

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD091-2018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	69
Votants	90
Pouvoirs	21

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 25 mai 2018

LE 31 mai 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPTABILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMIERES

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, PAUL, ROUX, SALOMON.

MM. BUISSON, LE MAO, BEYLOT, BONNET, BREAU, MOTTIER, CURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, CIPIERRE, COUDERC, DUNOYER, KHAIRALLAH, LE VACON, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, RAUZET, LOURD, REYNET, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADIS, DUCENE, LE ROUX, CACAN.

ABSENTS :

Mmes : GONTHIER, KERGOAT, FAURE, GATAULT, HANOU, RAT-SOUIILLER, DORET, DECABRAS.

MM. : DESPLAT, LARRE, GARRIGUE, CHERON, BERIT-DEBAT, FRADON, LE PAPE, PUYRIGAUD, RIGAUD, GIRAUDEL, MACARY, MOSSION, MALLET, MATHIEU, GUILLEMET, LAROCHE, HERBRETEAU, MONTORIOI.

POUVOIRS :

M. LARRE	Pouvoir à	M. BEYLOT	Mme HANOU	Pouvoir à	M. AUDI
Mme GONTHIER	Pouvoir à	M. AUZOU	M. MACARY	Pouvoir à	M. ROUQUIE
Mme KERGOAT	Pouvoir à	M. GENDRE	M. MOSSION	Pouvoir à	Mme BORAS
M. GARRIGUE	Pouvoir à	M. USCAIN	Mme RAT SOUIILLER	Pouvoir à	Mme PERRAUD-DAUSSE
M. CHERON	Pouvoir à	M. LECOMTE	M. GUILLEMET	Pouvoir à	M. COLLINET
M. BERIT-DEBAT	Pouvoir à	M. TESTUT	Mme DORET	Pouvoir à	Mme DATRIER
M. FRADON	Pouvoir à	M. RAUZET	Mme DECABRAS	Pouvoir à	Mme SALOMON
M. LE PAPE	Pouvoir à	Mme MOULENES	M. HERBRETEAU	Pouvoir à	M. DUCENE
Mme FAURE	Pouvoir à	M. SCHRICKE	M. MONTORIOI	Pouvoir à	M. TENAILLON
M. RIGAUD	Pouvoir à	M. LARENAUDIE			
Mme GATAULT	Pouvoir à	M. MOTTIER			
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	M. BARBANCEY			

OBJET : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPTABILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMIER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L.153- 54 et suivant.

Considérant que le Grand Périgueux exerce la compétence urbanisme depuis le 1er octobre 2015. L'agglomération, en étroite concertation avec la commune de Coulounieix-Chamiers, a lancé une déclaration de projet devant permettre l'extension de la zone d'activités de la Rampinsolle.

Qu'il appartient au Grand Périgueux de mener à bien une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers.

Qu'une telle procédure nécessite, pour être approuvée, une délibération du Grand Périgueux sur l'intérêt général du projet, afin d'emporter la mise en compatibilité du PLU et donc l'extension de la zone UY (zone constructible à vocation économique) sur une partie de la zone naturelle (N).

A. Le projet d'extension du Parc d'activités de la Rampinsolle :

Considérant que la zone d'activités de la Rampinsolle est gérée par le Grand Périgueux. En 2017, elle compte une vingtaine d'entreprises (PME-PMI artisans et BTP, valorisation des déchets) pour environ 260 salariés, et s'étend sur environ 38 hectares répartis comme suit :

- 20 hectares sont exploités par des entreprises ;
- 15 hectares sont boisés, voire inscrits au PLU en vigueur comme des Espaces Boisés Classés ;
- Environ 3,15 hectares sont disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises, avec une promesse d'achat de 3 hectares par le SMD3 qui souhaite s'étendre.

Qu'en outre, il reste environ 1 500 m² de disponibles pour potentiellement accueillir de nouvelles entreprises.

Que nombre d'entreprises souhaitent encore s'implanter sur ce parc d'activités, notamment au vu de sa situation géographique (diffuseur du Pont du Cerf, proximité avec Périgueux, Cré@vallée...), mais également grâce à ses aménagements (réseaux électrique, téléphone, eau, gaz, assainissement, fibre optique, ADSL, ADSL +, signalétique, parc paysager, club des entreprises...).

Qu'aujourd'hui, il s'avère que la zone d'activités de la Rampinsolle s'épuise en termes de disponibilités foncières, alors qu'une forte demande subsiste.

Que le secteur faisant l'objet de la présente procédure de déclaration de projet est situé à l'extrémité ouest de l'actuelle zone d'activités économiques. Il est localisé dans le prolongement même de ce parc d'activités et fait partie intégrante de celui-ci.

Considérant que les parcelles concernées par le présent projet sont inscrites dans la section cadastrale AV et numérotées : 255, 257 et 258. Ces parcelles, anciennement cultivées, sont depuis 2015, propriété du Grand Périgueux. Elles représentent une surface de 2,93 hectares environ.

Que le projet d'extension se base sur l'aménagement de trois plateformes, d'environ 6 000 à 7 000 m² chacune, disponibles à l'accueil de nouvelles entreprises.

Qu'il est par ailleurs prévu, en application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'outils (constructibilité limitée le long des grands axes et en dehors des espaces urbanisés), garantissant la qualité du projet aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité le long de la RD6021 (cf. étude L.111-1-4 pour l'extension Nord de Cré@Vallée et Charte d'intégration paysagère de Cré@vallée annexées au dossier).

B. Caractérisation de l'intérêt général du projet

Considérant que l'intérêt général du projet est essentiellement déterminé par ses répercussions économiques pour le territoire du Grand Périgueux.

Que le Grand Périgueux gère actuellement 21 parcs d'activités économiques regroupant :

- Plus de 473 hectares,
- Environ 500 entreprises,
- Près de 7 000 salariés.

Qu'à l'heure actuelle, seulement environ 35 hectares sont encore disponibles.

Que ceux qui présentent les plus importantes réserves foncières encore disponibles à ce jour sont :

- Borie Porte (environ 12 ha) à Trélissac ;
- Les Pradelles (10 ha) à La Douze ;
- Et, Cré@vallée nord (6 ha), à Coulouneix-Chamiers.

Que la dynamique de commercialisation des parcs d'activités du Grand Périgueux oscille autour des 5 hectares en moyenne par an.

Considérant que cette consommation annuelle (environ 5 hectares/an) rapportée aux superficies disponibles sur les parcs d'activités actuels (35 hectares) pourrait laisser penser que le Grand Périgueux a des réserves pour les 7 prochaines années. Néanmoins, durant la seule année 2017, 16 ha ont fait l'objet de promesses de vente, ce qui ramène le stock disponible à une vingtaine d'hectares, très hétérogènes, morcelés, et répartis sur 8 sites distincts.

Qu'on constate également que chacun des parcs d'activités de l'agglomération dispose de spécificités qui leurs sont propres (certains sont à dominante industrielle, tertiaire, ou bien encore spécialisés dans l'artisanat, dans le BTP, dans la logistique, les services, ...). Ils nécessitent, de fait, des aménagements différents selon les besoins des entreprises en présence.

Que par exemple, les entreprises de transports ou de logistiques auront besoins de parcelles de grandes dimensions et plates pour que les poids-lourds puissent manœuvrer facilement ; Les entreprises de services basent leurs critères d'implantation sur la taille des parkings puisqu'elles sont amenées à recevoir régulièrement du public ; Les entreprises commerciales cherchent, quant à elles, à s'implanter en des points stratégiques (nécessité d'être visibles, effet vitrine) ; etc.

Qu'en outre, pour commercialiser annuellement 5 hectares, il faut donc pouvoir disposer du double, afin de pouvoir répondre à la demande de ces entreprises (marge de manœuvre).

Que de plus, l'expérience montre que les différentes étapes du montage de projet (acquisition des terrains, études techniques, permis d'aménager, loi sur l'eau, étude d'impact, archéologie, modification éventuelle du

PLU) font que les délais de réalisation sont plus ou moins longs (3 à 4 ans) et que ces délais sont généralement nécessaires entre la volonté de réaliser un parc d'activités, et sa réalisation concrète).

Considérant que par conséquent, il subsiste une nécessité pour le Grand Périgueux de disposer en même temps, de plusieurs parcs d'activités avec pour chacun d'entre-eux, à minima, quelques réserves foncières disponibles. Permettant dès lors de proposer une gamme de choix pour les futures entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire de l'agglomération (diversification dans le lieu d'implantation, dans la taille des parcelles, dans la vocation de la zone, etc.).

Que cela suppose d'anticiper et de lancer régulièrement l'aménagement de nouveaux parcs d'activités.

Qu'à titre indicatif, l'agrandissement de Cré@ Vallée Nord (la petite Borie) a récemment été anticipé dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet sur la commune de Coulounieix-Chamiers. Approuvée le 26.01.2017, celle-ci a permis au service développement économique de l'agglomération du Grand Périgueux de disposer de terrains supplémentaires à vocation d'activités spécialisés plutôt dans l'industrie (activités de production).

2/ La nécessité d'aménager les parcelles AV255, AV257 et AV258 connexes au parc d'activité de la Rampinsolle.

Considérant que la zone d'activités économiques de la Rampinsolle, comme explicité précédemment, arrive au terme de ses capacités d'accueil (pour rappel, 3,15 hectares sont encore disponibles à l'accueil de nouvelles entreprises, avec 3 hectares déjà « réservés » par le SMD3).

Qu'il s'agit pourtant d'un lieu adéquat pour aménager des lots viabilisés à vocation d'activités économiques : proximité avec l'échangeur autoroutier n°15, avec la ville de Périgueux, avec Cré@vallée, et, disposant de nombreux aménagements (rendant d'autant plus attractive la demande d'implantation des entreprises sur ce secteur).

Que de fait, le projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle, inscrit dans la continuité de la zone existante, permettra au Grand Périgueux de conforter l'offre de terrains à vocation économique présente sur le territoire, et, particulièrement recherchée sur ce secteur (effet vitrine du parc d'activités depuis la RD6021).

Que de plus, il convient de préciser que sur les franges Nord et Ouest du secteur considéré, sont présentes des parcelles boisés, parfois soumises aux prescriptions des espaces boisés classés, et néanmoins inscrites à ce jour en zone constructible du PLU (zone UY).

Considérant que puisque non constructible de fait (parcelles boisés difficilement urbanisables, et, autorisations de défrichement irrecevables dans les espaces boisés classés), il pourrait être envisagé de les restituer à la zone naturelle - zone N du PLU - (mesures visant à compenser l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AV255, AV257 et AV258).

3/ Conclusion sur l'intérêt général du projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle.

Qu'en conclusion, le projet porte un intérêt général en matière de développement économique et d'emplois sur la commune de Coulounieix-Chamiers, mais également à l'échelle de la stratégie économique globale portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Qu'en outre, ce projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Rampinsolle assure une pérennité de l'activité économique à échelle de l'agglomération du Grand Périgueux, puisqu'il permet d'anticiper, dans une moindre mesure, les éventuelles installations d'entreprises spécialisées dans le BTP ou la valorisation des déchets (demande importante sur ce secteur).

C. Le faible impact environnemental du projet :

Le projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle implique la modification des contours de la zone N (naturelle) et de la zone UY (industrielle) du PLU.

Effectivement, il entraîne la consommation de 2,93 ha de zone classée naturelle dans le PLU.

Néanmoins, la mise en compatibilité du PLU a, en contre partie pour conséquence, l'augmentation de la surface d'espaces naturels de près de 12 ha en procédant à la restitution de zone à vocation d'activités non potentiellement constructible (car boisés et parfois classés) en zone naturelle (mesures compensatoires).

La mise en compatibilité du PLU aura donc une incidence positive sur la limitation de la consommation des espaces en augmentant les surfaces à vocation naturelles.

L'analyse des incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU démontre, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement. Les principaux sujets abordés sont les suivants :

Les sols : Un PPRM (Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain) a été approuvé le 23 janvier 2008. Le parc d'activités économiques de la Rampinsolle est concerné, mais le secteur considéré est, quant à lui, uniquement concerné par le phénomène de retrait gonflement des sols argileux, avec un risque moyen, de type B2.

Le relief et le paysage : Le projet d'aménagement de l'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle devra s'adapter à la topographie du terrain (altitude oscillant entre 200 m au nord des parcelles considérées pour l'extension à 180 m au sud). Les nouvelles constructions seront implantées sur des plateformes qui épousent les courbes topographiques (plateformes en cascade).

Nuisances sonores : La zone d'activités économiques de la Rampinsolle est relativement proche d'une poche d'habitat (lieu-dit Gareloup). Néanmoins celle-ci n'est pas impactée par les éventuelles nuisances sonores des entreprises en présence puisque située de l'autre côté de la RD6021. Par ailleurs, la RD6021 est concernée par un classement sonore de catégorie 2 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres). Ce classement implique que toutes les constructions situées à moins de 250 mètres de l'axe de la RD6021 sont affectées par le bruit du trafic. La réglementation concernant les normes acoustiques pour les nouvelles constructions ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Nuisances lumineuses : Afin d'éviter quelconques nuisances lumineuses, aussi bien pour les résidents des secteurs bâtis alentours, que pour les conducteurs qui empruntent l'axe de la route départementale, les futures installations commerciales ne pourront disposer de panneaux publicitaires lumineux.

Un club d'astronomie (club d'astronomie du Flep) est, de plus, présent au sein même du parc d'activités économiques de la Rampinsolle. Une convention amiable entre les adhérents de ce club et les gestionnaires des entreprises assure pleinement la praticabilité des activités liées au club d'astronomie : les entreprises se sont engagées à diminuer la luminosité et l'éclairage de leurs bâtiments en fin de soirée... De fait, les futures constructions et installations devront respecter cet accord.

Trafic induit : Le parc d'activités économiques de la Rampinsolle est aujourd'hui accessible par une voie départementale RD113 (sortie de la RD6021) et desservi en son centre par une voie communale.

L'implantation de nouvelles entreprises, induite par le projet d'extension, un trafic plus important qu'à l'heure actuelle.

Infrastructure routières : L'accès actuel n'est pas remis en cause dans le projet de modification de zonage. Afin de minimiser le nombre de m² de voiries créées, l'accès aux futurs lots viabilisés ce fera par le chemin existant (qui sera aménagé en voirie).

Ressource en eau : Le secteur d'étude est inscrit dans le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage de la source « des Moulineaux » (Razac-sur-l'Isle) sur une partie Sud. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 06 juillet 1994 portant déclaration d'utilité publique des travaux projetés par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Coulounieix-Razac en vue de l'alimentation en eau potable s'imposent.

Le parc d'activités économiques de la Rampinsolle se doit donc d'assurer une bonne gestion de ses activités afin de minimiser les risques de pollution de la ressource en eau potable. Il convient de préciser qu'une étude loi sur l'eau a été réalisée dans le cadre de la déclaration de projet de la Petite Borie. Celle-ci tient compte du secteur considéré pour le projet d'extension de la Rampinsolle. Cette étude a permis de définir les mesures à prendre, notamment en matière de récupération des eaux usées, afin d'empêcher toute infiltration d'eau polluée dans le sol. Effectivement, le document d'incidence soumis à autorisation au titre des articles L.214 et L.414 du Code de l'Environnement établi en janvier 2015 signale que « toutes les dispositions nécessaires seront prises dans le cadre du projet pour respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral ».

Incidences sur la biodiversité, la trame verte et bleue et Natura 2000 : Au vu des démarches engagées pour la préservation des espaces naturels dans le projet d'extension (préservation des haies par exemple), il est notable de considérer les impacts sur la flore et la faune, sur l'habitat naturel, et sur l'avifaune « patrimoniale » comme faibles.

De plus, le secteur considéré est actuellement en friche et enclavé entre la RD6021 (élément fragmentant des continuum écologiques) et le parc d'activités économiques existant. De fait, il n'apparaît pas comme une zone importante pour la connexion écologique et l'habitat naturel (trame verte forestière).

Il convient de préciser qu'une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la déclaration de projet de la Petite Borie. Celle-ci tient compte du secteur considéré pour le projet d'extension de la Rampinsolle.

Enfin, le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection architectural, patrimonial ou environnemental : il ne s'inscrit pas dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site archéologique, d'un site inscrit ou classé, d'une ZNIEFF, d'une zone humide, d'un site Natura 2000. Pour autant, il convient de préciser que l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n°FR7200661 (« Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ») situé à environ 15 km en aval du secteur d'étude, à Razac-sur-l'Isle. Dans ce cadre, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives sur ce site Natura 2000.

Qu'en conclusion, le projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle a pris des mesures d'intégration pour préserver l'environnement, s'intégrer dans le paysage, limiter les risques et nuisances, notamment via l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le PLU.

D. Déroulement de la procédure :

L'ensemble du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers a été réalisé par le bureau d'études Be-HLC.

Considérant que omme l'impose le code de l'urbanisme dans son article conjoint de la déclaration de projet s'est tenue le 10 janvier 2018 dans les locaux du Grand Périgueux.

Un avis globalement favorable au projet a été émis par les personnes publiques associées, sous réserve de la prise en compte du risque incendie (desserte par le réseau des bornes incendies) et du paysage (zones de dépôt non visibles depuis la RD 6021).

Le procès-verbal favorable de cet examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

Suite à un arrêté du Président du tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur, et à un arrêté n°ARRU003-2018 du 25 janvier 2018 du Président du Grand Périgueux décidant l'organisation d'une enquête publique, celle-ci s'est déroulée du vendredi 16 février 2018 à 9H au mardi 20 mars 2018 à 17 H en mairie de Coulounieix-Chamiers. Cette enquête publique unique concernait également la modification n°1 du PLU de Coulounieix-Chamiers. Les habitants se sont donc prononcés sur les deux sujets, mais la déclaration de projet de la Rampinsolle fait l'objet d'une délibération d'approbation spécifique.

Outre le dossier de déclaration de projet lui-même, étaient joints à l'enquête l'étude au titre de l'article L. 111-9 du code de l'Urbanisme (justifications de réduction de la marge de recul depuis la RD 6021), le PV de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale en date du 25 octobre 2017 dispensant ce projet d'évaluation environnementale, ainsi que l'avis favorable de dérogation au titre de l'article L. 142-5 du code de l'Urbanisme, par un courrier de Madame la Préfète de Dordogne en date du 24 novembre 2017, pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal d'enquête au Grand Périgueux le 26 mars 2018, auquel le Grand Périgueux a répondu le 10 avril 2018. Le rapport final d'enquête a été remis le 12 avril 2018. Cinq observations ont été faites durant l'enquête, que viennent compléter deux courriers, mais seule une d'entre elles concernait la déclaration de projet de la Rampinsolle.

L'observation et la réponse apportée par la collectivité sont les suivantes :

- émanant du Comité de Coulounieix et du Vallon du Cerf, en date du 14 mars 2018 par lequel cette association reconnaît l'intérêt général de l'extension de la zone de la Rampinsolle dans Cré@vallée Nord mais refuse toutes nouvelles liaisons routières ou tous cheminements directs entre, ou à travers les zones d'habitats issues de tous lotissements ou constructions, afin de préserver la qualité de vie des habitants, et demande le maintien et le développement des dispositifs routiers tendant à limiter l'usage des 2 rues (Eglantiers, Verger) qui n'ont pas vocation à desservir le site de Cré@vallée, ainsi que le maintien de la fermeture permanente de leur raccordement avec la RD4 ;

Réponse de la collectivité : le Grand Périgueux et la commune de Coulounieix-Chamiers prennent acte de cette observation mais tiennent néanmoins à rassurer l'association sur les intentions portées par les deux procédures soumises à la présente enquête publique. A aucun moment il n'est envisagé de relier les quartiers d'habitat du vallon du Cerf au Parc d'activités de Cré@Vallée Nord ou à ses extensions. L'étude de dérogation au titre de l'article L. 111-9 du code de l'urbanisme n'indique nullement une telle intention. Elle évoque la possibilité de liaisons douces (piétonnes et/ou vélo) reliant les différents quartiers de la ville, et nullement la création de liaisons VL/PL. Les rues des Eglantiers et des Vergers seront préservées en l'état, la fermeture de l'accès à la RD 4 sera maintenue.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers.

En conclusion, compte tenu des remarques faites durant l'enquête publique et des réponses qui y sont apportées, il n'est pas nécessaire de modifier le projet.

E. La mise en comptabilité du PLU :

Considérant que les évolutions provoquées par la déclaration de projet sur le PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers sont les suivantes :

1/ Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Il apparaît que la déclaration de projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Rampinsolle remet en partie en cause le projet politique de territoire qu'est le PADD.

Les cartographies relatives aux orientations stratégiques n°1 et n°3 doivent être adaptées afin qu'elles prennent pleinement en compte, ou du moins, qu'elles n'empêchent pas, la mise en œuvre du projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle. Ainsi il convient de supprimer la trame affectée à ce site « une terre d'intérêt agricole à préserver et un espace de coteaux et de plateaux au caractère rural », et de l'inscrire dans « Valorisation des disponibilités foncières et requalification du site de la Rampinsolle ».

2/ Compatibilité avec le règlement écrit et graphique (zonage) :

Pour rendre compatible le projet d'extension du parc d'activités économiques de la Rampinsolle avec le PLU de Coulounieix-Chamiers, et, comme il existe d'ores-et-déjà un secteur permettant l'implantation d'activités économiques (zone UY) dans le PLU en vigueur, il s'agit de reclasser le secteur considéré pour le projet d'extension de la zone N à la zone UY.

Le choix de requalification du projet d'extension en zone UY ne remet pas en cause le règlement écrit actuel du PLU, néanmoins, cela implique la modification du règlement graphique.

La proposition de modification de zonage du PLU induit :

- la réduction de la zone N sur le secteur projeté pour l'extension au profit de l'augmentation de la zone UY (+ 2,93 ha de zone UY) ;
- Afin de compenser cette consommation d'espace naturelle, les espaces boisés (et parfois inscrits dans le PLU au titre des EBC) ont quant à eux été reclassés en zone N. De fait, la réduction de la zone UY sur le secteur d'emprise existant se fait au profit de l'augmentation de la zone N (+ 11,98 ha de restitués en zone naturelle).

3/ Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Afin de cadrer le projet d'extension envisagé et d'assurer son intégration dans l'environnement existant (insertion des bâtiments commerciaux, des affichages publicitaires, parc paysager...), une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée.

Les éléments contenus dans cette OAP sont les suivants :

- Implantation des bâtiments d'activités sur le parcellaire : les futurs bâtiments d'activités seront implantés sur des plateformes en cascade respectant la topographie des lieux ;
- Caractéristiques architecturales des bâtiments : Certaines dispositions devront être prises pour assurer un front bâti de qualité le long des voies nouvelles et existantes. Ainsi, au vu de la situation du secteur considéré (exposé sur le versant de la colline descendant vers la RD n°6021), le traitement des façades, des toitures, et des abords des futures constructions devra être de haute qualité (privilegier

les volumétries simples des bâtiments, les usages de teintes foncées pour les façades, le stockage et le stationnement du côté intérieur, peu visible depuis la route...). De même, concernant l'aménagement publicitaire les panneaux et/ou enseignes ne pourront être lumineux, et les signalétiques installées sur les façades seront intégrées dans le volume général des bâtiments ;

- Voirie et accessibilité : afin de limiter l'imperméabilisation du sol, il faudra limiter au maximum la surface de voirie créée. De même, la largeur de la voirie devra être adaptée à l'usage des voies de ce secteur d'activités économiques (passage de poids lourds, piétons, bandes cyclables...) soit à minima d'une largeur d'emprise de 8,00 m. Une aire de retournement en fond de zone, permettra, par ailleurs, les demi-tours en cas de besoin. Enfin, des percées d'une largeur suffisante (sécurisation de l'accès et anticipation d'une bonne visibilité) pourront venir entrouvrir la haie existante afin de créer des entrées sur les futures constructions.
- Stationnements : les futures constructions à usage d'activités supposent d'être ouvertes au public. De fait des poches de stationnements paysagères et de capacités suffisantes devront être prévues pour accueillir personnels et visiteurs de la zone.
- Aménagements paysagers : afin d'appuyer la volonté de réaliser une zone d'activités qualitative d'un point de vue paysager et respectueuse de l'environnement (préservation de la biodiversité), la haie d'arbres située en limite Est du secteur devra être conservée du mieux possible. Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et arborés. Enfin, les essences locales seront à privilégier.
- Assainissement et gestion des eaux usées : la zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voiries existantes en périphérie. Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques et l'application de l'arrêté Loi sur l'Eau « périmètre de protection rapprochée de la source des Moulineaux ». De même, la gestion des eaux pluviales devra être traitée collectivement à l'opération et se fera au travers d'ouvrages de dimensionnement et de capacité suffisante. Enfin, ces ouvrages seront calés au mieux le long des talus. Le secteur de projet étant situé dans le périmètre de protection rapprochée de la source des Moulineaux, les bassins de rétention des eaux pluviales devront être étanches afin d'éviter toute infiltration des eaux dans le sous-sol.

Les autres éléments du PLU ne sont pas concernés par cette évolution.

Qu'en conclusion il est proposé aux élus du Grand Périgueux de reconnaître l'intérêt général du projet d'extension du parc d'activités de la Rampinsolle à Coulounieix-Chamiers, ce qui a pour conséquence la mise en compatibilité de son PLU.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide de déclarer que le projet d'extension du parc d'activités de la Rampinsolle sur les parcelles de la section cadastrale AV et numérotées : 255, 257 et 258 sur la commune de Coulounieix-Chamiers est d'intérêt général. Cette déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Coulounieix-Chamiers.
- Précise que la déclaration de projet respectera les mesures de publicité décrites au R. 153-21 du code de l'urbanisme :
 - la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs ;
 - fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège du Grand-Périgueux ainsi qu'en mairie de Coulounieix-Chamiers ;
 - sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	15 JUIN 2018	Pour extrait conforme	15 JUIN 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	15 JUIN 2018	Périgueux, le	15 JUIN 2018

Le Président
Jacques AUZOU

