

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°6
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
du Grand-Périgueux (Dordogne)**

Avis NA-2025-006845/A PP

Porteur du plan : communauté d'agglomération du Grand-Périgueux

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 8 octobre 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 14 octobre 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, 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.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

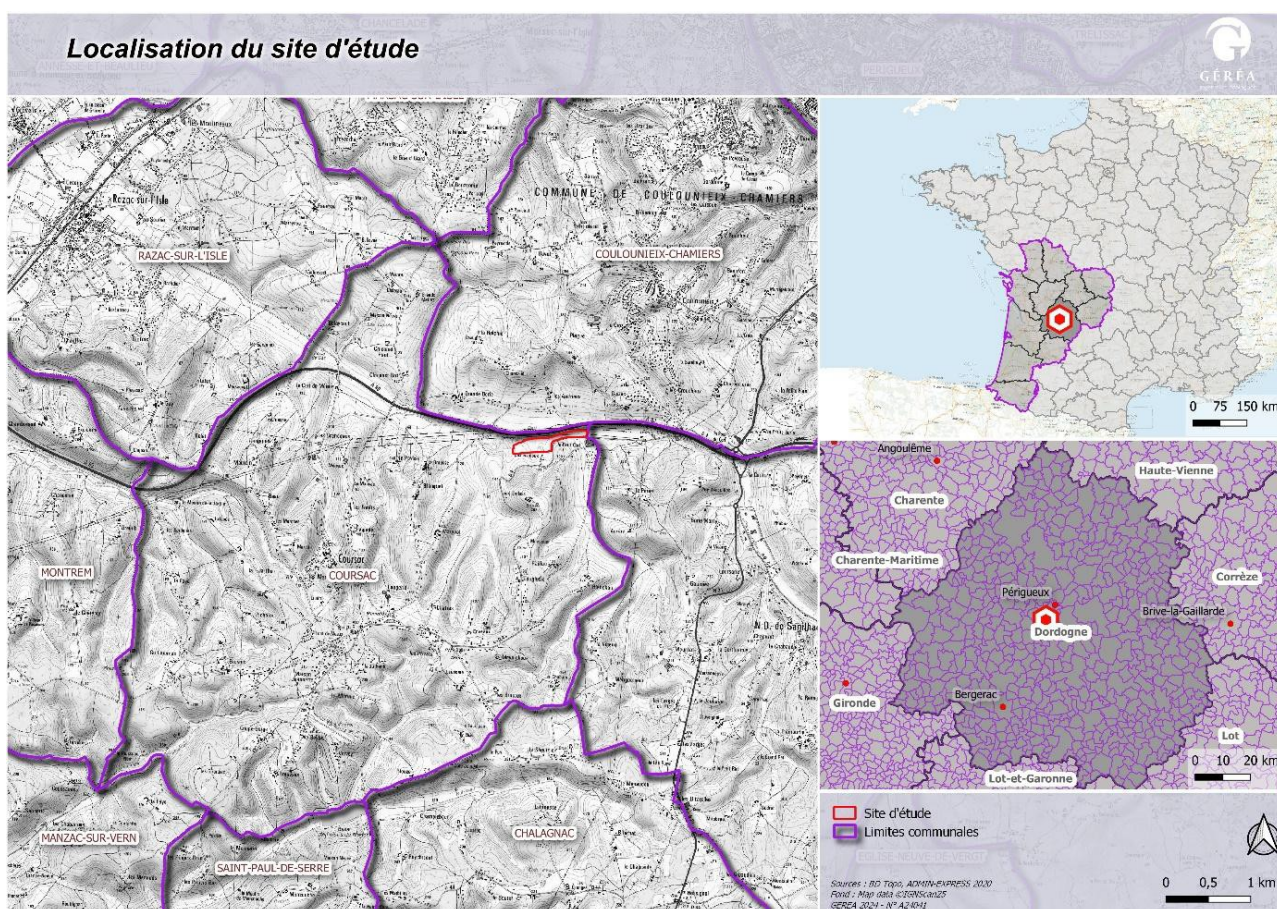
I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (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 intercommunal (PLUi) du Grand-Périgueux porté par la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux.

Situé dans le département de la Dordogne, la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux regroupe 43 communes (104 933 habitants en 2022 sur un territoire de 99 330 hectares). Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Isle-en-Périgord approuvé le 27 novembre 2023.

Le PLUi du Grand-Périgueux a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 30 avril 2019 et a été approuvé le 19 décembre 2019.

La révision allégée n°6 du PLUi vise à permettre l'accueil d'activités économiques dans la zone d'activités de Chaussidoux implantée au nord de la commune de Coursac, au sud de la route Jean Julliard qui longe l'autoroute A 89 reliant Bordeaux à Lyon.



*Localisation du secteur de projet dans la commune de Coursac
au sein de la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux
(Source : notice de présentation de la révision allégée n°6 - page 8)*

La révision allégée n°6 fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis² conforme rendu par la MRAe le 29 novembre 2024. Cet avis conforme relevait en particulier 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.

¹ Avis 2019ANA80 consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_7833_plui_grand_perigueux_mrae_signe.pdf

² https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kppac_2024_16722_rall6_plui_grand_perigueux_24.pdf

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. 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.

II. Objet de la révision allégée

L'article L. 111-6-du Code de l'urbanisme (loi Barnier) interdit les constructions en bordure des voies à grande circulation hors espaces urbanisés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.

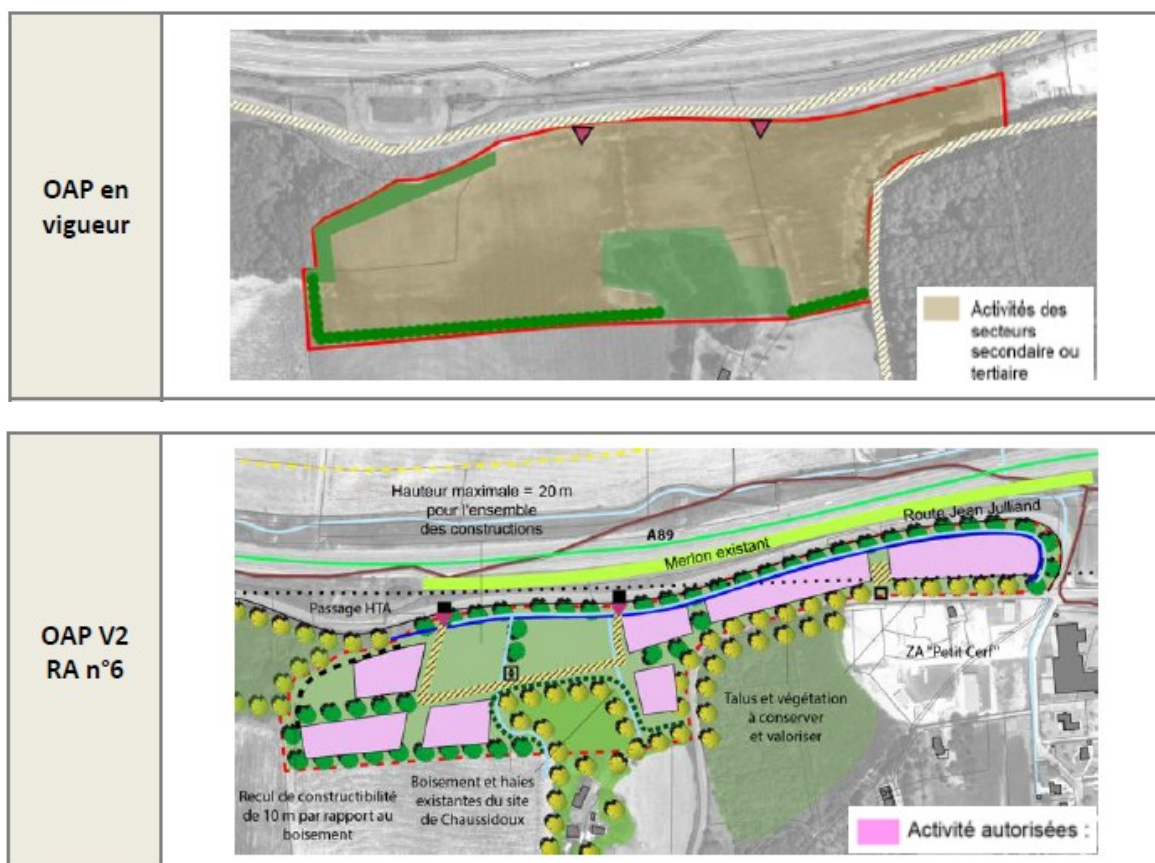
Cette bande inconstructible impacte les aménagements potentiellement réalisables dans la zone d'activités de Chaussidoux au sud de l'emprise de la route Jean Julliard longeant l'autoroute A 89. La révision allégée a pour objectif d'optimiser les règles d'aménagement au regard des enjeux d'intégration urbaine, architecturale et paysagère, et de prise en compte de la sécurité et des nuisances et porte sur :

- la réduction de la marge de recul inconstructible de 100m imposée le long de l'A 89 au droit de la zone urbaine UY et de la zone à urbaniser 1AUy en la passant entre 45 et 80 mètres de large par rapport à l'axe de l'A89 ;
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) associée.

Les zones urbaines UY et à urbaniser 1AUy du PLUi en vigueur sont à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services et de commerces de détail.



Extraits du plan de zonage avant et après la révision allégée n°6 du PLUi du Grand-Périgueux
(Source : notice de présentation pages 81 et 82)



OAP de la zone d'activités de Chaussidoux avant et après la révision allégée n°6 du PLUi du Grand-Périgueux (Source : notice de présentation pages 90 et 91)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

1 Qualité générale du dossier

Le dossier est composé d'une notice de présentation du projet de révision allégée n°6 du PLUi comprenant l'évaluation environnementale du projet ainsi qu'un résumé non technique, une étude dérogatoire à la loi Barnier permettant de justifier la mise en place de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et un rapport d'expertise « zone humide ».

Il convient d'améliorer le résumé non technique par une présentation des évolutions apportées au plan de zonage du PLUi afin de faciliter l'accès du public à l'information.

Si la notice indique que le PLUi comporte d'ores et déjà des indicateurs adaptés au suivi de la mise en œuvre de la révision allégée, il convient de présenter ces indicateurs.

La notice comporte de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

Le dossier s'appuie sur les périmètres réglementaires relatifs aux risques, au patrimoine naturel et paysager et fait référence à la bibliographie, aux bases de données faune-flore-habitats naturels et zones humides et aux inventaires de terrain pour analyser les sensibilités écologiques du site concerné par la révision allégée n°6 du PLUi. La notice met en évidence les enjeux, les incidences potentielles de la révision allégée n°6 et les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre.

La démarche d'évaluation environnementale présentée s'attache à démontrer que les choix d'aménagement ont été effectués en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés, selon une méthode multi-critères prenant en compte la protection des milieux naturels et de la biodiversité, la préservation des paysages, la gestion de l'eau et la prévention des risques et des nuisances. Cette démarche doit être poursuivie en prenant en compte les observations et les recommandations du présent avis.

2 Justification des choix et consommation d'espace

Le SCoT de l'Isle-en-Périgord a identifié un potentiel foncier à vocation économique résiduel existant et prévoit entre 2021 et 2031 une consommation d'espaces de 165 hectares dans le périmètre de la communauté d'agglomération du Grand-Périgueux. Depuis 2021, le développement économique au sein des zones d'activités publiques a consommé environ 32,5 hectares.

Le PLUi en vigueur prévoit de mobiliser 200 hectares de foncier à vocation économique. L'avis de la MRAe relatif au projet de PLUi indiquait que cet objectif ne permettait pas de comprendre quelle dynamique en cours et quels projets précis justifiaient une offre aussi importante et recommandait de réduire cette surface.

Il ressort d'une actualisation de l'analyse territoriale du foncier à vocation économique réalisée en juin 2025 que la zone d'activités de Chaussidoux permettrait de répondre aux besoins d'implantation d'entreprises sur des terrains de plus d'un hectare aménageable sur le territoire du Grand Périgueux. La notice précise également que trois autres procédures d'évolution du PLUi visant à augmenter le foncier économique commercialisable engagées par la collectivité sont abandonnées. Il s'agissait des révisions à modalité allégée n°3 (extension de CréaVallée-Sud à Sanilhac), n°5 (diminution de la marge de recul de la RN 21 sur le site de Lavy à Sarliac-sur-l'Isle), et n°7 (aménagement du site de Niversac à Boulazac-Isle-Manoire).

La zone d'activités de Chaussidoux couvre actuellement une superficie de 9,98 hectares. Selon le dossier, la révision allégée n°6 permettra une urbanisation de la zone sur environ 7,5 hectares dont une surface significative (2,96 hectares) issue de la diminution de la marge de recul des constructions imposée le long de l'A 89 afin répondre aux besoins en optimisant le foncier à vocation économique.

3 Prise en compte de la ressource en eau

Selon la notice, les zones Uy et 1AUy sont concernées par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la source des « Moulineaux ».

Concernant la gestion des eaux usées, la zone d'activités de Chaussidoux relève de l'assainissement autonome. La notice ne présente pas de bilan des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal (nombre, localisation, taux de conformité des installations existantes) ni d'analyse de l'aptitude des sols à l'auto-épuration.

Il est à noter que le choix d'un système d'assainissement non collectif doit être justifié par la possibilité d'une infiltration à la parcelle et par la disponibilité d'un exutoire adapté à proximité afin de ne pas générer d'incidences notables des rejets cumulés, notamment sur les eaux du captage.

La MRAe recommande d'apporter des informations précises en matière d'assainissement autonome sur le territoire de Coursac, notamment un bilan des capacités épuratoires du territoire, afin d'évaluer la faisabilité du projet de révision allégée.

En matière de gestion des eaux pluviales, il ressort du dossier des enjeux de préservation des axes d'écoulement de l'eau et des pentes naturelles ainsi que de maintien des boisements et des haies afin d'éviter l'érosion des sols, les glissements de terrain et de limiter les ruissellements.

Au sein des zones Uy et 1AUy, la notice préconise de limiter l'imperméabilisation des sols et d'infiltrer une part des eaux de pluie selon la nature des sols. Le règlement des zones UY et 1AUy en vigueur impose 10 % minimum d'espaces en pleine terre. L'OAP modifiée prévoit en complément des dispositions relatives à la perméabilité des aires de stationnement, des espaces entre emprises bâties et un recul des constructions de 15 mètres depuis l'emprise de la route Jean Julliard et de 10 mètres par rapport aux espaces boisés et agricoles.

4 Prise en compte des sensibilités écologiques

Les parcelles concernées par la révision allégée du PLUi sont situées au sein des continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue du PLUi liées à la présence de boisements et de milieux humides.

Le Cerf, ruisseau intermittent longeant l'A 89 en partie nord, est un affluent de l'Isle, cours d'eau situé au sein du site Natura 2000 de la *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* désigné au titre de la directive « Habitat, faune, flore ». Une description du site Natura 2000 de la vallée de l'Isle situé à environ 5,8 kilomètres des parcelles du projet est fournie dans la notice. Une cartographie de superposition du site Natura 2000 avec le secteur de projet doit être également présentée pour la bonne information du public.

Les parcelles concernées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides en octobre 2018 réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Selon l'inventaire des zones humides complémentaire réalisé en février et en avril 2025, le secteur de projet de révision allégée n°6 comporte des zones humides caractérisées en application des dispositions de

l'article³ L. 211-1 du Code de l'environnement. Il ressort également de cet inventaire, la présence d'une espèce floristique patrimoniale d'enjeu modéré, l'Ophioglosse répandu.

Le PLUi comporte une OAP relative à la thématique de la trame verte et bleue et du paysage qui prévoit la préservation des zones humides et des trames boisées.

La révision allégée n°6 prévoit de conserver la majorité des arbres et des haies en présence, notamment les arbres des lisières boisées ainsi qu'un boisement de chênes au centre du site potentiellement favorable à l'accueil du Grand Capricorne, de rapaces et de chiroptères. L'OAP du secteur de Chaussidoux est ainsi améliorée par des principes d'aménagement prévoyant un recul des constructions de 10 mètres par rapport aux boisements et l'intégration des zones humides dans les espaces verts.

La MRAe rappelle que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Ceci fragilise la mise en œuvre de la démarche ERC dont la finalité est de proposer un projet de développement du territoire le moins impactant possible pour l'environnement.

Des outils de protection par un classement en zone naturelle N ou pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation lors de l'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) attendue dans l'élaboration d'un document d'urbanisme.

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

L'OAP préconise en outre la plantation d'espèces végétales locales diversifiées en évitant les espèces végétales allergènes ou présentant un caractère fortement inflammable. La mention d'un choix d'espèces végétales adaptées au changement climatique pourrait être ajoutée.

5 Prise en compte des sensibilités paysagères

La commune de Coursac se situe dans l'entité paysagère des Coteaux centraux qui surplombe la vallée de l'Isle et offre un paysage de coteaux boisés fortement vallonnés. Les parcelles concernées par la révision allégée n°6, actuellement cultivées, sont situées sur des pentes moyennes de 20 % relativement marquées. L'OAP thématique de la trame verte et bleue et du paysage montre un secteur de projet situé sur les coteaux présentant une sensibilité paysagère importante à préserver.

Le dossier préconise une intégration paysagère des aménagements en s'appuyant sur la topographie naturelle du site et la présence des boisements, des haies et du merlon longeant l'A 89 constituant un écran paysager.

Le dossier souligne une altération potentielle des paysages liée à la volumétrie des constructions et des aménagements permis par la révision allégée n°6 du PLUi. La MRAe relève que la révision allégée renforce l'extension urbaine linéaire le long de l'autoroute A 89 sur des espaces agricoles.

Les dispositions réglementaires et l'OAP du PLUi définissent une hauteur maximale des constructions de 13 mètres à ne pas dépasser, imposent une insertion paysagère des nouvelles constructions dans le site ainsi que la préservation des haies et des arbres isolés en lisières afin de constituer un écran végétal. La notice indique que la collectivité envisage de porter la hauteur maximale des constructions à 20 mètres, une évolution du règlement du PLUi étant en cours pour ce faire.

Le dossier ne permet pas de montrer l'absence d'impact paysager significatif du projet de révision allégée n°6 sur ce secteur au regard notamment de la hauteur maximale autorisée pour les constructions et de leur insertion dans le site. Des illustrations ou des photos-montages permettraient d'appréhender l'insertion paysagère des constructions et des aménagements permis sur les zones UY et 1AUY par la révision allégée.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences potentielles du projet de révision allégée n°6 sur le paysage, et de prévoir, le cas échéant, des mesures pour limiter les impacts paysagers identifiés.

3 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

6 Prise en compte des risques

La zone d'activités est concernée par des risques élevés de feux de forêt et de retrait et gonflement des argiles. Elle est située en zone moyennement exposée du plan de prévention des risques naturels (PPRN) de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

La notice rappelle les dispositions constructives du PLUi en vigueur et les obligations légales de débroussaillage (OLD) à mettre en œuvre afin de prendre en compte ces risques naturels.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de révision allégée n°6 du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand-Périgueux vise à permettre l'accueil d'activités économiques dans la zone d'activités de Chaussidoux implantée au nord de la commune de Coursac par la réduction de la marge de recul inconstructible instaurée en bordure de l'autoroute A 89 et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation associée à la zone d'activités.

Au regard des enjeux écologiques identifiés sur le secteur de projet de la révision allégée, il est attendu un bilan des capacités épuratoires du territoire, la mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction aboutie en prenant notamment en compte la présence réglementaire de boisements, de zones humides et d'une espèce floristique patrimoniale sur le secteur de projet. L'évaluation des incidences paysagères de la révision allégée est également à poursuivre.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 15 décembre 2025.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h