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

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION A MODALITES ALLEGEES N°6

Réponses à l'avis de l'autorité environnementale

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre des articles R. 104-33 et R. 104-37 du Code de l'urbanisme, le Grand Périgueux a soumis le dossier de révision à modalités allégées n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'autorité environnementale. La MRAe a répondu par un avis n° MRAE 2024ACNA134 du 29 novembre 2024, en soumettant cette procédure à évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale a été envoyée à l'autorité environnementale le 8 octobre 2025. Celle-ci a émis son avis le 15 décembre 2026, portant le numéro NA-2025-006845/A PP.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans la colonne de droite. **On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Communauté d'agglomération seront apportées après l'enquête publique au moment de finaliser le dossier pour son approbation**.

AVIS DE LA MRAe	*REPONSE DU GRAND PERIGUEUX*
III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification 1. Qualité générale du dossier Le dossier est composé d'une notice de présentation du projet de révision allégée n°6 du PLUi comprenant l'évaluation environnementale du projet ainsi qu'un résumé non technique, une étude dérogatoire à la loi Barnier permettant	

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
de justifier la mise en place de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et un rapport d'expertise « zone humide ». Il convient d'améliorer le résumé non technique par une présentation des évolutions apportées au plan de zonage du PLUi afin de faciliter l'accès du public à l'information. Si la notice indique que le PLUi comporte d'ores et déjà des indicateurs adaptés au suivi de la mise en œuvre de la révision allégée, il convient de présenter ces indicateurs. La notice comporte de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public. Le dossier s'appuie sur les périmètres réglementaires relatifs aux risques, au patrimoine naturel et paysager et fait référence à la bibliographie, aux bases de données faune-flore-habitats naturels et zones humides et aux inventaires de terrain pour analyser les sensibilités écologiques du site concerné par la révision allégée n°6 du PLUi. La notice met en évidence les enjeux, les incidences potentielles de la révision allégée n°6 et les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre. La démarche d'évaluation environnementale présentée s'attache à démontrer que les choix d'aménagement ont été effectués en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés, selon une méthode multicritères prenant en compte la protection des milieux naturels et de la biodiversité, la préservation des paysages, la gestion de l'eau et la prévention des risques et des nuisances. Cette démarche doit être poursuivie en prenant en compte les observations et les recommandations du présent avis.	Le résumé non technique sera complété avec une présentation des évolutions apportées au plan de zonage. Les indicateurs de suivi seront rappelés dans la notice.
2. <u>Justification des choix et consommation d'espace</u>	Dont acte.

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
Le SCoT de l'Isle-en-Périgord a identifié un potentiel foncier à vocation économique résiduel existant et prévoit entre 2021 et 2031 une consommation d'espaces de 165 hectares dans le périmètre de la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux. Depuis 2021, le développement économique au sein des zones d'activités publiques a consommé environ 32,5 hectares. Le PLUi en vigueur prévoit de mobiliser 200 hectares de foncier à vocation économique. L'avis de la MRAe relatif au projet de PLUi indiquait que cet objectif ne permettait pas de comprendre quelle dynamique en cours et quels projets précis justifiaient une offre aussi importante et recommandait de réduire cette surface. Il ressort d'une actualisation de l'analyse territoriale du foncier à vocation économique réalisée en juin 2025 que la zone d'activités de Chaussidoux permettrait de répondre aux besoins d'implantation d'entreprises sur des terrains de plus d'un hectare aménageable sur le territoire du Grand Périgueux. La notice précise également que trois autres procédures d'évolution du PLUi visant à augmenter le foncier économique commercialisable engagées par la collectivité sont abandonnées. Il s'agissait des révisions à modalité allégée n°3 (extension de CréaVallée-Sud à Sanilhac), n°5 (diminution de la marge de recul de la RN 21 sur le site de Lavy à Sarliac-sur-l'Isle), et n°7 (aménagement du site de Niversac à Boulazac-Isle-Manoire). La zone d'activités de Chaussidoux couvre actuellement une superficie de 9,98 hectares. Selon le dossier, la révision allégée n°6 permettra une urbanisation de la zone sur environ 7,5 hectares dont une surface significative (2,96 hectares) issue de la diminution de la marge de recul des constructions imposée le long de l'A 89 afin répondre aux besoins en optimisant le foncier à vocation économique.	
3. <u>Prise en compte de la ressource en eau</u>	

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
Selon la notice, les zones Uy et 1AUy sont concernées par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la source des « Moulineaux ». Concernant la gestion des eaux usées, la zone d'activités de Chaussidoux relève de l'assainissement autonome. La notice ne présente pas de bilan des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal (nombre, localisation, taux de conformité des installations existantes) ni d'analyse de l'aptitude des sols à l'auto-épuration. Il est à noter que le choix d'un système d'assainissement non collectif doit être justifié par la possibilité d'une infiltration à la parcelle et par la disponibilité d'un exutoire adapté à proximité afin de ne pas générer d'incidences notables des rejets cumulés, notamment sur les eaux du captage. **La MRAe recommande d'apporter des informations précises en matière d'assainissement autonome sur le territoire de Coursac, notamment un bilan des capacités épuratoires du territoire, afin d'évaluer la faisabilité du projet de révision allégée.** En matière de gestion des eaux pluviales, il ressort du dossier des enjeux de préservation des axes d'écoulement de l'eau et des pentes naturelles ainsi que de maintien des boisements et des haies afin d'éviter l'érosion des sols, les glissements de terrain et de limiter les ruissellements. Au sein des zones Uy et 1AUy, la notice préconise de limiter l'imperméabilisation des sols et d'infiltrer une part des eaux de pluie selon la nature des sols. Le règlement des zones UY et 1AUy en vigueur impose 10 % minimum d'espaces en pleine terre. L'OAP modifiée prévoit en complément des dispositions relatives à la perméabilité des aires de stationnement, des espaces entre emprises bâties et un recul des constructions de 15 mètres depuis l'emprise de la route Jean Julliand et de 10 mètres par rapport aux espaces boisés et agricoles.	Dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités, une étude de sol sera réalisée, ainsi que l'étude d'une filière d'assainissement conforme et des méthodes de gestion des eaux pluviales. Le dossier Loi sur l'eau en cours de réalisation fixe déjà les principes de gestion des eaux pluviales en fonction des exigences liées au périmètre de protection du captage des Moulineaux. Le nombre d'installations d'ANC à Coursac est estimé à environ 664. Les données du service SPANC du Grand Périgueux font apparaître un taux de conformité de 38,5 %, pour 41,6 % de non-conformité. Il faut cependant préciser qu'une politique incitative de résorption des points noirs (les installations ANC présentant des risques de pollution du milieu), est menée depuis plusieurs années et a permis de supprimer la plupart de ceux-ci. Les non-conformités restantes sont diverses mais essentiellement peu impactantes. On estime par ailleurs à environ 12,8 % le nombre d'installations ANC non encore contrôlées et à 6,6 % les ANC présentant un défaut d'entretien ou d'usure. Le Grand Périgueux a rendu obligatoire les études sol et de définition de filière ANC depuis le dernier trimestre 2021, pour tout nouveau projet. Cela permet d'obtenir un meilleur taux d'efficacité des installations récentes, et donc un faible risque de pollution des sols et des eaux souterraines ou superficielles. Quoiqu'il en soit, les installations d'assainissement autonomes qui seront autorisées dans le futur parc d'activités de Chaussidoux feront l'objet d'un contrôle a priori et a postériori par le SPANC. Elles ne peuvent être regardées comme non conformes, et n'aggraveront pas ni ne généreront de risque pour la ressource en eau.

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
4. Prise en compte des sensibilités écologiques Les parcelles concernées par la révision allégée du PLUi sont situées au sein des continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue du PLUi liées à la présence de boisements et de milieux humides. Le Cerf, ruisseau intermittent longeant l'A 89 en partie nord, est un affluent de l'Isle, cours d'eau situé au sein du site Natura 2000 de la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne désigné au titre de la directive « Habitat, faune, flore ». Une description du site Natura 2000 de la vallée de l'Isle situé à environ 5,8 kilomètres des parcelles du projet est fournie dans la notice. Une cartographie de superposition du site Natura 2000 avec le secteur de projet doit être également présentée pour la bonne information du public. Les parcelles concernées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides en octobre 2018 réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Selon l'inventaire des zones humides complémentaire réalisé en février et en avril 2025, le secteur de projet de révision allégée n°6 comporte des zones humides caractérisées en application des dispositions de l'article3 L. 211-1 du Code de l'environnement. Il ressort également de cet inventaire, la présence d'une espèce floristique patrimoniale d'enjeu modéré, l'Ophioglosse répandu. Le PLUi comporte une OAP relative à la thématique de la trame verte et bleue et du paysage qui prévoit la préservation des zones humides et des trames boisées. La révision allégée n°6 prévoit de conserver la majorité des arbres et des haies en présence, notamment les arbres des lisières boisées ainsi qu'un boisement de chênes au centre du site potentiellement favorable à l'accueil du Grand Capricorne, de rapaces et de chiroptères. L'OAP du secteur de Chaussidoux est ainsi améliorée par des principes d'aménagement prévoyant un recul des	

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
constructions de 10 mètres par rapport aux boisements et l'intégration des zones humides dans les espaces verts. La MRAe rappelle que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Ceci fragilise la mise en œuvre de la démarche ERC dont la finalité est de proposer un projet de développement du territoire le moins impactant possible pour l'environnement. Des outils de protection par un classement en zone naturelle N ou pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation lors de l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) attendue dans l'élaboration d'un document d'urbanisme. **La MRAe recommande de matérialiser les zones humides sur le schéma d'aménagement de la zone d'activités de Chaussidoux et de protéger les zones humides et les boisements par des dispositions réglementaires afin d'éviter et de réduire les impacts sur l'environnement.** L'OAP préconise en outre la plantation d'espèces végétales locales diversifiées en évitant les espèces végétales allergènes ou présentant un caractère fortement inflammable. La mention d'un choix d'espèces végétales adaptées au changement climatique pourrait être ajoutée.	Le Grand Périgueux suit les préconisations de l'autorité environnementale en identifiant les zones humides dans l'OAP et en les protégeant par le biais de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Cette précision sera apportée dans le texte de l'OAP.
5. <u>Prise en compte des sensibilités paysagères</u> La commune de Coursac se situe dans l'entité paysagère des Coteaux centraux qui surplombe la vallée de l'Isle et offre un paysage de coteaux boisés fortement vallonnés. Les parcelles concernées par la révision allégée n°6, actuellement cultivées, sont situées sur des pentes moyennes de 20 % relativement marquées.	Eu égard aux sensibilités paysagères du site, dans le cadre de l'aménagement projeté s'appuyant sur la topographie du site, il s'agit au maximum de ne pas bouleverser la pente générale (en limitant la hauteur des talus, en composant le projet en strates …), et de masquer les éléments techniques ou fonctionnels des bâtiments ou de la future zone d'activités, afin de garantir l'intégration visuelle

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
L'OAP thématique de la trame verte et bleue et du paysage montre un secteur de projet situé sur les coteaux présentant une sensibilité paysagère importante à préserver. Le dossier préconise une intégration paysagère des aménagements en s'appuyant sur la topographie naturelle du site et la présence des boisements, des haies et du merlon longeant l'A 89 constituant un écran paysager. Le dossier souligne une altération potentielle des paysages liée à la volumétrie des constructions et des aménagements permis par la révision allégée n°6 du PLUi. La MRAe relève que la révision allégée renforce l'extension urbaine linéaire le long de l'autoroute A 89 sur des espaces agricoles. Les dispositions réglementaires et l'OAP du PLUi définissent une hauteur maximale des constructions de 13 mètres à ne pas dépasser, imposent une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site ainsi que la préservation des haies et des arbres isolés en lisières afin de constituer un écran végétal. La notice indique que la collectivité envisage de porter la hauteur maximale des constructions à 20 mètres, une évolution du règlement du PLUi étant en cours pour ce faire. Le dossier ne permet pas de montrer l'absence d'impact paysager significatif du projet de révision allégée n°6 sur ce secteur au regard notamment de la hauteur maximale autorisée pour les constructions et de leur insertion dans le site. Des illustrations ou des photos-montages permettraient d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur les zones UY et 1AUY par la révision allégée. **La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences potentielles du projet de révision allégée n°6 sur le paysage, et de prévoir, le cas échéant, des mesures pour limiter les impacts paysagers identifiés.**	du site. Ainsi, un travail d'orientation des façades des constructions en direction de la route Jean Julliand et de l'A89 doit être recherché. En complément, la priorité a été donnée au travail de paysagement et de plantation sur les espaces ouverts au public de la zone d'activités, afin de respecter le caractère naturel du site. L'OAP modifiée a été conçue sur la base des principes susmentionnés permettant ainsi de réduire les incidences potentielles du futur projet d'aménagement. L'analyse des incidences du projet de révision allégée sera complétée en ce sens dans le dossier d'approbation, en reprenant les éléments issus de l'étude L. 111-8 du code de l'urbanisme.
6. <u>Prise en compte des risques</u>	Dont acte.

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

AVIS DE LA MRAe	REPONSE DU GRAND PERIGUEUX
La zone d'activités est concernée par des risques élevés de feux de forêt et de retrait et gonflement des argiles. Elle est située en zone moyennement exposée du plan de prévention des risques naturels (PPRN) de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des argiles. La notice rappelle les dispositions constructives du PLUi en vigueur et les obligations légales de débroussaillement (OLD) à mettre en œuvre afin de prendre en compte ces risques naturels.	
IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale Le projet de révision allégée n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand-Périgueux vise à permettre l'accueil d'activités économiques dans la zone d'activités de Chaussidoux implantée au nord de la commune de Coursac par la réduction de la marge de recul inconstructible instaurée en bordure de l'autoroute A 89 et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation associée à la zone d'activités. Au regard des enjeux écologiques identifiés sur le secteur de projet de la révision allégée, il est attendu un bilan des capacités épuratoires du territoire, la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction aboutie en prenant notamment en compte la présence réglementaire de boisements, de zones humides et d'une espèce floristique patrimoniale sur le secteur de projet. L'évaluation des incidences paysagères de la révision allégée est également à poursuivre. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.	Le Grand Périgueux prend acte de cet avis et a apporté un ensemble de réponses dans le corps du présent tableau.