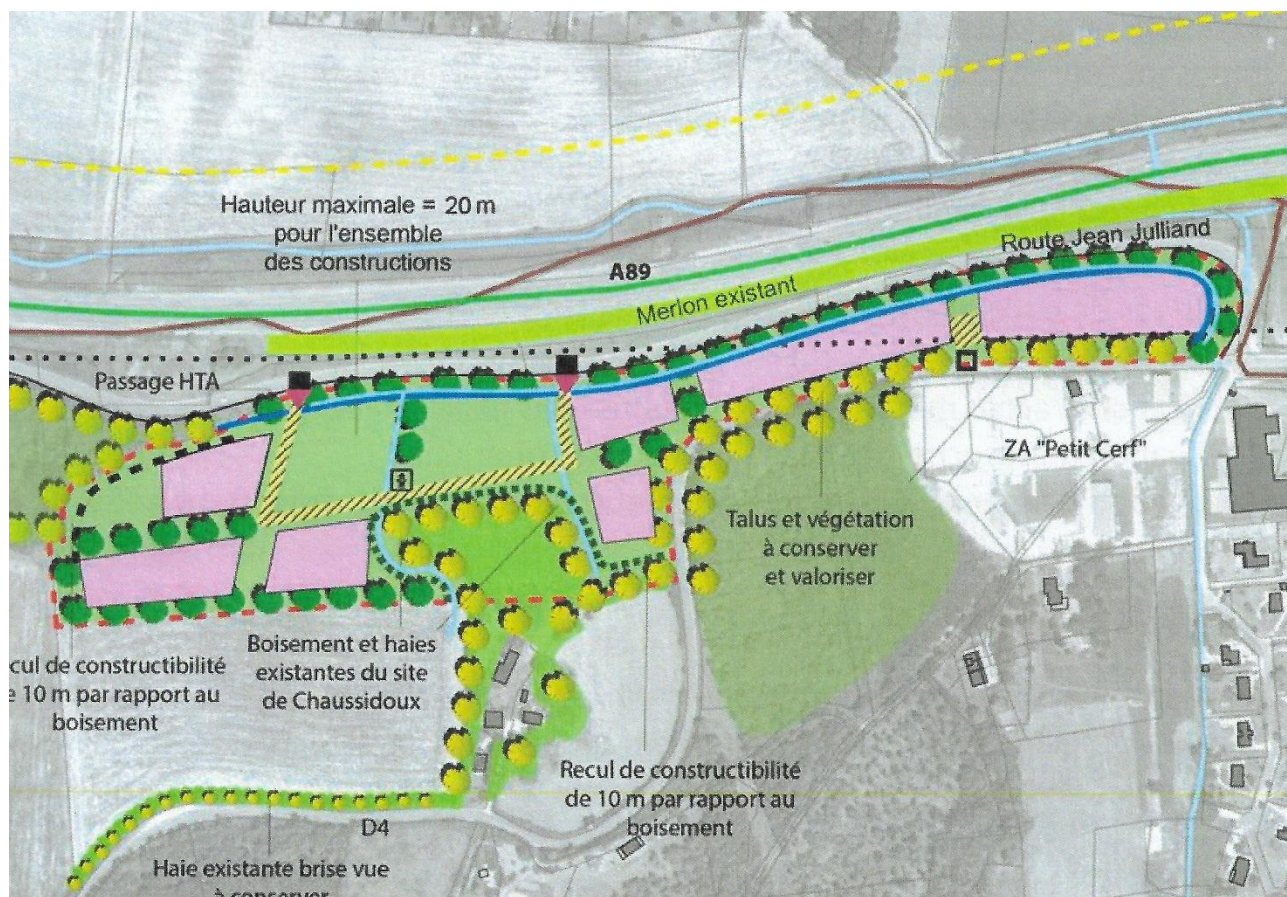


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PERIGUEUX

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION
A MODALITÉS ALLÉGÉES N° 6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION LE GRAND PERIGUEUX**



DU 30 mars 2026 au 30 avril 2026

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Généralités	
1.1 Préambule	P 1
1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête	P 1
1.3 Nature et caractéristiques du projet	P 4
1.4 Etude au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme	P5
1.5 Composition du dossier	P6
1.6 Avis des personnes publiques associées (PPA)	P6
1.7 Réunion d'examen conjoint du 24 février 2026	P7
1.8 Évaluation environnementale	P7
2. Organisation de l'enquête	P9
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	P9
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête	P9
2.3 Phase préparatoire à l'enquête et visite des lieux	P9
2.4 Mesures de publicité	P10
3. Déroulement de l'enquête	P10
3.1 Consultation du dossier de l'enquête	P10
3.2 Les permanences	P 10
3.3 La participation du public	P10
3.4 Les relations avec le maître d'ouvrage	P10
3.5 La clôture de l'enquête	P10
4. Les observations du public sur le projet de révision à modalités Allégées n°4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux	p 11
4.1 Procès-verbal de synthèse	P11
4.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	P11
4.3 Analyse des observations	P11
5. Analyse des avis des instances de développement économique, des autorités de protection et des riverains	P12
6. Les entreprises qui s'installeront sur la zone d'activités	p 14
Pièces annexes	p 15

Selon les dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement : « le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. »

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule

Le Grand Périgueux est une communauté d'agglomération située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Sa création date du 1^{er} janvier 2014. Elle comprend 43 communes, sa superficie est de 94146 hectares et sa population est de 104 000 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur de la Communauté d'Agglomération Le 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. Depuis son approbation ce PLUi a fait l'objet de cinq modifications simplifiées, quatre modifications de droit commun, une déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD et de cinq révisions à modalités allégées.

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.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord approuvé le 27 novembre 2023. Ce document de planification est donc opposable.

1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de révision à modalités allégées n°6 du PLUi. L'objet de la procédure de révision à modalités allégées n°6 de l'enquête publique est motivé par un projet consistant à réduire la bande de recul d'inconstructibilité de 100 mètres imposée le long de l'autoroute A 89 en application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme au niveau des zones 1Auy et UY au lieu-dit « Chaussidoux » situées sur la commune de COURSAC et à modifier de ce fait l'OAP associée sur les parcelles cadastrales AI 286, 284 (en partie), 282, 226 (en partie) et 46 (en partie), pour la zone 1Auy (surface globale de 7,5 ha) et AI 318,317,316, 315, 314 et 313 pour la zone UY (surface globale de 2,1 ha). Ceci pour favoriser le développement de la zone d'activités de « Chaussidoux » située à COURSAC.

Cette modification réglementaire s'appuie sur une étude technique spécifique, dite « Loi Barnier », afin de garantir la sécurité et la qualité environnementale du projet. Il est nécessaire de faire évoluer le PLUi-HD afin de permettre l'aménagement du site après la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme et plus précisément des zones 1 Auy et UY destinées au développement économique. Ces zones ont vocation à être des zones d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services et de commerce de détail.

La diminution de la marge de recul ne constitue pas une augmentation de la surface de constructibilité, les zones 1 Auy et UY étant déjà constructibles dans le PLUi-HD.

Si les aménagements divers sont possibles dans la marge de recul (parkings, eaux pluviales, eaux usées), les terrains constructibles pourront être pleinement exploités tout en maintenant une marge de recul minimum de 45 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 89.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), lorsque :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision à modalités allégées est unique. Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements susceptibles de relever d'une procédure « moins protectrice », telle qu'une procédure de modification.

A l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée. Par ailleurs, il s'avère nécessaire de s'assurer que cette révision ne permet 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 il est établi un dossier de demande d'avis conforme auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine (MRAe), pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de révision à modalités allégées n°6 doit être réalisée ou non.

1.3 Nature et caractéristique du projet

La commune de Coursac est située au centre-ouest de l'agglomération de Périgueux. Elle est traversée au nord par l'autoroute A 89. Le bourg centre est situé à environ 12 km du centre-ville de Périgueux. La population ne cesse de s'accroître du fait de sa proximité avec Périgueux.

Le PLUi-HD de la CAGP (Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux) approuvé le 19 décembre 2019 est devenu opposable le 27 janvier 2020. Il ne reste pas figé pour autant, la CAGP souhaitant le faire évoluer au plus près des spécificités locales et des opportunités nouvelles d'aménagement pouvant se présenter sans pour cela remettre en cause la stratégie politique du PADD. Ainsi la CAP a délibéré en date du 30 mai 2024 en faveur de l'engagement d'une procédure de révision à modalités allégées n°6 du PLUi-HD pour intégrer les dispositions prises à la suite des études dites « loi Barnier », au titre des articles L.111-8 et suivants du code de l'urbanisme, au lieu-dit « Chaussidoux » situé sur la commune de Coursac.

Les terrains concernés, d'une superficie totale de 9,6 ha, sont classés au PLUi-HD en zones 1 AUy et UY à vocation d'accueil d'activités économiques, en partie immédiatement urbanisable selon les dispositions du règlement de la zone et en partie à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Toutefois, ces derniers sont riverains de l'autoroute A89 et les dispositions des articles L. 111-6 et L. 111-10 du Code de l'urbanisme concernant les parties du territoire des communes traversées par une telle voie, en dehors de leurs

espaces urbanisés, sont donc applicables ici. Ainsi, les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute A 89 dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de la voie sont inconstructibles, en fonction de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

Suite à une étude d'aménagement, la CAP souhaite amender la règle des 100 mètres en fonction des critères définis par l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Cette étude doit être intégrée au dossier du PLUi-HD tout en apportant les évolutions réglementaires qu'elle préconise (Modification de l'OAP existante et adaptations du règlement graphique). Cette adaptation prévoit une diminution de la bande de recul de 45 à 80 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et prévoit des bandes de plantation. Les espaces ouverts à la constructibilité étant inférieurs à 5 ha, un simple avis de l'Autorité Environnementale est demandé par le biais d'une demande d'examen « au cas par cas ».

1.4 Etude au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

Cette étude concerne la zonz 1 AUy de « Chaussidoux » à COURSAC.

La loi Barnier incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, et à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers.

• Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

• Article L 111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

• Article L 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) couvrant toute la région Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020. La commune de COURSAC est concernée par la présence de corridors de biodiversité comprenant des milieux boisés et secs. Les mesures mises en place pour accompagner l'économie sur la commune de COURSAC doivent tenir compte des enjeux liés à ces corridors.

Le SCoT des Pays de l'isle en Périgord couvre 93 communes dont la commune de COURSAC.

La zone 1AUy du PLUi-Hd en vigueur, concernée par l'étude, est entourée de zones N (naturelle), Np (Naturelle préservée), A (Agricole) et UY (à vocation économique).

Dans le cadre du PLUi-HD une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur 1AUy. Cette zone à urbaniser à court terme est principalement dédiée au développement économique du territoire. La marge de recul d'inconstructibilité de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 89 compromet la faisabilité de l'opération. La présence de l'A89 constitue une nuisance à prendre en compte eu égard aux activités du site.

Le site est également concerné par le périmètre de protection de la source des « Moulineaux ». Il est soumis au plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux mouvements de terrain. Une ligne haute tension traverse le site de « Chaussidoux » d'Est en Ouest. On constate que le terrain présente des dénivelés dont les pentes générales sont orientées du sud au nord. Aux abords du site le couvert forestier est moyennement dense, le contexte étant plutôt à majorité agricole. Les boisements présents sur les hauteurs ont un rôle à jouer en termes de corridor écologique et de paysage et limitent les vis-à-vis avec les habitations proches.

Réduction préconisée de la marge de recul vis-à-vis de l'autoroute A89

Afin de réduire la servitude de recul d'inconstructibilité existante, il est proposé une réduction du recul de 100 mètres à un recul compris entre 45 et 80 mètres par rapport à l'axe de l'A89. Un recul minimum de 15 mètres par rapport à la route Jean Julliard est préconisé ainsi qu'un retrait de 10 mètres par rapport aux zones boisées. Ces mesures réglementaires doivent permettre la bonne intégration de l'opération projetée dans son contexte urbain, paysager et environnemental.

1.5 Composition du dossier

Le dossier de révision à modalités allégées n° 6 comprend :

- Une notice complémentaire au rapport de présentation et évaluation environnementale.
- Une délibération DD2024_065 de l'Agglomération du Grand Périgueux en date du 30 mai 2024
- Une délibération DD2025_113 de l'Agglomération du Grand Périgueux en date du 20 novembre 2025.
- Un arrêté du Président de la CAP n° ARRU2026-001 en date du 26 février 2026.
- Les avis des PPA (personnes publiques associées)
- L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de la Région Nouvelle Aquitaine.
- Une étude au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme concernant la zone 1Auy de « Chaussidoux » sur la commune de COURSAK.
- La présentation de l'OAP et de son règlement.
- Un rapport d'expertise pédologique et botanique (définition et délimitation des zones humides).

1.6 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Ont été consultés :

- **La communauté de communes La vallée de l'homme**
Le projet n'appelle aucune observation de la part de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme.
- **Le conseil départemental de la Dordogne**
Le département émet des réserves quant à la compatibilité de cette révision allégée n°6 du PLUi avec le fuseau d'étude relatif à l'aménagement de l'itinéraire structurant du contournement ouest de l'agglomération.
- **Le syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord**
Exprime un avis favorable à la révision allégée n°6 du PLUi du Grand Périgueux, compte-tenu de sa compatibilité avec les objectifs du SCoT, sous réserve de la prise en compte des remarques émises dans son courrier.
- **La chambre d'agriculture de la Dordogne**
Emet un avis favorable à ce projet.
- **La société Vinci autoroute (Réseau ASF)**

Elle n'est pas opposée à la réduction de la marge de recul compte-tenu des activités envisagées sur la zone et des mesures d'intégration paysagère prévues mais demande qu'une vigilance particulière soit portée sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui pourraient avoir des incidences hydrauliques. Concernant les propriétés incluses dans l'OAP (parcelles AI313, AI315 et AI317), elle souhaite savoir si le zonage et le projet d'OAP porté par la révision allégée seraient compatibles avec le projet photovoltaïque qu'ils souhaitent développer sur ces emprises.

- **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne (DDT24)**

Pas d'observations particulières à formuler.

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la région Nouvelle Aquitaine**

Rend un avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète pour le projet de révision allégée n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux (24).

Elle juge aussi que les impacts sur les zones humides et les corridors écologiques ne sont pas assez documentés.

1.7 Réunion d'examen conjoint du 24 février 2026

Cette réunion avait pour objet l'examen conjoint par les personnes publiques associées, du dossier concernant le projet de révision à modalités allégées n°6 du PLUi de la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, représentée par son chargé de mission à l'urbanisme, Monsieur Jean-Bernard GABLAIN.

M GABLAIN dans un premier temps a rappelé les principaux points du projet. Il a indiqué qu'une étude dite « loi Barnier » a été intégrée au projet de révision à modalités allégées n°6. Il a indiqué que des avis écrits ont été reçus par la CAGP. La majorité des avis reçus est favorable au projet. Cependant deux organismes émettent des réserves ou posent des questions. Il s'agit du conseil départemental de la Dordogne et de la société AZF concessionnaire de l'autoroute A89.

M GABLAIN a indiqué que les personnes publiques qui ne se sont pas manifestées sont réputées avoir émis un avis favorable, ceci conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.8 Évaluation environnementale

« 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 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Catherine RIVOALLON PUSTOC'H ».

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet de révision allégée n°6 du plan local d'urbanisme (PLUi) de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux. Cette révision permettra l'accueil d'activités économiques dans la zone de « Chaussidoux » longeant l'A89, sur la commune de Coursac (24). Cette révision allégée fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis conforme rendu par la MRAe le 29 novembre 2024. Cet avis conforme indiquait que le dossier ne permettait pas de justifier l'inscription du projet dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces à vocation économique à l'échelle régionale et nationale et de montrer un développement des zones d'activités dans les

secteurs de moindre incidence environnementale. Le dossier ne précisait pas si les zones UY et 1AUY étaient concernées par des zones humides.

L'évaluation environnementale doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

Les zones urbaines UY et à urbaniser 1Auy du PLUi-HD en vigueur sont à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services et de commerces de détail. La zone d'activités de «Chaussidoux» couvre actuellement une superficie de 9,98 hectares. 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.

Concernant la gestion des eaux usées, la zone d'activité de «Chaussidoux» relève de l'assainissement autonome. La MRAe recommande d'apporter des informations précises en matière d'assainissement autonome sur la commune de COURSAC, notamment un bilan des capacités épuratoires du territoire.

Selon l'inventaire des zones humides réalisé en 2025, le secteur concerné par la révision allégée n°6 comporte des zones humides caractérisées en application des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

La MRAe recommande de matérialiser les zones humides sur le schéma d'aménagement de la zone d'activités de « Chaussidoux », de protéger les zones humides et les boisements par des dispositions réglementaires afin d'éviter et de réduire les impacts sur l'environnement.

On peut prévoir 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 cela.

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.

La zone d'activité est concernée par des risques élevés de feux de forêt et de retrait et gonflement des argiles et des obligations légales de débroussaillage (OLD).

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 du 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. Dans l'OAP, les zones humides sont retirées des emprises aménageables et constructibles. Elles sont bien exclues des parcelles cessibles aux entreprises. 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 ».

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E26000014/33 du 04 février 2026 Monsieur le président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur Jacques MENUT en qualité de commissaire enquêteur pour ladite enquête publique.

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté N° ARRU2026-001 du 26 février 2026 du président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux indique :

- L'objet et la durée de l'enquête publique
- La désignation du commissaire enquêteur
- La consultation du dossier d'enquête publique par le public
- Les modalités de dépôt des observations du public
- Les permanences du commissaire enquêteur (lieux, jours et heures)
- Les formalités qui devront être effectuées à l'issue de l'enquête
- Qu'une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée au siège de l'Agglomération Le Grand Périgueux et sur son site et sera adressée par la communauté d'agglomération à Madame la Préfète de la Dordogne.
- Que ce projet de révision allégée n°6 du PLUi a été soumis au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (Avis conforme de la MRAe n°2024ACNA134 du 29 novembre 2024 en soumettant cette procédure à évaluation environnementale).
- Qu'un avis d'information du public portant les indications prévues à l'article R 123-9 du code de l'environnement sera publié dans les journaux « Sud-Ouest Dordogne » et « La Dordogne libre » et sera affiché à la mairie de COURSAC, sur site et à la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux. Cet avis sera également publié sur les sites internet de la commune de COURSAC et de l'agglomération Le Grand Périgueux.

2.3 Phase préparatoire à l'enquête et visite des lieux

Après la décision du tribunal administratif, j'ai rencontré le 9 février 2026 M. Jean-Bernard GABLAIN, chargé de mission au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux. En concertation, nous avons arrêté les modalités de publicité de l'enquête, les dates de début et fin d'enquête, ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur. Il a été décidé que celles-ci se tiendraient au siège de la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux et à la mairie de COURSAC. Le 12 mars 2026 nous nous sommes rendus à COURSAC au lieu-dit « Chaussidoux » sur les lieux du projet.

2.4 Mesures de publicité

Le public a été correctement informé selon les modalités prescrites par l'arrêté n° ARRU2026-001 du 26 février 2026 du président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux par :

- Un avis d'information au public affiché à la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, à la mairie de COURSAC et sur le site du projet.
- Une parution dans le journal « Sud-Ouest » du 13/03/2026 et du 03/04/2026
- Une parution dans le journal « Dordogne Libre » du 13/03/2026 et du 03/04/2026
- Un avis publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux à l'adresse : <https://www.grandperigueux.fr/>

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Consultation du dossier de l'enquête

Le dossier a pu être consulté selon les modalités prescrites par l'arrêté n° ARRU2026-001 du 26 février 2026 du président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux

3.2 Les permanences

Les permanences ont bien eu lieu aux jours et heures prévues par L'arrêté n° ARRU2026-001 du 26 février 2026 du président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux. Pour chaque permanence sur les deux sites, une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur afin de recevoir le public dans de bonnes conditions.

3.3 La participation du public

Lors de la permanence du 16 mars 2026 j'ai reçu une délégation de quatre personnes venues me remettre une lettre pétitionnaire signée par 13 personnes habitant le hameau des « Andrieux » 24660 COULOUNIEIX-CAMIER. Cette lettre pétition est annexée au registre des observations.

Le 20 avril 2026 j'ai reçu une observation par courrier électronique.

Il n'y a pas d'observation sur le registre papier ouvert à la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux

Deux observations ont été faites sur le registre numérique ouvert pour les besoins de l'enquête
Une observation par courrier électronique

Une observation par courrier postal

Je n'ai pas reçu de visite au cours des deux permanences à la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

3.4 Les relations avec le maître d'ouvrage

Durant l'enquête et sa préparation le représentant du maître d'ouvrage a toujours répondu courtoisement et avec professionnalisme aux questions du commissaire enquêteur et a toujours fait preuve d'une grande disponibilité à son égard.

3.5 La clôture de l'enquête

L'enquête a été close le jeudi 30 avril 2026 à 17h. Les registres papier et le registre numérique ont été fermés.

4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE ALLÉGÉES N°6 DU PLUI

4.1 Le procès-verbal de synthèse des observations

Voir pièce annexe n°1

4.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Voir pièce annexe n°2

4.3 Analyse des observations

4.3.1 Observation n°1

La publicité de l'enquête est faite sur la commune de Coursac alors que les pétitionnaires habitent sur la commune de COULOUNIEX-CHAMIER. De ce fait, les habitants du hameau des « Andrieux » n'ont pas eu connaissance de l'enquête publique. Ils ne pouvaient pas être avertis individuellement. La publicité a bien été faite dans la presse, en mairie de COURSAC et sur le site de la CAGP matérialisée par la pose de panneaux réglementaires (texte noir sur fond jaune). Un des pétitionnaires a eu connaissance de l'enquête publique en consultant internet. Les avis exprimés par les riverains habitant le hameau des « Andrieux » lors de l'enquête publique témoignent d'une vive inquiétude et d'une opposition marquée au projet de la zone d'activités de « Chaussidoux ». Les critiques portent sur les nuisances directes, les risques environnementaux et la pertinence même du choix de ce site.

Nuisances sonores et visuelles

Les habitants du hameau des « Andrieux » situés à moins de 350 m, s'inquiètent d'une dégradation de leur cadre de vie.

- Bruit. Le merlon existant est jugé insuffisant pour masquer les futurs bruits industriels, car la zone artisanale sera située plus haut que cet ouvrage.
- Impact visuel : Les constructions pourraient être de 20 m de hauteur. Les riverains préconisent de limiter la hauteur des bâtiments.
- Pollution atmosphérique : Des craintes sont exprimées concernant les odeurs et poussières qui, portées par les vents d'ouest dominants, pourraient impacter la zone d'activité Créavallée et la clinique.

On peut penser que la pollution visuelle sera réelle depuis le hameau des « Andrieux » c'est pourquoi il serait bien de modifier l'OAP du projet en limitant la hauteur des bâtiments. Cependant, des mesures sont prévues afin de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

4.3.2 Observation n°2

Les craintes de M CORMERAIS rejoignent celles des pétitionnaires de l'observation n° 1. L'activité économique qui va s'implanter ne sera pas forcément industrielle. Cela peut être une activité commerciale. On peut penser que la pollution visuelle sera réelle par rapport au paysage existant. C'est pourquoi il serait bien de modifier l'OAP du projet en limitant la hauteur des bâtiments. Cependant des mesures sont prévues afin de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. On peut penser que des mesures de réduction des nuisances sonores et olfactives seront prises dans le permis d'aménager afin de protéger le personnel travaillant sur la zone d'activités, ainsi le bruit et les odeurs ne devraient pas atteindre le voisinage.

4.3.3 Observation n°3

Cette observation est sans objet, elle ne concerne pas l'enquête publique.

4.3.4 Observation n° 4

M. Bernard MOUINEAU fait état de plusieurs sujets. Ses préoccupations rejoignent celles des riverains déjà exprimées dans les observations n° 1 et 2.

- Hydraulique et inondations : L'artificialisation des sols (bâtiments, parkings) risque d'augmenter le débit du ruisseau « Le Cerf », aggravant ses débordements qui coupent déjà régulièrement la RD4 lors de fortes pluies.
- Faune et flore : Des observations signalent la présence à proximité de milans noirs et de chouettes, il craint que le projet ne perturbe ces espèces.
- Risque incendie : Les riverains redoutent les conséquences sanitaires et sécuritaires en cas d'incendie dans la zone d'activités.

L'activité économique qui va s'implanter sera industrielle ou commerciale. On peut penser que la pollution visuelle sera réelle par rapport au paysage existant. On voit apparaître un fait nouveau. Selon lui les bâtiments les plus hauts seront visibles depuis le site classé de « La Rolphie ». C'est pourquoi il serait bien de modifier l'OAP du projet en limitant la hauteur des bâtiments. Cependant des mesures sont prévues dans le dossier afin de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. On imagine que des mesures de réduction des nuisances sonores et olfactives seront prises aussi dans le permis d'aménager afin de protéger le personnel travaillant sur la zone d'activités, ainsi le bruit et les odeurs ne devraient pas atteindre le voisinage. Les personnes publiques associées ont donné leur avis et répondent aux interrogations de M MOUINEAU.

Il remet en question la nécessité de détruire des terres agricoles. Il déplore la transformation de terres agricoles exploitables, un bail rural aurait été rompu pour libérer le terrain, alors qu'il existerait de nombreuses friches industrielles à proximité de l'A89 (silos de Coursac, Razac, anciens hôtels, etc.).

4.3.5 Observation n°5

Dans un premier temps l'auteur de l'observation fait part de ses inquiétudes suite au développement économique de la vallée du Cerf qu'il constate depuis 1978. Concernant l'enquête il évoque plusieurs points du dossier qui lui posent des interrogations, en particulier l'absence d'étude globale sur l'assainissement pluvial et le traitement des eaux usées d'autant que le site se trouve dans le périmètre de protection de la source des « Moulineaux ». Il évoque les nuisances sonores, les motivations de la révision à modalités allégées et enfin une éventuelle erreur matérielle qui pourrait, selon lui, remettre en cause la procédure de l'enquête publique. Il souligne des informations "notoirement erronées" concernant les distances réelles entre le projet et les habitations (des cercles d'un rayon de 500 m présentés comme étant de 1 km) dans le document concernant l'étude au titre de l'article L.111.8 du code de l'urbanisme.

Il serait bon de revoir ou vérifier l'échelle annoncée dans les documents graphiques.

La hauteur des bâtiments est à nouveau mise en avant, il serait bien d'adapter l'OAP en réduisant la limite haute.

Des précisions sont à apporter sur la localisation des exutoires des eaux pluviales.

5. Analyse des avis des instances de développement économique, des autorités de protection et des riverains

La procédure de révision à modalités allégées n°6 (RA6) du PLU du Grand Périgueux, qui vise principalement à réduire la marge de recul d'inconstructibilité le long de l'A89 pour développer la zone d'activités (ZA) de « Chaussidoux » à COURSAC, fait l'objet d'avis contrastés entre les instances de développement économique et les autorités de protection ou les riverains.

5.1 Avis favorables et soutiens au projet :

La majorité des instances décisionnelles et consulaires soutiennent la révision, y voyant là une opportunité de développement économique nécessaire.

- Le Grand Périgueux et la commune de Coursac défendent une optimisation du foncier économique existant sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Le projet permettrait d'accueillir trois entreprises et de créer 70 emplois sur un secteur très prisé à proximité de l'échangeur n° 15.

- Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Lors de la réunion d'examen conjoint, plusieurs organismes ont rendu un avis favorable sans observation :

- Direction Départementale des Territoires (DDT).
- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne.
- La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.
- Le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord estime que le projet est cohérent avec les objectifs de développement économique et environnemental du SCOT.

5.2 Avis réservés ou sous conditions :

Certaines autorités ont émis des réserves techniques ou soulevé des incohérences avec d'autres projets structurants.

- Le Conseil Départemental de la Dordogne a émis un avis réservé. Il souligne que le projet d'aménagement de la ZA de Chaussidoux entre en contradiction avec le projet de contournement ouest de Périgueux, dont le faisceau d'étude traverse précisément une partie du secteur concerné par l'OAP.

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Elle a d'abord contraint le projet à une évaluation environnementale complète, jugeant que les impacts sur les zones humides et les corridors écologiques « pelouses sèches » n'étaient pas assez documentés. Elle critique également le lien de simple compatibilité des OAP, qu'elle juge insuffisant pour garantir la protection réelle des milieux naturels par rapport à un zonage strict (zone N).

- La société ASF (Vinci Autoroutes) n'est pas opposée à la réduction de la marge de recul mais impose des conditions strictes : aucune plantation ou mesure compensatoire dans le domaine public autoroutier et la garantie, via une étude spécifique, que l'aménagement n'aura aucune incidence hydraulique sur l'autoroute en cas de crue centennale.

5.3 Critiques et points négatifs (Public et Riverains) :

Les oppositions portent sur les nuisances directes et la qualité du dossier présenté.

- Nuisances sonores, visuelles et olfactives

Des observations citoyennes indiquent que la topographie (versant orienté vers le hameau des Andrieux) et la hauteur possible des bâtiments (20 m) risquent de renvoyer le bruit de l'A89 vers les habitations des « Andrieux » situées à moins de 350 m sur la commune de COULOUNIEIX-CHAMIER. Les mêmes citoyens affirment que la pollution visuelle depuis le hameau des « Andrieux » apportera une moins-value sur la valeur de leurs biens. Certains font état de pollution olfactive et de poussières pouvant aller jusqu'à la zone de Créavallée et de la clinique les jours de vent d'ouest.

- Impact environnemental et hydraulique

Le public s'inquiète de l'absence d'étude globale sur l'assainissement des eaux usées dans une zone de protection de captage d'eau potable (source des Moulineaux).

- Exactitude des informations

Le dossier est critiqué pour comporter des « informations notoirement erronées », notamment sur les distances réelles par rapport aux habitations des « Andrieux » et sur l'état d'avancement de zones économiques concurrentes comme Créavallée-Est pour justifier l'urgence du projet.

6. Les entreprises qui s'installeront sur la zone d'activités

Les documents liés à la révision allégée du PLUi n°6 de la CAGP ne mentionnent pas les noms précis des entreprises qui vont s'installer sur la zone d'activités (ZA) de « Chaussidoux », mais elles apportent des précisions sur le nombre et le type d'activités attendues.

Informations disponibles concernant les futurs occupants :

- La zone est prévue pour accueillir trois entreprises, ce qui devrait permettre la création de 70 emplois.
- Les demandes déjà formulées concernent des secteurs variés tels que la logistique, le tertiaire et la production. Le règlement de la zone autorise également l'artisanat, les commerces de détail, les activités industrielles et les services publics.
- Bien que non nommées, les sources indiquent que des entreprises candidates ont déjà manifesté leur intérêt, attirées par la proximité stratégique de l'échangeur n°15 de l'autoroute A89.
- La société ASF, propriétaire de plusieurs parcelles incluses dans le périmètre (AI313, AI315 et AI317), a interrogé la collectivité sur la possibilité d'y développer un projet photovoltaïque. Cependant, l'Agglomération Le Grand Périgueux a répondu que les parcs solaires n'étaient pas jugés pertinents sur ce type de foncier économique et ne sont donc pas autorisés dans le cadre de cette révision du PLUi.

En résumé, le projet vise à optimiser le foncier pour répondre à une demande pressante d'entreprises de taille significative (plus d'un hectare), la zone de « Chaussidoux » devient la seule zone capable de proposer de telles surfaces à court terme sur le territoire.

LA ROCHE-CHALAIS le 22 mai 2026



Jacques MENUT
Commissaire enquêteur

PIECES ANNEXES DU RAPPORT

Envoyé en préfecture le 10/07/2026

Reçu en préfecture le 10/07/2026

Publié le



ID : 024-200040392-20260625-DD2026_115-DE

Pièce 1 : PV de synthèse des observations

Pièce 2 : Réponse en mémoire du maître d'ouvrage