

DELIBERATION DD2022_116

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	49
Votants	63
Pouvoirs	14

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 23 septembre 2022

LE 29 septembre 2022, 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°2 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. GEORGIADDES, Mme GONTHIER, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme TOULAT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme COURAULT, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme BOUCAUD, M. COLBAC, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. MOTTIER, M. PROTANO, M. REYNET, Mme ROUX, M. RATIER, Mme LUMELLO, M. SERRE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. NARDOU, M. MARC, Mme LANDON, M. PALEM, Mme MOULHARAT

POUVOIR(S) :

M. CIPIERRE donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme LABAILS donne pouvoir à M. LAVITOLA
M. TALLET donne pouvoir à M. MARTY
M. GUILLEMET donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADDES
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. FOUCHIER
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. DUCENE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. BIDAUD
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme FAVARD
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme COURAULT
M. PERIER donne pouvoir à Mme DOAT

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

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 PLUi du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019, puis a fait l'objet de quatre modifications simplifiées approuvées les 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, puis les deux dernières le 3 mars 2022.

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 ont ainsi été lancées, dont la dernière doit désormais être approuvée.

Que la modification normale n°2 a pour objectif de :

- corriger ou faire évoluer 19 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui se répartissent sur les 11 communes suivantes : Anesse et Beaulieu, Bassillac et Auberoche, Boulazac Isle Manoire, Château l'Evêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Marsac sur l'Isle, Périgueux, Razac sur l'Isle, Saint Mayme de Pereyrol, et Trélissac.

- assouplir les règles qui régissent la mise en œuvre des OAP, ce qui s'applique sur l'ensemble du territoire.

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

Considérant que la procédure de modification n°2 du PLUi du Grand Périgueux a été prescrite par un arrêté du Président n°ARRU2021-008 du 26 mai 2021.

Que le dossier complet de modification n°2 a été envoyé pour examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de l'État, qui a répondu par une décision favorable n°2022DKNA39 du 10 mars 2022, en ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale. Elle rappelle cependant, que d'une part la densité minimale de logements par hectare dans les OAP ne devrait pas être en deçà de 10, et que d'autre part son avis n'est favorable qu'à la condition expresse que le Grand Périgueux abandonne la création dans le règlement du PLUi, pour toutes les OAP, d'une marge de manœuvre de 20 % sur le nombre minimal de logements.

Que le dossier a également été notifié le 28 février 2022 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 lors d'une délibération du 14 mars 2022. La communauté de commune Isle Crempse en Périgord a fait part de son avis favorable par un mail le 3 mars 2022, et la communauté de commune du Terrassonnais haut Périgord Noir par un courrier du 11 avril 2022.

Considérant que la Chambre d'Agriculture de Dordogne a donné son avis par un courrier du 22 avril 2022, questionnant notamment 3 OAP. Sur l'OAP « Le Change - Bourg Sud », la Chambre demande l'obligation de planter une haie en limite de la zone agricole, le Grand Périgueux accepte cette demande. Pour l'OAP « Milhac Massoubas », la Chambre demande la même chose et le Grand Périgueux y fait droit également. Cependant, la demande de suppression de la tranche C de l'OAP « Les Bricats » à Saint Mayme de Pereyrol pour la reclasser en zone agricole est refusée au

motif que cette OAP est déjà en grande partie réalisée, l'agriculteur a vendu les terrains.

Que la DDT de Dordogne a donné son avis globalement favorable par un courrier du 28 avril 2022, émettant diverses remarques générales sur certaines OAP :

- Dans le cas de parcelles basculées en zone urbaine, le PLUi ne présente aucune garantie de gestion économe de l'espace. En réponse, le Grand Périgueux ne peut que rappeler qu'il s'agit la plupart du temps de parcelles déjà urbanisées ou de jardins privatifs mis par erreur en OAP. De plus, les parcelles basculées en zones urbaines sont dans les faits le plus souvent soumises à une plus forte densité de construction, afin de rentabiliser le foncier, surtout en première couronne de Périgueux.
- Il est regrettable, sur certaines OAP de Marsac et Trélissac, de baisser le nombre de logements minimal, et donc la densité de logements à construire. Le Grand Périgueux y répond en remarquant qu'à l'échelle du territoire couvert par le PLUi, cette diminution est négligeable, et qu'en l'espèce, les communes concernées ont souhaité trouver un meilleur équilibre entre densité et qualité de vie des futurs habitants.
- Dans le même esprit, il conviendrait de fixer une règle de densité dans les zones urbaines du PLUi, notamment afin d'anticiper la législation récente sur l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Le Grand Périgueux répond que cette démarche, certes vertueuse, nécessite une étude approfondie de la morphologie urbaine et des décisions politiques fortes qui remettront largement en cause le PADD du PLUi. Cela n'est envisageable que lors de la révision générale de celui-ci.

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

Considérant que l'enquête publique a eu lieu pour une durée de 39 jours consécutifs, du lundi 30 mai au jeudi 7 juillet 2022. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest le 13 et le 31 mai, et dans Réussir le Périgord les 13 mai et 3 juin 2022) et par voie d'affichage réglementaire dans les communes concernées et au siège du Grand Périgueux. Un registre accompagnait le dossier de modification 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 par ailleurs tenu 10 permanences au siège du Grand Périgueux et a reçu 57 personnes.

Que 28 observations ont été reçues via les différents supports, dont 0 inscrite sur le registre papier et 15 inscrites sur le registre dématérialisé, 5 courriels, ainsi que 8 courriers :

- 8 de ces observations sont des doublons, c'est à dire qu'elles sont faites à l'identique sur plusieurs supports ;
- Seules 3 observations concernent directement les modifications des OAP présentées dans la procédure. Elles reçoivent des réponses individualisées. Elles concernent les OAP de « Piarrot » à Boulazac Isle Manoire, et « Gravelle » à Annesse et Beaulieu :

1/ Concernant les deux observations portant sur l'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. »

- Réponse apportée par le Grand Périgueux : Le schéma de voirie desservir de façon sécurisée 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 :

« Contestation de la suppression et réduction des accès dont la création de voirie donnant sur la route de Périgueux. »

- Réponse apportée par le Grand Périgueux : 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.

- 8 observations portent sur des OAP non traitées dans la présente procédure et concernent : OAP Saltgourde à Périgueux / OAP Privats Nord à Périgueux / OAP les Carrières à Sanilhac / OAP les Sorbiers à Boulazac / OAP la Nane à Bassillac et Auberoche / OAP les Sussoux et Libournet à Trélissac / OAP Croix Bertrix et Brujoux à Boulazac Isle Manoire / OAP la Filolie à Boulazac Isle Manoire. Bien qu'elles portent sur des OAP, elles ne peuvent toutes recevoir de réponse dans le cadre de la présente procédure car en principe seules les observations faites sur les OAP directement modifiées par la procédure peuvent être traitées. Cependant, certaines observations demandant la correction d'erreurs matérielles ou ayant un objectif considéré d'intérêt général, d'impact mineur, peuvent se voir donner une suite favorable sans remettre en cause l'économie générale du PLUi.

Considérant ainsi l'observation demandant, sur l'OAP des Sussoux à Trélissac, que les parcelles BB 516 à 520 et BB 522 passent de la zone 1AUh à la zone UY (zonage de la zone commerciale attenante) peut recevoir une suite favorable. En effet, l'OAP n'a pas vocation à inclure l'accès au parking silo du centre commercial de La Feuilleraie. Il s'agit d'une erreur matérielle qui n'octroie pas de constructibilité supplémentaire puisqu'il ne s'agit que d'une voirie.

Que de même, la demande de Périgord Habitat sur l'OAP Saltgourde à Périgueux est d'intérêt général et peut recevoir une suite favorable. Il s'agit en l'occurrence d'inclure de la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, tertiaire et services) sur la partie non réalisée de l'OAP et propriété de Périgord Habitat, afin de faciliter sa réalisation.

- Toutes les autres observations concernent des objets divers (surtout des demandes de constructibilité (8), le règlement, zonage inadapté, ...) et reçoivent des réponses également individualisées.

Que toutes les observations sont listées et détaillées en annexe de la délibération d'approbation, accompagnées de la réponse qui leur est faite après avis de la commune concernée.

Qu'en règle générale, les demandes de constructibilité ne peuvent recevoir une réponse favorable dans le cadre d'une modification. Les demandes de modification des autres OAP auxquelles il n'est pas fait droit dans la présente procédure, seront examinées dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi.

Considérant qu'ainsi il y a lieu de corriger, modifier ou compléter le PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, en vue de son environnementale et de celui de la Chambre d'Agriculture et de l'enquête publique, comme indiqué dans les annexes jointes à la présente.

Que la modification n°2 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 modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux.
- Dit que cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Périgueux et dans les mairies concernées pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- Le dossier de plan local d'urbanisme intercommunal approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, sur son site internet, et dans les mairies aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 123.10 du Code de l'Urbanisme.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 14/10/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 14/10/2022	Périgueux, le 14/10/2022
	Le Président, Jacques AUZOU

