

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 04 février 2025 au 04 mars 2025

Concernant

**LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

(PLUi-HD)

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND PÉRIGUEUX

CONCLUSION

ET

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TABLE DES MATIERES

1. Déroulement de l'enquête
 2. Opportunité du projet
 3. Qualité du Dossier
 4. Information du Public
 5. Analyse du projet
 6. Synthèse des observations
 7. Bilan Global
 8. Observations du public
 9. Notifications observation au maitre d'ouvrage
 10. Réponses du maitre d'ouvrage
 11. Avis personnes associées
 12. Conclusions et avis motivé
-

1. Déroulement de l'enquête

Conformément à la décision N°E24000109/33 en date du 21/11/2024 prise 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, M Alain ANDRIEUX a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur.

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

Celle-ci s'est déroulée du 03 février 2025 au 04 mars 2025 soit une durée de trente jours consécutifs, au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et à la mairie de Sanilhac.

Sur Chaque site une registre papier et un dossier ont été déposés pour être accessibles au public.

Les publicités réglementaires ont été effectuées par voie de presse, à la mairie de Sanilhac et au siège du Grand Périgueux et également sur le Site du projet.

A l'issue de l'enquête soixante-quatorze observations ont été déposées par le biais des divers moyens mis à la disposition du public : Registres papiers, registre dématérialisé, courriels à l'adresse dédiée, courriers papiers.

Le 12 mars 2025, le P.V. de synthèse reprenant ces observations a été remis au maitre d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux représenté par M Jean Bernard GABALIN.

2. Qualité du Dossier

Le dossier qui nous a été fourni avant l'enquête était complet et de qualité.

Il nous a permis de parfaitement appréhender cette modification N° 4 et le projet en découlant, d'en comprendre les motivations liées à de nécessaires constructions de logements individuels, seniors et sociaux mais aussi à la prise en compte des problématiques environnementale et humaine.

Tout au long de l'enquête, le maitre d'ouvrage la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux en la personne de M Jean Bernard GABLAIN et la Mairie de Sanilhac ont été à notre écoute et ont toujours répondu rapidement à nos demandes afin de faciliter cette enquête.

3. Information du Public

Le Public par le biais de publication par voie de presse ou affichage aux sièges des collectivités ou sur site tels que prévus par textes et dans les délai Légaux, a été parfaitement informé.

Cela a parfaitement touché sa cible, car avec Soixante-quatorze observations par le biais de toutes les possibilités mises à la disposition, le public a répondu présent et a montré son intérêt pour le projet découlant de cette modification N° 4.

4. Observations du public

Avec Soixante-quatorze observations, le public a participé à cette enquête, que ce soit les riverains du projet de par leur proximité ou des personnes extérieures à la commune qui désirent souvent confronter la prise en compte des contraintes environnementales avec les projets d'urbanisation.

Ces soixante-quatorze observations ont été synthétisées en dix-huit points qui ont été présentés dans le cadre du P.V. de synthèse au maître d'ouvrage pour qu'il y apporte réponse.

Pour Vingt-quatre d'entre elles, il s'agit d'un refus clair du projet, refus de toute urbanisation de ce secteur 2AUzac visé par la présente modification N° 4 du PLUI, et demandes qu'il 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)**.

Les autres observations participent plus du questionnement : Que ce soit un désir de comprendre le sens et le but du projet ou des questions sur la gestion des eaux pluviales, des eaux usées, la prise en compte de la problématique de circulation routière, du nombre et de la taille des logements et bâtiments, ou révèlent une inquiétude pour la pérennité de cette nouvelle zone N considérée comme un essentiel poumon vert pour ce plateau.

5. Notifications, observations et Réponses du maître d'ouvrage

Par son courrier de réponse en date du 20 mars 2025, le Maître d'ouvrage s'est efforcé de répondre à l'ensemble des dix huit points.

Concernant le premier point, refus de toute urbanisation et demande de conservation par un classement en N ou N et A, il a précisé que seuls 12ha étant prévus comme urbanisable, ce projet rentrerait parfaitement dans la trajectoire de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier, condition nécessaire pour que les services de l'état l'approuvent et que de plus l'agriculteur exploitant la parcelle considèrerait qu'elle présentait un faible intérêt agricole. Cette inconstructibilité aura une durée minimum de 30 ans.

Pour les autres questionnements, il a été ainsi indiqué que la gestion des eaux pluviales devrait être validée par le service compétent du Grand périgueux quand le projet aura été précisé, que la capacité de la station d'épuration de prendre en charge un nouveau flux d'eaux usées a été confirmée, la problématique circulation sera à étudier, des précisions concernant causes et objectifs du projet ont été fournies ainsi que sur la capacité de Sanilhac à le prendre en charge financièrement.

6. Avis personnes associées.

La présente modification N° 4 et le projet qui en découlera ont fait l'objet de six avis de Personnes publiques associées (PPAE) :

- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne a émis un **avis favorable**.
- La Communauté de Communs Terrassonnais Haut Périgord Noir a indiqué ne pas émettre d'objection sur ce projet et émet donc un **avis favorable**.
- Le Conseil départemental de La Dordogne a émis un **avis favorable** mais a demandé que trois points soient pris en considérations :
 - 1-Accès sur le réseau routier départemental :
 - 2-Gestions des eaux pluviales et usées :
 - 3-Implantations des clôtures, végétaux et autres dispositifs ouvrages et bâtis en bordure des routes départementales.

Le détail de ces trois points a été précisé dans le rapport.
- La Direction Départementale des Territoires, elle a émis un **avis favorable** assorti de deux recommandations :
 - 1-Sur le Choix de la procédure. (Détail dans le Rapport).
 - 2- Par rapport au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays de l'Isle en Périgord approuvé et qui est opposable depuis le 15 février 2024 : **Il n'est pas nécessaire de solliciter une dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation.**
- Le Pays de l'Isle en Périgord cette communauté de communes a émis un vote **favorable**. (Le détail de l'Avis est relevé dans le Rapport).
- La Direction régionale de l'aménagement et du logement de nouvel aquitaine, après un premier examen de la demande, a sollicité des compléments afin de poursuivre l'instruction de celle-ci, lesquels ont été fournis par le Maître d'ouvrage (Détail dans le rapport). A l'issue l'autorité environnementale en la personne du MRAE en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme a émis **un avis conforme** sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

7. Analyse du projet et Opportunité du projet

Par cette modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, le Secteur 2AUzac de la Zone 2AU de la commune de Sanilhac (33,73 ha classé actuellement en zone d'aménagement concerté à urbaniser) ne va conserver de constructible (évolution

vers une zone 1AU) que 12,4 ha, le restant soit 20,33 ha basculeront en N donc inconstructibles.

Par ce projet immobilier trois type de logements devront être construits : Privés, résidence sénior et logement de type social, avec possibilité d'équipement collectif non défini quand à présent.

Le nombre prévu est d'un minimum de cinquante, mais avec une densité prévisible de 20 logements par hectare nous tendront plutôt vers le chiffre de deux cents logements. Il est en mettre en parallèle avec un projet antérieur à 2020 qui prévoyait une urbanisation complète de cette 2AUzac.

Au titre de la Communauté d'Agglomération de Périgueux il respecte les orientations générales du Projet d'Aménagements et de Développement (PADD) et participe à la tenue des objectifs, qui indiquent que le grand Périgueux prévoit pour la période 2020-2026 la création de 6373 logements neufs.

La commune de Sanilhac dans le cadre de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de logements sociaux doit arriver à un taux de 20 %

Or au 01 janvier 2023 selon les chiffres gouvernementaux ([Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr/datasets/communes-et-inventaire-sru)) avec 139 logements sociaux le taux atteint est de 6,62 %.

Et pour mémoire au 01 décembre 2021, 206 demandes de logements social avaient été effectuées incluant la commune de Sanilhac.

Si ce projet est mené à son terme le nombre de 80 logements sociaux étant envisagé, le taux de 11,50 % serait atteint.

Par sa mixité sociale intergénérationnelle, ce projet est également parfaitement en adéquation avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a posé un objectif de Zéro artificialisations nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers en 2030.

Cette modification en sanctuarisant 20,33 ha par le classement en N et en ouvrant qu'un tiers (12,4 ha) à l'urbanisation, est parfaitement en adéquation avec les objectifs de cette loi et démontre une volonté d'équilibre de la part du Maître d'ouvrage et de la municipalité de Sanilhac.

L'inventaire du patrimoine naturel et environnemental, n'a pas fait apparaître d'éléments bloquant cette modification, d'où l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Mais la préservation de 20,44 ha par un zonage N, au contraire ne peut qu'être bénéfique à la protection de ce patrimoine naturel notamment de la flore et faune existants. Il en sera également de même par la mise en place d'un espace vert planté aménagé le long de la route de Jargue et du Chemin de Grégaudie sur 20 m de large au minimum, ainsi qu'à l'interface du bâti existant.

8. Conclusions et avis motivé

Après avoir analysé le dossier dans son ensemble, pris en compte en compte les avis des personnes publiques associées (PPA), avoir recueilli les observations du public et reçu les réponses qui leur ont été apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire :

En conclusion, concernant cette modification N° 4 du PLUI du grand périgueux et le projet de réalisation d'un nouveau quartier sur le PLATEAU DE PROMPSAULT tels qu'ils s'articulent, considérant qu'ils présentent un réel intérêt général, j'émet donc **UN AVIS FAVORABLE.**

Lequel avis est assorti néanmoins des recommandations suivantes :

A l'issue de la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et quand le projet en termes d'urbanisme aura été précisé notamment le nombre de logements qui seront prévus à construire, il semble utile d'envisager une nouvelle étude de circulation afin de prendre en compte le potentiel impact de cet accroissement de population sur le plateau de Prompsault.

Actuellement dans le projet tel qu'il a été présenté, les bâtiments collectifs sont prévus pour un maximum de R+3 soit 12 mètres de hauteur. Pour répondre à un certain nombre d'observations, je recommanderai de baisser ce maximum à R+2 et 08 mètres.

Concernant les 20,08 ha qui seront rétrocédés en Zone N, vu les nombreuses demandes des personnes étant intervenus dans la présente enquête de basculer l'ensemble de la 2AUzac en N, une réflexion en concertation avec la population dans son ensemble dont l'objet serait de réfléchir à un projet environnemental sur cette nouvelle parcelle devrait être engagée.

Même si préalablement au projet une concertation a réellement été mise en place entre la Mairie et des associations de protection de l'environnement ou d'habitants de Sanilhac, pour la suite du projet il est nécessaire d'amplifier celle-ci notamment en arrivant à s'adresser à l'ensemble des personnes intéressées par le futur projet. Pour cela il faudra imaginer de nouveaux outils pour que par exemple lors de réunions publiques les seuls interlocuteurs ne soient pas ces associations, mais aussi des riverains en leur nom propre et en nombre.

A Boisseuilh le 31 mars 2025

Le Commissaire enquêteur

Alain ANDRIEUX