

Envoyé en préfecture le 04/10/2019

Reçu en préfecture le 04/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 024-200040392-20190926-DD0972019-DE



# Exemption communes nouvelles Article 55 Loi SRU

## Sanilhac

- Fiches synthétiques extraites du PLH durable-

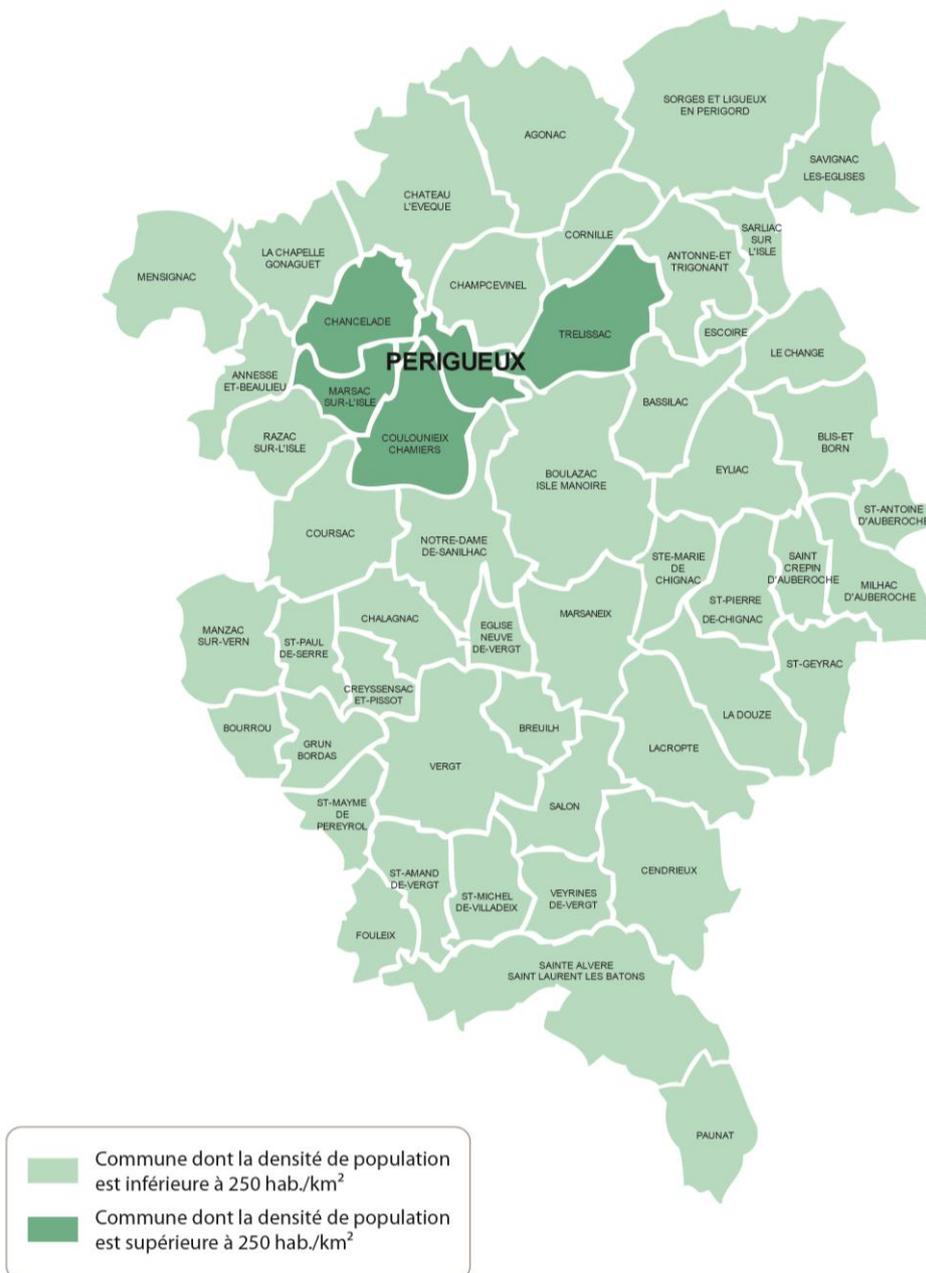


2017-2022

## Le Contexte de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est organisée autour de la ville centre, Périgueux, et des communes de première couronne qui concentre l'emploi (82 % des emplois de l'agglomération sur 6 communes) et les services ainsi que les logements collectifs.

Le reste du territoire est composée essentiellement de communes rurales.



Par ailleurs, le territoire est concerné par la création de communes nouvelles<sup>1</sup> issues de la fusions de communes en debut d'année 2017. On compte **5 communes nouvelles** sur le territoire :

- Boulazac-Isle-Manoire : issue de la fusion **4 communes** : Boulazac, Atur, Saint Laurent-sur-Manoire et Sainte Marie-de-Chignac.
- Bassillac-et-Auberoche : issue de la **fusion de 6 communes** : Bassillac, Blis-et-Born, le Change, Eyliac, Milhac- d'Auberoche et Saint Antoine-d'Auberoche.
- Sanilhac : issue de la **fusion de 3 communes** : Breuilh, Marsaneix et Notre-Dame-de-Sanilhac.
- Sorges-et-Ligueux en Périgord : issue de la **fusion de 2 communes** : Ligueux et de Sorges.
- Val-de-Louyre-et-Caudeau : issue de la **fusion de 3 communes** : Cendrieux, Saint Alvère et Saint Laurent-des- Bâtons.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux regroupe **43 communes** (au lieu de 52 auparavant) et **102 792 habitants** (INSEE 2012).



<sup>1</sup> Le statut de commune nouvelle a été créé par l'article 21 de la loi no 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales et renforcé par la Loi no 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes

Le PLH durable 2017-2022 a été construit autour **des objectifs SRU en concordance avec le marché local et en portant une attention particulière au maintien d'un équilibre social et territorial sur notre bassin de vie.**

Notre PLH durable prévoit donc d'atteindre :

- 100 % des objectifs SRU sur les communes actuellement soumises : Périgueux, Boulazac-Isle-Manoire, Trélissac, Chancelade et Coulounieix-Chamiers,
- 80 % des objectifs SRU, en anticipation, sur les communes non soumises à la loi SRU mais qui, de par leur évolution démographique, devrait passer le seuil des 3.500 habitants d'ici 2022 : Marsac sur l'Isle et Champcevinel,
- 30 % des objectifs SRU sur les communes nouvelles de Sanilhac et Bassillac et Auberoche, en anticipation de rattrapage éventuel et pour augmenter progressivement l'offre en logements locatifs sociaux sur ces deux communes. Cet objectif de 30 % des obligations SRU sur Sanilhac est justifiée par :
  - **Son faible niveau de demande** : Sanilhac a enregistré :
    - 24 demandes de logement social au 31/12/2015,
    - 33 demandes en attente au 31/12/2016,
    - 48 demandes en attente au 31/12/2017,
    - et 61 au 31/12/2018
  - **Sa dominante rurale** : Les terrains naturels et agricoles doivent y être préservés et toute artificialisation des sols non justifiées par des besoins sociaux avérés localement doit être évitée
  - **Le faible nombre de services à la population et le manque d'emplois** : on ne recense que 1094 emplois au lieu de travail pour 1.946 actifs occupés, soit un indicateur de concentration d'emplois de 56 contre 113 pour l'ensemble de l'agglomération,
  - **La faiblesse de la desserte en transport en commun urbain**

Le PLH durable prévoit également le développement de logements locatifs sociaux sur le reste du territoire, plus particulièrement les pôles relais ruraux, du fait de leurs services à la population, essentiellement axé sur de la reconquête de logements vacants en centres-bourgs et plutôt des petites opérations répondants aux besoins de la population (par exemple, logements adaptés aux personnes âgées). Il découle de ces orientations du PLH, un objectif de production de 1.192 logements locatifs sociaux en 6 ans, soit près de 400 LLS supplémentaires par rapport à 2007/2013, et donc une moyenne de 199 LLS /an dont 159 logements publics et 40 logements conventionnés privés /an

## Sanilhac (Breuilh) - diagnostic

### Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	259
Poids démographique dans la CAGP :	<b>0,3%</b>
Variation de population 2007-2012 :	20,5%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	20 245 €
Ecart à la moyenne départementale :	-4%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	<b>25</b>
Indicateur de concentration de l'emploi :	<b>21</b>
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	8
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+11,5



### Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	121
dont résidences principales :	<b>101</b>
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	1 (4%)
- projets financés 2007-2014 :	0
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	3
Nombre de résidences secondaires :	9
Nombre de logements vacants (DGI) :	7
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	8
<b>Commune soumise à la loi SRU</b> (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

### Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	PLUi CCPVTF
Date :	2014
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	7
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	5
- dont localisées en centralité :	5
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	<b>57</b>
Potentiel de renouvellement urbain :	-
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	2 689 m <sup>2</sup>

### Niveau d'équipement

<b>Desserte :</b>	<b>Absence de desserte en transports en commun.</b>
<b>Autres :</b>	1 commerce et service.
<b>Projets :</b>	Aucun projet identifié à ce jour.

### Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

## Sanilhac (Breuilh) - stratégie

### **Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »**

#### Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.

#### Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

##### Logements neufs

moyenne annuelle :	38
total 6 ans :	225

##### Captation du parc existant

logements vacants :	15
résidences secondaires :	6

##### Logements locatifs sociaux

publics neufs en 6 ans :	50
publics en acquisition-amélioration en 6 ans :	6
dont T2 et T3 en 6 ans :	36
logements locatifs privés conventionnés :	6

##### Opérations de renouvellement urbain

nc.

#### Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

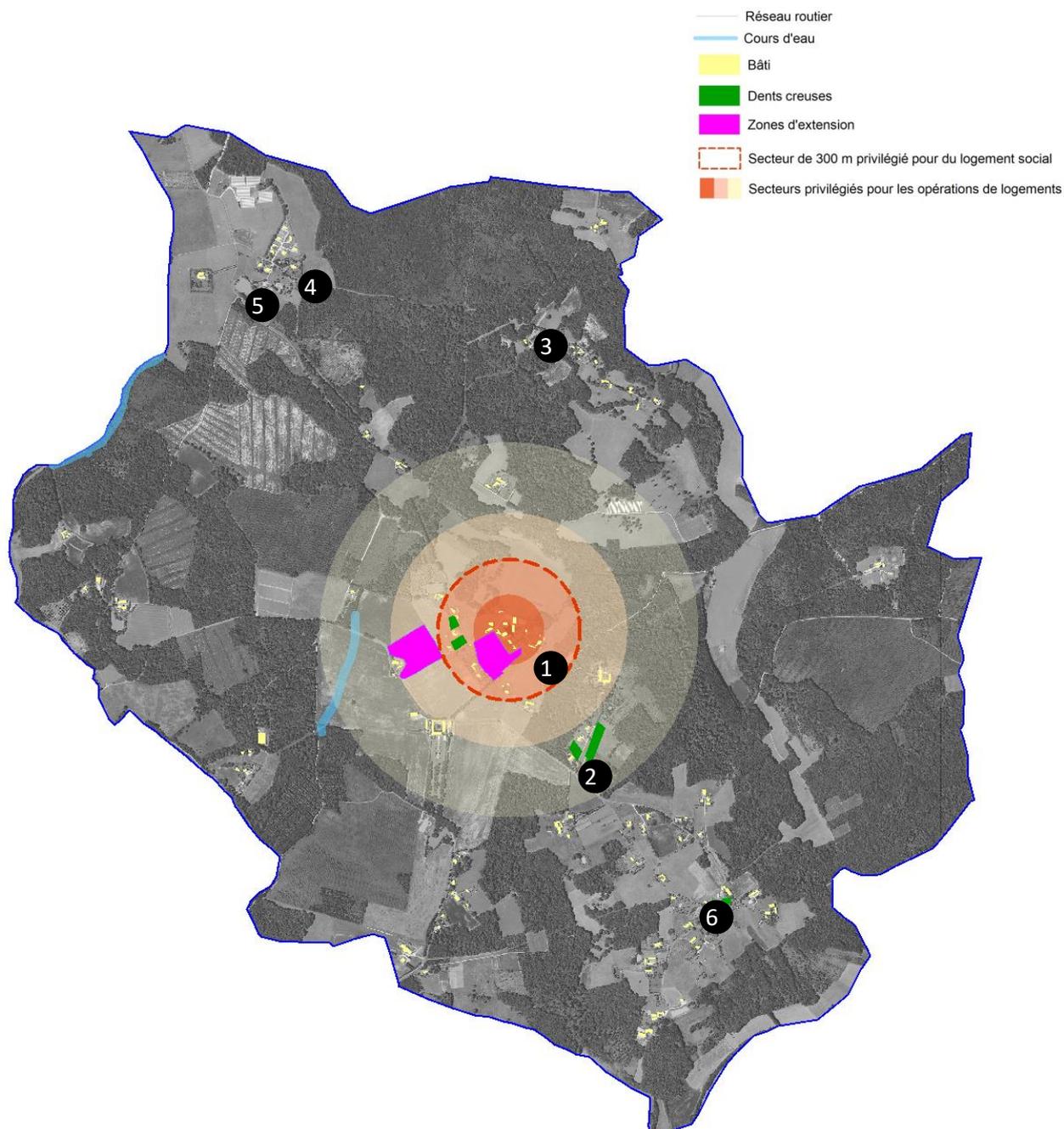
##### Action du PLH

- ➔ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- ➔ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- ➔ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain.
- ➔ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

##### Implication pour la commune

- ➔ Participer à l'étude sur la vacance.
- ➔ Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- ➔ Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- ➔ Participer au montage financier des opérations HLM.
- ➔ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- ➔ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

## Sanilhac (Breuilh) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	2	0	< 6 ans	Privée	Diffus
2	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
3	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
4	2	0	< 6 ans	Privée	Diffus
5	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
6	2	0	< 6 ans		Diffus
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>0</b>			

## Sanilhac (Marsaneix) - diagnostic

### Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	1 054
Poids démographique dans la CAGP :	<b>1,0%</b>
Variation de population 2007-2012 :	10,7%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	22 687 €
Ecart à la moyenne départementale :	+8%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	<b>143</b>
Indicateur de concentration de l'emploi :	<b>32</b>
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	18
<b>Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)</b>	-15



### Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	490
dont résidences principales :	<b>426</b>
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	8
Nombre de résidences secondaires :	27
Nombre de logements vacants (DGI) :	20
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	15
<b>Commune soumise à la loi SRU</b> (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

### Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	PLU
Date :	2015
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	41
Principales dents creuses :	41
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	<b>702</b>
Potentiel de renouvellement urbain :	Un bâtiment.
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	2 628 m <sup>2</sup>

### Niveau d'équipement

<b>Desserte :</b> <b>Aucune desserte en transport en commun.</b> Lignes scolaires S3 et S12.
<b>Autres :</b> 8 commerces et services, 2 services de santé, 1 école élémentaire.
<b>Projets :</b> A terme, restructuration du groupe scolaire.

### Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

## Sanilhac (Marsaneix) - stratégie

### Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »

#### Principaux enjeux

- Définition de nouvelles formes urbaines plus attractives que les lotissements récents.
- Accompagnement du développement résidentiel en services et équipements publics, notamment pour la petite enfance.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.

#### Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

##### Logements neufs

moyenne annuelle :	38
total 6 ans :	225

##### Captation du parc existant

logements vacants :	15
résidences secondaires :	6

##### Logements locatifs sociaux

publics neufs en 6 ans :	50
publics en acquisition-amélioration en 6 ans :	6
dont T2 et T3 en 6 ans :	36
logements locatifs privés conventionnés :	6

##### Opérations de renouvellement urbain

Une opération en acquisition-amélioration identifiée.

#### Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

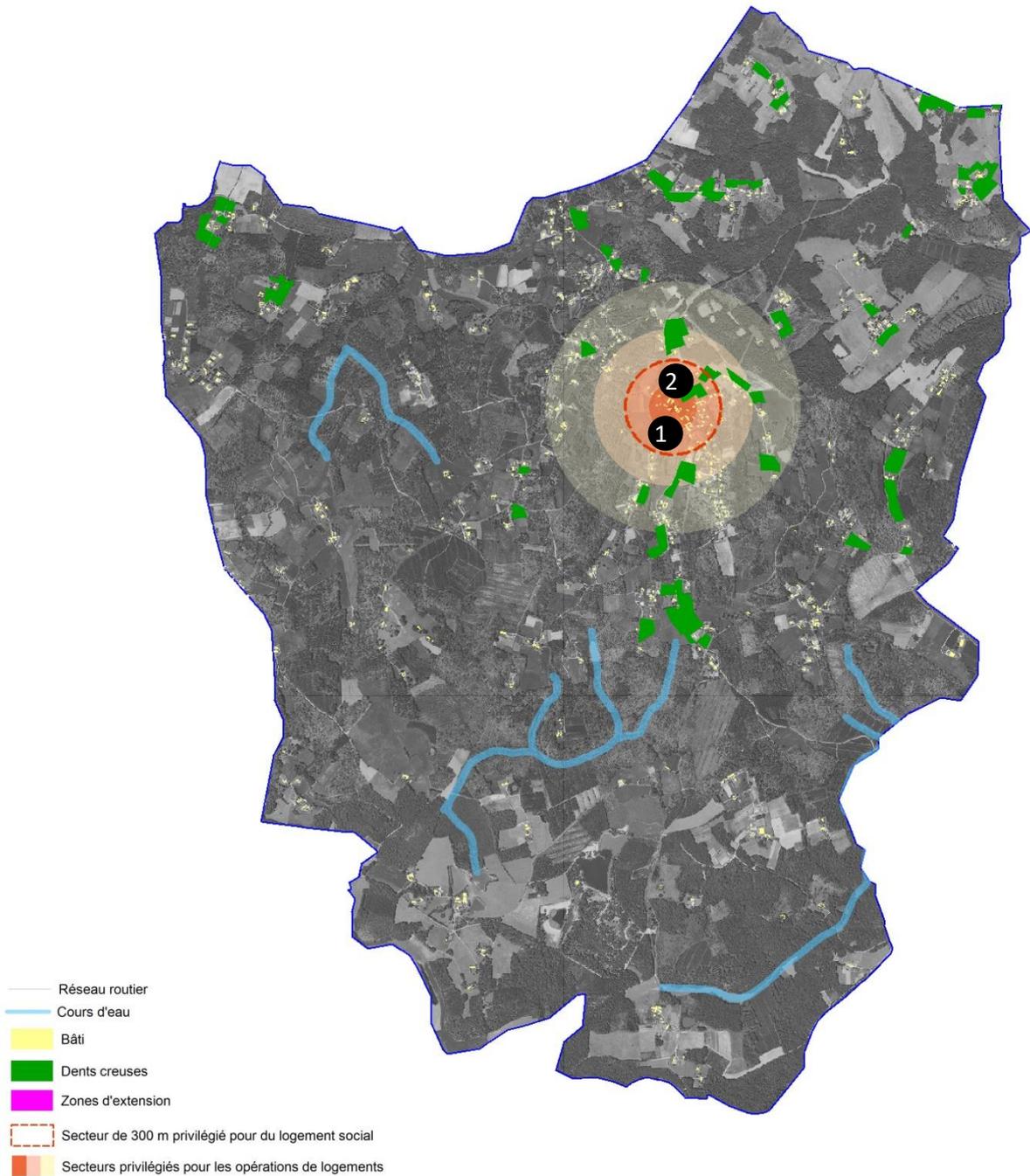
##### Action du PLH

- Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain.
- Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

##### Implication pour la commune

- Participer à l'étude sur la vacance.
- Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- Participer au montage financier des opérations HLM.
- Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

## Sanilhac (Marsaneix) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	2	2	< 6 ans	Privée	Opérations en acquisition-amélioration
2	11		< 3 ans	Communale	Lotissement communal
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>2</b>			

## Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) - diagnostic

### Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	3 083
Poids démographique dans la CAGP :	<b>3,0%</b>
Variation de population 2007-2012 :	6,9%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	26 423 €
Ecart à la moyenne départementale :	+26%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	<b>858</b>
Indicateur de concentration de l'emploi :	<b>71</b>
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	19
<b>Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)</b>	-9,5



### Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	1485
dont résidences principales :	<b>1347</b>
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	99 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	30
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	18
Nombre de résidences secondaires :	37
Nombre de logements vacants (DGI) :	48
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	15
<b>Commune soumise à la loi SRU</b> (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

### Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	POS
Date :	1995
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	58
Principales dents creuses :	16
Zones AU disponibles :	42
- dont localisées en centralité :	31,6
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	<b>803</b>
Potentiel de renouvellement urbain :	-
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	1 878 m <sup>2</sup>

### Niveau d'équipement

**Desserte :** lignes Péribus E6 et E7 au nord de la commune

**Autres :** nombreux commerces et services dont un grande surfaces alimentaire, 9 services de santé, équipements médico-sociaux, 3 écoles maternelles et élémentaires... tous situées au nord de la commune, en périphérie de Périgueux.

**Habitat spécifique :** 1 EHPAD, 1 aire de grand passage des gens du voyage (100 places), 1 micro-crèche.

**Projets :** -

### Aménagement et projets urbains

- Développement de la zone d'activités « Cré@Vallée ».

## Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) - stratégie

### Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »

#### Principaux enjeux

- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- Réduction de la vacance, notamment dans le parc neuf.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.

#### Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

##### Logements neufs

moyenne annuelle :	38
total 6 ans :	225

##### Captation du parc existant

logements vacants :	15
résidences secondaires :	6

##### Logements locatifs sociaux

publics neufs en 6 ans :	50
publics en acquisition-amélioration en 6 ans :	6
dont T2 et T3 en 6 ans :	36
logements locatifs privés conventionnés :	6

##### Opérations de renouvellement urbain

Enjeux de réhabilitation du parc privé (route de Bergerac, de Saint Georges, copropriété des Cebrades).

#### Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

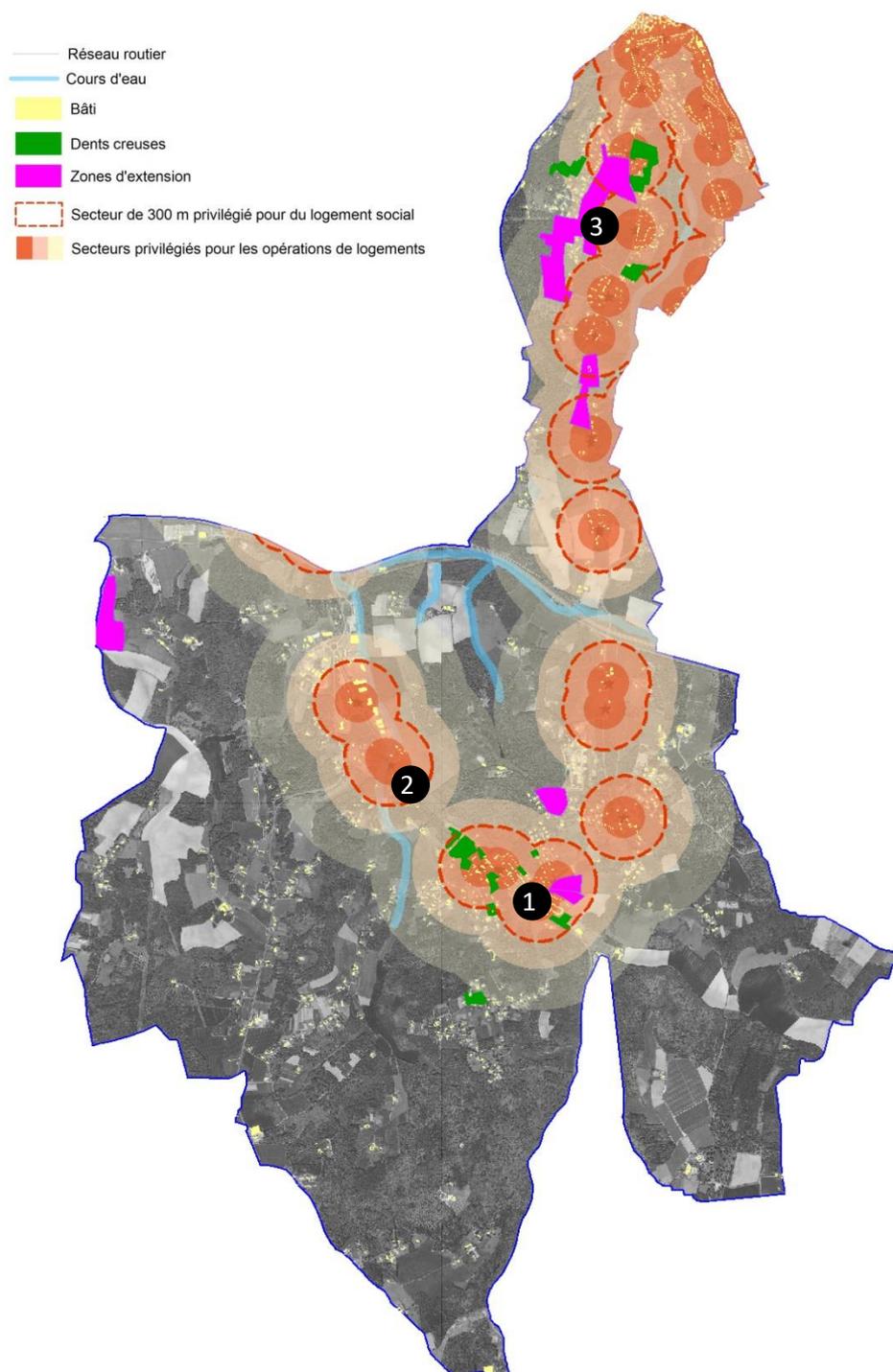
##### Action du PLH

- ➔ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- ➔ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- ➔ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain.
- ➔ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

##### Implication pour la commune

- ➔ Participer à l'étude sur la vacance.
- ➔ Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- ➔ Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- ➔ Participer au montage financier des opérations HLM.
- ➔ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- ➔ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

## Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	4	4	< 6 ans		Dordogne Habitat
2	15	15	< 6 ans		Mésolia
3	100	25	< 6 ans		ZAC Prompsault
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>44</b>			