



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de  
révision du plan d'occupation des sols (POS) emportant  
transformation en plan local d'urbanisme (PLU) partiel  
de la commune de Sanilhac (Dordogne)**

n°MRAe 2017ANA162

PP-2017-5311

**Porteur du Plan** : Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 29 août 2017

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé** : 14 septembre 2017

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 15 novembre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

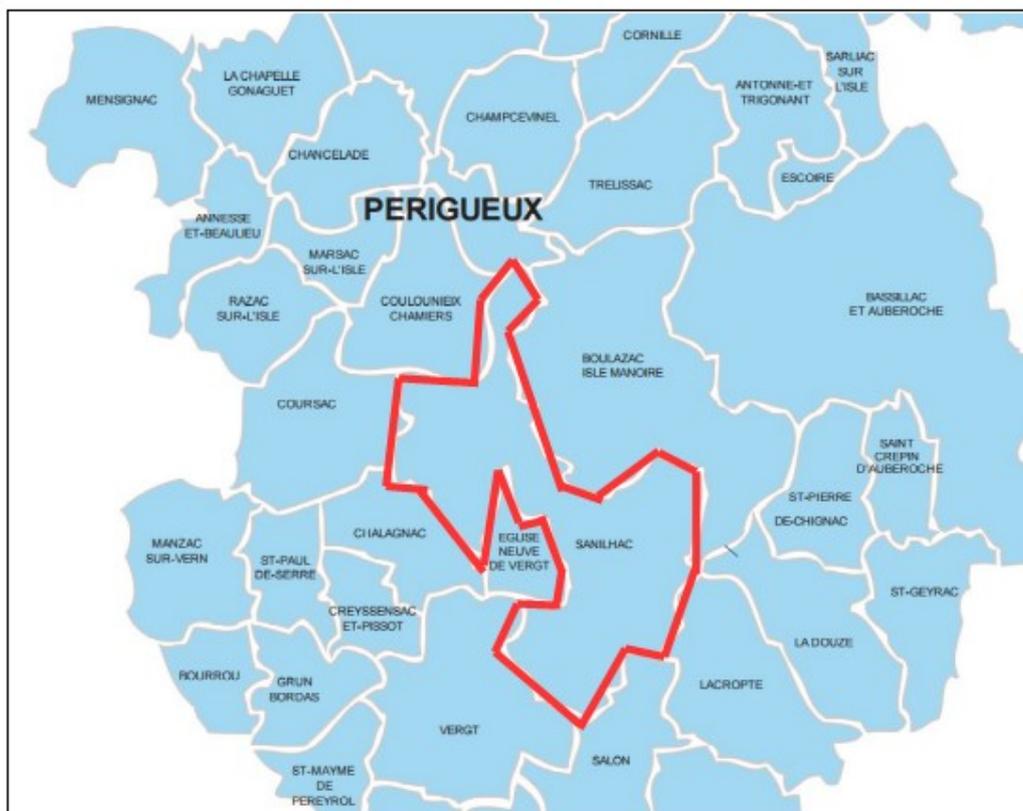
*Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE.*

## I Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Sanilhac a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion des communes de Breuilh, Marsaneix et Notre-Dame-de-Sanilhac et appartient à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux. S'étendant sur 59,9 km<sup>2</sup>, le territoire communal est limitrophe de la commune de Périgueux. Les trois communes dorénavant fusionnées comptaient 4 441 habitants en 2014.



Localisation de la commune de Sanilhac (Source : Site Internet du Grand Périgueux)

La commune de Sanilhac dispose de plusieurs documents d'urbanisme partiels issus des anciennes communes : un PLU pour la commune de Marsaneix, un PLU intercommunal pour Breuilh et un POS pour Notre-Dame-de-Sanilhac. La commune de Notre-Dame-de-Sanilhac avait approuvé une première procédure de révision du POS emportant la transformation en PLU le 5 novembre 2008. Toutefois, par décision du 11 juillet 2013, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé cette procédure, remettant en vigueur le POS.

Du fait de l'engagement en novembre 2015 de l'élaboration d'un PLU intercommunal à l'échelle du Grand Périgueux, le POS n'est pas devenu caduc le 27 mars 2017 au regard des dispositions de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).

Le présent avis porte sur la seconde procédure de révision du POS, engagée le 29 septembre 2013, qui a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ayant abouti à une soumission à évaluation environnementale en 2015. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

Un premier projet de PLU arrêté en novembre 2016 a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en avril 2017<sup>1</sup>.

À la suite des différents avis émis tant par l'Autorité environnementale que par l'État, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a arrêté en juillet 2017 ce nouveau projet de PLU. Le présent avis de l'Autorité environnementale vise notamment à préciser la manière dont les remarques ont été prises en compte par le nouveau projet.

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2017\\_4302\\_plu\\_ndds\\_ae\\_mls\\_mfb\\_mrae\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2017_4302_plu_ndds_ae_mls_mfb_mrae_signe.pdf)

## **II Évolution du contenu du rapport de présentation au regard des remarques de l'avis de l'Autorité environnementale**

### **A Remarques générales**

L'Autorité environnementale constate que le rapport de présentation a été partiellement complété en prenant en compte certaines remarques issues de son précédent avis.

L'évaluation environnementale fait toujours l'objet d'une pièce isolée, ce qui est dommageable à la retranscription d'une démarche transversale et itérative devant normalement être intégrée à l'ensemble du rapport de présentation et n'ayant pas vocation à être séparée, signalant une démarche parallèle à celle de la révision du POS et engendrant de trop nombreuses redites.

### **B Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

L'Autorité environnementale avait souligné l'obsolescence des données du diagnostic socio-économique pénalisant le document et constituant une faiblesse rédhibitoire pour comprendre le projet communal.

Bien que cette partie du rapport de présentation ait été complétée par certaines données INSEE de 2013, le simple ajout de ces chiffres plus récents dans certains paragraphes – mentionnant pour certains toujours 2009 dans le titre – ne constitue pas une réelle mise à jour permettant une meilleure adéquation du projet aux données disponibles.

Ainsi les chiffres INSEE disponibles pour l'année 2014 indiquent une croissance démographique de l'ordre de 0,2 % par an entre 2009 et 2014, ce qui indique un fort ralentissement des dynamiques connues pour la période inter-censitaire précédente, ce dont le projet présenté ne tient pas compte. **En l'état, l'Autorité environnementale estime que le projet ne contient toujours pas les éléments suffisants pour expliquer la manière dont il a été élaboré.**

Les données liées à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'ont fait l'objet d'aucune modification malgré les remarques du précédent avis.

Les développements liés à la gestion des eaux usées et pluviales ont été complétés, notamment au regard de données qualitatives sur la station d'épuration de Saltgourde.

### **C Projet démographique**

Le projet de la commune en matière démographique n'est toujours pas suffisamment justifié. En effet, l'écart très important, dans un rapport de un à dix, entre la projection de croissance présentée (2 % par an) et les dernières données INSEE disponibles (0,2 % par an) mérite que des éléments factuels de contexte susceptibles d'expliquer l'origine d'un tel différentiel soient présentés.

### **D Projet en matière de logement**

Depuis la présentation du premier projet à l'Autorité environnementale, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a arrêté en mars 2017 son projet de programme local de l'habitat (PLH) qui a été présenté au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en septembre 2017 après l'arrêt du deuxième projet en juillet 2017.

Les objectifs de ce PLH pour la commune de Notre-Dame-de-Sanilhac sont donc une partie de la justification des besoins en logements annoncés mais ne sont toujours pas mis en lien avec les besoins d'accueil de population en fonction d'une prospective réaliste.

La commune envisage dans ce projet de PLU la construction de 330 à 416 logements (légère baisse par rapport au premier projet qui prévoyait jusqu'à 440 logements). Outre l'amplitude de cette fourchette déjà soulignée, les différentes reprises du document appellent les remarques suivantes :

– l'introduction d'hypothèses supplémentaires concernant les besoins de logements liés au desserrement des ménages et aux logements vacants ainsi qu'au tableau de synthèse permettent une meilleure adéquation avec ce dernier. Cependant aucune explication supplémentaire n'est fournie quant à la genèse

de ces hypothèses qui sont toujours établies avec les données de 2009.

– la commune envisage toujours la « *réalisation de logements vacants* » pour atteindre un taux de vacance souhaité de 6 %. L'Autorité environnementale souligne de nouveau le caractère irréaliste de ce projet, qui impliquerait la réalisation de logements supplémentaires superfétatoires. De surcroît, le nombre de logements vacants a très fortement augmenté depuis : 129 logements en 2014 contre 52 logements en 2009 soit une augmentation de plus de 100 %.

**L'Autorité environnementale note que les corrections apportées aux erreurs matérielles que contenait le premier projet de PLU sont insuffisants pour justifier l'hypothèse retenue.**

## **E Projet en matière de consommation d'espace et densités envisagées**

Le projet communal indique toujours la nécessité de mobiliser 45 ha de foncier mais les surfaces mobilisées en densification et en extension restent supérieures à ce besoin affiché malgré de légères modifications.

Ainsi en ce qui concerne la mobilisation des disponibilités résiduelles de la trame urbaine, les surfaces mobilisables sont ramenées de 18 ha à 16 ha. Les extensions spatiales relatives à l'habitat représentent 3,5 ha sur les 8 ha du premier projet, et la mobilisation d'une partie des surfaces de la ZAC du Prompsault (12 à 20 ha sur un total de 33 ha), à raison d'une densité envisagée de 15 logements par hectare, permettent dans ce second projet d'atteindre le nouvel objectif de 416 logements et non plus 440.

Les remarques de l'Autorité environnementale relatives à l'absence de phasage de la réalisation dans une OAP restent valables.

En incluant les surfaces dédiées au développement de l'activité économique (18,1 ha de zone AUy et de 6 ha de zone AUt dédiés au tourisme), le projet de PLU permet la mobilisation totale d'environ 53 hectares pour l'habitat et 24 hectares pour l'activité sans une justification adéquate de ce dépassement par rapport au projet.

## **F Prise en compte de l'environnement par le projet**

Les remarques formulées concernant l'analyse environnementale trop minimaliste du secteur de Prompsault, lieu d'accueil de la majorité du développement de l'habitat et s'étendant sur près de 33 ha, restent également pertinentes.

En effet, le projet de PLU aurait dû permettre par l'apport des connaissances suffisantes de conclure à une réelle absence d'impact et non renvoyer aux études de la future ZAC.

En l'état, la sensibilité environnementale du projet de développement du plateau de Prompsault ne peut être assez finement évaluée.

Concernant le secteur de développement touristique 1AUt de Gauderie, la prise en compte de la remarque relative à l'absence de prescription relative à la préservation du boisement d'intérêt dans l'OAP permet à présent de s'assurer de la préservation de ces milieux.

Enfin, au regard de la prise en compte des enjeux liés à l'assainissement des eaux usées et de la préservation des milieux récepteurs, les remarques du premier avis concernant les secteurs de Maletie et du chemin des Péligranes ont été prises en compte et ces zones ne sont plus constructibles.

## **III Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le second projet de PLU de l'ancienne commune de Notre-Dame-de-Sanilhac, devenu projet de PLU partiel de Sanilhac, a pour objectif d'encadrer le développement de la commune à l'horizon 2025. La commune ambitionne d'accueillir entre 700 et 800 habitants supplémentaires, nécessitant la réalisation d'un objectif, revu en très légère baisse, de 416 logements.

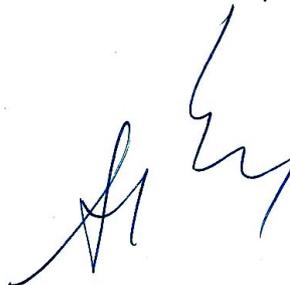
L'Autorité environnementale souligne que le rapport de présentation ne permet toujours pas de disposer d'une information claire et précise pour assurer la compréhension du projet communal en matière démographique et sur la manière dont il a été élaboré.

Les capacités dégagées par le plan apparaissent manifestement disproportionnées, malgré la suppression de plusieurs zones AU et la référence au PLH actuellement en phase finale d'élaboration, et ne concourent pas à la mise en œuvre de la politique de modération de la consommation des espaces.

Le rapport de présentation n'a pas toujours pas apporté les éléments de connaissance suffisants permettant de conclure réellement sur les impacts de l'urbanisation du plateau de Prompsault.

En l'état du nouveau projet, l'Autorité environnementale estime que les évolutions mineures et la prise en compte de certaines remarques, notamment celles relatives à la gestion des eaux usées, ne constituent pas une évolution suffisante susceptible de répondre aux remarques formulées en avril 2017, et ne permettent pas de considérer que le niveau de prise en compte de l'environnement par le projet est suffisant.

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by 'AYPHASSORHO'.

Hugues AYPHASSORHO