

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 maître d'ouvrage

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

- 4.1 Avis personnes associées PPE
- 4.2 Avis personnes associées 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 sénior (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 a 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.



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'accroisse 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 maitre 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’enfrichement - 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’Avi faune 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
	Une espèce protégée d’intérêt communautaire mais non menacée nicheuse : <ul style="list-style-type: none"> Alouette lulu 	Faible
	Avifaune nicheuse	
	Trois espèces protégées quasi-menacées nicheuses : <ul style="list-style-type: none"> 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 Débroussaillage (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 maitre 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 Maitre 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 maitre 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 voiries communales, aucun nouvel accès crée à partir de la Voirie 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 créées 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'explicitier 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 novembres2023.* »

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 maitre d'ouvrage.

Elles ont été transmises par le biais du procès-verbal de Synthèse au maitre 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 maitre 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 projet agricoles. Elles s'appuient sur un désir de conserver un poumon vert en l'état, ou pour d'autres sur la lecture faite par eux-mêmes de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

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 engrais 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 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.

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 choisit 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 : Arrête 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



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 sinueux 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'inspiration naturelle sont prévus.

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 PLUI 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 ZAU (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 sinueux afin de créer une image paysagère qualitative ; cheminement 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'apports naturels sont prévus

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 déclinier 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 : busser le côté droit du n° 14 au n° 20. J-José explique c'est prévu sur 2022 et budgété.

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^{ème} 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 seniors soit prévue au nord de la parcelle.

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

Il rappelle l'exigence de l'association de prévoir une **bande tampon de 20 m** (au lieu de 10 prévue par l'ADT24). Il se plaint de l'absence de concertation. M. DANLOS annonce que l'association a travaillé sur un autre scénario 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 scénarii 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^{ème} 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 seniors 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 prévue par l'ADT24). Il se plaint de l'absence de concertation. M. DANLOS annonce que l'association a travaillé sur un autre scénario 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 scénarii 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.

CONCLUSION : Les élus annoncent qu'une rencontre sera organisée avec le cabinet qui va travailler sur les scénarii et que cette proposition va être intégrée dans les 2 scénarii 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,
Maire Déléguée 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 scénario 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 celui-ci et une augmentation des surfaces des parcelles par rapport au scénario 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 MORGADO 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 sécurisé).

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 reçu 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 reçu 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 plateau.

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 : J.L. AMELIN, J.M. 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 sécurisée 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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

DECISION DU 21/11/2024
N° E24000109 /33

Le président du tribunal administratif

Décision désignation de commissaire du 21/11/2024

CODE : 1

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 LAZES

Gil CORNEVAUX

PIECE ANNEXE 2

ARRU2025-001

REPUBLICQUE 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 LAUMON 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 09/01/2025

Reçu en préfecture le

09/01/2025

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, e 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'auprès 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

S²LOW

ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001-AR

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

- soit par courriel à l'adresse électronique : enquete 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

S²LO

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 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

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

S²LO

ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001

S²LO

-AR
Envoyé en préfecture le 09/01/2025

Envoyé en préfecture le 16/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le

ID : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE



ID : 024-200040392-20250109-ARRU2025001



-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 : 024-200040392-20250522-DD2025_062-DE



26 Annonces

AUD OUEST Vendredi 7 février 2025

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

AMI - Code de la propriété des personnes publiques
Mise en place d'aménagements de parking et couverture photovoltaïque de bâtiments publics

Préfecture de la Dordogne
Service de la Propriété Publique
15 avenue de la République
33000 LA ROCHE-SUR-YON
05 47 00 00 00
Site internet : www.audouest.fr

AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES

Autres avis

Préfecture de la Dordogne
Service de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial Bureau de l'environnement

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC
Installations classées pour la protection de l'environnement

La présente notice a pour objet de porter à la connaissance du public les informations relatives à la consultation publique de l'avis de consultation du public pour la mise en place d'aménagements de parking et couverture photovoltaïque de bâtiments publics.

Le projet de mise en place d'aménagements de parking et couverture photovoltaïque de bâtiments publics est porté par la commune de Saint-Genès-de-Majou.

Le projet de mise en place d'aménagements de parking et couverture photovoltaïque de bâtiments publics est porté par la commune de Saint-Genès-de-Majou.

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuits sur sud-ouest-marchespublics.com

Plan Local d'Urbanisme

LE GRAND Périgueux
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

En application des dispositions de l'article 10 de la loi n° 2010-1248 du 22 octobre 2010 relative à la simplification administrative, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a l'honneur de vous informer que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) est actuellement en cours de révision.

Le PLUI est un document de planification qui définit les orientations de développement de la commune et de ses communes membres.

Le PLUI est un document de planification qui définit les orientations de développement de la commune et de ses communes membres.

SAINT-CAPIRAIS-DE-LAUNÈRE

M. Joseph CÉSCHIN

Le 10 février 2025, à 10 h 30, au Tribunal de Justice, à Saint-Caprais-de-Launère.

LANGUAILLE

M. Théodore FRAISSE

Le 10 février 2025, à 10 h 30, au Tribunal de Justice, à Langouille.

Hommages et souvenirs

Celebrads

Service Client : 05 25 51 25 57

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PÉRIGUEUX
M. Claude JULIE

SAINT-REMY
M. André ALI-BAKR

LE BUGUE

M. Pierre COLLIEN

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 : Modification n° 4 du PLU du Grand Périgueux

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° ARRU2025-001 en date du 09 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 ANDRIEU qualité Commissaire enquêteur
Membres titulaires : M. Alain LAURON qualité Suppléant

M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____
M. _____ qualité _____

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

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 Sanilhac

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 19h à midnight et de _____ à _____

les Mardi 04/02/2025 de 14h à 17h et de _____ à _____

les Mardi 25/02/2025 (Sanilhac) de 14h à 17h et de _____ à _____

les Vendredi 29/02/2025 de 19h à (Salle d'attente de Sanilhac) et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de Réunion publique 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
ANDRÉAS ALPH

Registre ouvert le

3 février 2025

à 8 heures

30

Observations de M^{lle}

Le 19/02/2025 Courrier de Madame LEYMERGIE Chérie

Le 24/02/2025 Nous demandons que le chemin des Sauterelles
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^{rs} et M^{lrs} Albert ALBERT Laurent et
Catherine 06 47 76 87 28 - 47 Chemin de Gégardou
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 soutiens pas
du tout le projet de bâtiment jusqu'à 12
mètres de hauts. C'est beaucoup trop haute
Résidente sur le plateau depuis juillet 1985
je ne soutiens pas ce projet.

Mme Pauline Prenot - L'imprimeuse Hermoz
24660 N. D. de Sanilhac
06 70 71 10 91.

¹⁰⁰ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent
registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Laurence ABOUSSARIE 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 prévisions environnementales actuelles : artificialisation des sols, pollutions aériennes et sonores, nuisances pour la biodiversité etc.

Le projet est disproportionné et coûteux

annulée

Je suis également opposé à ce projet,

SF. Lemaire
Même adresse

Le 04-03-2025

POISSONNIER Christian
5 Impasse Henry 24610 SAMILHAC

Je m'oppose totalement à ce projet; étant habitant du plateau de Lompault depuis 1987, j'ai vu l'augmentation du trafic considérablement augmenter. Je vois mal un tel projet avec les infrastructures actuelles ne pouvant absorber un minimum de 130 véhicules supplémentaires. De plus, l'école des alades ne pourrait pas accueillir un tel nombre d'enfants (environ 100). De plus et surtout reste le seul endroit vert proche de Périgueux. Nous ne voulons pas voir un projet de cette ampleur qui amènerait un grand désastre sur la commune.

C Lotau du présent registre le
06 / 03 / 2025 à 17h30

Le commissaire en quêtes
ANDRIEU 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 : Dotation n° 4 du PLU du Grand-Périgueux

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° ARRU2025-001 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 ANDRIEU qualité Commissaire enquêteur
 Membres titulaires : M. _____ qualité _____
 M. _____ qualité _____
 M. _____ qualité _____
 Membres suppléants : M. Alain LAURON qualité suppléant
 M. _____ qualité _____
 M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du lundi 03 Février à 9h au lundi 4 mars à 17h

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 Sauvignac

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 9h à midi et de _____ à _____
 les mardi 04/02/2025 de 14h à 17h et de _____ à _____
 les mardi 25/02/2025 (SAUVIGNAC) de 14h à 17h et de _____ à _____
 les mardi 19/02/2025 de 19h 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.

PREMIERE JOURNÉE

Registre ouvert le 03 février 2025

09 heures 00

Le commissaire
enquêteur
ANDRIEU AlainObservations de M^{lle} Chantrel Le 04/03/25 à 14h00

entrevue avec Monsieur le Commissaire Enquêteur le 04.03.25
à sa demande - je réécise ici en il m'y a pas
eu de large consultation avec la population.
voir mon observation déposée le 03.03.25 sur le registre
dématérialisé.

vu 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 Grand Pénigues peut se fier que
le stationnement de traitement des pompes de Salt-
gourd puisse absorber les habitations fines
(50? 60+?) dans le projet?
Une publication de chiffres (capacité) actualisés
serait nécessaire pour l'information de la popula-
tion.

Registre clos

le 04/03/2025

Le commissaire chargé

ANDRIEU 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 ruelles

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 Grégaudie. 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,



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		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

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 acte 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 dématérialisé		CHARENTON
--	---	---------------	------------------------	--	-----------

Prénom	Commune	Référence(s) cadastrale(s)	obs
Alain	Sanilhac		Le nombre de 50 logements correspond 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 (Notre Dame de Sanilhac)		Une zone N est elle vraiment hyper protégé
	Sanilhac (Notre Dame de Sanilhac)		N'y a-t-il le risque pas qu'un jour, on se trouve avec un parc solaire Photo voltaïque.
	Sanilhac (Notre Dame de Sanilhac)		On a dit que c'était nécessaire en terme démographie notamment pour l'école, qu'en est-il en réalité ?
	Sanilhac (Notre Dame 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

Francis	Sanilhac (Notre Dame-de-Sanilhac)		Association UPSE On a concerté tous nos adhérents et la municipalité nous a toujours reçu et on a échangé
Francis	Sanilhac (Notre Dame-de-Sanilhac)		Association UPSE Combien a-t-on négocié de logements au maximum environ sur ces 12 Ha
	Sanilhac (Notre Dame-de-Sanilhac)		On voit qu'il n'y a pas un nombre de logement maximum de fixer.
Antony	Sanilhac (Notre Dame-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 périquieux
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 - Accord commune ?	Cf, réponse ci-dessus

	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		On parle de compenser l'école des Cebrades en apportant des enfants mais l'erreur originel n'était-elle pas de créer cette école. Pour le bois il peut être récupéré pour une déclaration d'utilité publique DUP Va t'on poser des poubelles debut chemin de gredaudie ??? On aurait pu laisser en poumon vert il y avait d'autre possibilités.
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Le projet a été réduit mais n'y a-t-il pas un risque sur la zone N.
Denis	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Le plateau de Prompsault est sur un relief, n'y a-t-il pas un risque lié au rejet des eaux pluvial
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		Les eaux pluviales seront elle s conservées sur la propriété comme cela est obligatoire
François	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		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.
	Sanilhac (NotreDame-deSanilhac)		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 Trafic le bruit, et le surplus de population aura un Impact sur le cadre de vie des personnes existantes.

concertation, concertation insuffisante		Réponse de la Mairie : RAS
		Réponse de la Mairie : 52 lots a 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 discussion 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 périphériques
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 - Accord commune ?	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 choisit 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 connais personne qui ait participé à celle-ci.

cadre de vie		Réponse de la Mairie : Les surfaces seront entre 800 a 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.
mairie		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'issue 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'FOAP 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- deSanilhac)		<p>cette portion de terrain n'est-elle pas réservée à la biodiversité ? il y a bien un panneau qui l'indique., N'estce 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	Promsault modification n 4 du plui	<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 littéra (et dans leur racines à hauteur de 30% !) le carbone en excès dans l'atmosphère. En cela, ils sont notre plus sûr rempart contre l climatique. Sans compter les innombrables services rendus : filtration de l'eau, stabilisation des sols et retenue des eaux de ruis 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 aux 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 vertueuse 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 20214, et la pression sur les forêts s'intensifie, les coupes rases qui dévastent complètement les vivants et la vie du sol. Les forêts de feuillues disparaissent et sont remplacées par des monocultures de pins et pire par des haies.

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 littéra (et dans leur racines à hauteur de 30% !) le carbone en excès dans l'atmosphère. En cela, ils sont notre plus sûr rempart contre l climatique. Sans compter les innombrables services rendus : filtration de l'eau, stabilisation des sols et retenue des eaux de ruis 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 aux 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 vertueuse 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)	

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

	CHANGEMENT DE DESTINATION	Pas d'observation
		<p>Demande classement de toute la zone en N par une personne n'habitant pas la commune.</p>
		<p>Demande par un resident de Sanilhac que l'ensemble soit inscrit en A ou en N, Opposition à une urbanisation meme partielle.</p>

<p>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.</p>	

Le PLUI a été élaboré dans le principe de la non-extension urbaine et la densification préservant les zones agricoles et nature creuses' et les friches urbaines). L'artificialisation des sols devant être stoppée d'ici 2030 et l'environnement devant être sauvegardé. L'opposition à ce que l'on modifie pour la 4^e fois un périmètre non constructible inscrit dans le PLUI sachant tous les projets afférents, 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. On passe d'abord et avant tout par l'utilisation raisonnée de tous les secteurs déjà artificialisés et par la restauration des bâtiments pour éviter le délabrement... 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 la Prompsault est surchargée à ces moments-là, et que la 'déviation' conseillée par les applications du type 'Wayss' vient dériver le trafic 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 la commune de Sanilhac communiqué sur le fait que les cantines scolaires et la fourniture de repas aux personnes âgées est réduite ce qui est très positif: il m'apparaît donc illogique de souhaiter une modification du plan d'urbanisation qui rogne sur les terrains disponibles en 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
		<p>Demande classement de toute la zone en N par une personne n'habitant pas la commune.</p>
		<p>Demande par un resident de Sanilhac que l'ensemble soit inscrit en A ou en N, Opposition à une urbanisation meme partielle.</p>

<p>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.</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.	
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 dématérialisé
---	----	--------------	---------------------------

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

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

fondue	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-déterminerait 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 manquent pas de couper les arbres du plateau : un chêne trop proche d'une habitation nouvelle, des arbres sur le passage d'une voie d'accès, des aux 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 voiture 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 positionnement et localement. Le nombre de fermes par habitant est actuellement insuffisant pour nourrir la commune de Sanilhac, et vulnérable aux aléas climatiques et sociaux. Exploiter le plateau de Prompsault, une terre saine, fertile et centrale dans la commune 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 condition activité 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 à moyen termes les publics/scolaires de la commune de Sanilhac.

Cette dernière option améliorerait 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 j'emprunte quotidiennement, donne des allures de 'suburb' -banlieue américaine- à l'entrée de Périgueux. Et c'est fort regrettable 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 d'ortoir !

D'autre part, étant donné l'urgence climatique et environnementale (perte de la biodiversité et pollution des eaux entre autres), il détruit 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 Sanilhac 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'enregistrem	Date de dépôt	Source de l'obse	Nom	Prénom
CA le Grand Péri	61	04/03/2025 12:01	Registre dématé	VILLETTE	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 dématé	MARCHIVE	Juliette
CA le Grand Péri	65	04/03/2025 15:51	Registre papier	ROUSSARIE	LAURENCE

Commune	Référence(s) cas obs	Anonymisation d	Mots-clés	Thèmes
	Bonjour, La modification p -Si la nécessité d 1) les typologies 2) Quel sera le r 3) quel bilan final - Sur les aspects - Concernant l'im			
Sanilhac	PM Vilette	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		
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Bonjour, Je suis contre le A l'heure du dère	demandée		
	Je suis née à Sa Comment des ter La façon dont j'ai Pourrions-nous é Nous avons 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 notam

Personne anonyme :: opposition au projet, impact sur les déplacements, problématique budgétaire, gesti

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

Contre le projet, que la zone soit e

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 dématé	CHEVALIER	JEAN-PIERRE
CA le Grand Péri	67	04/03/2025 16:11	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 16:41	Registre papier	POISSONNIER	Christian

	<p>Monsieur le comi</p> <p>Nous sommes</p> <p>Il nous semble, e</p> <p>Un autre préjuc</p> <p>En outre, au fil</p> <p>Cela est parfaite</p> <p>Enfin, des argu</p> <p>A noter aussi que</p> <p>Je vous remerci</p> <p>Navarro Bernard</p> <p>4 impasse des Fi</p>		
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Notre Dame de S	non demandée	
	<p>Teneur du Mail :</p> <p>L 'ouverture à l'u</p> <p>La construction c</p> <p>Le Grand Périgu</p> <p>Par contre, le pro</p> <p>En outre, ce pro</p> <p>Ce projet élaboré</p> <p>Aussi, j'émet un non demandée</p> <p>Pour ma part je r</p> <p>J'ai pris connaiss</p> <p>Ce nouveau proj</p> <p>Il prend en comp</p> <p>Mais les contrain</p> <p>- La voirie (route</p> <p>Pour l'exemple j'i</p> <p>- L'assainisseme</p> <p>Ce qui me désol</p> <p>Ne soyons pas s</p>		
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	J'ai conscience c	non demandée	
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)		non demandée	
	<p>Retranscription n</p> <p>CA le Grand Péri</p> <p>Date et heure de</p> <p>Dépositaire: CHE</p> <p>Objet : CA le Gra</p> <p>Observation:</p>		
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Pour ma part je r	non demandée	
Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)	Contre le projet,	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 Salzbourg 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 communal de Sanilhac

Gérard CHAROLLOIS, Président SEPANSO 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-construite, comme l'est l'ensemble des 30 ha de l'ancienne ZAC où elle est incluse. C'est donc une zone vaste 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 reprendre aujourd'hui à un classement en culture bio mais que la réalisation du projet de lotissement viendrait immédiatement dégrader.

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

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 loi SRU en termes de logements sociaux et sans nuire à l'environnement de la zone sensible du Plateau de Frémisaut.

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 Saligny et sa saturation en raison de l'étalement urbain et l'artificialisation effrénée au sein de l'Agglomération

Page 1/3

Agréé pour la protection de l'environnement
Société affiliée à France Nature Environnement
(Fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de SIRET : 17874451000033 - N° APE : 94992 et 8104Z
Siège Social, Secrétariat général : 365 Impasse de la Hulotte - 24380 - Veyrines de Vigot



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

- impact sur le patrimoine paysagé, le cadre de vie des habitants riverains, Santhacois 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 **liaisons et alignements arborés entourant le site** avec, par exemple, **présence de l'Alouette lulu en reproduction avérée, de celle forte du chardonneret élégant, etc.**

Pour autant, **ses conclusions sont sous-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 font de cette zone un espace très apprécié par la population mais très convoité par les urbanistes en raison de sa rareté en proximité de Périgues doit être **préservée et renforcée**

- En décidant dans un premier temps du 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 SEPANSO s'oppose à ce projet d'aménagement qui correspond à un modèle d'urbanisme aujourd'hui obsolète qui s'est empli au sein de l'agglomération, commune par commune, sans que soient évalués son utilité publique, ses impacts cumulatifs sur l'environnement, sur le 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
Société agréée pour la Veille et l'Action Environnementale
(Fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de NIRET : 37934431000033 - N° APE : 94902 et 91942
Siège Social, Secrétariat général : 365 impasse de la Hulotte - 24380 - Meyrins 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 PERGUEUX, s'engage sur le secteur du Plateau de Prompsault dans une artificialisation excessive et un étalement urbain déplorée par les habitants.

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

Dans ces conditions, la SEPANSO s'emploiera, 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

Agrée pour la protection de l'environnement
Société affiliée à France Nature Environnement
(Fédération Française des Sociétés de Protection de la Nature)
N° de SIRET : 57874451000633 - N° APE : 9499Z et 9104Z
Siège Social, Secrétariat général : 365 Impasse de la Mulotie - 24380 - Veyrines de Vergt

C. Freymoing

17 FEB. 2025
D.F.

Madame LEMERIGIE Claire
2, chemin de Grégoire
NOTRE DAME de SAMURAC
24660 SAMURAC

Objet: enquête publique
Plateau de Trompsault, terrain AK12
Ce 25 février 2025, Mairie des Cébrades
NOTRE DAME de SAMURAC

à Monsieur le Commissaire enquêteur
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux
Esplanade Allées, 355 rue Martha Desmoulins
CS 6003 - 24600 PÉRIGUEUX

Monsieur,

Pour répondre à l'enquête publique, ce 25 février 2025, c'est la mairie des Cébrades de Samurac je vous adresse mes doléances qui sont 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.

Ce terrain AK12 qui 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 marécageux par fortes pluies 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 danger pour la ville amont de Périgueux, bétonnage, qu'on ne peut pas, il serait peut-être menaçant sur Saint-Georges - glissements 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 LEMERIGIE
C. Lemerigie

1

SAILHAC, le 27 février 2025

Madame LEYMERIGIE Claire
 1, Chemin de Grigaudie
 NOTRE DAME DE SAILHAC
 24660 SAILHAC
 tél: 0553353344 (sans internet)
 mon n° de terrain : AH 220

Objet: PLU1

Observations concernant la parcelle AKS33riforme cadastrale AKS3
 Voir Commune de 2014 Grigaudie Sud - terrain agricole D 223
 SAILHAC - Secteur 1.

- Au 2 pages.
 - Courrier adressé à DREX

Courrier adressé au GRAND PERIGUEUX
 Service urbanisme et planification
 255 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 critères 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, SM3 qui enfouit une part des déchets et qui sont les malheureux.

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 Trompsault, parcelle AKS3, y a-t-il eu pollution SAFER sur ce terrain agricole qui était productif (SM - D 223).

Le plateau parcelle AKS3 est un poumon vert pour la ville "sainte" de Périgueux.

Nous allons augmenter le coût par un bitonnage 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 karstique, humide, avec des dolines signalées à la mairie des Cébrades, des endroits qui laissent penser à des effondrements où toute construction est interdite par les lois de l'environnement.

C'est un lieu où des réseaux s'effondrent ... 25% ont disparu.

Des recherches archéologiques - photos à l'appui - ont été superficielles.

Si on se réfère côté droit de la route de Bergerac, face aux Cébrades,

les Romains ont été protégés par l'existence d'un camp romain.

Le plateau est à vol d'oiseau.

En fortes pluies, le terrain AKS, non plat, est un marécage abondamment entretenu par des coulées qui traversent l'allée des Sauterelles et qui, provenant de plus haut,

les constructions empêchent l'absorption des eaux pluviales de même.

Le goudronnage pour les accès.

Une noue de trois mètres le long du chemin de Gaignaudie et un bassin de rétention vers l'allée des Sauterelles par rapport à la surface du terrain paraissent peu convaincants.

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

Au cours d'un entretien avec Monsieur le Maire et la présence de deux membres du bureau en fonction sur le projet AKS, j'ai entendu qu'il faut garder l'école des Cébrades (une classe aurait fermé) or, 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. Trompsault sera-t-il définitive 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 s'y attellent pour le bien de tous.

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

Madame C. LEYMERISSE

C. Leymerisse

- 2 -



PIECES ANNEXES 8



De : armand fairachl <armand.fairachl@wanadoo.fr>
Envoyé : vendredi 28 février 2025 08:09
À : Enquête Publique <Enquete_Publique@airandparisparis.fr>
Objet : sauver les arbres

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de armand.fairachl@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 ses seuls propriétaires. On ne peut continuer de ravager la nature sous prétexte d'« aménager ». La zone devait plutôt être déclarée inconstructible.

A. Fairachl

De : xavierbregogere@carlo.fr <xavierbregogere@carlo.fr>

Envoyé : dimanche 2 mars 2025 23:58

À : Enquête Publique <Enquete.Publique@marindeseris.com>

Objet : commentaires projet lotissement à sanilhac

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de xavierbregogere@carlo.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.

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

—Message d'origine—

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

Envoyé : vendredi 28 février 2025 19:24

À : Enquête Publique <Enquete_Publique@paradisierseuro.fr>

Objet : PLUI

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

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-Sachilac, qui va impacter une fois 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 : Valerie Navarro <valerie.navarro@gmail.com>
 Envoyé : lundi 3 mars 2025 17:28
 À : Enquête Publique <Enquete.Publique@grandperigueux.fr>
 Cc : NAVARRO Valerie V - DEETSPP 24/DIRECTION <valerie.navarro@direction.24.gouv.fr>
 Objet : Re: Enquête publique sur la modification n°4 du PLU du Grand Périgueux

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de valerie.navarro@gmail.com. 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 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 repreneons 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 Céladres confectionne chaque jour de nombreux repas pour l'ensemble des écoles, le centre de loisirs, la maison de retraite et le portage à domicile. La loi Egalim 2 n° 2021-1397 du 18 octobre 2021 renforce la précédente loi Egalim 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 à COULOUJED-CHAMBERS, 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 portage à domicile ou en FERRAD ?

- 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 cinquante ans, avant le réemploi des bâtiments agricoles en habitations.

- ce schéma d'organisation offrait le mérite de proposer une alimentation locale axée sur le bio, variée sur l'ensemble 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 des sols, ainsi que d'une concurrence européenne autant que mondiale néfastes 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'optique de mettre en oeuvre 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 Euphrasy

26 500 SANILHAC

—Message d'origine—

De : Françoise Teyssier <mfteyssier@gmail.com>

Envoyé : mardi 4 mars 2025 12:28

À : Enquête Publique <Enquete.Publique@grandperigueux.fr>

Objet : Enquête publique commune de Sanilhac

[Vous ne recevez pas souvent de courriers de mfteyssier@gmail.com. Découvrez pourquoi ceci est important à <https://aka.ms/learnaboutsenderidentification>]

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.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de Sanilhac actuellement inconstructible et faisant l'objet d'une enquête publique me paraît contrevenir à la loi climat et résilience qui fixe l'objectif « zéro artificialisation nette ».

La construction de nouveaux logements pour satisfaire 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 anciens disponibles.

Le Grand Périgueux ne présente aucun argument pour déroger à l'objectif « zéro artificialisation nette », à telle preuve que ni le Grand Périgueux, ni la commune de Sanilhac 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 12 hectares de terres agricoles.

En outre, ce projet de bétonisation engendrera des dérègles non maîtrisables sur le régime des eaux superficielles et souterraines, sur la stabilité des constructions et équipements avec des risques de mouvements de terrain si la très mauvaise idée de combler la doline faisait partie du plan d'aménagement.

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

Aussi, j'émetts un avis entièrement négatif sur la modification n°4 du PLUI de Sanilhac.

Françoise TEYSSIER

—Message d'origine—

De : bernard navaro <navarobernard@gmail.com>

Envoyé : mardi 4 mars 2025 14:46

À : Enquête Publique <Enquete.Publique@wananor-normandie.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'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.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes résidents sur le plateau de Prompault situé sur la commune de Sarrilhac et voudrions porter à votre attention quelques réflexions à propos du projet d'urbanisation du secteur Grigaudie/Souvent.

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 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi est d'ailleurs appelée loi ZAN (zéro artificialisation 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 routière sur l'unique route qui traverse le plateau de Prompault s'est considérablement intensifiée, 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 inévitablement 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 séjours qui seraient mis à distance des services urbains dont ils ont besoin.

A noter aussi que l'attention d'augmenter la population scolaire serait illusoire 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.

Navaro Bernard
4 Impasse des Falots
Notre Dame de Sarrilhac

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 ANDREUX

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 décision n° E24000109/33 du 21/11/2024 monsieur le président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné monsieur Alain ANDRIEU 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-ARdu 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 Lakanal 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 feuillets 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.
- Lors d'une réunion publique le 19 février 2025 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 SEPANSO.

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.

Donc 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. Demandes que l'ensemble du secteur ZA/1ac visé par la présente modification N° 4 du PLUI soit classé en totalité en N ou en N et A. Certaines d'entre elles évoquent également la mise en place de projet agricoles.

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

Evoqué dans vingt-quatre observations.

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.

Evoqué dans douze observations.

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

Evoqué dans trois observations.

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

Evoqué dans trois observations.

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

Evoqué dans trois observations.

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

Evoqué 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.

Evoqué dans trois observations.

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

Evoqué dans deux observations.

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

Evoqué dans deux observations.

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

Evoqué dans une observation.

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

Evoqué dans une observation.

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

Evoqué 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.

Evoqué dans une observation.

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

Evoqué 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 ?

Evoqué 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 ?

Evoqué dans une observation.

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

Evoqué dans une observation.

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

Evoqué 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 Boisseuilh, Le douze mars 2025

Alain ANDRIEUX Commissaire enquêteur



PIECE ANNEXE 10



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DORDOGNE**

100 rue de la République
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Autres coordonnées :
M. Jean-Bernard GABLAÏN
Président
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Autres coordonnées :
M. Jean-Bernard GABLAÏN
Président
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Autres coordonnées :
M. Jean-Bernard GABLAÏN
Président
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Autres coordonnées :
M. Jean-Bernard GABLAÏN
Président
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Autres coordonnées :
M. Jean-Bernard GABLAÏN
Président
24000 PÉRIGUEUX
Tél : 05 55 31 66 66
www.chambre-agriculture-dordogne.fr

Coulouniex-Chamiers, le 02/10/2024

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

V/réf. : dossier suivi par Mr Jean-Bernard GABLAÏN,
N/Réf. : JPHG//SL/NJ
Dossier suivi par Sandra LAVAUD
Email : sandra.lavaud@dordogne.chambagri.fr
**Objet : avis portant sur la modification n°4 du PLUI de la
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.**

Copie à :

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

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 en N au lieu-dit « La Grégaudie » (plateau de Prompsault) 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 OAP 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



PIECE ANNEXE 12



**DGA DES TERRITOIRES
ET DU DEVELOPPEMENT**

Direction de l'Environnement
et du Développement Durable
Aménagement de l'Espace et Transition
Énergétique
**Chargé de Mission
Études Générales et Urbanisme**

Adressé suite par : Alexandre PUYMACY
Tél. 05 53 95 45 82
Courriel : a.puymac@ddordogne.fr
Objet : Modification n°4 du PLU de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

République Française
Liberté - Égalité - Fraternité

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

à

Monsieur Jacques AUZOU
Président de la Communauté d'Agglomération du
Grand Périgueux
Espace Adénor
255 rue Marthe Desmursaux
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 « Promesaute », sur la commune de Santhiac actuellement classée en réserve foncière, afin d'y permettre la réalisation d'un projet d'habitat et d'équipement public.

L'aménagement prévu comporte une soixantaine de lots à bâtir, 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 couvrira une surface d'environ 13 ha. Le dossier transmis justifie cette demande de modification par l'absence de zone à urbaniser au sein de la zone urbaine dense actuelle de Santhiac. La commune a par ailleurs un objectif de 286 logements à produire sur la période 2020-2035 (Volet Habitat du PLUI), seuls 104 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 qu'il vous appartient de prendre en considération :

1 - Accès sur le réseau routier départemental

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

Hôtel du Département - 2, rue Paul-Louis Courier - CS11250 -

2 - Gestion des eaux pluviales et usées

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exsues 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 route 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 doivent prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

3 - Implantation des clôtures, végétaux et autres dispositifs, ouvrages et bords 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'emprises de la voirie départementale afin de ne pas créer un masque de visibilité au débouché des voies publiques, privées ou des accès sur les routes départementales.

L'unité d'aménagement du Département compétente devra être sollicitée afin de proposer une implantation compatible avec les exigences en matière de visibilité relative au regard des distances de visibilité à assurer. A ce titre, une demande d'alignement devra être sollicitée auprès de l'unité d'aménagement préalablement à toute intervention sur ou en bordure 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 ouvrages de retenue 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 minimum 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°3 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.

Aussi, dans ces conditions, tel est l'avis 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,

(Signature)
A. PÉREZ-CRUZ
Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne
Mairie - 31000 Toulouse
05 61 22 00 00

PIECE ANNEXE 13

**PRÉFET
DE LA
DORDOGNE**
*Christophe
Girard*

Délégation territoriale de la vallée de l'Isle

Affaire suivie par : Éveline GIRARD
Tél : 05 53 45 56 14
Courriel : eveline.girard@dordogne.gouv.fr

**Direction Départementale
des Territoires**

Périgueux, le 27 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 Intercommunautaire Habitat et Déplacements (PLU-HD) du Grand Périgueux

Réf. : 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 Santhiac.

Ce projet vise à :

- réorganiser le périmètre actuel du secteur 2A/2ac de la zone 2AU pour en reclasser une partie en secteur 1AUM (parcelles AK12 et AK9) pour une superficie de 12,4 ha. L'autre partie située sur les parcelles AK 16 (en partie), AM 54 (en totalité), C112 (en partie), C120 (en totalité) et C126 (en partie) sera reclassée en zone N pour une superficie de 20,33 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 Trompault (BH 56), soit devenus inutiles (BH 1, qui prévoyait l'élargissement du chemin de Grigaudie, lequel ne servira pas de déviation à l'opération) ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – secteur 1 présentant les conditions d'aménagement de la nouvelle zone à urbaniser.

Aubero - Direction Départementale des Territoires
18 rue des Zéramis II - CS 74 030
24 020 Périgueux cedex
Tél. 05 53 45 56 20 - Fax. 05 53 43 56 50 - ddt@charente-nouvelle.fr



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

Sur le choix de la procédure :

La procédure de modification du PLU-HD retenue par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux apparaît adaptée. La reclassification du secteur ZA02a de la zone 2A0 pour en inclure une partie en secteur 1A0m 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 PLU-HD.

En conclusion :

Au regard des éléments examinés, j'émet un avis favorable sur la modification n° 4 du PLU-HD du Grand Périgueux telle que présentée. Les aménagements prévus devront 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 PLU-HD ainsi modifié (L. 153-47 du code de l'urbanisme) se fera par délibération motivée adoptant le projet de modification. Cette évolution du PLU-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 conformément sur le Géoportail de l'urbanisme (GPI). Le caractère exécutoire de la modification du PLU-HD sera déterminé à la plus tardive des deux dates.

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

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


Amaud BIDART

PIECE ANNEXE 14



DELIBERATION n° 2024-09-BU-02
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

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord s'est réuni le 30 septembre 2024 à 17h30 au pôle technique de la Cité Isle Vieux Saligny & Saint-Aubert, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LEDAY, Président du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord.

Le Président informe que le quorum n'ayant pas été atteint lors de la convocation pour la réunion du 24 septembre 2024, le Bureau a été convoqué une seconde fois et peut délibérer valablement à cette occasion sous condition de quorum.

Objet : avis

Nom du Délégué	Nom du Délégué
1. BUFFERE Alain	5. LOTTEIRE Jean-Paul
2. GAMBRO Jacques	6. MARTY Thibault
3. LECORTE Dominique	7. OLIVIERA Alain
4. LEDAY Emmanuel	

10 - Membres en position
7 - Membres présents
12 - Membres absents

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

AR 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 remettre 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 disponible, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

Le contexte 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'ADP mais plutôt une contribution reprenant l'ensemble des observations que ce projet appelle de la part du Pays de l'Isle en Périgord au regard de la prise en compte des orientations du SCoT.

CONTEXTE GENERAL 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 communal. A 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 emportant mise en compatibilité du PLUI-HDI approuvée le 2 février 2023 et d'une révision à modalités allégées 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), donc 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 PLUI.

Le Grand Périgueux connaît une croissance démographique continue et relativement soutenue depuis plusieurs décennies. Le solde migratoire ayant toujours été supérieur au solde 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 43 communes que comporte 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 Sarthac. Prioritaire pour la commune de Sarthac, 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 A6 12 et 9 actuellement identifiées en secteur ZAUsac de la zone ZAUL. Il s'agit donc d'une zone actuellement inconstructible, mais éligible pour une ouverture à l'urbanisation (sous condition d'évolution du document d'urbanisme en vigueur) à vocation principalement résidentielle. A noter que le secteur ZAUsac actuellement défini dans le PLU en vigueur est bien plus large que l'emprise envisagée du projet.

Dans ce cadre, la modification envisagée du secteur ZAUsac de la zone ZAUL sur la commune de Sarthac prend acte de l'abandon par la collectivité de son projet de Zone d'Aménagement Concertée sur le plateau de Prompault et de sa volonté de ne conserver constructible qu'une partie du site, le reste

AR Préfecture

024-200040392-20250522-2024_100_00_000

étaient restitués à l'espace naturel. La partie constructible avait été classée en « 3A20m », zone à urbaniser multifonctionnelle, ayant vocation d'accueil résidentiel et pouvant bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle.



Les principes de réorganisation du zonage : 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 B11 pour l'élargissement de la VC 204 (chemin de de Grégoire) - emprise de 10 m;
- Les ER B156 et B163 pour la création d'emplacements de stockage de poubelles.

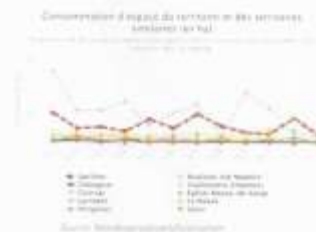
La partie demeurerait constructible vise à permettre un projet de lotissement avec une mixité de formes et de fonctions. Ce projet permettra de développer le parc de logements sur la commune de Saint-Jac, afin de répondre au besoin local de logements. Il est prévu de construire au minimum 50 logements pour une densité de l'ordre de 20 logements/hectare. L'opération sur une mixité des formes de constructions, incluant à la fois des maisons individuelles, mais aussi un immeuble résidentiel d'une hauteur maximale R+1 incluant une résidence senior et des logements sociaux, et enfin une maison forestière destinée à accueillir à terme des équipements communaux. Sur la totalité de la zone 3A20m actuelle (11,78 ha), seuls 12,4 ha de zone 3A20m seront définies. Faisant d'une zone déjà à vocation urbaine dans le PLU-40 en vigueur, la procédure de modification permettra en réalité de restituer 20,33 ha en zone naturelle N.

AR 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 de Ponsgault longtemps cultivée (aujourd'hui labiée en foin/jachère) longe au sud-est par un bosquet de feuillus sur coteau qui masque pratiquement le site dès lors que l'on s'en éloigne. Il se situe au contact de l'enveloppe urbaine bâtie de Senilh, étant longe à l'ouest et au nord par de l'habitat pavillonnaire qui s'est historiquement développé sur le plateau et ses voies de desserte (urbanisation à tendance linéaire).

D'une superficie de 80 km², Senilh est née de la fusion de trois communes : Notre-Dame-de-Senilh, Boudh et Maraneix. Elle est traversée par l'autoroute A 89 selon une direction Est/Ouest et la route nationale RN 21 selon une direction Nord/Sud. La totalité de son territoire est rural et offre un cadre de vie remarquable, grâce notamment à une topographie vallonnée, 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 croissance urbaine, qui s'est effectuée essentiellement dans les bourgs des anciennes communes de Notre-Dame-de-Senilh et Maraneix, reste relativement mesurée et a pris la forme des développements pavillonnaires extensifs, 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 T5 ou plus. La part des logements de taille T1 et T2 ne représentent que 4% et 40% du parc correspond à des T3-4.

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET

- N'est pas localisé à proximité de zones de protection réglementaires, d'espaces inventoriés, 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 liés à l'écoulement des argiles;
- Contient 22 espèces botaniques envahissantes largement répandues en Nouvelle-Aquitaine;
- Les enjeux faune sont relativement ponctuels mais diversifiés dans le site d'étude et les abords, allant d'un niveau d'enjeu très faible à fort, notamment pour les chiroptères;
- Le site présente, sur la partie nord (environ 1 km), une canalisation de transport de gaz de GRTgaz.

AR Préfecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Au regard des sensibilités environnementales, le Grand Périgueux entend mettre en place un ensemble de mesures pour accompagner le projet :

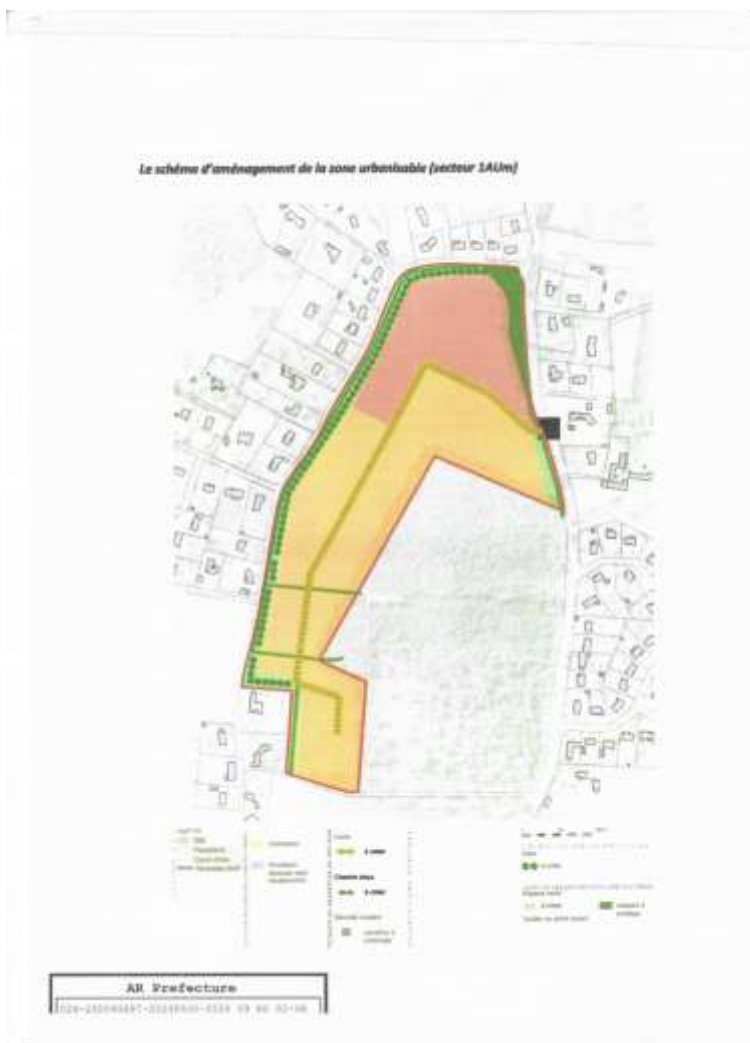
- Préservation de l'ensemble des haies et bosquets présents au sein de la nouvelle zone 3A1m à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme,
- Renforcement du réseau de haies existant à l'aide de plantations nouvelles en bord de voie permettant de créer de nouveaux écrans visuels paysagers et conforter à terme les habitats d'espèce pour l'avifaune patrimoniale déjà présente sur le site,
- Rétrocession de plus de 20 ha de secteur 2A102c en zone naturelle permettant d'envisager une compensation écologique en faveur de l'Aboisette lu à proximité immédiate du site impacté et réduire de manière conséquente la consommation d'espaces naturels du document en vigueur,
- Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales de type noues en bordure 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 stabilité doutes dès la procédure de modification (présence de la voie verte déjà existante au nord-est du site),
- Identification dans l'OAP d'accès ponctuels vis-à-vis de la problématique de la déverse inondable.

Donnée	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total global
Surface	24,40			24,40
	0			0
Surface	24,40	13,10	5,00	42,50
	0,0			0,00
Surface	24,40	13,10	5,00	42,50
Surface	24,40	13,10	5,00	42,50

Données issues de l'annuaire des surfaces, des surfaces des zones d'habitat.

AR Préfecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE



OBSERVATIONS

Le PLU-HD doit permettre d'asseoir une politique d'urbanisme plus ambitieuse que la norme des intentions communales. Il devient un outil stratégique primordial permettant d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle territoriale fonctionnelle, dépassant les limites communales. Travailler 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 un schéma 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 couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCoT, si le PLU-HD ne contrevient pas aux objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision.

La modification du PLU-HD envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais son objet recouvre une orientation dans ce document, qui fixe la stratégie d'aménagement de l'agglomération en termes d'accueil résidentiel. Il est noté dans le PADD que la Communauté d'Agglomération sautelle « adolène sa stratégie d'accueil de population sur le volontariat d'ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme d'environ 673 logements rendus par an pour les deux prochaines années, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLU assurera la planification et la programmation de l'effort de production à court terme et à moyen terme sur des horizons 2020-2026 puis 2026-2032 » (page 21 du PADD).

Le SCoT affirme la nécessité de prendre appui sur une *armature résiliente* 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 1 340 habitants. Le SCoT est le moyen de développer l'attractivité des lieux de vie, de porter attention aux réalités des territoires vécus, 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 tensions qui s'opèrent entre espaces naturels, agricoles et forestiers, et urbanisation diffuse. Chaque réalisme de l'armature contribue à son équilibre global et à la vitalité du bassin de vie, et entend jouer son rôle dans la préservation des espaces autant que des lieux de vie. Entre les formes urbaines héritées et les formes les plus récentes d'urbanisation, des phénomènes de diffusion du bâti sont apparus et viennent menacer les paysages et patrimoines locaux.

Le SCoT vise à offrir des conditions d'extension et d'accueil raisonnées et propres à maintenir l'attractivité du territoire en prenant 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 bâtis tout en intégrant les motifs hérités.

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

- À la dynamique d'accueil externe (50% des besoins) soit 536 logements par an (1340 habitants pour une taille moyenne de ménages de 2,04),
- À l'enjeu de desserrement des ménages, soit développer l'offre de logements pour répondre aux évolutions sociales et sociétales : séparation, divorce, décohabitation... le taux d'occupation retenu pour établir les projections exprime cette dimension tendancielle de la taille des ménages. Il induit un besoin supplémentaire de logement à population égale (55% des besoins) estimé à 294 logements par an.

AR Préfecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Cette trajectoire 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 IHAU. Par conséquent, il prescrit une limitation des consommations foncières sur la base des axes stratégiques :

- Renforcer le développement de l'habitat sur les centres et les enveloppes (définies dans l'orientation 2) ;
- Mobiliser les logements vacants et les friches urbaines ;
- Favoriser une plus grande compacité (ordre 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 Sainthubert, concentre une diversité d'équipements, de services, d'activités économiques, conférant une mixité de fonction. Le cœur d'agglomération présente à travers, le lien habitat/emploi/mobilité un fort potentiel pour être phare de l'attractivité de l'agglomération.

Considérant la répartition des résidences principales par EPCI (liée au respect des équilibres structurels, 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 Sainthubert, au regard des figures de la qualité urbaine est localisé sur ce qui s'apparente à de l'enveloppe urbaine.

Se caractérisant par le tissu urbain continu, ce sont des ensembles bâtis d'un seul tenant entourant les centres, et présentant une homogénéité résidentielle dont la densité moyenne varie entre 12 logements/hectare sur la commune de Sainthubert et 8 logements/hectare sur le reste du territoire où cette figure est identifiée. 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 (zones U, SAU, ZAU). Ainsi, les espaces ouverts à l'urbanisation à proximité immédiate des gares, notamment dans les bords structurants de la vallée de l'Isle, sont à inclure dans les enveloppes urbaines : ils peuvent servir les projets d'accueil autour des gares qui permettent de favoriser l'utilisation des transports en commun (report modal sur le ferroviaire, utilisation des espaces multifonctionnels) et de réduire les émissions de GES.

Le SCoT vise à tempérer ces phénomènes en jouant sur les zonages restants ouverts à la construction en mobilisant un modèle de développement mieux régulé, ici un besoin annuel de logements fixé à **225 logements**, dont **230 en production de logement en extension** (hors recyclage et réhabilitation vacante) et le critère des densités, ici 13 logements/ha.

Il consiste aux enveloppes urbaines de consolider l'organisation urbaine aux portes des pôles et le phénomène d'extension (Axe 2 ; Orientation 2 ; Objectif 2 du DDU).

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 réajuster des surfaces naturelles sur le zonage du PLU-HD révisé.
- La densité du projet préconisée 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 PLU-HD ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité actuelle et potentielle du site étudié.

AR. Préfecture

024-02020040392-20250522-DD2025_062-DE

Il est proposé aux membres du Bureau :

- De considérer que le projet de construction d'un nouveau quartier sur la commune de Sanilhac n'est pas de nature à changer 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 endroits et pour le motif exprimé ci-dessus.
- D'approuver la procédure de modification engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires du 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

Fait à Périgueux,
Le 1^{er} octobre 2024

Pour avoir été certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY



La Secrétaire de séance
Elisabeth MARTY



AH Préfecture

024-200040392-20250522-DD2025_062-DE

Au regard des sensibilités environnementales, le Grand Périgueux entend mettre 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 3A1m à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme,
- Renforcement du réseau de haies existant à l'aide de plantations nouvelles en bord de voie permettant de créer de nouveaux écrans visuels paysagers et conforter à terme les habitats d'espèce pour l'avifaune patrimoniale déjà présente sur le site,
- Rétrocession de plus de 20 ha de secteur 2A10z en zone naturelle permettant d'envisager une compensation écologique en faveur de l'Aboisette lu à proximité immédiate du site impacté et réduire de manière conséquente la consommation d'espaces naturels du document en vigueur,
- Mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales de type noues en bordure 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 stabilité doutes dès la procédure de modification (présence de la voie verte déjà existante au nord-est du site),
- Identification dans l'OAP d'accès ponctuels vis-à-vis de la problématique de la défense incendie.

Donnée	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total global
Surface	24,40			24,40
	0			0
Surface	24,40	13,10	5,00	42,50
	85,3			100,00
€	6000,00	10000,00	22000,00	38000,00
	6000,00	10000,00	22000,00	38000,00

Données exprimées en m², sauf indication contraire.

AR Préfecture

024-200040392-20250522-DE 09 02 25

PIECE ANNEXE 15


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine

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)

Nom de la procédure : modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat déployé (PLU-iHD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux
Personne publique responsable : communauté d'agglomération du Grand Périgueux
N° de dossier : RPPAC_2024_16008

Après examen de votre demande, il s'avère que les rubriques du formulaire ci-dessous nécessitent des compléments pour l'instruction de votre demande :

☐ 1 – Identification de la personne publique responsable

☐ 2 – Identification et description du document d'urbanisme

☐ 3 – Contexte de la planification

☒ 4 – Caractéristique et objectif de la procédure donnant lieu à la saisine
Le formulaire de saisine indique que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgot a été approuvé le 27 mars 2023, tandis que la notice d'auto-évaluation (page 5) indique le 15 février 2024. Il convient de corriger cette incohérence.

☐ 5 – Sensibilité environnementale du territoire

☐ 6 – Autoévaluation
L'avis de la MRAe sur l'élaboration du PLU-iHD, daté du 30 avril 2019 (PP-2019-7833) relève l'effort réalisé en matière de réduction des consommations (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 de PLU-iHD (14500).
☒ Pour faire suite à cette observation, il serait souhaitable de présenter un bilan de l'atteinte des objectifs du PLU-iHD en matière de production de logements depuis 2018, en mettant en évidence la contribution de la présente procédure à l'atteinte de cet objectif.
Il conviendrait également, pour tenir compte de l'approbation du SCoT, d'évoquer l'articulation de la présente procédure avec les objectifs du SCoT.

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-dessous
le plus tôt possible, et au plus tard 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 R104-25 du Code de l'urbanisme.

Le formulaire complet sera publié sur le site internet de la MRA Nouvelle-Aquitaine (voir
<http://www.arsas.developpement-durable.gouv.fr/nouvelle-aquitaine-ni.html>).

Pour être publiés, le dossier complet doit être fourni à l'autorité environnementale en un seul fichier au
format pdf, de moins de 20 Mo, à envoyer à l'adresse copi.mra@arsas.developpement-durable.gouv.fr.

Pour les pièces jointes de plus de 5Mo, merci d'utiliser : <http://mra.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>



REPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



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 20240624024

dossier SPRAC-2024-16508

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de 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°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1029 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°2022-1185 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement 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 11 août 2020, du 2 juin 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 portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'avis en cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enjointe sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessous, déposé par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, reçu le 4 septembre 2024 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. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Avis conforme n°20250522-062 relatif à l'évaluation
de la Mission Régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine

5/5

Vu les éléments complémentaires reçus le 7 octobre 2024 ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 19 septembre 2024 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (22 583 habitants en 2020 selon l'INSEE sur un territoire de 101 960 hectares), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter 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 avis* 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 Sarlatrac ; qu'elle permet d'ouvrir à l'urbanisation à vocation résidentielle une partie du secteur à urbaniser à long terme ZA12ac de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Plateau de Prompaul ;

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

- le redécoupage de 15,41 hectares du secteur ZA12ac en secteur 1A1An (zone à urbaniser multifonctionnelle), et réviser le reste de la ZAC (19,17 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 1A1An ;
- la suppression des emplacements réservés correspondant à des projets d'aménagements abandonnés dans le périmètre de la ZAC (cheminement, stockage de poubelles) ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Prompaul pour la construction de 150 logements permet d'atteindre l'objectif de production de logements fixé par le PLU-HD en vigueur à horizon 2026 pour la commune de Sarlatrac ; qu'en conséquence, l'aménagement du secteur de Prompaul sera nécessaire la fermeture des autres zones à urbaniser de la commune pour respecter les critères de répartition des logements prévus par le PLU-HD en vigueur sur les communes de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

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 (24).

Conformément à l'article R. 104-83 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'Autorité Environnementale <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une seconde demande d'avis sur le cas par cas de projets 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 celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis 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 Puyrazal

* https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/MRAe/2019_001_plus_grand_perigueux_avis_agrpe.pdf

Avis conforme n°2024023413-24 rendu par l'Agence
de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine

2/3

Notre de la procédure : modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat déployement
(PLUI-HD) de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux
Personne publique responsable : communauté d'agglomération du Grand Périgueux
N° de dossier : RPPAC_3034_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 Périgueux, sur la période 2020-2026, la production de 4 799 logements, dont 1 695 logements sociaux (LS).

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 LS, 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 Santhiac, le PLUI-HD fixait un objectif de production de 346 logements, dont 62 LS. Ce dernier objectif, dit de « rattrapage », devait permettre d'atteindre au moins 30% des objectifs de production de LS 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 LS, qui ne représentent seulement que 16 % de l'objectif.

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

Dans ce contexte, l'opération de Promysault prévoit la construction d'environ 150 logements, dont au moins 80 logements sociaux. S'étalant strictement 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 LS, dans la perspective du rattrapage des obligations issues de l'application sur Santhiac de la loi SRU. L'opération de Promysault est d'autant plus pertinente que les autres zones AU 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 Promysault 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 PLU-HD du Grand Périgueux s'inscrit totalement et complètement 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'annuaire support de la vitalité du territoire.
- Axe 2 : la qualité urbaine et paysagère, le 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 Santhac dans le « cœur d'agglomération » ou « pôle central » qui accueille une réalité de fonctions dans la ville centre comme dans les communes de première couronne. Ensemble, ces fonctions portent une offre de choix interne 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'annuaire et promouvoir de nouveaux équilibres » de l'orientation n°2 de l'axe 1).

Le projet de Promisaut tel que proposé dans la modification n°4 du PLU-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 Santhac.
- Accompagner la diversification des offres d'habitat social (notamment les types de logements).
- 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 Santhac 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 Promisaut, 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 PLU-HD**.

Pour répondre au schéma 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 Santhac.

La commune doit donc prendre sa part dans cette production de logements : l'opération de Promisaut 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 2023-2031. Pour ce faire, le DOO fixe des minima de densification à respecter. Pour la commune de Santhac 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 PLU-HD, la densité sera très nettement au-dessus de ce minimum : de l'ordre de 20 logements/hectare.

Plus encore, la rétrocession de près de 30 ha du secteur 2AU2ac, accueillant l'opération en zone naturelle, 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 Prompueix revu tel que proposé dans la modification n°4 du PLU H0 respecte les prescriptions de l'orientation n°1 « Préserver les ressources en eau, enrer des équilibres des usages et pratiques résidentiels » 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



Grand Périgueux
Communauté d'Agglomération

DGA
DEVELOPPEMENT
ECONOMIE TERRITORIALE
ATTRACTIVITE

Direction Urbanisme
Urbanisme et Planification

Affaire suivie par Jean-Benoît GABLAN
Objet : Réponse du Grand Périgueux aux questions ou demandes formulées lors de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU
N°/M : 25_09380HS

Tel : 05.55.35.86.27
Mail : urbanisme@grandperigueux.fr
Périgueux, le 20 mars 2025

Monsieur ANDRIEUX Alain
881 Font de la Jeannissou
Les Arcles
24350 BOCSEUILH

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

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

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

Evoké dans vingt-quatre observations

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

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

Le Grand Périgueux - Espace Adhéris - 255, rue Martha D'ESRUMAUZ - CS 8002 - 24000 PÉRIGUEUX

 05 55 35 86 27

19 Grand Périgueux - Espace Adhéris - 255, rue Martha D'ESRUMAUZ - CS 8002 - 24000 PÉRIGUEUX

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.

Evoqué 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.

Evoqué dans trois observations

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

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

Evoqué dans trois observations

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

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

Evoqué dans trois observations

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

Le Grand Périgueux - Espace Adèle - 255, rue Martha DESPLANCHES - CS 8003 - 24000 PÉRIGUEUX

05 53 35 86 05 - email : contact@grandperigueux.fr - Site internet : www.grandperigueux.fr



Le Grand Périgueux - Espace Adèle - 255, rue Martha DESPLANCHES - CS 8003 - 24000 PÉRIGUEUX

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

Evocué 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.

Evocué 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'ODAP (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.

Evocué 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.

Evocué 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 ?

Evocué dans une observation

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

Le Grand Périgourd - Espace Adair - 201, rue Albert DEBAY - 24000 PÉRIGORD



Tel : 05 53 35 88 00 - e-mail : contact@grandperigourd.fr - Site Internet : www.grandperigourd.fr

Le Grand Périgourd - Espace Adair - 201, rue Albert DEBAY - 24000 PÉRIGORD

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

Evocué dans une observation

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

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

Evocué dans une observation

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

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

Evocué 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 ?

Evocué 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 Adress - 235, rue Martha DESBRIÈRE - CS 6003 - 24000 PÉRIGUEUX

N° : 05 55 35 99 00 - e-mail : contact@legrandperigueux.fr - Site internet : www.legrandperigueux.fr

Le Grand Périgueux - Espace Adress - 235, rue Martha DESBRIÈRE - CS 6003 - 24000 PÉRIGUEUX



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

Evocué 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 ?

Evocué 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 ?

Evocué dans une observation

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

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

Evocué 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.

 Sanilhac

La Commune de Sanilhac, 100, rue de la République, 24200 Sanilhac-Lauroux, France

