Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

LE GRAND PERIGUEUX
Espace Aliénor
255 rue Martha Desrumaux - CS 6003 - 24000 PERIGUEUX

DELIBERATION DD2026_115

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 19 juin 2026

LE 25 juin 2026, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	82
Présents	67
Votants	76
Pouvoirs	9

Secrétaire de séance : Mme Marie-Laure FAURE

APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU PLUI - PARC D'ACTIVITÉS DE CHAUSSIDOUX À COURSAC

PRESENTS :
Mme ALARCON, M. AMELIN, M. ANDRIEUX-CASSANT, M. AUTHIER, M. AUZOU, Mme AZEVEDO SOUSA, M. BECKER, M. BIJOU, Mme BONNAUD-CATTEROU, M. BRIZARD, M. CADET, Mme CASTAIGNEDE, M. CHANTEGREIL, M. CHAPOUL, M. CIPIERRE, Mme CORNUT, Mme DAVID, M. DEMARET, M DENIS, M. DOBBELS, Mme DRUILLOLE, Mme DUMONCEAU, M. DUNOYER, Mme DUPUY, M. DURU, M. FALLOUS, Mme FAURE, M. FERRAZZI, Mme FOLGADO, M. FOUCHIER, M. GARRIGUE, M. GEOFFROID, M. GEORGIADES, M. GUILLEMET, M. JAUBERTIE, Mme KERGOAT, M. LAGUIONIE, M. LAVITOLA, M. LECOMTE, M. LE MAO, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, Mme MAGNANOU, Mme MARCHAND, Mme MARRACHE, M. MARTIN, M. MARTY, M. MASO, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, Mme VILLENEUVE, M. MOISSAT, Mme MOREAU, M. MOSSION, M. MOTARD, M. PAUTARD, M. PIERRE NADAL, M. POUJOL, M. PROTANO, M. REYNET, M. DETRIEUX, M. ROLLAND, Mme ROUX, Mme SALINIER, Mme SAUVAGE, M. SEGUY, M. SERRE, M. WEBER, M. BAGUELIN

ABSENT(S) EXCUSE(S) :
Mme VOLPATO, M. DELCROS, Mme FAURE, M. MALLET, M. NARDOU, M. TALLET

POUVOIR(S) :
M. BERGOUNIOUX donne pouvoir à Mme FAURE
Mme CASTANIE donne pouvoir à M. ANDRIEUX-CASSANT
Mme CHABREYROU donne pouvoir à Mme DUPUY
Mme DORET donne pouvoir à M. CADET
Mme FRUGIER donne pouvoir à M. FERRAZZI
M. GUILLET donne pouvoir à M. FALLOUS
Mme JARRIGE donne pouvoir à Mme AZEVEDO SOUSA
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
M. NOYER donne pouvoir à M. JAUBERTIE

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU PLUI - PARC D'ACTIVITÉS DE CHAUSSIDOUX À COURSAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.111-8, et L.153-41.

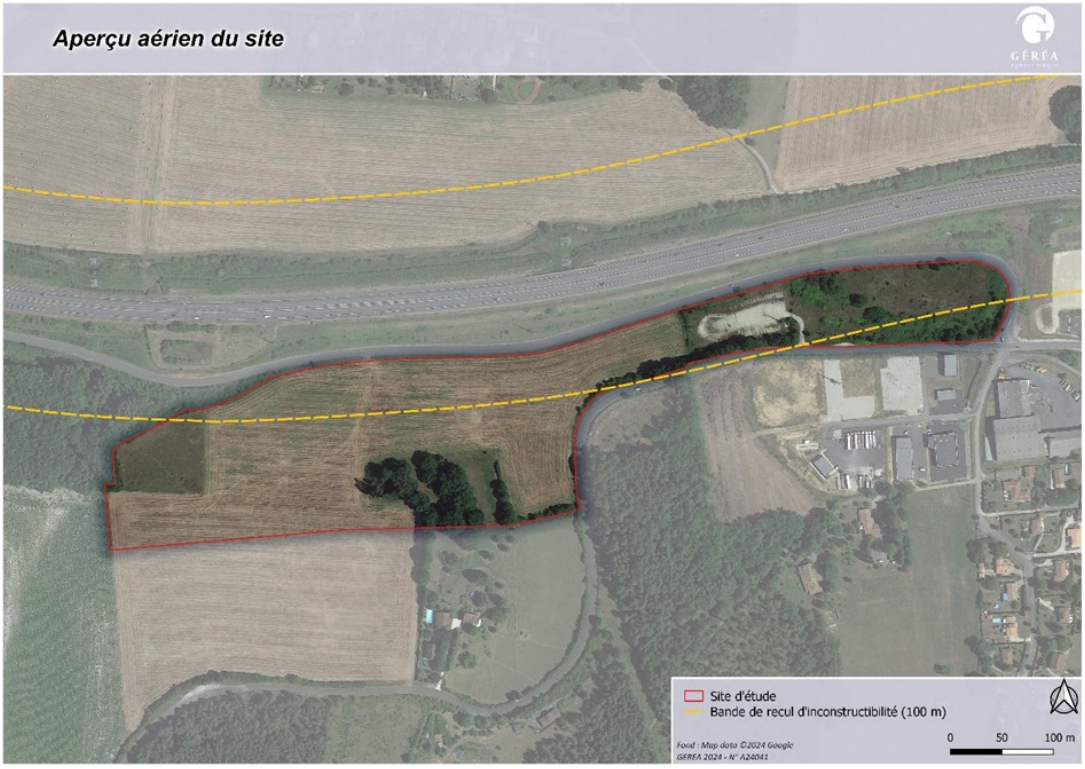
Considérant que par une délibération du 30 mai 2024, le Grand Périgueux a prescrit la procédure de révision selon des modalités allégées n°6 de son PLUi, afin de réduire la marge de recul le long de l'A 89 au droit de la future zone d'activités de Chaussidoux à Coursac.

Qu'en effet, l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme impose des marges de recul le long de toutes les voies routières classées à grande circulation, hors zone urbanisée. Pour les autoroutes, cette marge est de 100 mètres (calculés depuis l'axe de la voie), pour les routes nationales et départementales, la marge est de 75 mètres.

Que ces marges s'imposent à toutes les constructions sauf celles destinées aux services publics et d'intérêt collectif ou aux exploitations agricoles.

Que cela a pour conséquence que toutes les zones constructibles dans le PLUi, mais non encore aménagées et construites, donc situées hors des secteurs actuellement urbanisés, se voient imposer cette marge de recul dès lors qu'elles sont situées le long de l'A 89, de la RN 21, de la RD 6089 ou 6021, …

Que c'est le cas de la zone 1AUy de Chaussidoux à Coursac, située le long de l'A 89, complétée par une partie de la zone UY attenante et disposant au global de 7,5 ha de disponibilité foncière fortement contrainte par la marge de recul. L'objectif de la procédure est de diminuer la marge de retrait afin d'homogénéiser le recul à 15 mètres depuis l'axe de la route Jean Julliand (voirie communale) ; soit entre 40 mètres et 80 mètres selon les points depuis l'axe de l'A89.



Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

Considérant que l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme prévoit cependant que l'on peut réduire cette marge de recul à la condition de justifier dans le PLUi de règles permettant la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Que le PLUi doit ainsi prévoir pour chaque zone concernée des règles spécifiques d'aménagement, par exemple sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui devront se justifier au regard de ces 5 aspects. C'est l'objet de la présente procédure.

Que le contenu du dossier de la révision allégée n°6 ayant été finalisé en concertation avec la commune et le service du développement économique du Grand Périgueux, il a été arrêté par une délibération du conseil communautaire n°DD2025-113 du 20 novembre 2025.

Que la procédure a ensuite suivie son cours, et il s'agit désormais d'approuver la révision selon des modalités allégées n°6 du PLUi du Grand Périgueux. La procédure a été menée conformément aux articles L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

<u>Le déroulement et le contenu de la procédure de révision allégée n°6 du PLUi</u>

Considérant que conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une note complémentaire au rapport de présentation détaillant l'évolution du PLUI engendrée par la révision à modalités allégées. 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. Cette notice intègre l'évaluation environnementale exigée par l'autorité environnementale de l'Etat.

- En annexe de cette note complémentaire au rapport de présentation : l'étude spécifique réalisée en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme sur le site de « Chaussidoux » sur la commune de Coursac.

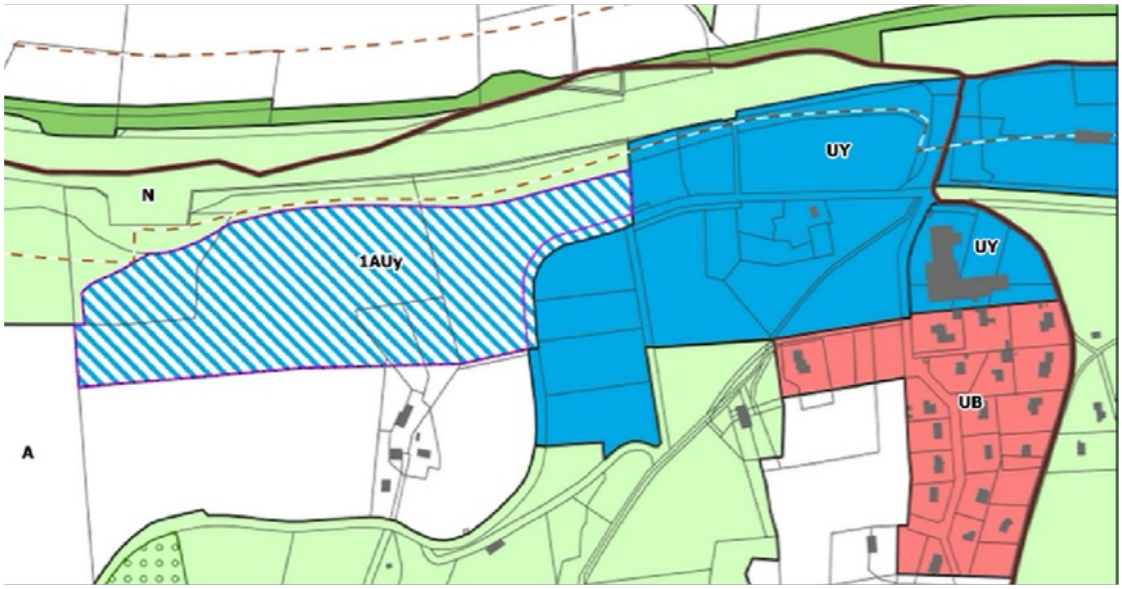
- Les différentes pièces du dossier de PLUI modifiées dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- Une actualisation apportée à la pièce 3.2.1 « Orientations d'Aménagement et de Programmation - secteur 2 » par le remplacement de l'OAP existante intitulée « Secteur 2 : zone d'activité économiques – Chaussidoux », par la nouvelle OAP proposée par l'étude dérogatoire.
- L'ajout d'une règle graphique matérialisant la nouvelle marge de retrait par rapport à la route de Jean Julliand parallèle à l'autoroute A89 (R1) sur le Plan de Zonage du PLUI (plan 5.19 – secteur 2).

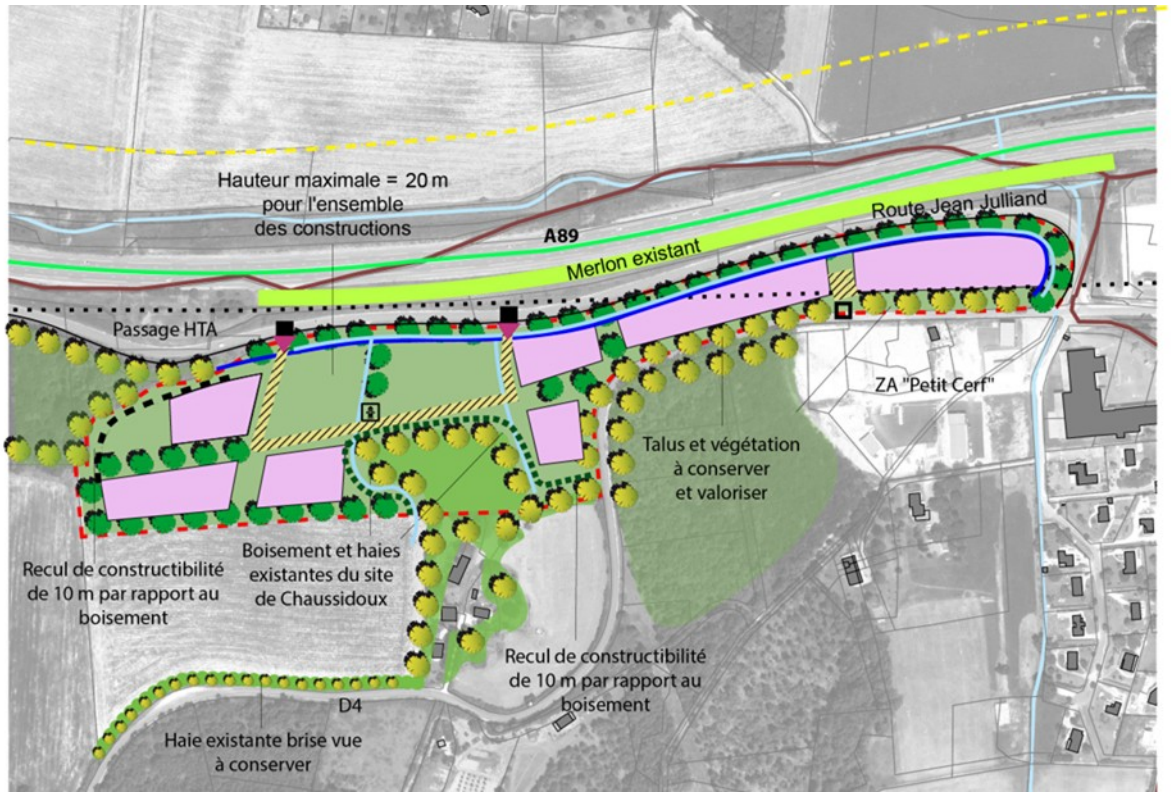
Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

- Un complément apporté au règlement des zones UY et 1AUy (secteur 2) pour autoriser la règle graphique conformément au Code de l'urbanisme.

Que les autres pièces du PLUI sont inchangées.



Extrait du plan de zonage après modification



Extrait de l'OAP après modification

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

Considérant qu'en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du [illegible] Périgueux a transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine le 17 octobre 2024 un dossier de demande d'examen au cas par cas.

Que la MRAe a répondu par un avis n° MRAE 2024ACNA134 du 29 novembre 2024, en soumettant cette procédure à évaluation environnementale. Elle a notamment demandé d'approfondir le projet en examinant la potentialité de présence de zones humides sur le terrain, et d'argumenter la nécessité d'optimiser le foncier économique du Grand Périgueux au regard de l'ensemble des potentialités restantes dans les zones d'activités actuelles et futures du territoire.

Qu'en application de l'article R. 104-33 du code l'urbanisme, le Grand Périgueux a pris, par la délibération n°DD2025-113 du 20 novembre 2025, la décision de soumettre ce projet à évaluation environnementale, suivant l'avis conforme émis par l'autorité environnementale.

Que le Grand Périgueux a donc modifié son projet, notamment l'OAP, en excluant une zone humide potentielle des zones cessibles, et a complété le dossier en incluant au sein de la notice complémentaire au rapport de présentation, une évaluation environnementale complète de la procédure. Une étude spécifique sur les zones humides a également été réalisée. C'est ce dossier modifié qui est proposé à l'approbation.

Que cette évaluation environnementale a été soumise pour avis à l'autorité environnementale le 8 octobre 2025. Celle-ci a répondu par un avis simple du 15 décembre 2025, faisant diverses recommandations. Le Grand Périgueux y a répondu et ce document a été joint à l'enquête publique. La notice de présentation doit ainsi être complétée, notamment au sujet de l'assainissement du futur parc d'activités, et l'OAP doit identifier et protéger les deux zones humides recensées par le biais de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Considérant que le dossier a également été notifié le 18 décembre 2025 aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 9 du code de l'urbanisme, en vue de la réunion d'examen conjoint prévue le 24 février 2026. Le procès-verbal de celle-ci a été joint à l'enquête publique ainsi qu'en annexe de la présente délibération.

Que des avis écrits ont été reçus par la Communauté d'agglomération en amont de la réunion d'examen conjoint : ceux de la Direction départementale des territoires (DDT) de la Dordogne, de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne, et de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme. Ces avis sont tous favorables et ne formulent aucune demande d'évolution du contenu du dossier de la révision à modalités allégées n°6 du PLUi du Grand Périgueux.

Considérant que deux avis reçus avant la présente réunion émettent cependant des questions ou des réserves sur ce projet.

Que le conseil départemental de Dordogne a émis un avis réservé sur le projet, par un courrier en date du 06 janvier 2026. Au-delà des prescriptions habituelles sur les plantations, les portails et clôtures vis-à-vis des routes départementales, et les rejets des eaux pluviales, le conseil départemental indique que le projet d'aménagement proposé dans l'OAP de Chaussidoux ne semble pas compatible avec le projet de contournement ouest de l'agglomération, pour lequel il réalise les études préalables pour le compte du Grand Périgueux. Le faisceau d'étude de l'ISA Ouest traverse en effet la partie Est de l'OAP.

Que le Grand Périgueux répond à cette première remarque que ces sujets, que ce soit l'aménagement du parc d'activités de Chaussidoux, ou la réalisation du contournement ouest de l'agglomération, sont des projets structurant pour l'avenir du territoire. La contradiction

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

apparente entre eux ne pourra être résolue dans le cadre restreint de cette révision allégée du PLUi, et mérite une réflexion approfondie qui sera menée dans le cadre de la révision générale du PLUI qui commence en 2026. Le dossier de révision allégée n°6 ne sera pas modifié pour l'instant, mais réexaminé lors de la révision générale.

Considérant que la société ASF, concessionnaire de l'autoroute A 89, ne s'oppose pas au projet de diminution de la marge de recul le long de celle-ci, mais évoque plusieurs sujets dans son courriel du 23 février 2026. Elle souligne qu'aucun travaux ne devront avoir lieu, ni aucune plantation, dans l'emprise de l'A89. De même, la gestion des eaux pluviales du projet ne devra pas avoir d'impact sur les ouvrages hydrauliques de l'autoroute. Dans le cas contraire, ASF doit en être informé et une étude spécifique doit être fournie. Enfin, ASF s'interroge sur la vocation économique de ses terrains inclus dans l'OAP (secteur Est de celle-ci, en zone UY du PLUi), et demande si le projet photovoltaïque qu'elle y envisage pourrait y être autorisé.

Que le Grand Périgueux répond sur le premier point que l'aménagement du parc d'activités de Chaussidoux n'aura aucun impact sur l'emprise autoroutière, ni n'y envisage un rejet des eaux pluviales. Cet aménagement sera géré de façon autonome. Sur le second point, le Grand Périgueux privilégie dans ces parcs d'activités des implantations à vocation artisanales, industrielles logistiques ou tertiaires. Les parcs solaires ne sont pas pertinents sur ce type de foncier et ne sont donc pas autorisés dans l'OAP produite lors de la révision allégée n°6 du PLUi.

Que durant la réunion d'examen conjoint, le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord, porteur du SCOT, a émis un avis favorable lors de son bureau syndical du 18 février 2026, confirmé en réunion d'examen conjoint.

Qu'enfin, la commune de Coursac, par la voix de son Maire, précise que c'est un projet que la municipalité soutient. Son avis est donc très favorable et la commune continuera à l'accompagner. Elle a notamment demandé que la question d'une desserte par les transports en commun des parcs d'activités existants, en cours d'aménagement ou futurs, tous situés le long de l'A 89, soit étudiée.

Considérant que par un arrêté n°ARRU2026-001 du 26 février 2026, M. le Président du Grand Périgueux a organisé l'enquête publique qui a eu lieu pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 30 mars 2026 au jeudi 30 avril 2026. Elle a été annoncée par voie de presse (publications dans Sud-Ouest et la DL le 13 mars 2026 et le 3 avril 2026) et par voie d'affichage réglementaire sur site, à la mairie de Coursac et au siège du Grand Périgueux. Un registre accompagnait le dossier de modification au siège du Grand Périgueux ainsi qu'en mairie, chacun pouvait y inscrire ses observations éventuelles. Un registre dématérialisé était également accessible en ligne depuis le site internet du Grand Périgueux, accompagné du dossier complet. Enfin, une adresse mail dédiée permettait également aux usagers de faire part de leurs observations.

Que le commissaire enquêteur a par ailleurs tenu 3 permanences au siège du Grand Périgueux et en mairie. 4 personnes ont été reçues, déposant une pétition au nom de 13 habitants du hameau des Andrieux sur Coulounieix-Chamiers. 2 observations ont été reçues via le registre dématérialisé, 1 par courriel et 1 par courrier postal.

Que les observations reçues s'opposent globalement au projet de parc d'activités et s'inquiètent de son impact. Le Grand Périgueux a répondu à l'ensemble de ces observations dans un document qui figure en annexe de la présente délibération. Les principaux points soulevés sont les suivants :

- Il était notamment demandé au Grand Périgueux de limiter la hauteur du bâti selon la cote 125 NGF, soit limitant à moins d'une dizaine de mètre de hauteur les constructions (au lieu de 20m dans les zones d'activités du PLUi) ; mais cette hauteur a été fixée à l'identique sur

Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

l'ensemble des parcs d'activités du Grand Périgueux et il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.

- Au sujet des nuisances sonores et paysagères, il est rappelé que le hameau des Andrieux se trouve à plus de 300 mètres du futur parc d'activités de Chaussidoux, de l'autre côté de l'A89 et d'une ligne haute tension. Les riverains subissent déjà l'impact de ces ouvrages et le parc d'activités, prévu depuis 2019, ne saurait être regardé comme aggravant de façon disproportionnée la situation. Des plantations sont prévues le long de la route Jean Julliand afin d'intégrer le parc d'activités dans le paysage.

- Enfin, la gestion des eaux pluviales et usées est intégralement gérée à l'échelle de l'opération, sans conséquence sur le ruisseau du Cerf ou les ouvrages de l'A 89.

Considérant que les observations formulées lors de l'enquête publique ne remettent pas en cause le projet de réduction de la marge de recul le long de l'A 89, objet unique de la présente procédure, et n'entraînent donc aucune modification du dossier de révision allégée n°6 du PLUi.

Que M. le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête publique et ses conclusions le vendredi 29 mai 2026, dans lesquels il donne un avis favorable à la procédure, assorti de la recommandation d'ajuster la hauteur des futurs bâtiments dans l'OAP, en tenant compte de la topographie du site, ce point semblant au cœur des inquiétudes des riverains. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont jointes en annexe à la présente délibération.

Que comme indiqué plus haut en réponse aux observations portées à l'enquête publique, le Grand Périgueux a pris dans l'OAP des dispositions afin de s'assurer de plantations et du verdissement du futur parc d'activités de Chaussidoux. Cette mesure est de nature à limiter l'impact visuel de cet aménagement. Compte-tenu de la topographie du site, et du fait que la hauteur maximale du bâti de 20 mètres est la même sur tous les parcs d'activités de l'agglomération, le Grand Périgueux ne peut donner une suite favorable à cette recommandation.

Qu'en conclusion, il y a néanmoins lieu de corriger et compléter le dossier de révision allégée n°6 du PLUi du Grand Périgueux en vue de son approbation, afin de tenir compte des observations formulées par l'autorité environnementale rappelées ci-avant et figurant en annexe de la présente délibération.

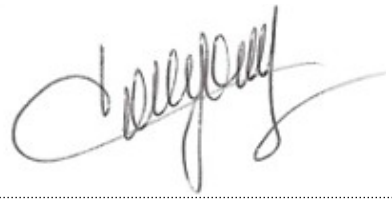
Envoyé en préfecture le 10/07/2026
Reçu en préfecture le 10/07/2026
Publié le
ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'approuver la procédure de révision selon des modalités allégées n°6 du PLUi du Grand Périgueux sur la commune de Coursac ;

- Précise que la présente délibération respectera les mesures de publicité décrites à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme :
  - publication au recueil des actes administratifs ;
  - affichage pendant un mois au siège du Grand Périgueux et en mairie de Coursac ;
  - insertion dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 10/07/2026	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 10/07/2026	Périgueux, le 10/07/2026
La secrétaire de séance Marie-Laure FAURE 	Le Président  Jacques AUZOU