

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 03 février 2025 au 04 mars 2025

MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND PÉRIGUEUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Je soussigné Alain Andrieux , Directeur départemental adjoint de la Police National retraité, demeurant, les Arcies 24390 Périgueux, désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique susvisée, par arrêté n° ARRU2025-001 du Président de la communauté d'agglomération LE GRAND PERIGUEUX, en date du 09 janvier 2025, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête publique.

TABLE DES MATIÈRES

1 GÉNÉRALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

- 1.1 Cadre général de l'enquête
- 1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête
- 1.3 Présentation du projet
- 1.4 Présentation du territoire
- 1.5 Composition du dossier
- 1.6 Evaluation des incidences du projet en matière environnementale
- 1.7 Concertation

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Préparation de l'enquête
- 2.3 Arrêté d'ouverture d l'enquête

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 3.1 Information du public
- 3.2 Visite des lieux
- 3.3 Déroulement de l'enquête publique
- 3.4 Clôture de l'enquête publique
- 3.5 Procès-verbal de synthèse
- 3.6 Mémoire de réponse du maître d'ouvrage
- 3.7 Relation avec le maire d'ouvrage

4 OBSERVATION SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 4 DU PLUi

- 4.1 Avis personnes associés PPE
- 4.2 Avis personnes associés PPE Avis autorité environnementale MRAE

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC

6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHÈSE

1 GÉNÉRALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Cadre général de l'enquête

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux en Dordogne, existe sous cette forme depuis 2014. Elle est composée de 43 communes pour une population totale en 2022 de 104933 habitants (25% de la population départementale) répartie sur une superficie de 993,33 km² (11% de la surface du département).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en vigueur depuis le 19 décembre 2019 date de son approbation par le conseil communautaire.

Ayant une dimension habitat et déplacement il s'est substitué au Plan Local de l'Habitat (P.L.U.) et au Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.)

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le Périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de l'Isle en Périgord.

1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête

Il s'agit de la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux afin de réaliser un projet de construction de logements sur le plateau Prompsault sur la commune de Sanilhac.

La présente modification rentre dans le cadre du Droit Commun.

En effet conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une modification peut être mise en œuvre si elle ne change pas les orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), si elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne correspond pas à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ou ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Cette modification ne touche pas aux zones A et N et ne modifie pas les capacités d'accueil du PLUI.

En plus de cet Article **L.153-31**, s'appliquent également les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-39, L.153-40, L.153-41, L.153-42, L.153-43, L.153-44** du Code de l'urbanisme.

1.3 Présentation du projet

Cette Modification N° 4 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, a pour but de permettre en modifiant la destination du secteur 2AUzac de la zone 2AU la réalisation d'un nouveau quartier par la construction de logements.

En l'état la zone 2AU ne permet pas la construction résidentielle telles que prévues dans le projet envisagé.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ayant été adopté le 19 décembre 2019, une telle modification peut être réalisée jusqu'au 19 décembre 2025.

Ce secteur 2AUzac d'une surface de 32,78 ha verra 12,4 ha ouverts à l'urbanisation en étant requalifié en zone 1AUM (Zone à Urbaniser Multifonctionnelle), le restant soit 20,38 ha étant rétrocéder en zone Naturelle (N).



Secteur actuel 2AUzac



Nouveaux secteurs 1AUm et N après modifications du PLUI

Ce projet s'inscrit dans le cadre de réalisation d'objectifs pour la commune de Sanilhac de construction de 246 logements sur la période 2020-2026, or actuellement seuls 104 l'ont été.

Ce projet serait imaginé constitué de cinquante logements privés et de quatre-vingts logements à titre sociaux incluant une résidence séniore (ces chiffres sont indicatifs mais correspondent à la surface à urbaniser).

Ces habitats seront développés sur 9 ha, le restant étant conservé par la municipalité pour la mise en place d'équipements ou de fonctions municipales à définir.

Le ou les équipements publics ne pourront dépasser une hauteur maximum de 12 mètres correspondant à un R+3, pour les constructions d'habitations qui elles sont prévues sur R+1.

Ils sont à comparer au projet antérieur à 2020 qui prévoyait une urbanisation complète des 30 ha de la 2AUzac avec plusieurs centaines de logements.

Également il respecte les orientations générales du Projet d'Aménagements et de Développement (PADD), et celui-ci précisant que la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a prévu pour la période 2020-2026 la création de 6373 logements neufs, il s'inscrit dans cette planification en participant à la tenue des objectifs.

En termes d'organisation du projet, un certain nombre de mesures sont envisagées afin de prendre en compte diverses problématiques :

-En matière de circulation, une voirie interne en impasse raccordée à la route des Jargues par un carrefour (dont la mise en place sécurisée est à étudier) sera mise en place.

-Il est envisagé que la gestion des eaux pluviales soit prise en compte par des dispositifs de types noues en bordure de bois matérialisés dans l'OAP et permettant de respecter le schéma naturel de ruissellement de celles-ci et pourra participer à la création de nouveaux habitats potentiels pour les amphibiens.

-Il est prévu de préserver l'ensemble des haies et bosquets présents au sein de la nouvelle zone 1AUm par les prescriptions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et le réseau de haies sera renforcé par des plantations nouvelles en bord de voie permettant la création de nouveaux écrans visuels paysagers et confortera des habitats d'espèces déjà présentes sur le site.

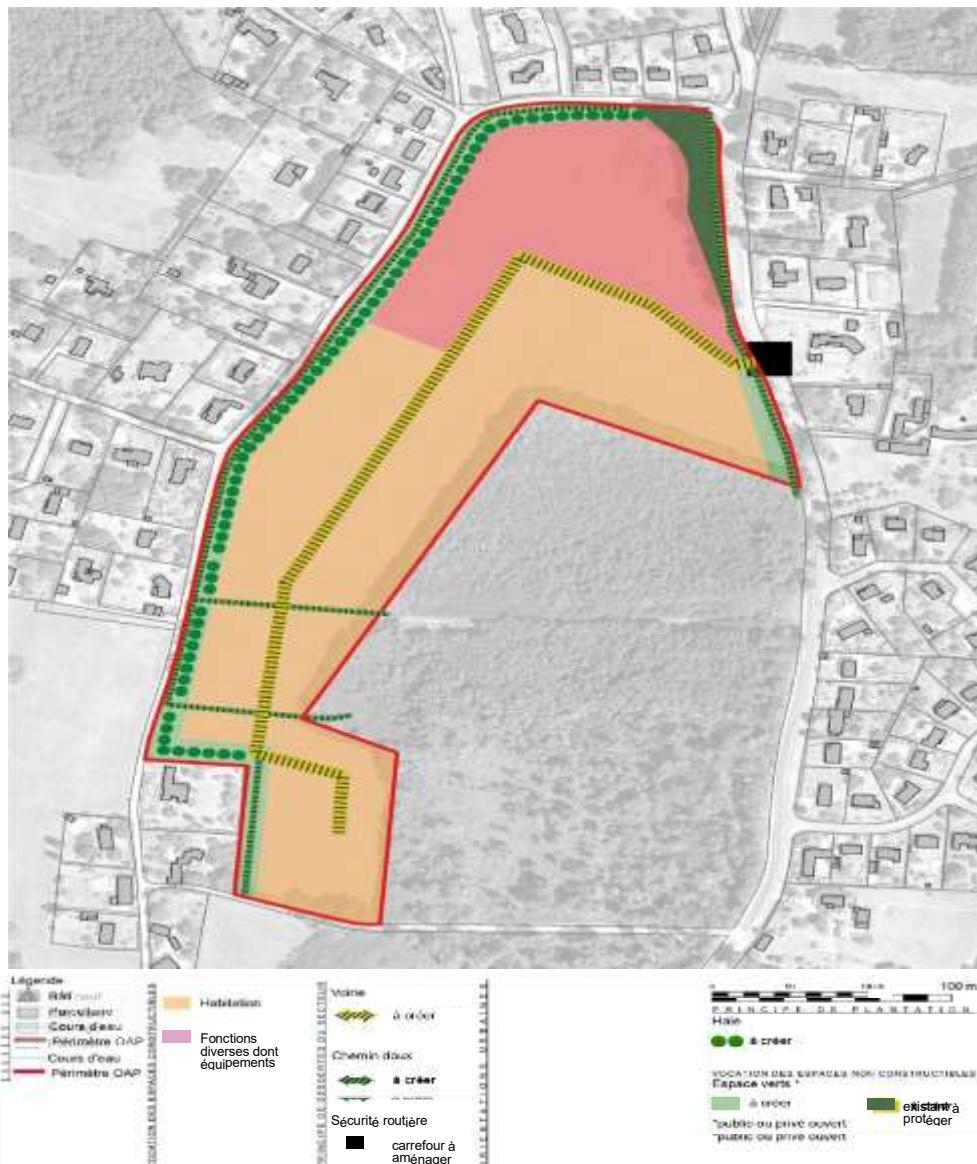
-Dans l'OAP, la défense incendie et donc l'accès des secours pompiers sera prise en compte.

Deux servitudes d'utilité publique concernent ce site :

Une servitude PM1 (Servitudes d'utilité publique qui résultent de l'établissement de plans de prévention des risques naturels prévisibles : PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM)), en l'occurrence relative au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles mouvements de terrain-retrait gonflement des argiles (arrêté préfectoral du 23 mai 2005), dont les prescriptions doivent être prises en compte pour réduire les dommages sur les nouvelles et anciennes constructions.

Une servitude I4 (Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension sur les ouvrages de transport et distribution d'électricité) donc s'appliquant sur la ligne 63Kv n°2 Lesparat-Sanilhac traversant le site dans sa partie sud entraînant les prescriptions suivantes :

- Se conformer aux procédures des déclarations de travaux.
- Clôturer les terrains englobant les supports de la ligne doivent être clôturés.
- Interdire tout mouvement au sol à moins de 10 mètres des pieds des pylônes.
- Laisser le libre passage de 10 mètres autour des pylônes.
- Etablir une étude pour déterminer les zones d'influences au tour des supports de potentiels panneaux photo voltaïques.
- Interconnecter toutes les mises à la terre.



Plan présentant sur la partie 1AUm présentant la voirie interne et la préservation et le renforcement du réseau de haie.

1.4 Présentation du territoire

La commune de Sanilhac est issue de la fusion de trois communes : Notre dame de Sanilhac, Marsaneix et Breuil.

Elle s'étend sur un territoire 59,90 km et en 2022 sa population s'établit à 4720 habitants.

Elle est très majoritairement constituée de territoires ruraux avec trois bourgs, ceux des anciennes communes de Notre-Dame-de-Sanilhac, Marsaneix et Breuilh, mais le quartier dit des Cébrades, articulé autour de la route des Jargues et jouxtant la ville de périgueux présente une configuration urbaine dense.

Depuis 1999, soit en 25 ans la population de Sanilhac en passant de 3602 à 4720 habitants (plus 1118) a progressé de 31 %.

Mais également entre 2010 et 2021, la part des personnes de plus 60 ans est passée de 23,90 % à 29,70 % et celle des moins de 30 ans de 31,9 % à 29,8 %. (Sources Insee).

Il est très probable que cette tendance, sans nouveau projet d'urbanisme ne s'accentue dans les prochaines années et présente un impact en termes de démographie sur la population scolarisée en primaire.

1.5 Composition du dossier

Le dossier de la présente modification N° 4 du PLUi de la Communauté d'agglomération du grand Périgueux, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, comporte les pièces suivantes :

Une notice complémentaire au rapport de présentation détaillant l'évolution du PLUi (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. 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.

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 :

- De la planche du règlement graphique concernée.
- De la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Du tome 3 du rapport de présentation (p 265 et suivantes) pour actualiser le tableau des surfaces des zones afin de tenir compte des évolutions du règlement graphique.

1.6 Evaluation des incidences du projet en matière environnementale

Inventaire et protection du patrimoine naturel

Possibles zones de protection :

Le site visé par la présente modification n'est concerné par aucun Arrêté préfectoral de protection de biotope (APNB), ne se trouve à proximité d'aucun terrain de conservatoire des Espaces naturels (CEN), d'aucun espace sensible (ENS) et il ne jouxte aucune réserve naturelle régionale (RNR), ni aucun site Natura 2000.

Ce site comme l'ensemble du PLUI est inclus dans la Réserve mondiale de la Biosphère de la Rivière Dordogne sans que cela n'impact le présent projet.

Patrimoine naturel

Le site à la demande du maître d'ouvrage a fait l'objet d'un diagnostic complet faune, flore et habitats zones humides entre le 05 septembre 2022 et 02 février 2024.

A l'issue de cet état des lieux, les enjeux suivants ont été établis :

Enjeux zones humides : Seules des Prairies anthropiques à Agrostide Stolonifère ont été répertoriées avec un enjeu faible ;

Enjeux habitats : Les divers bois de feuillus constituent des niveaux d'enjeu modéré. Concernant les autres unités de végétations en termes d'habitats l'enjeu est faible.

Thème	Enjeux	Niveaux d'enjeu
Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Charmaies-robiniaies à ronces - Charmaies-robiniaies à Lierre grimpant - Chênaies-charmaies-robiniaies - Charmaies dominantes à Lierre grimpant 	Modéré
	<ul style="list-style-type: none"> - Prairies humides anthropiques à Agrostide stolonifère - Prairies mésophiles paucispécifiques en voie d'enrichissement - Jachères/friches rudérales - Ronciers - Alignements de noyers communs et pruniers - Alignements de noyers noirs et ronciers - Alignements de feuillus (chênes, charmes, ormes, ...) - Formations spontanées de robiniers - Réseau routier, bâtis, jardins et autres zones rudérales associées 	Faible

Enjeux flore patrimoniale : une seule espèce Amarante de Bouchon (*Amaranthus powellii* subsp. *bouchonii*) qui fait l'objet d'une protection en Aquitaine est présente mais vu qu'elle assez commune le niveau d'enjeu est faible.

Enjeux flore exotique envahissante : Parmi les vingt-deux espèces exotiques envahissantes répertoriées sur le site seule l'Ambroisie à feuilles d'armoise, peut entraîner des conséquences sur la santé humaine (fort pouvoir allergène).

L'arrachage de cette plante annuelle et sa non-fructification doivent être assurées que ce soit en phase travaux ou après la mise en œuvre du projet.

Enjeux faune patrimoniale : Des enjeux nombreux ont été relevés à des niveaux variés.

Seules les trois espèces protégées Chardonneret élégant verdier d'Europe et Serin cini quasi menacées en tant qu'Avifaune nicheuse et les huit espèces de Chiroptères (car utilisant le site non pour la mise à bas mais pour le pos lors de transit, ont présenté respectivement un enjeu d'assez fort à fort et de modéré à fort.

Thème	Enjeux	Niveaux d'enjeu	
Faune	Mammifères terrestres	Espèces communes ni protégées ni menacées observées	Très faible
	Chiroptères	Présence de 8 espèces contactées en chasse, aucun gîte de mise-bas mais présence de nombreux arbres avec des caractéristiques favorables pouvant être utilisés très occasionnellement pour le repos (transit)	Modéré à fort
	Avifaune nicheuse	Une espèce protégée d'intérêt communautaire mais non menacée nicheuse : • Alouette lulu	Faible
		Trois espèces protégées quasi-menacées nicheuses : • Chardonneret élégant • Verdier d'Europe • Serin cini	Assez fort
		26 espèces communes, protégées ou non	Faible

Avifaune hivernante	Jachère offrant d'importantes opportunités alimentaires notamment en période hivernale. Intérêt des lisières exploitées par de nombreux passereaux	modéré Faible à
Reptiles	Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) mais très commune, non menacée à toutes les échelles : <ul style="list-style-type: none"> • Lézard des murailles 	Très faible
Amphibiens	Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) mais non menacée à toutes les échelles : <ul style="list-style-type: none"> • Alyte accoucheur 	Modéré
Papillons de jour	Une espèce non protégée mais quasi-menacée à l'échelle régionale : <ul style="list-style-type: none"> • Gazé 	Modéré
Odonates	Espèces communes ni protégées ni menacées observées	Très faible
Saproxylophages	Présence localisée d'une espèce intégralement protégée (individus + habitats) et d'intérêt communautaire, quasimenacée en Europe : <ul style="list-style-type: none"> • Grand capricorne du chêne 	Modéré

Etat des Risques naturels, technologiques :

Sur cette zone aucune installation classée n'est présente, et il existe une canalisation de transport de Gaz naturel à environ 1 km au nord. En termes de transport routier les deux axes sur lesquels la matière dangereuse transite, la N21 et l'A89 sont situés à plus de 2 km.

Aucun risque barrage dans un environnement proche et sur le territoire prévu par cette modification aucune zone avec des sols pollués n'a été répertoriée.

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) et il est éloigné de tout cours d'eau qui pourrait présenter un risque inondations. Il en est de même avec de faibles risques en matière de remontée de nappes phréatique ou de risque sismique. En terme géologique une Doline au lieudit Sud de Touvent est répertoriée.

Au contraire Sanilhac dispose d'un plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles approuvé le 23 mai 2005. Et en matière de risques d'incendie de feu de forêt vu la densité du boisement, l'obligation Légale de Débroussaillement (OLD) s'applique.

Patrimoine bâti et archéologique :

Aucun bâti n'a été inventorié et de ce fait protégé du fait de ses qualités historiques ou architecturale sur le présent site visé par cette modification N° 4 et le projet qui en découlera.

Réseaux existants :

Réseau de voirie Etat des réseaux existants : Le présent site est longé par la Route des Jargues qui est un des accès routiers menant de Sanilhac à la Commune de périgueux. Sur le Nord et l'Ouest le Chemin de Grégaudie le borde, se terminant en impasse il ne doit pas être impacté par le projet.

Réseau d'assainissement : Il y aura raccordement au système d'assainissement collectif du grand Périgueux. La Station d'épuration de Saltgourde située à Marsac sur l'Isle a la capacité d'absorber l'accroissement dû à ce projet.

Réseau d'eau potable : Le présent projet se situant à 1,1 Km du p i t le captage le plus proche (source des Moulineaux), il n'est pas dans le périmètre de protection de cette source.

Réseau d'eaux pluviales : Le schéma de gestion des eaux pluviales au niveau de l'intercommunalité est ancien (2008). Dans le cadre de ce projet un schéma de gestion de celles-ci sera établi prenant en compte les normes actuelles.

Réseau d'électricité : Une ligne à haute tension RTE 63 Kv n) Lesparat -Sanilhac traverse la zone dans la partie sud, direction Est/Ouest.

1.7 Concertation

A la demande du Commissaire enquêteur, la Mairie de Sanilhac a fourni les comptes rendus des réunions ou des échanges qui ont eu lieu soit avec des habitants, soit avec des associations concernant le futur projet envisagé sur le plateau de Prompsault (Pièces annexes 1).

Ainsi se sont déroulées les réunions suivantes :

-22 juillet 2021 : Rencontre Association Prompsault et Mairie.

-22 juillet 2021 : Rencontre Associations environnementales de Sanilhac et Municipalité.

-22 novembre 2021 : Assemblée générale Association UPSE (présents trois adjoints de la Mairie de Sanilhac dont Madame DUPUY adjointe à l'Urbanisme).

-06 juillet 2022 : Rencontre Association Prompsault et Mairie.

-04 aout 2022 : Rencontre Association Prompsault et Mairie.

-24 octobre 2022 : Rencontre Association UPSE et Mairie

Il y a donc eu six échanges entre la Mairie de Sanilhac et des associations sur treize mois .

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

M Alain ANDRIEUX a été désigné comme commissaire enquêteur pour la présente enquête par décision N°E24000109/33 en date du 21/11/2024 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux pour faire suite à la demande en date du 19/11/2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. (**Pièce annexe 2**).

2.2 Préparation de l'enquête

Une première réunion a eu lieu au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux le 05 décembre 2024 à 15h00 avec M Jean-Bernard Gablain représentant le maître d'ouvrage, suivie d'une réunion le 17 décembre 2025 en mairie de Sanilhac avec également M Jean Bernard Gablain ainsi que Monsieur Jean Louis Amelin maire de Sanilhac.

Ces deux réunions ont permis de faire un point technique sur le projet ainsi que sur son historique et de préciser les modalités de l'enquête.

Pendant le temps de l'enquête en Mairie de Sanilhac une réunion avec le Maître d'ouvrage et des élus de Sanilhac a également eu lieu le 11 février afin de préparer la réunion publique prévue le 19 du même mois.

2.3 Arrêté d'ouverture d l'enquête

Par arrêté ARRU 2025-001, en date du 09 janvier 2025, Monsieur le Président d'Agglomération du Grand Périgueux a fixé la durée et les modalités de la présente enquête publique (**Pièce Annexe 3**).

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Information du public

Le public a été avisé par voie de presse par le maître d'ouvrage, par deux publicités réglementaires dans la presse locale en l'occurrence dans les quotidiens Sud-Ouest et Dordogne Libre : Les 17 janvier et 07 février 2025 (**Pièces annexes 4**). Les dates de publicité sont conformes aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, soit 15 jours avant le début de l'enquête pour les premières et dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête pour les secondes.

Ainsi que par Avis affichés sur site au Siège du Grand Périgueux et à la Mairie de Sanilhac, et par affichage réglementaire sur site.

3.2 Visite des lieux

En préalable à l'enquête une visite sur site a été effectuée le lundi 16 décembre 2024 par le Commissaire Enquêteur, n'amenant pas de remarques particulières.

3.3 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du lundi 03 février 2025 à 09h00 au mardi 04 mars 2025 à 17h00.

Pendant cet intervalle de temps, le public a pu consulter le dossier au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand périgueux, à la Mairie de Sanilhac, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération.

Deux registres papiers ouverts par le Commissaire enquêteur étaient à la disposition du public afin qu'il puisse y inscrire ses observations dans ces deux structures. (**Copies pièces annexes 5**).

Également un registre dématérialisé était mis à disposition sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Enfin il était possible de faire parvenir un courrier postal à M le Commissaire enquêteur ou un courrier dématérialisé à l'adresse électronique dédiée :

Enquete.Publique@grandperigueux.fr.

Sur le temps de l'enquête Soixante-quatorze observations portant demandes ou questions ont été apportées par le biais de toutes les possibilités mises à la disposition du public.

Le Commissaire enquêteur a été physiquement présent lors de trois permanences :

Le 03 février 2025 de 09h00 à 12 h00 et le 04 mars 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté d'agglomération du Grand périgueux.

Le 25 février 2025 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de Sanilhac.

Il a tenu une réunion publique de 19h00 à 21h00 le 19 février 2025 à la Salle des fêtes du Bourg de Sanilhac. Lors de celle-ci une trentaine personnes étaient présentes pour écouter et échanger et vingt-six questions ont été posées.

Les permanences physiques du commissaire enquêteur n'ont pas connu la même affluence : Aucune personne le 03 février, trois le 25 février et une le 04 mars.

Le registre dématérialisé avec vingt huit observations a également été un outil que le public a parfaitement su utiliser pour faire part de ses questionnements.

Malgré l'intérêt pour le projet qui suivra la modification du PLUI est indéniable que ce soit pour des Sanilhacois riverains de la zone, mais également pour des personnes extérieures à Sanilhac, il est nécessaire de relever que l'enquête s'est déroulée dans un climat apaisé et n'a été ponctuée d'aucun incident, même si un tract anonyme a été déposé dans les boîtes aux lettres des riverains (**Pièce annexe 6**).

L'ensemble des observations provenant des registres papiers, courriers, messages électroniques ou questions lors de la réunion ont été enregistrés par le commissaire enquêteur dans le registre dématérialisé.

A l'issue de l'enquête un tableau récapitulant les soixante quatorze observations à partir du Registre dématérialisé a été établi. (**Pièce annexe 7**).

Les courriers et les mails sont également annexés au présent rapport (**Pièces annexes 8**).

3.4 Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a été close le mardi 04 mars à 17h00, avec clôture des deux registres papiers par le Commissaire enquêteur

3.5 Procès-verbal de synthèse

La synthèse des soixante-quatorze observations reçues sous des formes divers : inscrites dans les registres papiers, dans le registre dématérialisé, envoyées par mail à l'adresse dédiée ou par courrier ainsi de manière verbale lors de la réunion publique a permis de faire apparaître dix huit questions ou demandes remises sous forme de procès-verbal, le 12 mars 2025 à Monsieur Gablain en présence de représentants de la Mairie de Sanilhac. (**Pièce Annexe 9**)

3.6 Relation avec le maire d'ouvrage

Durant le temps de préparation, puis du déroulement de l'enquête, les échanges avec le maître d'ouvrage en la personne de monsieur Jean Bernard GABELAIN, ainsi qu'avec les représentants élus ou fonctionnaires de la mairie de Sanilhac ont été parfaits. Ces personnes ont toujours été présentes pour nous simplifier l'exercice de la mission.

4 OBSERVATION SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 4 DU PLUI

4.1 Avis personnes associés PPE

Chambre d'Agriculture de la Dordogne (**Pièce annexe 10**) : Par courrier en date du 02 octobre 2024, cette Structure informée le Grand Périgueux de l'absence d'observations à Formuler et a donc émis un **avis favorable**.

Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir (**Pièce annexe 11**) : réponse par courrier en date 04 novembre 2024, par lequel cette communauté de communes a indiqué ne pas émettre d'objection sur ce projet et émet donc un **avis favorable**.

Conseil départemental de La Dordogne (**Pièce annexe 12**) : Par courrier adressé à M le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et signé de M le Président du Conseil Départemental de la Dordogne, cette Collectivité a émis un **avis favorable** mais à demander que trois points soient pris en considérations :

1-Accès sur le réseau routier départemental :

Le nouveau quartier étant desservi par des voieries communales, aucun nouvel accès crée à partir de la Voierie départementale.

2-Gestions des eaux pluviales et usées :

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets dans les exutoires existants, ainsi les eaux usées ne devront pas être rejetées dans les dépendances de la route départementale (sauf réseau de collecte communal). Concernant les eaux de pluies leur écoulement devra être pris en compte dans le cadre d'ouvrage ou retenue créés à cet effet et ne pas modifier les écoulements des fossés de la voirie départementale.

3-Implantations des clôtures, végétaux et autres dispositifs ouvrages et bâtis en bordure des routes départementales :

Les règles de telles implantations en termes de sécurité sont rappelées dans le présent courrier.

Direction Départementale des Territoires (**Pièce annexe 13**), elle a émis un **avis favorable** assorti de deux recommandations :

1-Sur le Choix de la procédure : La procédure de modification du PLUI-HD retenue paraît adaptée. La reclassification du secteur 2AUzac de la zone 2AU pour en reclasser une partie en 1AUM ne modifie pas les orientations fondamentales du document d'urbanisme, mais vise juste à réajuster le zonage pour répondre aux besoins en matière de développement multifonctionnel.

2- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de l'Isle en Périgord a été approuvé et est opposable depuis le 15 février 2024 et donc **il n'est pas nécessaire de solliciter une dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation.**

Pays de L'Isle en Périgord (**Pièce annexe14**), cette communauté de communes a émis un vote **favorable** après avoir examiné le projet et avoir relevé les enjeux suivants au regard du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) : Une consommation limitée d'espace naturels agricoles et forestier avec même un accroissement par restitution de surfaces naturelles sur zonage modifié du PLUI-HD , une densité de projet conforme aux attentes du SCOT et le peu d'impact sur la Bio diversité avérée ou potentielle de la zone.

4.2 Avis autorité environnementale MRAE et réponse aux observations :

(Pièce annexe 15)

Après un premier examen de la demande, la Direction régionale de l'aménagement et du logement de nouvel aquitaine a sollicité des compléments afin de poursuivre l'instruction de celle-ci :

1-Répondre à l'incohérence entrer la date sur le formulaire de saisine et sur la notice d'auto-évaluation sur la date d'approbation du SCOT.

2-Lors de l'élaboration du PLUI-HD, par avis en date du 30 avril 2019, la MRAE tout en soulignant l'effort réalisé en matière de réduction de consommations d'espace par rapport au document précédent relevait une incohérence entre les besoins de logement estimés à l'échéance du plan et le potentiel de créations dégagés par le projet du PLUI-HD, pour y faire suite il a été demandé de présenter un bilan de la productions de logements depuis 2019 et d'expliciter qu'un des sens de ce projet est de participer à l'atteinte de cet objectif.

En réponse la communauté d'Agglomération du Grand périgueux a apporté les réponses suivantes :

1-« *Le Scot du Pays de l'Isle a été approuvé le 27 novembre 2023.* »

2- « Le PLUi-HD prévoyait pour l'agglomération du Grand Périgueux, sur la période 2020-2026, la production de 4 799 logements, dont 1 695 logements locatifs sociaux (LLS).

Depuis début 2020 et jusqu'à fin 2023, 1 738 logements ont fait l'objet d'un permis de construire accordé (source : observatoire départemental de l'habitat), soit 36% de l'objectif, dont 648 LLS, soit 38% de l'objectif.

On peut noter à ce stade qu'il semble difficile d'atteindre les objectifs de production d'ici 2026, si l'on suit la tendance observée au cours des 3 premières années d'application du PLUi-HD.

Concernant plus spécifiquement Sanilhac, le PLUi-HD fixait un objectif de production de 246 logements, dont 62 LLS. Ce dernier objectif, dit de « rattrapage », devait permettre d'atteindre au moins 30% des objectifs de production de LLS dans la perspective de l'application de la Loi SRU sur la commune. Elle bénéficiait d'une dérogation à ce titre, mais qui ne sera vraisemblablement pas renouvelée à partir de 2025.

La production effectivement constatée depuis 2020 et jusqu'à fin 2023 est de 104 logements, soit 42% de l'objectif, dont 10 LLS, qui ne représentent seulement que 16 % de l'objectif.

On constate donc ici la nécessité d'augmenter fortement la production de LLS pour espérer atteindre l'objectif fixé.

Dans ce contexte, l'opération de Prompsault prévoit la construction d'environ 150 logements, dont au moins 80 logements sociaux. S'étalant sûrement au-delà de 2026, cette opération permettrait néanmoins d'atteindre 100% des objectifs de production de logements, et également la totalité des objectifs de production de LLS, dans la perspective du rattrapage des obligations issues de l'application sur Sanilhac de la Loi SRU. L'opération de Prompsault est d'autant plus pertinente que les autres zones AU de la commune, et notamment les deux implantées dans la zone dense et urbanisée de la commune, n'offrent pour l'instant aucune perspective de réalisation. C'est donc sur la seule opération de Prompsault que repose l'essentiel des efforts de production de logements, notamment sociaux pour les prochaines années. »

3- « L'articulation de la présente procédure avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord

Le projet porté par la modification n°4 du PLUi-HD du Grand Périgueux s'avère totalement compatible avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord approuvé le 27 novembre 2023, tels que développés dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Rappelons que ce DOO s'organise en 4 grands axes :

- Axe 1 : l'armature support de la vitalité du territoire.
- Axe 2 : la qualité urbaine et paysagère, le socle du cadre de vie.
- Axe 3 : l'économie au cœur de l'attractivité et du développement du territoire.
- Axe 4 : inscrire le territoire dans la transition énergétique et écologique.

En premier lieu, le DOO localise la commune de Sanilhac dans le « cœur d'agglomération » ou « pôle central » qui accueille une mixité de fonctions dans la ville centre comme dans les communes de première couronne. Ensemble, ces fonctions portent une offre de choix intense

et diversifiée qui fonde le rayonnement de l'agglomération à l'échelle régionale, au sein du département comme du Pays de l'Isle en Périgord.

De ce constat, découle le choix stratégique de faire de l'habitat une priorité de la revitalisation du cœur d'agglomération (prescription n°10 de l'objectif n°6 : « Prendre appui sur l'habitat pour redynamiser l'armature et promouvoir de nouveaux équilibres » de l'orientation n°2 de l'axe 1).

Le projet de Prompsault tel que proposé dans la modification n°4 du PLUI-HD répond donc totalement à la mise en œuvre développée par le DOO de cette prescription, et plus particulièrement :

- Assurer le déploiement équilibré du parc social au sein du cœur d'agglomération, en répondant et en anticipant les objectifs SRU qui s'imposent notamment à Sanilhac.
- Accompagner la diversification des offres d'habitat social (notamment les types de logement).
- Lutter contre la spécialisation sociale et veiller aux équilibres de peuplement au sein du parc social de l'agglomération dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

La commune de Sanilhac doit donc répondre à ces injonctions et développer son parc social. C'est la raison de l'importance de la part des logements sociaux dans le projet de Prompsault, la plus importante opération programmée sur la commune ces prochaines années.

Les différentes prescriptions de L'objectif 1 : « Une dynamique démographique et résidentielle intégrant l'ensemble des territoires » de l'orientation n°1 de l'axe 2 donnent aussi le cadre quantitatif de la production de logements avec lequel doit être compatible le PLUI-HD.

Pour répondre au scénario de croissance démographique de 0.7% annuelle retenu à l'échelle du Pays de l'Isle en Périgord, une production de 852 logements par an apparaît nécessaire. Celle-ci est affectée à 65% dans le « cœur d'agglomération » dont fait partie Sanilhac.

La commune doit donc prendre sa part dans cette production de logements : l'opération de Prompsault est sa plus importante contribution pour les prochaines années.

Par ailleurs, ce même objectif rappelle les impératifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2021-2031. Pour ce faire, le DOO fixe des minimas de densification à respecter. Pour la commune de Sanilhac et la nature de l'opération concernée, la densité est de l'ordre de 12 logements/hectare. Pour le projet porté par la modification n°4 du PLUI-HD, la densité sera très nettement au-dessus de ce minima : de l'ordre de 20 logements/hectare.

Plus encore, la rétrocession de plus de 20 ha du secteur 2AUzac, accueillant l'opération, en zone naturelle N participe à la mise en œuvre à plus long terme de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols également attendue dans cet objectif.

Enfin, le projet de Prompsault revu tel que proposé dans la modification n°4 du PLUI-HD respecte les prescriptions de l'orientation n°1 « Préserver les ressources en eau, entre équilibres

des usages et pratiques raisonnées » de l'axe 4 grâce à son raccordement au réseau d'assainissement collectif et par les dispositifs prévus de gestion des eaux pluviales. «

Le 30 octobre 2024 faisant suite à la réception de ces réponses, la mission régionale d'autorité environnementale Région nouvelle aquitaine a émis pour le présent projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacement (PLUI HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme un Avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Avec soixante-quatorze observations, la présente enquête au-delà des obligations réglementaires a répondu à une réelle attente des populations riveraines.

Deux outils ont été les principaux vecteurs d'apports de ces observations : le Registre dématérialisé avec vingt huit observations et la réunion publique avec une trentaine de personnes présentes et vingt-six questions.

Les analyses et synthèses des soixante-quatorze observations ont fait apparaître dix-huit demandes ou questions, elles sont précisées au chapitre 7 avec les réponses qui leurs sont apportées par le maître d'ouvrage.

Elles ont été transmises par le biais du procès-verbal de Synthèse au maître d'ouvrage afin qu'elles fassent l'objet de réponses dans le mémoire que celui-ci nous a transmis.

6 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les riverains de futur projet par le nombre et la diversité de leurs observations, ont fait part de leur intérêt et de leurs inquiétudes pour celui-ci.

D'où la nécessité de réponses précises et adaptées du maître d'ouvrage et de la Mairie pour y répondre

7 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PV DE SYNTHESE

(Pièce Annexe 16)

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 projets 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).

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 restant 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 engrains apportés.

2. Questionnement sur l'évolution de la circulation routière avec des demandes d'une étude d'un plan de circulation prenant en compte l'arrivée de nouveaux résidents et de son impact en la matière.

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.

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.

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 garantie 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.

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 semble excessive.

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.

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.

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.

Réponse du maître d'ouvrage : *La commune indique s'être engagée auprès des associations d'habitants d'interdire 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 ?

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 construction des pavillons ?

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 ?

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 logements 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.

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 ?

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 soit construit sur la parcelle en N ?

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 ?

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 choisi ce terrain ?

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 ?

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 logement 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.*

A Boisseuilh le 31 mars 2025

Le Commissaire enquêteur

Alain ANDRIEUX

LISTE PIECES ANNEXES

Pièces Annexe 1 : comptes rendus des réunions ou des échanges qui ont eu lieu soit avec des habitants, soit avec des associations concernant le futur projet envisagé

Pièces Annexe 2 : Décision de désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Bordeaux

Pièces Annexe 3 : Arrêté du Président de l'Agglomération du grand Périgueux

Pièces Annexe 4 : Avis Publicité dans quotidiens

Pièces Annexe 5 : Registres Papiers

Pièces Annexe 6 : Tract Anonyme

Pièces Annexe 7 : Tableau Récapitulatif des observations

Pièces Annexe 8 : Courriers et Emails reçus

Pièces Annexe 9 : PV de Synthèse

Pièces Annexe 10 : Avis Chambre d'agriculture de la Dordogne

Pièces Annexe 11 : Avis Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir

Pièces Annexe 12 : Avis Conseil Départemental de la Dordogne

Pièces Annexe 13 : Avis Direction Départementale des territoires

Pièces Annexe 14 : Avis Pays de l'Isle en Périgord.

Pièces Annexe 15 : Avis MRAE

Pièces Annexe 16 : Mémoire de Réponse du Maître d'Ouvrage aux Observations

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le

S²LO

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

PIECES ANNEXES 1

COMPTE-RENDU

RENCONTRE ASSOCIATIONS PROMPSAULT

MAIRIE

22/07/2021

Présents ASSOS : MM. BAUTISTA, BRUYERE, PERROT, DANLOS

Présents Mairie : M. AMELIN, Maire, M. LESTRADE, Adjoint aux travaux, M. CHAMPEAU, Adjoint aux finances, Mme DUPUY, Adjointe à l'urbanisme

1. Présentation de l'étude de faisabilité de l'ATD24

Mme DUPUY présente l'étude et le périmètre sur lequel la commune souhaite implanter son projet, soit une trentaine d'hectares à négocier avec les propriétaires, sachant que la dernière estimation des Domaines s'élève à 1 500 000 € :

parcelles AK : 9 (3819 m²), 10 (51 m², 12 (120 095 m²), 14 (109461 m²), 16 (66 441 m²)

Le plan ci-dessous prévoit sur la parcelle 12 de consacrer les parcelles 2 et 3 à des réserves pour la commune et de futurs projets comme une salle culturelle par ex ; les associations présents affirment leur volonté de conserver le calme sur ce plateau.

la parcelle 1 serait destinée à une résidence pour personnes âgées ; la parcelle 4 à des logements pour primo-accédants.



Sur le plan conceptuel, ce schéma intègre des objectifs de développement durable : - Des emprises publiques assez larges afin de dégager des espaces paysagés fonctionnels,

- Des espaces d'accompagnement confortables et sinués afin de créer une image paysagère qualitative ; cheminements doux, plantations d'accompagnement, stationnements ombragés ...

- La mise en place d'un réseau pluvial non souterrain (noues paysagées) privilégiant la perméabilité des sols et le respect de l'identité du lieu ; préservation des zones humides, bassins de rétention ou de filtration d'espaces naturels, voire relief

La parcelle 5 tout comme les autres parcelles du plan ci-dessus feront l'objet de division en lots à vendre.

Afin d'éviter les nuisances pour le voisinage existant les objectifs sont :

- De créer une voirie indépendante pour desservir l'unité foncière sans modifier les trafics routiers des voies existantes,
- De mettre en place des espaces paysagers importants à l'Ouest de la Zac afin de créer des tampons visuels entre les habitations existantes et à venir (largeur d'emprise de 9 à 10 m de large),
- D'offrir aux résidents actuels une voie verte à l'intérieur de ces espaces paysagers, complétée par des liaisons nouvelles à l'intérieur de l'unité foncière (emprises 5 m de large)

La parcelle 14 sera une zone boisée préservée, afin de répondre aux besoins d'assainissement pluvial et décliner un espace vert récréatif pour les résidents.

2. Révision du PLU en 2023

La municipalité souhaite retirer les parcelles CI 5-8-9 et 12 du périmètre de la ZAC et de les laisser en N ou A (naturel ou agricole) ; quant aux parcelles AN 1 et 2, les classer éventuellement en 2AU (à urbaniser plus tard) ou en N, l'objectif étant de ramener des parcelles constructibles le long de la route de Sansonnet, classées actuellement naturelles.



COMpte RENDU DE REUNION

RENCONTRE ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES de SANILHAC / MUNICIPALITE

Jeudi 22 Juillet 2021

Présents :

Associations : Association QVS : MM. BAUTISTA, BRUYERE,

Associations : MM PERROT, DANLOS

Municipalité : M. AMELIN, Maire, M. LESTRADE, Adjoint aux travaux, M.

CHAMPEAU, Adjoint aux finances, Mme DUPUY, Adjointe à l'urbanisme

Absents (non excusés) : Association ?

1. Présentation de l'étude de faisabilité de l'Agence Technique Départementale (ATD24)

Mme DUPUY présente l'étude et le périmètre sur lequel la commune souhaite implanter son projet, soit **299 767 m²**. La municipalité conduit des négociations avec les propriétaires, sur la base d'une estimation des Domaines, en date du 17/11/2020 (1 510 957 €).

Cet ensemble fait partie, à ce jour, d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) beaucoup plus importante en termes de surfaces. Une modification de cette zone devra donc être demandée au moment de la révision du PLUI (voir ci-après).

La nouvelle municipalité ne conserve, tel qu'annoncé pendant la campagne électorale, dans son projet, que 2 zones :

ZONE A : Parcelles AK 9 (3819 m²), AK 10 (51 m²), AK 12 (120 095 m²) classées 2 AU (à urbaniser),

ZONE B : Parcelles AK 14 (109 461 m²) et AK 16 (66 341 m²) classées N (Naturel)

Comme l'indique le plan ci-dessous, il est prévu sur les parcelles de la Zone A :

- De consacrer les parcelles n° 2 et 3 à des réserves foncières destinées à des équipements communaux pour des projets d'équipements non bruyants.
- De construire une Résidence pour personnes âgées sur la parcelle n° 1
- De réserver à la parcelle n° 4 à des logements destinés aux primo-accédants.
- Les autres parcelles (n° 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 et 16) seront construites dans une zone pavillonnaire



Sur le plan conceptuel, ce schéma intègre des objectifs de développement durable ; - Des emprises publiques assez larges afin de dégager des espaces paysagés fonctionnels,

- Des espaces d'accompagnement confortables et sinuieux afin de créer une image paysagère qualitative ; cheminements doux, plantations d'accompagnement, stationnements ombragés ...
 - La mise en place d'un réseau pluvial non souterrain (noues paysagées) privilégiant la perméabilité des sols et le respect de l'identité du lieu ; préservation des zones humides, bassins de rétention ou de filtration d'aspects naturels ayant rejet

Afin d'éviter les nuisances pour le voisinage existant les objectifs sont :

- De créer une voirie indépendante et à sens unique pour desservir l'unité foncière sans modifier les trafics routiers des voies existantes,
 - De mettre en place des espaces paysagers importants à l'Ouest de la ZAC afin de créer des tampons visuels entre les habitations existantes et à venir (largeur d'emprise de 9 à 10 m de large),
 - D'offrir aux résidents actuels une voie verte à l'intérieur des espaces paysagers, complétée par des liaisons nouvelles à l'intérieur de l'unité foncière (emprises 5 m de large)

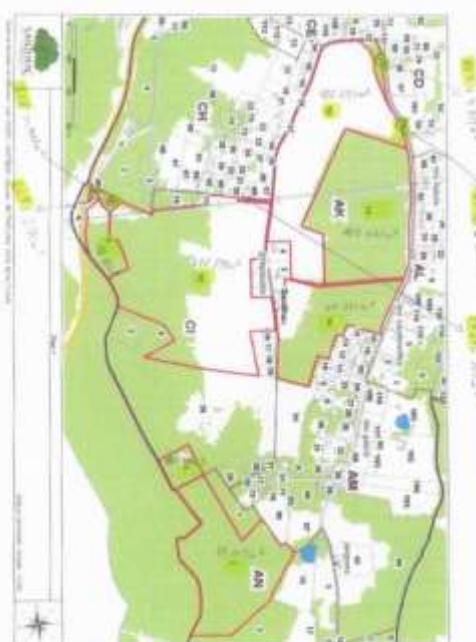
La parcelle 14 restera une zone boisée préservée, afin de décliner un espace vert récréatif pour les résidents.

2. Révision du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) en 2023

Cf plan ci dessous

La municipalité souhaite retirer les parcelles cadastrées CI 5, CI 8, CI 9 et CI 12 du périmètre de la ZAC actuelle et de les laisser en N ou A (naturel ou agricole).

Quant aux parcelles AN 1 et 2, demander un classement en zone 2AU (à urbaniser plus tard) ou en zone N (Naturel), l'objectif étant de ramener des parcelles constructibles le long de la route de Sansonnet, classées actuellement naturelles.



COMPTE-RENDU

AG ASSOCIATION UPSE

MARSANEIX

25/11/2021

Présents ASSOS : MM. PERROT, DANLOS + 35 habitants environ

Présents Mairie : M. LESTRADE, Adjoint aux travaux, M. CHAMPEAU, Adjoint aux finances, Mme DUPUY, Adjointe à l'urbanisme

1. AMENAGEMENTS ROUTE DE JARGUES ET MONTEE DE PROMPSAULT

a) – Montée de Prompsault

M. PERROT demande où en sont les travaux prévus dans la montée de Prompsault.

J-Marie informe les participants que les travaux démarreront la semaine prochaine.

M. PERROT demande si des panneaux photovoltaïques sont prévus pour éclairer notamment la portion qui est totalement dans le noir.

J-Marie explique que le SDE est en train d'étudier cette question et que cela ne sera peut-être pas du photovoltaïque mais du filaire.

Autre demande : buser le côté droit du n° 14 au n° 20. J-José explique c'est prévu sur 2022 et budgeté.

b) – Sécurisation de la route de Jargues

J-José explique que 1 ou 2 passages surélevés seront mis en place l'an prochain pour freiner la vitesse excessive.

M. PERROT constate que le radar qui était en place a été enlevé. Des statistiques ont-elles été étudiées ?

J-Marie précise qu'il a été retiré il y a 2 ou 3 jours et que les éléments n'ont pas encore été analysés.

M. PERROT rappelle qu'une étude de sécurisation a été faite il y a 2 ans et mérite d'être complétée.

c) – Voie piétonne

M. PERROT rappelle qu'en 2019 (9/09), la mairie avait présenté la validation des achats de terrain pour continuer la voie piétonne. J-José explique que la commune est en train d'étudier le prolongement de la voie piétonne jusqu'à SUPER U mais qu'il faudra faire des acquisitions de terrain, des aménagements de voirie pour la sécurisation et qu'il faudra plusieurs mois avant l'aboutissement.

d) – Emplacement réservé descente sur la Rampinsole

L'association a bien noté que cet emplacement réservé a été annulé et qu'aucune voie n'est prévue pour rejoindre la Rampinsole.

e) – Bornes enterrées

M. DANLOS demande où les bornes enterrées seront implantées. Les élus rappellent que c'est le SMD3 qui s'en chargent. J- Marie explique que tout est loin d'avoir été encore réalisé.

2. PROJET AMENAGEMENT PLATEAU

M. PERROT explique qu'un 10^eme des adhérents de l'association sont absents et excuse M. LAROUSSARIE.

M. DANLOS informe les élus du **rejet total de l'étude de l'ATD** pour l'aménagement du plateau et particulièrement de la parcelle AK 12, hormis le fait que le chemin de Gregaudie ne soit pas impacté et qu'une résidence pour séniors soit prévue au nord de la parcelle.

Il rappelle qu'au court de la dernière rencontre, la municipalité s'est engagée à **ne rien implanter de bruyant sur cette zone**.

Il rappelle l'exigence de l'association de prévoir une **bande tampon de 20 m** (au lieu de 10 prévu par l'ADT24). Il se plaint de l'absence de concertation. M. DANLOS annonce que l'association a travaillé sur un autre scenario et va faire des propositions qui devront être prises en compte par la municipalité à défaut de quoi des tracs (diffusés en vidéoprojection dans la salle) seront distribués à la population comme quoi la commune ne tient pas des promesses de campagne.

J-José demande à M. DALOS qu'est-ce qui justifie une telle agressivité par rapport aux élus d'autant qu'il rappelle le connaître depuis une dizaine d'année et ne pas l'avoir vu, par le passé, dans cet état ; il insiste que rien ne justifie actuellement une telle hargne et colère alors que rien n'a été encore lancé. Il mentionne d'ailleurs qu'un cabinet a été sollicité pour évaluer le coût de l'aménagement de la parcelle AK 12 et que ce cabinet a proposé l'étude de 2 autres scenarii d'aménagement en plus de celui de l'ATD.

Mme DUPUY explique que l'étude de faisabilité de l'ATD24 ne présente aucun caractère définitif et n'est qu'une version d'aménagement proposée ; cette étude a été commandée à l'ATD24 car gratuite. Elle rappelle qu'elle a été présentée lors de la dernière rencontre et que depuis, rien n'a été entrepris puisque la commune n'est pas propriétaire des terrains, que le chiffrage de l'opération n'est qu'au balbutiement et qu'au préalable de toute chose, il a été demandé à la DRAC d'estimer si ces parcelles ne font pas partie d'une zone protégée en terme de fouilles archéologiques.

M. DANLOS présente la proposition de l'association sur la parcelle AK12 : **Bande tampon de 20 m** (estimée à 120 000 €), **voie centrale de 6 m, 28 parcelles de 1 800 à 2 500 m²** (et non 60 maisons comme prévu sur l'étude de l'ATD sur 46 % de la surface).

Il ne comprend pas que la municipalité consacre 800 000 € sur l'achat du bois.

Il ajoute que des logements sociaux de type de ceux qui ont été implanté au lotissement de La Guillaumie sont prévus dans leur étude.

En ce qui concerne les dents creuses de l'autre côté du chemin de Gregaudie, le travail de l'asso a consisté à prévoir leur achat par la commune pour pouvoir, après un aménagement paysager, les revendre également ce qui viendrait alimenter les finances du projet.

Il rappelle que l'association **veut que la municipalité s'engage définitivement à assurer que le caractère résidentiel sera préservé**.

M. PERROT affirme que si cela n'était pas le cas, l'association pourrait faire « tomber » le PLUi : ça demanderait du temps mais on le ferait.

M. DANLOS demande où les bornes enterrées seront implantées. Les élus rappellent que c'est le SMD3 qui s'en chargent. J- Marie explique que tout est loin d'avoir été encore réalisé.

2. PROJET AMENAGEMENT PLATEAU

M. PERROT explique qu'un 10^eme des adhérents de l'association sont absents et excuse M. LAROUSSARIE.

M. DANLOS informe les élus du **rejet total de l'étude de l'ATD** pour l'aménagement du plateau et particulièrement de la parcelle AK 12, hormis le fait que le chemin de Gregaudie ne soit pas impacté et qu'une résidence pour séniors soit prévue au nord de la parcelle.

Il rappelle qu'au court de la dernière rencontre, la municipalité s'est engagée à **ne rien implanter de bruyant sur cette zone**.

Il rappelle l'exigence de l'association de prévoir une **bande tampon de 20 m** (au lieu de 10 prévu par l'ADT24). Il se plaint de l'absence de concertation. M. DANLOS annonce que l'association a travaillé sur un autre scenario et va faire des propositions qui devront être prises en compte par la municipalité à défaut de quoi des tracs (diffusés en vidéoprojection dans la salle) seront distribués à la population comme quoi la commune ne tient pas des promesses de campagne.

J-José demande à M. DALOS qu'est-ce qui justifie une telle agressivité par rapport aux élus d'autant qu'il rappelle le connaître depuis une dizaine d'année et ne pas l'avoir vu, par le passé, dans cet état ; il insiste que rien ne justifie actuellement une telle hargne et colère alors que rien n'a été encore lancé. Il mentionne d'ailleurs qu'un cabinet a été sollicité pour évaluer le coût de l'aménagement de la parcelle AK 12 et que ce cabinet a proposé l'étude de 2 autres scenarii d'aménagement en plus de celui de l'ATD.

Mme DUPUY explique que l'étude de faisabilité de l'ADT24 ne présente aucun caractère définitif et n'est qu'une version d'aménagement proposée ; cette étude a été commandée à l'ADT24 car gratuite. Elle rappelle qu'elle a été présentée lors de la dernière rencontre et que depuis, rien n'a été entrepris puisque la commune n'est pas propriétaire des terrains, que le chiffrage de l'opération n'est qu'au balbutiement et qu'au préalable de toute chose, il a été demandé à la DRAC d'estimer si ces parcelles ne font pas partie d'une zone protégée en terme de fouilles archéologiques.

M. DANLOS présente la proposition de l'association sur la parcelle AK12 : **Bande tampon de 20 m** (estimée à 120 000 €), **voie centrale de 6 m, 28 parcelles de 1 800 à 2 500 m²** (et non 60 maisons comme prévu sur l'étude de l'ATD sur 46 % de la surface).

Il ne comprend pas que la municipalité consacre 800 000 € sur l'achat du bois.

Il ajoute que des logements sociaux de type de ceux qui ont été implanté au lotissement de La Guillaumie sont prévus dans leur étude.

En ce qui concerne les dents creuses de l'autre côté du chemin de Gregaudie, le travail de l'asso a consisté à prévoir leur achat par la commune pour pouvoir, après un aménagement paysager, les revendre également ce qui viendrait alimenter les finances du projet.

Il rappelle que l'association **veut que la municipalité s'engage définitivement à assurer que le caractère résidentiel sera préservé**.

M. PERROT affirme que si cela n'était pas le cas, l'association pourrait faire « tomber » le PLU : ça demanderait du temps mais on le ferait.

CONCLUSION : Les élus annoncent qu'une rencontre sera organisée avec le cabinet qui va travailler sur les scénarios et que cette proposition va être intégrée dans les 2 scénarios du cabinet. J-José rappelle que le seul maître d'ouvrage sur le périmètre de la ZAC, c'est la commune et personne d'autre. Il émet malgré tout des réserves sur l'acceptation de l'état de parcelles aussi grandes.

M. DANLOS demande une rencontre dans le courant du mois de décembre.

Réunion terminée par le pot de l'amitié

COMpte-rendu

RENCONTRE ASSOCIATIONS PROMPSAULT

MAIRIE

06/07/2022

Présents ASSOS : Mmes PAILHE, CHARENTON,
MM. BAUTISTA, PERROT, DANLOS, GAVILAN, GROUSSET, VANDEZANDE, ESPITALIER

Elus Présents Mairie : M. AMELIN, Maire, M. LESTRADE, Adjoint aux travaux, Mme EYMET,
MaireDéléguée de Notre-Dame-de-Sanilhac, Mme DUPUY, Adjointe à l'urbanisme

Cabinet SCAPA, Mme TAEVERNIER,

Directrice Générale des Services de la Mairie de SANILHAC : Mme MAXHEIM-MALARD

M. AMELIN introduit la réunion en informant les participants de l'accord de la famille ROULEAU de vendre à la commune les parcelles AK 9, AK 10, AK 12 et AK 14 pour un montant de 1 200 000 €.

1. Présentation de l'étude d'aménagement du plateau de PROMPSAULT Mme DUPUY

informe les participants de l'avancée du projet :

- a. Un diagnostic archéologique a été demandé à la DRAC pour déterminer si des vestiges existent sur la parcelle AK 12, parcelle qui fera l'objet d'un aménagement.
Elle rappelle que des résultats de ce diagnostic dépendra l'achat ou non du terrain et la continuité du projet.
Ce diagnostic doit se faire après la récolte du fermier et avec l'accord du propriétaire.
- b. Une pré-étude 4 saisons a été également commandée qui doit déterminer également les éventuelles contraintes pour la faune et la flore de la continuité du projet.

Elle rappelle que Mme TAEVERNIER du cabinet SCAPA a été mandatée pour étudier les 3 scénarii d'aménagement du plateau : ATD, UPSE et le sien. Elle présente le résultat de son travail.

Il en ressort que la commune s'oriente vers le scenario de SCAPA qui propose un aménagement de 57 lots intégrant les demandes des membres de l'UPSE : bande-tampon de 20 m le long du chemin de GREGAUDIE (traversée par une voie douce de déplacement), aucune sortie sur celuici et une augmentation des surfaces des parcelles par rapport au scenario initial de l'ATD.

2. Réactions des représentants des associations de riverains

L'UPSE considère que même si des efforts ont été faits sur la grandeur des parcelles, elles sont encore un peu petites. M. DANLOS demande le nombre d'arbres prévus dans la bande-tampon.

Mme TAEVERNIER montre à nouveau des plans de coupe qui déterminent l'aménagement de cette bande-tampon et précise que le nombre de végétaux n'a pas été compté mais que l'ensemble de l'aménagement paysager a été estimé. C'est avec le maître d'œuvre que le nombre exact sera déterminé.

M. VANDEZANDE demande si la date de début des travaux et leur durée ont été fixées.

Mme DUPUY explique que les contraintes archéologiques et environnementales doivent être levées, la demande de révision du PLUi acceptée par les services de l'Etat (révision prévue en 2023), la déclaration de projet (menée conjointement avec le Grand Périgueux compétent en la matière) lancée et le permis d'aménager accepté. Il faudra ensuite désigner un maître d'œuvre. Il est donc trop tôt pour déterminer la date de début et la durée des travaux.

M. GAVILAN demande si parallèlement à cet aménagement, il pourrait être envisagé d'enterrer les réseaux au Chemin de Grégaudie. M. LESTRADE estime que ce serait possible pour profiter de ces travaux d'aménagement mais que cela dépendra de l'avancée de l'aménagement le moment venu.

M. BAUTISTA pour QVS s'inquiète du nombre de voitures (2 par maison) qui vont arriver sur le plateau. M. LESTRADE explique qu'un rond-point est prévu sur la route des Jargues pour l'entrée dans le lotissement ce qui permettra aussi de ralentir la circulation sur celle-ci.

Mme DUPUY rappelle qu'en 2019, l'ancienne municipalité avait demandé une étude de circulation sur le plateau de Prompsault notamment et l'impact qu'aurait un aménagement de celui-ci. Le diagnostic avait déterminé que les principaux flux de circulation se situaient le matin aux heures d'embauche dans le sens Prompsault/Périgueux et le soir inversement. L'étude ne faisait pas ressortir de problème insurmontable en matière de circulation.

Mme CHARENTON, administratrice de la SEPANSO, fait part aux élus qu'elle établira un courrier répertoriant ses remarques sur le projet mais aussi sur l'ensemble de la commune qu'elle fera parvenir à la mairie.

3. Révision du PLUi en 2023

Aux questions de l'UPSE concernant le PLUi, Mme DUPUY explique que la collectivité demandera une révision du PLUi tel que cela avait été indiqué lors de notre rencontre avec les associations du 22/07/21.

La municipalité souhaite retirer les parcelles CI 5-8-9 et 12 du périmètre de la ZAC et de les laisser en N ou A (naturel ou agricole). Seules les dents creuses de la parcelle CI 12 le long du Chemin de Gregaudie seraient en 2 AU.

Quant aux parcelles AN 1 et 2, les classer éventuellement en 2AU (à urbaniser plus tard) ou en N ; Mme DUPUY précise qu'il était envisagé de demander à ramener des parcelles constructibles le long de la route de Sansonnet, classées actuellement naturelles afin de compenser au niveau de la commune la perte de la constructibilité des parcelles CI 5-8-9 et 12.

Il semblerait que les dernières informations des services de l'Etat portent à penser que les surfaces des parcelles classées en constructible revenant en N ou A ne pourraient être compensées en totalité à un autre endroit de la commune.





COMpte-rendu RENCONTRE - 4/08/22 UPSE - MAIRIE

Présents : Francis PERROT, Alain DANLOS, Catherine DUPUY

MM. PERROT et DANLOS avaient demandé une rencontre suite à la réunion du 6/07/22.

1. PLUI : demande révision pour revoir ZAC

MM. PERROT et DANLOS ont demandé confirmation de la remise en zone N des parcelles :

CD a préparé un courrier au Président du Grand Périgueux pour demander la révision intégrant la suppression de la ZAC : en laissant seulement en constructible les parcelles AK 9+10+12+14 et les dents creuses de la CI 12 le long du chemin de Gregaudie, le reste revenant en N.

2. AMENAGEMENT BANDE TAMPON

M. DANLOS explique, à l'aide d'un dessin, la demande de l'UPSE de concevoir la bande tampon comme suit :

- 1,5 m pour un futur élargissement du chemin de Gregaudie,
- 2 m arborés (petits arbustes)
- 2,5 m pour la voie piétonne (et pas 3 m comme indiqué par SCAPA)
- 11 m de bande arborée (érables, lauriers, chênes en CP)
- 3 m de noue (comme indiqué par SCAPA)

Il est demandé un éclairage public le long de la voie piétonne (à cause des enfants)

3. ENTREE DU LOTISSEMENT ROUTE DE JARGUES

M. DANLOS explique qu'il serait préférable de décaler l'entrée en face de chez MORGADDO pour ne pas la positionner juste après le virage..

Il pense qu'il vaudrait mieux mettre en place un « ovoïd » plutôt qu'un rond-point (plus sûre).

4. BANDE TAMPON ROUTE DE JARGUES

Rappel de la demande d'une bande-tampon à partir du bois des Sauterelles jusqu'à l'entrée du lotissement.

Nota : MM. PERROT et DANLOS précisent que si ces propositions sont acceptées, l'UPSE soutiendra le projet pressenti en réunion publique.



**COMPTE-RENDU
RENCONTRE UPSE
21/09/22 – MAIRIE**

Présents : F. PERROT – A. DANLOS, J. GAVILAN+ F. MOREAU+A. GROUSSET
+D. VAN DE ZANDE, B. ESPITALIER

Mairie : C. DUPUY

UPSE

M. PERROT remercie la mairie pour les travaux effectués demandés précédemment.

Il fait le compte-rendu de l'Assemblée Générale de l'UPSE tenue le 16/09/22 à laquelle assistaient 57 personnes. Le projet de la mairie leur a été présenté.

Le projet SCAPA sans modifications demandées par l'UPSE le 4/08 a été rejeté à 100 %. Le projet SCAPA avec les modifications sont reçus 52 votes pour, 3 contre et 2 abstentions.

Rappel des demandes de modifications :

- ✓ bande tampon comme suit :
 - 1,5 m pour un futur élargissement du chemin de Gregaudie,
 - 2 m arborés (petits arbustes)
 - 2,5 m pour la voie piétonne (et pas 3 m comme indiqué par SCAPA)
 - 11 m de bande arborée (érables, lauriers, chênes en CP)
 - 3 m de noue (comme indiqué par SCAPA)
- ✓ un éclairage public le long de la voie piétonne (à cause des enfants)
- ✓ décalage de l'entrée en face de chez MORGADO pour ne pas la positionner juste après le virage et donc bande-tampon à partir du bois des Sauterelles jusqu'à l'entrée du lotissement,
- ✓ Mise en place d'un « ovoid » plutôt qu'un rond-point pour l'entrée du lotissement M. DANLOS précise aussi qu'il est demandé de ne pas abattre d'arbres Route de Jargues.

MAIRIE

Mme DUPUY informe les participants des réponses apportées par les élus à ces demandes du 4/08/22 :

Organisation de la bande-tampon : le projet SCAPA est préféré à la proposition de l'UPSE principalement pour des questions de sécurité.

L'éclairage, le long de la voie piétonne, sera prévu et certainement un éclairage solaire.

L'ovoid est acté.



**COMPTE-RENDU
RENCONTRE UPSE
21/09/22 – MAIRIE**

Présents : F. PERROT – A. DANLOS, J. GAVILAN+ F. MOREAU+A. GROUSSET
+D. VAN DE ZANDE, B. ESPITALIER

Mairie : C. DUPUY

UPSE

M. PERROT remercie la mairie pour les travaux effectués demandés précédemment.

Il fait le compte-rendu de l'Assemblée Générale de l'UPSE tenue le 16/09/22 à laquelle assistaient 57 personnes. Le projet de la mairie leur a été présenté.

Le projet SCAPA sans modifications demandées par l'UPSE le 4/08 a été rejeté à 100 %. Le projet SCAPA avec les modifications sont reçus 52 votes pour, 3 contre et 2 abstentions.

Rappel des demandes de modifications :

- ✓ bande tampon comme suit :
 - 1,5 m pour un futur élargissement du chemin de Gregaudie,
 - 2 m arborés (petits arbustes)
 - 2,5 m pour la voie piétonne (et pas 3 m comme indiqué par SCAPA)
 - 11 m de bande arborée (érables, lauriers, chênes en CP)
 - 3 m de noue (comme indiqué par SCAPA)
- ✓ un éclairage public le long de la voie piétonne (à cause des enfants)
- ✓ décalage de l'entrée en face de chez MORGADO pour ne pas la positionner juste après le virage et donc bande-tampon à partir du bois des Sauterelles jusqu'à l'entrée du lotissement,
- ✓ Mise en place d'un « ovoid » plutôt qu'un rond-point pour l'entrée du lotissement M. DANLOS précise aussi qu'il est demandé de ne pas abattre d'arbres Route de Jargues.

MAIRIE

Mme DUPUY informe les participants des réponses apportées par les élus à ces demandes du 4/08/22 :

Organisation de la bande-tampon : le projet SCAPA est préféré à la proposition de l'UPSE principalement pour des questions de sécurité.

L'éclairage, le long de la voie piétonne, sera prévu et certainement un éclairage solaire.

L'ovoid est acté.

M. DANLOS et M. PERROT insistent en précisant que les points demandés le 4/08 ne sont pas négociables.

Mme DUPUY propose de prévoir une autre rencontre courant octobre avec Monsieur le Maire et M. LESTRADE ainsi que Mme TAEVERNIER pour arriver à un accord.

QUESTIONS DIVERSES

Une riveraine de la route de Jargues (qui habite en face du petit panneau PERIBUS...) demande s'il serait possible de mettre en place une protection visuelle pour la protéger des poubelles.

La question du lieu de passage du gibier a été posée lorsque le lotissement sera en place sur le plateaux.

La question est posée de savoir la destination de la parcelle réservée à la commune sur le projet SCAPA. Mme DUPUY explique que ce sera une réserve foncière mais que rien n'est encore envisagé sur cet emplacement.

Des plots empêchant l'accès au chemin des Sauterelles sont demandés

Suite aux travaux effectués Route de Jargues, un riverain demande la remise en état de l'emplacement servant de parking aux camions sur lequel il y a encore des déchets de ciment.



**COMPTE-RENDU
RENCONTRE UPSE
24/10/22 – MAIRIE**

Présents : F. PERROT – A. DANLOS+ F.MOREAU

Mairie : JL. AMELIN, JM. LESTRADE, C. DUPUY
M. MAXHEIM-MALARD, DGS

M. DANLOS de l'UPSE reprend les demandes de l'UPSE suivantes lesquelles sont validées par les élus de la Municipalité :

- ✓ Bande tampon de 20 m comme suit :
 - 1,5 m pour un futur élargissement du chemin de Grégaudie,
 - 2 m arborés (petits arbustes sur 700 m : haie arbustive telle que celle Rue de Prompsault)
 - 2,5 m pour la voie piétonne (voire 3 m si bande arborée) avec éclairage à LED
 - 11 m de bande arborée (érables, lauriers, chênes en cépée dit multi-troncs telle que décrite sur la présentation de l'UPSE pour un total de 388 arbres)
 - 3 m de noue en fond de la bande tampon en limite de parcellaire du nouveau lotissement (comme indiqué par SCAPA)

Le maire précise que la commune ne souhaite pas acquérir les dents creuses au bout du chemin de Gregaudie qui resteront en N comme le reste de la parcelle concernée CI 12. La partie d'1,5 m prévue sur le profil de l'UPSE n'a donc plus lieu d'être.

La demande de M. DANLOS d'être intégré, avant appel d'offres, à la définition des arbres, leur hauteur ainsi qu'au cahier des charges des espaces verts, détail estimatif, CCTP est accordée.

M. DANLOS conseille d'écrire un article dans le CCTP concernant le lot unique Espaces Verts stipulant que l'entreprise retenue s'engage à inviter les élus dans la pépinière pour baguer les arbres.

- ✓ L'entrée du futur lotissement ne se fera que par la Route de Jargues à l'emplacement défini sur le plan général remis par l'UPSE respectant les distances exactes ce qui permettra de maintenir les arbres existants en face des n° 14 jusqu'à 20, d'agrandir les parcelles de l'entrée du lotissement.

Le giratoire sera de forme ovoïde plus sûre et plus économique car moins large.

La mise en place de la bande tampon sera effectuée au même moment que le lancement des travaux du lotissement avec le maintien des arbres existants le long du chemin de Grégaudie situés en face des n° 41 à 43 et des 31 à 33.

Le Chemin des Sauterelles sera interdit à la circulation (sauf secours) avec des bornes amovibles côté Route de Jargues en retrait de la voie verte existante et chemin de Grégaudie en retrait du portail arrière de la maison faisant l'angle permettant ainsi à un véhicule de faire demi-tour.

PIECE ANNEXE 2**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE****DECISION DU****TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX**

21/11/2024

N° E24000109 /33

Le président du tribunal administratif**Décision désignation de commissaire du 21/11/2024****CODE : I**

Vu enregistrée le 19/11/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification du plan local d'urbanisme n°4 du Grand Périgueux :

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain ANDRIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Alain LAUMON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, à Monsieur Alain Andrieux et à Monsieur Alain Laumon.

Fait à Bordeaux, le 21/11/2024

le président,

*Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques*

Xavier BESSE des LAVALES

Gil CORNEVAUX

PIECE ANNEXE 2

ARRU2025-001

Envoyé en préfecture le 09/01/2025

Reçu en préfecture le

09/01/2025

Publié le

ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001-AR

REPUBLICHE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Communauté d'agglomération LE GRAND PERIGUEUX

Espace Alienor
255, rue Martha Desrumaux 24000 PERIGUEUX

ARRETE

DU PRESIDENT

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36, L 153-41 et R 153-8,

Vu le code de l'Environnement et notamment son article L. 123-3,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Grand Périgueux du 25 juin 2015, prenant, à compter du 1^{er} octobre 2015, la compétence en matière de planification de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 19 décembre 2019, et modifié le 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, le 3 mars 2022, le 29 septembre 2022, le 2 février 2023, le 25 mai 2023, et le 24 novembre 2023,

Vu la délibération n° DD2023-157 en date du 30 novembre 2023, prescrivant la modification⁰ du plateau

n° 4 du PLUi relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUzac de Prompsault sur la commune de Sanilhac,

Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux n° E24000109/33 en date du 21 novembre 2024 désignant le commissaire enquêteur.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête,

Envoyé en préfecture le 09/01/2025

Reçu en préfecture le

09/01/2025

Publié le



ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001-AR

Considérant que depuis le 19 décembre 2019 la communauté d'agglomération du Grand Périgueux est dotée d'un PLUi sur l'ensemble de son territoire. Ce document évolue régulièrement afin de s'adapter aux projets publics ou privés jugés importants pour le territoire.

Considérant que la zone 2AUzac du plateau de Prompsault sur la commune de Sanilhac, actuellement fermée à l'urbanisation, était destinée dans le PLUi à recevoir un ou plusieurs projets d'aménagement à vocation principale d'habitat. Un projet a été étudié en concertation avec les habitants, couvrant 12 ha sur les plus de 30 ha initiaux de la zone 2AUzac, et restituant le solde en zone naturelle.

Considérant que dans cette optique, une modification n°4 du PLUi a été prescrite par délibération motivée du conseil communautaire du Grand Périgueux en date du 30 novembre 2023, afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUzac du Plateau de Prompsault.

Considérant que le Président de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux est, en application du code de l'urbanisme, l'autorité publique compétente pour mener la procédure d'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi.

ARRETE

Article 1 — Objet et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération du Grand Périgueux, pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 03 février 2025 à 9H00 au mardi 04 mars 2025 à 17H00, heure de Paris.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLUi pourra éventuellement être modifié afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées et des personnes ayant fait des observations lors de l'enquête publique. La modification n°4 du PLUi sera ensuite approuvée par l'assemblée délibérante de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Article 2 — Désignation du commissaire enquêteur

Par une décision n°E24000109/33 en date du 21 novembre 2024, Madame la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Alain ANDRIEUX, DDSP adjoint de la Dordogne retraité, en qualité de commissaire enquêteur. M. Alain LAJMON est désigné comme son suppléant.

Article 3 — Consultation du dossier d'enquête publique par le public

Les pièces du dossier de modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront

Envoyé en préfecture le 09/03/2025

Reçu en préfecture le

09/03/2025

Publié le



ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001-AR

déposés en mairie de Sanilhac et à l'hôtel d'agglomération du Grand Périgueux, siège de l'enquête publique, du lundi 03 février 2025 au mardi 04 mars 2025.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- * Pour l'hôtel d'agglomération, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00, puis le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, et Pour la Mairie de Sanilhac, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, puis le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30, et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête dédié, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, domicilié à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, Espace ALIENOR, 255 rue Martha Desrumaux, CS 6003, 24 000 PERIGUEUX.

Pendant toute la durée de l'enquête, un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur un poste informatique situé au siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux.

Le dossier soumis à enquête peut également être consulté sur le site internet dédié du Grand Périgueux à l'adresse suivante : <http://registre.agrn.fr/>.

Des informations sur le projet de modification n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux peuvent être demandées auprès du directeur général des services du Grand Périgueux et du service Urbanisme et Planification du Grand Périgueux, ainsi qu'àuprès de la mairie de Sanilhac.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Article 4 — Dépôt des observations par le public

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra déposer ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en mairie de Sanilhac et au siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux pendant toute la durée de l'enquête publique.
- soit lors des permanences et de la réunion publique tenues par le commissaire enquêteur définies à l'article 5,
- soit les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, domicilié à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, Espace ALIENOR, 255 rue Martha Desrumaux, CS 6003, 24 000 PERIGUEUX.
- soit sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <http://registre.agrn.fr/>. Des observations peuvent y être

Envoyé en préfecture le 09/01/2025

Reçu en préfecture le

09/01/2025

Publié le

déposées via un formulaire en ligne. Les pièces jointes éventuelles ne devront pas dépasser 50 Mo.

- soit par courriel à l'adresse électronique : enquête publique@grandperigueux.fr, en portant la mention « enquête publique sur la modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux ».

Ces correspondances devront être faites durant la durée légale de l'enquête publique, soit du lundi 03 février 2025 à 9H00 au mardi 04 mars 2025 à 17H00, heure de Paris.

Article 5 - Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra le public aux horaires et lieux suivants :

A l'hôtel d'agglomération :

- Le lundi 03 février 2025 de 9h à midi,
- Le mardi 04 mars 2025 de 14h à 17h, En mairie de Sanilhac :
- Le mardi 25 février de 14h à 17h,

Lors d'une réunion publique organisée dans la salle des fêtes de Sanilhac (bourg de Notre Dame de Sanilhac) :

- Le mercredi 19 février 2025 à partir de 19h.

Article 6 — A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête et les documents annexés le cas échéant sont transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Président du Grand Périgueux ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Président du Grand Périgueux ou son représentant dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours, à compter de la date de clôture de l'enquête publique, pour transmettre au Président de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux son rapport dans lequel figurent ses conclusions et avis motivés, accompagné du dossier d'enquête. Il transmet simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions à la présidente du tribunal administratif de Bordeaux.

Article 7 — Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux à monsieur le Préfet de la Dordogne, et sera déposée à l'hôtel d'agglomération du Grand Périgueux, siège de l'enquête, ainsi que sur son site internet, où le public pourra consulter le rapport pendant une durée d'un an, aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Article 8 — Le projet de modification n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été soumis à examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine. Celle-ci a répondu par une décision n° 2024ACNA124 du 30

Envoyé en préfecture le 09/01/2025

Reçu en préfecture le
09/01/2025
Publié le

ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001-AR

octobre 2024, en ne soumettant pas cette procédure à évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale figurera dans le dossier d'enquête publique.

Article 9 — Un avis d'information au public portant les indications prévues à l'article R. 123-9 du code de l'environnement sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux désignés ci-après :

.. Sud-Ouest Dordogne, .. La
Dordogne Libre.

Cet avis sera affiché notamment en mairie de Sanilhac, sur site, et au siège de l'Agglomération du Grand Périgueux, et publié par tout autre procédé en usage sur le territoire du Grand Périgueux.

Cet avis sera également publié sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, l'adresse suivante : <https://www.grandperigueux.fr/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête : .. Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion .. Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Fait à Périgueux, le 09 JAN. 2025

Le Président,
Jacques AUZOU

Affiché le : 09 JAN, 2025

Le Président:

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le

S²LO

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001

-AR
Envoyé en préfecture le 09/01 /2025

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le

S²LO

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

ID : 024-200040392-20250109-ARRU/2025001 S²LO

-AR
Reçu en préfecture le 09/01/2025

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le



ID : 024-200040392-20250109-ARRR/2025001

ID : 024-200040392-20250109-ARRR/2025001

-AR
Publié le

PIECE ANNEXE 4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

Dordogne

COMMUNE

SANILHAC

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Modification n°4 du PLU
du Grand Périgueux

réf. 501 051

Berger
Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Notification n° 4 du PLUi du Grand Périgueux

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° ARRU 2025 - 001 en date du 08 février 2025 de
 M. le Maire de Président du Grand Périgueux
 M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M Alain ANDRIEUX qualité Commissaire enquêteur
Membre titulaire : M Alain L'AURON qualité Suppléant

M _____ qualità _____
M _____ qualità _____
M _____ qualità _____

Membre suppléants : M _____ qualità _____
M _____ qualità _____
M _____ qualità _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du lundi 3 février 2025 au vendredi 4 mars à 17 h

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Siège de l'agglomération du Grand-Périgueux

Autres lieux de consultation du dossier : Mairie de Samillac

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège du Grand-Périgueux

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les lundi 03/02/2025 de 9 h à midi et de _____ à _____
les Mercredi 05/03/2025 de 14 h à 17 h et de _____ à _____
les Dimanche 25/02/2025 (Samillac) de 14 h à 17 h et de _____ à _____
les Mercredi 07/03/2025 de 14 h à (Salle des fêtes de Samillac) et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le commissaire
enquêteur
ANDRIOLA Alain

Registre ouvert le 3 février 2025 à 8 heures 30

Observations de M^{me}

Le 19/02/2025 convocation de Madame LEYMERIGIE Claude

le 26/02/2025 Nous demandons que le chemin des Saubriffles soit fermé à toute circulation sauf pour accès Pompiers et Secours, car avec le projet ce chemin de Terre risque d'être une voie de circulation pour les résidents actuels du plateau.

M. et Mme Albert ALBERT Laurent et Catherine 06 47 76 87 28 - 47 Chemin de Grangaudie
Notre Dame Sanilhac

le 03 Mars 2025 Monsieur,

Je me suis rendue à la réunion qui a été organisée fin février.

Des logements oui mais je ne souhaite pas de tout le projet de batiments jusqu'à 12 mètres de haut. C'est beaucoup trop haut. Je résidente sur le plateau depuis juillet 1985 je ne soutiens pas ce projet.

Ave Poulain Prenot. le viimpasse Heimoz
24660 N.D de Sanilhac
05 70 71 10 91.

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Laurence AFROUSSARIÉ 45 chemin de Grégaudie Samilhac
Habitante depuis 1989
Le 4 mars 2025

Je suis totalement opposée à ce projet qui va à l'encontre des préconisations environnementales actuelles : artificialisation des sols, pollutions aériennes et sonores, nuisances pour la biodiversité etc.

Ce projet est disproportionné et coûteux

camargue

Je suis également opposé à ce projet,

// S.F. L'ancienne
Même adresse

le 04-03-2025

Poissonnier chrétien
5 impasse Mermoz 24660 SAMILHAC

Je m'oppose totalement à ce projet; étant habitant du plateau de Prompsoult depuis 1987, j'ai vu l'accroissement du trafic considérablement augmenter

Je vois mal un tel projet avec les infrastructures actuelles ne pouvant absorber un minimum de 130 Véhicule supplémentaires. De plus, l'école des chades ne pourrait pas accueillir un tel nombre d'enfants (environ 100)

De plus cet endroit reste le seul croisement proche de Penqueux. Nous ne voulons pas voir un projet

de cette ampleur qui amenuise le grand désir de

la commune.

auj

C Lotau du Prison registre le
06 / 03 / 2025 à 17h00

Le commissaire en question
ANDREUZ Alain



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT *Dordogne*
COMMUNE *SANILHAC*

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

*relatif à : Modification n° 4 du PLU du
Grand-Périgueux*

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Datification n° 4 du PLUi du Grand-Périgueux

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° APRUE2025-001 en date du 09 Janvier 2025 de
 M. le Maire de Président du Grand-Périgueux
 M. le Préfet de ...

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M. Alain ANDRIEUX qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M. _____ qualité _____
 M. _____ qualité _____
 M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. Alain LAVIGNE qualité suppléant
 M. _____ qualità _____
 M. _____ qualità _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du Lundi 03 Février à 9 h au Lundi 6 mars à 77 h

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
 les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
 les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Siège du Grand-Périgueux

Autres lieux de consultation du dossier : Mairie de Savignac

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Siège du Grand-Périgueux

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Lundi 03/02/2025 de 9 h à 11 h et de _____ à _____
 les mardi 04/03/2025 de 14 h à 17 h et de _____ à _____
 les vendredi 25/02/2025 (Savignac) de 14 h à 17 h et de _____ à _____
 les vendredi 19/02/2025 de 19 h à ... Réunion publique
 les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
 les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 02 février 2025

Lecommissaire
enquêteur
Andréaux A Guy

09 heures 00

Observations de M^{me} Chantin le 04/03/25 à 14h00
entrevue avec Monsieur le commissaire Enquêteur le 06/03/25
à sa demande : je précise ici qu'il n'y a pas
eu de large consultation avec la population.
voir mon observation déposée le 03-03-25 sur le registre
dématérialisé.

Sur la présence de dolines il devrait y avoir une
étude hydrogéologique fine de toute cette zone faite
par un cabinet d'experts.

Est ce que le Génal Peniqueux peut se fier que
la station de chauffement des pompes de Salt-
gourde pourra absorber les habitations futures
(50? 60+?) dans le projet?
Une publication des chiffres (capacité) actualisés
serait nécessaire pour l'information de la popula-
tion.

¹⁰ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent
registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Recette d'acte

le 04/03/2025

Le commissaire enquêteur

ANDRIEUX Alain

/

PIECE ANNEXE 5

Lettre ouverte aux Sanilhacois.es

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Mme Josette Dagneau-Charenton, 10 Impasse de Touvent, le 22 février 2025

Chères Sanilhacoises, Chers Sanilhacois,

Savez-vous qu'une enquête publique se déroule actuellement - du lundi 03 février 2025 à 9H00 au mardi 04 mars 2025 à 17H00 - ayant pour objet de soumettre au public le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

En résumé, la procédure vise à ouvrir à l'urbanisation les 12 ha de terres agricoles en jachères du Plateau que la commune se propose d'acquérir pour 1 M 200.000 € (8 ha de prairies et 10 ha de bois inclus).

La réalisation d'un tel projet de nouveau quartier (habitats individuels libres et locatifs sociaux, équipements et services) ne se fera pas sans impacter lourdement

- le budget communal et les impôts locaux surtout en cette période de vaches maigres pour les collectivités locales : acquisition, viabilisation / réseaux eau potable, voirie, tout-à-l'égout, etc.) - notre environnement et cadre de vie...

Il ne se fera pas sans générer d'importantes nuisances :

- aggravation du trafic routier tout le long de la rue de Prompsault, route de Jargues et ruedes

Carrières (itinéraires d'évitement de La Rampinsolle et du Cours Saint-Georges)

- étalement urbain, artificialisation et imperméabilisation des sols, eaux de ruissellement...
- disparition d'espaces à vocation agricole
- atteintes aux caractéristiques, à la préservation paysagère et biodiversité de notre secteur qui, en l'état, constitue une zone ouverte tampon entre milieu urbain et rural, prisée de tous - nuisances sonores...

C'est pourquoi, que vous ayez déjà entendu parler de ce projet ou que vous le découvriez, il importe

- de vous renseigner en mairie de Sanilhac ou à l'hôtel d'agglomération Espace ALIENOR, 255 rue Martha Desrumaux, CS 6003, 24 000 PERIGUEUX.

- et de consigner, de manière anonyme ou pas, vos observations, propositions et contre-propositions* → sur le registre d'enquête dédié : <http://registre.agrn.fr/>

→ ou sur celui de la mairie → ou sur
celui de L'hôtel d'agglomération

Toutes ces modalités sont consultables notamment sur l'avis d'enquête publique affiché en mairie, sur le site du Grand Périgueux et Chemin de Gréaudie. Voir plus particulièrement pages 66 et suivantes -création d'une OAP secteur 9.



Le dossier d'enquête dématérialisé est consultable sur le site du Grand Périgueux :

<https://www.grandperigueux.fr>

Le commissaire enquêteur vous reçoit en mairie des Cébrades

- Le mardi 25 février de 14h à 17h,

Il vous reste encore quelques jours pour agir en faisant entendre votre voix !

*N.B. pour que votre avis compte, il doit être personnel : pas de copié- collé.

Cordialement et citoyennement vôtre,

VSA



Actualisation du plan de masse
Document de présentation du projet
09 juillet 2022

PIECES ANNEXE 6

Objet de l'observation	N° d'enregistrement	Date de dépôt	Source de l'observation	Le contributeur souhaite rester anonyme?	Nom
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	1	2/24/25 9:31	Registre dématérialisé		GROUSSET
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	2	2/24/25 9:42	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	3	2/24/25 9:44	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	4	2/24/25 9:45	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	5	2/24/25 9:47	Registre dématérialisé		ANGLE
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	6	2/24/25 9:49	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	7	2/24/25 9:57	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	8	2/24/25 9:58	Registre dématérialisé		LA ROUSSARIE

déplacements	Réponse de la Mairie : Des études sur la circulation , n'ont pas révélé de problèmes actuellement, de plus rien n'indique dit qu' il y aurait 150 véhicule supplémentaires. Et il s'agit du seul terrain constructible sur la commune.
concertation	Réponse de la Mairie : on a discuté avec une association de protection de l'environnement, une autre KVS , la SEPANSO...
concertation	Réponse de la Mairie : On ne fera rien sans les riverains.

Avis du Maître d'Ouvrage (GPx)	Avis commune
le nombre de logement indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée dans la modification du PLUi est un minimum. Le nombre final exact de logement n'est pas encore connu, il le sera lors de la mise en œuvre du projet et devra de toute façon obtenir l'accord de la municipalité. Le total estimé est de 70 ?	il est prévu 52 lots à bâtir + 85 logements sociaux environ
En effet, pas de priorisation d'un type de logement par rapport à un autre. L'opération sera sans doute échelonnée dans le temps.	Le projet sera certainement phasé.
même si les terrains actuels sont physiquement des parcelles agricoles pour la plupart, leur classement en zone 2AUzac dans le PlUi indique qu'elles vont être intégralement ouvertes à l'urbanisation. La modification n°4 du PLUi les reclassant en N, elle accorde qu'elles ne seront pas urbanisées.	Rien à ajouter
OK, rien à ajouter	Rien à ajouter
OK, rien à ajouter	

OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter
point important : il s'agit du seul terrain disponible, suffisamment vaste, accessible, peu contraint et aussi proche du centre ville de Périgueux. Nécessité de rapprocher les projets d'urbanisation de la zone agglomérée actuelle.	Cette zone est desservie par les transports en commun et une piste cyclable permet de rejoindre la partie urbaine,
OK, rien à ajouter	M. LAROUSSARIE s'est déclaré contre ce projet au départ de notre mandat car il ne voulait pas d'urbanisation derrière chez lui. Il se trouve que la parcelle derrière sa maison sera classée en N.
Une enquête publique est justement faite pour la concertation et l'écoute des habitants.	Rien à ajouter à part que les compte-rendus peuvent être consultés en mairie sur demande

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	10	2/24/25 10:05	Registre dématérialisé		PERROT
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	11	2/24/25 10:07	Registre dématérialisé		PERROT
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	12	2/24/25 10:10	Registre dématérialisé		LESPIAUCQ
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	13	2/24/25 10:13	Registre dématérialisé		POTARD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	14	2/24/25 10:15	Registre dématérialisé		CHARENTON

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	9	2/24/25 10:03	Registre dématerielisé		CHARENTON
---	---	---------------	---------------------------	--	-----------

Prénom	Commune	Référence(s) cadastrale(s)	obs
Alain	Sanilhac		Le nombre de 50 logements corresponds t'il au maximum.
	Sanilhac		N'y a t'il une urgence a construire des logements sociaux et donc pourquoi ne pas commencer par ces logements sociaux
	Sanilhac		CLASSIFICATION EN N mais la parcelle est composée de prairie et bois mais n'est elle déjà pas classée en N.
	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		Une zone N est elle vraiment hyper protégé
	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		N'y a-t-il le risque pas qu'un jour, on se trouve avec un parc solaire Photo voltaïque.
	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		On a dit que c'était nécessaire en terme démographie notamment pour l'école, qu'en est-il en réalité ?
	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		On ne parle pas transport il y aura 150 véhicules supplémentaires qui vont déambuler, y aurait une nouvelle route des bus ?

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	15	2/24/25 10:27	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	16	2/24/25 10:29	Registre dématérialisé		SERMADIRAS
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	17	2/24/25 10:32	Registre dématérialisé		LESPIAUCQ
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	18	2/24/25 10:33	Registre dématérialisé		PERROT
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	19	2/24/25 10:35	Registre dématérialisé		CHARENTON

François	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		Association UPSE On a concerte tous nos adhérents et la municipalité nous a toujours reçu et on a échange
François	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		Association UPSE Combien as t on négocier de logements au maximum environ sur ces 12 Ha
	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		On voit qu'il n'y a pas un nombre de logement maximum de fixer.
Antony	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)		Pourquoi ce projet alors qu'il y a un habitat autour. Pourquoi pas de résidence senior dans le bourg ainsi les logements sociaux tout cela aurait permis de réduire le flux de véhicule Et quel est le plan de financement 1,2M ? comment financer les travaux y aura-t-il équilibre 12 mètres hauteur de bâtiment cela va boucher le soleil

objectifs PLUi	Réponse de la mairie : Le projet n'est pas terminé Le 12 m c'est sur un équipement public non défini sur 2,5 Ha Une réunion ultérieurement avec le projet De plus engagement de ne plus mettre de logement social au bourg et il n'y pas de terrain au bourg pour en construire
environnement	Réponse de la mairie :D'abord selon la loi SRU, il existe une contrainte d'avoir 20% de logements sociaux qu'on le veuille ou non ; Par exemple sur la commune de Trélissac, 150 logements sociaux ont été imposés par la préfecture Il y a eu concertation , c'est donc faux de dire le contraire La respiration est dans le bois préservé, il s'agit d'un projet vertueux.
zone N	Réponse de la Mairie : Non et pour survivre les communes doivent avancer
déchets	Réponse de la mairie : Cela a déjà été étudié.
déchets	Réponse de la Mairie : Elles seront gérées et traitées sur la zone à l'échelle de l'opération et ne seront pas reversées dans le réseau de périgueux.
déplacements, mobilités	Réponse de la mairie : Une étude pourrait être effectuée.
cadre de vie, déplacements	Réponse de la Mairie : Oui il y aura des nuisances mais le projet aurait pu être avec des R+ +++ des barres d'immeubles Ce projet est vertueux, le bois sera aménagé en sentier, on dénaturera le moins possible

OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter
OK, rien à ajouter - <i>Accord commune ?</i>	Cf, réponse ci-dessus

	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>On parle de compenser l'école des Cébrades en apportant des enfants mais l'erreur originel n'était-elle pas de créer cette école.</p> <p>Pour le bois il peut être récupéré pour une déclaration d'utilité publique DUP</p> <p>Va t'on poser des poubelles debut chemin de gredaudie ???</p> <p>On aurait pu laisser en poumon vert il y avait d'autre possibilités.</p>
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>Le projet a été réduit mais n'y a-t-il pas un risque sur la zone N.</p>
Denis	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>Le plateau de Prompsault est sur un relief, n'y a-t-il pas un risque lié au rejet des eaux pluvial</p>
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>Les eaux pluviales seront elles conservées sur la propriété comme cela est obligatoire</p>
François	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>N'y a t'il pas des risque par rapport aux plans de circulations de d'autres commune. Ne faudrait il pas créer des interdictions d'accès par ces axes.</p>
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		<p>Déjà la route des jarges est un itinéraire de contournement de la rampinsolle, même si il n'a que 50 logements cela va finir par accroître l'impact sur le Traffic le bruit, et le surplus de population aura un impact sur le cadre de vie des personnes existantes.</p>

concertation, concertation insuffisante		Réponse de la Mairie : RAS
		Réponse de la Mairie : 52 lots à construire un village de senior (10- 15environ) quelques logement intergénérationnels.
objectifs PLUi		Réponse de la Mairie : Il y aura un engagement du maire concernant le nombre par rapport aux discussions et concertations.

objectifs PLUi	Réponse de la mairie : Le projet n'est pas terminé Le 12 m c'est sur un équipement public non défini sur 2,5 Ha Une réunion ultérieurement avec le projet De plus engagement de ne plus mettre de logement social au bourg et il n'y pas de terrain au bourg pour en construire
environnement	Réponse de la mairie :D'abord selon la loi SRU, il existe une contrainte d'avoir 20% de logements sociaux qu'on le veuille ou non ; Par exemple sur la commune de Trélissac, 150 logements sociaux ont été imposés par la préfecture Il y a eu concertation , c'est donc faux de dire le contraire La respiration est dans le bois préservé, il s'agit d'un projet vertueux.
zone N	Réponse de la Mairie : Non et pour survivre les communes doivent avancer
déchets	Réponse de la mairie : Cela a déjà été étudié.
déchets	Réponse de la Mairie : Elles seront gérées et traitées sur la zone à l'échelle de l'opération et ne seront pas reversées dans le réseau de périgueux.
déplacements, mobilités	Réponse de la mairie : Une étude pourrait être effectuée.
cadre de vie, déplacements	Réponse de la Mairie : Oui il y aura des nuisances mais le projet aurait pu être avec des R+ +++ des barres d'immeubles Ce projet est vertueux, le bois sera aménagé en sentier, on dénaturera le moins possible

OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter
OK, rien à ajouter - <i>Accord commune ?</i>	CF, réponse ci-dessus

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	21	2/24/25 10:38	Registre dématérialisé		POTARD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	22	2/24/25 10:39	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	23	2/24/25 10:41	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	24	2/24/25 10:42	Registre dématérialisé		LESPIAUCQ
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	25	2/24/25 10:44	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	26	2/24/25 15:26	Registre dématérialisé	Oui	
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	27	2/24/25 16:38	Registre dématérialisé		ROUSSARIE

	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Sur le schéma autour il y a environ 65 maisons, ce sera un habitat densifié
Antony	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Pourquoi ne pas avoir vendu des parcelles plus grandes
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Cette terre en jachère depuis 3 saisons pourra bientôt être classée en BIO Y a-t-il ; encore du foncier non utilisés par la commune par exemple l'ancien terrain technique sur la blancherie par exemple. Au bourg il y a des lots en vente ne sera pas t'il pareil pour ce projet ?
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Après les élections le projet pourra changer
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Peux avoir une hauteur minimum à moins de 12 M2, 8 M2 maximum
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Pourquoi a t'on choisi ce terrain
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)	modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal	La circulation rue de Pompsault est déjà dense et non adaptée (route pas assez large), la nature autour de Périgueux se réduit de plus en plus et la pollution visuelle et sonore va s'aggraver. Des animaux circulent encore mais pour combien de temps, laissez nous notre coin de nature.
Jean François	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Y a-t-il une réellement concertation, il ne connaît personne qui ait participé à celle-ci.

cadre de vie	Réponse de la Mairie : Les surfaces seront entre 800 à 1200 M2 Quand le projet sera présenté on reparlera de cela afin que cela ne soit pas trop dense que cela ressemble a un village avec des place.
cadre de vie	Réponse de la Mairie : Au prix du M2 qui peut acheter des parcelles de 5000 M2 On va équilibrer financièrement l'opération On en reparle quand on présentera le projet
cadre de vie, classement zone naturelle N	Réponse de la mairie : L'immobilier a été en difficulté Il y a des terrains en bas de la route de pommiers dans le cadre d'un projet privé mais qui ne se fait pas car le porteur de projet n'a pas les moyens financiers.
maire	Réponse de la mairie : Oui mais seulement sur les 12 Ha restant.
cadre de vie	Réponse de la Mairie : Ce sera à étudier.
	Réponse de la mairie : Car c'est le seul qui a été identifié vendable avec des personnes qui voulaient vendre
	Refus de l'opération pour confort personnel.

concertation	Réponse de la mairie : Vous apparteniez en début de mandat à une association et la concertation a été faite avec des associations représentants les habitants.
--------------	--

OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter
Les demandes constatées ces dernières années 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 un peu plus denses.	OK, rien à ajouter
Comme indiqué dans la délibération de prescription de la modification n°4 du PLUi, les autres secteurs d'urbanisation future présents sur le territoire communal n'ont pas fait l'objet de projets d'aménagement pour diverses raisons. L'essentiel des objectifs communaux de production de logements reposent sur cette opération du plateau de Prompsault.	ok, rien à ajouter
OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter
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). Cette hauteur peut être modifiée à l'issne de l'enquête publique, pour tenir compte de l'avis de la population.	Les 12 m ne concernent que la partie équipement public et il est possible, en effet, de réduire à l'équivalent R+2, Le reste de la parcelle est soumis à l'OAP qui impose un R+1 maximum,
point important : il s'agit du seul terrain disponible, suffisamment vaste, accessible, peu contraint et aussi proche du centre ville de Périgueux. Nécessité de rapprocher les projets d'urbanisation de la zone agglomérée actuelle.	Les logements sont actuellement construits près des services et des centres de vie,

point important : il s'agit du seul terrain disponible, suffisamment vaste, accessible, peu contraint et aussi proche du centre ville de Périgueux. Nécessité de rapprocher les projets d'urbanisation de la zone agglomérée actuelle. Le bois actuel restera protégé et préservé par le projet.	OK, rien à ajouter
OK, rien à ajouter	OK, rien à ajouter

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	28	2/24/25 18:10	Registre dématérialisé	Oui	
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	29	2/25/25 10:21	Registre dématérialisé	Non	

	Sanilhac (NotreDame-de-Sanilhac)	<p>cette portion de terrain n'est-elle pas réservée à la biodiversité ? il y a bien un panneau qui l'indique., N'est-ce pas une voie verte ? Les promeneurs, joggeurs, vont aller où ?</p> <p>De plus il est mentionné sur votre plan, un nombre important de logements sociaux locatifs ; avez-vous pensé au nombre de vols et/ou tentatives de vols qu'il y a eu ces derniers temps ?, il y aura sans doute, en plus des nuisances sonores et autres, une INSECURITE accrue . Je crois qu'il est prévu également la construction d'un immeuble de 12 étages pour les personnes âgées. 12 étages ! quelle tristesse ! une vue gâchée par un tel spectacle.</p> <p>Il n'y a pas longtemps que j'habite à cet endroit et si j'avais connu ce projet je ne m'y serait pas installée</p>
	Sanilhac	<p>Promsault modification n 4 du plui</p> <p>Nous doutons fortement de la capacité du réseau routier actuel à absorber le surplus de circulation. De plus, les eaux pluviales (notamment chemin de gregaudie) se déversent sur la route de promsault .La betonnisation du plateau risque d'accentuer ce phénomène ; de rendre la circulation dangereuse et de provoquer des inondations dans le bas du coteau le déversoir étant déjà plein par fortes pluies.</p>

<p>Le boisement est préservé, de même que les cheminements piétons le long de la route de Jargue. La hauteur de l'équipement public est de 12 mètres (3 étages max), et non 12 étages.</p>	<p>OK, rien à ajouter</p>
<p>Concernant les eaux pluviales : aucun projet ne peut sortir 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.</p>	<p>Le projet a prévu l'évacuation des eaux pluviales dans la doline du bois par l'intermédiaire de noues,</p>

Objet de l'observation	N° d'enregistrement	Date de dépôt	Source de l'observation	Le contributeur souhaite rester anonyme?	Nom
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	1	2/24/25 9:31	Registre dématérialisé		GROUSSET
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	2	2/24/25 9:42	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	3	2/24/25 9:44	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	4	2/24/25 9:45	Registre dématérialisé		CHARENTON
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	5	2/24/25 9:47	Registre dématérialisé		LANGLE
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	6	2/24/25 9:49	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	7	2/24/25 9:57	Registre dématérialisé		RAJAUD
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	8	2/24/25 9:58	Registre dématérialisé		LA ROUSSARIE

Objet de l'observation	N° d'enregistrement	Date de dépôt	Source de l'observation
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	30	2/27/25 11:48	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	31	2/27/25 12:16	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	32	2/27/25 15:08	Courrier
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	33	2/27/25 15:13	Registre papier
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	34	2/27/25 15:15	Courriel
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	35	2/27/25 15:36	Courrier

Nom	Prénom	Commune	Référence(s) cadastrale(s)
NUZZO	EVE		
GIRARDOT	laetitia		
LEYMERIGIE	CLAIRE	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
ALBERT	Laurent et Catherine	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
FARRACHI	Armand	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
LEYMRIGIE	CLAIRE	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	

obs

Habitante de Dordogne depuis 2007, j'ai vu la pression sur les forêts s'intensifier, particulièrement ces dernières années : entre des niveaux industriels et artificialisation des sols.

Les 10 hectares de bois de feuillus concernés par le projet de lotissement sur la commune de Sanilhac doivent être maintenus et particulièrement les arbres matures dont le système racinaire est très développé-, sont des puits de carbone, ils solidifient littéralement (et dans leur racines à hauteur de 30% !) le carbone en excès dans l'atmosphère. En cela, ils sont notre plus sûr rempart contre le changement climatique. Sans compter les innombrables services rendus : filtration de l'eau, stabilisation des sols et retenue des eaux de ruissellement contre les vents, protection des autres espèces (animales, végétales, champignons, insectes), valeur symbolique vitale pour nous. Augmenter la population sur une commune ne peut plus être un argument face à l'urgence VITALE de préserver nos poumons. Quant au 8 hectares de prairies menacés par le projet de lotissement, on sait l'importance de maintenir une activité agricole pour la qualité de notre alimentation. Il est primordial de préserver nos terres agricoles.

Par ailleurs l'étalement urbain a déjà pris d'énormes proportions sur la commune de Sanilhac en portant atteinte à la préservation éminemment plus vertueux et moins délétère d'exploiter le foncier communal non encore bâti que de détruire des zones naturelles.

Pour ces raisons, je proposerais de classer intégralement les 18 hectares concernés par le projet en ZONE INCONSTRUCTIBLE comme zone agricole, forestière et naturelle.

J'habite en Dordogne depuis 2014, et la pression sur les forêts s'intensifie, les coupes rases qui dévastent complètement les arbres vivants et la vie du sol. Les forêts de feuillues disparaissent et sont remplacées par des monocultures de pins et de pinède par des hachoirs.

Les 10 hectares de bois de feuillus concernés par le projet de lotissement sur la commune de Sanilhac doivent être maintenus et particulièrement les arbres matures dont le système racinaire est très développé-, sont des puits de carbone, ils solidifient littéralement (et dans leur racines à hauteur de 30% !) le carbone en excès dans l'atmosphère. En cela, ils sont notre plus sûr rempart contre le changement climatique. Sans compter les innombrables services rendus : filtration de l'eau, stabilisation des sols et retenue des eaux de ruissellement contre les vents, protection des autres espèces (animales, végétales, champignons, insectes), valeur symbolique vitale pour nous. Augmenter la population sur une commune ne peut plus être un argument face à l'urgence VITALE de préserver nos poumons. Quant au 8 hectares de prairies menacés par le projet de lotissement, on sait l'importance de maintenir une activité agricole pour la qualité de notre alimentation. Il est primordial de préserver nos terres agricoles.

Par ailleurs l'étalement urbain a déjà pris d'énormes proportions sur la commune de Sanilhac en portant atteinte à la préservation éminemment plus vertueux et moins délétère d'exploiter le foncier communal non encore bâti que de détruire des zones naturelles.

Pour ces raisons, je proposerais de classer intégralement les 18 hectares concernés par le projet en ZONE INCONSTRUCTIBLE comme zone agricole, forestière et naturelle.

[Voir courrier joint](#)

[Voir pièce jointe copie registre papier](#)

[Voir pièce jointe](#)

[Courrier Constantine l'ensemble du projet présent en pièce jointe](#)

Mots-clés	Thèmes	obs_commissaire enquêteur
		Observation d'une personne ne demeurant pas dans la commune.
		Observation d'une personne ne demeurant pas dans la commune.
		Problématique plan de circulation
		Courriel contre l'artificialisation des sols
		Contestation globale du projet sous divers angles.

Avis du Maître d'Ouvrage (GPx)	Avis commune
Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Enfin, ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.	
Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Enfin, ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.	
Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Enfin, ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.	

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	36	2/28/25 10:40	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	37	2/28/25 10:43	Courriel
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	37	2/28/25 14:48	Courrier
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	38	2/28/25 18:57	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	39	3/1/25 10:27	Registre dématérialisé

PERRAUDDAUSSE	NELLY	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Zone 2AUzac Plateau de Prompsault
FARRACHI	Armand	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
LEYMERIGIE	Claire	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	

fondu	carine	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
ROY	Michel	Sanilhac	Prompsault, secteur ZAUzac

	CHANGEMENT DE DESTINATION	Pas d'observation
		Demande classement de toute la zone en N par une personne n'habitant pas la commune.

Les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.	

Le PLUI a été élaboré dans le principe de la non-extension urbaine et la densification préservant les zones agricoles et naturelles et les friches urbaines). L'artificialisation des sols devant être stoppée d'ici 2030 et l'environnement devant être sauvé opposée à ce que l'on modifie pour la 4^e fois un périmètre non constructible inscrit dans le PLUI sachant tous les projets affinés, Coulounieix-Chamiers et les projets immobiliers non aboutis sur des zones en friche en zone urbaine de l'agglomération

Courrier similaire aux précédents

Une belle parcelle de bois mature est pour une commune et ses habitants beaucoup plus précieuse qu'un lotissement quelconque passe d'abord et avant tout par l'utilisation raisonnée de tous les secteurs déjà artificialisés et par la restauration des bâtiments qui comptent... Je suis contre ce projet rétrograde.

Le PLUI avait été élaboré sur le principe de la préservation des zones agricoles et naturelles; cette modification me semble inutile pour une commune déjà bien urbanisée.

En outre, les conséquences sur la circulation automobile aux heures de pointe me paraissent constituer un danger, en sachant que Prompsault est surchargée à ces moments-là, et que la 'déviation' conseillée par les applications du type Wayse vient dériver le Bergerac et de Prompsault sur la route de Pommier, laquelle se transforme en 'autoroute' avec de nombreux véhicules qui circulent largement supérieure aux limitations.

Le projet présenté entraîne un impact assez fort sur des espèces protégées (chiroptères, oiseaux des champs) et constitue un danger pour les constructions envisagées, du fait qu'il s'agit d'une zone fortement exposée au gonflement des argiles (je tire ces observations du rapport de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques). La commune de Sanilhac communique sur le fait que les cantines scolaires et la fourniture de repas aux personnes âgées est réalisée avec succès: il m'apparaît donc illogique de souhaiter une modification du plan d'urbanisation qui rogne sur les terrains de culture et contradiction avec les actions vertueuses menées par ailleurs.

Pour toutes ces raisons, cette nouvelle modification du PLUI me semble inutile et je m'y oppose.

	CHANGEMENT DE DESTINATION	Pas d'observation
		Demande classement de toute la zone en N par une personne n'habitant pas la commune.

Les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.	

Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Enfin, ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.

Concernant l'aspect écologique de l'observation, une étude d'impact a été réalisée sur ce projet, ses impacts sont considérés comme faibles sur la faune et la flore. Les impacts résiduels sont compensés in situ, notamment en classant le restant de la zone 2AU (réserve foncière vouée à devenir constructible) en zone naturelle.

CA le Grand Périgueux -
Modification n°4 du PLUi

40

3/1/25 15:59

Registre
dématerielisé

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	41	3/1/25 18:06	Registre dématérialisé
---	----	--------------	---------------------------

Harmand	Florian	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
---------	---------	-----------------------------------	--

fondu	carine	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
ROY	Michel	Sanilhac	Prompsault, secteur ZAUzac

Ce projet de construction sur le plateau de Prompsault à Sanilhac semble déconnecté des enjeux environnementaux et socio-détraînerait des risques anticipables :

- Une indéniable artificialisation (béton, goudron) des sols due aux constructions, aux voies pour les desservir et aux réseaux d'qui troublerait la circulation naturelle de l'eau sur le plateau.
- Un déboisement forcé. Malgré les préconisations de conservation de la bande arborée qui longe le plateau, les excuses ne mancouper les arbres du plateau : un chêne trop proche d'une habitation nouvelle, des arbres sur le passage d'une voie d'accès, desaux réseaux enterrés, etc.
- Une augmentation drastique du nombre de véhicules sur des voies déjà sous-dimensionnées : le plateau étant positionné sur rapport à Périgueux au Nord ou au bourg de Sanilhac au Sud, les habitants et habitantes auront nécessairement recours à la voit le plus préoccupant : le projet entraînerait l'occupation d'une terre agricole saine qui peut être exploitée pour cet usage dès

En effet, notre commune de Sanilhac accueillera bientôt 5000 habitants, une population en croissance dont il faut assurer la pos sainement et localement. Le nombre de fermes par habitant est actuellement insuffisant pour nourrir la commune de Sanilhac, c vulnérable aux aléas climatiques et sociaux. Exploiter le plateau de Prompsault, une terre saine, fertile et centrale dans la comit de sécurité alimentaire.

Les formats pour exploiter cette terre nourricière sont nombreux :

- Sécuriser la majorité des parcelles pour une production agricole (sans pesticide car au milieu d'autres habitations) en conditionactivité maraîchère diversifiée et raisonnée.
- Acquérir le terrain et le confier en gestion à une association préfigurant une ferme associative.
- Acquérir le terrain pour concevoir (avec l'aide d'acteurs associatifs locaux) une ferme communale pour nourrir d'ici 5 ans am publicques/scolaires de la commune de Sanilhac.

Cette dernière option améliorera l'autonomie de la commune, créerait 1 voire 2 emplois et produirait une activité économique

Les habitants et habitantes de Sanilhac sont prêts et prêtes à s'impliquer dans un tel projet, et j'en fais partie.

Au plaisir d'en discuter.

FH

Je ne suis pas habitant de la commune de Sanilhac mais la préservation des zones naturelles contre l'étalement urbain dépasse la commune.

L'atteinte au paysage que constitue déjà les zones pavillonnaires loties ces dernières années à Sanilhac, bien visibles depuis l'axe emprunté quotidiennement, donne des allures de 'suburb' -banlieue américaine- à l'entrée de Périgueux. Et c'est fort regrettably Dordogne !

C'est pour ses paysages généreusement forestiers que nous aimons y vivre et que d'aucuns, nombreux, viennent s'y ressourcer. Déjà tant d'hectares de terres agricoles, prairies et bois de feuillus artificialisés pour une urbanisation dortoire ! D'autre part, étant donné l'urgence climatique et environnementale (perte de la biodiversité et pollution des eaux entre autres), i détruire les poumons verts, essentiels à notre survie et celle des autres formes de vie.

Pourquoi ne pas :

- octroyer des aides et avantages aux propriétaires de foncier abandonné, ou encore les préempter, pour réhabiliter en logement ou maisons de bourg délaissées ?
- utiliser les réserves foncières non encore bâties, déjà classées zones constructibles ?
- classer les zones concernées par le présent projet de modification du PLU en zones naturelles et agricoles protégées. Ce serait logique de l'excellence environnementale proclamée par Germinal Peiro. Merci de votre attention.

		Refus du projet, demande de zonage en A ou N, problématique relevée d'un risque d'accroissement des déplacements en décalage par rapport aux capacités du réseau.
		Personne ne demeurant pas sur Sanilhac demandant un classement en N ou A

<p>Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Enfin, ce projet permet justement de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux.</p>	
<p>Le boisement existant n'est pas défriché par le projet, il sera protégé. De même, les 20 ha auparavant en zone de réserve foncière à ouvrir à l'urbanisation seront classés en zone N, donc non constructibles. Ce projet permet de lutter contre le mitage des campagnes et des zones agricoles et naturelles, en rapprochant le plus possible l'habitat des zones actuellement urbanisées. Il permet de limiter l'étalement urbain en densifiant également ce terrain situé à quelques minutes du centre-ville de Périgueux. Enfin, comme indiqué dans la délibération prescrivant la modification n°4 du PLUi, les rares autres zones constructibles de la zone agglomérée de Samilhac n'ont fait l'objet d'aucun projet jusqu'à aujourd'hui. L'essentiel des objectifs de production de logements de la commune dépendent de l'opération de Prompsault.</p>	

CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	42	3/1/25 22:17	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	43	3/2/25 13:36	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	44	3/2/25 17:36	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	45	3/2/25 21:17	Registre dématérialisé

		Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	
faure	philippe	Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	

Objet de l'observation	N° d'enregistrement	Date de dépôt	Source de l'observation
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	30	2/27/25 11:48	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	31	2/27/25 12:16	Registre dématérialisé
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	32	2/27/25 15:08	Courrier
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	33	2/27/25 15:13	Registre papier
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	34	2/27/25 15:15	Courriel
CA le Grand Périgueux - Modification n°4 du PLUi	35	2/27/25 15:36	Courrier

Objet de l'observ N° d'enregistrement	Date de dépôt	Source de l'obsee	Nom	Prénom
---------------------------------------	---------------	-------------------	-----	--------

CA le Grand Péri	61	04/03/2025 12:01	Registre dématérialisé	VILLETTÉ	Pierre-Marie
------------------	----	------------------	------------------------	----------	--------------

CA le Grand Péri	62	04/03/2025 12:31	Registre dématérialisé
------------------	----	------------------	------------------------

CA le Grand Péri	63	04/03/2025 14:11	Registre dématérialisé
------------------	----	------------------	------------------------

CA le Grand Péri	64	04/03/2025 14:31	Registre dématérialisé	MARCHIVE
------------------	----	------------------	------------------------	----------

CA le Grand Péri	65	04/03/2025 15:51	Registre papier	ROUSSARIE
------------------	----	------------------	-----------------	-----------

Juliette

LAURENCE

Commune	Référence(s) cac obs	Anonymisation d Mots-clés	Thèmes
		Bonjour, La modification p -Si la nécessité d 1) les typologies 2) Quel sera le n 3) quel bilan final - Sur les aspects - Concernant l'im	
		Pour résumer, pr Bien cordialement	
Sanilhac	PM Villette	non demandée	
		Bonjour, Je tiens à exprim C'est un environn Ce projet va aug - comment va-t-o - comment va-t-o	
		Il n'y a eu aucun	
		Le plus importan	
Sanilhac	Cordialement.	non demandée	
		Bonjour, Je suis contre le	
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	A l'heure du déré demandée		
		Je suis née à Sa	
		Comment des ter	
		La façon dont j'ai	
		Pournions-nous é	
		Nous avions la cl	
		La forêt attenant	
		De plus, face au	
		Il existe une mult	
		À la campagne, r	
		Au-delà de la qui	
Sanilhac	Les temps ne soi	non demandée	
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Contre le projet c	non demandée	

obs_Commissair Avis du Maître d' Date de l'avis

mo_avis

obs_ce_phasefin Avis de la Comm

Question sur le projet d'urbanisme et les conséquences en termes de déplacement et d'hydrologie notamment

Personne anonyme :: opposition au projet, impact sur les déplacements, problématique budgétaire, gestion des déchets

Personne anonyme contre le projet qui artérialiserait 2Ha ???

Contre le projet , que la zone soit en

Date appréciation

iment.

on des eaux pluv

in N ou A;

CA le Grand Péri	66 04/03/2025 15:51 Courriel	NAVARRO	Bernard
CA le Grand Péri	66 04/03/2025 15:51 Courriel	TEYSSIER	Françoise
CA le Grand Péri	67 04/03/2025 16:11 Registre dématié: CHEVALIER	CHEVALIER	JEAN-PIERRE
CA le Grand Péri	67 04/03/2025 16:12 Registre papier	CHARENTON	JOSETTE
CA le Grand Péri	68 04/03/2025 16:11 Courriel	CHVALIER	Jean Pierre
CA le Grand Péri	69 04/03/2025 16:40 Registre papier	POISSONNIER	Christian

Monsieur le comi
Nous sommes
Il nous semble, e
Un autre préjuc
En outre, au fil
Cela est parfaillier
Enfin, des argu
A noter aussi que
Je vous remerc

Navarro Bernard
4 impasse des F

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) Notre Dame de E non demandée

Teneur du Mail :

L'ouverture à l'u
La construction c
Le Grand Périgue

Par contre, le pr
En outre, ce pro
Ce projet élaboré

Aussi, j'émetts un non demandée

Pour ma part je r

J'ai pris connaiss

Ce nouveau proj
Il prend en comp

Mais les contrain

- La voirie (route
Pour l'exemple j'i

- L'assainissement

Ce qui me désolé

Ne soyons pas s

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) J'ai conscience c non demandée

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) non demandée

Retranscription n

CA le Grand Péri

Date et heure de

Dépositaire: CHE

Objet : CA le Gra

Observation:

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) Pour ma part je r non demandée

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) Contre le projet, j non demandée

Doublon par rapport au Mail.

Trois points :

Concertation pas suffisamment large

Risque lié à la présence de Doline

Capacité de la station de traitement des eaux de Salzgourgue d'absorber le surplus.

PIECES ANNEXES 7



SOCIÉTÉ POUR L'ÉTUDE, LA PROTECTION ET L'AMÉNAGEMENT DE LA NATURE DANS LE SUD-OUEST

Objet : Enquête publique modification n°4 du PLU commune de Sainteac

Gérard CHAROLLOIS, Président SEPNANO de la Dordogne - Le 03 mars 2025

La zone définie dans l'OAP secteur 5 prévue à l'urbanisation correspond à une zone actuellement non-construisable, comme l'est l'ensemble des 30 ha de l'ancienne ZAC où elle est incluse. C'est donc une zone verte à protéger de l'urbanisation dans son intégrité.

Ce n'est ni une « dent creuse » ni une friche. C'est une terre agricole, mise délibérément en jachère depuis 3 saisons, qui peut donc présenter aujourd'hui à un classement en culture bio mais que la réalisation du projet de lotissement rendra immédiatement de la sorte.

C'est un projet démesuré au regard l'endettement de la commune et l'aggravation de la consécration des sols, celle-ci devant être limitée et respectueuse de la législation en vigueur (ZAN, ERG...).

Ce n'est pas un projet d'utilité publique majeure car la commune possède des parcelles qui peuvent être utilisées en priorité pour répondre à moindre coût aux exigences de la loi PLU en termes de logements sociaux et sans ruine à l'environnement de la zone sensible du Plateau du Promontoire.

D'autre part, les dégâts irréversibles générés par un tel projet ne sont pas pris en compte à la hauteur de leurs enjeux :

- Impact sur le réseau hydrologique - gestion des eaux de surface, d'infiltration, de ruissellement - en fonction notamment des épisodes de pluies torrentielles pourtant prévisibles avec l'évolution du climat
- Impact sur le réseau d'assainissement de Salgounde et sa saturation en raison de l'étalement urbain et l'artificialisation affinée au sein de l'Agglomération

Page 1/3

Agérès pour la protection de l'environnement
Société affiliée à France Nature Environnement
(fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de SIRET : 37874451000033 - N° APE : 9499Z et 9104Z
Siège Social, Secrétariat général : 365 Impasse de la Hulotte - 24380 - Veytines de Virgit



SOCIÉTÉ POUR L'ÉTUDE, LA PROTECTION ET L'AMÉNAGEMENT DE LA
NATURE DANS LE SUD-OUEST

Impact sur la patrimoine paysagé, le cadre de vie des habitants riverains, Sanilhacais et Périgourdins

L'étude environnementale qui a été menée sur la zone révèle des enjeux relativement nombreux, diversifiés, dont les plus forts... sont liés aux îles et alignements arborets entourant le site avec, par exemple, présence de l'Aulne tenu en reproduction avancée, de celle forte du chardonneret élégant, etc.

Pour autant, ces conclusions sont aussi estimées et non retenues.

Cette étude est en outre insuffisante et doit être approfondie, notamment en termes d'évaluation sur plusieurs saisons, voire plusieurs années.

La nature et toute sa biodiversité qui fuit de cette zone un espace très apprécié par la population mais très convoité par les urbanistes en raison de sa rareté en proximité de Périgueux doit être préserver et renforcée

- En déclinant dans un premier temps du son classement en zone inconstructible, agricole, forestière et naturelle, donc en interdisant toute urbanisation par un classement en zone inconstructible
- En étudiant par la suite en réelle concertation avec la population et les personnes autorisées toute alternative permettant leur véritable protection à long terme.

Société agréée pour la protection de l'environnement, la BERANCO s'oppose à ce projet d'aménagement qui correspond à un modèle d'urbanisme aujourd'hui obsolète qui s'est établi au sein de l'agglomération, commune par commune, sans que soient évalués son utilité publique, ses impacts cumulatifs sur l'environnement, sur la cadre et la qualité de vie des habitants.

Les perspectives de croissance démographiques selon les projections ne justifient pas cette course à la spéculation immobilière.

Page 2/3

Agréée pour la protection de l'environnement
(Inscrit à l'Inventaire National des Organismes d'Evaluation
(Fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de SIRET : 37934451000033 - N° APE : 5499Z et 9190Z
Siège Social, Secrétariat général : 365 impasse de la Hulotte - 24580 - Meyrals de Vergt



SOCIÉTÉ POUR L'ÉTUDE, LA PROTECTION ET L'AMÉNAGEMENT DE LA
NATURE DANS LE SUD-OUEST

Ainsi, la commune à l'instar de l'ensemble du Grand PERIGUEUX, s'engage sur le secteur du Plateau de Prayssac dans une artificialisation excessive et un étalement urbain déplacé par les habitants.

Ce sont ces préoccupations humaines, environnementales et éthiques, aujourd'hui incontournables, qui doivent animer nos élus, en éitant à la nécessaire transition écologique pour la croissance verte et les impératifs écologiques et climatiques.

Dans ces conditions, la SEPANSO s'impliquera, du fait de son expérience et son expertise, à contribuer à la valorisation de cet environnement. Elle mettra en œuvre tous les moyens légaux pour y parvenir.

Page 3/3

Agéeée pour la protection de l'environnement
Société affiliée à France Nature Environnement
(Fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de SIRET : 37970451000033 - N° APE : 9499Z et 9104Z
Siège Social, Secrétariat général : 365 Impasse de la Hulotte - 24380 - Veyrines de Virgt

Maison Lémaire et fils
3, place de la Grignardie
24660 SAINT-PIERRE

Objet: Plateau de Bromeau
Terrain AR.12.

15-179-205 BANILHAC, B. T. Loma 25

Brunet, Jean-Claude AMELIN

Mines de Samarcande

8, rue de la Paix

NOTRE-DAME DE SAINT-GERMAIN DES PRÉS

Measures for peace

Dans votre courrier du 27 janvier dont je vous remercie, vous notez

Le terrain AK 12 suscite des réactions de ma part d'autant que j'ai pu observer une forme de favoritisme, un panneau de vise sans issue dont j'aurais souhaité l'emplacement avant l'allée des bouteilles, Cité Gragnac, auprès de l'UPSE, a été fixé à l'angle d'une propriété, ce qui permet l'usage de l'allée dévouée cette route départementale.

Ce constat me donne à réfléchir sur l'option du terrain A142 dont les caractéristiques ne répondent pas à des critères défensifs, pas l'environnement. Ma propriété, telle de ma famille, durablement gagnée, pour des raisons justes et solides, je m'interroge sur le soutien à un projet pour toute construction, c'est mon dilemme.

Monsieur le Maire, je vous renvoie de me lire et je vous adresse mes respectueuses salutations.

Madame LEVÉGRIE

Madame LEYDGRESS

C. Paymetrie

Madame LEYMERIGIE Claire
2, chemin de Grégaudie
NOTRE-DAME DE SANILHAC
46660 SANILHAC

Objet : enquête publique
Platou de Thompson - terrain AK12
Ce 25 février 2025, Mairie des Cébades
Notre-Dame de SANILHAC

à Monsieur le Commissaire enquêteur
Communauté d'agglomération du Grand Toulouse
Espace Alieras, 355 rue Martha Bernadotte
CS 6003 - 31400 TERISSEUX

Monsieur,

Pour répondre à l'enquête publique, ce 25 février 2025, à la mairie des Cébades de Sanilhac je vous adresse mes doléances qui vont à l'encontre du projet sur le terrain AK12.

En 2016 il y a eu une enquête publique, sans suite.
En 2025, nouvelle enquête publique.

Le terrain AK12 que était productif en exploitation agricole est devenu constructible, constructible à l'achat ?

AK12 est un terrain karstique : dolines, endroits qui montrent des effondrements, de plus, il est marqué par par forte pluie et je n'ai constaté aucun état des lieux.

D'après les lois de l'environnement, il n'est pas constructible.

Ce terrain est un gisement pour la ville environs de Toulouse, bétongage, quinconce, etc ; il serait peut être menaçant sur Saint-Georges - gisements de terrain.
Il serait souhaitable que AK12 reste nature.

Il doit exister des terrains mieux adaptés.

Monsieur le Commissaire, je vous remercie de me lire et je vous adresse mes respectueuses salutations.

Madame LEYMERIGIE

C. Leymerige

1

SANILHAC, le 27 Janvier 2025.

Madame LEYMERIGIE Claire 1, Chemin de Grégaudie NOTRE-DAME DE SANILHAC 44660 SANILHAC tel: 05 53 35 32 16 (sans internet) mon n° de Taxeau : AM 220	 LE GRAND PERIGUEUX 26 FEB 2025 4-15
Objet: PLU Observations concernant la parcelle A16110fibre cadastrale A1612 Voie Communale 204 quartier Sud - terrain agricole D 223 SANILHAC - Secteur - Am de garage. - Cravate adossée à D 223	
Colonne adossé au GRAND PERIGUEUX Service urbanisme et planification 285 rue Martha DESRUMAUX 24000 PERIGUEUX	

Bonjour,

Le Grand Périgueux est détenteur de la compétence urbanisme, nous ignorons le nom des architectes du futur et leur compétence. Le grand Périgueux n'a pas le monopole. A quels entiers répond le grand Périgueux alors qu'en périphérie les constructions sont au trois quart sans occupants.

Périgueux a perdu son charme et il n'y a aucun essor économique à part l'usine à goudron, 3M³ qui échoue une partie des déchets et qui sont les malveillants.

On construit dans les villes moyennes, sans réelles demandes et des communes sont plongées dans la précarité budgétaire.

En ce qui concerne le plateau de Thompson, parcelle A1612, y a t'il un plan d'aménagement SAFER sur ce terrain agricole qui était productif (AM-D 223) de plateau parcelle A1612 est un poumon vert pour la ville verte de Périgueux. Nous allons augmenter le CDT par un bâtonnage voulu par des personnes influentes ce qui me paraît être un conflit d'intérêts.

Il serait souhaitable que le terrain reste naturel.

- A -

Le plateau est un terrain vertigineux, humide, avec des dolines signalées à la mairie des Cébrades, des encroûts qui peuvent penser à des effondrements où toute construction est interdite par les lois de l'environnement.

C'est un lieu où des cours d'eau naissent... 45% ont disparu. Des recherches archéologiques - photo à l'appui - ont été superficielles. Si on se réfère côté droit de la route de Bergerac, face aux Cébrades, les terrains ont été protégés par l'existence d'un camp romain.

Le plateau est à vol d'oiseau

Par fortes pluies, le terrain AK18, non plat, est un marécage abondamment entretenu par des coulées qui traversent l'allée des Sauterelles et qui proviennent de plus haut. Ces constructions empêchent l'absorption des eaux pluviales de même que le goudronnage par les axes.

Une heure de trop sorties le long du chemin de Grégaudie et un bassin de rétention vers l'allée des Sauterelles par rapport à la surface du terrain paraissent peu convaincants.

Des coulées aboutissent vers les habitations en contrebas et peut-être des glissements de terrain ou la pente sur Saint-Georges.

À l'heure d'un entretien avec Monsieur le Maire et la présence de deux membres du bureau en fonction sur le projet AK18, j'ai entendu qu'il faut garder l'école des Cébrades (une classe aurait fermé) et l'école de Saint-Georges est à côté. C'est une question de secteur... de loi ?? Le contexte actuel est préoccupant, la précarité se fait ressentir et fait réfléchir sur les impôts à venir. Thompson sera-t-il déficitaire et dans quelle mesure... Il le serait déjà ?

Les changements climatiques, par des situations dramatiques, nous font prendre conscience de l'urgence à être raisonnables face à la nature. Respect des lois qui y attellent pour le bien de tous.

Je veux souligner que mes appréciations sont nullement intéressées par la proximité. Je vous remercie vivement de me lire et je vous adresse mes respectueuses salutations.

Madame C. LEYMERIGE

C. Leymerige

- 8 -

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le

S²LO

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE



PIECES ANNEXES 8



De : armand.larrachi <armand.larrachi@wanadoo.fr>
Envoyé : vendredi 28 Novembre 2025 08:09
À : Enquête Publique <Enquete_Publique@grandperigueux.fr>
Objet : sauver les arbres

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de armand.larrachi@wanadoo.fr. Pourquoi c'est important.

Attention : Ce message provient d'un expéditeur externe à l'organisation. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Des arbres ne devraient être coupés qu'en ultime recours, et non pour le profit de seuls propriétaires. On ne peut continuer de raconter la nature sous prétexte d' « aménager ». La zone devrait plutôt être déclarée inconstructible.

A. Larrachi

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le



ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

De : envoiedemusées@paris.fr <savoirdecourtois@carbo.fr>
Envoyé : dimanche 2 mars 2025 23:58
À : Enquête Publique <Enquete.Publique@Bretagne.gouv.fr>
Objet : commentaires projet lotissement à saint-lazac

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de savoirdecourtois@carbo.fr. Pourquoi c'est important?

Attention : Ce message provient d'un expéditeur interne à l'organisation. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Veuillez mettre fin à ce projet démesuré pour lotir sur des terres agricoles qui doivent conserver leur nature et ne pas être artificielles . Xavier bregogre

—Message d'origine—

De : Jean BERNARD <jean.bernard7@wanadoo.fr>

Envoyé : vendredi 28 février 2025 19:24

A : Enquête Publique <Enquete_Publique@grandperigueux.fr>

Objet : PLUi

[Vous ne recevez pas souvent de courriels de jean.bernard7@wanadoo.fr? Découvrez pourquoi ceci est important à <https://tia.ms/LearnAboutEmailIdentification>]

Attention : Ce message provient d'un expéditeur externe à l'organisation. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Bonjour,

je m'oppose au projet d'un nouveau PLUi à Notre-Dame-de-Sentilac, qui va impacter une île de plus un espace naturel se situant à proximité d'une urbanisation déjà expansive et qui va fortement dégrader le cadre de vie des habitants de la commune ainsi que les personnes qui fréquentent ces espaces dans un cadre de détente.

J.Bernard

De : Valérie Navarre <vvalerie.navarre@gmail.com>
 Envoyé : lundi 3 mars 2025 17:28
 À : Enquête Publique <Enquete.Publique@grandvirgneus.fr>
 Cc : MWARBO Valerie-V - DDETSPP 24/DIRECTION <Valerie.navarre@ddetsspp24.gouv.fr>
 Objet : Re: Enquête publique sur la modification n°4 du PLU du Grand Virgneus

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de vvalerie.navarre@gmail.com. Pourquoi c'est important

Attention : Ce message provient d'un expéditeur externe à l'organisme. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de consulter l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Désolé pour ce bug technique lié à une coupure intempestive de l'ordinateur, nous reprenons la rédaction de notre message.

Toutefois et pour ne pas s'inscrire en simple opposition systématique et stérile à ce projet portant sur le plateau de Grégaudie/Touvent, nous vous formulons des propositions alternatives qui se veulent constructives et conformes à la préservation de l'environnement, en vertu des dispositions de la loi précitée :

- l'actuelle zone est à vocation agricole et naturelle. Nous savons que le débat relatif à l'alimentation a été particulièrement vif sur la commune, autour d'enjeux de production bio, de circuits courts,

- le restaurant central des Cézardes concocte chaque jour de nombreux repas pour l'ensemble des écoles, le centre de loisirs, la maison de retraite et le partage à domicile. La loi Esplan 2 n° 2023-1337 du 18 octobre 2023 renforce la présente loi Elizalde n° 2018-938 du 30 octobre 2018 : ce corpus législatif vise notamment à protéger la profession d'agriculteur, à renforcer les échanges économiques entre le monde agricole et le monde commercial, à réduire l'impact environnemental des exploitations, à privilégier des circuits courts entre la production et l'assiette, à offrir aux consommateurs une alimentation traçable, saine et équilibrée.

- dès lors, à l'instar des jardins fertiles en cours d'implantation sur le Bas-Chamiers # COULDOUNEDO-CHAMERS, pourquoi ne pas envisager de renforcer la vocation agricole de cette zone, afin de privilégier sur l'intégralité de la zone du plateau une production de denrées destinées exclusivement à une consommation sur la commune au profit des élèves, des enfants du centre de loisirs et des personnes bénéficiant du partage à domicile ou en EHAD ?

- en outre et pour faciliter l'implantation de structures et installations à vocation agricole, il conviendrait d'envisager la construction d'une ferme, à l'instar de ce qui existait sur place il y a plus de quarante ans, avant le réemploi des bâtiments agricoles en habitations.

- ce schéma d'organisation offrait le mérite de proposer une alimentation locale sobre sur le bio, verte et durable de l'année, tout en favorisant l'économie et l'emploi, au profit d'un monde qui souffre considérablement de l'urbanisation et de l'artificialisation du sol, ainsi que d'une concurrence européenne autant que mondiale nées des à leur profession.

- cette proposition est loin d'être farfelue et, pour des raisons de préservation de l'environnement, d'impact économique et social, elle mérite d'être étudiée dans l'espoir de mettre en œuvre de vrais projets durables, responsables, qui pourraient être impulsés sur notre commune.

Vous remerciant par avance de votre attention monsieur le commissaire enquêteur, nous vous souhaitons bonne réception de ce message. Nous restons à votre écoute si besoin.

Valérie et Vincent NAVARRO
8, rue Saint Exupéry
24 600 SAINTE-EULALIE

—Message d'origine—
 De : françoise Teyssié <mf.teyssier@gmail.com>
 Envoyé : mardi 4 mars 2025 12:26
 À : Enquête Publique <enquete.Publique@grandperigueux.fr>
 Objet : Enquête publique commune de Sarlhac

[Nous ne recevons pas souvent de courriels de mf.teyssier@gmail.com. Découvrez pourquoi ceci est important à <https://aka.ms/larar>About/SenderIdentification>]

Attention : Ce message provient d'un expéditeur externe à l'organisation. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de Sarlhac actuellement inconstructible et faisant l'objet d'une enquête publique me parait contrevéler à la Loi climat et résilience qui fixe l'objectif « zéro artificialisation nette ».

La construction de nouveaux logements pour substituer l'objectif d'accroître la population ne se justifie par aucune raison d'intérêt public car le Grand Périgueux pourrait aisément remplir cet objectif avec la réhabilitation de nombreux bâtiments encore disponibles.

Le Grand Périgueux ne présente aucun argument pour déroger à l'objectif « zéro artificialisation nette », à telle mesure que ni le Grand Périgueux, ni la commune de Sarlhac n'avancent de chiffres sur des besoins en logements neufs.

Par contre, le projet de lotissement de 50 à 60 logements neufs, sans aucune justification urbanistique ou sociale, comporte un danger bien réel de consommer, gaspiller et détruire définitivement 13 hectares de terres agricoles.

En outre, ce projet de bâtonnisation engendrera des dépendances non maîtrisables sur le régime des eaux superficielles et souterraines, sur la stabilité des constructions et équipements avec des risques de mouvements de terrains si la très mauvaise île de crevaison la staine faisait partie du plan d'aménagement.

Ce projet débâclé selon des schémas d'amiragrement devours obsolètes depuis de nombreuses années ne peut, à mon avis, ne nécessiter aucune justification rationnelle. Au contraire, il comporte de graves risques pour l'environnement et les habitants de la commune.

Aussi, j'émet un avis entièrement négatif sur la modification n°4 du PLUi de Sarlhac.

Françoise TEYSSIER

— Message d'origine —

De : bernard.navarro <navarobernard@gmail.com>

Envoyé : mardi 4 mars 2025 14:46

À : Enquête Publique <enquete.Publique@etrandevignoux.fr>

Objet : Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de navarobernard@gmail.com. Pourquoi c'est important <https://aka.ms/learnaboutsenderidentification>

Attention : Ce message provient d'un expéditeur externe à l'impérialisation. Ne cliquez pas sur les liens et n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes résidents sur le plateau de Prompsauct situé sur la commune de Sandrac et voulions porter à votre attention quelques réflexions à propos du projet d'urbanisation du secteur Grégaudie/Sauvage.

Il nous semble, en effet, qu'un tel projet porterait lourdement atteinte à la qualité de vie dans cet environnement naturel harmonieux et esthétique qui favorise l'épanouissement de chacun en permettant de vivre et d'évoluer dans un milieu paisible et équilibré. C'est la raison pour laquelle des personnes ont choisi de venir s'établir autour de ce site naturel pour vivre de manière agréable.

Un autre préjudice émerge de façon significative, au niveau de l'atteinte portée à l'environnement de cet espace naturel, au moment où l'écologie est devenue une des priorités absolues de la politique nationale. Dans ce contexte l'urbanisation envisagée est incohérente et en contradiction avec la loi n° 2021-1104 du 22 août 2023 portant l'interdiction du dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi est d'ailleurs appellée loi ZAM (zéro artificiation nette des terrains). D'ailleurs, la commune a fait placer le long de cet espace naturel des panneaux mentionnant la préservation de la biodiversité. Comment donc préserver cette biodiversité si on lui porte lourdement atteinte par l'implantation de nombreuses constructions à usage d'habitation? Il s'agit donc bien d'avoir une attitude cohérente dans ses actions.

En outre, au fil du temps, la circulation multiplie sur l'unique route qui traverse le plateau de Prompsauct. C'est considérablement intensifié, notamment depuis la mise en service du pont sud. Aux heures de pointe, cette voie est absolument saturée. Comment donc envisager, à partir de ce constat, un accroissement du nombre de véhicules qui non seulement aggraverait les mouvements et le stress des personnes, mais augmenterait de façon notable la pollution de l'atmosphère. De plus, une augmentation de la population sur cette zone provoquerait immédiatement et de manière très préjudiciable une multiplication des nuisances sonores.

Cela est parfaitement intolérable !

Enfin, des arguments sont aussi à énoncer en ce qui concerne l'installation de séniors qui seraient mis à distance des services urbains dont ils ont besoin.

A noter aussi que l'intention d'augmenter la population sauvage serait hasardeuse dans un contexte de forte baisse démographique.

Je vous remercie, Monsieur, de bien vouloir prendre en considération ces quelques remarques et vous prie d'agréer mes considérations les meilleures.

Navarro Bernard
4 impasse des Falots
Notre Dame de Sandrac

PIECE ANNEXE 9

Département de la Dordogne

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

ENQUETE PUBLIQUE

Ayant pour objet la modification N° 4 du Plan Local d'urbanisme
Intercommunal de l'agglomération du Grand Périgueux.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Commissaire-Enquêteur : Alain ANDRELIK

1

1-Présentation de l'enquête

Aux fins d'enquête sur les dispositions du projet de modification N° 4 du Plan Local d'urbanisme intercommunal de l'agglomération du Grand Périgueux pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 03 février 2025 à 09h00 au mardi 04 mars 2025 à 17h00.

Par décret n° E24000109/33 du 21/11/2024 monsieur le président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné monsieur Alain ANDRIEUX en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'agglomération du Grand Périgueux.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et à l'article 6 de votre arrêté n°ARRU2025001-A-Rdu 09/01/2025 je vous prie de trouver ci-après une synthèse des observations recueillies adressée ce jour à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux 1 Boulevard Lalana 24019 PERIGUEUX.

2- Déroulement de l'enquête

Déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée du 03 Février 2025 à 9h au 04 mars 2025 à 17h.

Lors de celle-ci, tant le Grand Périgueux, que la mairie de Sanilhac, ont toujours agi pour faciliter celle-ci et permettre au Commissaire enquêteur d'exercer ses fonctions de la meilleure des façons.

Le public a pu faire part de ses observations et remarques par plusieurs moyens :

- Sur deux registres d'enquête à feuilles non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux ainsi qu'à la Mairie de Sanilhac.
- Lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur :
 - Les 03 février 2025 de 09h00 à 12h00 et le 04 mars 2025 de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux ainsi que le 24 février 2025 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de Sanilhac.
 - Les 03 février 2025 de 19h00 à 21h00 à Sanilhac de 18h00 à 21h00.
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur domicilié à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.
- Sous format électronique sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique et par courriel à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Participation du public:

Le public a fortement participé à l'enquête avec soixante-quatorze observations relevées.

Lors de la réunion publique, trente personnes étaient présentes et ont pu échanger avec les représentants du Grand Périgueux et de la Mairie de Sanilhac dans une atmosphère apaisée.

En ce qui concerne les permanences tenues par le commissaire enquêteur, le 03 février aucune personne ne s'est présentée et le 04 mars une personne est venue et des observations ont été inscrites sur ledit registre.

Concernant le registre déposé en Mairie de Sanilhac, il a fait l'objet de cinq observations inscrites (la première correspondant à une remise de courrier).

Lors de la permanence du 24 Février, trois personnes sont venues rencontrer le Commissaire enquêteur et échanger.

3-Synthèse des observations**Origine des observations**

Registre papier sur le lieu de l'enquête	Registre dématérialisé	Courriels	Courriers postaux	Questions Réunion	Total
5	28	32	3	26	74

Origine des personnes ayant participé à l'enquête :

Cinq participants sont anonymes, neuf ne demeurent pas sur la commune de Sanilhac au vu des éléments déclarés en termes de domicile, dont le président départemental de la SEPANOS.

Les déclarations de domicile permettent de constater que huit observations ont pour origine la même personne qui est une riveraine du projet et quatre autres intervenants ont apporté respectivement quatre, quatre, trois et deux observations.

Dont nous pouvons constater que cinquante trois personnes ont répondu à l'enquête..

Questions ou demandes apparaissant dans ces observations amenant à une réponse du maître d'œuvre :

1. Demande que l'ensemble du secteur ZAI/HAU visé par la présente modification N° 4 du PLU soit classé en totalité en N ou en N et A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place de projets agricoles.

Elle s'appuient sur un désir de conserver un poumon vert sur l'état, ou pour d'autres sur la lecture faite par eux-mêmes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Évoqué dans vingt-quatre observations.

2. Questionnement sur l'évolution de la circulation routière avec des demandes d'une étude d'un plan de circulation prenant en compte l'arrivée de nouveaux résidents et de son impact en la matière.

Évoqué dans douze observations.

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

Évoqué dans trois observations.

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

Évoqué dans trois observations.

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

Évoqué dans trois observations.

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

Évoqué dans trois observations.

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.

Évoqué dans trois observations.

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

Évoqué dans deux observations.

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

Évoqué dans deux observations.

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

Évoqué dans une observation.

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

Évoqué dans une observation.

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

Enquêté dans une observation.

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

Enquêté dans une observation.

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

Enquêté dans une observation.

15. N'y a-t-il pas le risque qu'un jour un parc photovoltaïque soit construit sur la parcelle en N ?

Enquêté dans une observation.

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

Enquêté dans une observation.

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

Enquêté dans une observation.

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

Enquêté dans une observation

Observation du commissaire enquêteur :

Le nombre des observations, la diversité des demandes et des questions sont des marqueurs forts de l'intérêt et des inquiétudes des riverains du futur projet.

La précision des réponses du maître d'œuvre et de la mairie, qui apparaîtront dans le rapport final et dans les conclusions du commissaire enquêteur sera essentielle pour répondre aux inquiétudes des riverains projet.

Le mémoire de réponse du maître d'œuvre aux demandes et questions ci-dessus énoncées, nous sera adressé à la date du 27 mars 2025 au plus tard.

A RoisseuilB, Le douze mars 2025

Alain ANDRIEUX Commissaire enquêteur

5

PIECE ANNEXE 10



Coulounieix-Chamiers, le 02/10/2024

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération
du Grand Périgueux
Espace Aliénor
255 rue Martha Desrumaux
24000 PÉRIGUEUX

200. Instituto de las Artes
Av. Presidente Martínez 1000
Col. Roma, Ciudad de México, C.P. 11000
9180. MUSEO NACIONAL DE ARTE
Av. Paseo de la Reforma 2700
C.P. 11000, Ciudad de México, D.F.
Tel.: 01 55 52 32 60 80

V/réf. : dossier suivi par Mr Jean-Bernard GABLAIN.

N/R#F: JPhG//SL/NL

Dossier suivi par Sandra LAVAUJD

Email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr

Objet : avis portant sur la modification n°4 du PLU de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Copy A

- Mr Romain LORTHOLARY : DDT - SCAT
 - Mr Julien BONDUE : DDT-SUHC
 - Mme Virginie MAIEUX : DDT - SETAF
 - Mme TAILLANDIER Alexandra : DDT - SETAF
 - Mme Blandine FEVRIER : DDT - SETAF
 - Mme Sylvie DANG : DDT-ST
 - Mme Evelyne GIRARD : DDT-ST
 - COPNAAF

Monsieur le Président,

En date du 4 septembre 2024, vous nous avez transmis par mail pour avis, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux et nous vous en remercions.

Cette procédure a pour objet le remplacement d'un zonage 2AUzac par un zonage 1AUm et un N au lieu-dit « La Grégaudie » (plateau de Primpisaut) sur la commune de SANILHAC, la création d'une protection linéaire et surfacique pour protéger les différents éléments paysagers présents sur le site de projet, la suppression des emplacements réservés BH 1 et BH 56 et la création d'une DAP associée au nouveau zonage 1AUm.



Après étude de ce dossier par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères techniques d'analyse, nous avons l'honneur de vous informer que nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce projet et que nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

Jean-Philippe GRANGER

PIECE ANNEXE 11


Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

Monsieur le Président,
Communauté d'Agglomération
du Grand Périgueux
1, Boulevard Lakamel
24000 PERIGUEUX

Affaire suivie par : Stéphanie MALZ
Responsable du pôle aménagement
cma.m@ccthn.fr
Tél. 05 53 40 96 21

N° d'aff. : DR/MA/EM/2024/004-Z
Objet : modification n°4 du PLU HD

Terrasson-Lavilledieu, le 4 novembre 2024.

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le dossier de modification n°4 du PLU HD, relative au projet de construction d'un nouveau quartier sur le plateau de Prémipault sur la commune de SANLHAC, ce dont je vous remercie.

Au vu du dossier, la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification n°4 du PLU HD du Grand Périgueux et émet un avis favorable au projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président
Dominique BOUSQUET
Terrassonnais
Communauté de Communes
28 Avenue Jean Jaurès
24132 Terrasson-Lavilledieu
05 53 58 98 10
Haut Périgord Noir

Réponse à tel

Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir
Pôle des Services Publics - 18, avenue Jean Jaurès - 24130 Terrasson-Lavilledieu

PIECE ANNEXE 12



République française

Liberté - Égalité - Fraternité

DGA DES TERRITOIRES
ET DU DÉVELOPPEMENT

Direction de l'Environnement
et du Développement Durable
Aménagement de l'Espace et Transition
Énergétique
Chargeée de Mission
Etudes Générales et Urbanisme

Adresser votre mail à : Alainette.PUJOL@�
Tél. 05 53 15 45 82
Courriel : alainette.pujol@�
Cégep : Montaigne n°4 de l'UAI du Grand Périgueux.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

à

Monsieur Jacques AUZOU
Président de la Communauté d'Agglomération du
Grand Périgueux
Espace Allénoz
255 rue Monthé Desurdaux
24000 Périgueux

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme, vous sollicitez le 4 septembre 2024 l'avis du Conseil Départemental sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

En application des articles L. 143-20 et L. 153-16 du code de l'urbanisme, le Département est amené à formuler un avis sur les accès au réseau routier départemental.

Cette procédure de modification du PLUi a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du plateau de « Promesault », sur la commune de Santiac actuellement classée en réserve naturelle, afin d'y permettre la réalisation d'un projet d'habitat et d'équipement public.

L'aménagement prévu comprend une annexe de lois à bâti, une résidence intergénérationnelle de 80 logements (considérés comme sociaux), une dizaine de logements locatifs sociaux sous forme de maisons de villes, ainsi qu'un dernier macro-lot réservé à un projet communal. Il couvre une surface d'environ 13 ha. Le dossier transmis aux élus demande de modifier par l'absence de zone à urbaniser au sein de la zone urbaine dense actuelle de Santiac. La commune a par ailleurs un objectif de 286 logements à produire sur la période 2020-2026 (Volet Habitat du PLUi), seuls 204 logements ont été autorisés depuis 2020. Enfin, ce site est desservi par les transports en commun et facilement accessible.

Vous trouverez ci-après exposés les points qui vous appartiennent de prendre en considération :

1 - Accès sur le réseau routier départemental

Le nouveau quartier envisagé sera desservi par les voies et routes communales. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale.

2 - Gestion des eaux pluviales et usées

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exunes existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la voirie départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal),
- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'filtration nécessaires.

3 - Implantation des clôtures, végétaux et autres dispositifs, ouvrages et bâtis en bordure de routes départementales

Pour des raisons de sécurité, toute implantation de clôtures, haies ou tout autre dispositif devra être prévue avec un recul suffisant par rapport aux limites d'emprise de la voirie départementale afin de ne pas créer un risque de visibilité au désous des voies publiques, privées ou des accès ou des routes départementales.

L'unité d'aménagement du département compétente devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de sécurité routière au regard des distances de visibilité à assurer. A ce titre, une demande d'alignement devra être soumise auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en bord du domaine public routier.

En tout état de cause, toute plantation dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doit être prévue à plus de 2 m de la limite des emprises du domaine public et à 0,5 mètre pour les autres plantations.

Les règles d'implantation des portails par rapport à la voirie départementale devront être compatibles avec le règlement départemental de voirie qui prévoit un recul de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant son portail avant ouverture.

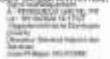
Par ailleurs, les aménagements de réservoir et de régulation des eaux pluviales devront être implantés conformément au règlement départemental de voirie. Aussi, les excavations de 1 mètre de profondeur ne peuvent être pratiquées qu'à une distance de 5 mètres minimums de la limite d'emprise du domaine public routier. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur.

Après analyse des documents, la modification n°4 apportée au PLU est conforme à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme car le projet n'a pas pour effet de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) et n'a pas d'impact sur le réseau routier départemental.

Ainsi, dans ces conditions, tel est fait favorable que je suis en mesure de vous communiquer en qualité de Personne Publique Associée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental,


Président du Conseil départemental
du Finistère
M. le Président du TSDP
Délégué à l'aménagement
Délégué à l'urbanisme
Délégué à l'écologie
Délégué à l'énergie et au climat

PIECE ANNEXE 13



Délégation territoriale de la vallée de l' Isle
Affaire suivie par : Évelyne GIRARD

Tél : 05 53 45 66 14
Courriel : eveline.girard@territoires.dg.pt.t.fr

**Direction Départementale
des Territoires**

Périgueux, le 31 octobre 2024

La délégation territoriale de la Vallée de l' Isle

Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Grand Périgueux

Objet : modification n°4 du Plan local d'urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLU-HD) du Grand Périgueux

Date : votre transmission du 4 septembre 2024

En date du 4 septembre 2024, vous avez transmis à la direction départementale des territoires, pour avis, le projet de modification n° 4 du PLU-HD du Grand Périgueux situé sur la commune de Sarsac.

Ce projet vise à :

- réorganiser le périmètre actuel du secteur 2AU2c de la zone 2AU pour en reclasser une partie en secteur 1AUM (parcelles AK12 et AK10) pour une superficie de 12,4 ha. L'autre partie située sur les parcelles AH 10 (en partie), AM 54 (en totalité), C112 (en partie), C120 (en totalité) et C126 (en partie) sera reclassee en zone N pour une superficie de 20,83 ha ;
- créer une protection linéaire et une protection surfacique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (patrimoine paysager) pour protéger les différents éléments paysagers présents sur le site du projet ;
- supprimer les emplacements réservés BH 1 et BH 56, dont les aménagements ou équipements qu'ils devaient permettre, seront soit directement pris en charge par l'opération d'aménagement du plateau de Prompsault (BH 56), soit devenus inutiles (BH 1, qui prévoyait l'élargissement du chemin de Grigaudie, lequel ne servira pas de desserte à l'opération) ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - secteur 1 précisant les conditions d'aménagement de la nouvelle zone à urbaniser.

Adresse : Direction Départementale des Territoires

18 rue du 28ème RI – CS 74 000

24 120 Périgueux Cedex

Tel : 05 53 45 66 14 – Fax : 05 53 45 66 50 – Mail : DDT.Dordogne@dgpt.fr



Après examen du dossier, je vous fais part des observations suivantes :

Sur le choix de la procédure :

La procédure de modification du PLUi-HD retenue par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux apparaît adaptée. La reclassement du secteur ZAU1ac de la zone ZAU pour en reclasser une partie en secteur ZAUm ne modifie pas les orientations fondamentales du document d'urbanisme, mais vise à ajuster le zonage pour répondre aux besoins en matière de développement multifonctionnel.

Sur le projet de modification :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l' Isle en Périgord a été approuvé le 27 novembre 2023 et est opposable depuis le 15 février 2024. Par conséquent, je vous confirme qu'il n'y a pas nécessité de solliciter une dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation.

Le projet de modification tel que présenté s'inscrit dans les objectifs fixés par le SCoT et le volet habitat du PLUi-HD.

En conclusion :

Au regard des éléments examinés, j'émets un avis favorable sur la modification n° 4 du PLUi-HD du Grand Périgueux telle que présentée. Les aménagements prévus doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur et devront prendre en compte les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'adoption du PLUi-HD ainsi modifié (l. 153-47 du code de l'urbanisme) se fera par délibération motivant adoptant le projet de modification. Cette évolution du PLUi-HD deviendra pleinement opposable après transmission de la délibération (et de l'intégralité du dossier) au préfet de la Dordogne au titre du contrôle de légalité et téléversement sur le Géoposse de l'Urbanisme (GPU). Le caractère exécutoire de la modification du PLUi-HD sera déterminé à la plus tardive des deux dates.

La délégation territoriale de la valle de l'Isle reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

Le responsable de la délégation territoriale
de la valle de l'Isle



Arnaud BIÉART

PIECE ANNEXE 14



DELIBERATION n° 2024-09-BU-03

Avis sur la modification n°4 du PLU
du Grand Périgueux

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l' Isle en Périgord

Séance du 30 septembre 2024

Date de la convocation : 25 septembre 2024

La séance du Syndicat Mixte du Pays de l' Isle en Périgord s'est réunie le 30 septembre 2024 à 17h00 au siège technique de la Cité Isle Verte, Sallebres à Saint-Astier, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LEGRAS, Président du Syndicat Mixte du Pays de l' Isle en Périgord.

La séance a été ouverte par le président et tous les membres étaient présents. La séance a été adjointe lors de la convocation pour la réunion du 24 septembre 2024, le bureau a été convoqué une seconde fois et peut délibérer volontairement à cette occasion sans condition de quorum.

Effectifs présents

Nom du Délégué	Nom du Délégué
1) BUFFET Anne	1) LUTTERIE Jean-Paul
2) GARNIER Sophie	3) MARTY Elizabeth
3) LECONTE Delphine	7) DAUNIAW Wam
4) LEGAY Emmanuel	

13 - Membres en exercice

F - Membres présents

12 - Membres absents

Objet : Avis sur la modification n°4 du PLU du Grand Périgueux

A.R. Préfecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Le Syndicat Mixte du Pays de l' Isle en Périgord a été sollicité par la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux par voie de mail en date du 4 septembre 2024, pour émettre un avis en tant que Personne Publique Associée sur la modification de droit commun du PLU du Grand Périgueux.

Il convient de noter que le SCOT du Pays de l' Isle en Périgord est approuvé, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

Le contenu institutionnel et réglementaire de ces dernières années suscite une attention particulière à l'analyse du PLU. L'examen des PLU intercommunaux constitue pour le Pays de l' Isle en Périgord, un moyen important de s'assurer qu'ils contribuent effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCOT. L'avis proposé n'est pas un jugement sur la qualité du projet élaboré par l'EPIC mais plutôt une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet apporte de la part du Pays de l' Isle en Périgord au regard de la prise en compte des orientations du SCOT.

CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2019. Il s'applique à la totalité de son territoire communautaire. À ce jour, ce document a fait l'objet de 3 modifications simplifiées approuvées respectivement le 17 décembre 2020, le 16 décembre 2021, le 3 mars 2022 (modifications simplifiées 3 et 4) et le 25 mai 2023, d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 25 mai 2023, d'une déclaration de projet n°2 portant mise en compatibilité du PLUi-HD approuvée le 2 février 2023 et d'une révision à modération allégée approuvée le 30 novembre 2023.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ayant une dimension Habitat et Déplacements (PLUi HD), se substitue donc au PLH (Programme Local de l'Habitat) et au PDU (Plan de Déplacements Urbains), dont la Communauté d'agglomération a également la responsabilité.

La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a délibéré en date du 30 novembre 2023 en faveur de l'engagement d'une procédure de modification n°4 du PLU.

Le Grand Périgueux connaît une croissance démographique continue et relativement soutenue depuis plusieurs décennies. La saldo migratoire ayant toujours été supérieur au saldo naturel depuis la fin des années 60, celui-ci conditionne la dynamique démographique locale. Ainsi, le Grand Périgueux accueille 103 583 habitants en 2020 d'après les dernières données INSEE, sur les 45 communes qui comportent le territoire.

L'OBJET DE MODIFICATION

La procédure vise à permettre la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau quartier sur le plateau de Prompault sur la commune de Sarlhac. Prioritaire pour la commune de Sarlhac, ce projet doit lui permettre d'assurer son développement et d'anticiper ses futurs objectifs de production de logements sociaux. Le projet envisagé se limite aux parcelles Ali 12 et 9 actuellement identifiées au secteur 2AU/2C de la zone 2AU. Il s'agit donc d'une zone actuellement non constructible, mais fléchée pour une ouverture à l'urbanisation (sans condition d'évolution du document d'Urbanisme en vigueur) à vocation principalement résidentielle. A noter que le secteur 2AU/2C actuellement défini dans le PLU en vigueur est bien plus large que l'emprise envisagée du projet.

Dans ce cadre, la municipalité envisage du secteur 2AU/2C de la zone 2AU sur la commune de Sarlhac, prend acte de l'élaboration par la collectivité de son projet de Zone d'Aménagement Couverté sur le plateau de Prompault et de sa volonté de ne concevoir constructible qu'une partie du site, le reste

Ali Préfecture

024-20250522-DD2025_062-DE

ében restitué à l'espace naturel. La partie constructible serait réduite en « 1AUM », zone à urbaniser multifonctionnelle, ayant vocation d'accès résidentiel et pouvant bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle.



Les principes de réorganisation du village : seule la partie nord demeure constructible

La procédure de modification s'accompagne également d'emplacements réservés (ER) identifiés à proximité du site qui n'ont plus lieu d'être :

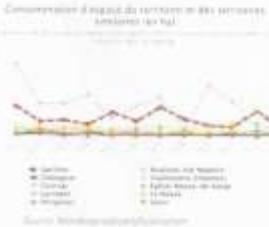
- L'ER BH2 pour l'élargissement de la VC 204 (chemin de Grigaudie : emprise de 10 m).
- Les ER BH06 et BH07 pour la création d'emplacements de stockage de poubelles.

La partie demeurante constructible vise à permettre un projet de logement avec une mixité de formes et de fonctions. Ce projet permettra de développer le parc de logements sur le territoire de Sareilac afin de répondre au besoin local de logements. Il est prévu de construire au minimum 50 logements pour une densité de l'ordre de 20 logements/hectare. L'opération sur une moitié des formes de constructions, incluant à la fois des maisons individuelles, mais aussi un véritable résidentiel d'une hauteur maximale N+2 incluant une maison senior et des logements sociaux, et enfin une même fonction destinée à accueillir à terme des équipements communautaires. Sur le totalité de la zone 2AUM actuelle (12,78 ha), seuls 11,4 ha de zone 1AUM seront démantelés. S'agissant d'une zone déjà à vocation urbaine dans le PLU-HD en vigueur, la procédure de modification permettra en réalité de restituer 20,33 ha en zone naturelle N.

AE Préfecture
024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Le site d'étude, objet de la présente procédure, s'inscrit dans un environnement à dominante agricole puisqu'il occupe une vaste parcelle sur le plateau du Périgord (l'aire de production), cultivée (aujourd'hui bâtie en école/jardin) longée au sud-est par un bosquet de feuillus sur cordon qui masque partiellement le site dès lors que l'on s'en éloigne. Il se positionne au contact de l'enveloppe urbaine basse de Savignac, étant longé à l'ouest et au nord par de l'habitat pavillonnaire qui s'est progressivement développé sur le plateau et ses viles de desserte (urbanisation à tendance linéaire).

D'une superficie de 80 ha*, Savignac est néé de la fusion de trois communes : Notre-Dame-de-Savignac, Boulazac et Maransac. Elle est traversée par l'autoroute A89 dans une direction Est/Ouest et la route nationale RN 21, selon une direction Nord/Sud. La totalité de son territoire est rurale et offre un cadre de vie remarquable, grâce notamment à une topographie variée, à la diversité de ses milieux naturels et à la présence de la forêt et de terres agricoles qui occupent une très grande partie du territoire.



La présence urbaine, qui s'est effectué essentiellement dans les boulevards des anciennes communes de Notre-Dame-de-Savignac et Maransac, reste relativement mesurée et a pris la forme des développements pavillonnaires étendus, au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers le long des voies, plus particulièrement la RD 8. La structure du parc de logements, largement composé de maisons, est favorable aux grands logements. Ainsi, 50% des résidences principales sont des 15 m² ou plus. La part des logements de type T1 et T2 ne représente que 4% et 40% du parc correspond à des T3-T4.

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET

- N'est pas localisé à proximité de zones de protections réglementaires, d'espaces inviolés, de réservoirs de biodiversité ou encore de corridors écologiques.
- Est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère.
- Est concerné par des risques très faibles et n'affecte guère les espèces.
- Contient 22 espèces végétales envoûtantes largement répandues en Nouvelle-Aquitaine.
- Les œufs fauves sont relativement peu nombreux mais diversifiés dans le site d'étude et ses alentours, alors qu'un niveau d'impact très faible à fort, notamment pour les rapaces.
- Le site présente, sur la partie nord (environ 1 km), une consistance de transport de gaz de schiste.

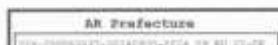
AK Préfecture

0566-202000001-00000000-0129 01 00 00-00

Au regard des sensibilités environnementales, le Gruau d'Hygues et universel mettra en place un ensemble de mesures pour accompagner le projet :

- Préservation de l'ensemble des haies et bosquets présents au sein de la nouvelle zone SAU à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.153-3 du Code de l'environnement;
- Renforcement du réseau de haies existant à l'aide de plantations nouvelles le long de voie permettant de créer de nouveaux écrans visuels paysagers et contribuer à tenir les habitats d'espèce pour l'avifaune patrimoniale déjà présente sur le site;
- Aménagement de plus de 20 ha de secteur ZAVAC en zone naturelle permettant d'envisager une compensation écologique en faveur de l'Abatouette lors à l'absence immédiate du site impacté et réduire de manière corrépondante la consommation d'espaces naturels du document en vigueur;
- Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales de type murs en banchage du bois matérialisés dans l'OAP permettant de respecter le schéma naturel de ruissellement des eaux pluviales et de créer à terme de nouveaux habitats potentiels pour les amphibiens;
- Intégration de la problématique mobilités douces dès la procédure de modification (présence de la voie verte déjà existante au nord-est du site);
- Identification dans l'OAP d'accès pompiers vis-à-vis de la problématique de la défense incendie.

Zones	Surface 1	Surface 2	Surface 3	Total géométrique
Zone 1	0,00	0	0,00	0
Zone 2	0,00	18,19	5,08	23,17
Zone 3	0,00	2000,19	2400,39	4400,58



Le schéma d'aménagement de la zone urbanisable (secteur 1A0m)



AI Prefecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

OBSERVATIONS

Le PLUi-HD doit permettre d'assurer une politique d'urbanisme plus ambitieuse que le socle des interventions communales. Il devient un outil stratégique primordial permettant d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle territoriale fonctionnelle, dépassant les limites communales. Travail sur les enjeux du territoire à un niveau intercommunal permet de trouver des équilibres territoriaux, de répondre aux objectifs généraux des politiques publiques d'aménagement du territoire et de rationaliser leur mise en œuvre. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec les schémas de cohérence territoriale, il convient de rechercher, dans le cadre d'une analyse coordonnée à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire soumis en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCOT, si le PLUi-HD ne contrevient pas les objectifs qu'il impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision.

La modification du PLUi-HD envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais va alors recréer une concertation dans ce document, au fil de la stratégie d'aménagement de l'agglomération au niveau d'accès résidentiel. Il est donc dans le PADD que le Communauté d'Agglomération autorise à accéder au principe d'accès de population sur la volonté d'ouvrir les îlots en matière d'opérations sur un système d'environ 673 logements neufs par an pour les îlots proches aménés, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLUi assurera la planification et la programmation de l'effort de promotion à court terme et à moyen terme sur des horizons 2020-2029 puis 2026-2027 » (page 21 du PADD).

Le SCOT affirme la nécessité de prendre appui sur une amélioration résidente et une ambition forte en matière d'accueil démographique avec un taux de croissance annuel de 0,7%, se traduisant par un gain de population supplémentaire chaque année autour de 1 140 habitants. Le SCOT est le moyen de développer l'attractivité des îlots de vie, de porter attention aux résultats des territoires vétus; il a vocation à organiser et structurer le territoire de manière à répondre aux objectifs de développement et aux besoins des populations actuelles et futures.

Le SCOT entend à travers son projet de territoire la volonté d'accueillir en considérant d'une part la diversité de ses formes d'habitat et de modes de vie, et d'autre part la nécessaire régulation des tendances qui s'opèrent, entre espaces naturels, agricoles et forestiers, et urbanisation diffuse. Chaque îlot doit favoriser contribuer à un équilibre global et à la qualité du tessu de vie, et entend jouer son rôle dans la préservation des espaces ayant des lieux de vie. Entre les formes urbaines hertziennes et les formes les plus récentes d'urbanisation, des phénomènes de diffusion des bâtiments apparaissent et viennent modifier les paysages et patrimoines locaux.

Le SCOT vise à offrir des conditions d'extension et d'accès raisonnables et propres à maintenir l'attractivité du territoire en planant la mesure que différentes figures de qualité urbaines et paysagères existent et doivent être tenues, chacun jouant par ailleurs un rôle propre face aux enjeux de transition écologique et énergétique qui s'imposent dans les tissus bâties tout en intégrant les enjeux humains.

Le SCOT fixe le cadre au développement d'une offre de logements répondant aux impératifs suivants :

- À la dynamique d'accès externe (65% des besoins) soit 538 logements par an (1 140 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04),
- À l'envie de désertification des ménages, soit développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparations, divorces, décarabilisation... le taux d'occupation nette pour établir les projections exprime cette évolution tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (35% des besoins) estimé à 204 logements par an.

AH Prefecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Cette insécurité démographique engendre un besoin de 852 logements sur le territoire du Pays de l' Isle en Périgord, retenue pour la période 2021-2031. Pour atteindre ces ambitions, le SCoT entend mettre en œuvre, par les documents d'urbanisme de rang inférieur, la trajectoire de réduction de la consommation des TAFA. Par conséquent, il présente une limitation des consommations foncières sur la base des axes stratégiques :

- Réorienter le développement de l'habitat, sur les centres et les espacekques (définis dans l'orientation Z).
- Mobiliser les logements vacants et les friches urbaines.
- Favoriser une plus grande compacté (nombre de logements par hectare).

Le cœur d'agglomération, composé de la ville centre et des communes de la première couronne, dont fait partie la commune de Sanilhac, constitue une diversité d'espaces de services, d'activités économiques, conférant une mixité de fonction. Le cœur d'agglomération présente à travers le lien habitat/emploi/mobilier un fort potentiel pour être phare de l'attraction de l'agglomération.

Considérant la répartition des résidences principales par EPCI étudiée sur le respect des régularités structurelles, en prenant en compte le poids des résidences principales par EPCI au sein du SCoT et des potentialités de développement, le projet de création d'un lotissement sur la commune de Sanilhac, au regard des figures de la réalité urbaine est localisé sur ce qui s'apparente à de l'enveloppe urbaine.

Se caractériser par le tissu urbain constitué ; ce sont des ensembles bâties d'un seul tenant entourant les centres, et présentant une homogénéité résidentielle avec le densité moyenne variant entre 12 logements/hectare sur la périphérie du cœur de l'agglomération et 8 logements/hectare sur le reste du territoire où cette figure est identifiable. Elles se différencient en se basant sur l'occupation du sol et la vocation résidentielle, en s'appuyant sur les zones régies par les documents d'urbanisme locaux (villes (1, 240, 240). Ainsi, les espaces ruraux à l'urbanisation à priori irrégulière des zones, notamment dans les usages structurés de la voirie de l'île, sont à insérer dans les enveloppes urbaines ; ils pourront servir les projets d'accès/entrée des zones qui permettent de favoriser l'utilisation des transports en commun (point modal sur le ferroviaire, utilisation des espaces multimodaux) et de réduire les émissions de GES.

Le SCoT vise à tempérer ces phénomènes en jouant sur les zones résidantes ouvertes à la construction en mobilisant un modèle de développement moins régulé, ici un besoin annuel de logements fixé à 22 logements, dont 20 en production de logement en extension (hors recyclage et remobilisation vacante) et le reste des denrées, ici 13 logements/ha.

Il convient aux aménageurs urbains de sensibiliser l'organisation urbaine aux portes des îles et le phénomène d'extension (axe Z, Orientation Z, Objectif 1 du DOD).

Après examen du projet, les enjeux suivants au regard du SCoT ont été soulignés :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers semble être limitée et permettra même de réaliser des surfaces naturelles sur le zonage du PLUi-HD étudié.
- L'emprise du projet présenté est conforme aux attentes du SCoT.
- Considérant la faible patrimonialité des habitats naturels en présence et les mesures mises en œuvre, le projet de modification du PLUi-HD ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité actuelle et potentielle du site étudié.

AR Préfecture

024-012265001-02040330-2025 00 00 32-02

Il est proposé aux membres du Bureau :

- De considérer que le projet de construction d'un nouveau quartier sur la commune de Saint-Hilaire n'est pas de nature à causer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le SCOT du Pays de l'Isle en dans le cadre de cette modification normale du PLU du Grand Périgueux.
- D'approuver les modifications du règlement écrit en plusieurs articles et pour le motif exprimé ci-dessus,
- D'apprécier la nécessité de modification engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires au document d'urbanisme,
- D'exprimer un avis favorable à propos de la modification de droit commun n°4 du PLU du Grand Périgueux.

Voix pour : 7 Voix contre : 0 Abstentions : 0

Siège à Périgueux,
Le 1^{er} octobre 2024.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY

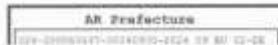
La Secrétaire de séance
Elisabeth MARTY

AH_Prefecture
024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Au regard des sensibilités environnementales, le Gruau d'Hygues et universel mettra en place un ensemble de mesures pour accompagner le projet :

- Préservation de l'ensemble des haies et bosquets présents au sein de la nouvelle zone SAU à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.153-3 du Code de l'environnement;
- Renforcement du réseau de haies existant à l'aide de plantations nouvelles le long de voie permettant de créer de nouveaux écrans visuels paysagers et contribuer à tenir les habitats d'espèce pour l'avifaune patrimoniale déjà présente sur le site;
- Aménagement de plus de 20 ha de secteur ZAurat en zone naturelle permettant d'envisager une compensation écologique en faveur de l'Abatouette lors à l'absence immédiate du site impacté et réduire de manière corrépondante la consommation d'espaces naturels du document en vigueur;
- Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales de type murs en banchage du bois matérialisés dans l'OAP permettant de respecter le schéma naturel de ruissellement des eaux pluviales et de créer à terme de nouveaux habitats potentiels pour les amphibiens;
- Intégration de la problématique mobilités douces dès la procédure de modification (présence de la voie verte déjà existante au nord-est du site);
- Identification dans l'OAP d'accès pompiers vis-à-vis de la problématique de la défense incendie.

Zones	Surface 1	Surface 2	Surface 3	Total géométrique
Zone 1	0,00	0	0,00	0
Zone 2	0,00	18,19	5,08	23,17
Zone 3	0,00	2000,19	2400,39	4400,58



PIECE ANNEXE 15

	<p> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE L'ordre L'égalité La fraternité</p> <p>Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine</p> <p>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme Fiche de demande de compléments (selon l'article R104-35 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Nom de la procédure modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat déplacement (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux. Personne publique responsable : communauté d'agglomération du Grand Périgueux N° de dossier : KPPAC_2024_16038</p> <p>Avant examen de votre demande, il convient que les rubriques du formulaire ci-dessous nécessitant des compléments pour l'instruction de votre demande :</p> <p><input type="checkbox"/> 1 – Identification de la personne publique responsable</p> <p><input type="checkbox"/> 2 – Identification et description du document d'urbanisme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 3 – Contexte de la planification</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 4 – Caractéristique et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</p> <p><input type="checkbox"/> 5 – Sensibilité environnementale du territoire</p> <p><input type="checkbox"/> 6 – Autoévaluation</p> <p>Lavis de la MRAe sur l'élaboration du PLUi-HD, daté du 30 avril 2019 (PP-2019-7833) relevait l'effet négatif en matière de réduction des consommations d'espace par rapport au précédent document. Il signalait toutefois une incohérence entre le bassin de logements estimé à échéance du plan (9000), et le potentiel de création de logements dégagé par le projet du PLUi-HD (14800).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pour faire suite à cette observation, il serait souhaitable de présenter un bilan de l'avancement des objectifs du PLUi-HD en matière de production de logements depuis 2018, en mettant en évidence la contribution de la présente procédure à l'atteinte de cet objectif.</p> <p>Il conviendrait également, pour tenir compte de l'appartenance du SCoT, d'insiquer l'articulation de la présente procédure avec les objectifs du SCoT.</p>
--	--

1/2

7 - Autres procédures consultatives

8 - Annexes

9 - Engagement et signature

Afin que votre demande puisse être instruite,
je vous demande de bien vouloir me transmettre
par retour de courriel
l'ensemble des compléments aux points listés ci-dessus
le plus tôt possible, et au moins 10 jours minimum avant la date limite d'instruction
indiquée dans le corps du courriel de transmission
afin qu'ils puissent être pris en compte dans le cadre des délais impartis d'instruction du dossier prévu à
l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme.

Le formulaire complété sera publié sur le site internet de la MRA de Nouvelle-Aquitaine (<http://www.mra.developpement-durable.gouv.fr/nouvelle-aquitaine-en.html>).
Pour être validé, le dossier complété doit être fourni à l'autorité environnementale en un seul fichier, au format pdf, de moins de 20 Mo, à envoyer à l'adresse courrielle ddu.nouvelles-aquitaines@ddu.gouv.fr.
Pour les pièces jointes de plus de 5Mo, merci d'utiliser : <http://mefanrcm.mmo.developpement-durable.gouv.fr>

2/2

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
État
Gouvernement
Président

MRAe
Mission Régionale d'Autorité Environnementale
Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24)

N : MRAe-2024-MCA.124

dossier KPPNC-2024-36508

Avis conforme en application du décret relatif à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine
 Vu la directive 2003/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2003 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
 Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;
 Vu le décret n°2016-619 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;
 Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modélisation des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
 Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;
 Vu le décret n°2022-1395 du 20 juillet 2022 relatif à l'Inspection générale de l'aménagement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;
 Vu les arrêtés du 21 août 2020, du 2 juillet 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAE) ;
 Vu la décision du 9 juillet 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale octroyant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'autorisation au cas par cas prévues à l'item des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'enveloppe ci-dessous, déposé par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, relatif à la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-56 du Code de l'urbanisme ;

Avis conforme n°2024-MCA.124 relatif au PLUi-HD
de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux

Vu les éléments complémentaires reçus le 7 octobre 2024;

Vu la constitution de l'Agence régionale de santé en date du 15 septembre 2023;

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (123 583 habitants en 2020 selon l'INSEE sur un territoire de 101 963 hectares), compétente en matière d'urbanisme, souhaite approuver une quatrième modification à son plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLU+HD), approuvé le 19 décembre 2019 et ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 30 avril 2019.

Considérant que cette modification vise à permettre la réalisation d'environ 150 logements (dont 60 logements sociaux) et d'équipements publics à Sarlatac ; quelle permet d'ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle une partie du secteur à urbaniser à long terme ZAUZIC de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Plateau de l'Entrevaux ;

Considérant que la modification n°4 du PLU+HD a pour objet

- le reclassement de 13,41 hectares du secteur ZAUZIC en secteur 1AU06 (zone à urbaniser multifonctionnelle), et réclasser le reste de la ZAC (19,37 hectares) en zone naturelle N ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de définir les principes d'aménagement du secteur 1AU06 ;
- la suppression des emplacements réservés correspondant à des projets d'aménagements abandonnés dans le périmètre de la ZAC (cheminement, stockage de palettes) ;

Considérant que l'autorisation à l'urbanisation du secteur de l'Entrevaux pour la construction de 150 logements permet d'atteindre l'objectif de production de logements fixé par le PLU+HD en vigueur à horizon 2028 pour la commune de Sarlatac ; qu'en conséquence, l'aménagement du secteur de l'Entrevaux sera nécessaire la fermeture des autres zones à urbaniser de la commune pour maîtriser les critères de déploiement des logements prévu par le PLU+HD en vigueur sur les communes de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ;

Considérant les informations fournies par le maître d'ouvrage ;

rend un avis conforme

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLU+HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Audit environnemental (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>)

Une nouvelle demande d'avis sur le cas par cas du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLU+HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) est exigible si celle-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations susmentionnées le projet présenté peut être examiné par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement portés par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 30 octobre 2024

Pour la MRAE Nouvelle-Aquitaine

le membre délégué



Michel Puyrazel

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis/avis/2019/05/plan-local-plu-hd-du-grand-perigueux-avis-2019-05-01>

avis enclercne n°2024ACTM124 rendu par décret
de la Mission Régionale d'audit environnemental de Nouvelle-Aquitaine

Réter de la procédure : modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat dénommément (PLUi-HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgord

Personne publique responsable : communauté d'agglomération du Grand Périgord

N° de dossier : RPPMC_3024_16508

Réponses aux demandes de compléments pour l'instruction de la demande

1 - Date d'approbation du SCoT du Pays de l' Isle en Périgord

Le SCoT du Pays de l' Isle en Périgord a été approuvé le 27 novembre 2013.

2 - Bilan de l'avancement des objectifs du PLUi-HD en matière de production de logements depuis 2019

Le PLUi-HD prévoyait pour l'agglomération du Grand Périgord, sur la période 2020-2025, la production de 4 798 logements, dont 3 695 logements sociaux sociaux (LSS).

Dépuis début 2020 et jusqu'à fin 2023, 1 731 logements ont fait l'objet d'un permis de construire accordé (source : observatoire départemental de l'habitat), soit 39% de l'objectif, dont 448 LSS, soit 38% de l'objectif.

On peut noter à ce stade qu'il semble difficile d'atteindre les objectifs de production d'ici 2025, si l'on suit la tendance observée au cours des 3 dernières années d'application du PLUi-HD.

Conformément aux dispositions de la loi SRU, le PLUi-HD fixait un objectif de production de 246 logements, dont 62 LSS. Ce dernier objectif, dit de « rattrapage », devait permettre d'atteindre au moins 30% des objectifs de production de LSS dans la perspective de l'application de la Loi SRU sur la commune. Elle bénéficiait d'une dérogation à ce titre, mais qui ne sera visuellement pas renouvelée à partir de 2025.

La production effectivement constatée depuis 2020 et jusqu'à fin 2023 est de 104 logements, soit 42% de l'objectif, dont 10 LSS, qui ne représentent seulement que 16% de l'objectif.

On constate donc ici la nécessité d'augmenter fortement la production de LSS pour espérer atteindre l'objectif fixé.

Dans ce contexte, l'opération de Promeraut prévoit la construction d'environ 150 logements, dont au moins 80 logements sociaux. S'étalent sûrement au-delà de 2025, cette opération permettrait néanmoins d'atteindre 100% des objectifs de production de logements, et également la totalité des objectifs de production de LSS, dans la perspective du rattrapage des obligations issues de l'application sur Sanilac de la Loi SRU. L'opération de Promeraut est d'autant plus pertinente que les autres zones A/J de la commune, et notamment les deux implantées dans la zone dense et urbaine de la commune, n'offrent pour l'instant aucune perspective de réalisation. C'est donc sur la seule opération de Promeraut que repose l'essentiel des efforts de production de logements, notamment sociaux pour les prochaines années.

3 - L'articulation de la présente procédure avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord

Le projet porté par la modification n°4 du PLUi-HD du territoire Périgueux s'inscrit totalement concrètement avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord approuvé le 27 novembre 2023, tel que développés dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Rappelons que ce DOO s'organise en 4 grands axes :

- Axe 1 : l'innovation support de la vitalité du territoire.
- Axe 2 : la qualité urbaine et paysagère, le socle du cadre de vie.
- Axe 3 : l'économie au cœur de l'attractivité et du développement du territoire.
- Axe 4 : inscrire le territoire dans la transition énergétique et écologique.

En premier lieu, le DOO focalise la commune de Sainte-Foy dans le « cœur d'agglomération » ou « pôle central » qui accueille un mixte de fonctions dans la ville centre comme dans les communes de première tierce. Ensemble, ces fonctions portent une offre de choix intense et diversifiée qui rend le fonctionnement de l'agglomération à l'échelle régionale, au sein du département comme du Pays de l'Isle en Périgord.

De ce constat, découle le choix stratégique de faire de l'habitat une priorité de la revitalisation du cœur d'agglomération (prescription n°10 de l'objectif n°1 : « Prendre appui sur l'habitat pour renforcer l'attractivité et promouvoir de nouvelles équilibres » et l'orientation n°2 de l'axe 1).

Le projet de Prompsault tel que proposé dans la modification n°4 du PLUi-HD répond donc totalement à la mise en œuvre dévoilée par le DOO de cette prescription, et plus particulièrement :

- Assurer le déploiement équilibré du parc social au sein du cœur d'agglomération, en répondant et en anticipant les objectifs SRU qui s'imposent notamment à Sainte-Foy.
- Accompagner la diversification des offres d'habitat social (notamment les types de logement).
- Lutter contre la spéciation sociale et veiller aux équilibres de peuplement au sein du parc social de l'agglomération dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

La commune de Sainte-Foy doit donc répondre à ces injonctions et développer son parc social. C'est la raison de l'importance de la part des logements sociaux dans le projet de Prompsault, la plus importante opération programmée sur la commune ces prochaines années.

Les différentes prescriptions de l'objectif 1 : « Une dynamique démographique et résidentielle amenant l'ensemble des territoires » de l'orientation n°1, de l'axe 2 concernent aussi le cadre quantitatif de la production de logements avec lequel doit être compatible le PLUi-HD.

Pour répondre au seuil de croissance démographique de 0,7% annuelle retenu à l'échelle du Pays de l'Isle en Périgord, une production de 852 logements par an apparaît nécessaire. Celui-ci est affecté à 65% dans le « cœur d'agglomération » dont fait partie Sainte-Foy.

La commune doit donc prendre sa part dans cette production de logements : l'opération de Prompsault est la plus importante contribution pour les prochaines années.

Par ailleurs, ce même objectif rappelle les impératifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2022-2031. Pour ce faire, le DOO fixe des niveaux de densité à respecter. Pour la commune de Sainte-Foy et la nature de l'opération concernée, la densité est de l'ordre de 12 logements/ha. Pour le projet porté par la modification n°4 du PLUi-HD, la densité sera très nettement au-dessus de ce niveau : de l'ordre de 20 logements/ha.

Plus encore, la rétrocension de plus de 20 ha du secteur ZA Uzac, accueillant l'opération en zone naturelle. Néanmoins à la reise en œuvre à plus long terme de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols également attendue dans cet objectif.

Enfin, le projet de Projet pourra être tel que proposé dans la modification n°4 du PLUH-HD respectant les prescriptions de l'orientation n°1 « Préserver les ressources en eau, entre étaffetives des usages et pratiques rurales » de l'axe 4 grâce à son raccordement au réseau d'assainissement collectif et par les dispositifs prévus de gestion des eaux pluviales.

PIECE ANNEXE 16

<p>Périgueux Communauté d'Agglomération</p> <p>DGA DEVELOPPEMENT ECOHESION TERRITORIALE ATTRACTIVITE</p> <p>Direction Urbanisme Urbanisme et Planification</p> <p>Affaire tenue par : Jean-Marc GUILLAIN Objet : Réponse du Grand Périgueux aux questions ou demandes formulées lors de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLUi N°MPC : 25_09518GMS</p>	<p>Tel : 05.53.35.86.27 Mail : demarche@grandperigueux.fr</p> <p>Périgueux, le 20 mars 2025</p> <p>Monsieur ANDRIEU Alain 881 Font de la Jeannaisou Les Arcs 24390 BOISSEUILH</p>
<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>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.</p> <p>1. Demandez que l'ensemble du secteur 2AUzac visé par la présente modification N°4 du PLUi soit classé en totalité en N ou en A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place de projet agricole. Elles s'appuient sur un désir de conserver un poumon vert en l'état, ce pour d'autres sur la lecture faite par eux-mêmes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p> <p>Ecoutez mes vingt-quatre observations Réponse du maître d'œuvre : 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 engrangements apportés.</p>	
<p>Le Grand Périgueux - Espace Aléria - 205, rue Marthe DESGRANGES - CS 6003 - 24000 PÉRIGUEUX</p> <p> Le Grand Périgueux - Espace Aléria - 205, rue Marthe DESGRANGES - CS 6003 - 24000 PÉRIGUEUX</p>	

2. Questionnement sur l'évolution de la circulation routière avec des demandes d'une étude d'un plan de circulation prenant en compte l'arrivée de nouveaux résidents et de son impact en la matière.

Enquête dans deux 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.

Enquête 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.

Enquête dans trois observations

Réponse du maître d'ouvrage : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui va être intégrée dans le PLU à l'occasion de cette modification n°4, ne fixe qu'un minimum de logements à produire, comme dans toutes les GAP du PLU 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 Samilhan 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 pente 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.

Enquête 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.

Le Grand Périgueux - Espace Al'Mor - 256, rue Martha DESFRUMAUX - CS 80001 - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 05 53 35 86 00 - e-mail : maisonsdurable@perigueux.fr - Site internet : www.maisondurable.fr



Le Grand Périgueux - Espace Al'Mor - 256, rue Martha DESFRUMAUX - CS 80001 - 24000 PÉRIGUEUX

6. La hauteur maximum de 12 m du ou des bâtiments publics semble excessive.**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 PLU. 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 DOT 24).

Le Grand Périgueux - Espace Al'Mar - 200, rue Marthe DEBUSSAC - CS 80003 - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 05 53 35 86 00 - e-mail : reception@legrandperigueux.fr - Site internet : www.legrandperigueux.frLa ville de Périgueux - Avenue Blanqui - 24000 PERIGUEUX - Tél. 05 53 35 86 00 - www.legrandperigueux.fr

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

Evocé 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 SaniHac ?

Evocé 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 2025. 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 structural.

Evocé 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 ?

Evocé 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.

Le Grand Périgueux - Espace Alainur - 255, rue Martha DESGRANGES - CS 6003 - 24000 PERIGUEUX

Tél. : 05 53 35 96 00 - e-mail : contact@grandperigueux.fr - Site internet : www.grandperigueux.fr

La Caisse Départementale d'Assurance Maladie - 295, rue Martha DESGRANGES - CS 6003 - 24000 PERIGUEUX

15. N'y a-t-il pas le risque qu'un jour un parc photovoltaïque soit construit sur la parcelle en

Enquête 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 PLU.

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

Enquête 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 choisi ce terrain ?

Document dans une observation

Réponse du maître d'ouvrage : sur la commune de Samilac, 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 ?

Enquête 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 6000 - 24000 PERIGUEUX
05 535461
56
(05 535461.00000000)

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

Copie : Monsieur le Maire de Sarlat

Le Grand Périgueux - Espace Adrien - 255, rue Martha Desrumaux - CS 6000 - 24000 PERIGUEUX