

## DELIBERATION DD2023\_157

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 24 novembre 2023

**LE 30 novembre 2023**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de  
Mme Delphine LABAILS

| Nombre de membres du conseil |    |
|------------------------------|----|
| en exercice                  | 83 |
| Présents                     | 46 |
| Votants                      | 61 |
| Pouvoirs                     | 15 |

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI AFIN D'OUVRIRE À L'URBANISATION LA ZONE ZAUZAC DU PLATEAU DE PROMPSAULT À SANILHAC.

#### PRESENTS :

Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, M. LEGAY, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. CADET, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

#### ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. AUZOU, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. REYNET, Mme KERGOAT, M. MOTARD, M. DUCENE, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme LANDON, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, Mme MOULHARAT

#### POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à Mme MONTEIL-MAYAUD  
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS  
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme SALOMON  
M. TALLET donne pouvoir à M. MARTY  
M DENIS donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER  
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme GONTHIER  
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GUILLEMET  
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE  
M. MARC donne pouvoir à M. JAUBERTIE  
M. BARROUX donne pouvoir à M. MARSAC  
M. BOURGEOIS donne pouvoir à Mme LABAILS  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. LAVITOLA  
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme FAVARD  
M. PERIER donne pouvoir à Mme MARCHAND



**Que** ces terrains sont actuellement classés en zone 2AUzac dans le PLUi, c'est à dire en réserve foncière non constructible. Ce zonage prévoyait qu'une zone d'habitat collectif serait créée afin d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation sur plus de 33 ha. Cependant, en concertation avec la population et les riverains, la municipalité a fait le choix de limiter ce projet à une douzaine d'hectares, sans avoir besoin de passer par une procédure de ZAC.

**Que** l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU peut se faire à l'aide d'une procédure de modification du PLUi, si cette zone a moins de 6 ans (article L. 153-31 du code de l'Urbanisme). La zone 2AUzac du plateau de Prompsault ayant été créée par l'approbation du PLUi du Grand Périgueux le 19 décembre 2019, elle peut donc être ouverte par modification du PLUi jusqu'au 19 décembre 2025. En l'occurrence il s'agira de basculer le terrain d'assiette du projet de la zone 2AUzac à la zone 1AUh, en le dotant d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) élaborée sur la base du projet d'aménagement validé par la commune et les habitants.

**Considérant que** la procédure de modification du PLUi est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme. Elle permet d'ouvrir une zone 2AU à condition que l'on puisse démontrer, via la présente délibération motivée, l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L. 153-38 du code de l'Urbanisme).

**Que** l'ouverture de 13 ha, sur les plus de 33 ha, de la zone 2AUzac du Plateau de Prompsault se justifie en premier lieu car il n'y a quasiment aucune zone à urbaniser au sein de la zone urbaine dense actuelle de Sanilhac. La zone de la Turcade (1AUh - 5 habitations possibles), sur des terrains privés, ne fait l'objet d'aucun projet, et la seule autre zone (Zone 1AUh de 8 900m<sup>2</sup> - La Carrière) est pour l'instant en attente. Le porteur et propriétaire réfléchit à un nouveau projet. Les deux seules zones à urbaniser situées en zone dense de la première couronne de Périgueux, de petite tailles, ne permettent donc pas de répondre aux objectifs de production de logement de la commune. Il n'y a de plus pas de capacité résiduelle autre qu'anecdotique dans les zones urbaines des Cébrades (quartier urbain dense). Pour information, la commune de Sanilhac a un objectif de 246 logements à produire sur la période 2020-2026 (Volet Habitat du PLUi), or seuls 104 logements ont été autorisés depuis 2020.

**Que** la ville de Sanilhac, issue de la fusion récente des 3 communes historiques de Notre Dame de Sanilhac, Marsaneix et Breuilh, est de fait en carence de logements sociaux, même si une dérogation préfectorale lui permet pour l'instant d'échapper aux pénalités prévues par la Loi. Il est donc impératif de produire des logements sociaux, sur un site desservi par les transports en commun et facilement accessible. Pour mémoire, sur le Grand Périgueux, il subsiste un nombre élevé de demandes de logement social (2 166 demandes actives en 2020), satisfaites à 32 % seulement. Pour Sanilhac, au 1<sup>er</sup> décembre 2021, il y avait 206 demandes de logement social pour lesquelles la commune faisait partie des communes souhaitées. Cependant, si le volet Habitat du PLUi préconisait la réalisation de 62 logements sociaux entre 2017 et 2022 sur la commune ( pour un total de 102 sur la période 2020-2026), seuls 11 aurait été réalisés depuis 2017 (*source DDT 24 - janvier 2022*). La production de logements sociaux est donc prioritaire sur la commune.

**Que** le plateau de Prompsault est le seul à être assez vaste pour accueillir un nombre conséquent de logements, et il est déjà desservi par les réseaux divers et les transports en commun, via la route de Jargues. Sa localisation à 5 minutes du centre de Périgueux, à 1 km de la mairie de Sanilhac, en complément et au sein de la zone urbaine dense de la couronne de Périgueux, en fait le site idéal d'un développement urbain qui évite l'étalement périurbain.

**Qu'enfin**, c'est l'un des sites où une ouverture à l'urbanisation environnementales, car il a fait l'objet d'une exploitation agricole subsistance d'une biodiversité intéressante.

**Considérant que** cette procédure dure environ une année et comporte une enquête publique. Elle est en l'occurrence également soumise à dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable (article L. 142-5 du code de l'urbanisme). Si toutefois le SCOT de la Vallée de l'Isle est approuvé entre temps, il n'y aura plus de dérogation nécessaire (article L. 142-4 du même code).

**Que** cette procédure sera soumise à une évaluation environnementale (ouverture à l'urbanisation de plus de 10 hectares). Celle-ci, sous maîtrise d'ouvrage communale, a déjà commencée.

**Que** les articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme stipulent par ailleurs que la délibération prescrivant la procédure doit définir les modalités de concertation qui vont être appliquées.

**Qu'il** est proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition d'un dossier expliquant la procédure et l'avant-projet d'aménagement, en fonction de son avancement, au sein de la mairie de Sanilhac,
- parution d'un article de presse expliquant le projet et la procédure,
- réunion publique organisée par la mairie.

**Que** cette procédure sous maîtrise d'ouvrage du Grand Périgueux étant engagée pour permettre la réalisation d'un projet communal, son coût global sera supporté à 50 % par la commune de Sanilhac.

**Qu'il** est donc proposé au conseil de prescrire la procédure de modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du quartier de Prompsault, sur la commune de Sanilhac, et faisant l'objet des mesures de concertation de la population telles que précisées ci-dessus.

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- Décide de prescrire la procédure de modification n°4 du PLUi du Grand Périgueux, afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du quartier de Prompsault, sur la commune de Sanilhac ;
- Valide les mesures de concertation de la population proposées ;
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

**Adoptée à l'unanimité.**

Envoyé en préfecture le 13/12/2023

Reçu en préfecture le 13/12/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20231130-DD2023\_157-DE

DD2023\_157

SLO

Délibération publiée le 13/12/2023

Pour extrait co

Délibération certifiée exécutoire  
à compter du 13/12/2023

Périgueux, le 13/12/2023

Le Président,  
Jacques AUZOU

