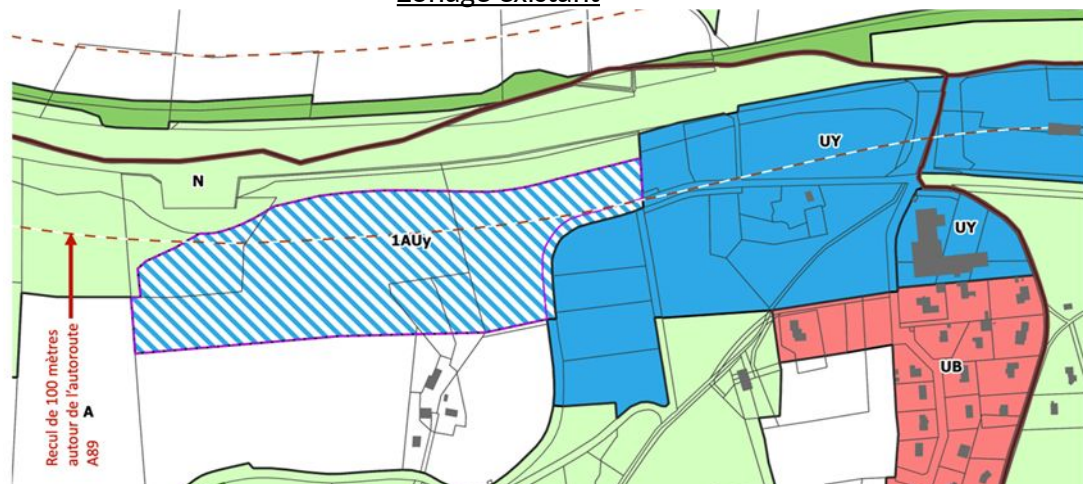
Considérant que même si les dispositions d'une OAP qui ne sont pas retranscrites dans le règlement, bénéficient, à elles seules, d'une valeur normative, il est tout de même apparu nécessaire d'inscrire sur le plan de zonage la disposition graphique formalisant le nouveau recul R1 de 15 mètres par rapport à l'axe de la route Jean Julliard. Ceci afin d'éviter toute interprétation qui pourrait s'exercer dans le cadre d'une lecture « extensive » du rapport de compatibilité d'une OAP.

Que la disposition graphique inscrivant ce nouveau recul sur le Plan de Zonage du PLUi (plan 5.19 - secteur 2) est représenté comme suit :

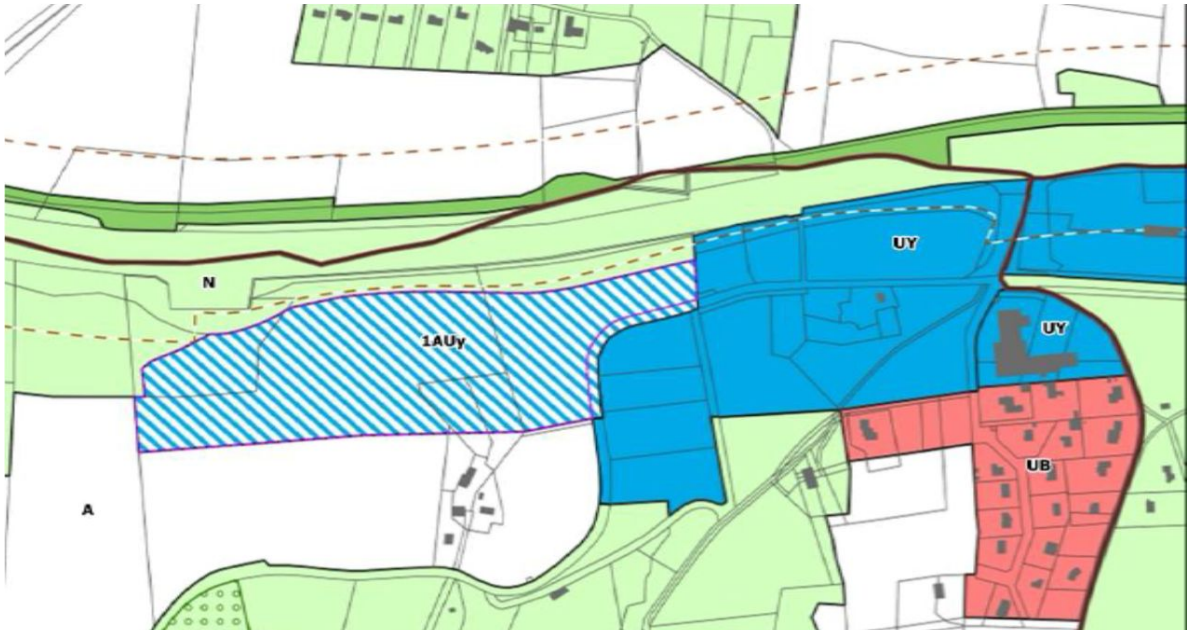
--- Recul autour de l'autoroute A89

Que les modifications apportées au zonage sont les suivantes :

Zonage existant



Zonage futur



Considérant que pour satisfaire aux obligations de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire d'accompagner cette évolution du plan de zonage d'une adaptation de règlement écrit.

Qu'en effet cet article R.151-11 énonce que :

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Qu'or, le règlement écrit des zones 1AUy et UY ne contient pas de disposition indiquant explicitement que les règles graphiques portées sur le zonage viennent se substituer ou compléter ses règles écrites.

Qu'il est donc nécessaire de compléter le règlement écrit des zones 1AUy et UY en ce sens. Le préambule des chapitres UY-8-2. et 1AUy-11-2. « Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » est complété comme suit :

« Règles graphiques :

Outre les dispositions écrites définies ci-après sur les marges de retrait par rapport aux voies (R1) et les marges de retrait par rapport aux limites séparatives (R2), des règles graphiques peuvent être portées sur les documents graphiques réglementaires, venant se substituer à celles-ci ou les compléter. »

Considérant que l'on peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, et plus encore du territoire couvert par le PLUI, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLUI.

Considérant qu'en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, le Grand Périgueux a transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 17 octobre 2024 un dossier de demande d'examen au cas par cas.

Que la MRAe a répondu par un avis n° MRAE 2024ACNA134 du 29 novembre 2024, en soumettant cette procédure à évaluation environnementale. Elle a notamment demandé d'approfondir le projet en examinant la potentialité de présence de zones humides sur le terrain, et d'argumenter la nécessité d'optimiser le foncier économique du Grand Périgueux au regard de l'ensemble des potentialités restantes dans les zones d'activités actuelles et futures du territoire.

Qu'en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le Grand Périgueux doit prendre, par la présente délibération, la décision de soumettre ce projet à évaluation environnementale, suivant l'avis conforme émis par l'autorité environnementale.

Que le Grand Périgueux a donc modifié son projet, notamment l'OAP en excluant une zone humide potentielle des zones cessibles, et a complété le dossier en incluant au sein de la notice complémentaire au rapport de présentation, une évaluation environnementale complète de la procédure. Une étude spécifique sur les zones humides a également été réalisée. C'est ce dossier modifié qui est arrêté par la présente délibération.

Que cette évaluation environnementale a été soumise pour avis à l'autorité environnementale le 8 octobre 2025. Celle-ci a trois mois pour se prononcer par un avis simple.

Considérant que conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, il s'agit d'arrêter le projet de révision allégée n°6 du PLUi, avant de le notifier aux personnes publiques associées et de le soumettre ensuite à une réunion d'examen conjoint avec celles-ci, en présence du Maire de Coursac.

Que l'enquête publique sera ensuite organisée, pour une durée d'un mois.

Que l'approbation de la révision à modalités allégées n° 6 du PLUi aura enfin lieu après analyse des différentes remarques et observations de l'enquête publique (dont le rapport du commissaire enquêteur).

Que la présente délibération doit également tirer le bilan de la concertation du public. Les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription ont été réalisées.

Que durant toute la durée de la procédure, la municipalité a communiqué sur le projet de révision allégée par affichage en mairie des principaux éléments de celui-ci, les habitants étant invités à faire part de leurs questions et remarques. Le Grand Périgueux a également communiqué sur son site internet (page d'actualité sur les évolutions du PLUi). Aucune remarque ou question de la population n'a été constatée ou reçue, ni par la commune, ni par le Grand Périgueux.

Qu'il convient donc d'arrêter le projet de révision allégée n°6 du PLUi du Grand Périgueux et de tirer le bilan favorable de la concertation effectuée.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver le bilan favorable de la concertation ;

- Décide de soumettre le projet de révision allégée n°6 de l'environnementale, conformément à l'avis de l'autorité 2024ACNA134 du 29 novembre 2024 ;
- Décide d'arrêter le projet de révision selon des modalités allégées n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal, tel qu'il est annexé à la présente;
- Dit que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme;
- Dit que le projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, du maire de Coursac, du président de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- Dit que la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et en mairie de Coursac.

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