



DELIBERATION n° 2026-02-BU-02

Avis portant sur le projet de modification allégée
n°6 du PLUi du Grand Périgueux

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Consultation écrite des membres le 3 février 2026

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par mail le 3 février 2026, pour une consultation écrite de ces membres, comme prévu par le règlement intérieur du Bureau.

Ont voté lors de la consultation :

	Nom du Délégué		Nom du Délégué
1	BUFFIERE Alain	6	LEGAY Emmanuel
2	COUZON Ghislaine	7	LOTTERIE Jean-Paul
3	DOYOTTE Paulette	8	OLLIVIER Alain
4	ESCAT Liliane	9	VEYSSIERE Marie-Rose
5	FOUCHIER Nils		

- 19 Membres en exercices
- 9 Membres votants
- 10 Membres n'ayant pas voté

Objet : Avis portant sur le projet de modification allégée n°6 du PLUi du Grand Périgueux

AR Prefecture

024-200060697-20260203-2026_02_BU_02-DE
Reçu le 19/02/2026

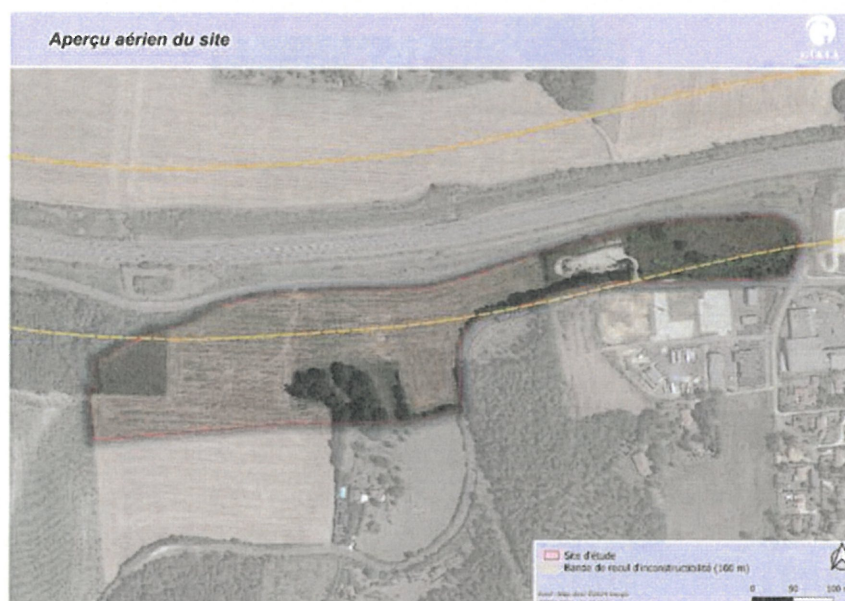
La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux sollicite l'avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord au titre du rapport de comptabilité de la modification allégée n°6 du PLUi et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux actuellement en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2019. Il a fait l'objet de 5 procédures de modifications simplifiées approuvées et de 2 révisions à modalités allégées approuvées.

Il convient de noter que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord est opposable, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

L'OBJET DE MODIFICATION

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'activité de Chaussidoux implantée au nord de la commune de Coursac par la réduction de la bande de recul inconstructible de 100 mètres imposée le long de l'autoroute A89 en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'urbanisme et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) associée à la zone d'activités.



Aperçu aérien du site d'étude.

Le site de Chaussidoux est positionné à l'interface de zones naturelles et agricoles, d'une zone d'activités (zone UY) et d'un hameau habité. Il se situe également à proximité du parc d'activités « Cré@Vallée ». Localisé en bordure Sud de l'autoroute A89, ce site est situé à près de 5 km du bourg de Coursac et 10 km du centre de Périgueux. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article R.151-20), les zones à urbaniser immédiatement ouvrables à l'urbanisation doivent être dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement

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.

La diminution de la marge de recul ne constitue pas une augmentation de constructibilité puisque les zones 1AUy et UY sont déjà constructibles dans le PLUi, et ont été comptabilisées comme telles dans le bilan des surfaces (rapport de présentation du PLUi). Si les aménagements divers (parkings, équipements de gestion des EP et EU, ...) sont possibles dans la marge de recul, la diminution de cette marge permet d'exploiter les terrains constructibles, tout en maintenant un recul d'une cinquantaine de mètres vis-à-vis de l'axe de l'A 89.

AR Prefecture

024-200060697-20260203-2026_02_BU_02-DE
Reçu le 19/02/2026

La notice précise que 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.

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. En juillet 2025, sur l'ensemble des parcs d'activités de l'agglomération, 31 271 m² sont commercialisables, dont aucune parcelle supérieure à 2 500 m². Cette nouvelle zone intercommunale est donc considérée comme nécessaire afin de répondre aux demandes formulées par les entreprises (logistique, tertiaire, production, etc.).

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

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 ».

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 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.

La compétence assainissement est assurée par le Grand Périgueux depuis janvier 2018. Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à l'opération devra être prévu sur la parcelle, en autonomie.

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 ».

Celles-ci 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, d'une superficie voisine de 4 007 m², soit 4,19% de la superficie total du site d'étude. Il ressort également de cet inventaire, la présence d'une espèce floristique patrimoniale d'enjeu modéré, l'Ophioglosse répandu.



AR Prefecture

Synthèse sur la délimitation des zones humides en 2025.

024-200060697-20260203-2026_02_BU_02-DE
Reçu le 19/02/2026

OBSERVATION

Le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord précise que le potentiel foncier à vocation économique, estimé à 165 hectares sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgord, résulte de l'approbation du SCoT intervenue le 27 novembre 2023. À ce jour, la modification simplifiée n°1, adoptée le 19 janvier 2026, a permis de définir une nouvelle capacité de développement pour le territoire. Ainsi, sur le périmètre du Grand Périgoux, le potentiel foncier à vocation économique, encadré par des plafonds à ne pas dépasser, est désormais fixé à **119 hectares** pour la période 2021-2030.

Le Projet de Territoire porte une démarche volontaire et ambitieuse de développement économique en considérant les atouts du territoire, ses potentialités et capacités de développement. Afin de permettre l'installation d'entreprises dans de bonnes conditions, pouvoir garder et assurer le développement des entreprises installées qui sont confrontées à des besoins d'extension, de restructuration ou de relocalisation, proposer des lieux répondant à de nouvelles formes d'organisation du travail et de création de richesses, il s'agit d'assurer l'adaptation et le renouvellement du foncier dédié aux activités. Le projet de développement économique sur la commune de Coursac relève que la révision allégée renforce l'extension urbaine linéaire le long de l'autoroute A 89 sur des espaces agricoles.

Le DOO fixe des conditions afin d'ajuster et qualifier l'attractivité du foncier dédié aux activités. Par ces prescriptions P3.11, P3.12, P3.13, P3.14 et P3.15, il est rappelé que :

- **Le développement des activités économiques du Pays de l'Isle en Périgord doit se concentrer autour des infrastructures de mobilité de la vallée de l'Isle et des axes routiers structurants, dont l'A89, ainsi qu'au contact des zones d'activités existantes,**
- De définir et mettre en œuvre la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols,
- De constituer en priorité ce gisement à partir de la restructuration du foncier économique existant et du renouvellement urbain des friches et des anciens activités économiques,
- **D'atténuer l'empreinte environnementale des espaces d'activités : en réduisant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la végétalisation,**
- D'identifier dans les espaces d'activités les îlots de fraîcheur en conciliant différents facteurs naturels et artificiel qui contribuent à maintenir des températures plus basses.

Il est à souligner que l'ambition d'inscrire le Pays de l'Isle en Périgord en Périgord dans une démarche de TEPCV (Territoire à Energie Positive et à Croissance Verte) impacte l'ensemble du SCoT. Cette orientation des politiques et des actions locales concerne aussi bien les différents milieux (urbains, ruraux, forestiers...) que les différentes activités (industrie, agriculture, services ...) avec pour objectifs de diminuer les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du territoire, tout en maximisant la qualité environnementale des milieux et en massifiant la production d'énergies renouvelables. Ainsi, il est attendu pour du projet de :

- Protéger strictement les zones humides, en tant que réservoirs de biodiversité et pour leurs services écosystémiques rendus ; les maintenir et restaurer leur fonctionnalité dans le PLUi du Grand Périgoux,
- Préserver les espaces de lisière, conciliant défense incendie et intégration paysagère,
- Préserver et gérer durablement la ressource en eau, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de prévenir les situations extrêmes et d'intégrer les enjeux du changement climatique pour un développement économique vertueux et exemplaire.
- Identifier les secteurs soumis aux risques aléa retrait/gonflement des argiles et adapter les modalités de construction au phénomène.

AR Prefecture

024-200060697-20260203-2026_02_BU_02-DE
Reçu le 19/02/2026

Il est proposé aux membres du Bureau :

- **D'exprimer** un avis favorable à la révision allégée n°6 du PLUi du Grand Périgueux, compte tenu de sa comptabilité avec les objectifs du SCoT, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Voix pour : 9

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Fait à Périgueux,
Le 18 février 2026

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY



AR Prefecture

024-200060697-20260203-2026_02_BU_02-DE
Reçu le 19/02/2026