

DELIBERATION DD2023_075

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 17 mai 2023

LE 25 mai 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	52
Votants	67
Pouvoirs	15

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADDES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. REYNET, Mme SALINIER, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, Mme ROUX, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. LEGAY, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. RATIER, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. CADET, Mme LANDON, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. CIPIERRE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADDES
M. PROTANO donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme SALOMON donne pouvoir à Mme GONTHIER
Mme FAURE donne pouvoir à Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD
M. DUCENE donne pouvoir à M. FOUCHIER
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
M. SERRE donne pouvoir à Mme MOULHARAT
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme SALINIER
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AUZOU
M. AMELIN donne pouvoir à Mme FAURE

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 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. Une modification avec enquête publique n°2 a été approuvée le 29 septembre 2022.

Que c'est un document vivant, qui doit pouvoir s'adapter aux projets intercommunaux ou communaux, aux projets 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°3 a pour objectif de :

- Réaliser certaines évolutions de zonage en zones d'ores et déjà urbaines ou agricoles ;
- Créer un certain nombre de « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) en zones naturelles et agricoles ;
- Supprimer et corriger à la marge certains emplacements réservés existants ou en créer ponctuellement de nouveaux ;
- Prendre en compte des bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Apporter des compléments ou corrections aux annexes du PLUi.

Que ces différents objets se répartissent sur les 24 communes suivantes : Agonac, Annesse et Beaulieu, Antonne et Trigonant, Bassillac et Auberoche, Boulazac Isle Manoire, Bourrou, Champcevinel, Chancelade, La Chapelle Gonaguet, Château l'Evêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Eglise Neuve de Vergt, Manzac sur Vern, Marsac sur l'Isle, Périgueux, Razac sur l'Isle, Saint Mayme de Pereyrol, Sanilhac, Savignac les Eglises, Sorges et Ligueux en Périgord, Trélissac, Val de Louyre et Caudeau.

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°3 du PLUi du Grand Périgueux a été prescrite par un arrêté du Président n°ARRU2022-003 du 25 janvier 2022.

Considérant que le dossier complet de modification n°3 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°2022DKNA180 du 14 septembre 2022, en ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale. Elle souhaite cependant que, d'une part, les boisements à enjeux existant au sein des STECAL dédiés au tourisme soient protégés et que, d'autre part, la contribution des changements de destination à vocation de logements soit estimée au regard des objectifs de production de logement du Grand Périgueux. Sur ce dernier point, le Grand Périgueux répond que ces 73 nouveaux changements de destination presque entièrement voués à l'habitation venant s'ajouter aux 1 192 déjà enregistrés dans le PLUi ne peuvent être considérés que comme une contribution très mineure à l'objectif de production de logements du PLUi. Par ailleurs, la dispersion très large de ces derniers sur le territoire de la Communauté d'agglomération n'engendrera aucune incidence notable en matière de déplacements induits.

Que le dossier a également été notifié le 2 août 2022 aux 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 24 août 2022. La communauté de commune du Terrassonnais haut Périgord Noir par un courrier du 2 septembre 2022. L'ARS (Agence Régionale de Santé) à émis un avis favorable dans un courrier du 4 août 2022. Les préconisations incluses dans celui-ci sont prises en compte. Le Conseil départemental de Dordogne a émis un premier avis favorable par un courrier du 19 août 2022, puis un second, également favorable le 23 décembre 2022. Étant hors délai, ce second avis ne peut malheureusement pas être pris en considération. Les remarques et préconisations du premier avis sont prises en compte. Le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) a émis un avis favorable dans un courrier du 23 septembre 2022. Il suggère néanmoins de faire référence au Plan de Prévention des Forêts Contre les Incendies (PPFCI), ainsi qu'à l'Atlas du risque incendie de forêt de la Dordogne, dans la notice de la modification. Les compléments demandés seront apportés au dossier avant approbation.

Que la Chambre d'Agriculture de Dordogne a donné son avis par un courrier du 19 septembre 2022, questionnant 2 STECAL et 1 changement de destination. Concernant tout d'abord le STECAL Ax au lieu-dit « Peyrinet » sur la commune de Sanilhac, le Grand Périgueux n'avait pas connaissance d'un plan d'épandage à proximité. Cependant ce STECAL a pour vocation l'agrandissement d'un chenil et aucune habitation n'est prévue. Par ailleurs, le périmètre retenu a été dessiné au plus près de futures constructions. Il n'est donc pas possible de le réduire sous peine d'empêcher la réalisation du projet. Les parcelles agricoles entourant le STECAL sont de plus la propriété du porteur de projet et gérant du chenil. Concernant ensuite le STECAL Ny au lieu-dit « Le Chalard » sur la commune d'Antonne-et-Trignouant, la réponse est pratiquement identique. Ici aussi le périmètre retenu ne peut pas être réduit compte tenu de l'implantation des futures constructions d'une entreprise déjà installée sur place. Concernant enfin les 2 bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au lieu-dit « Le Bost », parcelles A 363 et 1430, sur la commune de Savignac-les-Églises. Ces deux bâtiments sont implantés à plus de 50 mètres au Nord du bâtiment d'élevage concerné et séparé de ce celui-ci par toutes les constructions formant le hameau du Bost. De plus, comme le montrent les photographies les décrivant, on constate qu'il s'agit de bâtiments présentant une réelle qualité patrimoniale qu'il convient de conserver et valoriser grâce à la future destination choisie. La Communauté d'agglomération conserve ces changements de destination.

Que la DDT de Dordogne a donné son avis globalement favorable par un courrier du 15 septembre 2022, émettant cependant diverses observations :

- S'agissant du STECAL Nt à Bourrou, la DDT demande sa réduction car sa surface est trop importante pour être qualifiée de secteur de taille et de capacité d'accueil limités. Le Grand Périgueux répond que conformément aux demandes formulées par Monsieur le Préfet dans sa décision au titre de la demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation et à l'avis de la CDPENAF, le STECAL sera réduit au Nord pour ne retenir qu'une partie de la parcelle B 1767. Ce nouveau périmètre sera défini dans la finalisation du dossier avant son approbation.
- S'agissant ensuite du STECAL Nt de Coursac, la DDT émet un avis très réservé du fait de la préservation du boisement dans lequel il s'insère contre le risque d'incendie. Là encore, au vu de l'avis défavorable de Monsieur le Préfet sur ce point dans son instruction de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT en application des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération retire la création de ce STECAL du dossier de modification avant son approbation.

- Concernant la modification du zonage UC en UB sur la parcelle n° 1767, la DDT signale que la modification pourrait amener un problème de ruissellement des eaux de pluies lors de forts orages. Le Grand Périgueux répond que cette problématique n'échappe pas à la collectivité : les obligations réglementaires du PLUi imposent d'ores et déjà des règles de gestion des eaux pluviales sur la parcelle des opérations individuelles. Pour les lotissements et opérations collectives, les études « loi sur l'eau » lorsqu'elles seront nécessaires, permettront de dimensionner les ouvrages prenant en charge les eaux pour les plus gros événements.
- Sur Coulounieix-Chamiers, la modification du classement d'une parcelle d'un zonage N (inconstructible) en UB (constructible) est refusée au motif qu'au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n'est pas adaptée. Il convient de mettre en œuvre une procédure de révision à modalités allégées du PLUi dans la mesure où l'évolution du zonage consiste à réduire une zone N. La Communauté d'agglomération prend acte de cette analyse et retire le reclassement de la zone N vers la zone UB du dossier de modification avant son approbation.
- Sur Val-de-Louyre-et-Caudeau (ancienne commune de Saint-Laurent-des-Bâtons), la modification d'un zonage AP en A (parcelles 435 D 32, 435 D 35 et 435 D 36) dans le but de permettre à l'exploitation agricole située à proximité de pouvoir construire de nouveaux bâtiments nécessaires à son activité est contestée. Au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n'est pas adaptée, il convient de mettre en œuvre une procédure de révision à modalités allégées du PLUi dans la mesure où l'évolution du zonage consiste à réduire une protection édictée (zone Ap) en raison des risques de nuisance. Le Grand Périgueux répond qu'il n'ignore pas le troisième alinéa de l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme. Mais cette évolution du zonage est maintenue au lieu-dit « La Roustique » sur la commune de Val-de-Louyre-et-Caudeau, mais aussi celle au lieu-dit « Borie Neuve » sur la même commune, identique en tout point à la précédente et qui n'est pas citée dans l'avis. Il s'agit, en effet, de permettre le développement d'une activité agricole existante, sachant que les terrains concernés sont déjà partiellement artificialisés dans cet objectif. De plus, on rappellera que des mesures d'accompagnement paysager ont été prises sur ces deux sites par l'obligation de protection ou de création de haies au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

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 qu'en l'absence de SCOT opposable, l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme interdit toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, sauf dérogation préfectorale sollicitée au titre de l'article L. 142-5 du même code. Le Grand Périgueux a formulé cette demande par un courrier du 21 juillet 2022, à laquelle le Préfet a répondu par un courrier du 28 octobre 2022.

Que la dérogation est accordée pour tous les STECAL demandés, sauf celui situé au lieu-dit « Guillaumias » sur la commune de Coursac. Le Grand Périgueux sollicitait la création d'un secteur Nt (châlets implantés en milieu boisé) qui a donc été refusé du fait d'une trop forte exposition au risque incendie de forêt. De plus le Préfet, en accord avec la CDPENAF qu'il a consulté, s'agissant du secteur délimité sur la commune de Bourrou au lieu-dit « Boutet », a recommandé d'implanter les futures habitations légères de loisirs au sud de la parcelle. Le STECAL Nt (également des hébergements touristiques, mais en secteur non boisé) sera donc légèrement réduit au Nord pour ne retenir qu'une partie de la parcelle B 1767. Ce nouveau périmètre sera défini dans la finalisation du dossier avant son approbation.

Que le Préfet rappelle de façon générale que la Dordogne est un territoire particulièrement exposé au risque incendie de forêt et se situe au quatrième rang français pour le nombre de départs de feu. En matière de risque, et particulièrement dans le contexte actuel d'augmentation à

court terme du risque incendie de forêt, c'est donc bien l'évite recherché.

Considérant que l'enquête publique a eu lieu pour une durée de 31 jours consécutifs du lundi 16 janvier 2023 au mercredi 15 février 2023. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la DL le 30 décembre 2022 et le 20 janvier 2023) 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 5 permanences au siège du Grand Périgueux et a reçu 41 personnes.

Que 86 observations ont été reçues via les différents supports, dont 28 inscrites sur le registre papier et 43 sur le registre dématérialisé, 12 courriels, ainsi que 3 courriers :

- 8 de ces observations sont des doublons, c'est à dire qu'elles sont faites à l'identique sur plusieurs supports ;
- 33 observations concernent des demandes de constructibilité, plus 1 demandant la création d'un STECAL. Ce type de demande ne peut être traité dans le cadre d'une modification du PLUi, mais dans celui d'une procédure de révision. Les personnes sont donc invitées à refaire leur demande lors de la prochaine procédure de révision générale du PLUi. Un courrier circonstancié au Président du Grand Périgueux suffit à s'assurer que la demande sera bien analysée à cette occasion.
De façon générale, il est rappelé qu'il faut bien avoir conscience que les lois récentes régissant l'urbanisme et l'environnement restreignent de plus en plus la possibilité de créer de nouvelles parcelles constructibles sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces lois s'imposent au PLUi.
- 3 observations concernent des demandes de maintien de constructibilité qui de même ne pourront être traitées que lors de la révision générale du PLUi.
- Concernant ensuite les 30 observations d'ordre générales n'entrant pas dans le champ des sujets traités par la modification n°3, par exemple les demandes de protection ou de retrait d'une protection au titre du patrimoine bâti ou paysager. Celles-ci ne peuvent pas non plus être traitées dans le cadre de la présente procédure. Les personnes concernées sont invitées à réitérer leur demande lors de la révision générale, par le biais d'un courrier au Président du Grand Périgueux comme pour le point précédent.
- 3 observations sont des oppositions à certaines zones et ne font pas partie des objets de la présente modification.
- 13 observations concernent des demandes de recensement de bâtiments anciennement à usage agricole au sein des zones agricoles ou naturelles, afin qu'ils puissent changer de destination. Ce point fait partie des sujets traités au sein de la modification n°3 du PLUi, même si les bâtiments proposés lors de l'enquête publique n'étaient pas déjà listés dans la notice mise à l'enquête. Le Grand Périgueux considère que ces observations peuvent être traités au cas par cas et éventuellement acceptées dans le cadre de cette procédure, si elles ne portent pas atteintes aux activités agricoles, et ne génèrent pas de dépense supplémentaire de desserte par les réseaux de la part de la collectivité.
- Il en va de même des autres demandes, par exemple liées au zonage, qui n'impliquent ni une augmentation, ni une diminution de la constructibilité. Elles sont analysées au cas par cas. Trois de ces observations concernent des emplacements réservés.

Que toutes les observations sont listées et détaillées en annexe de la délibération, accompagnées de la réponse qui leur est faite, après avis de la commission d'urbanisme. Elles peuvent être traitées dans le cadre de la présente procédure.

Qu'ainsi il y a lieu de corriger, modifier ou compléter le dossier de modification n°3 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, en fonction de l'acceptation ou du refus de dérogation pour ouverture à l'urbanisation du Préfet, de l'avis des personnes publiques associées (annexe 2) et de l'enquête publique (annexe 1), comme indiqué dans les annexes jointes à la présente.

Que la modification n°3 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 :

- Approuve la modification n°3 du PLUi du Grand Périgueux ;
- 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 concernées ;
 - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 06/06/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 06/06/2023	Périgueux, le 06/06/2023
	Le Président, Jacques AUZOU