



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification simplifiée n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

1.

Notice complémentaire au
rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	5
A. Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
B. Le document d'urbanisme en vigueur	7
C. L'objet du présent dossier de modification simplifiée.....	7
D. La procédure de modification simplifiée.....	9
1. Justification et contenu de la procédure	9
1. Le déroulement de la procédure	9
2. Le contenu du dossier de modification simplifiée	12
E. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée.....	12
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 15
A. La motivation de la modification simplifiée du PLUI-HD	17
1. Présentation générale de la commune de Coursac	17
2. Les motivations de la présente modification simplifiée	19
B. État initial de l'environnement et diagnostic	21
1. État initial de l'environnement	21
2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur	51
 Partie 2 évolutions apportées par la modification simplifiée.....	 58
A. La motivation de la modification simplifiée	60
1. L'auberge du château	61
2. L'orangerie	61
3. La piscine et sa terrasse	62
4. Le parking	62
5. Le nouveau chemin d'accès depuis le Nord	62
6. Les autres composantes du Domaine	63
B. Les remaniements apportés au dossier de PLUI-HD par la modification simplifiée.....	63
1. Les évolutions du document graphique de zonage	63
2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD	64
 Partie 3 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	 68
A. Évaluation des incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement	70
B. Conclusion	73

DISPOSITIONS GENERALES

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

A. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

Monsieur le Président : Jacques AUZOU

1, boulevard Lakanal BP 70171 - 24019 Périgueux cedex

Téléphone : 05.53.35.86.00

Courriel : contact@grandperigueux.fr

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) en vigueur de la Communauté d'agglomération du 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 communautaire.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020. Une modification simplifiée n°2 et n°3 sont en cours. La présente modification simplifiée n°4 est la quatrième procédure destinée à en faire évoluer le contenu.

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.

Enfin, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord** en cours d'élaboration. Ce document légal de planification n'est donc pas opposable à ce jour.

C. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée est motivé par un projet d'économie touristique concernant le **domaine du Château de la Jarthe sur la commune de Coursac**. L'objet est ici de faire évoluer le PLUi-HD en créant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone

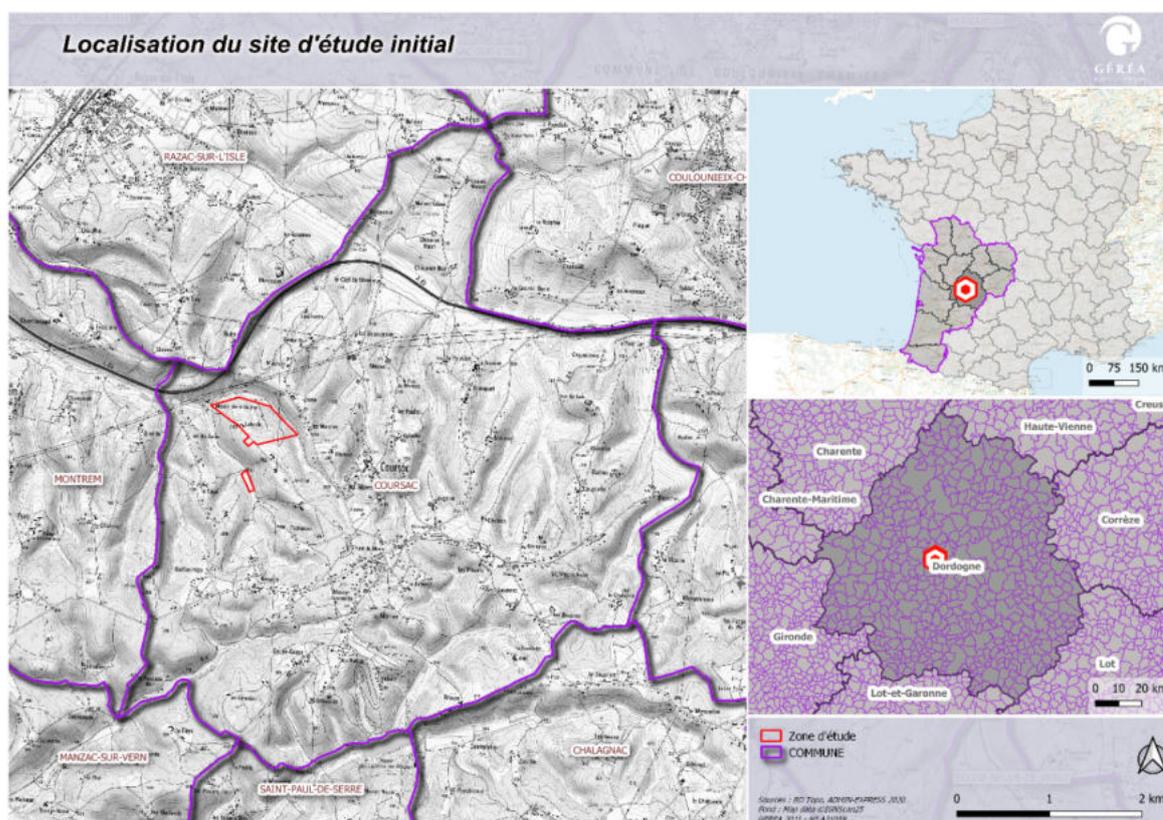
naturelle N permettant au Domaine de la Jarthe, de **rendre possible les destinations liées à une future activité de tourisme, hébergements, restauration, accueil séminaires, salle de réception et de loisirs équestres et culturels.**

L'emprise définitive des STECAL envisagés n'ayant été définie qu'au cours des réflexions autour du projet, une zone d'étude élargie comprenant une grande partie du domaine a été délimitée pour réaliser les études environnementales

Il convient de noter que le projet initial de modification simplifiée soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public était organisé en trois sites distincts, créant autant de STECAL. Le premier au Nord-Ouest du château de la Jarthe destiné à une hôtellerie et des salles de réception, les deux autres au Sud-Ouest et au Nord devant accueillir des hébergements touristiques sous forme de cabanes en bois sur pilotis.

Comme on le verra plus loin, ces deux derniers ont été retiré de la procédure à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Toutefois, dans un souci de clarté de présentation du dossier, la zone d'étude délimitée autour du projet initial est conservée dans l'analyse de l'état initial qui suit.



D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLUI, consistant en des adaptations très limitées des pièces graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non.

Par décision KPP-2021-n° 11618 en date du 16 novembre 2021, la MRAe a répondu que « le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi) présenté par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux (24) n'est pas soumis à évaluation environnementale »¹

1. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération prescrivant la modification simplifiée.

¹ On trouvera en annexe au présent dossier la décision de la MRAe.

2 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage au siège de la Communauté d'agglomération du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

3 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

4 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du P.L.U.I. est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de P.L.U.I. modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

2.1 LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HD), le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Huit avis ont été transmis à la Communauté d'agglomération. Il s'agit de ceux de :

- **L'Unité Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)** de la DRAC de Nouvelle-Aquitaine, le 26 octobre 2021.
- La Délégation territoriale vallée de l'Isle de la **Direction Départementale des Territoires de la Dordogne** : courrier transmis à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux, le 29 novembre 2021.
- Du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** : délibération n° 2021-11-BU-01- avis portant sur les procédures de modification simplifiée n°3 et 4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Grand-Périgueux, émise en séance du 24 novembre 2021 du Bureau du Syndicat Mixte.
- La **Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord**, le 26 octobre 2021.
- La **Chambre d'Agriculture de Dordogne** par un courrier du 2 décembre 2021.

- **L'Agence Régionale de Santé** de Nouvelle-Aquitaine, dans un courrier du 4 novembre 2021.

A cela doit être ajouté, outre l'avis de la MRAe :

- La décision du Préfet sur la **demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** en application des articles L.142-5 et R.142-2 du Code de l'urbanisme. Cette décision, du 31 décembre 2021, réceptionnée le 4 janvier 2022, a été jointe au dossier de mise à disposition le 4 janvier 2022.
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). sur la **délimitation à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. La CDPENAF réunie le 20 décembre 2021 a formulé son avis le 28 décembre 2021. Réceptionné le 4 janvier 2022, il a été joint au dossier de mise à disposition le 4 janvier 2022.

2.2 LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois, du lundi 11 octobre 2021 à 8h30 au mercredi 10 novembre 2021 à 18h00 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, dans la Mairie concernée ainsi qu'au siège du Grand Périgueux, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition ont été mises en œuvre dans le respect de la délibération de portée générale en date du 19 novembre 2020 « fixant les modalités de mise à disposition du public dans le cadre des modifications simplifiées du PLUI-HD ». Elles ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Aucune observation toutes sources confondues n'a été formulée par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier.

2.3 L'APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A l'issue de la mise à disposition, le Président en a présenté le bilan devant le Conseil communautaire du 3 mars 2022, qui en a délibéré et adopté le projet comportant les modifications suivantes pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées, par délibération motivée :

- **Suppression de deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), classés en secteurs Nt, qui étaient prévus au Sud-Ouest et au Nord du château de la Jarthe et destinés à accueillir des hébergements touristiques sous forme de cabanes en bois sur pilotis.** Leur localisation au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château et les risques « feux de forêts » ont conduit l'Unité Départementales de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne (UDAP 24) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à demander le retrait de ces deux STECAL.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

2. Le contenu du dossier de modification simplifiée

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLUI (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI en vigueur.

Les différentes pièces du dossier de PLUI modifiés dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- De la planche du règlement graphique concernée.
- Du tome 3 du rapport de présentation (p 265 et suivantes) pour actualiser le tableau des surfaces des zones afin de tenir compte des évolutions du règlement graphique.

Les autres pièces du PLUI-HD sont inchangées.

E. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Partie 1

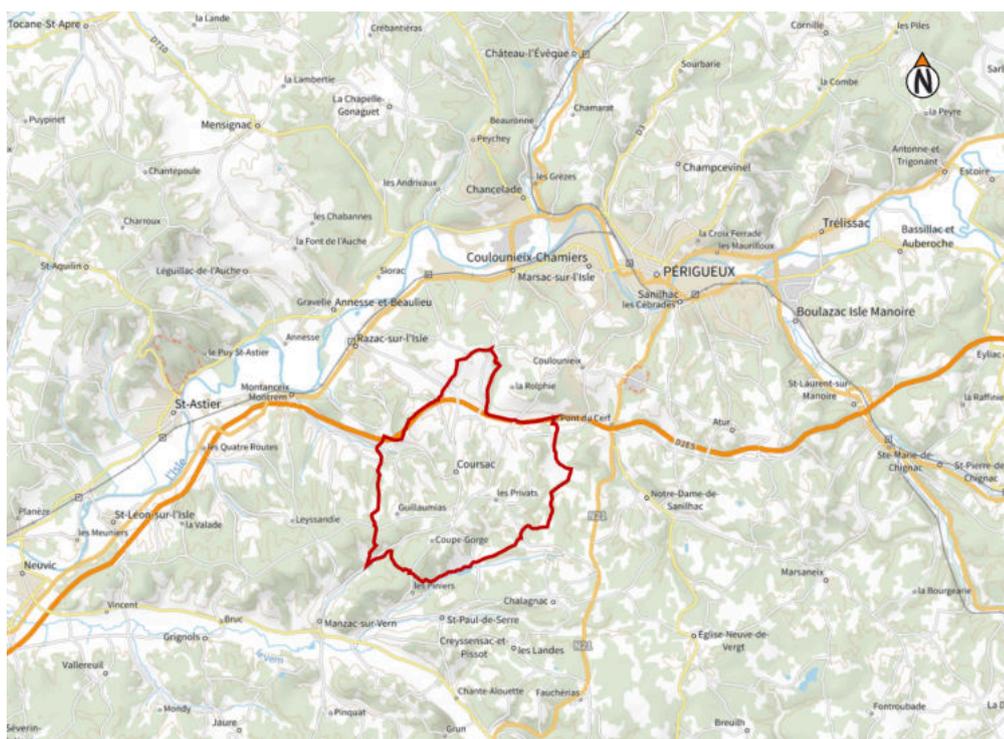
La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLUI-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée qui ne concerne que la commune de Coursac.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI-HD

1. Présentation générale de la commune de Coursac

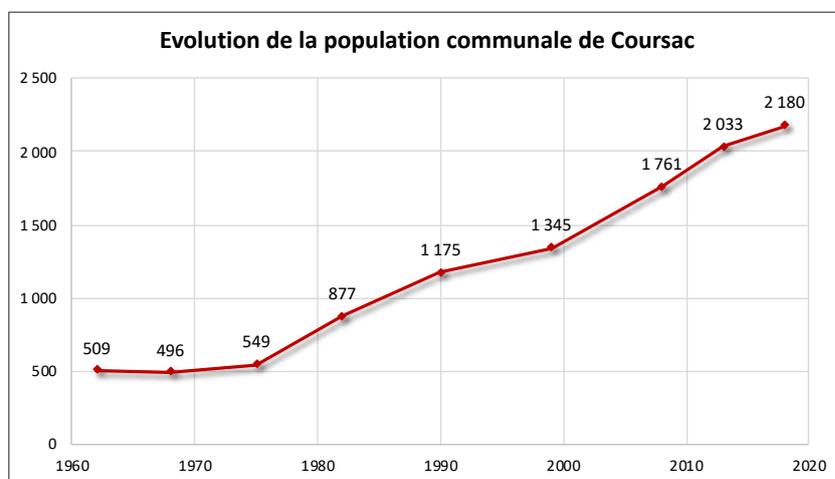
Entourée par les communes de Montrem, Razac-sur-l'Isle, Coulouniex-Chamiers, Sanilhac, Chalagnac Saint-Paul-de-Serre et Manzac-sur-Vern, la commune de Coursac est située au Sud de l'agglomération de Périgueux, à 11 km au Sud-Est de la ville du même nom.



Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux qui gère le présent PLUI-HD. D'une superficie de 11,2 km², elle bénéficie d'une histoire riche et d'un cadre de vie exceptionnel, grâce notamment à une topographie très vallonnée, à la diversité de ces milieux naturels et à la présence de la forêt qui occupe une grande partie du territoire communal, tandis que les terres agricoles se développent sous forme de clairières au sein du couvert boisé.

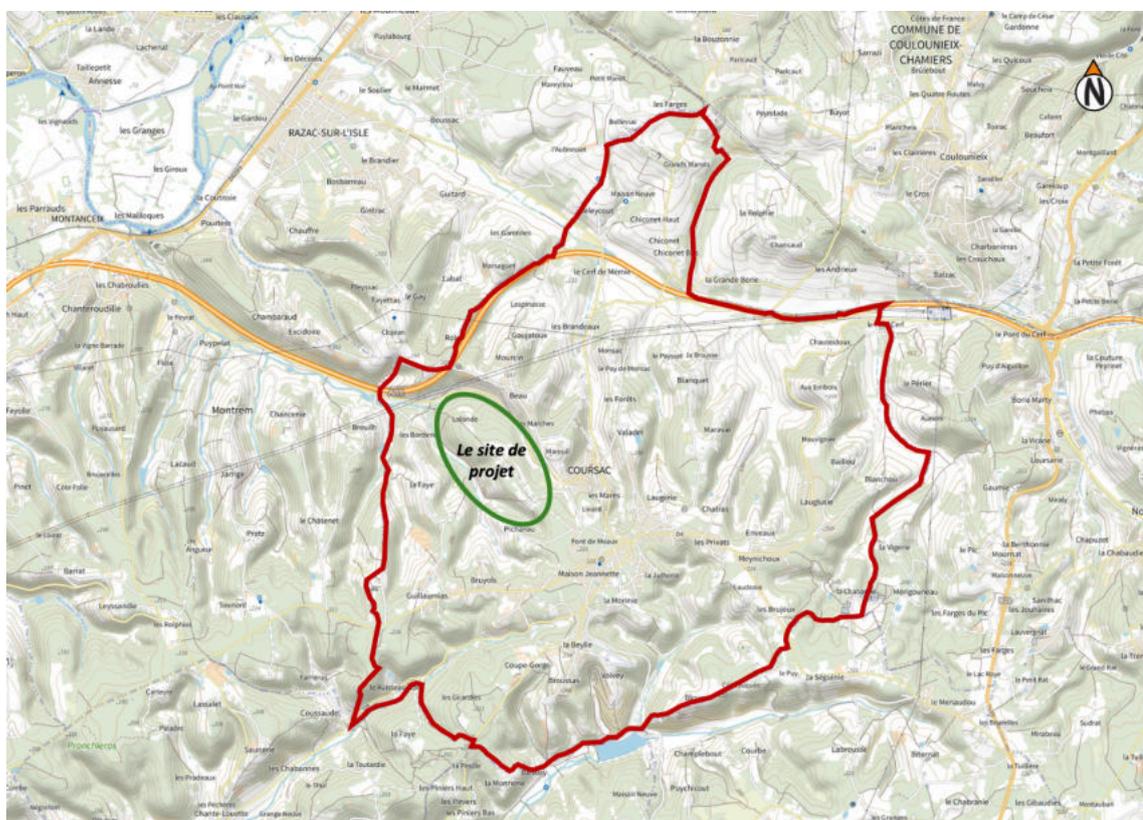
L'évolution démographique de Coursac est marquée par une progression ininterrompue depuis plus d'un demi-siècle. Même si elle est marquée par quelques inflexions, elle apparaît relativement régulière et insérée dans la dynamique de l'agglomération périgourdine.

Ainsi au cours des 60 dernières années, la population communale a été multipliée par 4 et s'est accrue de 1 670 habitants.



La croissance urbaine, qui s'est effectuée essentiellement au centre de la commune, a pris la forme des développements pavillonnaires opportunistes très extensifs au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers le long des voies, plus particulièrement la RD 4, la route de Bruyols, la route des Privats, la route de Valadet ou la route des Brujoux pour les plus significatifs.

Ces évolutions n'ont pas touché la proximité du site concerné par la modification simplifiée, qui reste marquée par le contexte forestier et la qualité de son bâti patrimonial, tout particulièrement le château de La Jarthe.



Le **Domaine de la Jarthe** forme pour sa part une **vaste propriété à dominante forestière** positionnée à l'Ouest du bourg de Coursac dont le Château en occupe le promontoire. Caractérisé par la diversité en âge et en essences des peuplements forestiers qui le composent, le Domaine de plus de 125 ha est en réalité formé d'une mosaïque de boisements associant futaies et taillis, feuillus (chênes, châtaigniers) et conifères (Pin laricio dominant). Dans le cadre de l'élaboration du Plan Simple de Gestion du domaine, une cartographie thématique des peuplements forestiers a été établie en janvier 2021 faisant apparaître l'âge des boisements (de 15 à plus de 50 ans pour une futaie de Pin laricio).

2. Les motivations de la présente modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée engagée par Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, compétente en matière d'urbanisme, sur la commune de Coursac est motivée par l'aménagement du domaine du Château de la Jarthe dans le cadre d'un projet d'économie touristique regroupant des fonctions de restauration, d'accueil de séminaires, de salle de réception, d'hébergements et de loisirs équestres et culturels.

Ce projet englobe la création d'une « orangerie » salle de réception, d'un restaurant et d'une boutique accompagnées de chambres d'hôtes, d'une piscine et d'un parking.

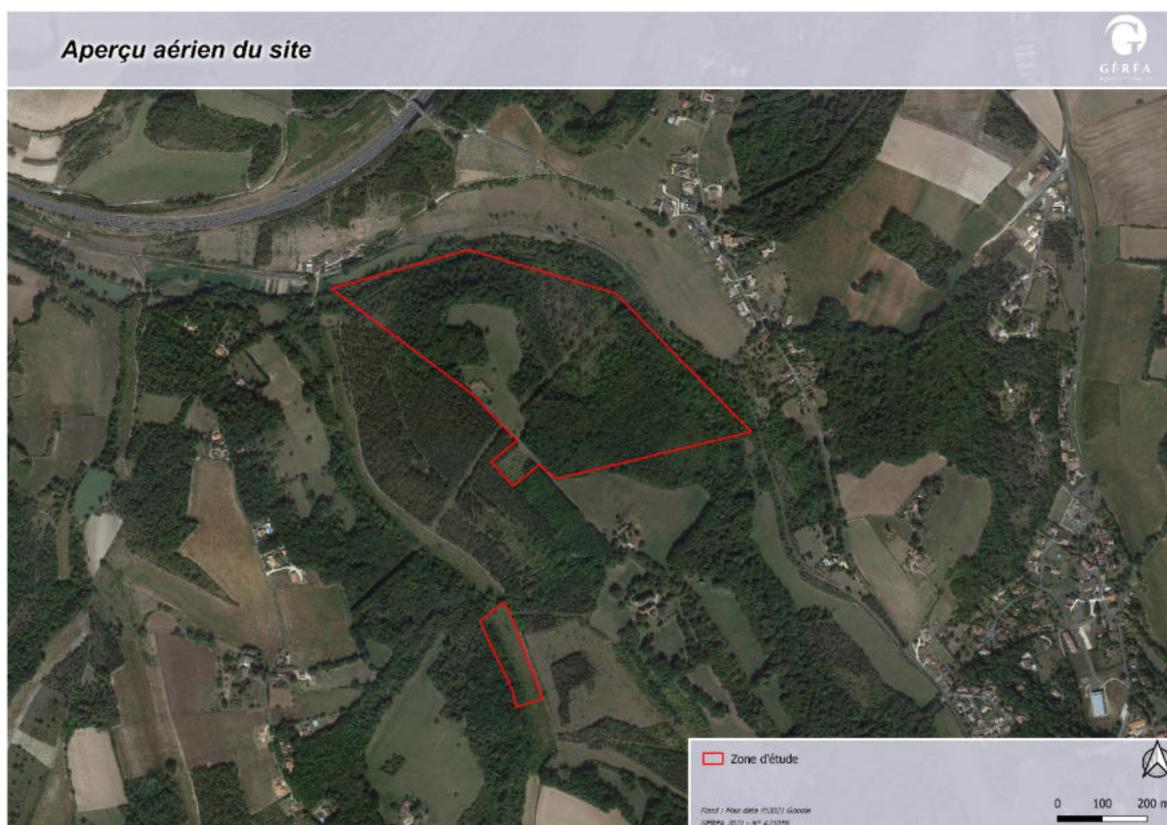
Plus précisément, cette opération implique la création :

- D'un restaurant ouvert à l'année dans des bâtiments existants, restructurés et agrandis de façon limitée, sur la parcelle AR 0089, accompagné d'une boutique de produits locaux et de chambres d'hôtes.
- D'une « orangerie » de type « pavillon Baltard » d'une surface de 600 m², avec sa terrasse, permettant de recevoir jusqu'à 400 personnes pour diverses manifestations sur la parcelle AR 0088.
- D'une piscine et sa terrasse disposées entre le restaurant et l'orangerie sur la parcelle AR 0089 ou une partie de la parcelle AR 0090.
- D'un vaste parking sécurisé et facile d'accès de 5 000 m² sur une partie de la parcelle AR 0095, occupant un terrain peu propice à la végétation où le boisement planté il y a une vingtaine d'années a dépéri. Le revêtement de ce parking sera perméable.
- D'un chemin accès sécurisé créé pour le projet permettant de relier le site à la route du Petit Moulin au Nord.

Pour les autres composantes du Domaine, il n'est prévu aucune construction neuve aux abords du château lui-même. Quant aux écuries au Sud abritant le « Domaine équestre de La Jarthe » (parcelles AV 22 et AV 28), il est prévu à moyen terme la création d'un bâtiment agricole supplémentaire.

Les composantes du projet sont appelées à rester au sein de la zone naturelle N instaurée sur cette partie de la commune par le PLUI-HD et la prise en charge des différentes constructions nouvelles du projet par la modification simplifiée se fera sous la forme d'un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) classé en secteur « Nt » dont la vocation et le règlement autorisent l'opération.

Par définition, ce secteur sera reporté sur la pièces graphiques du règlement d'urbanisme avec une superficie la plus limitée possible, bien calée autour des emprises des composantes existantes et à créer du projet.



Aperçu aérien du site d'étude global



Localisation du STECAL après avis des Personnes Publiques Associées

B. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC

1. État initial de l'environnement

1.1 LE CADRE PHYSIQUE

1.1.1 Topographie

La topographie joue un rôle important dans l'organisation du territoire communal. Sa morphologie très accidentée donne ainsi naissance à des paysages aux innombrables combes et vallons secs encaissés.

Cela est particulièrement vrai pour le site lui-même, constituant un promontoire au relief vigoureux encadré par deux vallons : à l'Ouest, celui du ruisseau le Naussac et à l'Est par un vallon sec. Le château de La Jarthe occupe le point haut de ce promontoire à 205 m NGF d'altitude surplombant les vallons dont l'altitude varie entre 155 m NGF et 140 m NGF.

1.1.2 Géologie

La géologie du sous-sol du territoire communal et du site est caractérisée par la prévalence des **calcaires du Campanien supérieur** (ère secondaire) affleurant sur le flanc des vallées, alors que leurs altérites et les terrains détritiques peu épais du Quaternaire recouvrent tous les interfluves de ce secteur, dont le relief est assez fortement disséqué.

Sur le site lui-même le substratum est constitué de diverses formations campaniennes et, plus particulièrement, au droit du château, de **calcaires crayo-argileux grisâtres et de calcaires graveleux bioclastiques**¹.

Ce substrat est surmonté sur les parties hautes des reliefs de formations superficielles quaternaires résultant de l'altération physico-chimique in situ des roches campaniennes. Il s'agit de **sables argileux brun-rouge à silex noirs**. Sur les versants des vallons se sont installées des colluvions mixtes des vallons secs formés de **sables limoneux contenant des débris calcaires**.

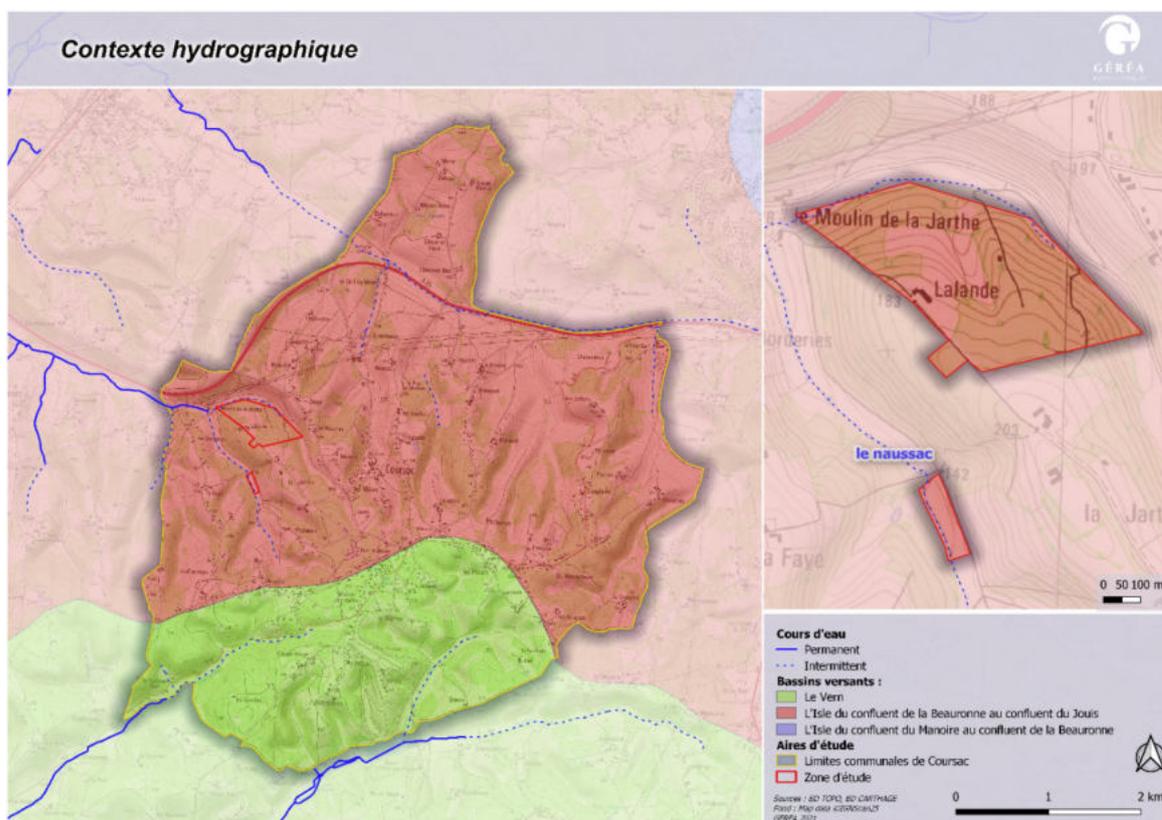
Ces différentes formations ont donné naissance à des **sols pauvres** peu propices à l'agriculture et qui restent encore largement occupés par les boisements. Lorsque les formations superficielles sont décapées pour mettre à nu le substrat, la capacité de ces sols est encore plus faible et la végétation peine à s'y implanter comme sur certaines parties du site.

1.1.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique est peu développé sur la commune de Coursac, la présence de deux cours d'eau intermittents étant toutefois à noter, l'un sans toponyme (affluent du Naussac) étant observé en limite Nord du site d'étude et un second, **le Naussac**, en limite Ouest de l'entité Sud étudiée.

Ces deux cours d'eau sont considérés comme tels au sens de la Police de l'eau par la DDT de la Dordogne. Le Naussac est également considéré comme une masse d'eau au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE, ME FRFRR288C_4) en bon état écologique et chimique. A noter que ce cours subit des pressions diffuses significatives liées à l'azote diffuse d'origine agricole.

¹ Bioclastique désigne un sédiment qui contient des résidus, voir quelques organismes fossiles entiers noyés au milieu de débris, que ces éléments aient été transportés ou non.



1.2 LE MILIEU NATUREL

1.2.1 Inventaire et protection du patrimoine naturel

a) Les zonages de protection du patrimoine naturel

- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APB)

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du projet.

Pour rappel, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, un seul APPB est répertorié : **la rivière Dordogne** (identifiant national : FR3800266), désignée le 3 décembre 1991. Ce zonage réglementaire est localisé à environ 30 km au sud du site d'étude. Sur le territoire du Grand Périgueux, seule la commune de Paunat est concernée par cet APPB.

L'arrêté vise la préservation du biotope pour assurer le maintien en l'état des fonds de la rivière à usage de frai, de nourrissage ou d'abri pour les 5 espèces suivantes : le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), la Grande Alose (*Alosa alosa*), l'Alose feinte (*Alosa fallax*), la Lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*). Les activités et aménagements interdits sur les espaces couverts par l'APPB sont listés dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

- Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels ni aucun Espace Naturel Sensible (ENS) n'est identifié au niveau ou à proximité du projet.

L'ENS du « Domaine Peyssac », le plus proche du site d'étude, est localisé à plus d'1 km au Nord de celui-ci.

- Réserve Naturelle Régionale

Aucune Réserve Naturelle Régionale (RNR) n'est répertoriée sur ou à proximité du projet.

Sur le territoire du Grand Périgueux, le domaine de Peyssac de Razac-sur-l'Isle, précédemment cité au titre des Espaces Naturels Sensibles est en cours de classement en **Réserve Naturelle Régionale (RNR)**.

- Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur ou à proximité du projet.

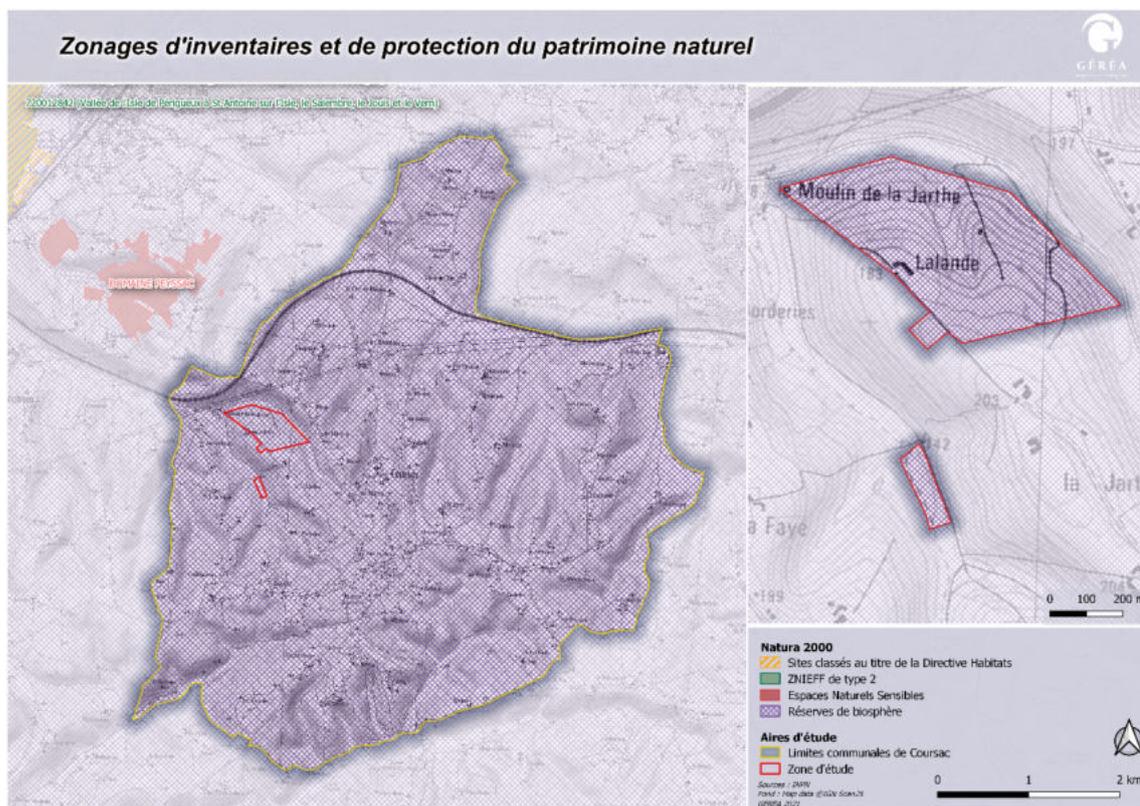
A noter toutefois que la Zone Spéciale de Conservation de la « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (FR7200661) est localisée à environ 3,3 km du site d'étude, **en aval de celui-ci (le Naussac étant un affluent de l'Isle)**.

- La Réserve de Biosphère de la Dordogne

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère de la rivière Dordogne**. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012. Onzième réserve de France, elle est également la plus grande et la plus peuplée.

La Réserve s'articule ainsi sur 1 451 communes, répartie sur une échelle interrégionale (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Occitanie) et accueillant près de 1,2 millions d'habitants. L'ensemble du territoire du PLUI-HD est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère. La Dordogne, ainsi que l'Isle et ses abords, sont comprises dans la zone tampon.

Ainsi, le site d'étude est inclus dans l'aire de transition de la Réserve Mondiale de Biosphère, et à proximité immédiate de la zone tampon du fait de la présence de l'Isle à l'Est.



b) Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

En matière de zonages d'inventaire du patrimoine naturel, **aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est recensée au sein du site d'étude.**

Deux ZNIEFF sont présentes dans un rayon de 5 km de ce dernier :

- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Périgueux à Saint-Antoine-sur-l'Isle, le Salembre, le Jouis et le Vern » (n°720012842) à environ 3,3 km au Nord, globalement superposée au site Natura 2000.
- La ZNIEFF de type 1 « Coteaux du Vern » (n°720012859) à environ 4 km au Sud.

Aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est identifiée sur ou à proximité du projet.

c) Les trames vertes et bleues

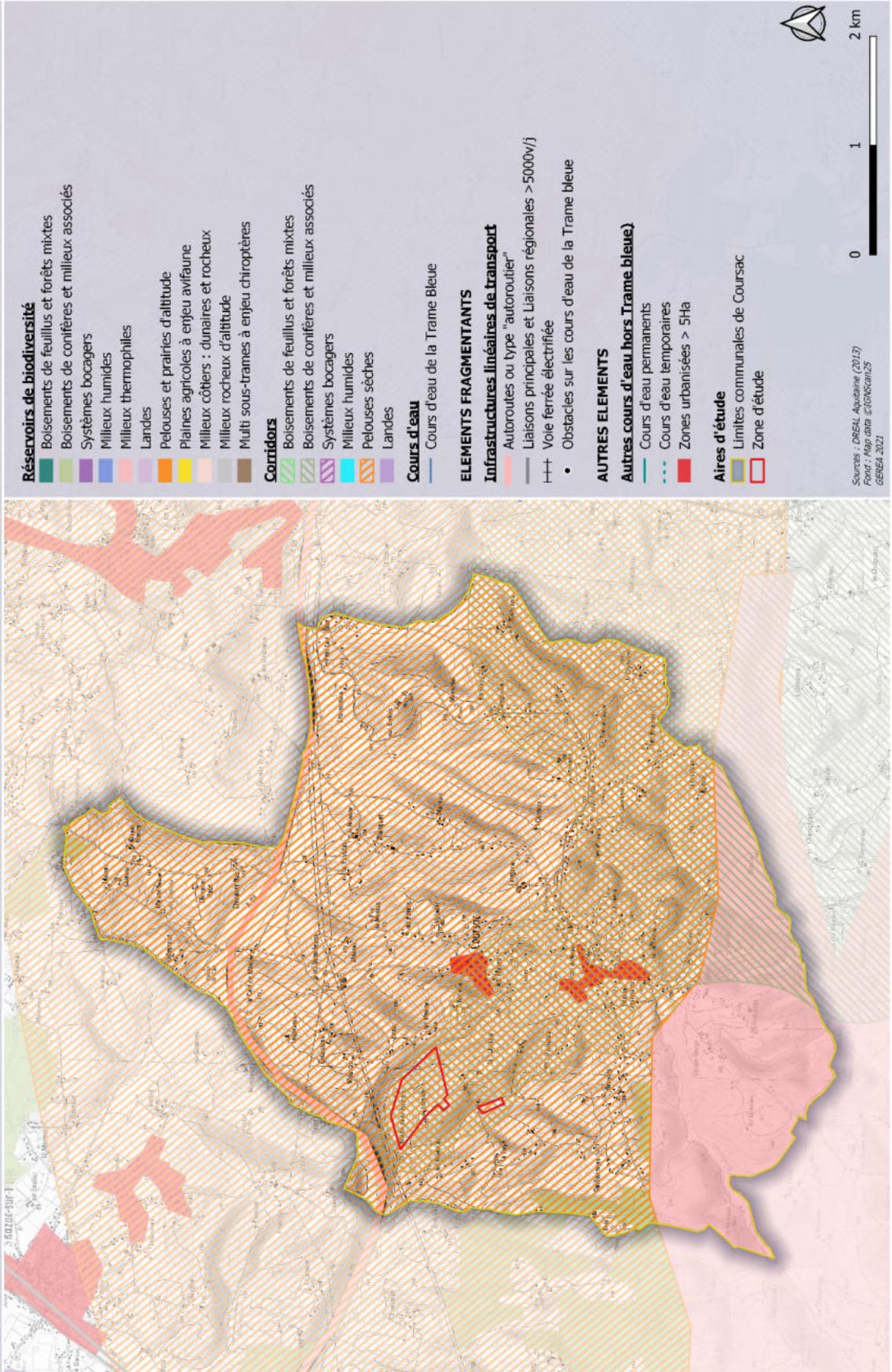
Le territoire de la Communauté d'Agglomération est recouvert par un ensemble de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques **d'échelle régionale** identifiés dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine dont les données sont issues de l'état des continuités écologiques d'Aquitaine (ex SRCE Aquitain). **Le site d'étude est situé au sein des corridors de biodiversité « Pelouses sèches » et « Boisements de conifères et milieux associés ».**

L'élaboration du PLUi-HD a été l'occasion de préciser à **l'échelle locale** cette trame verte et bleue régionale via l'analyse de l'occupation du sol. **L'entité Nord du site d'étude est ainsi identifiée en « espace relai » et l'entité Sud en tant que corridor écologique de la trame verte.**



Extrait de la Trame verte et bleue du PLUi-HD du Grand Périgueux
(Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis & Biotope, 2019)

TRAME VERTE ET BLEUE - Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine (données de l'ex-SRCE Aquitaine)



d) Focus sur les zones humides

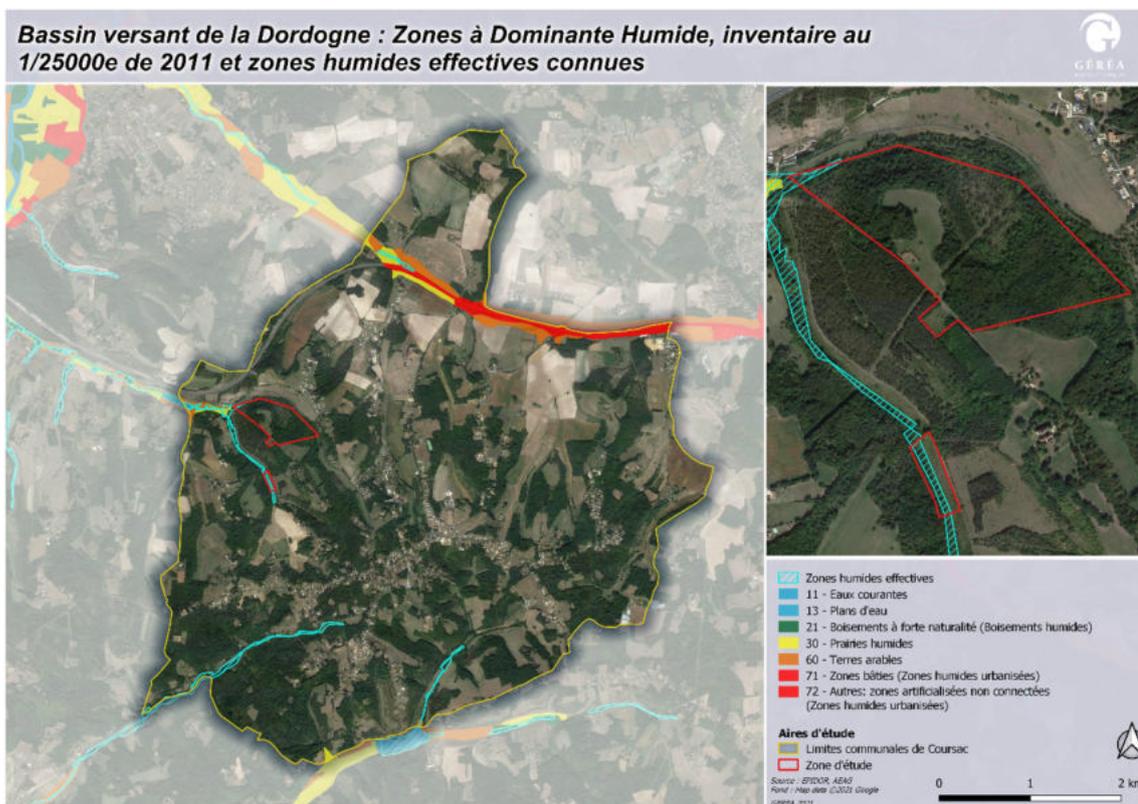
L'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) a établi à l'échelle du bassin versant de la Dordogne un référentiel visant à mettre en exergue le patrimoine « zones humides » sur l'ensemble du bassin. La délimitation de ces zones humides correspond à la définition du contour d'une enveloppe de référence, c'est à dire d'un espace **au sein duquel la présence de zones humides est définie comme hautement probable**.

Sur le Grand Périgueux, ce référentiel est complété par des inventaires de zones humides menés par le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) Aquitaine en 2008, 2010 et 2012, qui ont été compilés par l'agence de l'eau Adour-Garonne en tant que « zones humides effectives ».

D'après les données EPIDOR, **la pointe Nord-Ouest de l'entité Nord du site étudié est positionnée à proximité de la zone à dominante humide associée à la vallée du Naussac**.

Les inventaires du CEN Aquitaine ont également révélé la **présence de zones humides effectives** associées à la ripisylve du Naussac. En revanche, ces zones humides sont plus étendues. Elles ont été **délimitées en 2010 en bordure Nord-Ouest de l'entité Nord du site d'étude alors qu'elles bordent la limite Ouest de la seconde aire d'étude délimitée plus au Sud**.

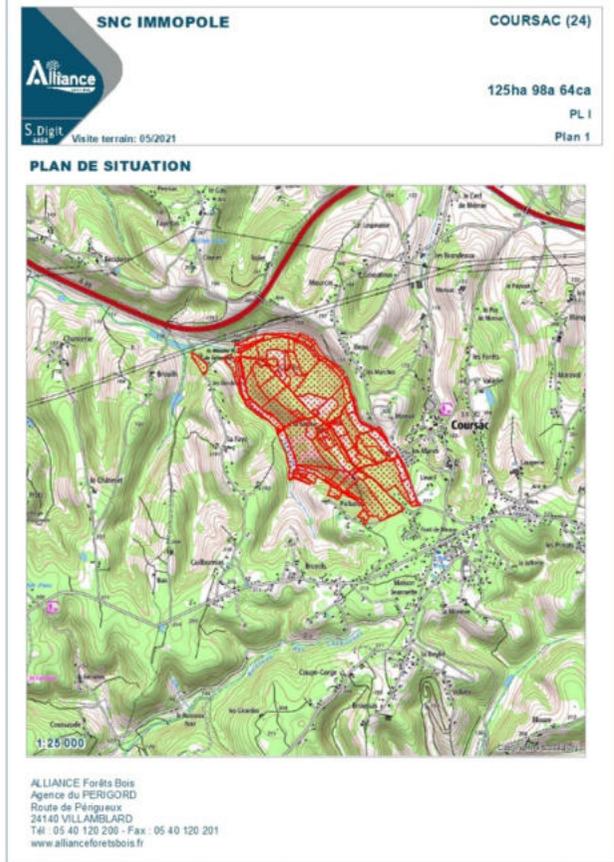
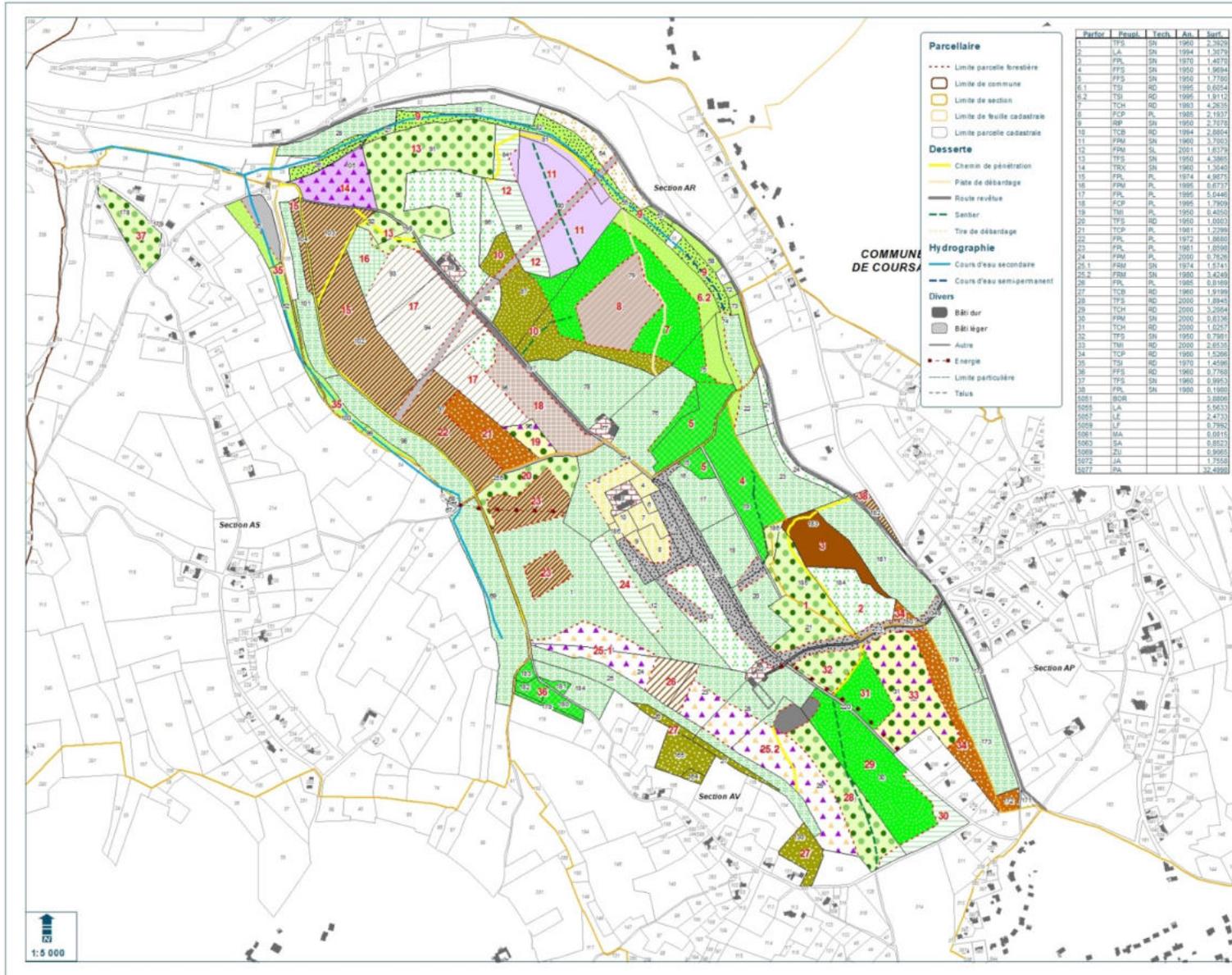
Les investigations naturalistes réalisées en 2021 ont révélé que la végétation humide (mégaphorbiaie) recensée par le CEN Aquitaine en 2010 au droit de l'entité Sud du site n'existait plus avant l'entretien récent du site : il s'agissait de ronciers compte tenu des « restes » de végétation au sol et des rejets observés.



Zones à dominante humide du bassin versant de la Dordogne (Source : EPIDOR)

e) Le Plan Simple de Gestion du domaine forestier de la Jarthe

Les peuplements forestiers qui le composent le Domaine de plus de 125 ha sont caractérisés par la diversité en âge et en essences. Ils forment en réalité une mosaïque de boisements associant futaies et taillis, feuillus (chênes, châtaigniers) et conifères (Pin laricio dominant).



Un Plan Simple de Gestion du domaine est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, une cartographie thématique des peuplements forestiers a été établie en janvier 2021 faisant apparaître l'âge des boisements (de 15 à plus de 50 ans pour une futaie de Pin laricio).

1.2.2 Sensibilités naturalistes : habitats naturels, faune, flore et zones humides

Les parcelles du site d'étude objet de la présente modification simplifiée ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 19 mai 2021 complétée le 26 août 2021 au niveau de l'entité Sud ajoutée dans un second temps, réalisée par Stephen LEROY, chargé d'affaires naturaliste et Audrey GONAIN ingénieur écologue, tous deux salariés permanents au GERA.

Les fiches ci-après synthétisent les observations et enjeux naturalistes mis en exergue, en l'état actuel des connaissances.

« Château de la Jarthe – Sud »	
	
Description simplifiée :	
Le site d'étude correspond à environ la moitié nord de la parcelle 0069, en amont du commencement du ruisseau « le Naussac », non perceptible au niveau du site. Ce dernier correspond en grande partie à une zone labourée bordant des boisements de feuillus, avec entre deux la lisière qui a été fortement entretenue récemment.	
Enjeux avérés :	
Faune	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun, avifaune commune et non menacée au niveau de la chênaie-charmaie, aux alentours du site, zones entretenues « hostiles » pour la faune sur le site
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée en fin d'été. Flore commune et non menacée, largement répandue - Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées - Pas de végétations humides identifiées, mais sols remaniés et végétations entretenues, résiduelles (sauf pour la chênaie-charmaie) - Zones labourées majoritaires

« Château de la Jarthe – Sud »			
Zone Humide	Pédologique (non étudié)	Botanique (étudié)	
<p>Occupation du sol</p> <p style="text-align: center;"><i>Occupation du sol.</i></p>			
Enjeux potentiels :			
Faune	<ul style="list-style-type: none"> - Très faibles potentialités d'accueil pour la faune patrimoniale pour le site (uniquement au niveau de la chênaie-charmaie, avifaune commune et/ou non menacée nichant dans la canopée) 		
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Potentialités limitées à certaines plantes précoces (mars-avril) de boisements de feuillus, en particulier la Scille à deux feuilles et la Jacinthe des bois (protégées en Dordogne, connues sur des communes limitrophes). 		
Zone Humide « potentielle »	Oui (ZH pédologique probable en bas de la chênaie-charmaie, zone amont du ruisseau)	Non	
Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)		Faible	Modéré Forte
<p>Commentaires :</p> <p>Le site correspond principalement à des zones entretenues (labourées ou complètement débroussaillées), en limite d'un bois de feuillus (chênaie-charmaie).</p> <p>Aucun enjeu écologique avéré n'a été relevé.</p> <p>Les enjeux écologiques potentiels se limitent à :</p>			

« Château de la Jarthe – Sud »

- la présence probable d'une zone humide pédologique **étroite en lisière de la chênaie-charmaie**, zone amont du ruisseau le Naussac ;
- la présence possible de certaines espèces végétales protégées précoces en sous-bois de la chênaie-charmaie, en particulier la Jacinthe des bois et la Scille à deux feuilles, protégées en Dordogne et fleurissant en mars-avril.

La végétation humide (mégaphorbiaie) recensée par le CEN Aquitaine en 2010 n'existait plus avant l'entretien récent du site : il s'agissait de ronciers compte tenu des « restes » de végétation au sol et des rejets observés.

Préconisation (s) :

Les zones non forestières, entretenues, peuvent faire l'objet d'un aménagement léger **sous réserve de préserver les sols au niveau de la lisière** (zone humide pédologique probable, étroite, linéaire), de ne pas empêcher les infiltrations, la circulation des eaux.

Album photographique (visite août 2021) :



Zone labourée (à gauche) et zone fortement débroussaillée (ex-ronciers, à droite).



Lisière et aperçu du sous-bois de la chênaie-charmaie.

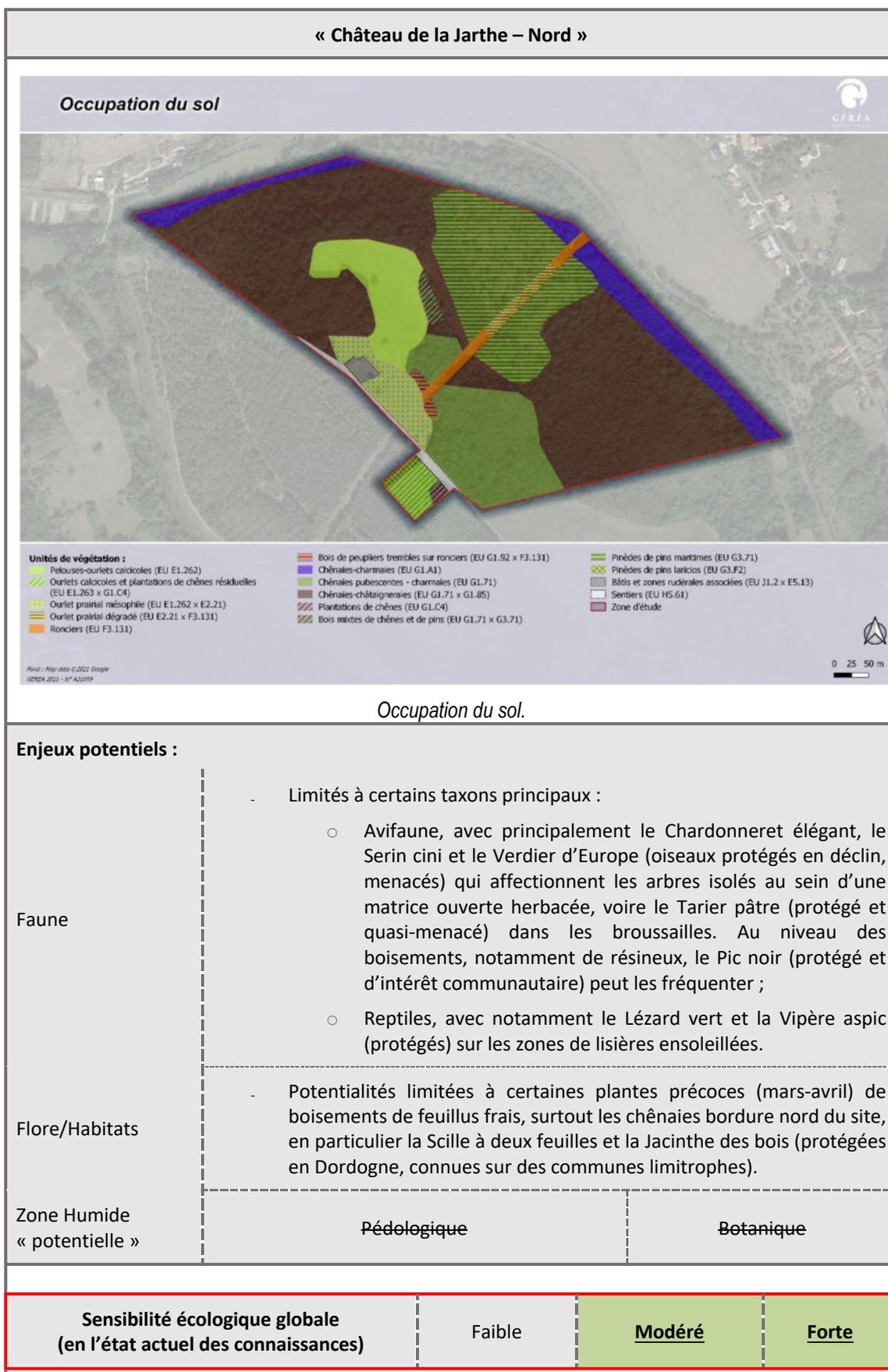
« Château de la Jarthe – Nord »

**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond aux parcelles 0055, 0056, 0074 et 0079 à 0095. Il comprend principalement des boisements (feuillus ou résineux) avec localement des zones ouvertes.

Enjeux avérés :

Faune	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun, avifaune commune et non menacée, papillons de jour communs et non menacés dans les milieux ouverts (plante hôte de l'Azuré du serpolet non observée) 	
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée en plein printemps. Flore commune et non menacée. - Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées - Un habitat d'intérêt communautaire présent (pelouse-ourlet calcicole assez riche en orchidées), un en transition (ourlet prairial mésophile) et un autre ourlet calcicole à entretien irrégulier ou absent avec chênes résiduels - Pas de végétations humides identifiées 	
Zone Humide	Pédologie (non étudié)	Botanique (étudié)



« Château de la Jarthe – Nord »**Commentaires :**

La zone d'étude correspond principalement à des zones boisées de feuillus (chênes, châtaigniers principalement) ou de résineux (pins).

Un habitat d'intérêt communautaire important est présent : une pelouse-ourlet calcicole assez riche en orchidées (Orchis brûlé, Orchis homme-pendu, Orchis militaire, Platanthère verdâtre, ...), d'enjeu fort.

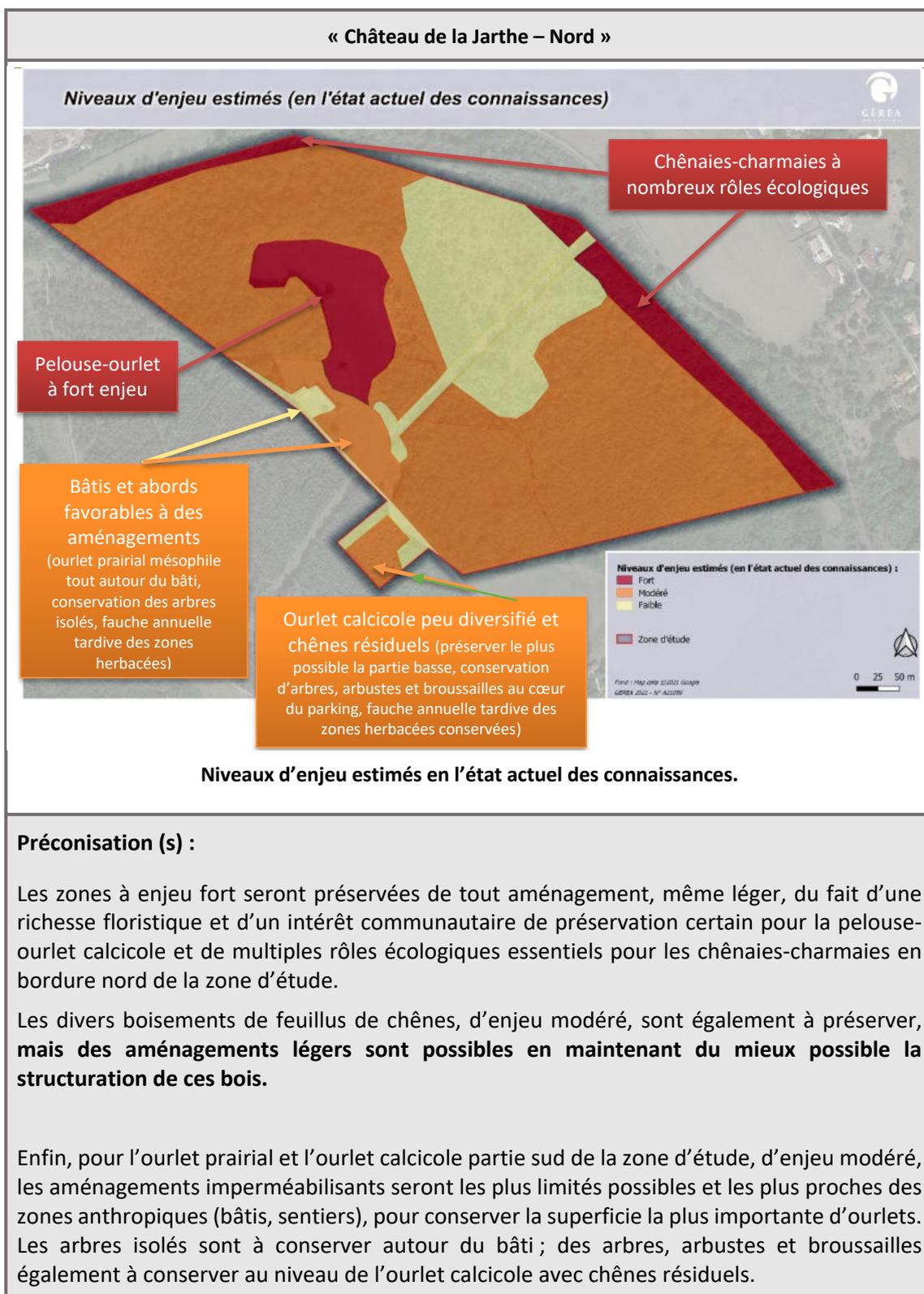
Les boisements frais à humides bordant le ru temporaire en amont du Moulin de la Jarthe, en limite nord de la zone d'étude, sont également d'enjeu fort (bonnes potentialités d'accueil pour la faune et la flore patrimoniales, corridors écologiques, protection de la ressource en eau).

Deux secteurs ouverts ressortent également, d'enjeu modéré : des secteurs d'ourlets (pelouses évoluées de diversité moyenne à faible, réversible en pelouse-ourlet si entretien régulier) sont présents aussi. Quelques orchidées persistent localement, communes dans ce secteur de Dordogne. **L'ourlet prairial mésophile** proche du bâti, avec quelques arbres isolés, est composé d'une flore assez commune mais assez diversifiée, avec un aspect graminéen dominant. Les arbres isolés dans cet ourlet prairial ont un bon potentiel pour le Chardonneret élégant, le Serin cini et le Verdier d'Europe. **L'ourlet calcicole avec les chênes résiduels** est fortement dominé par le Brachypode des rochers, une graminée sociale qui prend le pas sur les pelouses pour former un ourlet peu diversifié en l'absence d'entretien.

Les divers boisements présents de chênes, hors plantations en ligne au sous-bois peu développé, sont **d'enjeu modéré** également.

Les enjeux écologiques potentiels identifiés sont surtout :

- la présence possible d'oiseaux menacés au niveau des arbres isolés ou des broussailles ;
- de reptiles sur les lisières.



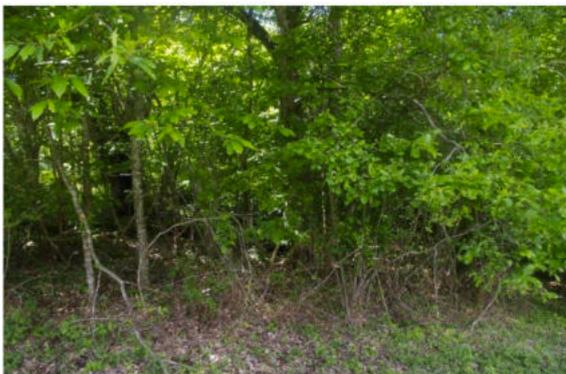
Album photographique (visite mai 2021) :



A gauche : bâtis, ourlet prairial mésophile et arbres isolés. A droite : zone de pelouse-ourlet calcicole.



Zone d'ourlets calcicoles avec chênes résiduels chétifs.



Lisière d'une chênaie-châtaigneraie (à gauche) et ronciers au niveau d'une servitude RTE (à droite).

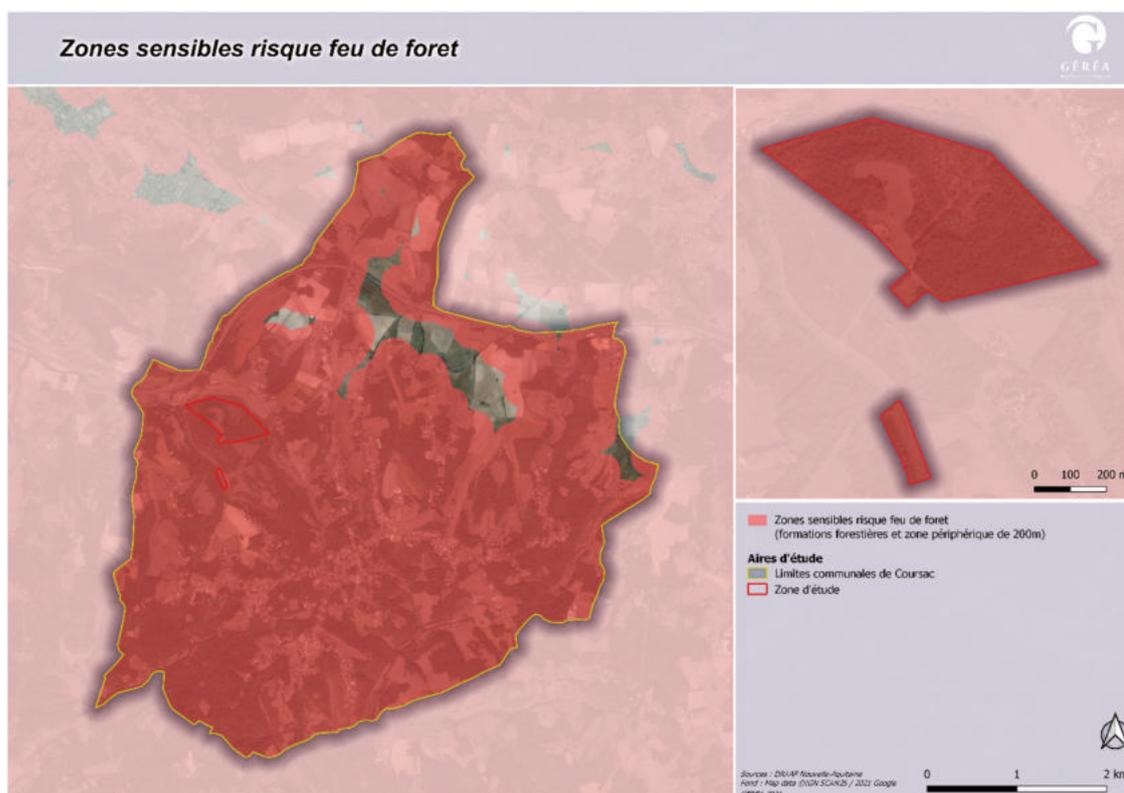


Exemples d'orchidées assez communes dans le secteur sur coteau, non menacées selon la liste rouge Aquitaine : l'Orchis brûlé (à gauche) et la Céphalanthère à longues feuilles (à droite).

1.3 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

1.3.1 Les risques naturels

a) Risque feu de forêt



En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt.

Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans les zones considérées comme sensibles au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

Le site d'étude, en grande partie boisé, est logiquement sensible au risque feu de forêt. Il est donc concerné par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle.

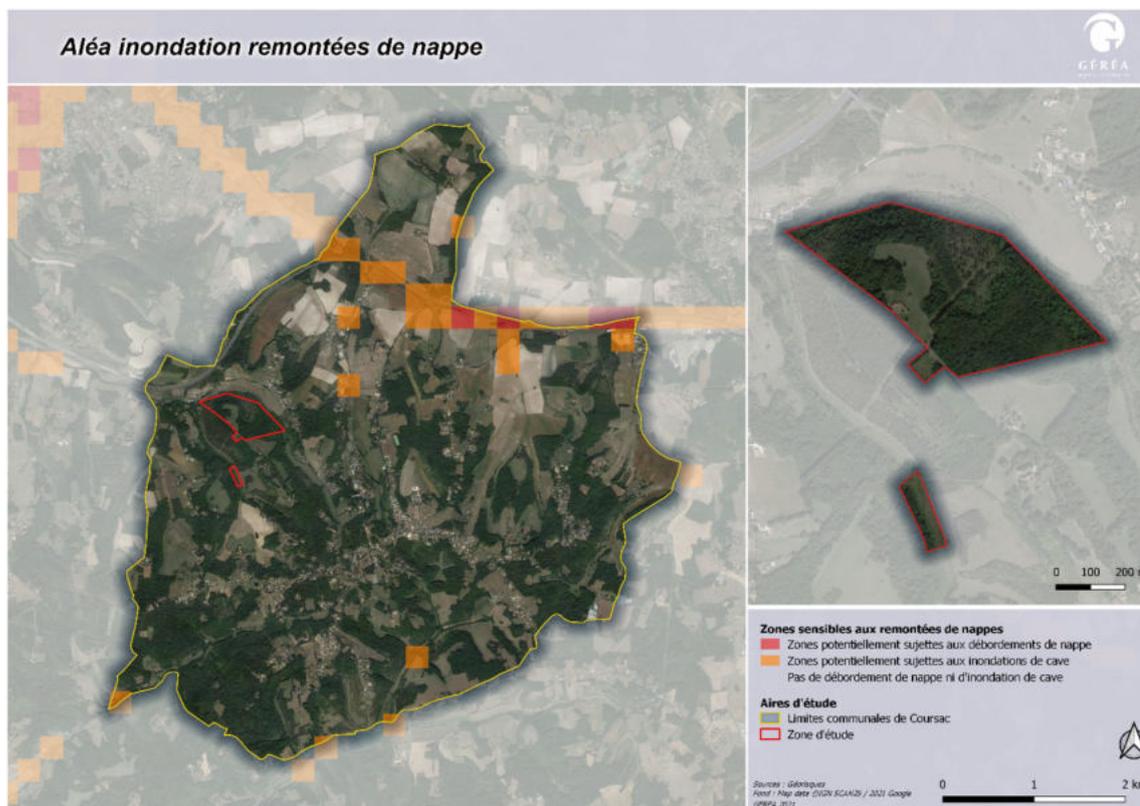
b) Inondations

- Par débordement de cours d'eau

La commune de Coursac n'est pas concernée par le Territoire à Risque Inondations (TRI) de Périgueux. Plus largement, **la commune n'est pas sujette au risque de débordement de cours d'eau.**

- Par remontée de nappes phréatiques

Le site d'étude **n'est pas sujet aux phénomènes d'inondation par remontée de nappe** que ce soit de type « inondation de cave » (l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel) ou de type « débordement de nappe », comme l'atteste la cartographie ci-après.



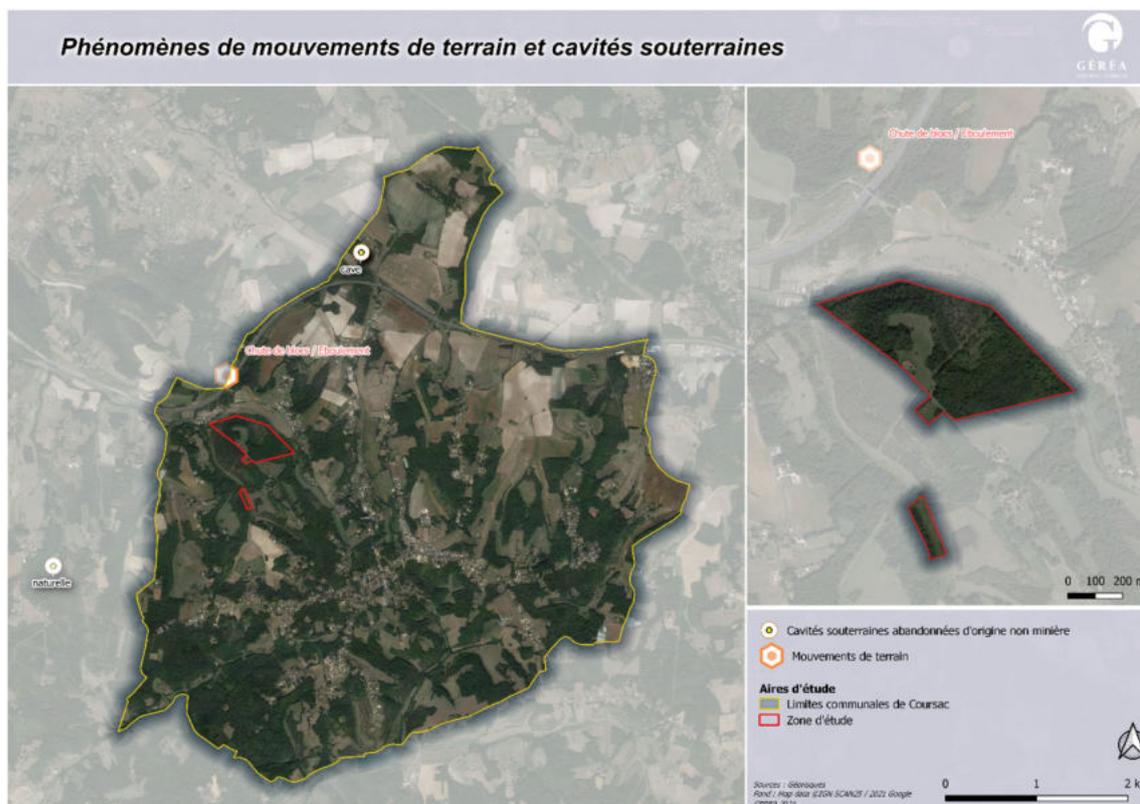
c) Risques liés au sol

- Risque sismique

Le site d'étude est soumis à un aléa sismique très faible (niveau 1).

- Cavités souterraines et mouvements de terrain

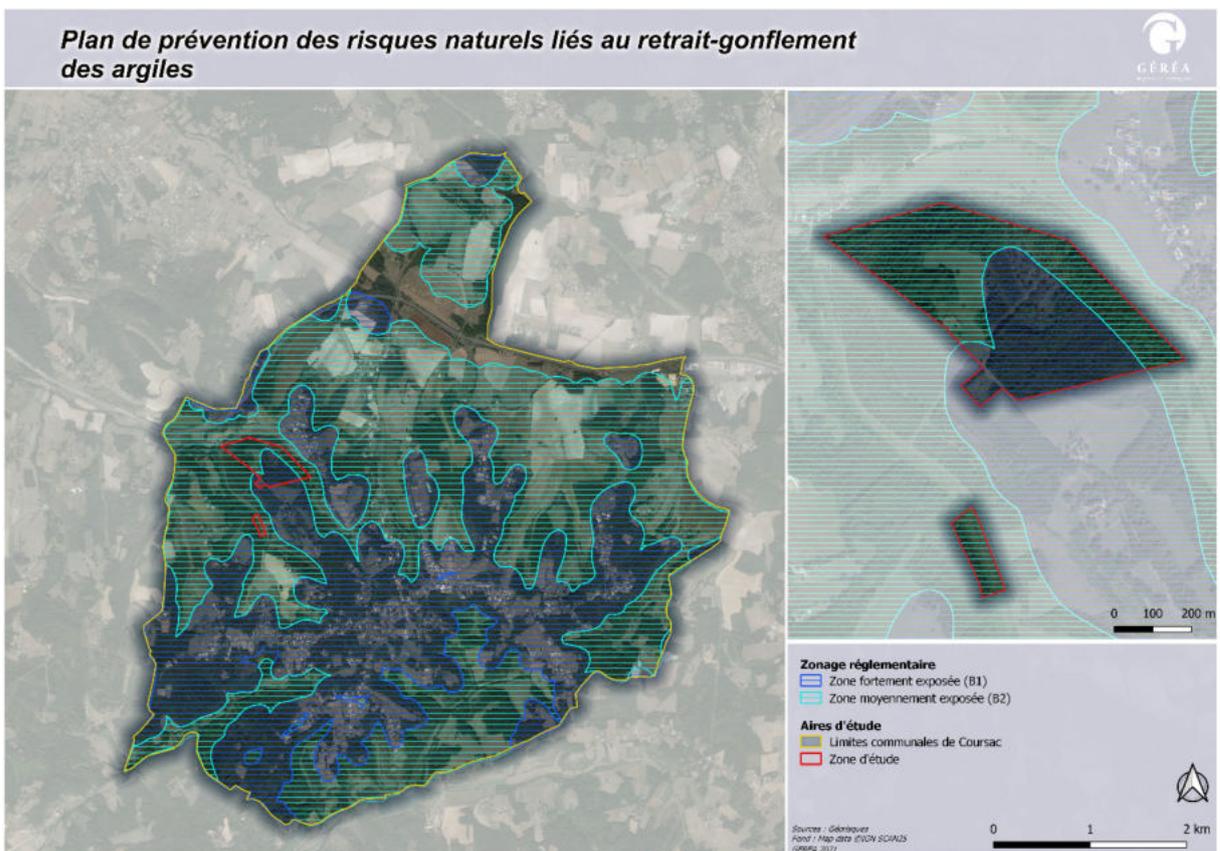
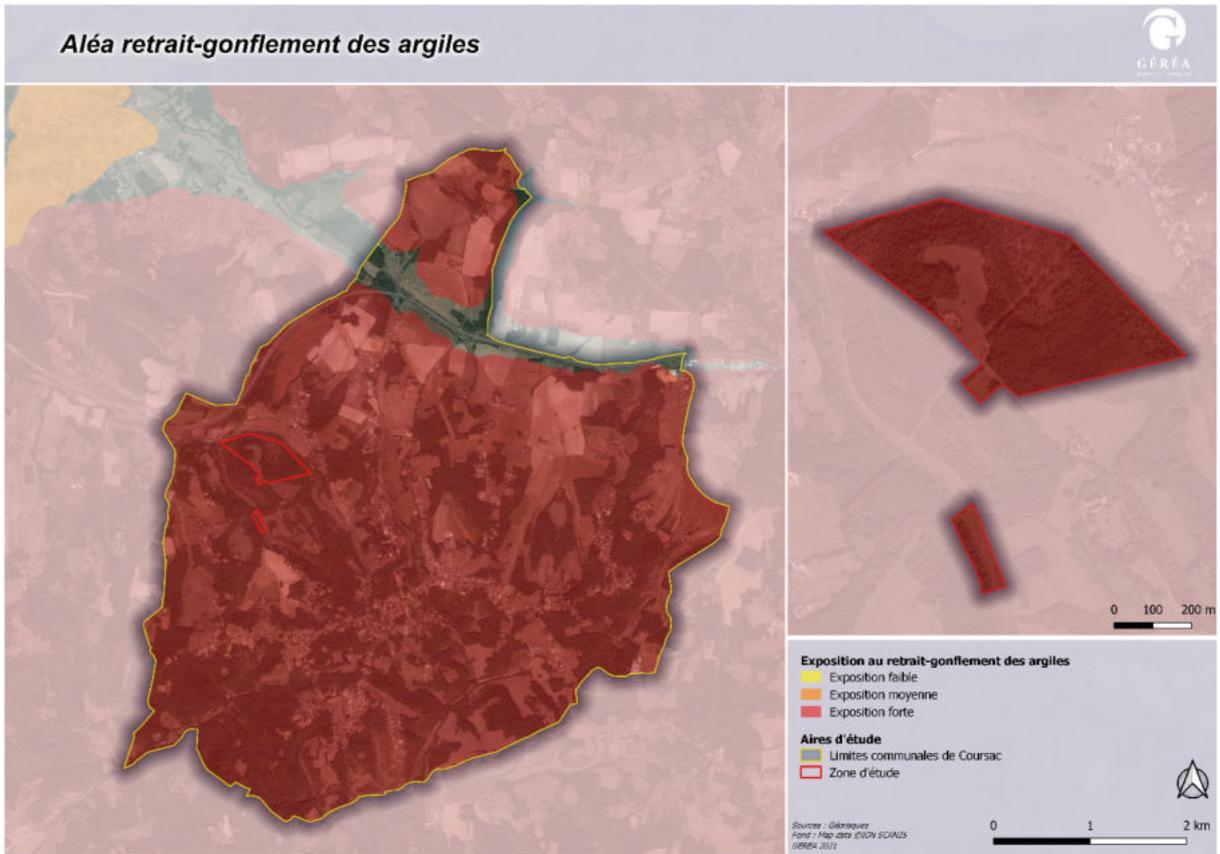
Aucune cavité souterraine et aucun phénomène de mouvement de terrain n'a été recensé sur ou à proximité immédiate du site d'étude. Le mouvement de terrain le plus proche observé est un éboulement constaté au nord de l'A89. En matière de cavités souterraines, la plus proche du site est un ouvrage civil répertorié dans le bourg de Coursac.



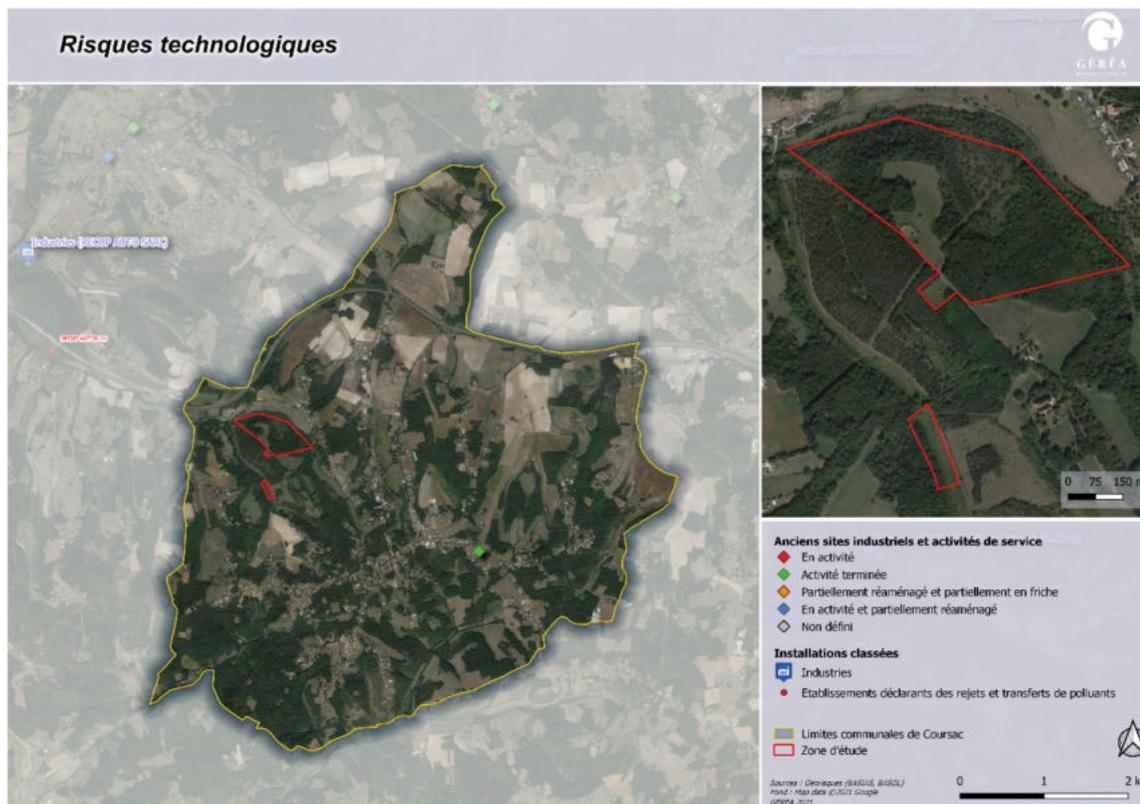
- Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

L'intégralité du site d'étude est concernée par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau **fort**. En raison de la sensibilité particulière du territoire à ces phénomènes, la commune de Coursac dispose d'un **Plan de Prévention des risques retrait-gonflement des argiles approuvé** en date du 23 mai 2005.

Selon les secteurs, la zone d'étude est positionnée en zone moyennement exposée (B2) ou fortement exposée (B1) délimitée dans le PPRN applicable.



1.3.2 Les risques technologiques



a) Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est présente sur ou à proximité du site d'étude. La plus proche, une casse automobile, se situe à plus de 3 km au Nord-Ouest sur la commune de Montrem.

b) Transport de matières dangereuses

- Canalisations de transport de gaz

Aucune canalisation de transport de gaz naturel passe sur ou à proximité du site d'étude. Les plus proches sont positionnées à 2 km au Nord-Est du site.

- Transport routier

L'Autoroute A89 est visible à moins de 500 m au Nord du site d'étude. Cette route constitue un axe routier important qui est vraisemblablement utilisé dans le transport de matières dangereuses. Le risque lié reste toutefois bien moindre au droit du site d'étude qui est assez isolé.

c) Risque de rupture de barrages

La commune de Coursac, et par conséquent le site d'étude, n'est **pas concernée par le risque de rupture de barrages.**

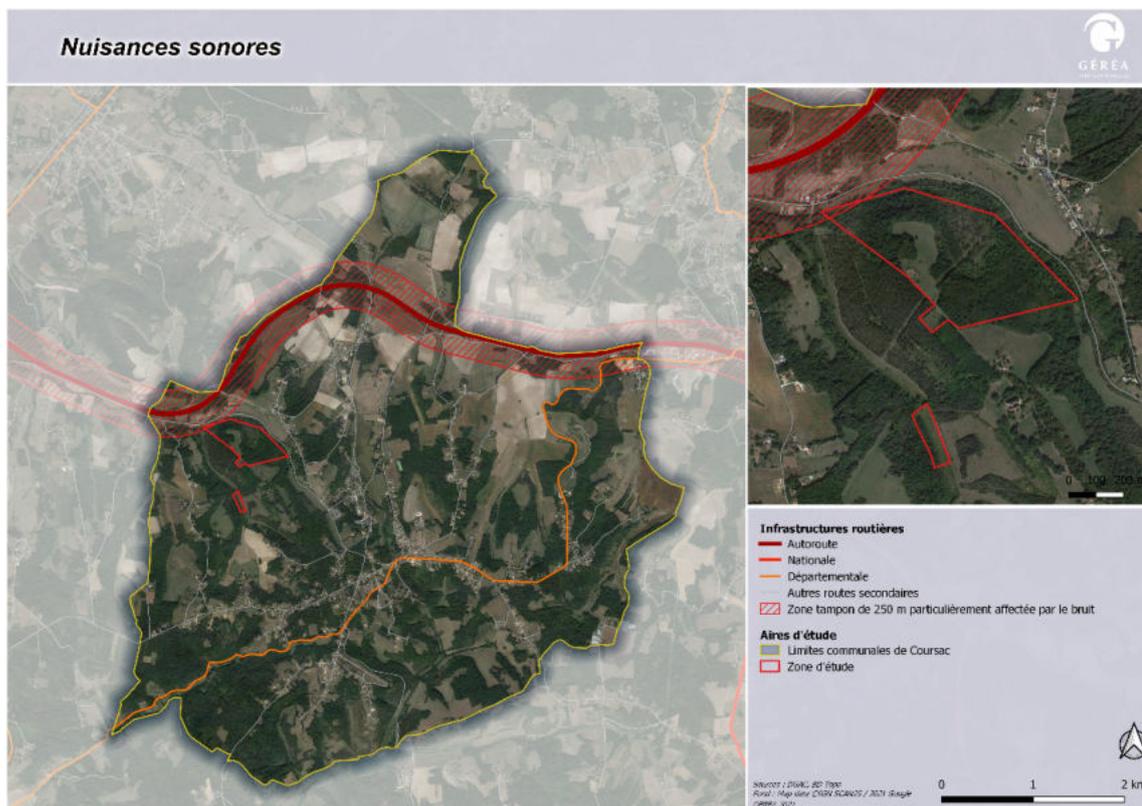
d) Les sites et sols pollués

La problématique « sites et sols pollués » est globalement peu présente sur le territoire du Grand Périgueux. **La base de données BASOL n'identifie aucun site pollué ou potentiellement pollué sur la commune de Coursac.** Concernant la base de données BASIAS, le site le plus proche est à plus de

2 km au Sud-Est du site d'étude et correspond à une ancienne station-service positionnée le long de la RD 4.

1.3.3 Les nuisances

Le site d'étude est localisé à près de 200 m de l'autoroute A 89. Celle-ci fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 2 (bande de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure). De ce fait, **la bordure Nord du site d'étude est comprise dans le secteur affecté par le bruit généré par cette infrastructure routière.**



1.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

1.4.1 Le paysage

a) Le contexte local

Selon l'analyse paysagère développée dans le Rapport de Présentation du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux, la commune de Coursac fait partie de l'ensemble paysagers des « **coteaux centraux** ».

Ce paysage de plateau ondulé, entaillé par de nombreux vallons, très boisé et ponctué de nombreuses clairières culturelles a été façonné par une polyculture-élevage traditionnelle aujourd'hui très largement compromise. Viennent y coexister et s'intercaler des boisements, des terres labourables et des prairies ainsi que des friches. Les forêts sont essentiellement composées de chênes, de châtaigniers et de pins qui se détachent des profils.

Les vallonnements associés aux prairies et aux forêts offrent des perspectives pittoresques et assez reposantes remises ponctuellement en cause par les ensembles urbanisés développés le long des voies. L'existence de ces compositions esthétiques est un atout indéniable à la qualité du cadre de vie, offrant une image de la Dordogne telle qu'on l'imagine.

Ce secteur situé dans la deuxième couronne de l'agglomération de Périgueux subit néanmoins une pression foncière de plus en plus grande. Ainsi de nombreux pavillons occupent les petites lignes de crêtes à la recherche de points de vue. La poussée de l'urbanisation récente le long de nombreuses voies génère des zones d'habitations plus importantes que celles occupées par l'habitat traditionnel.

Ainsi, les dangers qui pèsent sur ces paysages reposent sur l'enfrichement de parcelles agricoles de même que sur la progression peu maîtrisée de l'urbanisation, notamment sur les parties les plus hautes. Apparaissent ici les enjeux de fixer et d'aménager des limites d'urbanisation d'autant plus que depuis les lignes de crête sont jetés des panoramas lointains sur la large vallée de l'Isle et sur la Double périgourdine.

La carte d'analyse issue des études pour la définition du nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château au titre des Monuments Historiques¹ fait très clairement apparaître les trois composantes principales de ce paysage : **une topographie locale organisée en de multiples lignes de crête, un couvert boisé important et la prolifération récente d'une urbanisation pavillonnaire.**



b) L'organisation paysagère du site et de ses abords

La lecture paysagère du site et de ses abords est guidée en premier lieu par la **topographie**. Celui-ci apparaissant comme un promontoire au relief vigoureux encadré par deux vallons : à l'Ouest, celui

¹ Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux : proposition de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques – novembre 2019.

du ruisseau le Naussac et à l'Est par un vallon sec. Le château de La Jarthe occupe le point haut de ce promontoire à 205 mètres d'altitude. Cette position dominante dans le paysage ne lui donne cependant pas une visibilité importante. Seule, depuis l'Ouest du château (cour intérieure et arrière du château), une vue panoramique à 180° rend compte du relief vallonné en présence et permet d'embrasser la vallée du Naussac. En contrepartie, la covisibilité est possible depuis la route de la Faye où le château devient un repère visuel dans le paysage. Cependant, ni la ferme de « Lalande », au Nord, qui sera le principal support du projet, ni les écuries au Sud ne sont visibles.



Vue depuis la route de la Faye occupant une ligne crête à l'Ouest du site : si le château de La Jarthe est visible, le reste du site où s'implantera le projet est masqué par les boisements qui occupent le promontoire (source : Google street)

La conformation du relief local à l'Est ne permet d'offrir que de très rares interactions visuelles avec le voisinage : cependant, si depuis le lieu-dit « Mareuil » aucune vue n'est possible, depuis la route de « Beau » au point le plus haut, les toitures du château sont visibles ainsi que le site de la ferme de « Lalande ». **Mais l'impact visuel de nouvelles constructions sera très limité.**

La deuxième composante principale du paysage, **le couvert boisé, contribue également à masquer le site et ses composantes bâties aux yeux du voisinage.** Mais, celui-ci joue également un rôle majeur dans la qualité elle-même du paysage par la multiplicité des ambiances visuelles qu'il engendre.

Celle-ci est à la fois liée à la diversité des boisements, tant par la nature des essences que l'âge des plantations, et à la faculté de créer de multiples « unités paysagères » de taille diverses.

Ceci est particulièrement vérifiable sur le site où les boisements occupent près des deux tiers des terrains. Ainsi, on peut relever les grandes différences d'ambiance entre le parc arboré entourant le château et s'étendant largement vers le Sud, marqué par la diversité des essences exotiques et la qualité du port des différents sujets, les boisements naturels de feuillus dominés par la chênaie à l'Est, image traditionnelle du Périgord Noir, et les plantations de résineux à l'Ouest à l'aspect plus « artificiel ».

Le dernier aspect à considérer dans la constitution de ce paysage et sa réelle qualité est la place du bâti. Paradoxalement, au vu du voisinage proche, c'est tout autant sa présence limitée que son intérêt patrimonial qui explique cette qualité.

En effet, à la différence de toutes les crêtes voisines, le promontoire a été épargné par le mitage contemporain et ses incidences le plus souvent négatives sur les paysages, laissant intacte l'organisation du bâti traditionnel peu dense et bien intégrée au site.

Bien entendu, la valeur patrimoniale du bâti, tout particulièrement du château, joue un rôle tout à fait décisif dans l'identité du site. Mais, les autres bâtiments, liés à la mise en valeur ancestrale de ce terroir et représentatif de l'architecture rurale ancienne, **ont aussi un intérêt réel qu'il conviendra de respecter dans les aménagements à venir.**



Vue aérienne orientée vers le Nord où seront implantés les différentes composantes du projet. On y distingue le bâti existant, dominé par la silhouette imposante du château, et la variété du couvert végétal, avec au premier plan le parc boisé du château et, à l'arrière-plan, les masses du boisement naturel et les plantations de résineux à la teinte plus sombre



Vue aérienne orientée vers le Sud montrant tout le déploiement du parc arboré du château, l'ouverture de ce dernier vers l'Ouest et la forte présence des boisements vers le Sud partiellement colonisés par l'urbanisation récente

1.4.2 Le patrimoine bâti

a) Descriptif

On a vu qu'avec le château de La Jarthe, le patrimoine bâti jouait un rôle primordial dans la qualité paysagère du site.

Son **inscription au titre des monuments historiques depuis le 12 octobre 1948**, ainsi que celle de la chapelle et du pigeonnier, témoignent de l'intérêt patrimonial et historique de cet ensemble.

Rappelons que le château se compose de deux ailes (aile de la ferme et aile du jardin) se faisant face et délimitant une cour pavée en « calade » de galets ouvrant sur une terrasse Ouest surplombant le vallon du Naussac. Il est entouré par un mur d'enceinte carré dont un chemin de ronde en fait le tour.

L'aile au Sud du porche d'entrée et dominant le mur d'enceinte date de la Renaissance et présente des fenêtres à meneaux sur jardin. Une tour ronde d'escalier du XV^{ème} siècle y est attenante. A l'intérieur, se trouve une petite chapelle en plein cintre dont le chœur a une voûte à six nervures rayonnantes.

Le corps de bâtiment au Nord est à usage de métairie. Il présente également une façade sur cour dotée de fenêtres à meneaux surmontées de fenêtres mansardées et disposant d'une tour hexagonale. A l'Ouest de la tour, en continuité, s'élève un pavillon carré plus élevé et doté (certainement au XIX^{ème} siècle) d'un hourd en bois en partie sommitale.

Un vaste parc arboré entour le château et on relève à environ 100 mètres à l'Est un pigeonnier, sur huit colonnes, situé dans le champ.



Vue de l'aile Nord du château depuis le porche d'entrée et, en enfilade, la cour pavée et la terrasse surplombant le vallon du Naussac



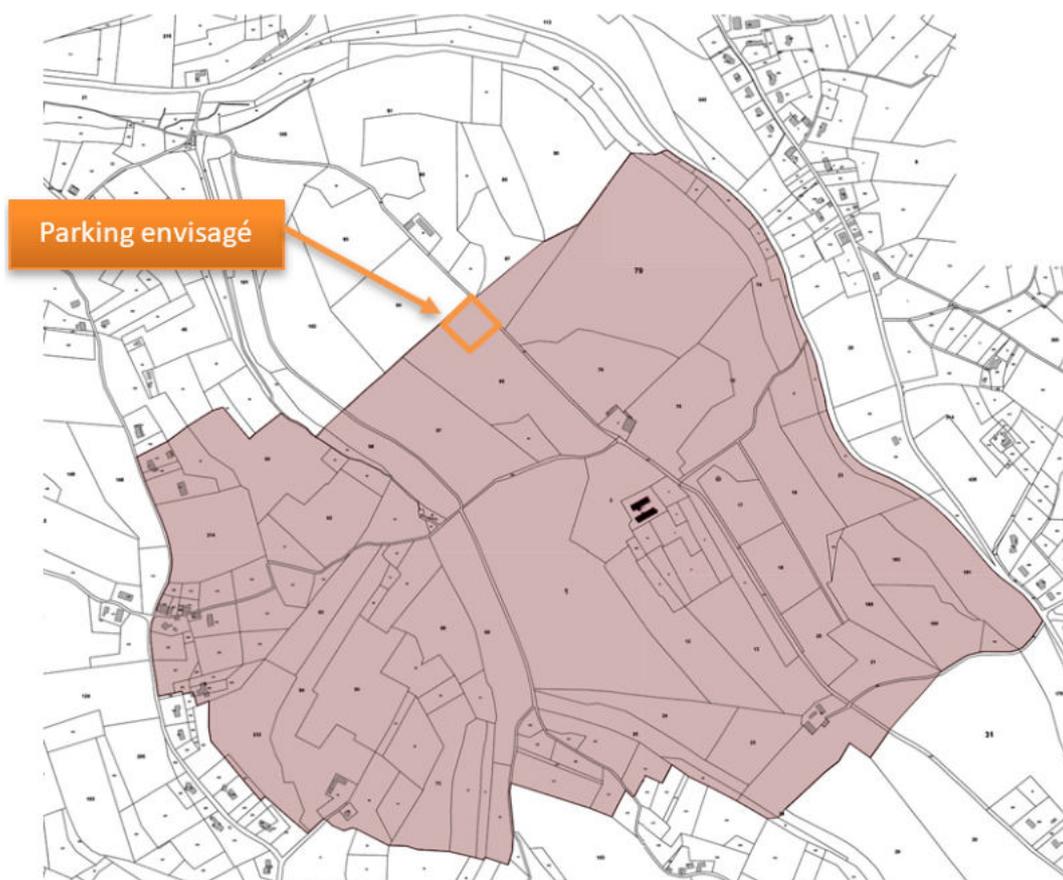
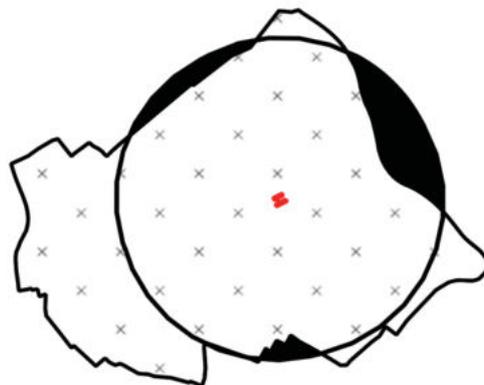
Vue de l'aile Sud du château

b) Les protections réglementaires

On a vu que le château, la chapelle et le pigeonnier sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques depuis le 12 octobre 1948.

Toutefois, l'arrêté « portant création du périmètre délimité des abords du château de la Jarthe protégé au titre des monuments historiques sur le territoire de la commune de Coursac » du 8 juin 2020 a modifié son périmètre réglementaire de protection.

Ce nouveau Périmètre Délimité des Abords pour le château de la Jarthe est plus vaste que le cercle de protection initial (rayon de 500 m). S'il a été à peu près conservé dans ses formes, l'ensemble du domaine (château, pigeonnier, écuries, dépendances, parc...) restant protégé dans le nouveau périmètre, celui-ci a été établi selon la réalité du terrain (bassin visuel) et au vu des enjeux analysés. C'est la raison pour laquelle, il a été rogné à l'Est et assez largement étendu à l'Ouest jusqu'à la route de la Faye.

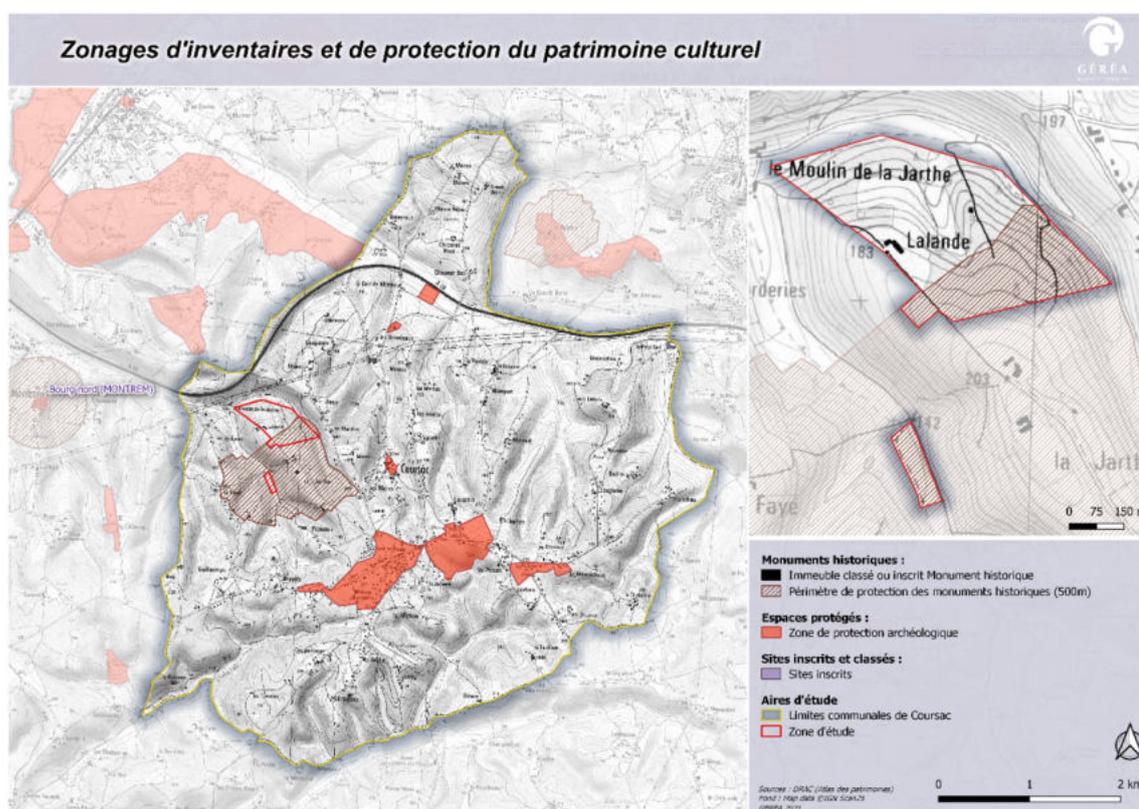


Le nouveau Périmètre Délimité des Abords proposé du château de la Jarthe

On notera que si les constructions prévues autour de la ferme de Lalande ne sont pas incluses dans ce nouveau périmètre, le parking en fait partie.

1.4.3 Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Coursac abrite plusieurs sites archéologiques. Tous sont identifiés à distance du site de projet (en jaune sur la carte ci-dessous).



1.5 LE MILIEU HUMAIN

1.5.1 Le bâti

a) Le bâti sur le site

Outre le château déjà décrit ci-dessus, on a vu que d'autres éléments bâtis sont présents sur le domaine de La Jarthe :

- Au Nord, les bâtiments agricoles qui constituent la ferme de Lalande et destinés à être aménagés et restructurés dans le cadre du projet. Ces deux bâtiments, aux murs en pierres maçonnes et à la toiture en tuiles canal, aujourd'hui inutilisés, présentent un état de conservation moyen.



- A proximité du château, au Nord-Est, les dépendances agricoles qui y sont liées, formées d'une habitation et de divers bâtiments agricoles. L'ensemble est en bon état et occupé.



Source © Be-HLC

- Au Sud, les « écuries » constituées notamment d'une habitation et de 10 boxes et d'un manège couvert.



Source © Be-HLC



b) Le bâti proche

Hormis le bourg de Coursac et quelques très rares vestiges d'un bâti rural traditionnel, tout le bâti proche du site est constitué par un bâti pavillonnaire récent développé de manière désordonnée, au coup par coup, en fonction des opportunités foncières, le long des voies.

Cependant peu de ces constructions récentes sont à moins de 500 m du château ou de la ferme de Lalande où s'implanteront les principales constructions.

Ainsi, pour le château :

- A l'Est, le quartier des Mares en continuité du bourg de Coursac est à 700 m ; les constructions du lieu-dit « Mareuil » sont à 400 m, celles des « Marches » à 550 m et celles de « Beau » à 700 m.
- A l'Ouest, les habitations de la route de La Faye à 800 m.
- Au Sud, les constructions les plus proches de « Font de Meaux » sont à 800 m et celles de « Picharou » à 650 m.

On notera enfin que certaines constructions sont plus proches de la ferme de Lalande. C'est le cas l'urbanisation linéaire de « Beau » à l'Est (600 m) et celle des « Borderies » à l'Ouest (550 m).

1.5.2 Les réseaux

a) Le réseau viaire

Les différentes voies internes au domaine du château de La Jarthe se raccordent à la Voie Communale n°3 dite « route du Petit Moulin ». Cette voie, dotée d'une chaussée large de 5 m, rejoint la RD 4 à la « Font de Meaux » au Sud du bourg de Coursac.

La RD 4 permet de relier l'autoroute A 89 à l'échangeur n°15 du Pont du Cerf à 9 km de la principale entrée du site puis, *via* la RD 6021, le centre de l'agglomération périgourdine à 15 km.

Plusieurs voies sillonnent le domaine, toutes sont des chemins plus ou moins carrossables :

- Le chemin d'accès privilégié au domaine se raccorde à la route du Petit Moulin au niveau du carrefour avec la route de la Fontaine des Mares à l'Est du bourg de Coursac. Ce chemin engravé dessert en premier les écuries pour s'achever au Nord du château, au droit des dépendances agricoles. Sa longueur est 950 m.



L'entrée principale sur la route du Petit Chemin

- Un second chemin, simplement empierré, poursuivant la route de la Jarthe rejoint le premier au niveau des écuries.
- Enfin, un chemin, également très sommairement aménagé, rejoint la route du Petit Moulin au Nord au lieu-dit « Moulin de la Jarthe ». Bien que présentant une forte pente en raison du dénivelé, il offre l'avantage de pouvoir desservir au plus près la ferme de Lalande (500 m).



*Le débouché du chemin Nord sur la route du Petit Moulin au droit du Moulin de la Jarthe
(source : Google street)*

b) Les autres réseaux

- Assainissement

Le domaine n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et l'ensemble des bâtiments le nécessitant sont équipés d'un dispositif d'assainissement non-collectif.

La compétence assainissement est assurée par le Grand Périgueux depuis janvier 2018.

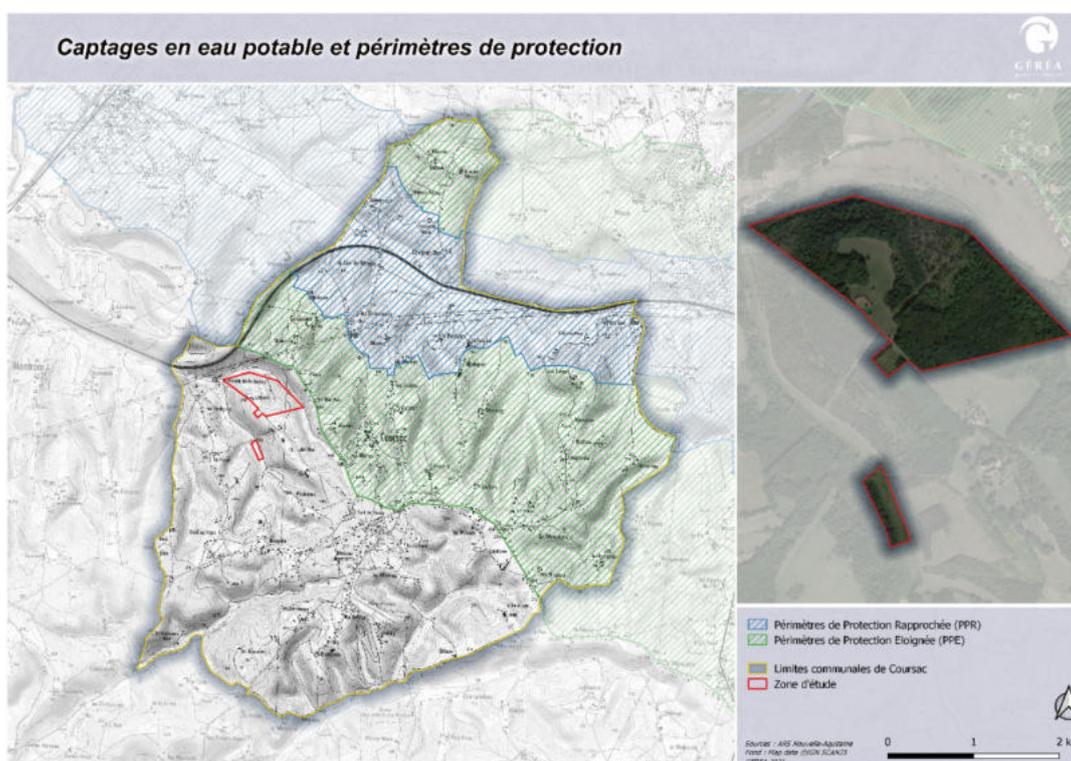
Selon l'état Initial de l'Environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD en 2019, le raccordement du secteur aux réseaux d'assainissement collectif n'est pas envisagé à court terme.

- Eau potable

L'ensemble des constructions du domaine sont desservies par le réseau d'eau potable. A l'exception des bâtiments de la ferme de Lalande.

Le site d'étude est positionné à l'extérieur de tout périmètre de protection associé à un captage d'alimentation en eau potable.

Un périmètre de protection éloignée est présent à environ 150 m à l'Est, associé à plusieurs captages localisés à environ 800 m du site.



Captage AEP et périmètres de protection associés

(Source : rapport de présentation du PLUi-HD en vigueur, Métropolis, 2019)

- Eaux pluviales

En raison du peu de données disponibles à l'échelle du territoire du Grand Périgueux, la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale et au niveau de Coursac est méconnue. Aucun zonage pluvial n'a été réalisé.

A l'échelle du Domaine de la Jarthe, l'infiltration des eaux de pluie est réalisée à la parcelle.

- Réseau électrique

L'ensemble des constructions du domaine sont desservies par le réseau électrique. A l'exception des bâtiments de la ferme de Lalande.

On notera également que le site est traversé par **une ligne électrique moyenne tension orientée Nord-Est / Sud-Ouest passant à environ 75 mètres des bâtiments de la ferme de Lalande** et qui risque d'interférer avec les futures constructions prévues à cet endroit.



La ligne électrique moyenne tension au Sud-Est de la ferme de Lalande

2. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur

2.1 L'ORGANISATION DU ZONAGE

L'examen du Plan de Zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.19 - secteur 2) montre que **les terrains concernés par la modification simplifiée sont couverts par la zone naturelle N.**

Le rapport de présentation du dossier de PLUI-HD indique que :

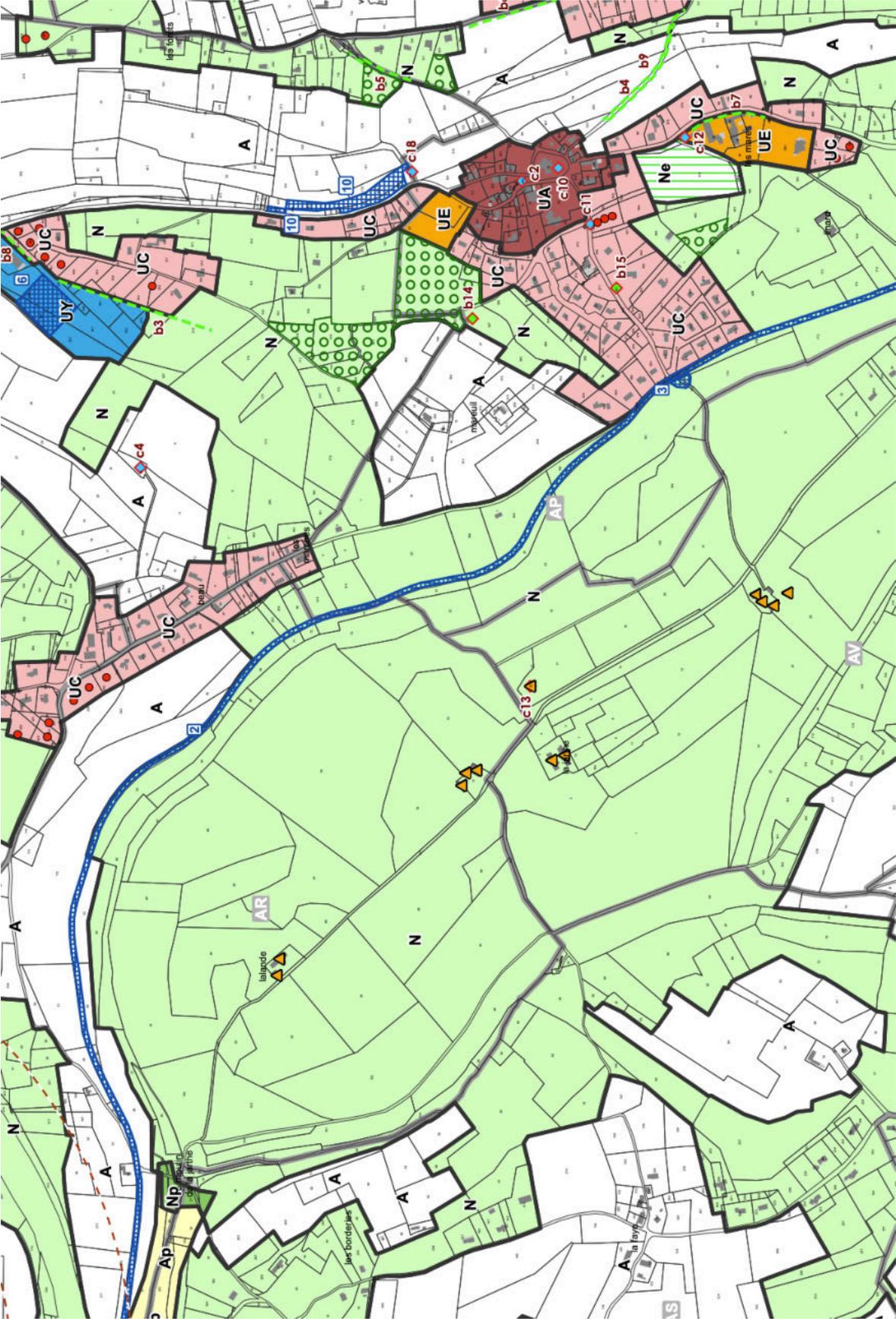
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière "zones N", les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

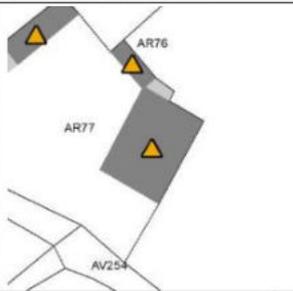
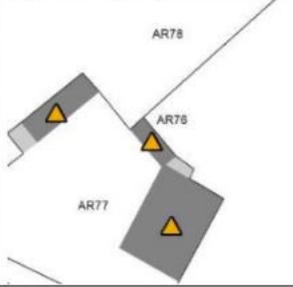
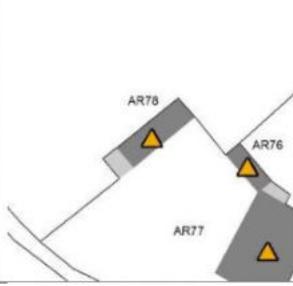
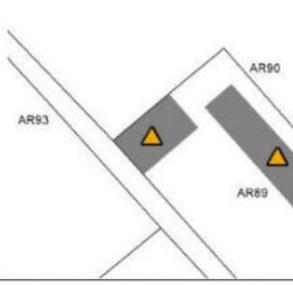
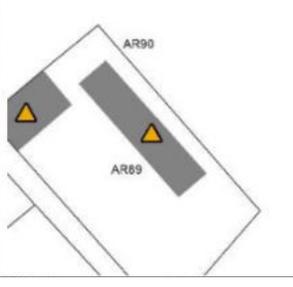
Le plan de zonage fait également figurer des dispositions graphiques **identifiant les constructions pouvant changer de destination** en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Elles concernent la quasi-totalité des constructions du domaine (12 constructions). Ce figuré renvoie également à l'annexe 1.3.a « changement de destination » qui les caractérise précisément, tout en fixant les changements de destination prévus (voir pages suivantes).



Cette disposition est bien sûr nécessaire pour notamment permettre aux bâtiments agricoles de la ferme de Lalande de pouvoir accueillir leurs nouvelles vocations.



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.19 - secteur 2)

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Coursac	Sans vocation définie	AR77		
Coursac	Sans vocation définie	AR77		
Coursac	Sans vocation définie	AR77		
Coursac	Sans vocation définie	AR89		
Coursac	Sans vocation définie	AR89		

Extrait de l'annexe 1.3.a « changement de destination »

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Coursac	Sans vocation définie	AV3		
Coursac	Sans vocation définie	AV3		
Coursac	Sans vocation définie	AV16		
Coursac	Sans vocation définie	AV22		
Coursac	Sans vocation définie	AV22		
Coursac	Sans vocation définie	AV22		

Extrait de l'annexe 1.3.a « changement de destination »

Pour être complet, on notera enfin que le pigeonnier bénéficie également d'une protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en tant que patrimoine bâti. On peut toutefois considérer que cette protection fait double emploi avec son inscription à l'inventaire complémentaire des Monuments Historiques.



2.2 LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

On rappellera ici **les principales dispositions réglementaires de la zone naturelle N** (du secteur 2 du PLUI-HD) qui couvre les terrains concernés par la modification.

C'est le premier chapitre du règlement de la zone « *destination des constructions et usages des sols* » et ses deux articles « *1 - usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone* » et « *2 - usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières* » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

Conformément à la vocation de la zone, les possibilités d'occupation du sol y sont très réduites et très encadrées.

L'article 1 stipulant que sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2, c'est bien à cet article qu'il faut se référer.

Concernant **la zone N proprement dite**, celui-ci ne mentionne pas les constructions de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique ou les parcs résidentiels de loisirs, parmi lesquels le Code de l'urbanisme range les constructions envisagées par le projet.

En tout état de cause, la quasi-totalité des composantes du projet sont dans l'état actuel du dossier de PLUI-HD interdites dans la zone N proprement dite.

Par contre, la lecture de ce même article montre que sont définis au sein de la zone **différents secteurs qui autorisent pour tout ou partie les constructions envisagées. Un d'entre eux apparaît plus particulièrement adaptés aux caractéristiques du projet** :

- **Le secteur Nt, où :**

« sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existants aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et d'être compatible avec le caractère naturel du site :

- *Les constructions nécessaires aux campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances ;*
- *Les constructions permanentes à vocation touristiques et de loisirs, ainsi que les équipements nécessaires à leur accompagnement ;*

[...] »

En conclusion, sans aller plus loin dans l'analyse du règlement, **pour autoriser le projet, son emprise demande donc à être extraite de la zone naturelle proprement dite pour être prise en charge par le secteur existant dans la zone le mieux adapté à la nature de l'opération sans remettre en cause, toutefois, le caractère naturel du site et de ses abords. En tout état de cause, le secteur à retenir sera le secteur Nt.**

2.3 LES DISPOSITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La lecture des trois axes structurants du projet de territoire ¹ portés par le PADD du PLUI-HD en vigueur montre que **l'un d'entre eux évoque nommément le projet porté par la présente modification simplifiée.**

Il s'agit du premier axe : « *conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional* », dans son orientation D. « *positionner le tourisme comme un potentiel fort à développer* ».

Celle-ci exprime en effet la volonté communautaire de :

*« Favoriser l'émergence et le développement de nouveaux sites touristiques, notamment des sites d'intérêt communautaire (Étang de Neufont, maquis de Durestal,...), le tourisme fluvial sur l'Isle notamment (Périgueux,...) et navigabilité sur les cours d'eau, ou en s'appuyant sur la qualité de certains sites sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération (valorisation de domaines à Château l'Evêque, site du rosier et **château de la Jarthe à Coursac**, Château et domaine de Leyzarnie à Manzac-sur-Vern...). »*

Elle ajoute également le souhait de :

« Assurer une diversification de l'offre d'hébergements touristiques, notamment par une montée en gamme. Celle-ci et la recherche d'une certaine qualité répondent aux besoins des différents publics cibles et doivent assurer une production suffisante au regard de l'attractivité du territoire. »

Le projet porté par la modification simplifiée s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du projet de territoire porté par le PLUI-HD du Grand Périgueux.

¹ - 1^{er} axe : conforter le rôle de pôle d'équilibre structurant régional.

- 2^{ème} axe : structurer le grand périgueux de façon cohérente et interdépendante pour un développement équilibré du territoire.

- 3^{ème} axe : maîtriser et intégrer le développement.

Partie 2

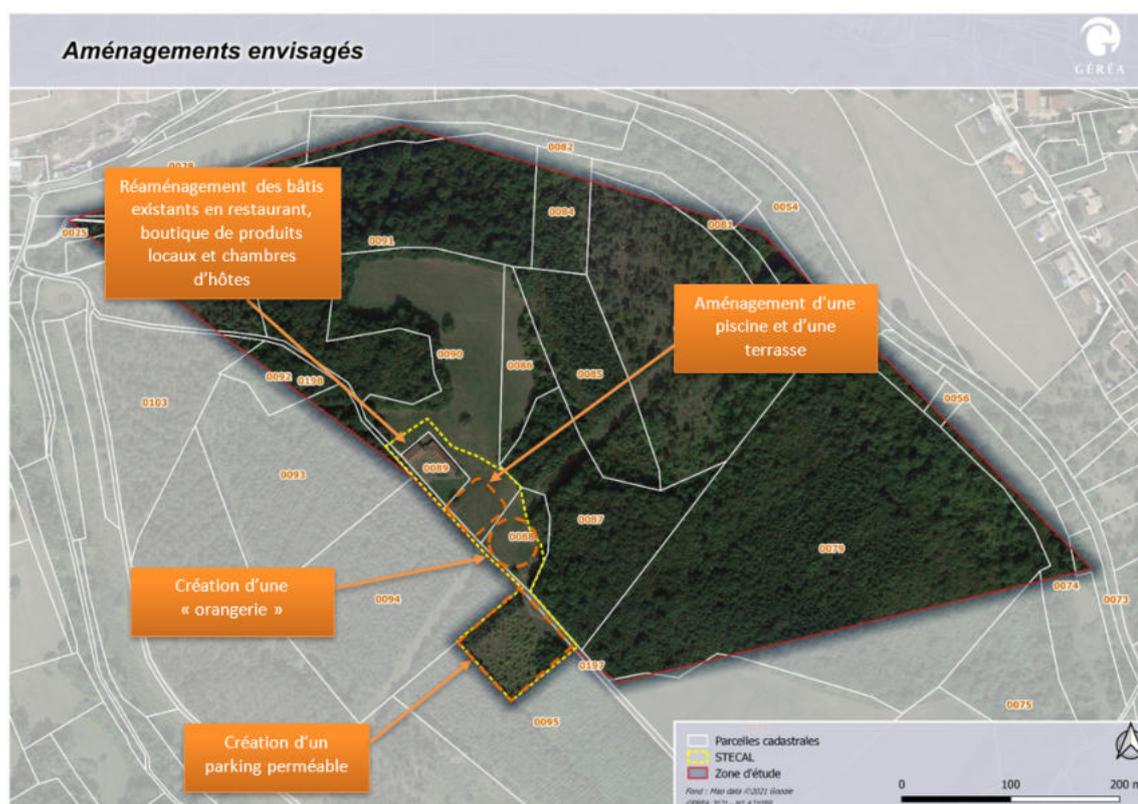
évolutions apportées par la modification simplifiée

Ce chapitre rappelle la motivation de la présente modification simplifiée et définit les évolutions apportées au dossier de PLU par la procédure.

A. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée engagée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, compétente en matière d'urbanisme, sur la commune de Coursac est motivée par **l'aménagement du domaine du Château de la Jarthe dans le cadre d'un projet d'économie touristique regroupant des fonctions de restauration, d'accueil de séminaires, de salle de réception, d'hébergements et de loisirs équestres et culturels.**

Ce projet englobe la création d'une « orangerie » salle de réception, d'un restaurant, d'une boutique ainsi que de chambres d'hôtes, d'une piscine et d'un parking¹.



¹ Rappelons qu'à l'origine, le projet comportait également la création de cabanes en bois sur pilotis dans deux sites distincts, l'un au Sud-Ouest, l'autre au Nord du château de la Jarthe.

Ces deux derniers ont été retiré de la procédure à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette opération vise à proposer au sein du château et de son environnement, **un site complet permettant l'organisation de toutes sortes d'évènements publics, privés, culturels ou professionnels à proximité immédiate de Périgueux.**

Elle implique la création de plusieurs composantes complémentaires.

1. L'auberge du château

Ce **restaurant**, ouvert à l'année, sera aménagé **dans un des deux bâtiments agricoles existants** sur la parcelle AR 0089, au Nord-Ouest du domaine, dits de la « Ferme de Lalande ». Celui-ci, d'une surface au sol de l'ordre de 180 m² (17 m x 10,50 m), sera restructuré et agrandi de façon limitée, d'une centaine de mètres carrés (cave à vin) pour créer une continuité avec l'autre bâtiment présent sur la parcelle. **Le volume du bâtiment sera respecté** ainsi que son aspect extérieur, même si de nouvelles ouvertures pourront être réalisées.

Des **chambres d'hôtes** seront aménagées dans le second bâtiment, ancienne « longère », d'une surface au sol de l'ordre de 300 m² (35 m x 8,50 m), sans extension de celui-ci. Le même traitement architectural que pour le bâtiment précédent lui sera appliqué.

Rappelons que le changement de destination de ces deux bâtiments est déjà rendu possible par une identification sur le plan de zonage du PLUI-HD du Grand Périgueux.

Les abords immédiats de ces bâtiments aujourd'hui occupés par la prairie seront aménagés.

2. L'orangerie

La construction nouvelle la plus importante sur le site de la « Ferme de Lalande » sera une « orangerie », vaste pavillon, implantée sur la parcelle AR 0088, non loin des bâtiments existants, au Sud-Est, permettant de recevoir jusqu'à 400 personnes pour les célébrations de mariages, anniversaires, séminaires ou autres réunions sportives.

Cette « orangerie » de type « pavillon Baltard » d'une surface de 600 m² (30 m x 20 m) avec sa terrasse, aura une capacité variant selon les évènements. Cocktail : 400 personnes, dîner : 250 personnes, théâtre : 250 personnes.

Elle sera conçue en structure verre et acier, avec toiture en PVC et plancher bois. Elle comprendra des espaces de stockage et rangement, un espace vestiaire, des sanitaires et espace traiteur (50 m²) pour un espace de réception de 450 m².

La hauteur des murs sera de 3,20 mètres et la hauteur au faîtage sera de 7,50 mètres.



Exemple d'orangerie au gabarit indiqué ci-dessus (source : L'Orangerie Éphémère®)

3. La piscine et sa terrasse

Une piscine (6 m x 15 m) et sa terrasse seront disposées entre le restaurant et l'orangerie.

L'ensemble des espaces entre ces différentes installations sera aménagé pour permettre des manifestations en extérieur.

4. Le parking

Un vaste parking sécurisé et facile d'accès de 5 000 m² sera créé sur une partie de la parcelle AR 0095, à peu de distance des lieux de réception vers le Sud-Est.

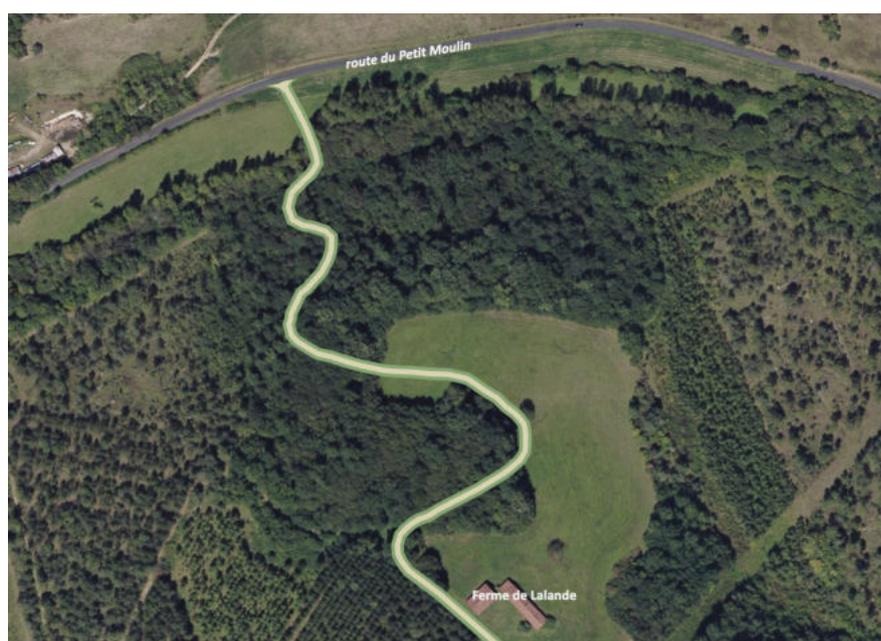
Masqué par les boisements existants, il occupera en leur sein un terrain peu propice à la végétation où le boisement planté il y a une vingtaine d'années (plantation de chênes) a dépéri en raison de la faible qualité nutritionnelle de la station (sèche et calcaire).

Le revêtement de ce parking sera perméable et le projet veillera à préserver au maximum la végétation existante.



5. Le nouveau chemin d'accès depuis le Nord

Un chemin accès sécurisé sera créé pour le projet permettant de relier le site à la route du Petit Moulin au Nord.



Tracé projeté du chemin pour accéder à la partie Nord du domaine via la route du Petit Moulin

Le tracé de ce chemin pour accéder directement à la partie Nord du domaine *via* la route du Petit Moulin a été défini en veillant à conserver les vieux arbres (essentiellement des chênes et quelques vieux châtaigniers « habitats »). Il s'appuie, pour sa partie haute, sur un ancien chemin et traverse un taillis de châtaignier et charme pour sa partie basse.

La conception de l'accès de ce chemin sur la voie communale du Petit Moulin sera affinée afin d'optimiser la sécurité routière. Une étude technique sera réalisée pour ce faire en lien avec les services compétents du Grand Périgueux.

6. Les autres composantes du Domaine

Pour les autres composantes du Domaine, **il n'est prévu aucune construction neuve aux abords du château lui-même**. Sa rénovation est prévue dans un second temps, dans les règles de l'art, ainsi que la reconstruction du pigeonnier inscrit mais récemment éboulé, le tout sous le contrôle de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et de l'Architectes des Bâtiments de France Il est précisé que le propriétaire logera dans le château.

Quant aux **écuries** au Sud abritant le « Domaine équestre de La Jarthe » (parcelles AV 22 et AV 28), il est prévu à moyen terme la création d'un bâtiment agricole supplémentaire. Les écuries existantes accueillent déjà une activité équestre agricole (élevage et dressage). Le règlement de la zone N du PLUi autorise les activités agricoles et leur développement. Aucune modification de celui-ci n'est donc à prévoir.

B. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLUI-HD PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLUI-HD en vigueur du Grand Périgueux au contenu du projet décrit ci-dessus sur le domaine du Château de La Jarthe.

L'accueil de ces activités dans le document d'urbanisme passe par :

- **Une évolution du plan de zonage** par la création de trois nouveaux secteurs Nt au sein de la zone naturelle N, dédiés aux différentes composantes du projet.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

1. Les évolutions du document graphique de zonage

1.1 LES PRINCIPES AYANT GUIDE LES EVOLUTIONS

Les composantes du projet sont appelées à rester au sein de la zone naturelle N instaurée sur cette partie de la commune par le PLUI-HD et la prise en charge des différentes composantes du projet par la modification simplifiée va se faire **sous la forme d'un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) classé en secteurs Nt** dont on a vu dans l'analyse du document d'urbanisme qu'il correspondait bien aux différentes destinations de constructions envisagées par le projet.

Par ailleurs, les dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à ce secteur répondent bien aux contraintes d'implantations, de gabarits et d'aspects des constructions et installations envisagées. C'est la raison pour laquelle, il n'est pas utile de revoir celui-ci.

Par définition, les STECAL doivent avoir la superficie la plus limitée possible, bien calée autour des emprises des composantes existantes ou à créer du projet, sous peine de ne pas respecter les conditions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. C'est ce à quoi s'est employé la proposition d'évolution de zonage.

1.2 LE DETAIL DES EVOLUTIONS

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que n'autorise pas la zone N, **les emprises des futures installations sont reclassées au sein d'un nouveau secteur « Nt » dont on a vu que la vocation et le règlement autorisaient pleinement les opérations.**

Ce secteur couvre les parcelles AR 88 (pour partie), AR 89 (en totalité), AR 90 (pour partie) et AR 95 (pour partie) pour une superficie de **1,54 hectares**. Il recouvre les bâtiments de la ferme de Lalande réaménagées, la piscine, l'orangerie et le parking. Son périmètre a été délimité afin d'éviter les secteurs naturels les plus sensibles, notamment l'ourlet prairial au Nord-Est des bâtiments de la ferme de Lalande.

Au total, ce secteur « Nt » couvre une superficie de 1,54 hectares qui sera retirée de la superficie de la zone N proprement dite.

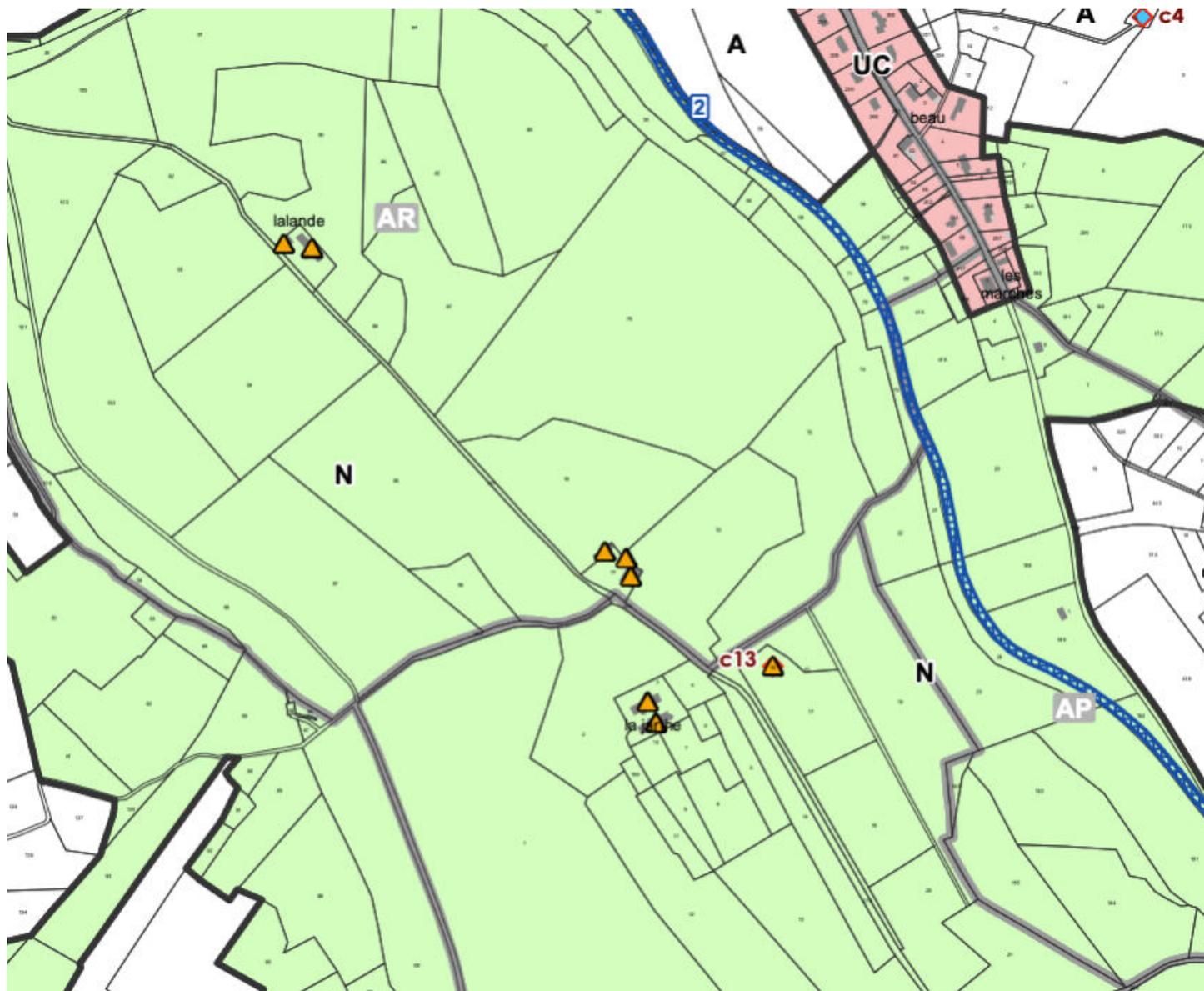
En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLUI-HD en vigueur, on retiendra que :

- La superficie de chaque grande catégorie de zone n'évolue pas.
- C'est au sein de la zone naturelle N que sont redistribuées les surfaces avec la création de ce nouveau secteur, mais au total la superficie de la zone N et de ses secteurs reste stable.

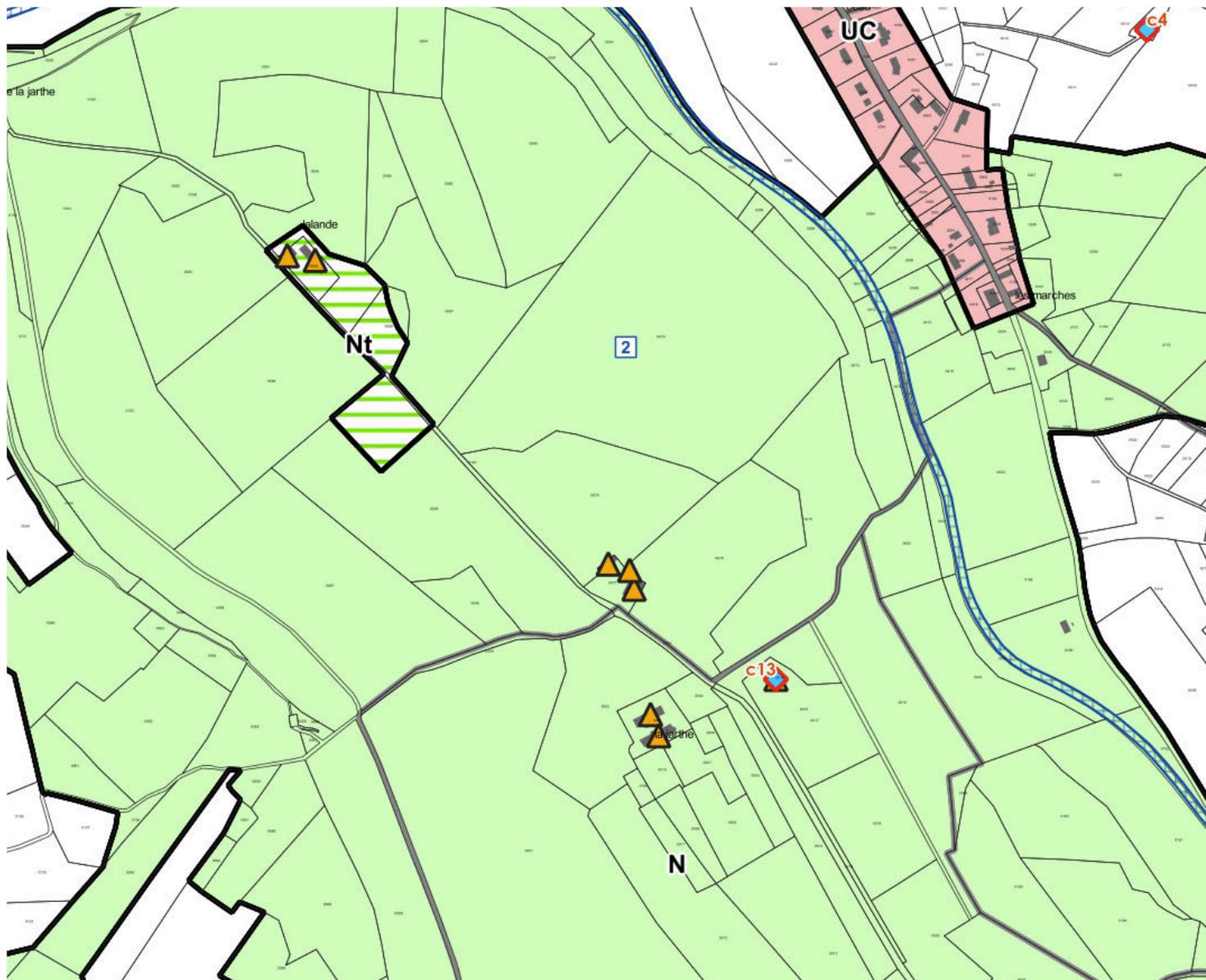
On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, et plus encore du territoire couvert par le PLUI-HD, n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLUI-HD.

2. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLUI-HD

Les autres pièces du dossier de PLUI-HD n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette modification simplifiée.



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD en vigueur (plan 5.19 - secteur 2)



Extrait du plan de zonage du PLUI-HD après modification (plan 5.19 - secteur 2)

Partie 3

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLUi-HD en vigueur de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLUi-HD par la présente modification simplifiée sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

A. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Thème	Évaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont essentiellement révélé la présence d'habitats naturels à fort intérêt écologique et patrimonial (habitat d'intérêt communautaire lié aux pelouses-ourlets calcicoles, chênaie-charmaie à fort rôle écologique, ...) et d'habitats d'espèces suspectés pour l'avifaune au sein des entités arborées et boisées du site étudié. La modification simplifiée visait initialement à permettre l'accueil d'un projet touristique permettant l'insertion de « cabanes dans les arbres » au sein des boisements existants ne générant pas de défrichement ou de coupe particulière. Les avis respectifs de l'ABF et de la CDPENAF ont amené à revoir le projet en supprimant ces aménagements. Ainsi aucun impact ne sera généré sur ces habitats d'espèces potentiels. <u>Les habitats naturels à fort intérêt écologique et patrimonial sont évités de tout aménagement envisagé et exclus de l'emprise définitive de l'unique STECAL délimité. Les arbres isolés seront également conservés par le projet envisagé.</u></p> <p>Vis-à-vis de l'enjeu potentiel zone humide pédologique identifié au droit de la lisière du boisement initialement voué à accueillir 5 cabanes au Sud du domaine, considérant l'abandon du projet au regard de l'avis de l'ABF, aucune incidence particulière ne sera générée dans ce secteur.</p> <p><u>Ainsi, le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</u></p>

Thème	Évaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Sur la totalité du domaine de 125 ha, seuls 1,54 ha de STECAL seront délimités. Au sein de ce STECAL, le projet retenu ne génère qu'en réalité 600 m² imperméabilisés par l'orangerie auxquels s'ajouteront la piscine et sa terrasse et 5 000 m² altérés par le parking dont le revêtement sera perméable et conservera autant que possible le milieu préexistant (aménagements légers).</p> <p>De plus, la totalité des espaces boisés des parcelles sera conservée. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée, ainsi que l'artificialisation du sol.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site étudié s'est révélé identifié au cœur de deux corridors de biodiversité, ceux associés aux « Pelouses sèches » et aux « Boisements de conifères et milieux associés » au niveau régional et caractérisé en « espace relai » et corridor écologique de la trame verte au niveau intercommunal. Les aménagements projetés les plus lourds (orangerie, piscine, restaurant au sein du bâti existant) s'implantent au niveau d'un ourlet prairial mésophile présentant autour du bâti existant évitant ainsi les pelouses-ourlets calcicoles faisant partie intégrante du corridor écologique régional associé aux pelouses sèches.</p> <p>Vis-à-vis des entités boisées pouvant constituer des réservoirs locaux, considérant l'abandon des aménagements de type « cabanes » initialement envisagés, aucune incidence n'aura lieu sur les fonctionnalités écologiques de ce milieu (sous-trame forestière).</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification simplifiée vise à permettre l'accueil d'un projet touristique ayant vocation à conserver les boisements ne générant pas d'incidence notable sur le paysage existant. Considérant par ailleurs le relatif isolement des futurs aménagements projetés et les écrans visuels constitués par les entités boisées préservées, les co-visibilités éventuelles seront de ce fait très limitées avec le Château en lui-même inscrit aux Monuments Historiques. Il convient de rappeler que l'ensemble du boisement du domaine de la Jarthe est géré à l'aide d'un plan simple de gestion garantissant un bon entretien et une préservation à long terme.</p>

Thème	Évaluation des incidences
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet la création de divers équipements à vocation professionnelle, de tourisme, d'hébergements, de restauration ou de loisirs au sein du Domaine de la Jarthe. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (significative uniquement ponctuellement lors de l'accueil de grands évènements type mariages).</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles. Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué et le respect des prescriptions inscrites dans le PPRn retrait-gonflement des argiles en vigueur, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ces risques. Les dispositions relatives à ces risques seront prises (mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage pour le risque feu de forêt, suivi des prescriptions du PPR retrait-gonflement des argiles) et permettront de limiter ces risques au minimum.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Émissions de gaz à effet de serre	<p><i>In fine</i>, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité touristique liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois limitée.</p>

B. CONCLUSION

La présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) vise à permettre la réalisation d'un **projet d'économie touristique concernant le domaine du Château de la Jarthe** sur la commune de Coursac via la **création d'un STECAL en zone naturelle**.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de la prise en compte des contraintes environnementales fortes au droit du site étudié, il peut être estimé que la modification simplifiée n°4 du PLUi-HD du Grand Périgueux ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement. En effet, les secteurs à enjeux modérés à forts sont prioritairement évités par le projet et bénéficient de mesures adaptées en application de la démarche ERC.