



PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 24 novembre 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025

Modification n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°4

1.

**Notice complémentaire au
rapport de présentation**

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
B. Le document d'urbanisme en vigueur	7
C. L'objet du présent dossier de modification.....	7
D. La procédure de modification.....	12
1. Justification et contenu de la procédure	12
2. Le déroulement de la procédure	12
3. Le contenu du dossier de modification	13
E. Les principaux aspects de la procédure	14
1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la modification	14
2. La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)	14
3. L'enquête publique	15
4. L'approbation de la modification n°4 PLUi-HD du Grand Périgueux	17
F. Les textes réglementaires régissant la procédure	17
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 19
A. La motivation de la modification du PLUI-HD	21
1. Présentation générale de la commune de Sanilhac	21
2. Les motivations de la présente modification	23
B. État initial de l'environnement et diagnostic	26
1. État initial de l'environnement	26
2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur	52
 Partie 2 Évolutions apportées par la modification	 57
A. La motivation de la modification	59
1. La motivation de la restructuration du zonage sur le plateau de Prompsault	59
2. Le projet porté par la nouvelle zone à urbaniser	60
B. Les remaniements apportés au dossier de PLUI-HD par la modification.....	61
1. Les évolutions du document graphique de zonage	62
2. Création d'une nouvelle OAP « Secteur 9 : Prompsault »	68
3. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD	68
 Partie 3 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 66
A. Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement	68
B. Conclusion	73

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

255 rue Martha Desrumaux - 24000 Périgueux

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : contact@grandperigueux.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

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 19 décembre 2019. Il s'applique à la totalité de son territoire communautaire.

A ce jour, ce document a fait l'objet de 5 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°3 approuvée le 25 mai 2023, d'une déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD 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), dont la Communauté d'agglomération a également la responsabilité.

Enfin, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord** approuvé le 27 novembre 2023. Ce document légal de planification est donc opposable.

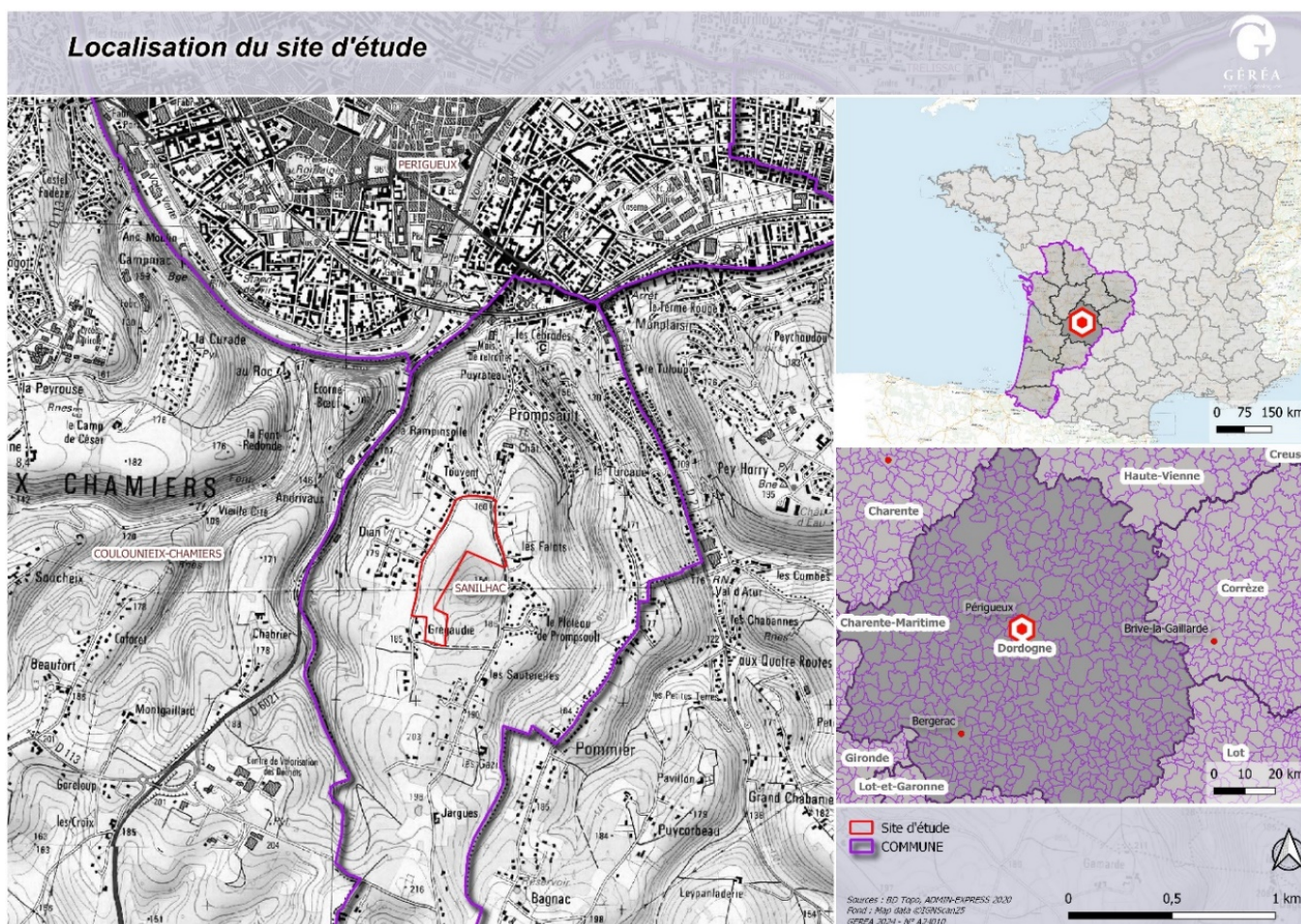
C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

La procédure engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est une modification de droit commun.

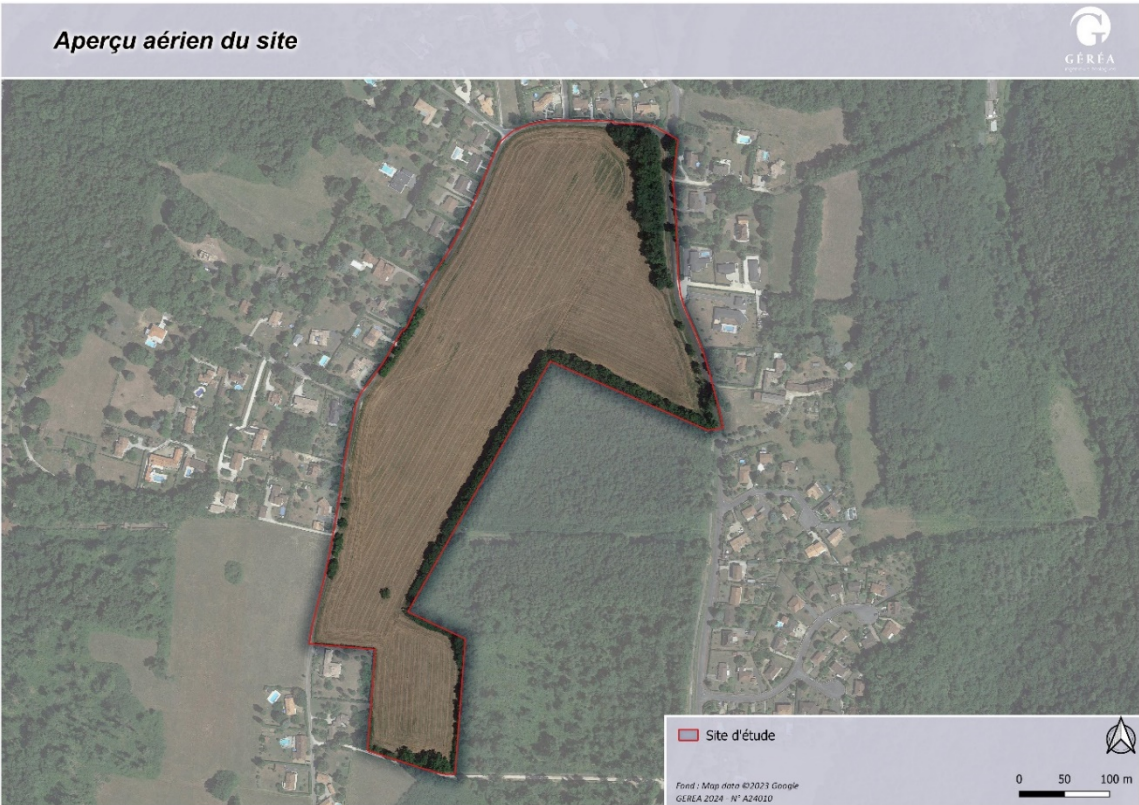
La procédure vise à permettre la réalisation d'un **projet de construction d'un nouveau quartier sur le plateau de Prompsault sur la commune de Sanilhac**. Prioritaire pour la commune de Sanilhac, ce projet doit lui permettre d'assurer son développement et d'anticiper ses futurs objectifs de production de logements sociaux. Le projet envisagé se limite aux parcelles AK 12 et 9 actuellement identifiées en secteur 2AUzac de la zone 2AU. Il s'agit donc d'une zone actuellement inconstructible,

mais fléchée 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 2AUzac actuellement défini dans le PLU en vigueur est bien plus large que l'emprise envisagée du projet. La procédure de modification visera donc à rétrocéder en zone naturelle le reste de l'emprise actuelle du secteur 2AUzac.

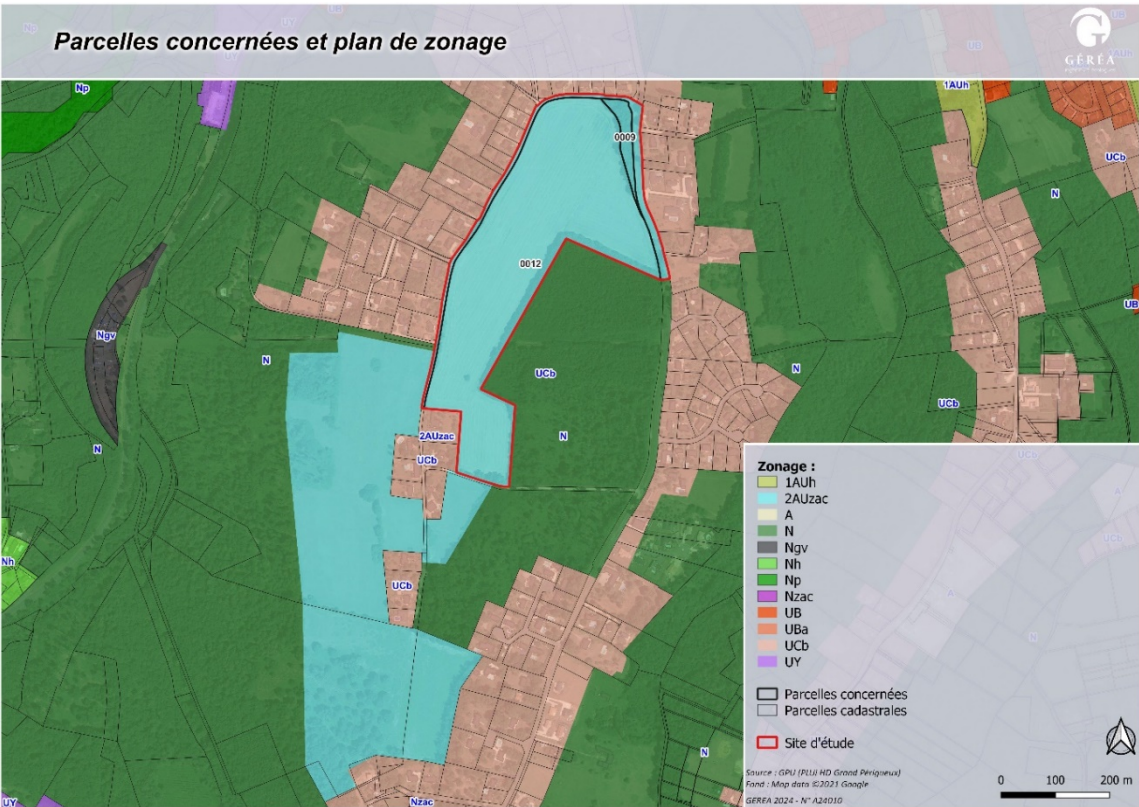
Cette procédure est donc motivée par la modification du zonage actuel au droit de ces parcelles afin de permettre la mise en œuvre du projet.



Localisation du site d'étude



Aperçu aérien du site d'étude.



Parcelles cadastrales concernées et plan de zonage élargi en vigueur autour du site étudié.

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLUi-HD dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations du document graphique et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne fait pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respecte les orientations générales du PADD. Elle s'inscrit donc totalement dans le cadre légal prévu pour les modifications de droit commun.

Non seulement la modification du PLUi-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.

Ainsi, il est noté dans le PADD que la Communauté d'Agglomération souhaite « *décliner sa stratégie d'accueil de population sur la volonté d'ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme d'environ 673 logements neufs par an pour les douze prochaines années, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLUi assurera la planification et la programmation de l'effort de production à court terme et à moyen terme sur des horizons 2020-2026 puis 2026-2032* » (page 21 du PADD).

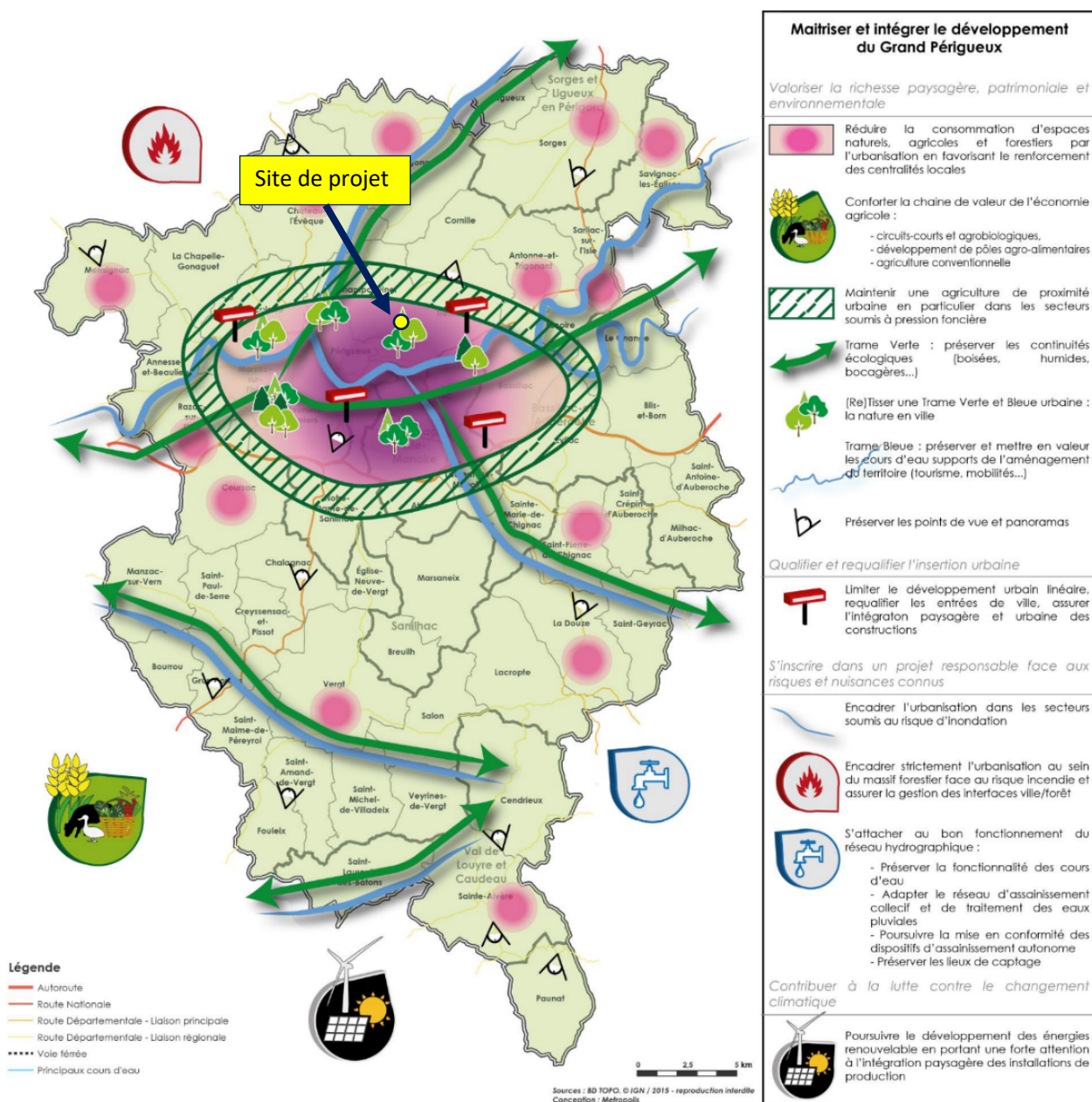
La réalisation de ce projet vise clairement à répondre à ce besoin en termes de foncier pour le développement des capacités d'accueil résidentiel et permettra également de diversifier l'offre de logement présente dans le secteur.

Enfin, le site au sein duquel sont comprises ces emprises est classé explicitement en zone 2AU afin de laisser le temps de produire les études nécessaires pour créer une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « *qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation principalement résidentielle qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement portées par le dossier de ZAC* », comme le précise le rapport de présentation du PLUi-HD. Les capacités d'accueil potentielles offertes par cette zone ont donc bien été comptabilisées par le PLUi-HD en vigueur.

Le projet, à l'origine bien plus ambitieux, recouvrait la totalité des plus de 30 ha de la zone 2AUzac, et devait être réalisé à l'aide d'une procédure de zone d'aménagement concerté. Celle-ci n'a plus lieu d'être, le projet ayant été largement réduit en concertation avec les habitants du quartier.

Par ailleurs, les évolutions permises par la modification n'induiront aucune rupture des continuités écologiques identifiées sur la cartographie du PADD au titre de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Les modalités d'aménagement envisagées permettront, en outre, de garantir la préservation de la majorité des arbres présents sur le site.

Une procédure de modification sur le fondement de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.



Extrait du PADD du PLUi-HD du Grand Périgueux

D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, soit d'ouvrir 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, soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUi, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement et des OAP qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettrait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné et à proximité. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.

2. Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure et la réalisation des études

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie 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 (L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 - La transmission du dossier de modification aux Personnes Publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Président de la Communauté d'agglomération publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLUi (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLUi est approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Il est toujours possible de modifier le projet de modification PLUi après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (L.153- 43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLUi et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification 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 (plan 5.34 - secteur 1).
 - De la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.2.1 du dossier de PLU).
 - 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.
 - De la liste des emplacements réservés (annexe 7.2 du dossier de PLU).

Les autres pièces du PLUi-HD sont inchangées.

E. LES PRINCIPAUX ASPECTS DE LA PROCEDURE

1. Sur l'absence d'évaluation environnementale de la modification

En application de l'article L.104-33 deuxième alinéa du Code de l'Urbanisme, Il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable **un dossier de demande d'avis conforme auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine**, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification n°4 du PLUI-HD du Grand Périgueux devait être réalisée ou non.

Par décision n°2024ACNA124 du 30 octobre 2024, la MRAe a rendu 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 du Grand Périgueux.

2. La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a notifié, avant l'enquête publique du dossier de modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification par courrier recommandé aux personnes publiques associées (PPA).

Cinq avis ont été transmis à la Communauté d'agglomération. Il s'agit de ceux :

- De la Délégation territoriale vallée de l'Isle de la **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 31 octobre 2024. Celle-ci a donné un **avis favorable**, sur la modification. Elle précise uniquement que 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.
- Du **Conseil Départemental de la Dordogne** : courrier du 16 octobre 2024. Ce dernier précise ses attendus en matière d'interdiction de création d'un nouvel accès sur les routes départementales, en matière de gestion des eaux pluviales et usées, ainsi qu'en matière de visibilité au droit des accès. Dans ces conditions, il émet un **avis favorable**.
- Du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** : délibération n°2024-09-BU-02 du Conseil communautaire en séance du 30 septembre 2024. Après avoir constaté que la procédure n'entraînait qu'une consommation limitée d'espace naturels agricoles et forestier avec même un accroissement de surfaces naturelles par restitution de zones précédemment constructibles, une densité de projet conforme aux attentes du SCOT et le peu d'impact sur la biodiversité avérée ou potentielle de la zone, **le Syndicat exprime un avis favorable à la modification normale n°4 du PLUi du Grand Périgueux**.
- De la **Communauté de Communes Isle Crempse en Périgord**, mail du 5 septembre 2024. Celle-ci a émis un **avis favorable**.

- De la **Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir**, courrier du 4 novembre 2024. Celle-ci a émis un **avis favorable**.
- De la **Chambre d'Agriculture de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 2 octobre 2024. Celle-ci a émis un **avis favorable** sans observations particulières.

Aucun avis défavorable à cette modification n°4 du PLUi-HD n'a été exprimé par les PPA.

3. L'enquête publique

3.1 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n°E24000109/33 en date du 21 novembre 2024, a désigné sur une liste d'aptitudes Monsieur Alain ANDRIEUX, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 3 février 2025 au 4 mars 2025 inclus, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Trois permanences destinées à recevoir le public ont été programmées, une dans les locaux de la mairie de Sanilhac, et deux dans les locaux du siège de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, sur la base des horaires officiels suivants :

- Le 3 février 2025, de 9h00 à 12h00 au siège de l'Agglomération du Grand Périgueux.
- Le 4 mars 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la Communauté d'agglomération du Grand périgueux.
- Le 25 février 2025 de 14h00 à 17h00 en Mairie de Sanilhac.

Le commissaire-enquêteur a également tenu une réunion publique de 19h00 à 21h00 le 19 février 2025 à la Salle des fêtes du bourg de Sanilhac.

Avec soixante-quatorze observations exprimées, l'enquête 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.
- 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**.

Pour 24 des 74 observations, il s'agissait d'un refus clair du projet, refus de toute urbanisation de ce secteur 2AUzac, et elles demandaient qu'il soit classé en totalité en N, ou en N et A. Certaines d'entre elles évoquaient également la mise en place de projets agricoles. Elles s'appuyaient sur un désir de conserver un poumon vert en l'état, ou pour d'autres sur leur interprétation de la loi Climat-résilience et du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les autres observations participaient plus du questionnement : que ce soit un désir de comprendre le sens et le but du projet, ou posant 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 issue du déclassement de 20 ha de la zone 2AUzac, considérée comme un essentiel poumon vert pour ce plateau.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement et à l'article 6 de l'arrêté qui a prescrit l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a remis, dans les délais réglementaires de 8 jours après la fin de l'enquête, au Grand Périgueux, le « procès-verbal de synthèse des observations du public », 12 mars 2025. Les réponses lui ont été apportées par la Communauté d'agglomération le 20 mars 2025.

Le 31 mars 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête publique ainsi que son avis favorable, assorti néanmoins des recommandations suivantes :

- Quand le projet aura été précisé, notamment le nombre de logements qui seront prévus, 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.
- 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, le commissaire-enquêteur recommande de ramener ce maximum à R+2 et 8 mètres.
- Concernant les 20,08 ha qui seront rétrocédés en Zone N, au vu des nombreuses demandes de basculer l'ensemble de la 2AUzac en N, le commissaire-enquêteur préconise de poursuivre la réflexion en concertation avec la population sur le projet environnemental applicable à ces terrains revenus en zone naturelle
- 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, il préconise enfin d'amplifier celle-ci, notamment en l'élargissant à l'ensemble des personnes intéressées par le futur projet. Pour cela il propose d'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.

3.2 LES REPONSES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET LES EVOLUTIONS APORTEES AU DOSSIER DE MODIFICATION AVANT APPROBATION

Afin de répondre aux recommandations émises par le commissaire enquêteur, le Grand Périgueux et la Commune précisent les éléments suivants :

- Au vu des inquiétudes exprimées sur la hauteur des bâtiments autorisée dans l'OAP, soit 12 mètres à l'égout du toit pour les équipements publics et d'intérêt collectif, **il est décidé de faire droit à ces demandes et de limiter la hauteur à 8 mètres. Le dossier de modification n°4 est modifié en conséquence.**

- Afin de répondre aux interrogations concernant le plan de circulation futur sur le Plateau de Prompsault, une étude de circulation réactualisant celle de 2019, effectuée à l'occasion d'un ancien projet d'aménagement, sera réalisée. Le chemin des Sauterelles sera enfin interdit à la circulation des véhicules à l'issue de l'aménagement, hormis pour les véhicules des pompiers. **Sur ce dernier point, la nouvelle OAP est modifiée en conséquence.**
- S'agissant de l'avenir des terrains classés en zone N, bien qu'une réflexion puisse être engagée avec la population, il convient de noter que ces terrains resteront de propriété privée, et non communale, et que la présente procédure ne peut que les classer en zone naturelle inconstructible. La commune va, à ce titre, contacter les propriétaires afin d'examiner avec eux la faisabilité d'une convention de gestion de ces terrains.
- Concernant enfin la concertation complémentaire à mener, elle ne relève pas de la présente procédure mais de la commune, qui s'y est engagée, afin de favoriser un aboutissement serein au projet.

4. L'approbation de la modification n°4 PLUi-HD du Grand Périgueux

Après avoir apporté les adaptations actées ci-dessus au dossier, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Périgueux a été approuvée par délibération du conseil communautaire du Grand Périgueux du **16 mai 2025**.

Les mesures de publicité et d'information sont effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

F. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir 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.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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.153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

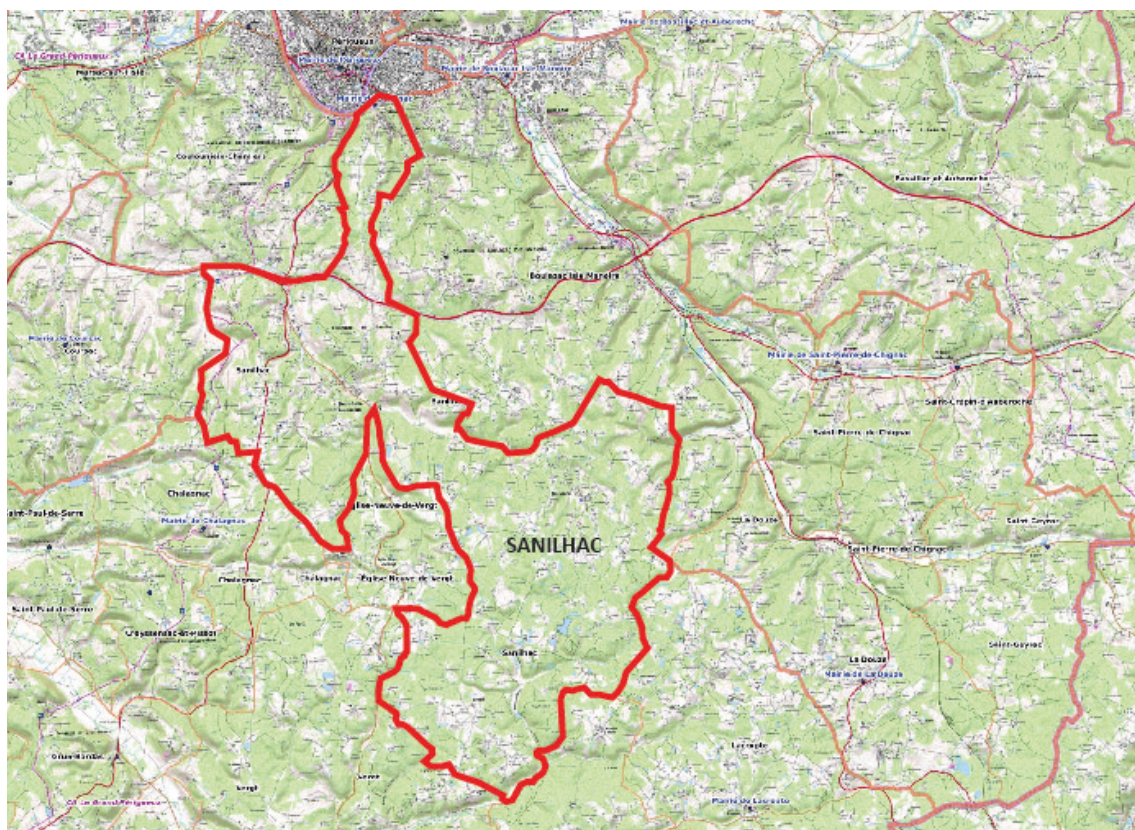
Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification qui ne concerne que la commune de Sanilhac.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLUI-HD

1. Présentation générale de la commune de Sanilhac

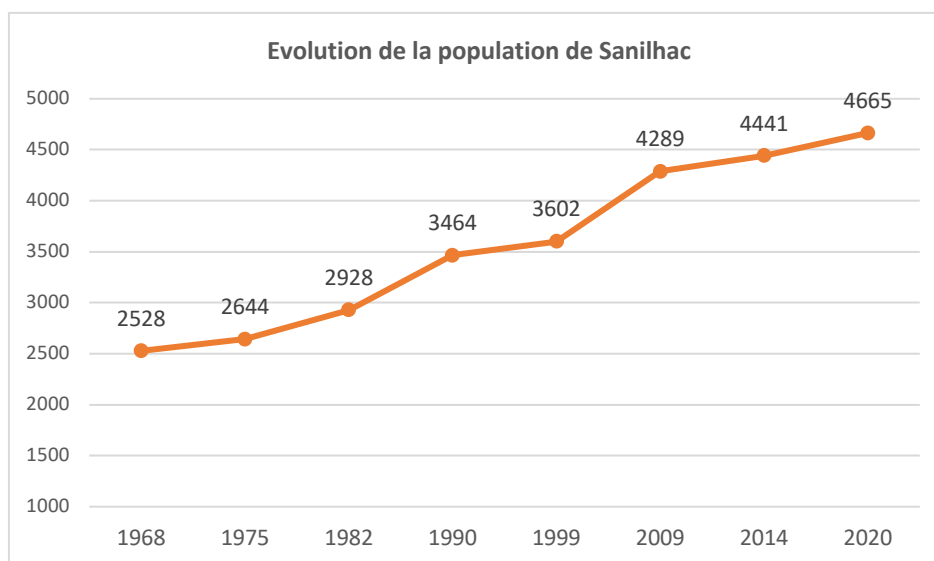
D'une superficie de 60 km², Sanilhac est née de la fusion de trois communes : Notre-Dame-de-Sanilhac, Breuilh et Marsaneix. Elle est traversée par l'autoroute A 89 selon une direction Est/Ouest et la route nationale RN 21 selon une direction Nord/Sud.

Cette configuration amène une organisation complexe du territoire puisque la commune est divisée en trois bourg. Au nord, la commune jouxte la ville de Périgueux par son quartier urbain dense des Cébrades, tandis que le bourg de Notre-Dame-de-Sanilhac, se situe à plus de 7 km de celui-ci et celui de Marsaneix à 18 km.

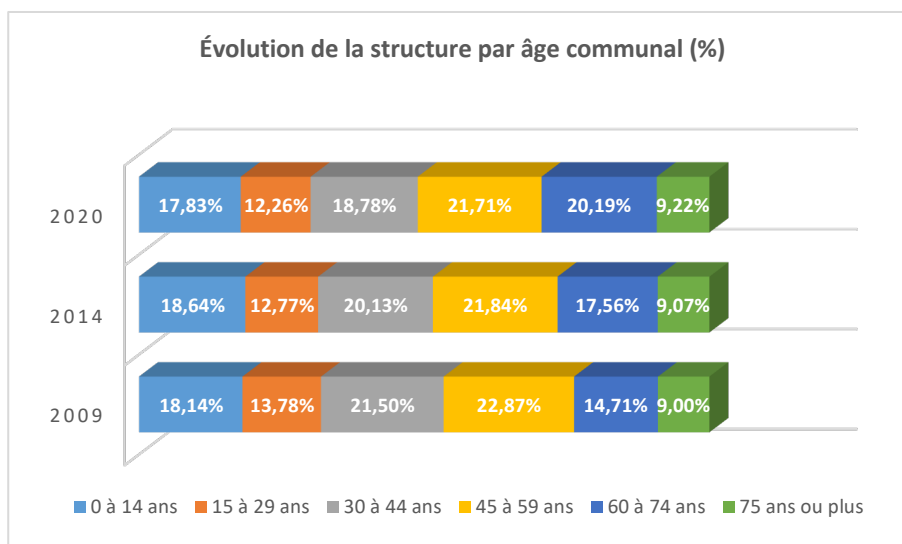


La totalité de son territoire est rural et offre un cadre de vie remarquable, grâce notamment à une topographie vallonnée, à la diversité de ses milieux naturels et à la présence de la forêt et de terres agricoles qui occupent une très grande partie du territoire.

Sur ce vaste territoire, la population communale est relativement peu nombreuse : 4 665 habitants en 2020. Toutefois, l'évolution démographique de Sanilhac est marquée par une progression régulière au cours du dernier demi-siècle, conduisant au doublement de celle-ci au cours de cette période. Ainsi, entre 1968 et 2020, la population communale s'est accrue de 2 137 habitants.



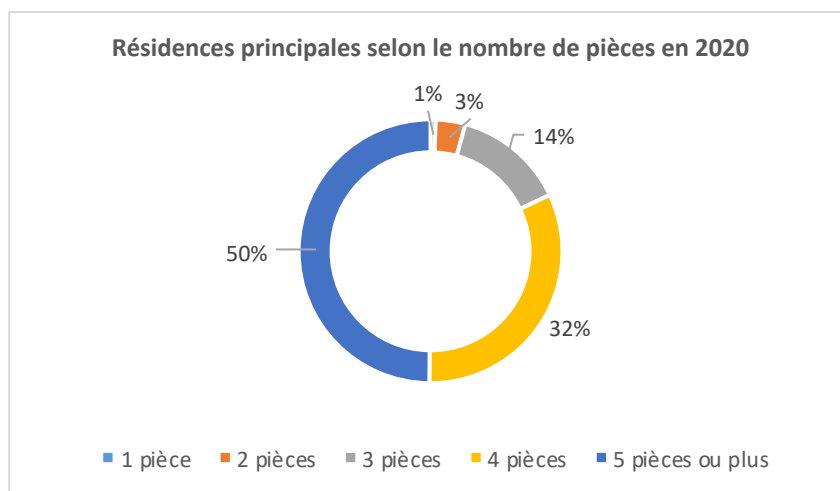
La population Sanilhacoise est relativement âgée et n'a cessé de vieillir au cours des dernières années. Ainsi, les personnes âgées d'au moins 60 ans représentent 29,41 % de la population en 2020, contre 26,63 % en 2014 et 23,71 % en 2009. Leur part a progressé de 5,7 points en dix ans. Le vieillissement de la population s'accélère même depuis 2014, avec l'arrivée à plus de 65 ans des générations nombreuses nées après-guerre. Entre 2009 et 2020, la hausse est de 0,22 points pour les habitants âgés de 75 ans ou plus. En contrepartie, la proportion des jeunes âgés de moins de 30 ans a reculé de 1,83 points pour s'établir à 30,09 %. Les habitants âgés de 30 à 59 ans représentent, quant à eux, près de la moitié de la population.



La croissance urbaine, qui s'est effectué essentiellement dans les bourgs des anciennes communes de Notre-Dame-de-Sanilhac et Marsaneix, 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 46% du parc correspond à des T3-T4.

L'offre en logements paraît peu adaptée à la structure des ménages (en moyenne 2,25 personnes par ménage en 2020) et surtout assez monospécifique. La commune dispose ainsi d'un parc dont les logements sont de taille supérieure aux caractéristiques des ménages (un phénomène qui s'observe par ailleurs aussi à l'échelle de la CA mais aussi du département).



L'urbanisation, influencée par la proximité avec Périgueux dont le périmètre de l'ancienne commune de Notre-Dame-de-Sanilhac est directement limitrophe, s'articule principalement autour de la route de Jargues. Une urbanisation plus dispersée s'est également développée le long des axes de desserte des trois anciennes communes : Breuilh au sud, Marsaneix à l'est et Notre-Dame-de-Sanilhac au nord.

Le site d'étude se situe à proximité d'une des voies principalement urbanisées du nord de la commune, la route de Jargues, reliant ainsi la commune directement avec le centre-ville de Périgueux.

2. Les motivations de la présente modification

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux a été approuvé le 19 décembre 2019 et est devenu opposable depuis le 27 janvier 2020.

La Communauté d'Agglomération entend faire de ce document, un document « vivant » qui s'adapte en permanence en utilisant le « retour d'expérience » de ses utilisateurs institutionnels afin de résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables et préciser certaines dispositions. Il s'agit également de saisir l'opportunité de le faire évoluer au plus près des spécificités locales et des opportunités nouvelles d'aménagement qui pourraient surgir, en veillant bien sûr à ne pas remettre en cause la stratégie politique du PADD. **C'est pourquoi 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-HD.**

Dans ce cadre, la modification envisagée du secteur 2AUzac de la zone 2AU sur la commune de Sanilhac prend acte de l'abandon par la collectivité de son projet de Zone d'Aménagement Concertée sur le plateau de Prompsault et de sa volonté de ne conserver constructible qu'une partie du site, le reste étant restitué à l'espace naturel.

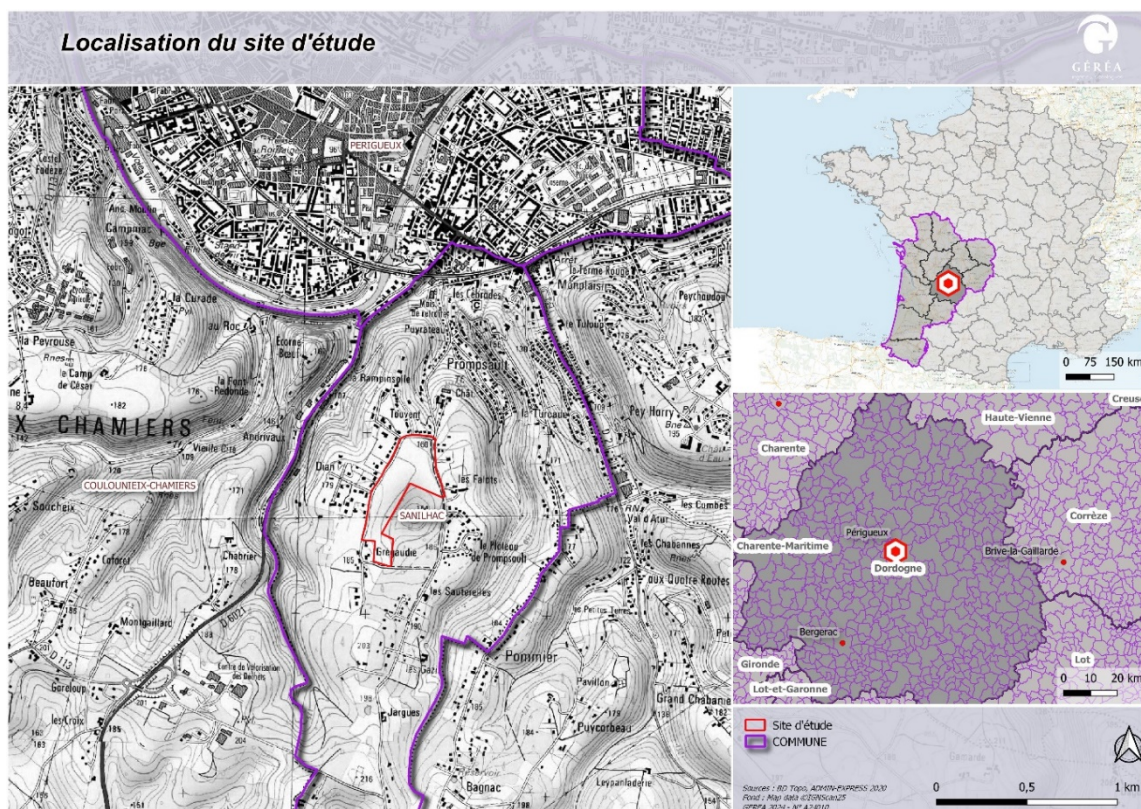
La partie demeurant constructible vise à permettre un projet de lotissement avec une mixité de formes et de fonctions. Ce projet permettra de développer le parc de logements sur la commune de Sanilhac afin de répondre au besoin local de logements.

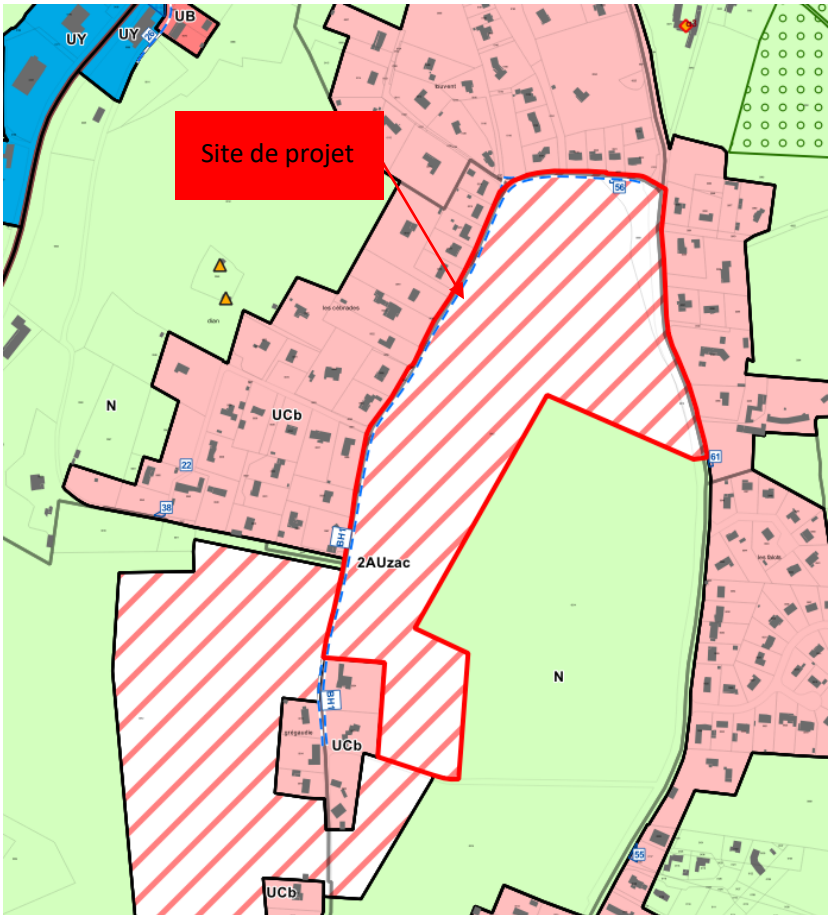
L'opération porte un intérêt particulier à la mixité des formes de constructions, incluant à la fois des maisons individuelles, mais aussi un immeuble résidentiel d'une hauteur maximale R+1 incluant une résidence seniors et des logements sociaux, et enfin une réserve foncière destinée à accueillir à terme des équipements communaux.

Au-delà du bâti, le projet porte également un intérêt à la préservation des éléments paysagers présent sur le site, notamment les haies le bordant et la lisière boisée à l'Est.

Les terrains concernés par la présente modification sont actuellement classés en zone à urbaniser « fermée » (secteur 2AUzac de la zone 2AU) du PLUi. Ils sont donc classés inconstructibles à court terme. Leur ouverture à l'urbanisation doit donc faire l'objet d'une modification afin d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la partie demeurant constructible du site, guidant son aménagement.

Compte tenu de la mixité des occupations du sol, pour ouvrir ces terrains à l'urbanisation, le choix du nouveau zonage s'est porté sur la zone à urbaniser multifonctionnelle « 1AUm », accompagnée de son Orientation d'Aménagement et de Programmation, en extension de la zone UCb de la route de Jargues et du chemin de Grégaudie. Le reste du périmètre du projet de ZAC, au sud et à l'ouest du chemin de Grégaudie sera reclassé en zone naturelle N.





Extrait du zonage du PLUi-HD au niveau du site d'étude

B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC

1. État initial de l'environnement

1.1 LE MILIEU PHYSIQUE

Organisé autour du chef-lieu du département de la Dordogne, le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux se présente comme un **ensemble de coteaux** souvent boisés et relativement pentus, interrompus de vallées relativement larges à fond plat.

La commune de Sanilhac se situe au centre de ce territoire, au sein des **coteaux centraux**. Limitrophe dans sa partie nord de Périgueux, elle est également entourée par les communes de Coulounieix-Chamiers au nord-ouest, Boulazac-Isle-Manoire à l'est, Lacropte, Salon et Vergt au sud, Eglise-Neuve-de-Vergt, Chalagnac et Coursac à l'ouest.

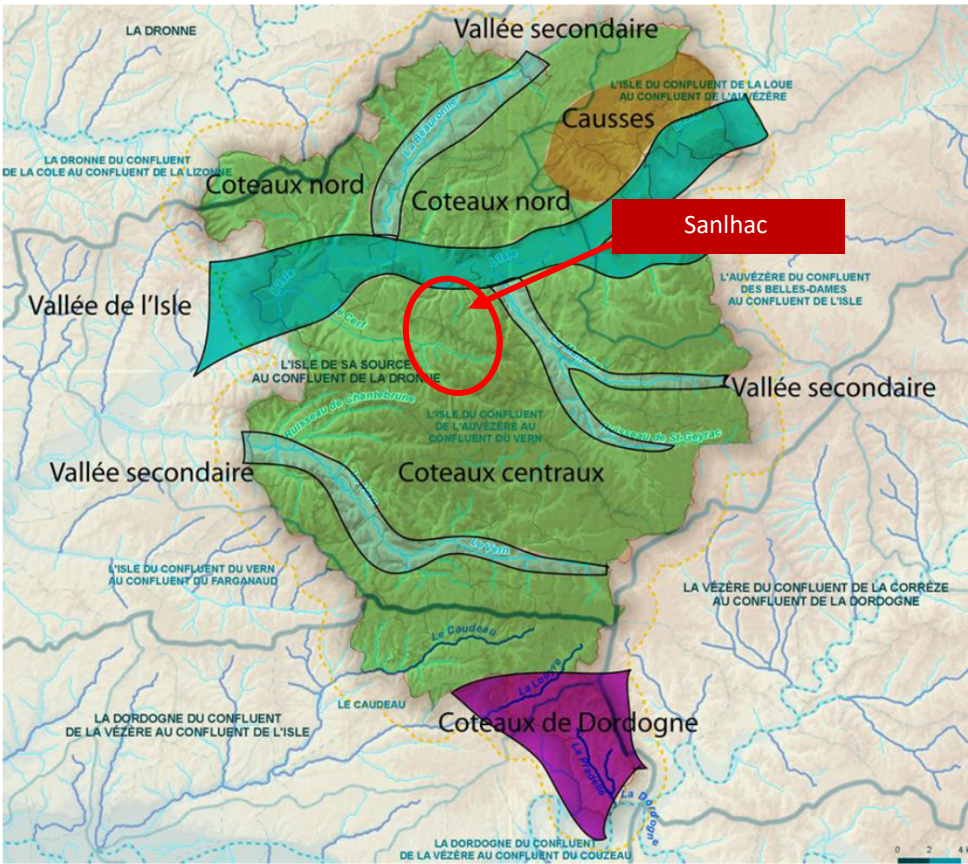
L'entité paysagère des **Coteaux centraux** surplombe la vallée de l'Isle et se caractérise par un paysage de coteaux boisés fortement vallonnés, où subsistent quelques traces de polyculture. Les boisements du territoire sont de type varié, avec toutefois une certaine prépondérance de feuillus. L'activité agricole est principalement représentée par des prairies mais d'autres types d'activités agricoles telles que des cultures céréalières sont plus ponctuellement retrouvées.

Le site d'étude s'inscrit au sein du plateau de Prompsault, dont l'occupation du sol associe parcelles à vocation agricole et bâti, ceinturée de boisements de feuillus sur coteau (en particulier des chênaies-charmaies).

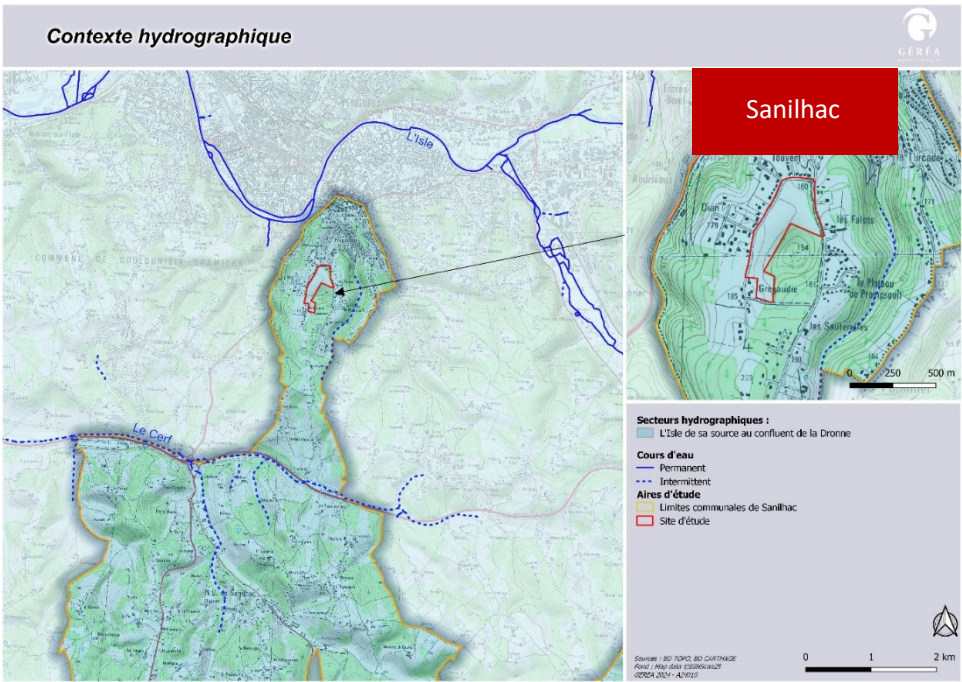
Le réseau hydrographique est peu développé sur le territoire communal, majoritairement intermittent (le principal étant le Cerf) bien que la pointe nord de la commune soit positionnée au sein de la **vallée de l'Isle**, son cours ne traversant pas Sanilhac. A noter que ces éléments du réseau hydrographique sont reconnus comme des cours d'eau au sens de la Police de l'eau par la DDT de la Dordogne, et reconnus comme des masses d'eau DCE (Directive Cadre sur l'Eau). **Il convient toutefois de noter que le site d'étude n'est directement concerné par aucun élément du réseau hydrographique local.**

L'urbanisation, influencée par la proximité avec Périgueux dont le périmètre de l'ancienne commune de Notre-Dame-de-Sanilhac est directement limitrophe, s'articule principalement autour de la RD 8. Une urbanisation plus dispersée s'est également développée le long des axes de desserte des trois anciennes communes : Breuilh au sud, Marsaneix à l'est et Notre-Dame-de-Sanilhac au nord.

Diverses activités économiques sont implantées sur le territoire communal. Sanilhac présente une vaste zone d'activités profitant du rayonnement économique de Périgueux et de la desserte facilitée avec l'autoroute A 89. Plus largement, diverses activités industrielles, économiques et commerciales ponctuent plus ou moins densément le territoire communal.



Les grands ensembles paysagers
(Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Métropolis, 2019)



Contexte hydrographique sur la commune et au niveau du site d'étude

1.2 LE MILIEU NATUREL

1.2.1 Inventaire et protection du patrimoine naturel

a) Les zonages de protection du patrimoine naturel

- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB)

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du projet.

Pour rappel, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, un seul APPB est répertorié : **la rivière Dordogne** (identifiant national : FR3800266), désignée le 3 décembre 1991. Ce zonage réglementaire est localisé à environ 38 km au sud du site d'étude. Sur le territoire du Grand Périgueux, seule la commune de Paunat est concernée par cet APPB.

L'arrêté vise la préservation du biotope pour assurer le maintien en l'état des fonds de la Dordogne à usage de frai, de nourrissage ou d'abri pour les 5 espèces suivantes : le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), la Grande Alose (*Alosa alosa*), l'Alose feinte (*Alosa fallax*), la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*). Les activités et aménagements interdits sur les espaces couverts par l'APPB sont listés dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

- Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ni aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ne sont identifiés sur ou à proximité du projet.

Le site le plus proche, positionné sur les communes de Trélissac et Sarliac-sur-l'Isle, à plus de 5 km des limites du site objet de la présente procédure, concerne la forêt de Lanmary classée en Espace Naturel Sensible (770 ha).

- Réserve Naturelle Régionale

Aucune Réserve Naturelle Régionale (RNR) n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

Sur le territoire du Grand Périgueux, le domaine de Peyssac de Razac-sur-l'Isle est en cours de classement en **Réserve Naturelle Régionale (RNR)**.

- Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur ou à proximité du projet.

A noter toutefois que la Zone Spéciale de Conservation de la « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (FR7200661) est localisée à environ 10 km en aval du site d'étude.

- La Réserve de Biosphère de la Dordogne

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par **la Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne**. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

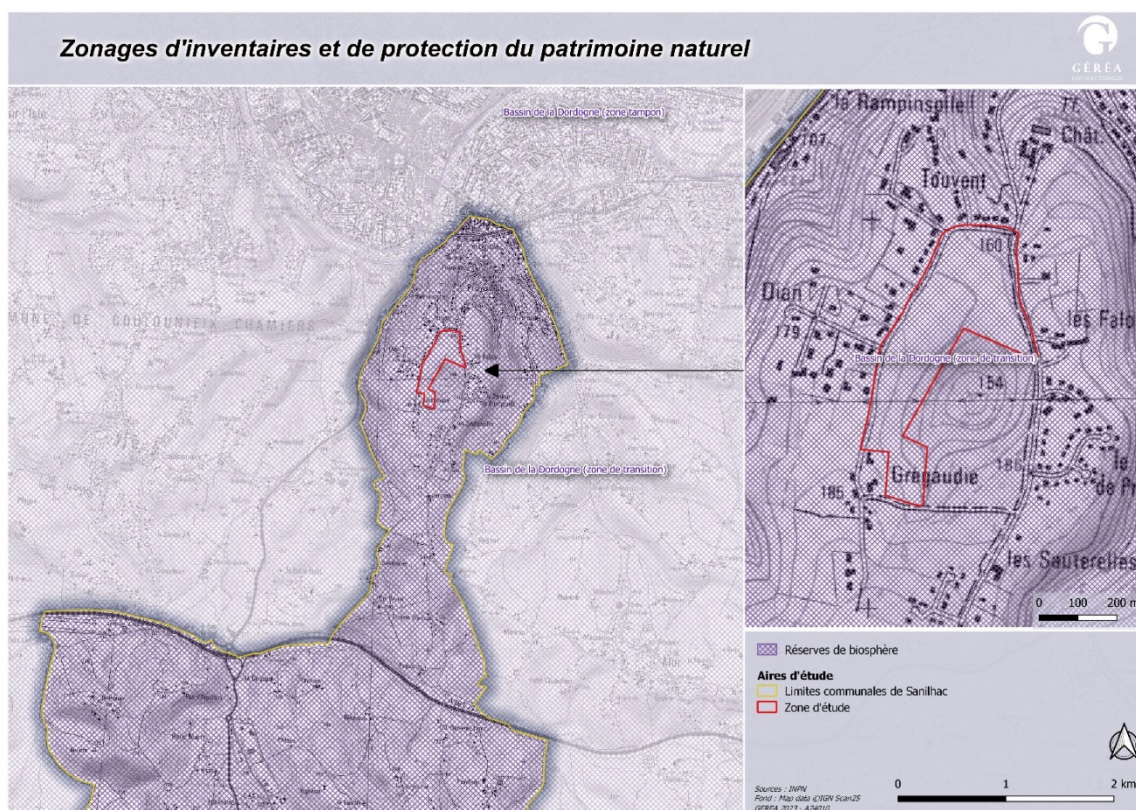
La Réserve s'articule ainsi sur 1 451 communes, répartie sur une échelle interrégionale (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie) et accueillant près de 1,2 millions d'habitants. L'ensemble du territoire du PLUi est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère. La Dordogne, ainsi que l'Isle et ses abords, sont comprises dans la zone tampon.

Ainsi, le site d'étude est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère.

b) Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est recensée au sein du site d'étude. Plus largement, aucune ZNIEFF n'est répertoriée dans un rayon de 5 km autour de ce dernier.

Aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est identifiée sur ou à proximité du projet.



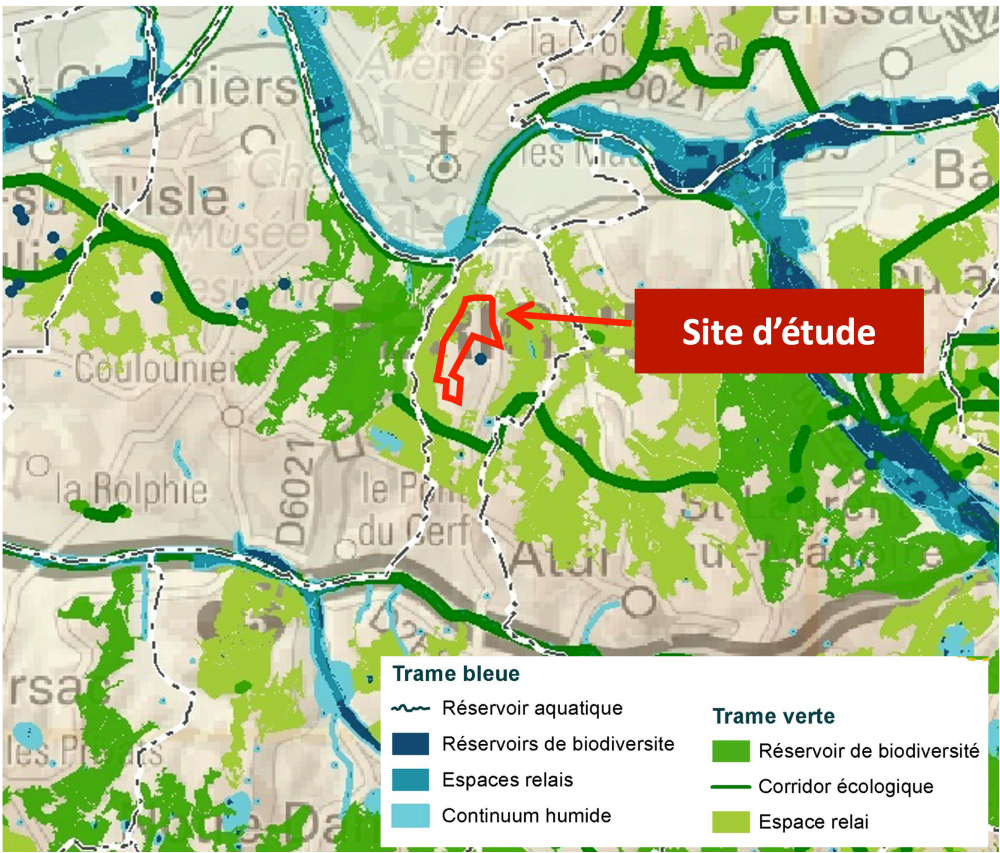
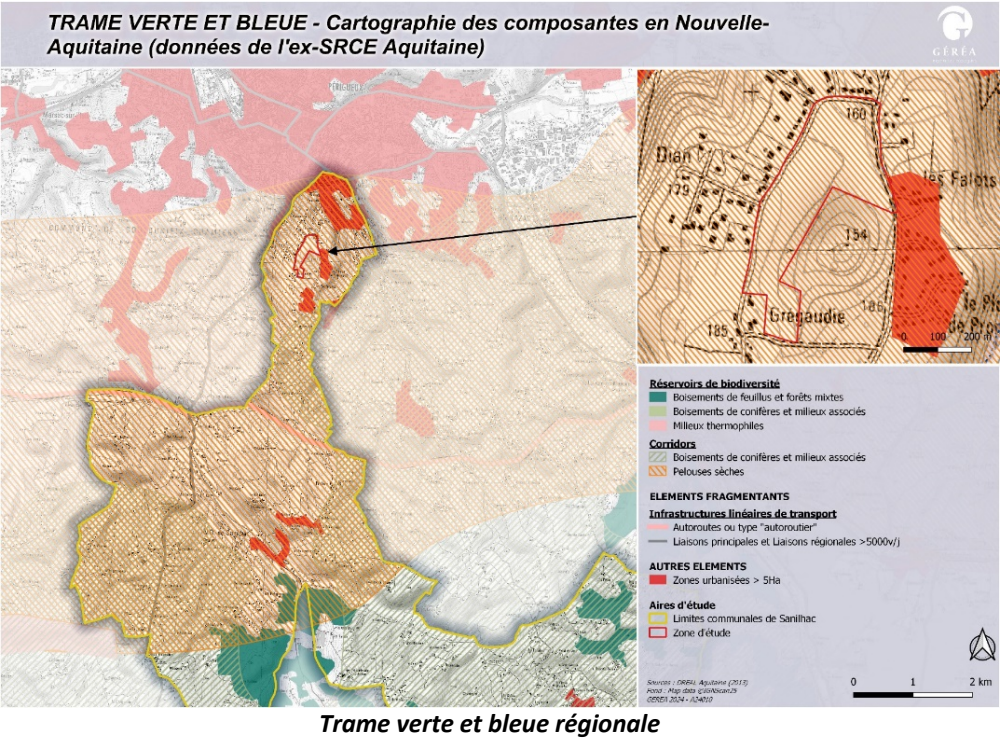
Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

c) Les trames vertes et bleues

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est recouvert par un ensemble de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques **d'échelle régionale** identifiés dans le SRADDET¹ Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain). Le site d'étude n'est directement concerné par aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine. **Il est toutefois positionné au sein du corridor écologique régional associé aux milieux secs (pelouses, milieux thermophiles, ...).**

L'élaboration du PLUi-HD a été l'occasion de préciser à **l'échelle locale** cette trame verte et bleue régionale via l'analyse de l'occupation du sol. Tout comme à l'échelle régionale, le site d'étude n'est directement concerné par aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique d'échelle locale, sa proximité immédiate avec l'enveloppe urbaine dense de Périgueux n'y étant pas étrangère. Il convient toutefois de mentionner la présence, au nord de ce dernier, d'un corridor écologique de la trame verte associé aux ensembles boisés.

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.



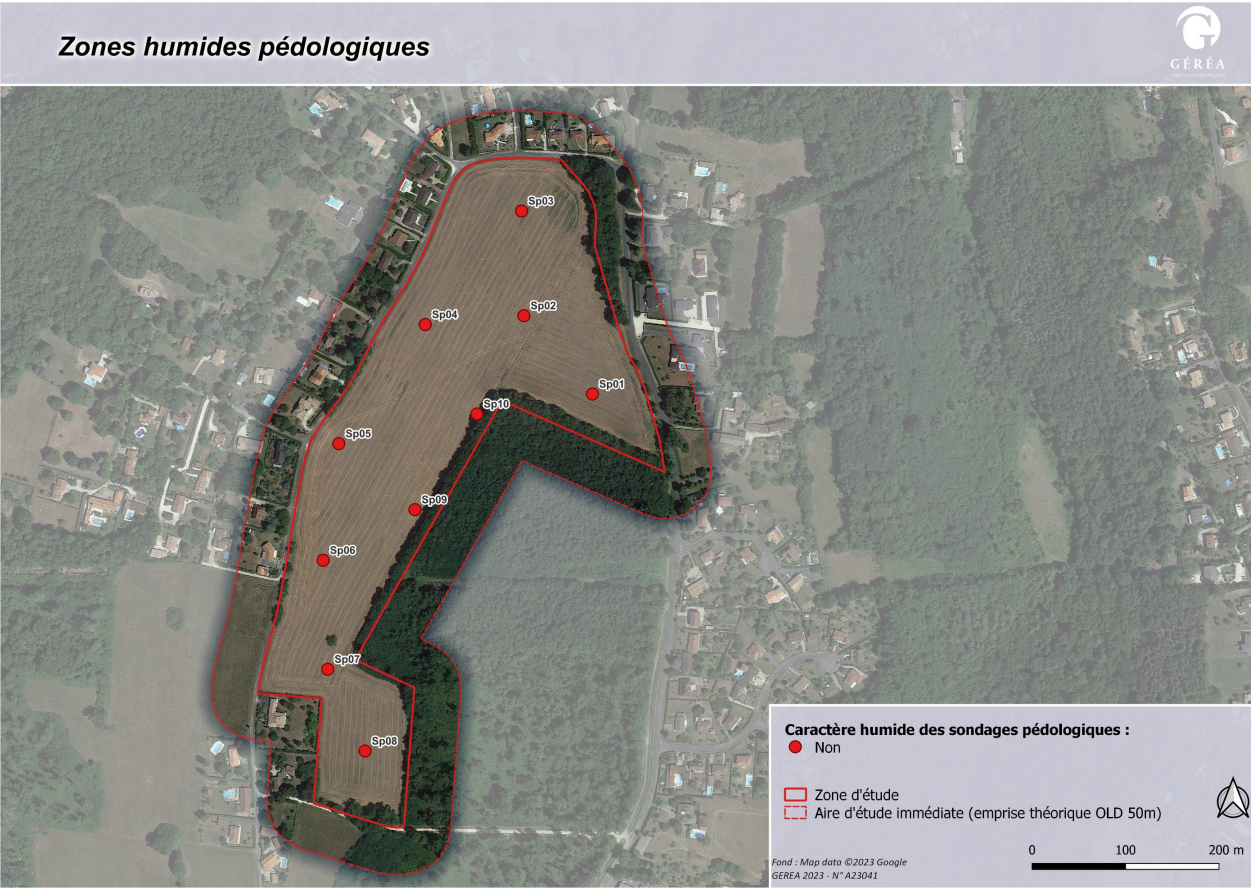
Extrait de la Trame verte et bleue du PLUi-HD du Grand Périgueux
(Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019).

d) Focus sur les zones humides

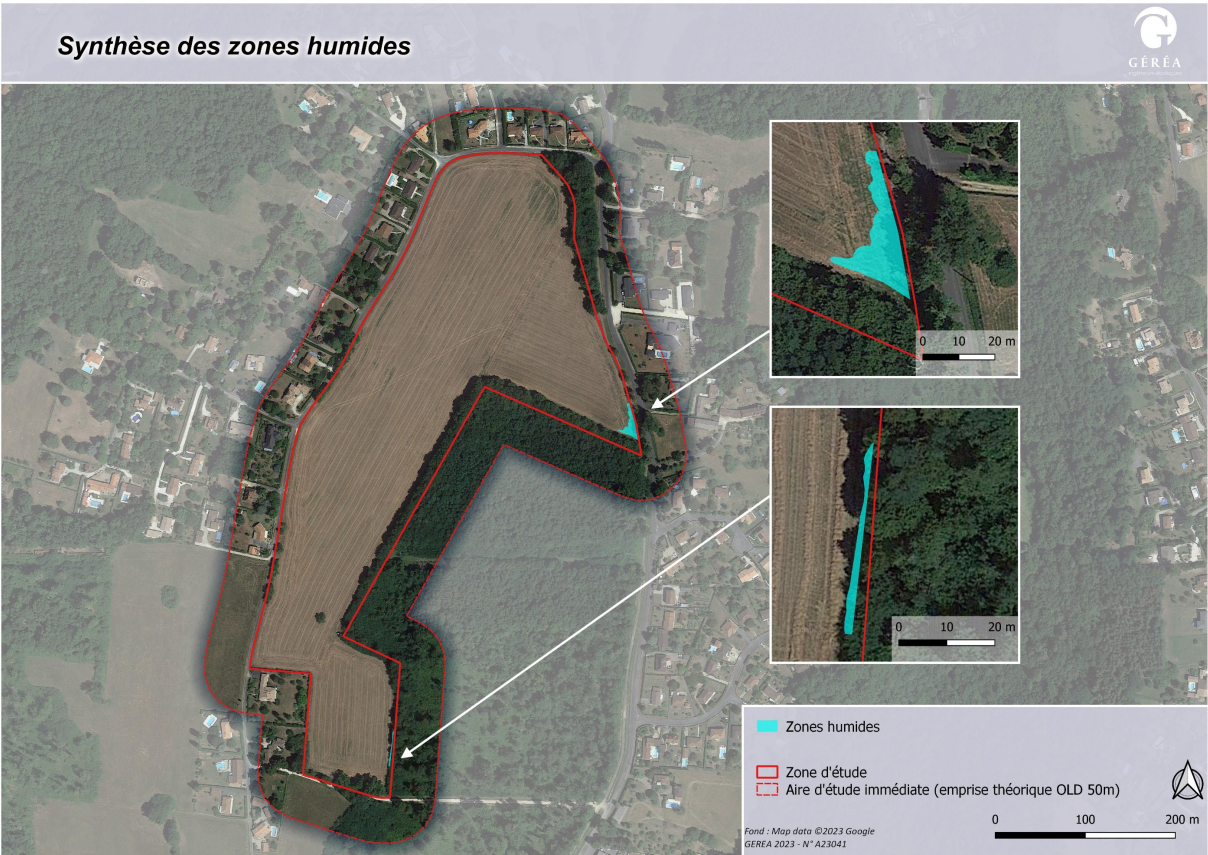
Un seul type de végétation humide a été identifié dans la zone d’étude, à savoir deux patches de prairies humides anthropiques, « humides » du fait d’un sol tassé certainement par les engins agricoles, présentant un **niveau d’enjeu faible**.

En complément, 10 sondages pédologiques ont été réalisés. Aucun d’entre eux n’a mis en évidence de zone humide selon le critère sol.

Thème	Enjeux	Niveaux d’enjeu
Zones humides botaniques	Prairies humides anthropiques à Agrostide stolonifère	Faible
Zones humides pédologiques	Pas d’enjeu répertorié.	Nul



Localisation et caractère humide ou non des sondages pédologiques.



Synthèse sur les zones humides.

1.2.2 Sensibilités naturalistes : habitats naturels, faune, flore et zones humides

Le site d’étude, objet de la présente modification, a fait l’objet d’un diagnostic écologique complet faune-flore-habitats-zones humides entre le 5 septembre 2022 et le 2 février 2024. Les inventaires naturalistes de terrain ont eu lieu de manière à inventorier la biodiversité sur un cycle biologique adapté aux espèces et milieux présents, suite au recueil bibliographique et au premier aperçu des milieux de la zone d’étude.

Thème/Période	2022			2023								2024	
	Septembre	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre		Janvier	Février
Amphibiens		6	23*										
Coléoptères saproxylophages	5	6	15 et 23*			16*							
Avifaune	5	6	15 et 23*	6	20 et 24*					18			2
Papillons de jour			15	6	20								
Odonates			15	6	20								
Reptiles	5	6	15	6	20								
Chiroptères	5	6	23*		24*	16*							
Mammifères terrestres	5	6	15	6	24*	16*							
Flore-habitats-zones humides botaniques		6	25	6	19		25						
Zones humides (sondages pédologiques)			25										

* prospections nocturnes

Calendrier des prospections naturalistes

Les prospections ont été réalisées par des salariés permanents du GÉREA : Gérald DUPUY (réfèrent faune), Stephen LEROY (réfèrent flore-habitat-zones humides) et Laura POINSOTTE (soutien flore-

habitats). L'ensemble de ces inventaires a permis d'identifier les enjeux naturalistes (faune, flore, habitats, zones humides) dans la zone d'étude.

Les enjeux environnementaux sont hiérarchisés selon 6 niveaux, établis sur la base croisée du critère d'enjeu de l'espèce ou de l'habitat, ainsi que du critère de sensibilité des milieux selon les perturbations ou destructions potentielles.

Le niveau d'enjeu est une valeur attribuée à une espèce, un groupe biologique ou un cortège d'espèces, un habitat d'espèce, une végétation, un habitat naturel ou encore un cumul de ces différents éléments. **Le niveau d'enjeu se base sur la rareté et les statuts de protection des éléments concernés, et plus particulièrement encore sur les statuts de menace estimés (via les listes rouges existantes) qui mettent clairement en évidence les espèces les plus menacées, en déclin, à différentes échelles géographiques.**

Le code de hiérarchisation des enjeux suivant est utilisé :



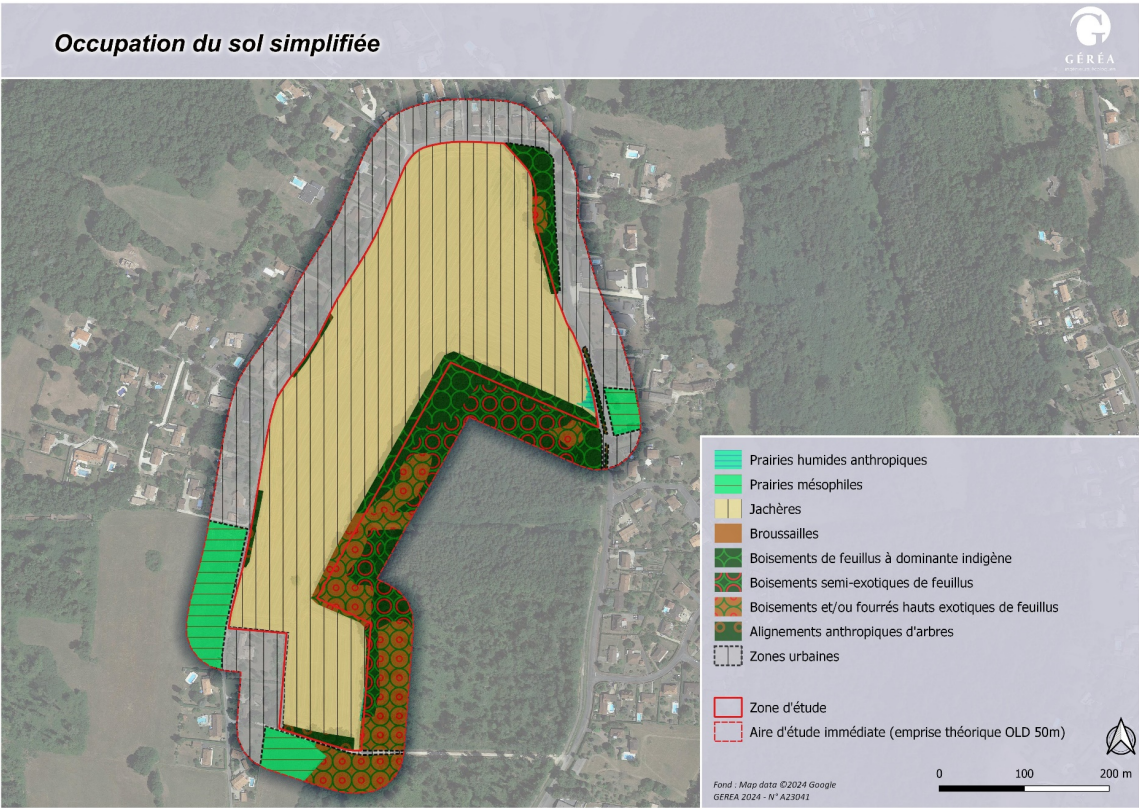
a) Enjeux habitats (en tant que tels)

Toutes les végétations recensées sont très communes à assez communes, répandues a minima dans le Sud-Ouest. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.

Tous les habitats subissent de manière plus ou moins importante l'influence humaine présente tout autour du site, que ce soit au niveau de la partie superficielle du sol ou du cortège végétal associé. Ils sont tous en état moyen à mauvais de conservation.

Les différents bois de feuillus (chênaies-charmaies-robiniaies, charmaies-robiniaies, charmaies dominants soit tous les bois hormis ceux totalement dégradés à robiniers) constituent des enjeux modérés, participant au massif forestier local. Toutes les autres unités de végétation sont d'enjeu faible.

Thème	Enjeux	Niveaux d'enjeu
Habitats	- Charmaies-robiniaies à ronces - Charmaies-robiniaies à Lierre grimpant - Chênaies-charmaies-robiniaies - Charmaies dominantes à Lierre grimpant	Modéré
	- 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

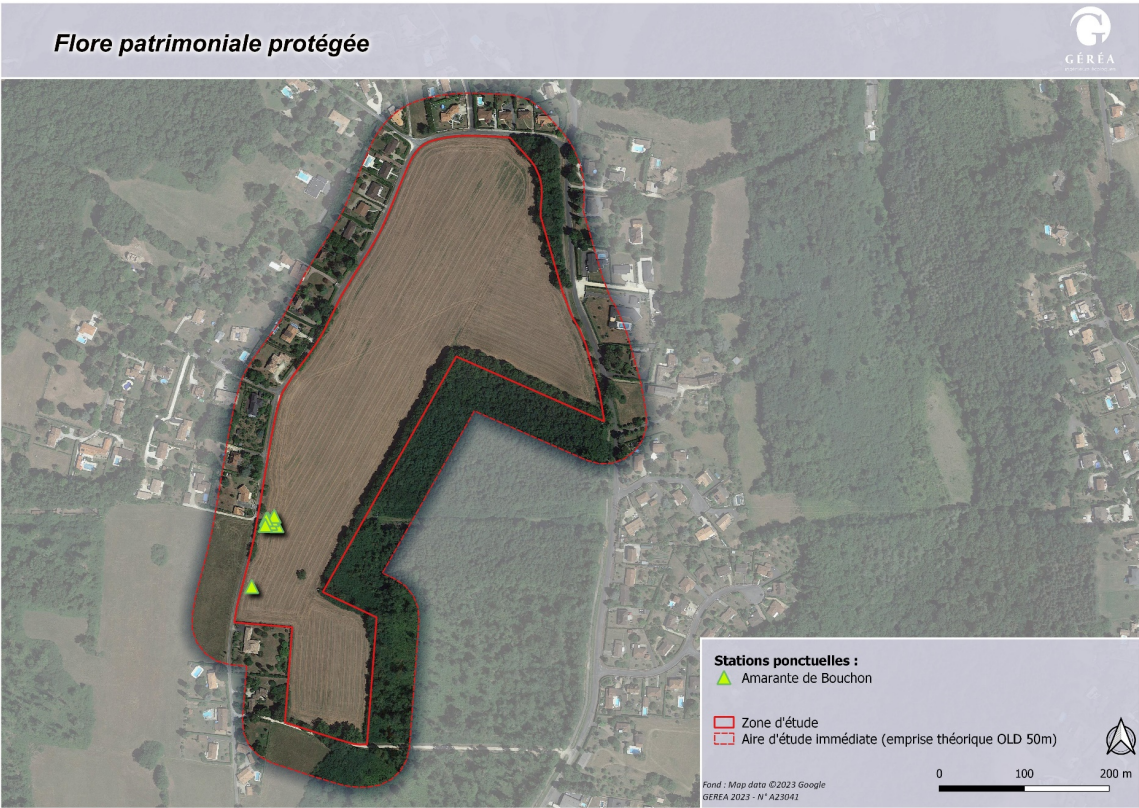


Occupation du sol simplifiée.

b) Enjeux flore patrimoniale (protégée, menacée ou quasi menacée)

Une espèce végétale protégée a été recensée dans la zone d’étude :

Espèces végétales patrimoniales	Statut	Commentaires	Niveau d’enjeu
Amarante de Bouchon (<i>Amaranthus powellii</i> subsp. <i>bouchonii</i>)	Protection Aquitaine	Assez commune en Aquitaine, il s’agit en réalité d’une espèce d’introduction récente (> l’an 1492), exotique envahissante (à impact modéré, répandue).	Nul



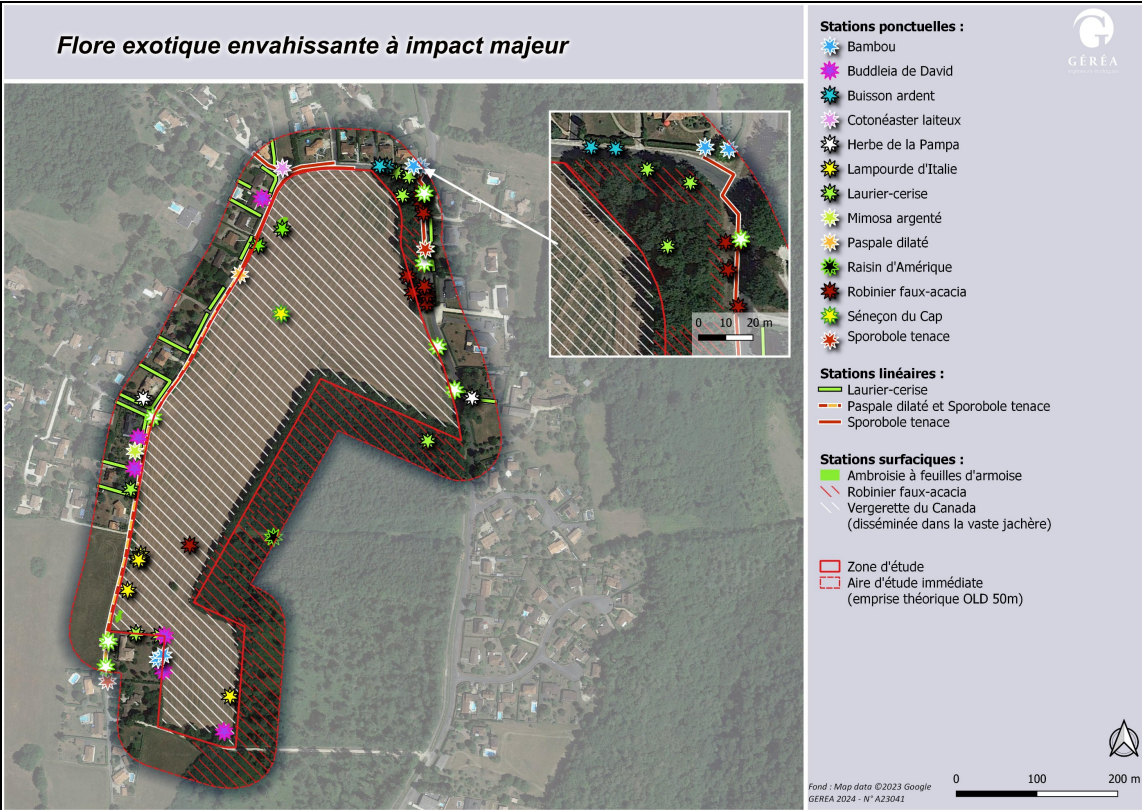
Flore patrimoniale protégée.

c) Enjeux flore exotique envahissante

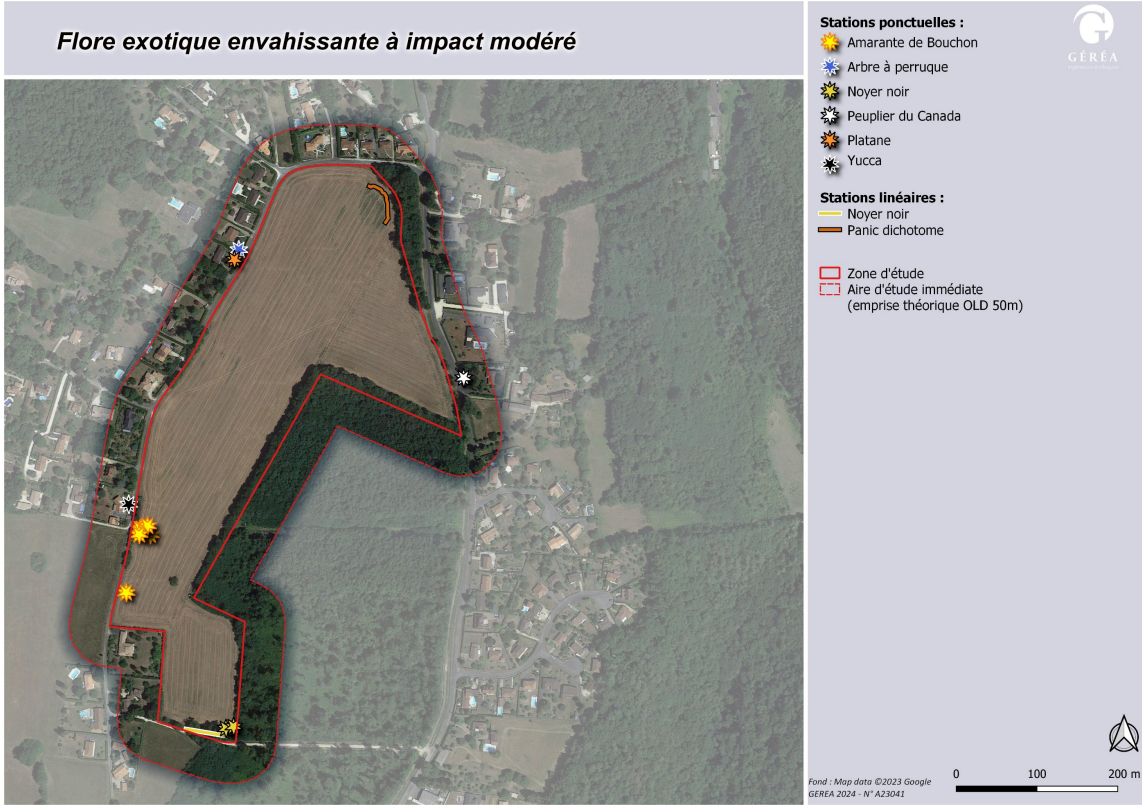
Au total, 22 espèces exotiques envahissantes en Nouvelle-Aquitaine ont été recensées, la majorité à impact majeur mais déjà largement répandues en Nouvelle-Aquitaine. Leur gestion est surtout importante dans des milieux sensibles, ce qui n’est pas le cas ici.

En revanche, l’élément essentiel concerne la gestion de l’Ambroisie à feuilles d’armoïse, présente sur le site et pouvant avoir 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.

Thème	Enjeux	Commentaires	Niveau d’enjeu de gestion/contrôle
Flore exotique envahissante	Ambroisie à feuilles d’armoïse	Localisée dans la jachère.	Arrachage essentiel, très fort enjeu
	Autres espèces invasives, dont le Robinier faux-acacia	Présents partout sur le site et ses abords, contexte anthropique.	Contrôle du développement de nouvelles stations éventuels, sensibilisation locale des riverains



Flore exotique envahissante à impact majeur.

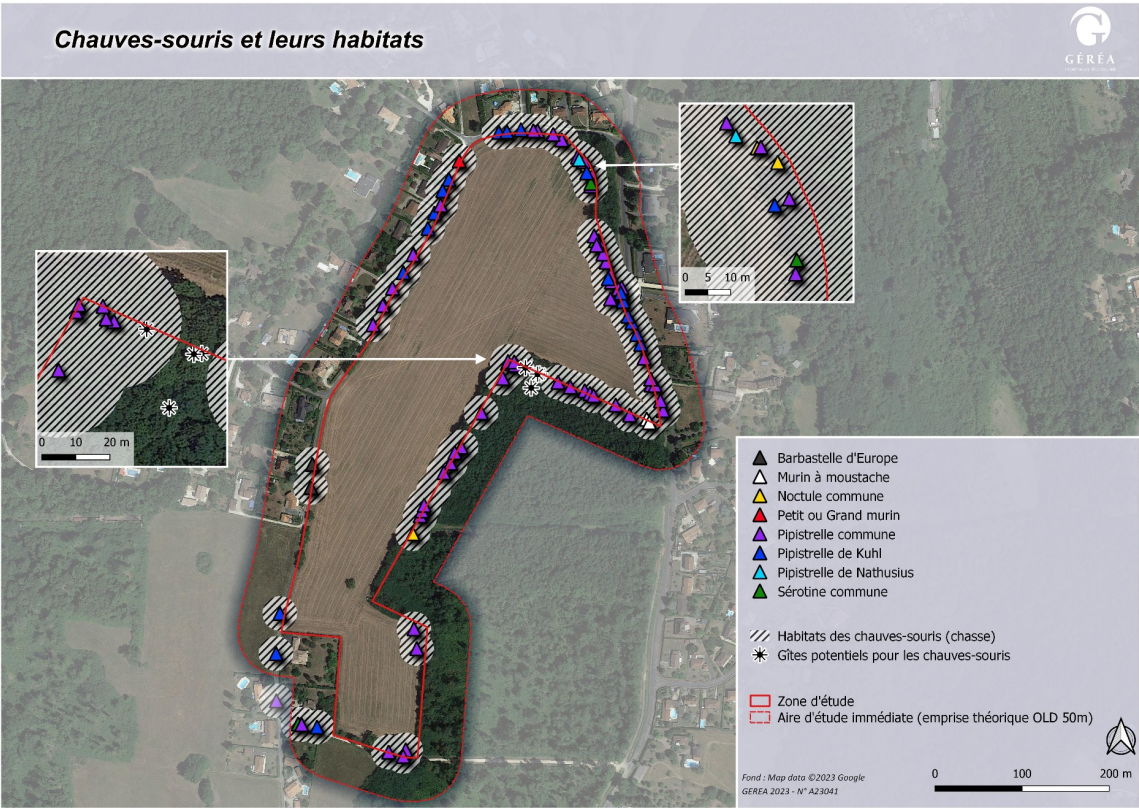


Flore exotique envahissante à impact modéré

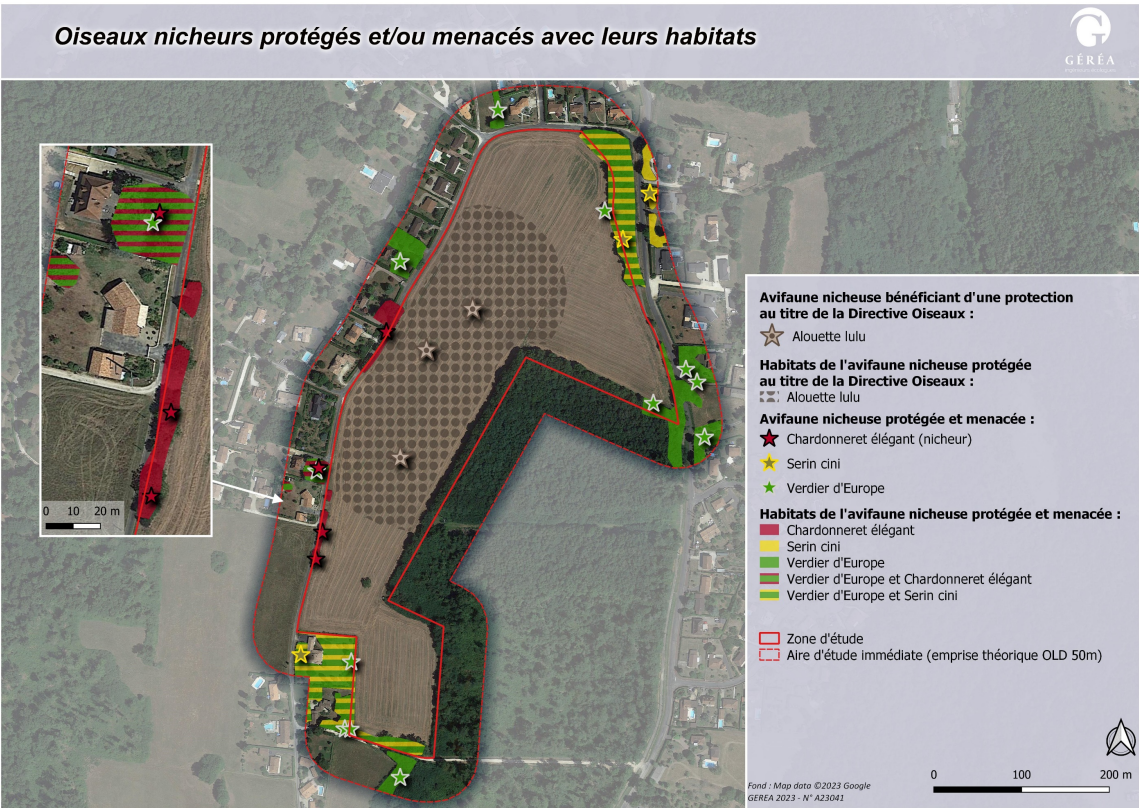
d) Enjeux faune patrimoniale (protégée, menacée ou quasi menacée)

Les enjeux faune sont relativement ponctuels mais diversifiés dans le site d'étude et ses abords. Le tableau suivant les synthétise.

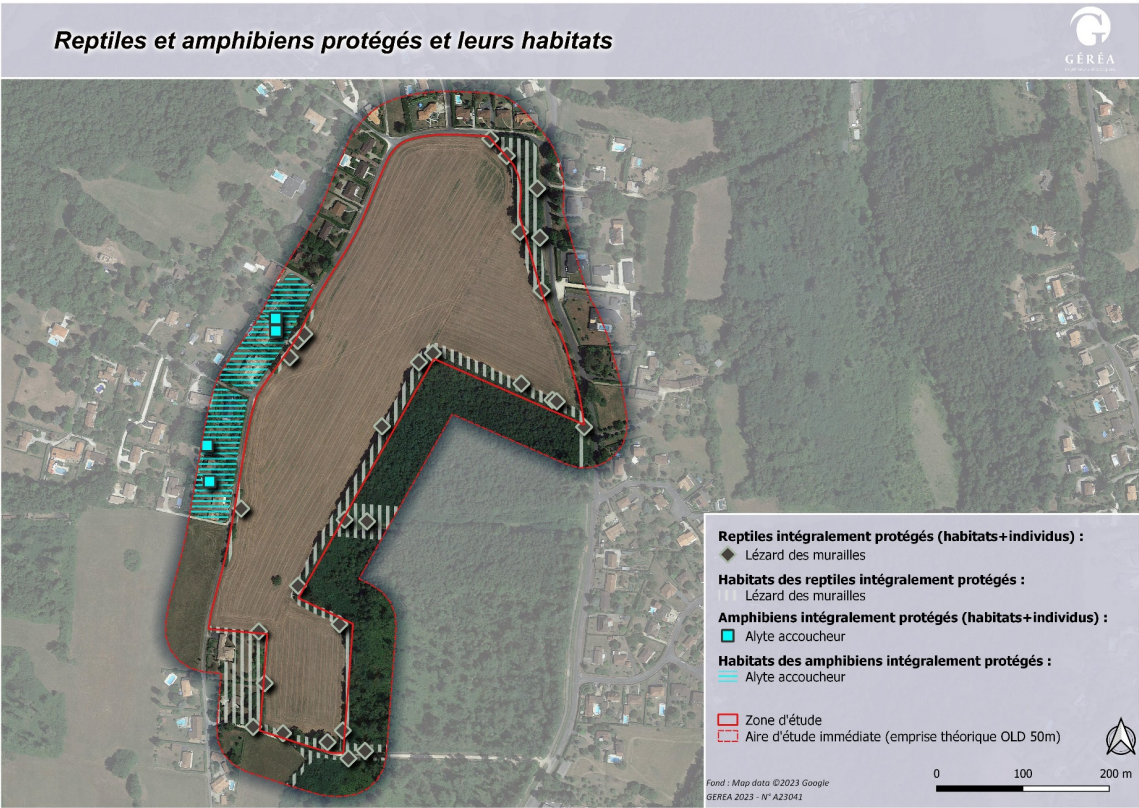
	Thème	Enjeux	Niveaux d'enjeu
Faune	Mammifères terrestres	Espèces communes ni protégées ni menacées observées	Très faible
	Chiroptères	Présence de 8 espèces contactées en chasse, aucun gîte de mise-bas mais présence de nombreux arbres avec des caractéristiques favorables pouvant être utilisés très occasionnellement pour le repos (transit)	Modéré à fort
	Avifaune nicheuse	Une espèce protégée d'intérêt communautaire mais non menacée nicheuse : • Alouette lulu	Faible
		Trois espèces protégées quasi-menacées nicheuses : • Chardonneret élégant • Verdier d'Europe • Serin cini	Assez fort
		26 espèces communes, protégées ou non	Faible
	Avifaune hivernante	Jachère offrant d'importantes opportunités alimentaires notamment en période hivernale. Intérêt des lisières exploitées par de nombreux passereaux	Faible à modéré
	Reptiles	Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) mais très commune, non menacée à toutes les échelles : • Lézard des murailles	Très faible
	Amphibiens	Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) mais non menacée à toutes les échelles : • Alyte accoucheur	Modéré
	Papillons de jour	Une espèce non protégée mais quasi-menacée à l'échelle régionale : • 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, quasi-menacée en Europe : • Grand capricorne du chêne	Modéré



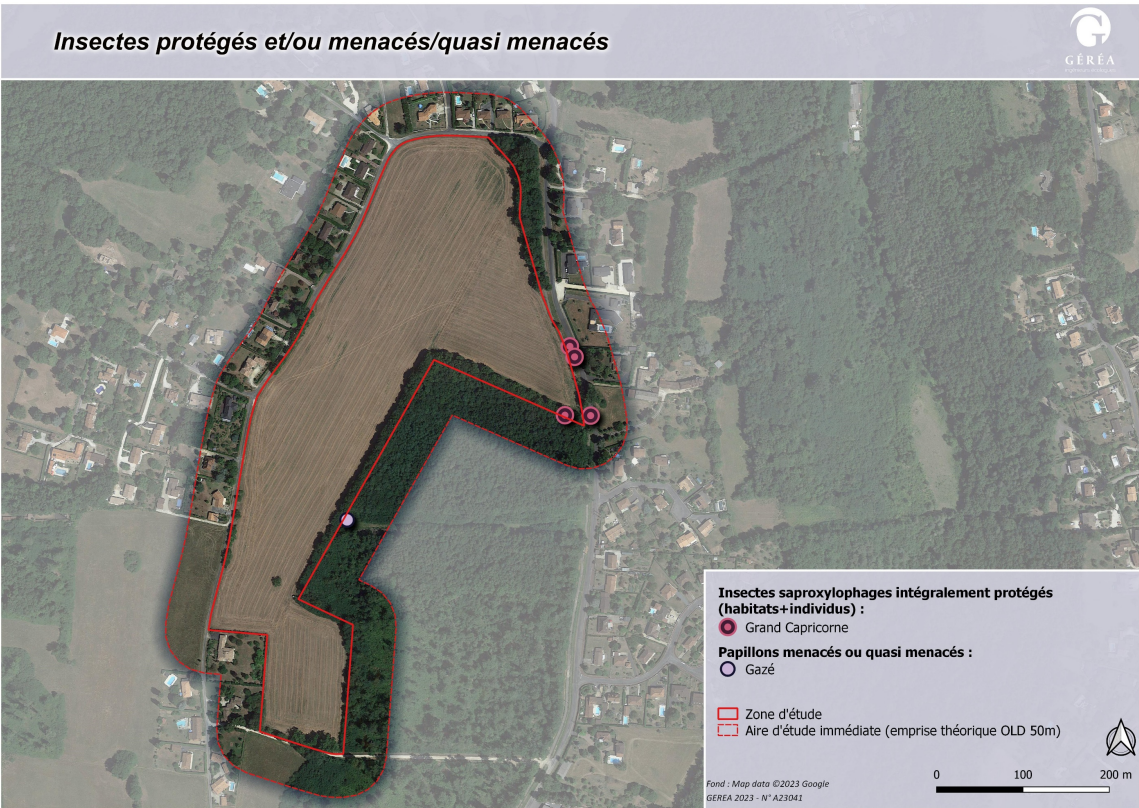
Chauves-souris recensées et leurs habitats.



Oiseaux nicheurs protégés et/ou menacés et leurs habitats.



Herpétofaune protégée et leurs habitats.



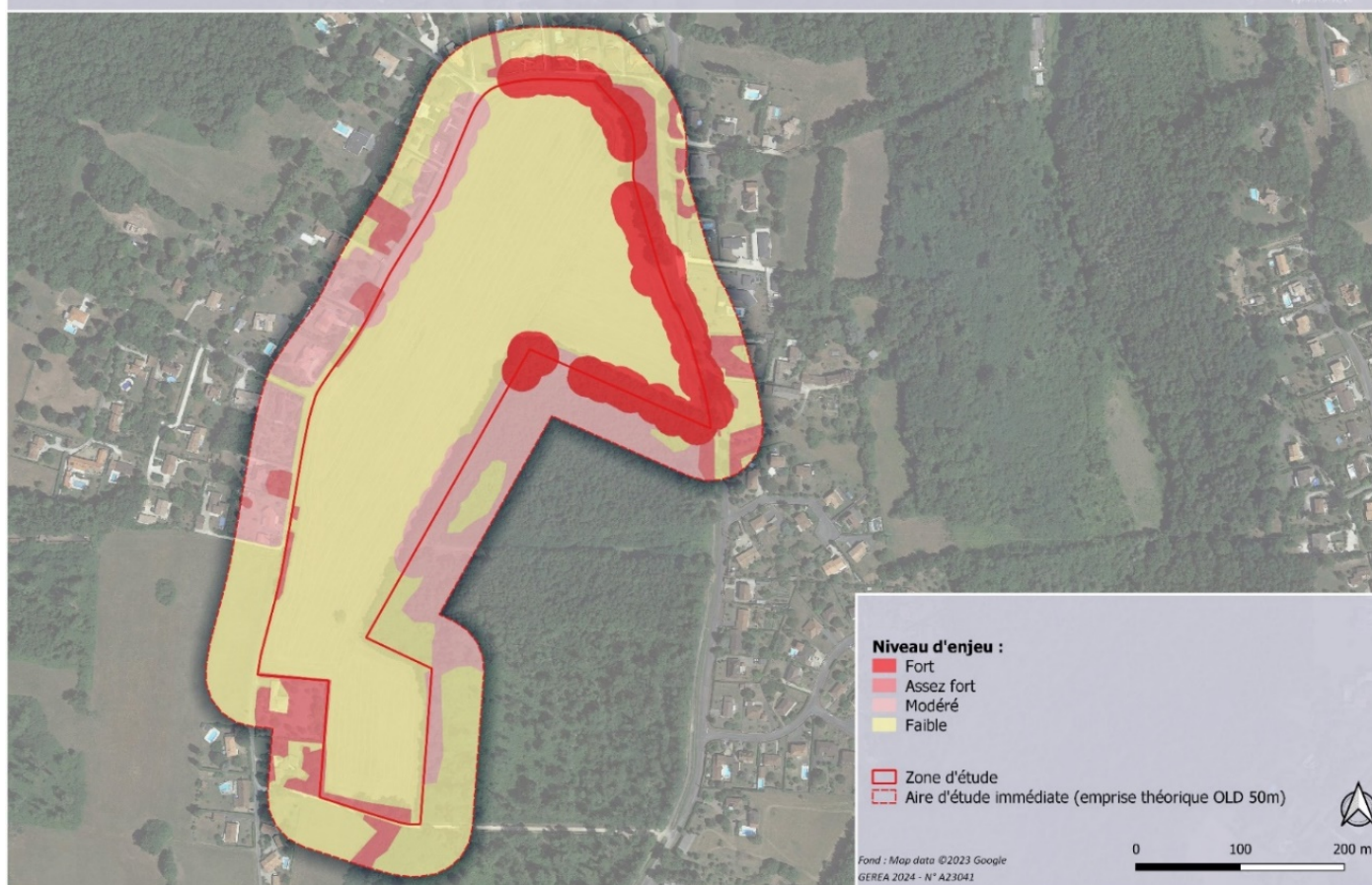
Insectes protégés et/ou menacés.

e) Conclusion globale des enjeux naturalistes (faune-flore-habitats-zones humides) de la zone d'étude

Les enjeux naturalistes de la zone d'étude et de l'aire d'étude immédiate sont relativement nombreux, diversifiés bien que concentrés au sein de l'aire d'étude immédiate. En effet, la jachère qui occupe la majeure partie de la zone d'étude revêt un enjeu faible malgré la présence de l'Alouette lulu en reproduction avérée. Les plus forts enjeux sont liés aux lisières et alignements arborés ceinturant le site.

D'un point de vue floristique, la présence de l'Amaranthe de bouchon constitue un enjeu purement réglementaire puisqu'elle ne constitue aucunement un enjeu écologique (reconnue comme une plante exotique envahissante).

Synthèse des enjeux naturalistes



Synthèse des enjeux naturalistes

1.3 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

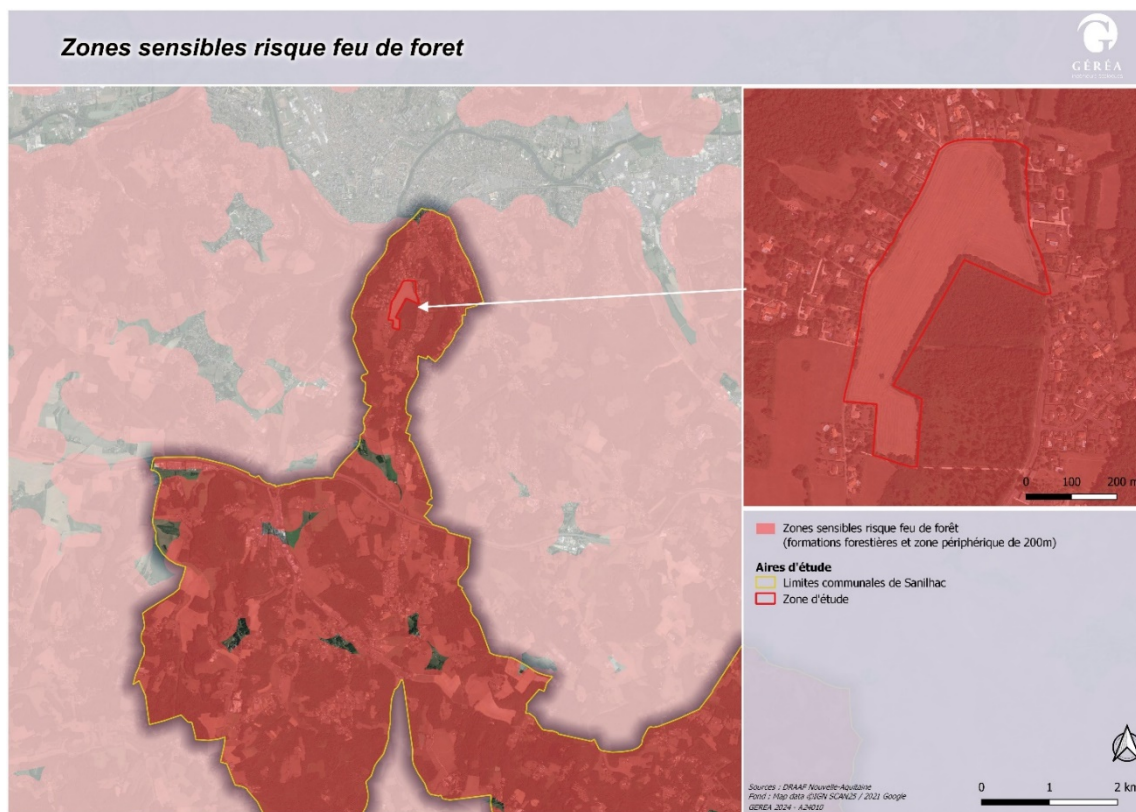
1.3.1 Les risques naturels

a) Risque feu de forêt

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

Le site d'étude, localisé en lisière d'un boisement, est situé dans une zone périphérique de 200 m (zone tampon). Il est donc concerné par le risque feu de forêt et par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle.

Il convient de mentionner, en matière de défense incendie, la présence d'un poteau DECI¹ à l'intersection entre le chemin de Grégaudie et l'allée de Dian à hauteur du site d'étude.



Les zones sensibles au risque feu de forêt.

b) Inondations

- Par débordement de cours d'eau

Le territoire de la commune de Sanilhac est pour partie (territoire de l'ancienne commune de Notre-Dame-de-Sanilhac) inclus dans le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de Périgueux en

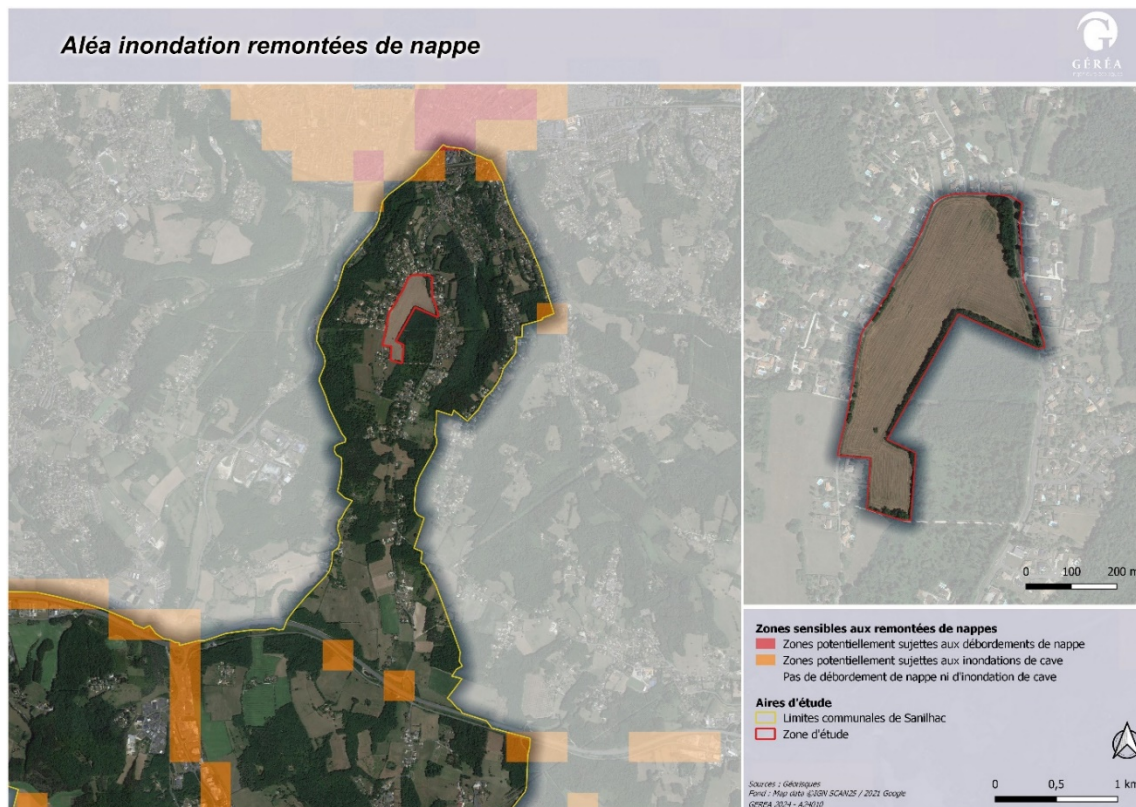
¹ Défense Extérieure Contre l'Incendie.

lien avec la vallée de l'Isle qui jouxte la pointe nord du territoire. Toutefois la commune n'est pas concernée par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le site d'étude, éloigné de tout cours d'eau, n'est concerné par aucun risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

- Par remontée de nappes phréatiques

Le site d'étude n'est pas sujet aux phénomènes d'inondation par remontée de nappe, comme l'atteste la cartographie ci-après.



Aléa remontées de nappe

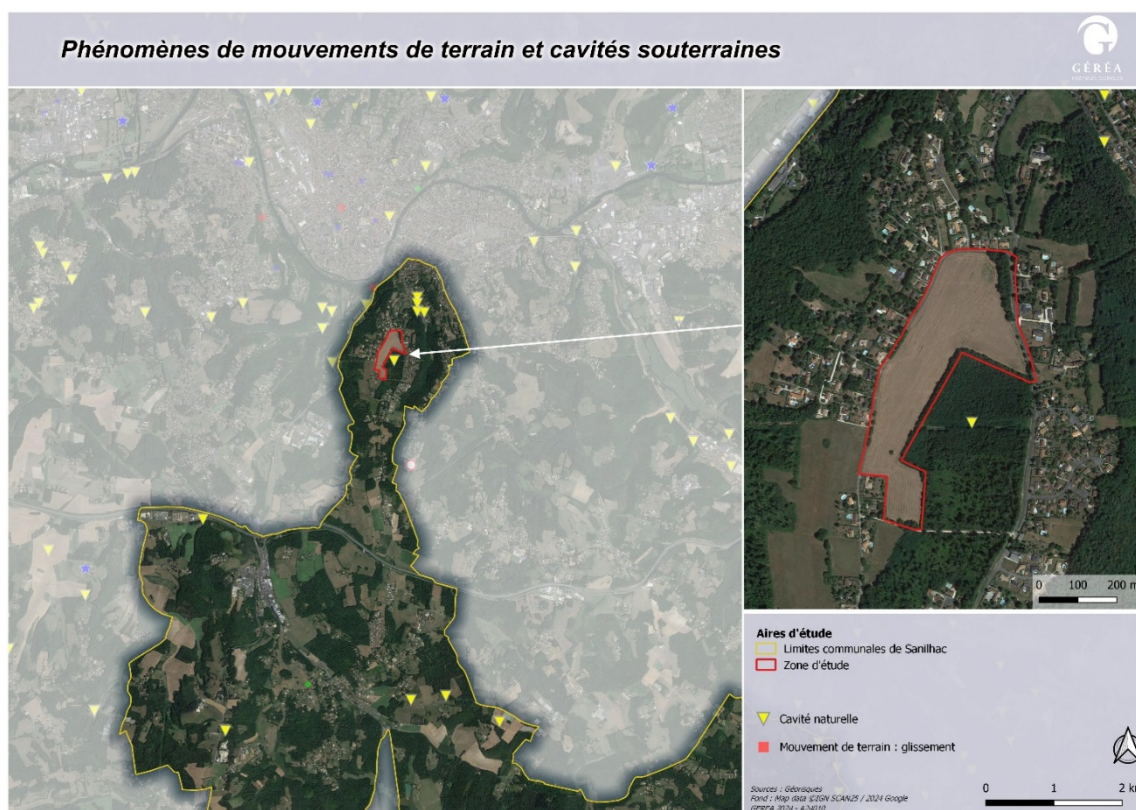
c) Risques liés au sol

- Risque sismique

Le site d'étude est soumis à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

- Cavités souterraines et mouvements de terrain

Aucune cavité souterraine ni aucun phénomène de mouvement de terrain n'a été recensé au sein même du site d'étude. Il convient toutefois de mentionner la présence à environ 150 mètres à l'est d'une cavité naturelle, la **doline dite « au Sud de Touvent »**.

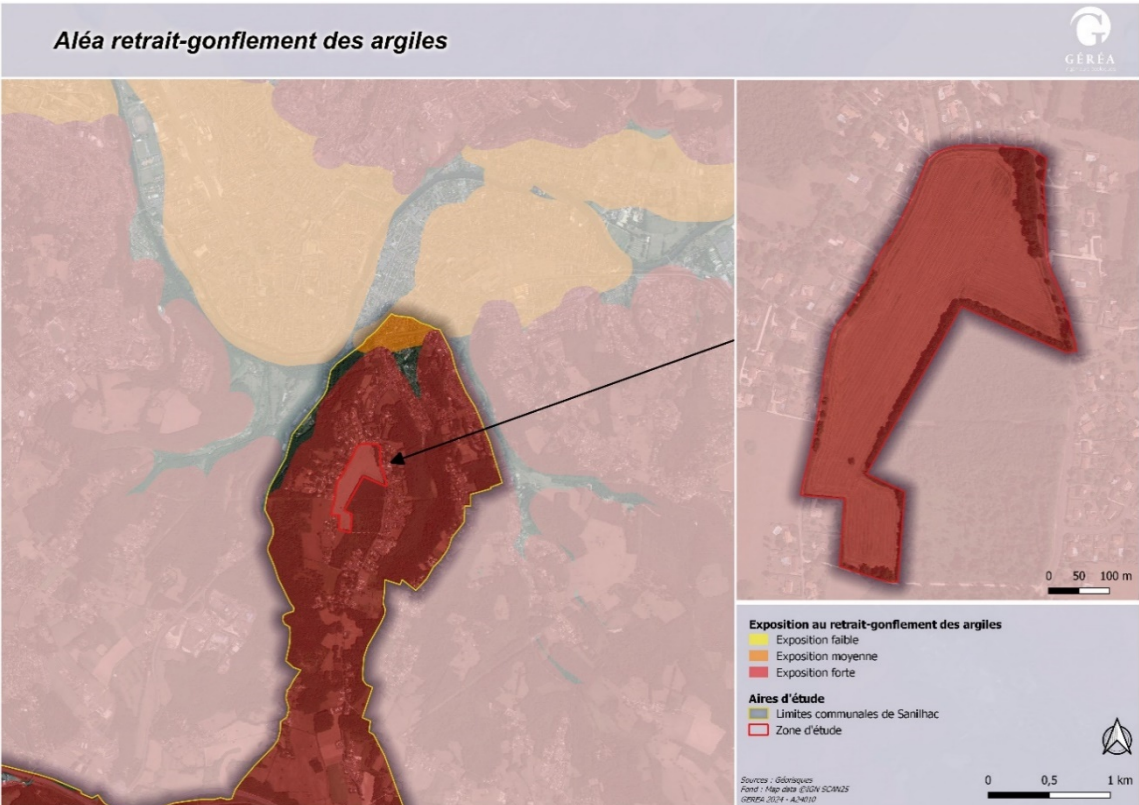


Mouvements de terrain et cavités souterraines

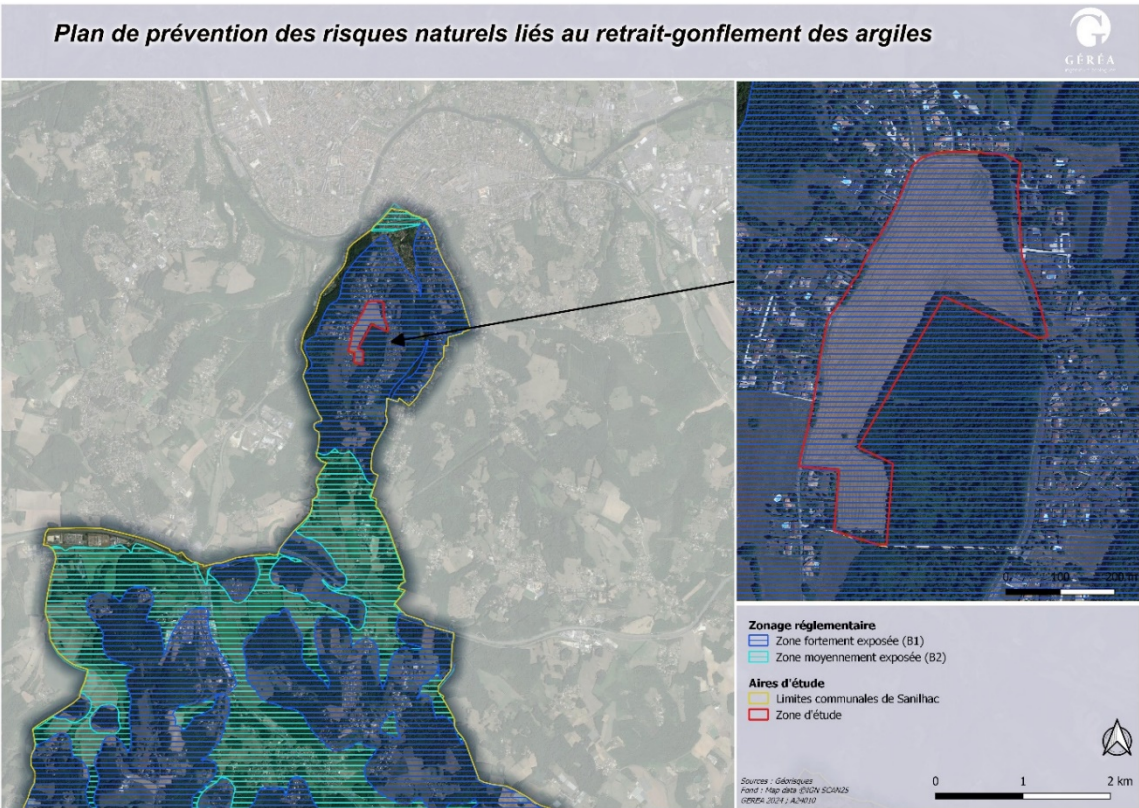
- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le site d'étude est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau **fort**. En raison de la sensibilité particulière du territoire à ces phénomènes, le nord de Sanilhac correspondant aux limites de l'ancienne commune de Notre-Dame-de-Sanilhac dispose d'un **Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles approuvé** en date du 23 mai 2005.

Le site d'étude est positionné en zone fortement exposée (B1) du PPRN applicable.



Aléa retrait-gonflement des argiles



Plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles

1.3.2 Les risques technologiques

a) Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est présente sur ou à proximité du site d'étude. Plus largement, aucune ICPE n'est recensée dans un rayon d'1 km autour des limites du site étudié.

b) Transport de matières dangereuses

• Canalisations de transport de gaz

Le site d'étude est positionné à environ 1 km au nord d'une canalisation de transport de gaz naturel, à savoir la canalisation DN150-1960 « Razac-sur-l'Isle – Saint-Laurent-sur-Manoire » exploitée par GRTgaz.

• Transport routier

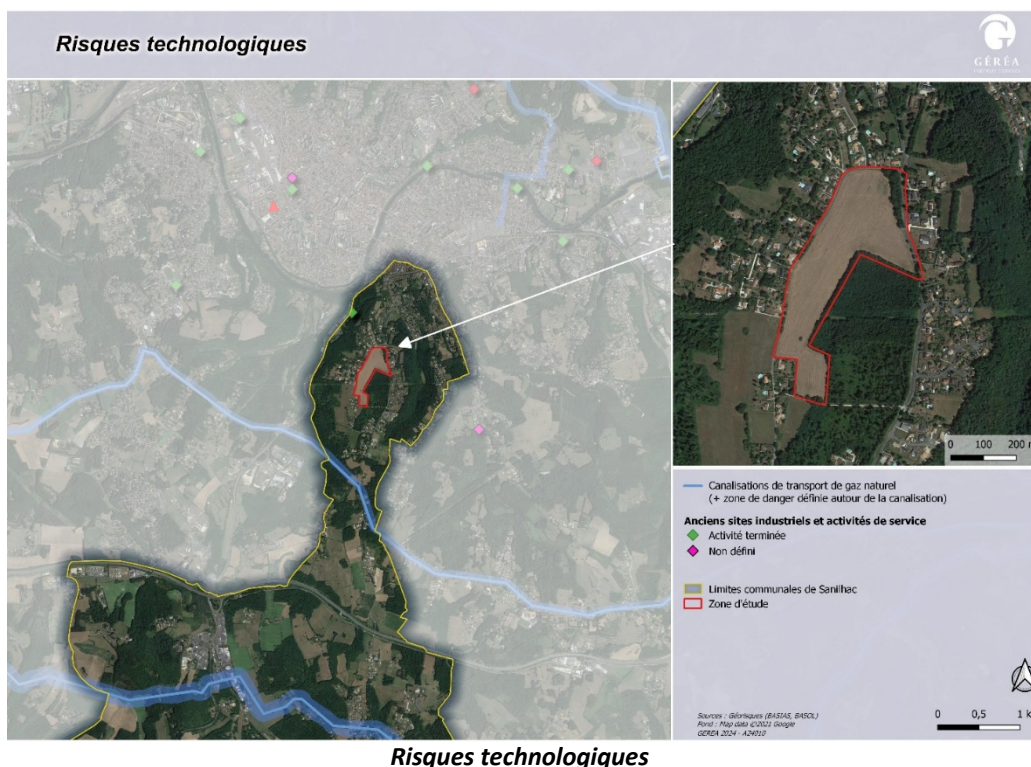
En Dordogne, le risque de transport de matières dangereuses par voies routières se concentre principalement sur la RD 6059, la RN 21 et l'autoroute A 89 tel qu'indiqué dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Aucun de ces axes n'est présent dans un rayon de 2 km autour du site d'étude (le tracé de l'A 89, axe le plus proche du site d'étude, étant positionné à environ 2,2 km au sud de ce dernier).

c) Risque de rupture de barrages

La commune de Sanilhac, et par conséquent le site d'étude, n'est **pas concernée par le risque de rupture de barrages**.

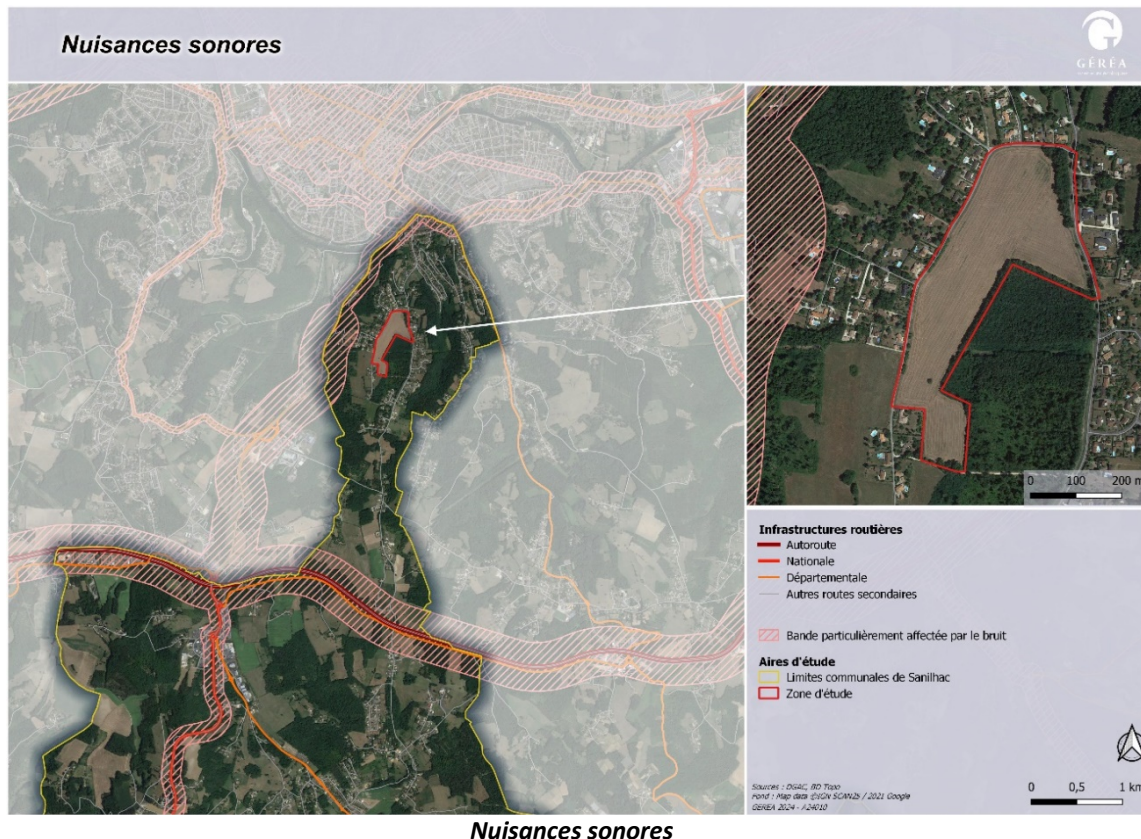
d) Les sites et sols pollués

La problématique « sites et sols pollués » est globalement peu présente sur le territoire du Grand Périgueux. La base de données BASOL n'identifie aucun site sur ou à proximité du site d'étude. Il en est de même pour la base de données BASIAS.



1.3.3 Les nuisances

Le site d'étude n'est ni longé par une route faisant l'objet d'un classement sonore ni concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Périgueux-Bassillac.



Nuisances sonores

1.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

1.4.1 Le paysage

a) Le contexte local

Selon l'analyse paysagère développée dans le Rapport de Présentation du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux, la commune de Sanilhac s'inscrit dans l'ensemble paysager **des « coteaux centraux »** tel qu'indiqué plus haut.

Ce paysage de plateau ondulé, entaillé par de nombreux vallons, très boisé et ponctué de nombreuses clairières culturales, a été façonné par une polyculture-élevage traditionnelle aujourd'hui très largement compromise. Viennent y coexister et s'intercaler des boisements, des terres labourables et des prairies ainsi que des friches. Les forêts sont essentiellement composées de chênes, de châtaigniers et de pins qui se détachent des profils.

Les vallonnements associés aux prairies et aux forêts offrent des perspectives pittoresques et assez reposantes remises ponctuellement en cause par les ensembles bâtis développés le long des voies. L'existence de ces compositions esthétiques est un atout indéniable à la qualité du cadre de vie, offrant une image de la Dordogne telle qu'on l'imagine.

Le nord de la commune est influencé par la vallée du Cerf qui vient interrompre ce relief et apporter une certaine diversité paysagère. Sa vallée présente un faciès caractérisé par un fond plat, relativement large d'une centaine de mètres encadré par des coteaux souvent boisés et relativement pentus. Une ripisylve centrale formée de saules, aulnes, peupliers, frênes souligne le cours d'eau principal. Ce milieu valléen est globalement large et dégagé, l'impact de nouvelles constructions

(habitat, hangars agricoles, ...) y étant conséquent d'où l'importance de tendre vers un regroupement du bâti autour des éléments existants tout en respectant le sens d'écoulement des eaux.

Sanilhac s'inscrit dans les caractéristiques des anciens bourgs ruraux du territoire, d'une faible densité, organisés principalement sous la forme d'îlots de dimensions variables de bâtiments principalement composés de maisons individuelles et d'exploitations agricoles.

L'enjeu local concerne le maintien d'un équilibre entre paysages forestiers fermés et mosaïque de petits espaces agricoles de prairies.

Ainsi, ce paysage se caractérise par une **topographie locale vallonnée, une mosaïque d'espaces agricoles prairiaux et de boisements de feuillus dans laquelle se mêlent des quartiers d'habitations ruraux, quelques pavillons récents et des exploitations agricoles.**

b) L'organisation paysagère du site et de ses abords

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 Prompsault longtemps cultivée (aujourd'hui laissée en friche/jachère) longée au sud-est par un boisement de feuillus sur coteau qui masque rapidement le site dès lors que l'on s'en éloigne. Il se positionne **au contact de l'enveloppe urbaine bâtie** de Sanilhac, étant longé 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). Il convient par ailleurs de mentionner la présence d'une ligne haute tension traversant le site selon un axe est-ouest.



Boisements de feuillus ceinturant le site à vocation agricole sur ses marges est



Contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit avec la ligne haute tension constituant un point d'accroche visuel



Contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit avec présence d'un écran végétal important formé par une haie dense en limite nord-est du site

Les boisements alentours et haies ceinturant ponctuellement le site, conjugués au bâti existant dont les limites séparatives sont le plus souvent traitées à l'aide de haies permettent de limiter très fortement les vues lointaines sur le site étudié qui sont en réalité quasi inexistantes dès lors que l'on s'éloigne de ses abords immédiats depuis les principales voies de communication.

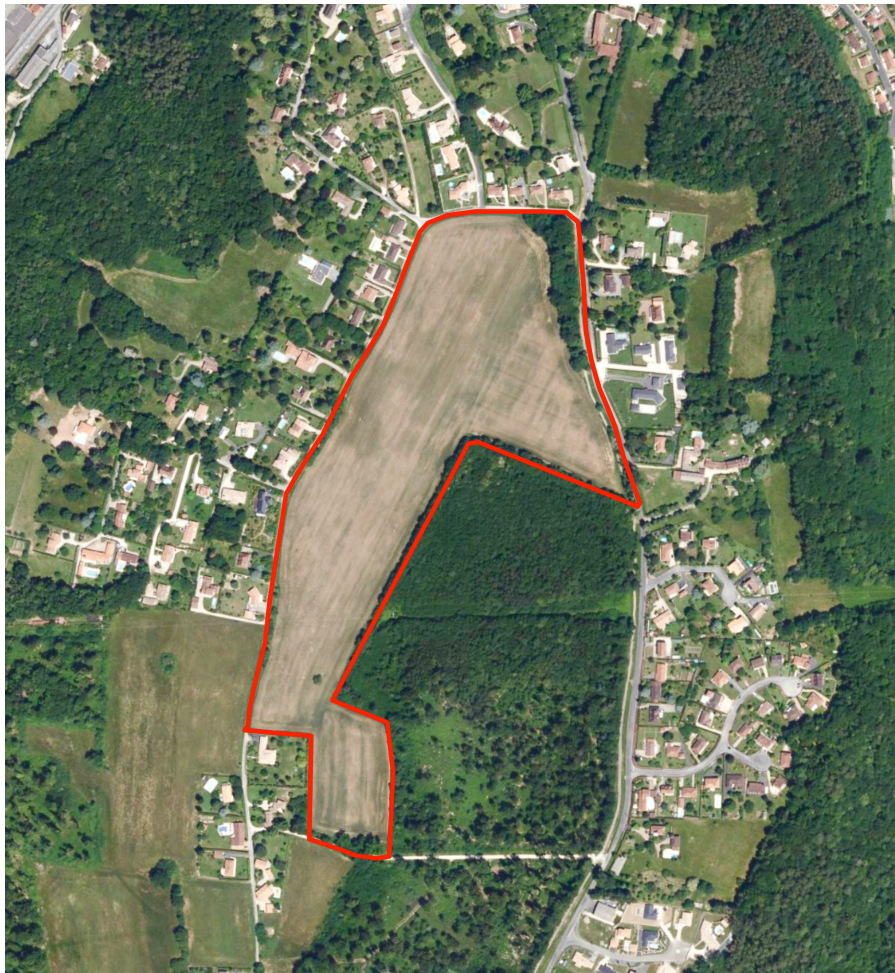


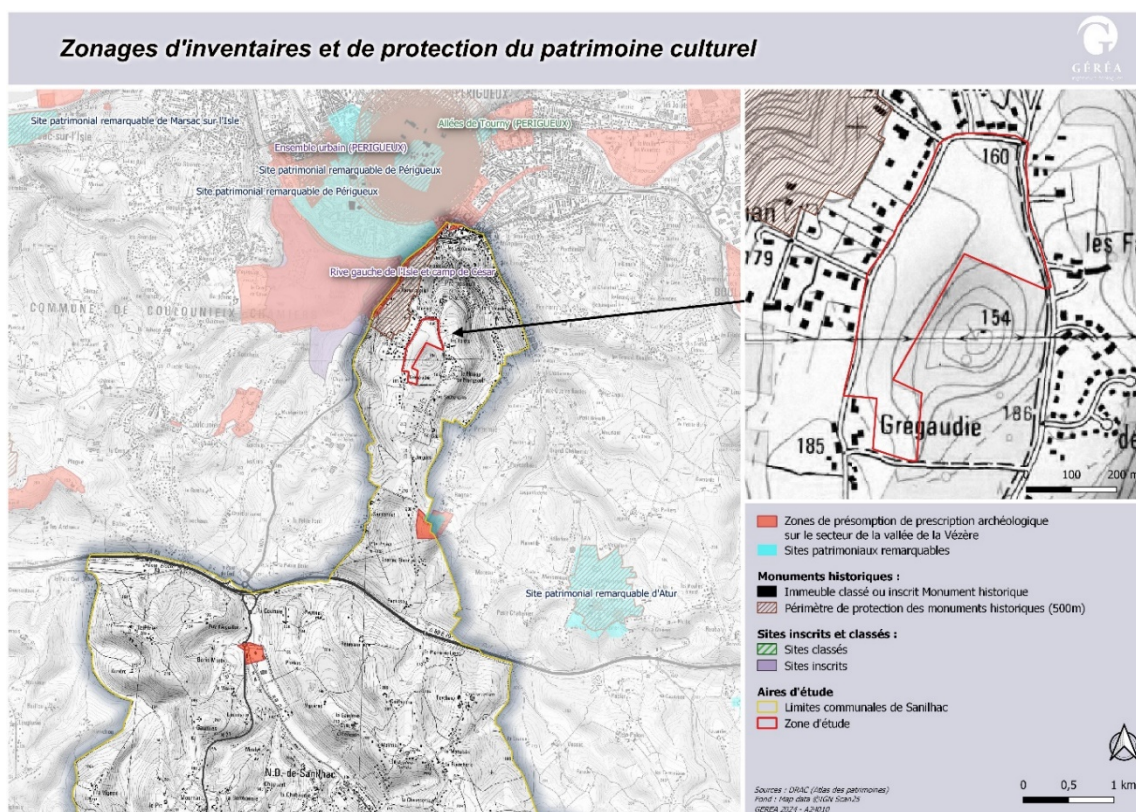
Illustration de la vocation habitat pavillonnaire de l'enveloppe urbaine proche (Fond : ©Google satellite)

1.4.2 Le patrimoine bâti

D'un point de vue patrimonial, aucun site protégé ou inventorié en raison de ses qualités paysagères, historiques ou architecturales (sites inscrits et classés, monuments historiques et périmètres délimités des abords associés, sites patrimoniaux remarquables) n'est recensé au droit du site d'étude (non concerné par le périmètre de protection de monument historique associé à la maison Maladrerie de Coulounieix-Chamiers identifié à une cinquantaine de mètres).

1.4.3 Le patrimoine archéologique

Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est identifiée au sein du site étudié.



1.5 LE MILIEU HUMAIN

1.5.1 Le bâti

a) Le bâti proche

Le terrain d'assiette du projet motivant la modification jouxte du bâti destiné à de l'habitat implanté le long de la route de Jargues à l'est et du Chemin de Grégaudie sur sa limite Ouest.



Maison jouxtant le terrain du projet, vu depuis l'entrée de la parcelle CD57, Route de Jargues

1.5.2 Les réseaux

a) Le réseau viaire

Le site d'étude est desservi par la route de Jargues. Cette rue, d'une largeur de chaussée de 6 mètres est l'une des voies de dessertes reliant la commune de Sanilhac au centre-ville de Périgueux par la rue de Prompsault. Compte tenu de son gabarit, cette voie n'est pas destinée à supporter un trafic routier soutenu.

Il est également bordé sur ses limites Nord et Ouest par le Chemin de Grégaudie, voie étroite s'achevant en impasse, d'une largeur de 3,50 mètres maximum. Aucun accès direct n'est prévu depuis le site sur cette voie.

Aucun cheminement alternatif n'est présent dans la zone pour accéder au secteur du projet.

b) Les autres réseaux

- Assainissement

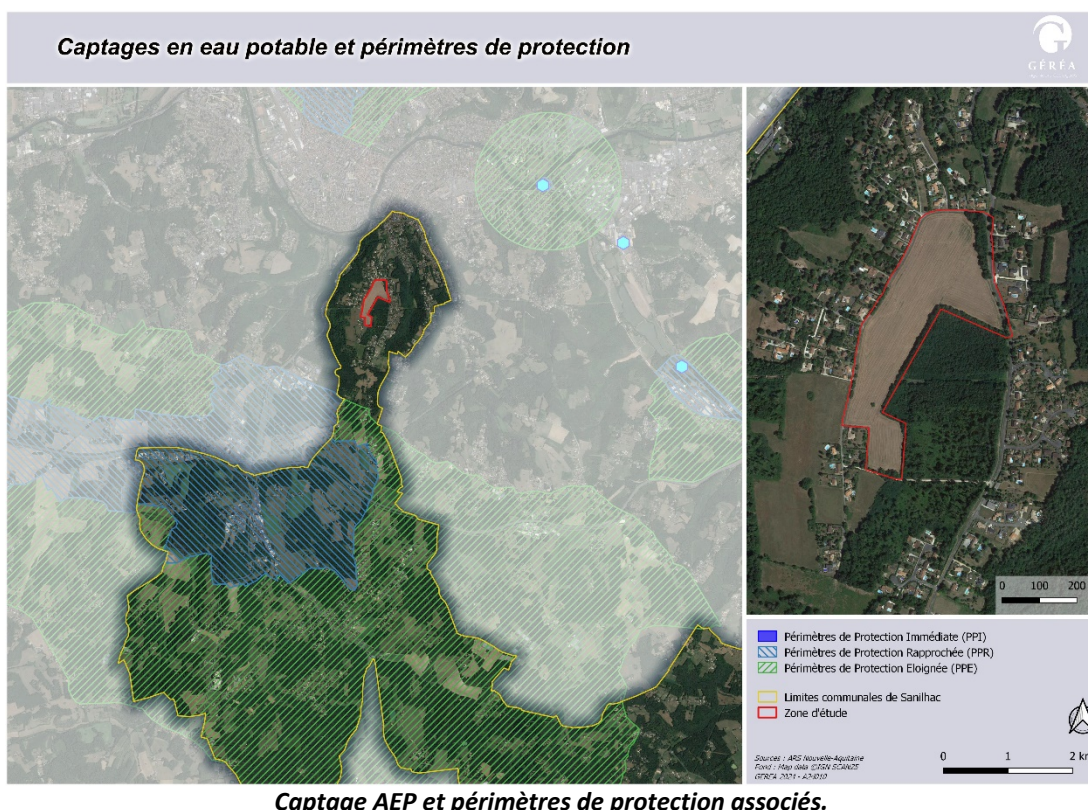
La compétence assainissement est assurée par le Grand Périgueux depuis janvier 2018. Selon l'Etat Initial de l'Environnement effectué dans le cadre du PLUi-HD en 2019, le site d'étude est situé à proximité immédiate d'un secteur aujourd'hui raccordé à un système d'assainissement collectif. Il s'agit de la station d'épuration de Saltgourde présente sur la commune de Marsac-sur-l'Isle. D'une capacité nominale totale de 48 333 équivalents-habitants (EH), cette station présentait en 2022 une charge maximale en entrée de 43 091 EH selon le portail national sur l'assainissement collectif. **Non conforme en 2021 sur les paramètres DBO5 et DCO (mais conforme en 2022), la station a fait l'objet de 2020 à 2023 de différents travaux visant à améliorer le traitement des eaux usées : réhabilitation et extension du traitement de l'azote, optimisation du circuit d'aération.**

- Eau potable

Le site d'étude est localisé au sein d'aucun périmètre de protection associé à l'un des captages d'alimentation en eau potable du territoire bien que situé à environ 1,1 km au nord des périmètres de protection associés au captage en eau potable des Moulineaux.

A noter que, comme on le voit dans le tableau ci-dessous, le volume prélevé en 2016 était largement inférieur au prélèvement annuel autorisé.

Nom du captage	Exploitant	Prélèvement RPQS SMDE 2016 ou RAD 2016 SUEZ (m³)	Commune	Type de ressource	Nappe	Prélèvement autorisés		
						Annuel (m³/an)	Horaire (m³/h)	Journalier (m³/j)
Les Moulineaux (source)	SAUR	2 523 614	Razac-sur-l'Isle	Permanent	Nappe alluviale Isle / Coniacien	18 250 000	2000	50 000



- Eaux pluviales

En raison du peu de données disponibles à l'échelle du territoire du Grand Périgueux, la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale et au niveau du projet est méconnue. Aucun zonage pluvial n'a été réalisé. Les données disponibles sur la gestion des eaux pluviales sur l'ancien territoire de la CAP sont trop anciennes pour être exploitables. Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales avait été réalisé par SOGREAH en 2008 sur l'ancienne communauté d'agglomération périgourdine (CAP).

Conformément aux normes de dimensionnement désormais appliquées par les services de la DREAL et la DDT plus exigeantes que la règle imposée par le PLUi, à savoir la norme NF EN 752-52, la période de retour de la pluie à prendre en compte pour le dimensionnement est :

- 10 ans en zone rurale.
- 20 ans en zone résidentielle.
- 30 ans pour les centres villes, zones industrielles et commerciales.

- Réseau électrique

La ligne électrique 63 kV n°2 Lesparat-Sanilhac du réseau de transport à haute tension RTE traverse la zone dans sa partie Sud selon une direction Est/Ouest.

Des lignes aériennes basse tension du réseau de distribution ENEDIS longent la plus grande partie du Chemin de Grégaudie à l'Ouest. Un câble moyenne tension ceinture également le site, empruntant la route de Jargues et le Chemin de Grégaudie jusqu'à l'allée de Dian.

2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur

2.1 L'ORGANISATION DU ZONAGE

2.1.1. Le zonage en lui-même

L'examen du Plan de Zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.34 - secteur 1) montre que **les terrains concernés par la modification sont inclus dans le secteur 2AUzac de la zone à urbaniser 2AU** couvrant un ensemble de prairies au Nord de la commune.

Ils sont également mitoyens au nord et à l'est du secteur UCb appartenant à la zone urbaine UC, couvrant l'habitat diffus, au sud-est d'une vaste enclave de zone naturelle N entourée par les zones urbaine UCb et à urbaniser 2AUzac et à l'ouest à nouveau par la zone naturelle N.

Concernant le secteur 2AUzac, le rapport de présentation du dossier de PLUI-HD indique que :

« La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Hormis les zones 2AU spécifiées dans la liste suivante qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLUi, toutes les autres nécessiteront une révision du PLUi.

[...]

La zone comprend un secteur 2AUzac, propre au secteur de ZAC du Plateau de Prompsault à Sanilhac, qui laissera la possibilité d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour un développement à vocation principalement résidentielle qui sera précisé dans le cadre d'orientations d'aménagement portées par le dossier de Zone d'Aménagement Concertée. »

Notons, qu'en application de l'article L.153-31, 4^{ème} alinéa, cette zone peut être ouverte à l'urbanisation dès lors que sa création a moins de six ans. Ce qui est le cas ici, puisque le PLUI-HD a été approuvé en décembre 2019.

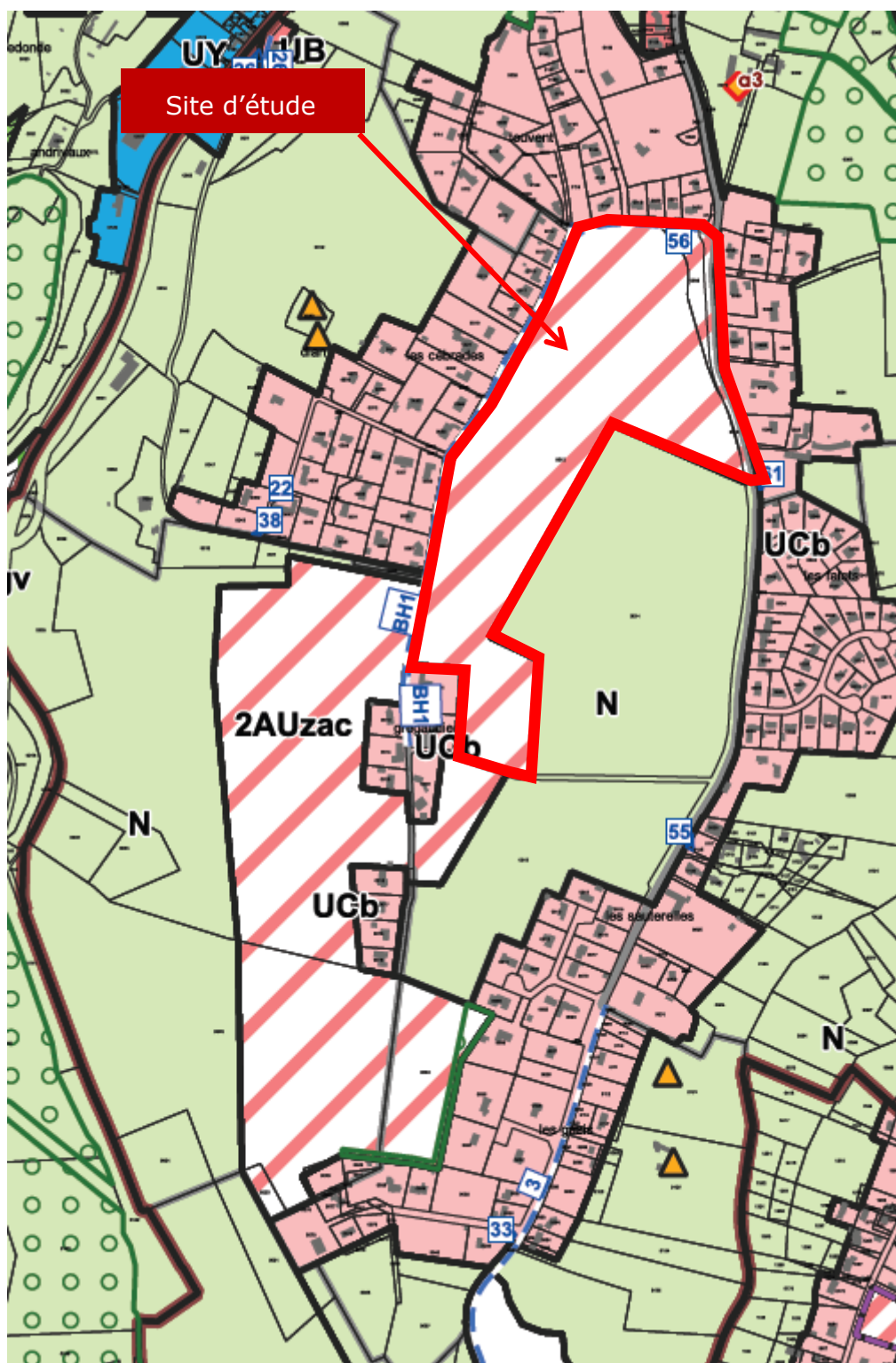
Pour ce qui est du **secteur UCb**, il correspond pour sa part « *aux quartiers résidentiels peu denses des communes du cœur d'agglomération (autres que Périgueux). Ce secteur compose des quartiers à large dominante de maisons individuelles, comportant encore ponctuellement quelques grandes propriétés. Les maisons sont généralement établies sur une trame parcellaire assez irrégulière, issue de divisions successives, de superficie variable. L'urbanisation se développe sur des terrains en second rang, accessibles par bandes d'accès.*

Quant à la **zone naturelle N**, le rapport de présentation précise que :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels [...].

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. »



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.34 - secteur 1)

2.1.2. Les prescriptions graphiques

On relève à proximité du secteur de projet, trois prescriptions graphiques. Il s'agit de trois emplacements réservés (ER)¹, qui n'ont pas d'incidences sur le projet, mais dont deux d'entre eux sont appelés à disparaître dans le cadre de l'aménagement du plateau de Prompsault :

- L'ER BH1 pour l'élargissement de la VC 204 (chemin de de Grégaudie - emprise de 10 m).
- Les ER BH56 et BH61 pour la création d'emplacements de stockage de poubelles.

2.2 LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

On rappellera ici **les principales dispositions réglementaires du secteur 2AUzac de la zone à urbaniser 2AU** (du secteur 1 du PLUI-HD) qui couvre les terrains concernés par la modification.

C'est le premier chapitre du règlement de la zone « *destination des constructions et usages des sols* » et ses deux articles « *1 - usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone* » et « *2 - usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières* » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

L'article 1 stipulant que sont interdites toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2, c'est bien à cet article qu'il faut se référer.

Concernant **la zone 2AU proprement dite**, celui-ci n'autorise sous conditions, pour les principales, que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre les orientations futures de développement.

En tout état de cause, le projet de création d'un lotissement résidentiel dans l'état actuel du dossier de PLUI-HD est interdit dans la zone 2AU.

En conclusion, sans aller plus loin dans l'analyse du règlement, **pour autoriser le projet, son emprise demande donc à être extraite de la zone 2AU proprement dite pour être prise en charge par un zonage le mieux adapté à la nature de l'opération et du terrain.**

On verra plus loin, qu'en application des dispositions du Code de l'urbanisme, et de l'abandon du projet de ZAC, c'est une zone à urbaniser à vocation principale d'accueil résidentiel mais qui peut bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au par cas, la zone 1AUm, qu'il conviendra de mettre en œuvre, sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.3 LES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La lecture des trois axes structurants du projet de territoire² portés par le PADD du PLUI-HD en vigueur montre que **l'un d'entre eux encourage le projet porté par la présente modification.**

¹ Rappelons que les emplacements réservés, définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, couvrent des emprises que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, ou d'espaces verts, et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

² - 1^{er} axe : conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional.

- 2^{ème} axe : structurer le grand périgieux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibré du territoire.

- 3^{ème} axe : maîtriser et intégrer le développement.

Il s'agit du second axe : « Structurer le Grand Périgueux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibrés du territoire ».

Celle-ci exprime en effet la volonté communautaire de poursuivre sur le volet de l'habitat en fixant des objectifs déclinés au regard du Programme Local de l'Habitat, notamment pour :

- « Décliner sa stratégie d'accueil de population sur la volonté d'ajuster les besoins en matière de logements sur un rythme d'environ 673 logements neufs par an pour les douze prochaines années, et donc en compatibilité avec les objectifs quantitatifs du Programme Local de l'Habitat. Le PLUi assurera la planification et la programmation de l'effort de production à court terme et à moyen terme sur des horizons 2020-2026 puis 2026-2032 »
- « Assurer la complémentarité du développement urbain d'une commune à une autre : cela doit se traduire à la fois par le respect d'un programme dont le PLH est en partie garant mais aussi par la recherche d'outils communs de mise en œuvre d'une politique harmonieuse de l'aménagement du cœur d'agglomération (continuité des espaces publics, circulation douce, ...) ainsi qu'une cohérence réglementaire et géographique à l'échelle du Grand Périgueux. »

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUzac, portée par la modification s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du projet de territoire mis en œuvre par le PLUI-HD du Grand Périgueux.

2.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le site de projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation.

2.5 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le site de projet est concerné par les servitudes d'utilité publique¹ PM1 et I4

- **La Servitude PM1** est relative au **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles mouvements de terrain – retrait-gonflement des argiles** institué par l'arrêté préfectoral du 23 mai 2005. Les prescriptions de ce document visent à réduire les dommages sur les nouvelles constructions de maisons individuelles ou petits locaux professionnels et les constructions existantes, et ainsi d'éviter de mettre la population en grande difficulté.
- **La Servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité**, s'applique à la ligne électrique 63 kV n°2 Lesparat-Sanilhac qui traverse la zone dans sa partie Sud selon une direction Est/Ouest. Dans le cas présent, cette servitude impose un certain nombre d'obligations au projet :
 - Se conformer aux procédures de déclaration de projet de Travaux.
 - Si le terrain doit être clôturé, soit il n'englobe pas les supports, soit le libre accès au service RTE devra être maintenu.

¹ Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics, (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires du droit d'occuper ou d'utiliser le sol.
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages.
- Soit à imposer certaines obligations de faire aux propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

- Aucun mouvement du sol ne devra intervenir à moins de 10 mètres des pieds des pylônes.
- Un libre passage de 10 mètres autour des pylônes devra être maintenu et toute clôture, structure métallique, devra se trouver à au moins 5 mètres des supports.
- Une étude doit être faite pour déterminer les zones d'influence autour de nos supports concernant les panneaux photovoltaïques (sensibilité aux montées de potentiel).
- Interconnecter toutes les mises à la terre.

Ces servitudes n'auront pas d'incidences significatives sur la nature du projet.

Partie 2

Évolutions apportées par la modification

Ce chapitre rappelle la motivation de la présente modification et définit les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la procédure.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION

La procédure de modification engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, compétente en matière d'urbanisme, sur la commune de Sanilhac est motivée par **un projet de création d'un lotissement avec une mixité des formes du bâti** à proximité du tissu urbain dense de la commune.

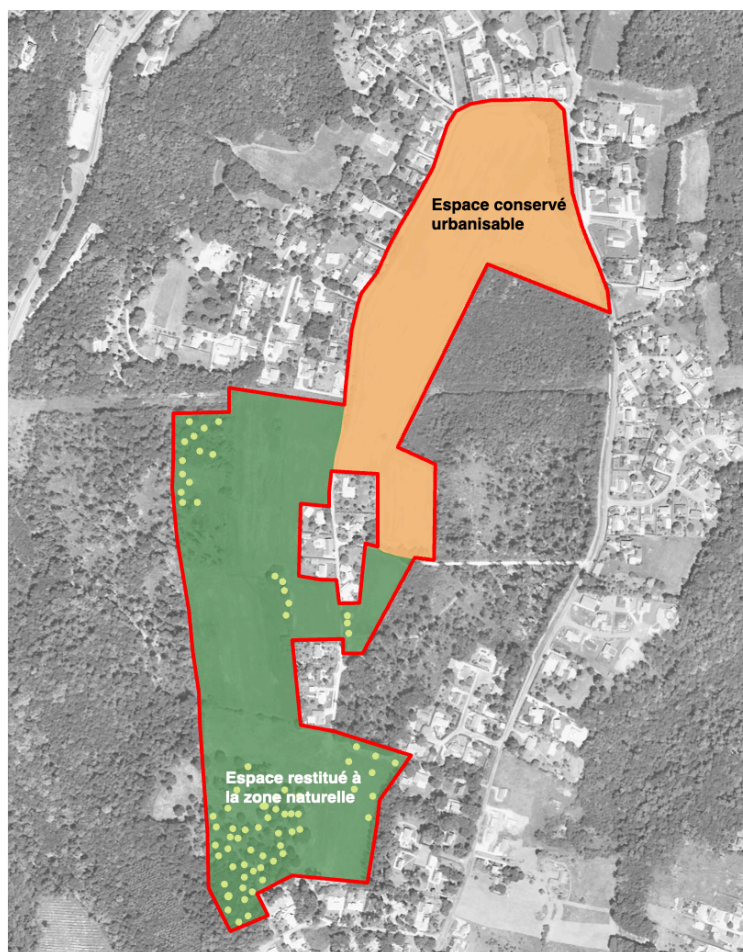
1. La motivation de la restructuration du zonage sur le plateau de Prompsault

Lors de son élaboration, le PLUi-HD du Grand périgueux prenait acte du projet de Zone d'Aménagement Concerté du Plateau de Prompsault conduit par la municipalité et qui était le support de l'essentiel du développement de son offre d'habitat et qui avait aussi pour but de poursuivre les efforts engagés pour répondre aux obligations de la loi SRU en matière de mixité sociale. Cette ZAC n'étant pas encore en phase opérationnelle et les études devant se poursuivre pour définir les modalités précises de son aménagement, son périmètre a donc été classé en secteur 2AUzac à urbanisation différée et son ouverture à l'urbanisation, pour tout ou partie, conditionnée à une procédure d'évolution du PLUi-HD en vigueur.

Soulignons qu'en application des grands objectifs du PADD, ce projet était pris en charge par le PLUi-HD dans un ensemble de projets de développement de nouvelles entités urbaines structurantes à l'échelle de l'agglomération (quartier Épicentre à Boulazac, plateau de Prompsault à Sanilhac, frange sud-est du bourg de Bassillac et quartier de la Gare à Périgueux) destinées à accueillir une part non négligeable de la population nouvelle de l'agglomération.

Depuis l'approbation du PLUi-HD, les études qui se sont poursuivies sur le site et les nouvelles orientations politiques de la municipalité, s'appuyant sur une large concertation avec la population riveraine, ont conduit à redimensionner assez drastiquement le projet. La sensibilité naturelle d'une partie des emprises concernées a ainsi conduit à la décision de les protéger (moitié Sud et Sud-Ouest du site). Au vu de la superficie qu'il apparaissait pertinent de conserver constructible, représentant un peu moins de la moitié de l'emprise initiale, il s'est avéré que poursuivre le projet de ZAC n'avait plus de sens car disproportionné.

La ZAC désormais abandonnée et la volonté de conserver une bonne partie du site en espaces naturels, il devenait impératif de mettre le PLUi-HD en conformité avec ces nouvelles orientations. C'est la raison d'être de la présente procédure.



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

2. Le projet porté par la nouvelle zone à urbaniser

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux entend faire évoluer son document d'urbanisme sur la commune de Sanilhac pour ne conserver constructibles, dans le cadre d'une zone à urbaniser, que les seules parcelles AK12 et AK9 (superficie totale : 12,4 ha). Tandis que les parcelles AK16 (en partie), AM54 (en totalité), CI12 (en partie), CI20 (en totalité) et CI26 (en partie), pour une superficie totale de 20,33 ha deviennent inconstructibles.

Pour autant, ce nouveau périmètre urbanisable reste le plus important sur la commune et constitue la pièce maîtresse dans la politique de logements conduite par la municipalité pour mettre en œuvre ses engagements en matière de mixité sociale et de respect de la loi SRU.

A l'intérieur de celui-ci est envisagé une mixité des fonctions et des formes. Si l'essentiel sera dédié à l'habitat, le projet prévoit en effet dans sa partie nord l'accueil d'un projet de Résidence Séniors et des emprises réservées à des équipements communaux futurs.

La partie dédiée à l'habitat, d'une superficie de l'ordre de 9 ha, prendrait la forme d'un lotissement présentant une certaine mixité des formes, puisqu'y seraient envisagés des constructions individuelles, mais également des logements en immeuble, limités cependant à une hauteur R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage). De plus, pour répondre aux obligations réglementaires qui s'imposent à la commune, des logements sociaux seront également intégrés au projet (au moins 40% des logements produits).

Il est prévu de construire au minimum 50 logements pour une densité de l'ordre de 20 logements/hectare.

En termes d'organisation interne, ce programme sera desservi par une voirie interne en impasse raccordée à la route de Jargue par un nouveau carrefour à sécuriser. Aucun débouché (hormis pour les véhicules de secours) ne sera possible sur le Chemin de Grégaudie.

Au regard des sensibilités environnementales ponctuelles mises en exergue dans l'état initial de l'environnement sur ce secteur 2AUzac, le Grand Périgueux entend également 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 1AUm à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.151-23 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 2AUzac en zone naturelle permettant d'envisager une compensation écologique en faveur de l'Alouette lulu 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 mobilités douces dès la procédure de modification (présence de la voie verte déjà existante au nord-est du site).**
- **Identification dans l'OAP d'accès pompiers vis-à-vis de la problématique de la défense incendie.**

B. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLUI-HD PAR LA MODIFICATION

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux au contenu du projet décrit ci-dessus sur le plateau de Prompsault à Sanilhac.

L'accueil de ce projet dans le document d'urbanisme passe par :

- **Une évolution du plan de zonage (plan 5.34 - secteur 1), pour :**
 - **Réorganiser le périmètre actuel du secteur 2AUzac de la zone 2AU pour en reclasser une partie en secteur 1AUm et le reste en zone N.**
 - **Créer une protection linéaire et une protection surfacique au titre de l'article L. 151-23 - patrimoine paysager pour protéger les différents éléments paysagers présent sur le site du projet.**
 - **Supprimer les emplacements réservés BH 1 et BH 56 dont les aménagements ou équipements qu'ils devaient permettre seront directement prise en charge par l'opération d'aménagement du plateau de Prompsault.**

- Un complément apporté à la pièce 3.2.1 « Orientations d'Aménagement et de Programmation - secteur 1 » avec la création d'une OAP précisant les conditions d'aménagement de la nouvelle zone à urbaniser.
- Une évolution du tableau des surfaces du zonage du tome 3 du rapport de présentation.
- Une évolution de la liste des emplacements réservés, en annexe du PLUi.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

1. Les évolutions du document graphique de zonage

1.1 LES PRINCIPES AYANT GUIDE LES EVOLUTIONS

Afin de permettre l'opération, le parti pris a été de créer sur les emprises pressenties une nouvelle zone adaptée aux caractéristiques du terrain et du projet, retenue parmi les zones à urbaniser « 1AU » : la zone « 1AUm », zone à urbaniser à court terme devant répondre à un enjeu de diversification fonctionnelle, pour la partie réellement constructible. Le reste du secteur 2AUzac sera rétrocédé à la zone naturelle N.

1.1.1 La zone à urbaniser « 1AUm »

Compte tenu des éléments de programme décrit ci-dessus, un double choix a été effectué :

- **Le choix d'une zone à urbaniser immédiatement aménageable** « où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». **C'est le cas pour le site concerné par l'évolution portée par la présente modification. Celui-ci dispose d'ores et déjà des voies et réseaux en capacité pour accueillir l'aménagement et les constructions projetées.**
- Parmi les zones à urbaniser prévues par le règlement du PLUi-HD, il convenait de retenir celle dont la vocation correspondait le mieux à la nature du projet. **C'est la zone « 1AUm », zone à urbaniser multifonctionnelle, ayant vocation d'accueil résidentiel et pouvant bénéficier d'une plus grande mixité fonctionnelle au cas par cas, qui a été retenue.**

Le rapport de présentation du dossier de PLUi-HD indique à son sujet que :

« La zone 1AUm est matérialisée sur les terrains pouvant permettre l'intégration d'une mixité de fonction en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle couvre notamment des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations ou extensions de constructions et installations à usage résidentielle, de services, d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle.

La zone 1AUm est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone. »

Toujours selon le rapport de présentation, celle-ci est « une zone à vocation principalement résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir principalement des habitations ».

Par ailleurs, les autres dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à la zone répondent bien aux caractéristiques d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions et installations envisagées. **Aucune évolution du règlement écrit de la zone « 1AUm » n'est donc nécessaire pour permettre l'accueil du projet.**

1.1.2. La zone naturelle « N »

Concernant le reste du secteur 2AUzac reclassé en zone naturelle N, le rapport de présentation du dossier de PLUI-HD indique que :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière "zones N", les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

1.1.3. La suppression des Emplacements Réservés

Rappelons que sur les trois emplacements réservés présents dans les emprises concernées par la présente modification, deux d'entre eux sont supprimés dans le cadre de la procédure.

Il s'agit, d'une part, de l'**emplacement réservé BH1** relatif à l'élargissement de la voie communale 204, dit « chemin de Grégaudie », d'une emprise de 10 mètres. Celui-ci est supprimé dans le cadre de cette procédure, car il est devenu inutile avec la refonte du projet d'aménagement du plateau de Prompsault. En effet, aucune desserte du projet ne se fera *via* le chemin de Grégaudie. Il n'est donc pas nécessaire de revoir son emprise.

Il s'agit, d'autre part, de l'**emplacement réservé BH56** relatif à la création d'un emplacement de stockage de poubelles. Cet emplacement n'est aujourd'hui plus nécessaire car cet équipement sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du plateau de Prompsault.

1.2 LE DETAIL DES EVOLUTIONS

1.2.1 L'évolution du zonage proprement dit

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que ne permet pas le secteur 2AUzac de la zone 2AU, l'**emprise des futures constructions est reclassée pour partie au sein du secteur « 1AUm » de la zone 1AU, dont on a vu que la vocation multifonctionnelle et le règlement autorisaient pleinement l'opération. Le reste du secteur 2AUzac est alors rétrocedé à la zone naturelle N.**

La collectivité décide de **modifier les pièces graphiques n°5.34 et n°5.18 du Secteur 1 « Notre-Dame-de-Sanilhac » et « Coulounieix-Chamiers » afin de reclasser les 32,73 hectares du secteur 2AUzac de « Prompsault » sur la commune de Sanilhac, comme suit :**

- **Les parcelles AK12 et AK9 sont reclassées vers la zone 1AUm, pour une superficie de 12,4 ha.**
- **Les parcelles AK16 (en partie), AM54 (en totalité), CI12 (en partie), CI20 (en totalité) et CI26 (en partie) reclassées vers la zone N, pour une superficie de 20,33 ha.**

L'**extrait du tableau détaillé des surfaces du rapport de présentation** ci-dessous fait apparaître les évolutions de la superficie des secteurs 2AUzac, 1AUm et de la zone N, avant et après la modification (surfaces données en hectares) :

Zone	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total général
2AUzac	32,73 0	-	-	32,73 0
1AUm	69,90 82,30	14,15	3,16	87,21 99,61
N	16286,97 163207,30	20841,91	12400,39	49529,27 49549,60

(en bleu rayé : surfaces avant modification ; en rouge surfaces après modification)

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, et plus encore du territoire couvert par le PLUI-HD. Elles n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLUI-HD.

1.2.2 Rajout de deux prescriptions graphiques

En plus de cette évolution du zonage, et afin d'affirmer clairement la volonté de la collectivité d'une bonne intégration paysagère et de la protection de certains éléments du milieu naturel, l'ensemble des haies et bosquets présents au sein de la nouvelle zone 1AUh seront préservées en **mettant en œuvre les dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme¹**.

■ ■ : Protection linéaire au titre de l'article L. 151-23 CU – patrimoine écologique.

▤▤▤▤ : Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 CU.

De plus, en application de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de délimiter dans le document graphique le **périmètre dans lequel s'applique l'orientation d'aménagement et de programmation**.

1.2.3. Suppression d'emplacements réservés

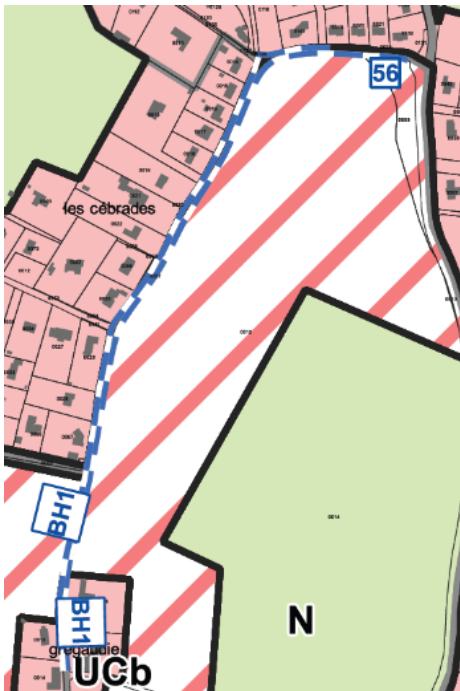
Les **emplacements réservés BH1 et BH56** sont supprimés pour les raisons évoquées plus haut.

Le libellé avant modification de ces deux emplacements réservés est le suivant :

Code	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH1	1	Elargissement de la VC 204 (emprise de 10m)	Commune	890 m ²	Notre-Dame-de-Sanilhac
BH56	56	Création d'un emplacement de stockage de poubelles	Communes	53 m ²	Notre-Dame-de-Sanilhac

¹ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

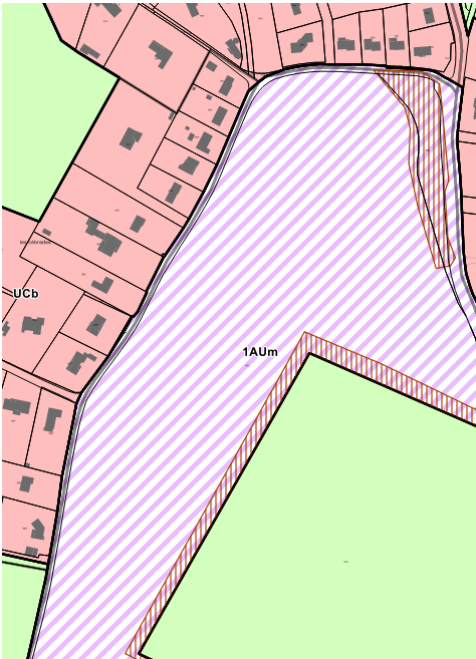


Extrait du plan de zonage en vigueur (plan 5.34 – secteur 1)

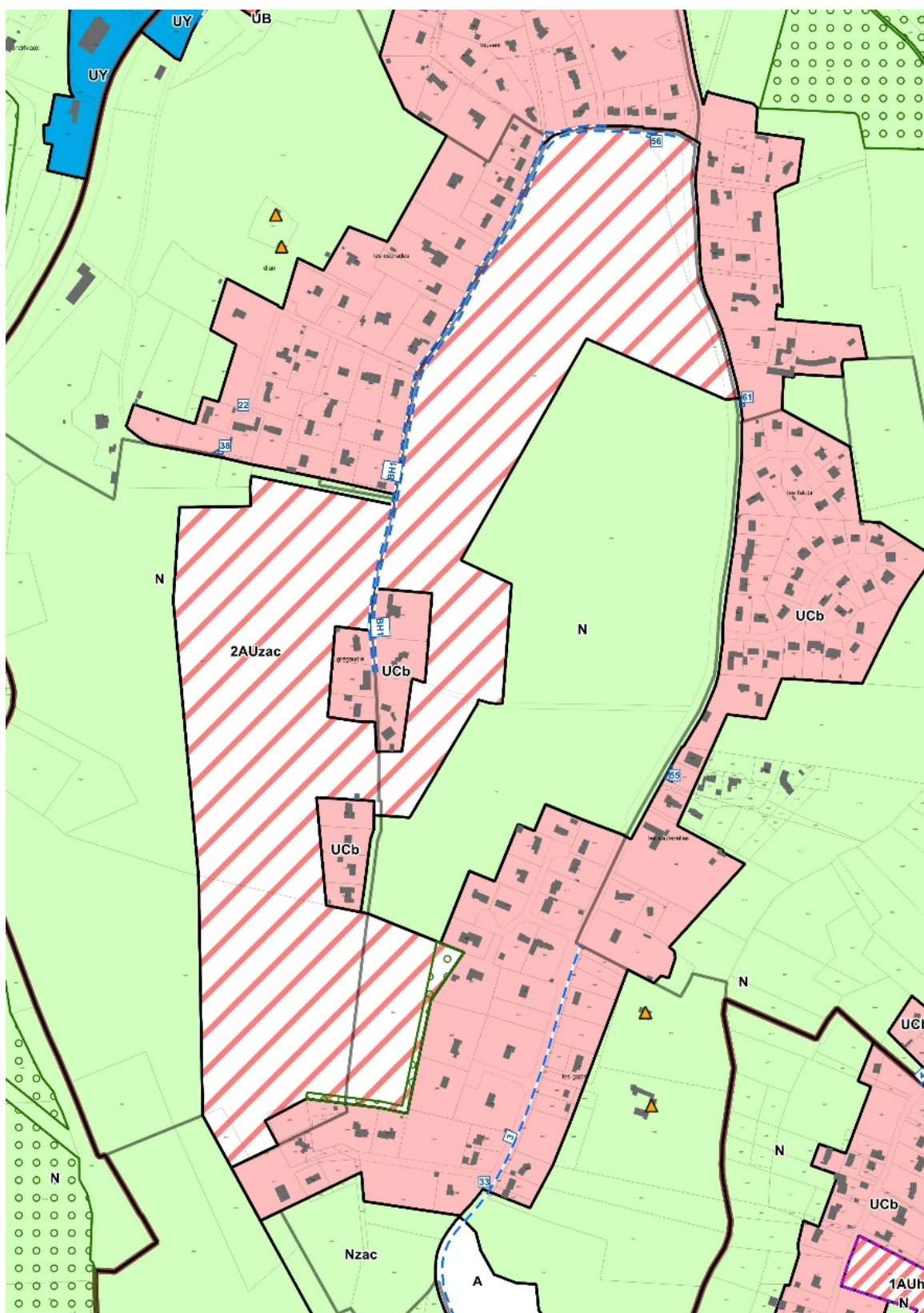
La modification a pour effet de **supprimer** le libellée concernant les emplacements réservés BH1 et BH56 dans l’Annexe 7.2 Emplacements réservés.

Code	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surfaces approximatives	Commune
BH1	1	SUPPRIME			
BH56	56	SUPPRIME			

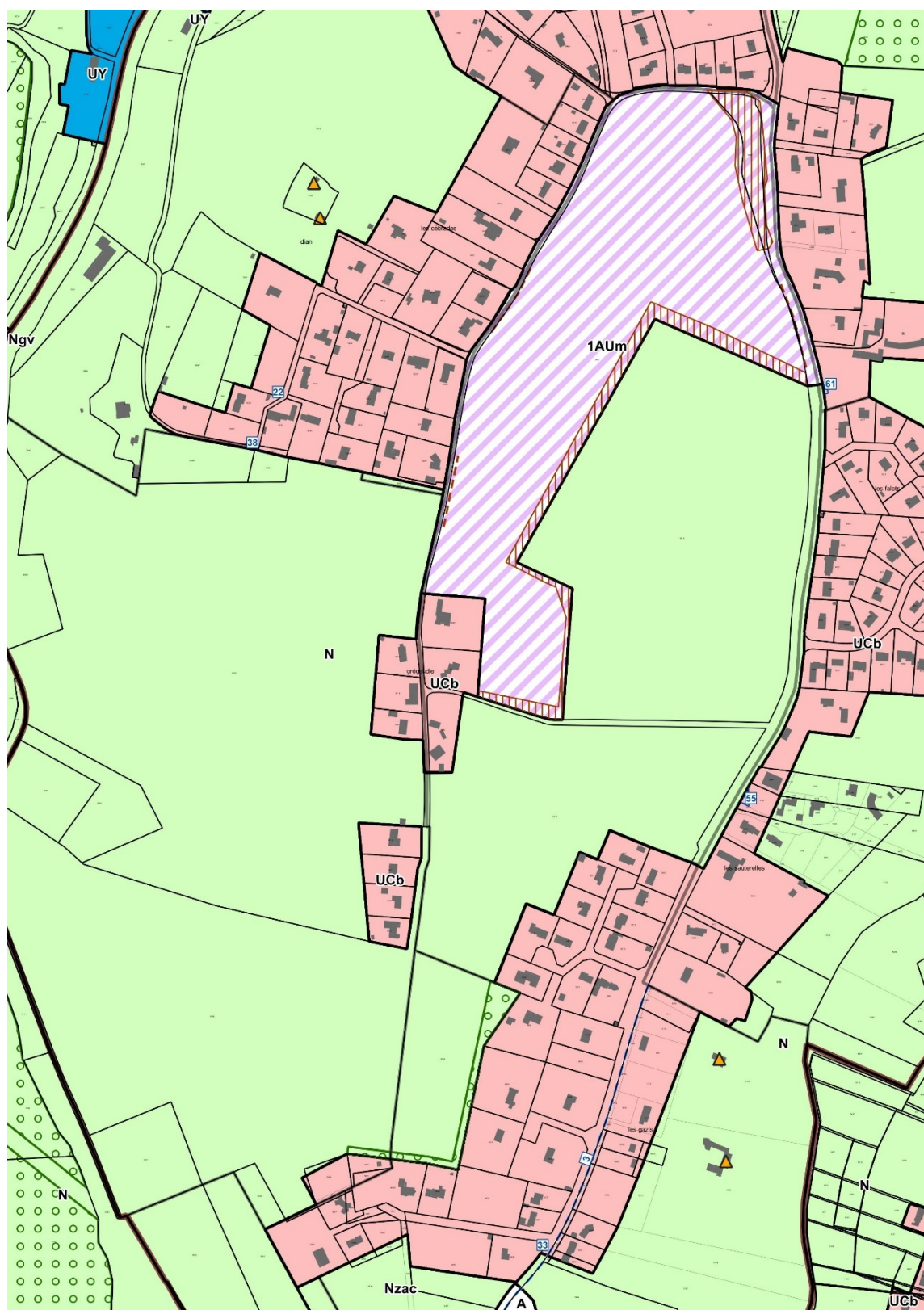
Sur la pièce graphique du règlement d’urbanisme, la modification a pour effet de **supprimer** les emplacements réservés BH1 et BH56.



Extrait du plan de zonage après modification (plan 5.34 – Secteur 1)



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.34 - secteur 1)



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD après modification (plan 5.34 - secteur 1)

2. Création d'une nouvelle OAP « Secteur 9 : Prompsault »

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article R.151-20), les zones à urbaniser immédiatement ouvrables à l'urbanisation doivent être dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

Le reclassement d'une partie du secteur 2AUzac de la zone 2AU de Prompsault en secteur 1AUm de la zone 1AU impose donc la création d'une nouvelle OAP qui sera introduite dans la pièce 3.2.1 « orientations d'aménagement et de programmation – secteur 1 » du dossier de PLUI-HD.

Cette nouvelle OAP, dont le contenu est défini aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, reprend la même présentation que l'ensemble des OAP figurant déjà dans la pièce 3.2.1 citée ci-dessus.

Elle comprend une pièce écrite avec une première partie consacrée à la présentation du site et de ses différents enjeux. Puis, une deuxième partie « principes et programme d'aménagement » décrit les dispositions à respecter dans la construction du projet tant dans les domaines de la programmation, de la forme urbaine, de la programmation d'équipements d'intérêt public, des orientations paysagères, des principes de circulation et de création de voies, que des conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Enfin un schéma propose la traduction spatiale de ces principes d'aménagement.

Pour être complet, rappelons que les dispositions des OAP se combinent avec celles du règlement écrit et graphique pour guider l'aménagement du périmètre considéré.

Rappelons qu'au vu des inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique sur la hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif autorisée dans l'OAP, soit 12 mètres à l'égout du toit, **il a été décidé de faire droit à ces demandes et de limiter leur hauteur à 8 mètres. La rubrique « forme urbaine » a donc été modifiée en conséquence.**

De même, à la suite de l'enquête, il est rajouté que **le chemin des Sauterelles sera interdit à la circulation des véhicules à l'issue de l'aménagement, hormis pour les véhicules des pompiers.**

On trouvera ci-après la nouvelle OAP « Secteur 9 : Prompsault » de la commune de Sanilhac.

3. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD

A l'exception de l'actualisation du tableau des surfaces du zonage du tome 3 du rapport de présentation et de la de la liste des emplacements réservés, en annexe du PLUi, les autres pièces du dossier de PLUI-HD n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette modification.

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 9 : PROMPSAULT

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au nord de la commune sur un plateau ayant en partie conservé une vocation agricole. Il est principalement accessible par la route de Jargue à l'Est, qui permet de rejoindre Périgueux, et par le chemin de Grégaudie, à l'Ouest, qui se termine en impasse.

Type de tissu urbain environnant

Urbanisation linéaire diffuse et lotissements.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun (ligne R10).
Proximité avec le cœur urbain dense de l'agglomération.
Piste cyclable le long de la route de Jargue.
Écrin boisé environnant et espaces naturels d'intérêt à proximité.

Inconvénients du site

La moitié Sud et Sud-Ouest du site présente une sensibilité environnementale dont on doit tenir compte.
Largeur d'emprise publique limitée du chemin de Grégaudie.
Urbanisation diffuse tout autour du site.

Objectif

Développer un nouveau quartier d'habitat bénéficiant de la proximité de Périgueux en respectant son environnement naturel.

Il s'agit également de favoriser le développement d'équipements et de services dans la partie Nord. L'OAP vise enfin à limiter les conflits d'usage avec les espaces attenants et les risques de feux de forêt.



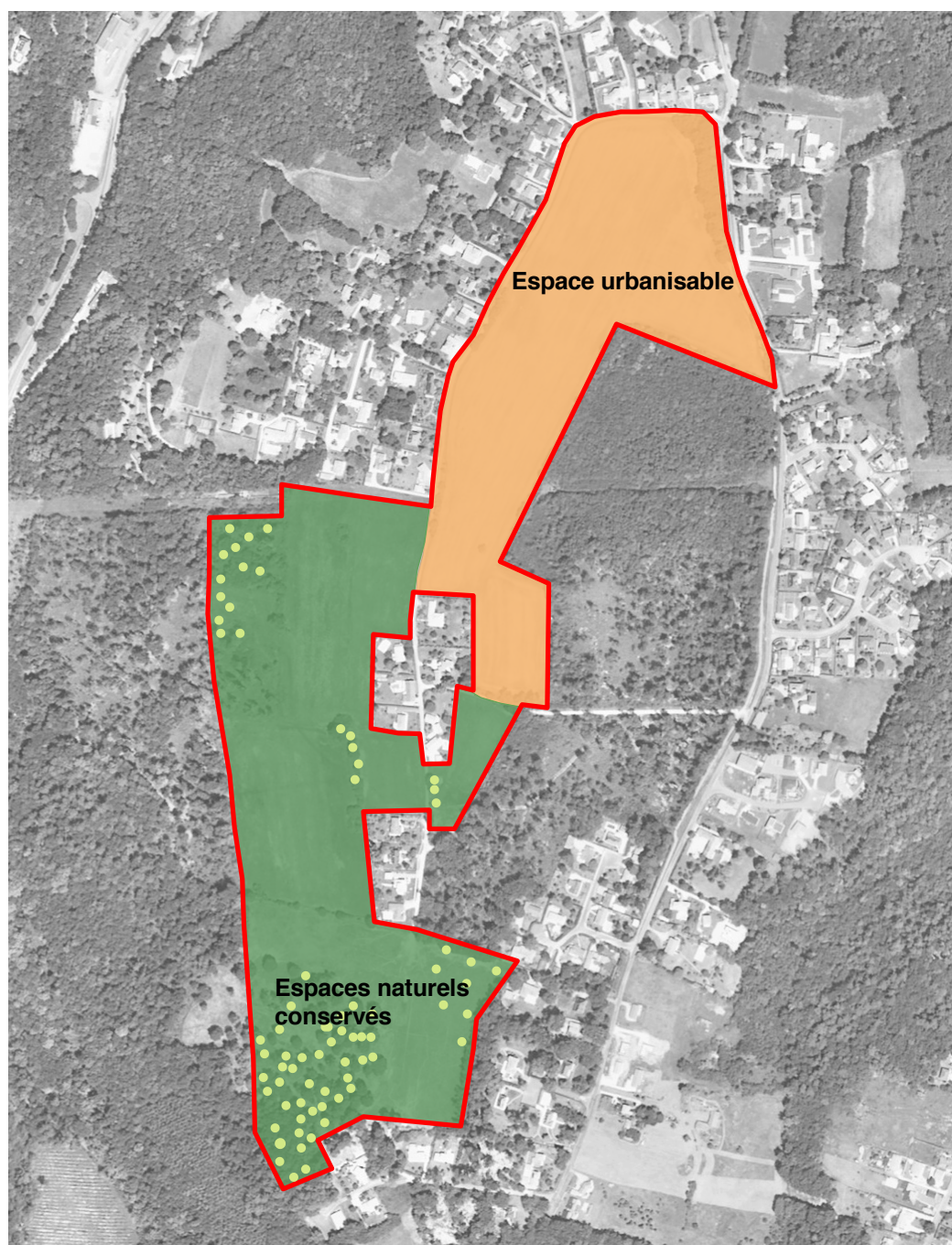
Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : la totalité du secteur.

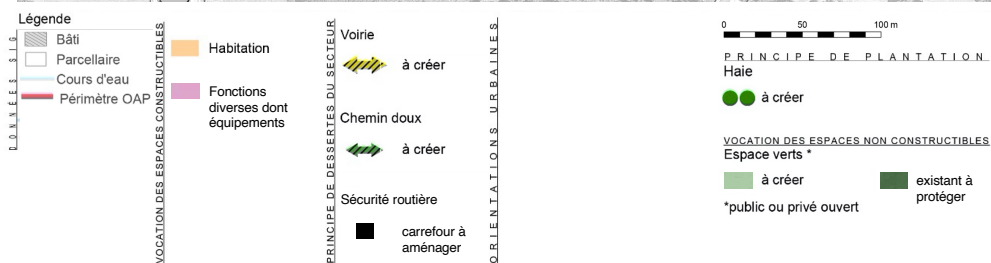
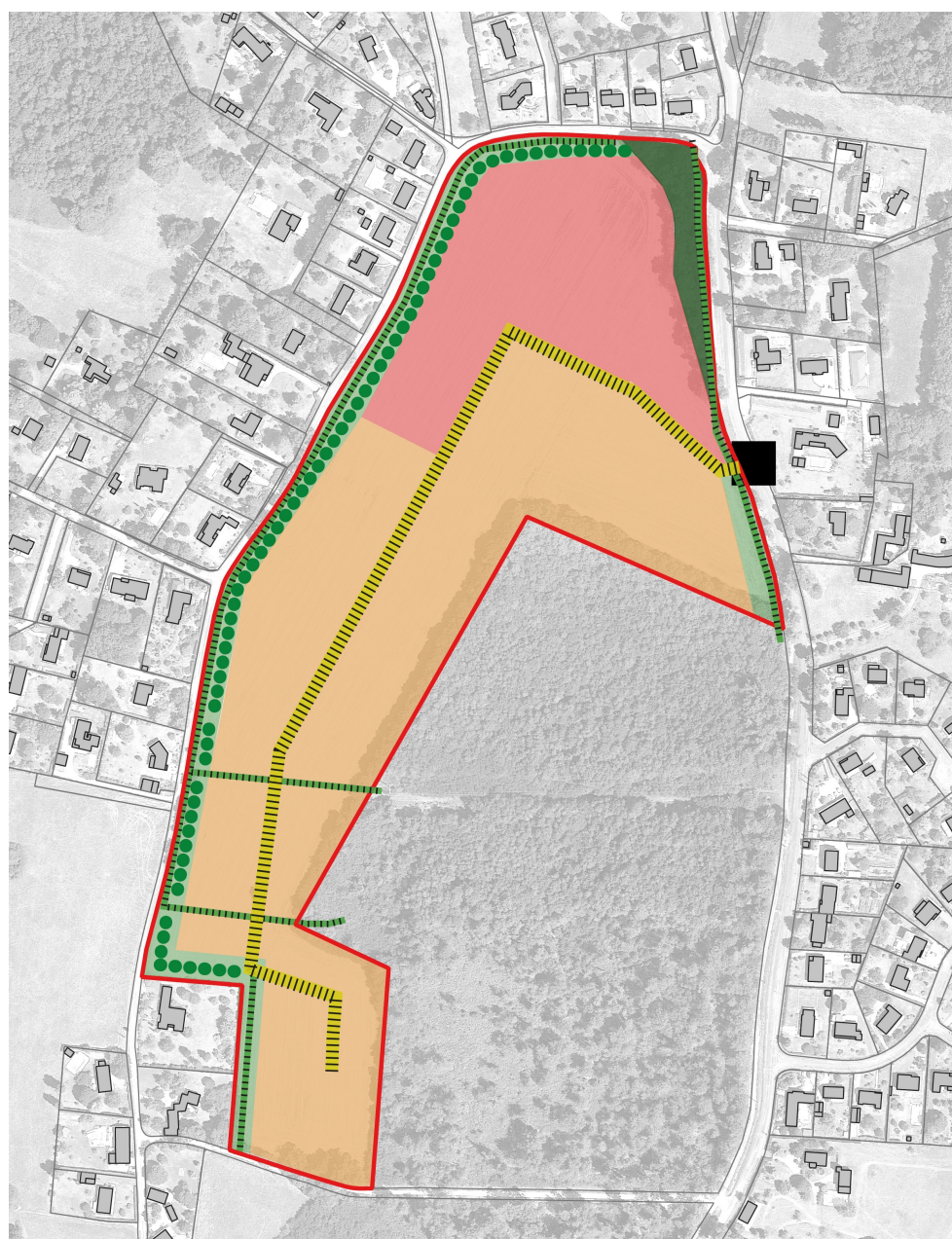
Nombre de logements minimum : 50 logements.

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Seule la partie Nord de la zone 2AU initiale est constructible et classée en **secteur 1AUm** permettant l'intégration d'une mixité de fonctions, la partie Sud étant restituée aux espaces naturels (zone N).



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



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Une mixité des fonctions sera recherchée sur la partie Nord du site. 40% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	- Marges de retrait par rapport aux voies R1 > 10 m - Marges de retrait par rapport aux limites séparatives R2 > 10 m - Marges de retrait entre deux constructions R3 > non réglementé - Emprise au sol ES : 50% maximum - Espaces de pleine terre EPT > 50% - Hauteur constructible H : habitat : R+1 maximum / fonctions diverses : 8 m.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La partie Nord du site proposera une mixité de fonctions, dont équipements et services. Des espaces publics seront prévus au sein des opérations d'habitat.	Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération ou lot par lot. Les rejets auront lieu soit dans l'espace boisé à l'Est, soit dans le réseau public avec un débit de fuite maximal de 3 litres par seconde et par hectare.	
Orientations paysagères	Un espace vert planté sera aménagé d'une part le long de la route de Jargue et d'autre part le long du chemin de Grégaudie (20 m de large minimum) ainsi qu'à l'interface du bâti existant. Le boisement existant au Nord le long de la route de Jargue sera maintenu et protégé. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Une attention particulière sera accordée au respect de la lisière du boisement bordant le site à l'Est. Les opérations devront tenir compte du risque feu de forêt et de l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle attachés au boisement à l'Est.	Les bandes paysagères seront composées d'une strate arborée, arbustive et couvre-sol d'essences locales.
Principes de circulation / voies	La desserte du site est assurée à partir de la route de Jargue avec un carrefour sécurisé tenant compte de la visibilité réduite. Aucun accès routier ne sera possible à partir du chemin de Grégaudie et du chemin des Sauterelles. La desserte interne reposera sur une voie principale en impasse.	La desserte interne s'appuiera également sur un réseau de cheminements piétons permettant de joindre les espaces publics.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	Un cheminement piéton sera aménagé dans la bande d'espace vert le long du chemin de Grégaudie et transversalement pour rejoindre le boisement à l'Est. Pour des raisons de sécurité, des accès pompiers pourront être créés à partir du chemin de Grégaudie et du chemin des Sauterelles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant porter sur la totalité du secteur pour la réalisation de 50 logements minimum.		

Partie 3

Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la présente modification sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

A. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en 3 temps :

- La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats d'espèces faunistiques d'intérêt patrimonial au niveau des haies, bosquets et boisements limitrophes qui forment les principaux enjeux naturalistes associés au site (Verdier d'Europe, Serin cini, Chardonneret élégant). Afin d'assurer leur préservation, la procédure de modification conduira en la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et assurera le renforcement de ces habitats d'intérêt en lien avec la mesure de renforcement des plantations en bordure de site mise en place dans l'OAP. Cette préservation permettra également de conserver les habitats des chauves-souris contactées qui seront donc évités. L'urbanisation du site conduira toutefois en la destruction d'habitat de reproduction d'un oiseau d'intérêt communautaire, l'Alouette lulu, d'enjeu faible en Aquitaine et au niveau du site (qui est devenu favorable à l'espèce depuis l'arrêt des pratiques culturelles). Afin de palier à la perte d'habitat pour cette espèce, la procédure de modification induit la rétrocession de plus de 20 ha de zone 2AUzac en zone naturelle, les prairies présentes au niveau de ces parcelles sont envisagées afin de constituer une mesure de compensation écologique en phase projet pour laquelle la proximité géographique est indéniable. Vis-à-vis des incidences indirectes induites par l'application des Obligations Légales de Débroussaillage autour de la zone aménageable, il convient de préciser à ce stade que les enjeux naturalistes mis en évidence ont trait en la conservation de la strate arborée notamment au niveau des lisières qui constituent un corridor pour les chauves-souris. Le débroussaillage du sous-bois n'aura donc pas d'incidence significative sur la faune présente aux abords de la future zone 1AUm. D'un point de vue floristique, seule l'Amarante de Bouchon, protégée mais considérée comme une espèce exotique envahissante, d'enjeu nul de préservation, sera impactée. Il ne s'agit donc d'un enjeu seulement réglementaire, nullement patrimonial. Enfin, en matière de zones humides, seules deux petites dépressions purement anthropiques seront potentiellement concernées par l'aménagement envisagées, ici aussi au regard de la superficie concernée et de leur caractère artificiel, ne constituant pas un enjeu particulier. Considérant les mesures ERC mises en œuvre que ce soit dans l'OAP ou le règlement graphique (nouvelles plantations, prescriptions L.151-23, nous), le projet de modification du PLU-HD ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité du site étudié.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Consommation de l'espace	Sur la totalité de la zone 2AUzac actuelle (32,78 ha), seuls 12,4 ha de zone 1AUm seront délimités (soit seulement 37,8% de la superficie totale de la zone 2AUzac). S'agissant d'une zone déjà à vocation urbaine dans le PLUi-HD en vigueur, la procédure de modification permettra en réalité de restituer 20,33 ha en zone naturelle N. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée et permettra même de restituer des surfaces naturelles sur le zonage du PLUi-HD modifié.
Trame verte et bleue	Le site objet de la présente procédure de modification s'inscrit au sein du corridor écologique régional associé aux milieux secs (pelouses, milieux thermophiles, ...) délimité dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique d'échelle locale identifié au niveau du territoire du Grand Périgueux n'est répertorié au droit du projet. Les inventaires naturalistes ont mis en exergue le fait que le site en lui-même était en réalité une friche/jachère autrefois cultivée autour de laquelle les éléments boisés périphériques constituent des réservoirs de biodiversité importants et leurs lisières forment des corridors écologiques d'intérêt (notamment pour les chauves-souris). L'ensemble des éléments boisés périphériques au projet, participant à un corridor boisé de la trame verte locale, seront conservés. En conséquence, le projet n'aura aucune incidence sur les trames vertes et bleues identifiées. Le projet ne générera aucune rupture de continuité écologique ni consommation de réservoir local de biodiversité, il permettra plus largement de renforcer à terme les continuités boisées existantes en lien avec l'ensemble des plantations arborées exigées dans l'OAP.
Paysages et patrimoine bâti	L'analyse paysagère conduite dans le cadre de la procédure a mis en évidence la faible visibilité au lointain du site : la présence des entités boisées autour du site, conjugué au bâti existant contribuent à masquer l'emprise du site d'étude dans l'environnement existant. Ce dernier se révèle donc en réalité très peu visible dès lors que l'on s'éloigne de ses abords immédiats. Considérant par ailleurs l'absence de zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	L'analyse paysagère conduite dans le cadre de la procédure a mis en évidence la faible visibilité au lointain du site : la présence des entités boisées autour du site, conjugué au bâti existant contribuent à masquer l'emprise du site d'étude dans l'environnement existant. Ce dernier se révèle donc en réalité très peu visible dès lors que l'on s'éloigne de ses abords immédiats. Considérant par ailleurs l'absence de zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à urbaniser ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Risques naturels et technologiques	Plusieurs risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt, et retrait-gonflement des argiles. Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, la présence d'un poteau incendie limitrophe de l'opération, ainsi que la réalisation des études géotechniques requises et le respect des prescriptions du PPRn mouvements de terrain, le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ces risques. Concernant les risques technologiques, aucune incidence particulière n'est à attendre en l'absence de risque particulier au droit du site étudié
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront limitées au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. La création de nouveaux logements associée à l'accueil de nouveaux résidents générés par le projet induiront toutefois une augmentation du trafic routier local et donc des émissions de gaz à effet (néanmoins très limitée au regard de la situation préexistante). Il en sera de même pour les consommations énergétiques supplémentaires générées. Considérant son positionnement en continuité de l'enveloppe urbaine de Sanilhac, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat. Il convient par ailleurs de noter les réflexions en matière de confortement des mobilités douces engagées pour ce nouveau quartier d'une surface non négligeable : confortement du réseau de mobilités douces existant (voie verte).

Thème	Auto-évaluation des incidences
Nuisances sonores	Au regard de la nature même du projet (lotissement visant la création de logements), aucune nuisance sonore supplémentaire au regard de la situation existante n'est à attendre.
Sols pollués et déchets	La procédure ne concerne pas un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS. Il ne s'agit pas d'un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets (bien que l'activité économique se place au niveau d'un ancien site d'extraction). Plus largement la procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions. Seul l'accroissement des déchets ménagers et verts sur le territoire est à attendre. En conséquence, aucune incidence significative particulière n'est attendue sur cette thématique.
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de la prise en compte des sensibilités écologiques au droit du site étudié, il peut être estimé que la modification n°4 du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

B. CONCLUSION

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à permettre la réalisation d'un **projet à vocation d'habitat** (lotissement) au sein d'une zone 2AUzac actuellement inconstructible mais fléchée pour une ouverture à l'urbanisation (sous condition d'évolution du document d'urbanisme en vigueur) à vocation principalement résidentielle sur la commune de Sanilhac via la **création d'une zone à urbaniser 1AUm**.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques, de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés et de la démarche ERC mise en œuvre dans le cadre de la procédure, il peut être estimé que la modification du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.



PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021
Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022
Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023
Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023
Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 24 novembre 2023
Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024
Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025
Modification n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.3

**EXPLICATION DU PROJET
ET DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE**

**EXTRAIT : TABLEAU DETAILLE DE LA SURFACE DES ZONES
MIS A JOUR PAR LA MODIFICATION N°4 DU 16 MAI 2025**

A. TABLEAU DETAILLE DES SURFACES

Zone	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total général
UA	2,54	126,40	39,25	168,19
UAa	9,43			9,43
UAaP	217,50			217,50
UAb	15,17			15,17
UAg	6,24			6,24
UAh	64,46			64,46
UAp	3,63			3,63
UB	722,44	133,26	207,03	1062,73
UBa	308,35			308,35
UBaP	224,10			224,10
UBb	6,09			6,09
UBc	37,06			37,06
UC		1150,72	1,47	1152,19
UCaP	42,88			42,88
UCb	1767,80			1767,80
UD	140,20	8,00		148,20
UE	264,27	115,14	10,57	389,98
UM	69,55			69,55
UMaP	216,35			216,35
UM+	16,22			16,22
UT	36,32	36,99	19,87	93,18
UTe	4,40			4,40
UX			13,84	13,84
UY	521,72	118,05		639,77
UY+	124,35			124,35
UYca		8,15		8,15
Zones urbaines	4821,07	1696,71	292,03	6809,81
1AUet	6,00			6,00
1AUh	192,24	117,08	24,30	333,62
1AUm	82,30	14,15	3,16	99,61
1AUx		6,61	1,17	7,78
1AUy	40,91	9,02		49,93
1AUzac	27,80			27,80
1AUzac+	20,23			20,23
Zones à urbaniser à court terme	369,48	146,86	28,63	544,97

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

Zone	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total général
2AU	125,84	62,35	13,53	201,72
2AUe		2,42		2,42
2AUt	2,1			2,10
2AUy	38,04	38,04	3,9	79,98
2AUzac	0			0,00
Zones à urbaniser à long terme	165,98	102,81	17,43	286,22
A	7951,33	14200,15	9130,5	31281,98
Ace	11,94	14,65	12,58	39,17
Ae		0,3		0,30
Ah	1,7	7,44	4,14	13,28
Ap	584,4	1507,15	873,67	2965,22
Ax	1,21		2,04	3,25
Ay	2,32	4,65		6,97
Zones agricoles	8552,90	15734,34	10022,93	34310,17
N	16307,30	20841,91	12400,39	49549,60
Nca		74,6		74,60
Ne	59,81	69,29	10,7	139,80
Ngv	5,72			5,72
Nh	139,19	77,05	33	249,24
Nj	2,54		0,57	3,11
NL	172,57	205,89	28,22	406,68
Np	1818,53	6550,04	843,56	9212,13
Npv	103,18	33,58	6,93	143,69
Nt	13,98	48,9	19,1	81,98
Nx	1,63		4,72	6,35
Ny	5,96	6,62		12,58
Nzac	12,81			12,81
Zones naturelles	18643,22	27907,88	13347,19	59898,29
Total général	32552,65	45588,60	23708,21	101849,46