

Selon les dispositions de l'article R123-19 du code de l'environnement « la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet ».

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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Objet et cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de révision à modalités allégées n°6 du PLUi. La procédure de révision à modalités allégées n°6 de l'enquête publique est motivée 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 1 Auy 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 zoné UY (surface globale de 2,1 ha).

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 1Auy 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 d'une cinquantaine de 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, lorsque la révision :

- a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 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.
- a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- 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 a été 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.

2. Le 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 du Grand Périgueux) approuvé le 19 décembre 2019 est devenu opposable le 27 janvier 2020. Il ne reste pas figé pour autant, la CAP 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 CAGPP 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 actuellement classés au PLUi-HD en zones 1AUy 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). Ces dernières ont été réécrites pour s'adapter à cette nouvelle zone. Toutefois, ces terrains 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 CAGP 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 5ha, un simple avis de l'autorité environnementale est demandé par le biais d'une demande d'examen « au cas par cas ».

3. Le 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 à la mairie de Coursac j'ai reçu une délégation de quatre personnes venues me remettre une lettre pétitionnaire signée par 13 personnes habitant le hameau des « Andrieux » 24660 COULOUNIEX-CHAMIERES. Cette lettre pétitionnaire est annexée au registre des observations.

Le 20 avril 2026 j'ai reçu une observation déposée sur le registre dématérialisé.

Le 23 avril 2026 j'ai reçu une observation déposée sur le registre dématérialisé.

Le 27 avril 2026 j'ai reçu une observation par mail à l'adresse dédiée à l'enquête publique.

Le 28 avril j'ai reçu une observation par courrier postal.

Il n'y a pas eu d'observation sur le registre papier ouvert à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Je n'ai pas reçu de visite au cours de ses permanences à la Communauté d'Agglomération le Grand Périgueux.

3 4 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. Le dossier d'enquête

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

- Le rapport de présentation
- Une notice complémentaire au rapport de présentation.
- Une délibération DD2024_065 de l'Agglomération Le Grand Périgueux en date du 30 mai 2024
- Une délibération DD2025_113 de l'Agglomération Le Grand Périgueux en date du 20 novembre 2025.
- Un arrêté du Président de la CAGP 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 COURSAC.
- Un rapport d'expertise pédologique et botanique (définition et délimitation des zones humides).

5. Les enjeux environnementaux du projet

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.

5.1 Impact sur les zones humides

L'expertise environnementale menée en 2025 conclut que le projet de révision n'aura aucune incidence négative nouvelle sur les zones humides par rapport au document d'urbanisme actuel, et présente même des effets positifs grâce à un encadrement plus strict des aménagements.

Des études pédologiques et botaniques réalisées en février et avril 2025 ont permis de délimiter précisément les zones humides sur le site de « Chaussidoux » :

- Superficie totale : Elles représentent environ 4 007 m², soit 4,19 % de la surface totale du site (9,56 ha).
- Localisation et types :
 - Une zone humide pédologique de 3 507 m² à l'ouest, caractérisée par un sol saturé (Luvisol-Rédoxisol), mais présentant un faible enjeu de préservation car dégradée par l'activité agricole.
 - Des zones humides botaniques restreintes (500 m² au centre-sud), comprenant une cariçaie (enjeu modéré) et des prairies humides résiduelles dominées par l'Agrostide stolonifère (enjeu faible)

5.2 Mesures d'évitement et de protection

Dans le cadre de la démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser), le projet a été modifié pour garantir la préservation de ces milieux :

- Exclusion de la constructibilité : Les zones humides sont retirées des emprises aménageables et constructibles. Elles sont exclues des parcelles cessibles aux entreprises.
- Intégration paysagère : Elles sont incorporées dans les espaces verts communs et non constructibles du parc d'activités pour conserver leur fonctionnalité écologique.
- Protection réglementaire : Le Grand Périgueux s'est engagé à identifier ces zones dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à les protéger conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

5.3 Gestion hydraulique et incidences limitées

Le projet prévoit de maintenir les fonctionnalités hydrauliques du site pour ne pas perturber l'alimentation des zones humides :

- Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à la route Jean Julliard pour permettre une gestion naturelle des eaux de pluie en pied de talus.
- L'OAP impose des espaces non imperméabilisés entre les bâtiments et des parkings perméables à au moins 50 % pour favoriser l'infiltration.

En conclusion, l'autorité environnementale estime que l'incidence du projet sur les zones humides sera très limitée, voire nulle, car le schéma d'aménagement assure leur maintien physique et fonctionnel.

6. 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 PLUi 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.

6.1 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.

- La Communauté d'Agglomération 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.

6.2 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.

6.3 Critiques et points négatifs des riverains et du public

Les avis exprimés par les riverains et le public lors de l'enquête publique témoignent d'une vive inquiétude et d'une opposition marquée au projet de zone d'activités de « Chaussidoux », notamment ceux du hameau des « Andrieux ». Les critiques portent

sur les nuisances directes, les risques environnementaux et le choix de ce site.

Nuisances sonores et visuelles

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

- Bruit : Les riverains craignent que la hauteur des bâtiments (jusqu'à 20 mètres) ne crée un effet d'écho, renvoyant le bruit de l'autoroute A89 vers leurs habitations. De plus, 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 de 20 m de haut seraient visibles depuis des sites sensibles comme La Rolphie (site classé). Des riverains préconisent de limiter la hauteur des bâtiments au niveau de la courbe de niveau de 125 m pour atténuer cet impact.
- Pollution atmosphérique : Des craintes sont exprimées concernant les odeurs et poussières qui, portées par les vents d'ouest dominants, pourraient impacter la zone de Créavallée et la clinique.

Environnement, risques et gestion de l'eau

Le public dénonce une approche jugée parcellaire des enjeux environnementaux.

- 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.
- Assainissement : L'absence d'étude globale sur l'assainissement pluvial et le traitement des eaux usées inquiète, d'autant que le site se trouve dans le périmètre de protection de la source des Moulineaux.
- Faune et flore : Des observations signalent la présence à proximité de milans noirs et de chouettes, craignant 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.

Critique de la stratégie foncière et du dossier

Plusieurs contributeurs remettent en question la nécessité de détruire des terres agricoles.

- Terres agricoles et friches : Les riverains déplorent 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.).
- Justification du projet : L'argument du Grand Périgueux présentant le site de « Chaussidoux » comme site prioritaire est contesté, car la zone concurrente de Créavallée -Est serait déjà en travaux.

Erreurs dans le dossier

Un habitant pointe des informations "notoirement erronées" concernant les distances réelles entre le projet et les habitations (des cercles de rayon de 500 m présentés comme étant de 1 km).

Mobilité et transports

Un avis demande une modernisation de la mobilité pour accompagner le développement de l'agglomération, suggérant la création de services de bus le

dimanche et en soirée (jusqu'à 2h du matin le week-end) pour les travailleurs de nuit et les usagers de la ville.

Risques hydrauliques et préservation des écosystèmes

Les craintes concernant le ruisseau Le Cerf, qui est un cours d'eau intermittent longeant l'A89 au nord du secteur d'étude, portent principalement sur les risques hydrauliques et la préservation des écosystèmes.

Les points de préoccupation majeurs avancés :

- Aggravation des inondations : L'artificialisation des sols (bâtiments, parkings et voiries) pourrait, malgré la mise en place de puits perdus et de retenues, augmenter le débit du ruisseau. Les riverains craignent que cela n'accroisse ses débordements, qui sont déjà responsables de la coupure de la route départementale RD4 plusieurs fois par an lors de fortes pluies.
- Impact sur un site Natura 2000 : Le Cerf est un affluent de l'Isle, laquelle fait partie du site protégé Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Une modification de la qualité ou de la quantité des eaux du ruisseau pourrait donc avoir des incidences indirectes sur cette zone de conservation.
- Menace sur la biodiversité : Le ruisseau est associé à un corridor de milieux ouverts et semi-ouverts ainsi qu'à un espace relais humide. Son altération pourrait perturber la faune locale, notamment les amphibiens ou les rapaces comme les milans noirs et les chouettes qui logent à proximité.
- Gestion des eaux pluviales et assainissement : Des doutes sont exprimés sur l'absence d'étude globale concernant l'assainissement pluvial et le traitement des eaux usées pour l'ensemble des projets de la vallée, ce qui pourrait impacter le ruisseau et, par extension, le périmètre de protection de la source des Moulineaux.

Limitation de la hauteur des bâtiments à moins de 20 mètres.

D'un point de vue réglementaire, le projet actuel de révision allégée prévoit de porter la hauteur maximale des bâtiments à 20 mètres pour l'ensemble des constructions de la zone. Toutefois, cette question est au cœur des contestations des riverains et pourrait faire l'objet d'ajustements de l'OAP suite à l'enquête publique.

La proposition des riverains :

Dans le cadre de l'enquête publique, des habitants ont formulé des demandes précises pour limiter cette hauteur :

- Limitation par rapport à la topographie : Une observation suggère de limiter la hauteur maximale au niveau de la courbe de niveau de 125 mètres. L'objectif est d'atténuer l'impact visuel depuis des sites sensibles comme « La Rolphie » (site classé) et d'éviter que les bâtiments ne dominent trop le paysage.
- Retour à l'ancienne limite : Des riverains soulignent que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) avait précédemment fait état d'une recommandation de 13 mètres maximum, ce qui correspondait à la règle en vigueur avant cette révision.

Les oppositions portent sur les nuisances directes et une petite partie sur la qualité du dossier.

Exactitude des informations du dossier

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

7. Les entreprises qui s'installeront sur la zone

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'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, la Communauté d'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 » étant la seule capable de proposer de telles surfaces à court terme sur le territoire.

8. Les détails techniques et environnementaux de l'OAP sur cette zone

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone de « Chaussidoux », intitulée « Secteur 3 : zone d'activités économiques », a été entièrement réécrite dans le cadre de la révision allégée n°6 du PLUi de la CAGP pour répondre aux exigences de la « Loi Barnier » et assurer une insertion qualitative du projet. Elle couvre désormais un périmètre de 10,13 hectares.

8.1 Vocation et programmation

- Activités autorisées : La zone est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, de services et de commerce de détail.
- Objectif : Conforter l'offre d'emplois (70 prévus) tout en préservant la fonctionnalité écologique et paysagère du site.

8.2 Forme urbaine et volumétrie

- Hauteur des constructions : La hauteur maximale est portée à 20 mètres contre 13 mètres auparavant. Pourquoi la limite a-t-elle été fixée à 20 mètres ?
 Le Grand Périgueux a choisi de porter la hauteur à 20 mètres pour répondre à des objectifs d'urbanisme spécifiques :

- Densification du foncier : Cette hauteur doit permettre une optimisation de l'utilisation du terrain économique, permettant ainsi d'accueillir des activités

nécessitant des volumes importants (comme la logistique ou l'industrie) sans consommer plus de surface au sol.

- Intégration architecturale : L'OAP impose que cette hauteur soit accompagnée d'un travail sur la volumétrie du bâtiment et d'une gestion harmonieuse du dénivelé pour éviter les effets de « promontoire »

Une adaptation des règles de l'OAP semble le meilleur compromis en tenant compte de la topographie du site

- Implantation et reculs :

- Un recul de 15 mètres minimum est imposé par rapport à l'emprise de la route Jean Julliand.
- Un recul de 10 mètres doit être respecté vis-à-vis des lisières boisées (classées en zone N) et des espaces agricoles.
- Le projet doit s'adapter à la topographie naturelle (pente de 20 %) par des terrassements en escalier plutôt qu'une plateforme unique.

8.3 Préservation de l'environnement et des paysages

- Zones humides : Les zones humides identifiées (pédologiques et botaniques) sont exclues des emprises constructibles. Elles sont intégrées dans les espaces verts collectifs du parc d'activités pour garantir leur maintien fonctionnel.

- Traitement paysager :

- Plantation d'arbres de haute tige et de haies champêtres locales en limite de zone pour masquer les bâtiments depuis l'A89 et les lointains.
- Végétalisation multi-strate avec des essences locales non allergisantes et peu inflammables.

- Gestion de l'eau :

- Infiltration : Les parkings doivent être perméables à 50 % minimum, et des espaces non imperméabilisés sont imposés entre les bâtiments.
- Hydraulique : Gestion naturelle des eaux de pluie en pied de talus et dans le talweg, sans apport extérieur de terres.

8.4 Accès et dessertes

- Mutualisation : Les accès à la zone doivent être mutualisés sur la route Jean Julliand pour limiter les points de coupure.
- Sécurisation : L'aménagement des accès sur l'axe communal doit être sécurisé avant l'ouverture à l'urbanisation.
- Aménagements techniques : Création d'aires de retournement pour la desserte de la partie Est du site.

8.5 Contraintes et servitudes

- Assainissement : Le secteur n'étant pas desservi par le réseau collectif, chaque opération doit prévoir un dispositif autonome.
- Réseaux : L'OAP prend en compte la servitude de la ligne haute tension (63 kV) à l'Est, imposant un libre passage de 10 mètres autour des supports.
- Captage : Les installations doivent respecter le règlement du Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) de la source des Moulineaux.

8.6 Les nuisances sonores

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) encadre les nuisances sonores pour les riverains principalement par des mesures paysagères et architecturales, tout en s'appuyant sur l'isolement relatif du site.

Détails sur la manière dont ces nuisances sont limitées :

- Création d'une « barrière naturelle » boisée :

Bien que la marge de recul par rapport à l'A89 soit réduite (passant de 100 m à une bande de 45 à 80 m selon les secteurs), cette zone inconstructible doit obligatoirement accueillir des plantations d'arbres de haute tige et des haies champêtres pluristratifiées. L'objectif est de créer une protection physique entre le trafic autoroutier et la zone d'activités.

- Adaptation à la topographie et orientation des bâtis :

Pour éviter l'effet de « mur » acoustique ou visuel, l'OAP impose que les constructions suivent la pente naturelle du terrain (20 %) par un aménagement en escalier (niveaux successifs) plutôt que sur une plateforme unique. De plus, un travail sur l'orientation des façades (recherchée vers l'A89) doit être mené pour assurer une meilleure intégration.

- Préservation des distances et des lisières :

Le projet maintient un recul de 10 mètres par rapport aux lisières boisées et aux espaces agricoles, ce qui contribue à maintenir des zones tampons végétalisées autour du site.

- Évaluation d'un impact limité :

L'auto-évaluation environnementale du projet considère que, compte tenu de l'implantation dans un secteur déjà très bruyant (bordure de l'A89 et proximité d'industries existantes) et de l'isolement par rapport aux habitations (situées entre 120 et 350 m), aucune nuisance sonore supplémentaire significative n'est attendue pour les riverains.

Point de vigilance soulevé par le public :

Une observation mentionne toutefois une inquiétude, la hauteur possible des bâtiments (20 mètres) combinée à la topographie (versant orienté vers le hameau des Andrieux) pourrait, selon ce riverain, renvoyer le bruit de l'A89 vers les habitations situées au nord.

8.7 Les nuisances visuelles

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone de « Chaussidoux » prévoit plusieurs dispositifs réglementaires et paysagers pour limiter les nuisances visuelles et assurer une insertion qualitative du projet dans son environnement. Les principales mesures prévues :

1. Création de barrières végétales et traitement des lisières

- Barrière naturelle le long de l'A89 : Une bande inconstructible de 45 à 80 mètres est maintenue par rapport à l'axe de l'autoroute. Cette zone doit accueillir des plantations d'arbres de haute tige (dont la couronne doit assurer la couverture visuelle des bâtiments) et des haies champêtres pluristratifiées (environ 1 000 à 1 300 mètres linéaires au total).

- Végétalisation multi-strate : Chaque recul d'implantation doit être végétalisé avec des essences locales diversifiées comprenant quatre strates : arbres de haute tige (persistants de préférence), haies libres, plantes vivaces et couvre-sols.

- Protection des boisements : Un recul de 10 mètres est imposé entre les constructions et les lisières boisées environnantes (classées en zone N) pour maintenir un écran naturel existant.

2. Adaptation à la topographie naturelle

- Aménagement en escalier : Pour éviter les effets de "promontoire" ou de ruptures visuelles trop marquées sur ce terrain en pente (20 %), l'OAP impose que les constructions suivent le relief naturel par des terrassements en niveaux successifs plutôt qu'une plateforme unique.

- Hauteur limitée : Bien que la hauteur maximale soit portée à 20 mètres pour permettre la densification, l'OAP exige une intégration architecturale de la volumétrie pour que les bâtiments ne dénaturent pas la ligne d'horizon.

3. Prescriptions architecturales et orientation

- Orientation des façades : Les bâtiments doivent être orientés de manière à masquer les éléments techniques ou fonctionnels (zones de déchargement, stockage extérieur) depuis les points de vue lointains et l'A89.
- Traitement des toitures et couleurs : Le règlement impose de masquer les éléments techniques en toiture. L'usage des couleurs vives est limité au profit de teintes favorisant l'insertion paysagère, et certains matériaux bruts sont interdits pour leur aspect inesthétique.
- Zones de stockage : Les installations de stockage ou de traitement des déchets ne sont autorisées qu'à condition d'être totalement invisibles depuis les emprises publiques.

4. Gestion de la visibilité commerciale

- Exception pour la route Jean Julliard : Contrairement aux autres limites de zone, les plantations le long de la route Jean Julliard (au nord) doivent utiliser des arbres à plus faible développement. L'objectif est de maintenir une certaine visibilité sur les bâtiments et les enseignes pour les entreprises de services et de commerce, tout en assurant un accompagnement paysager.

9. Consultation des Personnes Publiques Associées

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 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.
- Vinci autoroute (Réseau ASF)
Ne sont pas opposés 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), ils souhaitent 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 pour le projet de révision allégée n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux (24).

10. Réponses de l'agglomération Le grand Périgueux au PV de Synthèse établi par le commissaire enquêteur

La CAGP a répondu point par point aux différentes observations figurant dans le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur. Ces réponses devraient être de nature à rassurer les riverains de la zone de « Chaussidoux »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte-tenu de tous ces éléments, **j'émet un avis favorable** au projet de révision à modalités allégées n° 6 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, **assorti de la recommandation** suivante : la hauteur maximale des bâtiments prévue à 20 mètres semble être au cœur de la contestation des riverains. Elle pourrait faire l'objet d'ajustements dans l'OAP, en tenant compte plus précisément de la topographie du site et de l'épannelage des future constructions, suite à l'enquête publique.

Fait à LA ROCHE-CHALAIS le 22 mai 2026



Jacques MENUT
Commissaire enquêteur