

DGA
DEVELOPPEMENT
Et COHESION TERRITORIALE
ATTRACTIVITE

Direction Urbanisme
Urbanisme et Planification

Affaire suivie par Jean-Bernard GABLAIN
Tel : 05.53.35.86.27
Mail : jb.gablain@grandperigueux.fr

Monsieur ANDRIEUX Alain
881 Font de la Jeannissou
Les Arcies
24390 BOISSEUILH

Objet : Réponse du Grand Périgueux aux questions ou demandes formulées lors de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi
N/Réf. : 25_095JBGNS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux, vous m'avez remis le 12/03/2025 votre procès-verbal de synthèse, dans lequel vous m'interrogez sur différents points et sur lesquels vous trouverez ci-dessous les éléments de réponse.

1. Demandes que l'ensemble du secteur 2AUzac visé par la présente modification N° 4 du PLUi soit classé en totalité en N ou en N et A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place de projet agricoles.
Elles s'appuient sur un désir de conserver un poumon vert en l'état, ou pour d'autres sur la lecture faite par eux-mêmes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Evoqué dans vingt-quatre observations

Réponse du maître d'ouvrage : en application de la trajectoire de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la modification n°4 du PLUi permet en effet de réduire d'une vingtaine d'hectares la superficie de la zone 2AUzac (zone dédiée à une ouverture à l'urbanisation). Ainsi, les 33 ha de la zone 2AUzac sont supprimés et seuls 12 ha seront aménageables. Les hectares restants sont classés en zone naturelle inconstructible.

De plus, c'est grâce à cette démarche que les services de l'Etat ont approuvé ce projet, sachant enfin que la parcelle concernée, AK 12, était exploitée par un agriculteur qui a reconnu le peu d'intérêt agricole de ce terrain malgré les engrais apportés.



2. Questionnement sur l'évolution de la circulation routière à l'occasion d'un plan de circulation prenant en compte l'arrivée de nouveaux résidents et de son impact en la matière.

Evoqué dans douze observations

Réponse du maître d'ouvrage : la réactualisation de l'étude de circulation, réalisée en octobre 2019, à l'occasion de l'ancien projet d'aménagement du plateau de Prompsault est envisagée, en tenant compte de la forte diminution du projet d'aménagement. Pour information, cette étude avait conclu, concernant Prompsault : « *En ce qui concerne l'écoulement sur le plateau de Prompsault, on observe peu de flux et aucun dysfonctionnement malgré un trafic de transit représentant plus de 60% du trafic total* ».

3. La gestion des eaux pluviales est un questionnement apparaissant, car ce sujet semble déjà prégnant en période de fortes pluies.

Evoqué dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : aucun projet ne peut se réaliser si la gestion des eaux pluviales n'est pas validée par le service compétent du Grand Périgueux. Le principe est d'éviter tout ruissellement et risque d'inondation engendrés par le projet. Les eaux pluviales seront gérées au sein du projet lui-même et ne rejoindront pas le réseau public.

4. Demande d'éclaircissement sur les nombres minimum et maximum de logements.

Evoqué dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui va être intégrée dans le PLUi à l'occasion de cette modification n°4, ne fixe qu'un minimum de logements à produire, comme dans toutes les OAP du PLUi du Grand Périgueux. L'idée est de favoriser une densification maîtrisée des projets, à négocier entre le porteur de projet et la commune concernée. La commune de Sanilhac s'est engagée à garder un aspect résidentiel relativement peu dense. De plus, l'artificialisation du secteur est aussi encadrée par la fixation d'une emprise au sol maximale et d'un coefficient de pleine terre minimal à respecter. Cela garantit une densification compatible avec un cadre de vie agréable.

5. Certains intervenants ont mis en doute la qualité de la concertation préalable à la présente enquête concernant le futur projet.

Evoqué dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : la concertation a été menée avec les associations représentatives des habitants pendant 2 ans pour aboutir à un projet validé par elles. Depuis le début du mandat, la commune a précisé ne jamais avoir été sollicitée par des habitants individuellement pour échanger sur ce projet.



6. La hauteur maximum de 12 M du ou des bâtiments publics

Evoqué dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose en effet 12 mètres, mesurés à l'égout du toit, comme hauteur pour l'équipement public à venir (équivalent R + 3), sur le lot conservé par la commune. Cela ne concerne pas les logements. Cette hauteur peut être modifiée à l'issue de l'enquête publique, par exemple à 8 mètres, pour tenir compte de l'avis de la population. Aucun projet spécifique d'équipement public n'est prévu pour le moment.

7. Des intervenants demandent des précisions sur la capacité financière de la Mairie à assurer ce projet et sur le potentiel impact sur les impôts.

Evoqué dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : la commune indique qu'elle souhaite acheter les terrains et le bois au prix des Domaines pour, ensuite, réaliser ou faire réaliser un aménagement conforme à l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) prévue dans la présente modification du PLUi. Le but de ce projet est d'accueillir de nouveaux logements pouvant amener de nouvelles recettes fiscales à la commune. A ce stade, il n'y a aucun lien entre le projet et le niveau d'imposition : le coût des aménagements et viabilisations sera compensé par le prix de vente des terrains et lots, aboutissant à une opération financièrement équilibrée.

8. Question sur la capacité de la station d'épuration de Saltgourde de traiter un accroissement des eaux usées, découlant de la réalisation de ce projet.

Evoqué dans deux observations

Réponse du maître d'ouvrage : la capacité de la station d'épuration de Saltgourde à recevoir les flux d'eaux usées de ce projet a bien été vérifiée. Les services compétents seront à nouveau sollicités au stade projet (permis de construire ou d'aménager).

9. Demande que le sentier des Sauterelles soit interdit à la circulation, à l'exclusion des secours.

Evoqué dans deux observations

Réponse du maître d'ouvrage : la commune indique s'être engagée auprès des associations d'habitants d'interdire à la circulation le chemin des Sauterelles, en dehors de la période des travaux. A terme, seuls les pompiers pourront y accéder.

10. La partie en ZONE N sera-t-elle réellement protégée et sur quelle durée ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : la zone N (naturelle) est par définition inconstructible. Seules les constructions à vocation agricole ou forestière sont autorisées, de même que les équipements publics. De plus, une partie des terrains de la zone N (terrains immédiatement limitrophes du futur aménagement) recevront les mesures compensatoires dues aux impacts résiduels de l'ouverture à l'urbanisation. Ces surfaces seront donc doublement protégées car les mesures compensatoires doivent être réalisées sur une période d'au moins 30 ans, et seront contrôlées par les services de l'Etat compétents (DREAL et DDT 24).



11. Pourquoi ne pas créer des parcelles plus grandes lors de la

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : les demandes constatées ces dernières années sur le marché immobilier du Grand Périgueux concernent des terrains de plus en plus petits, accessibles financièrement aux classes moyennes. De plus, il est nécessaire, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de favoriser des projets plus denses. C'est une exigence des services de l'Etat.

12. Y a-t-il un réel besoin démographique que de nouveaux habitants s'installent sur Sanilhac ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : outre le fait que l'agglomération manque de logements pour répondre à la demande, la commune est soumise à la loi SRU (20 % de logements sociaux) depuis la fusion des 3 communes d'origine. Jusqu'à maintenant, le travail de concertation avec les services de l'Etat a permis d'être exonéré de cette obligation jusqu'en 2026. Mais à partir de cette date, si la commune ne construit pas de logements sociaux, la Préfecture pourrait l'exiger sous peine de fortes pénalités financières et imposer plus de densification. Il faudra alors non seulement rattraper le retard de production de logements sociaux par rapport au parc total de logement existant, mais aussi en assurer la production de nouveaux.

13. Une question portant sur la problématique des Dolines susceptibles d'être présentes sur le terrain et pouvant créer un risque en terme structurel.

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : en phase de projet (dépôt d'un permis d'aménager ou de construire), le porteur de projet devra réaliser une étude géotechnique complète afin de s'assurer de la capacité des sols. Le pré diagnostic réalisé dans le cadre de la notice environnementale de la modification du PLUi n'a pas révélé de risque géotechnique sur le site. La seule doline répertoriée se trouve dans le bois des Sauterelles adjacent, non aménagé par le projet et conservé en l'état.

14. Après les élections ce projet pourra t'il être modifié ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : le projet d'aménagement devra de toute façon être compatible avec l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée dans le cadre de cette modification du PLUi. Une modification de l'OAP ne pourrait se faire que par le biais d'une nouvelle modification du PLUi.



15. N'y a-t-il pas le risque qu'un jour un parc photovoltaïque s'installe dans la zone N ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : une partie de la zone N recevra les mesures compensatoires liées à l'ouverture à l'urbanisation, et est donc protégée de tout projet photovoltaïque. Le reste de la zone N ne peut recevoir de parc solaire au sol selon le règlement actuel du PLUi.

16. N'y a-t-il une urgence à construire des logements sociaux et donc pourquoi ne pas commencer par ces logements sociaux ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : pas de priorisation d'un type de logement par rapport à un autre. L'opération sera échelonnée dans le temps. De plus le projet privilégie une résidence sociale seniors, ainsi que des logements intergénérationnels. (Cf réponse 12)

17. Pourquoi a-t-on choisit ce terrain ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : sur la commune de Sanilhac, il s'agit du seul terrain disponible, suffisamment vaste, accessible en transports en commun, peu contraint et aussi proche du centre-ville de Périgueux et des lieux de travail. Nécessité de rapprocher les projets d'urbanisation de la zone agglomérée actuelle, plutôt que d'urbaniser des secteurs ruraux plus éloignés de la couronne urbaine.

18. N'y aurait-il pas eu une alternative au projet par la rénovation de logement existants ?

Evoqué dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : la remise sur le marché des habitats vacants et des friches urbaines fait également partie des objectifs de production de logements, mais ils ne suffisent pas à répondre à la demande de logements sur la commune et l'agglomération. De plus, l'acquisition par la commune de logements existants vacants, à rénover, impliquerait des engagements financiers trop importants (vu le coût de l'immobilier, des travaux, des matériaux, ...) pour un résultat qui serait souvent loin de correspondre aux attentes des ménages et donc aux besoins en logement sur la commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

LE GRAND PERIGUEUX
Communauté d'Agglomération
255 rue Martha Desrumaux
CS 6003 - 24000 PERIGUEUX
Tél. : 05 53 35 86 00 - Fax : 05 53 54 61 56
CIRET : 200 040 392 00231 - APE 8411 Z

Pour le Président et par délégation
Le conseiller délégué en charge de l'urbanisme
Jean-Louis SUDREAU

Copie : Monsieur le Maire de Sanilhac

