

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

N° 14734\*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

26/01/2023

Dossier complet le :

26/01/2023

N° d'enregistrement :

P-2023-73704

### 1. Intitulé du projet

Construction de 150 logements sociaux, 6 locaux commerciaux, aménagements extérieurs et création de 16 lots à bâtir.

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

DOMOFRANCE - Groupe Action Logement

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

LORENZATO Jarno responsable Maîtrise d'Ouvrage

RCS / SIRET

4 5 8 2 0 4 9 6 3 0 0 0 2 9

Forme juridique

Société anonyme à conseil d'administri

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39°	Terrain d'assiette : 6,04 ha Surface de plancher maximale: 10 246 m <sup>2</sup>

### 4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet porte sur une assiette foncière de 6.04 ha, dont environ 4.4 ha seront conservés et/ou plantés et 1.7 ha aménagés. Le programme prévoit la construction de 150 logements répartis sur plusieurs îlots afin d'adapter le projet avec justesse à l'échelle du secteur et l'intégrer au paysage naturel et périurbain existants.

Étant donné le contexte périurbain de l'opération, le permis d'aménager permettra de séquencer en trois phases la construction des 150 logements et de viabiliser 16 lots à bâtir.

Ainsi l'opération est répartie de la façon suivante :

-150 logements locatifs sociaux (construits et gérés par DOMOFRANCE),

-6 locaux d'activité (en RDC des logements locatifs sociaux construits et gérés par DOMOFRANCE)

-16 lots à bâtir (commercialisés par DOMOFRANCE et construits par plusieurs personnes physiques selon une charte architecturale définie lors du permis d'aménager)

-200 places de stationnement seront aménagées, soit en arien soit en RDC des bâtis résidentiels.

DOMOFRANCE réalisera au sein du quartier les réseaux, voiries, liaisons douces, espaces verts et d'agrément. DOMOFRANCE veillera à ce que toutes les infrastructures soient conçues en fonction des préconisations de la communauté de commune.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif est d'aménager un quartier promouvant à la fois la mixité sociale mais aussi fonctionnelle dans la plaine de Chercuzac. Situé à proximité de l'axe routier D710 et de la zone commerciale de Marsac sur L'Isle, ce projet d'habitat – ancré dans un environnement périurbain grâce aux services et activités proposés – met en œuvre les attendus de l'OAP décrits sur le PLUi du Grand Périgueux sur le secteur "Chercuzac-Ouest".

Situé aux portes de la ville et épousant respectueusement la topographie existante, ce programme répond aux enjeux suivants :

- construire des logements au confort étudié (NF Habitat) et accessibles au plus grand nombre dans un environnement de qualité,
- aménager un quartier comportant des espaces de vivre ensemble et une offre de services complète,
- connecter ce futur lieu de vie au tissu existant par des moyens de déplacement doux et apaisés,
- concevoir les aménagements et constructions avec une forte ambition de développement durable.

En souhaitant participer à l'effort de produire des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU sur la commune de Chancelade, le projet dynamise la commune en basant sa réflexion sur le lien à créer entre différents lieux dont le potentiel doit être développé. Tel un projet pilote qui stimule la plaine de Chercuzac, en la dotant d'une mixité sociale et fonctionnelle d'exception, la conception de cet ensemble apporte les clés d'un aménagement constructif du territoire, tout en exploitant les opportunités d'une pensée collective et structurée.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

La durée prévisionnelle du chantier est de 6 ans, séquencée en trois tranches distinctes de travaux et ordonnées selon la logique du permis d'aménager. Le projet prévoit la mise en place d'un chantier respectueux de l'environnement, en concertation avec la commune et le département, afin d'encadrer et réguler au mieux la circulation, la gestion des déchets et les nuisances sonores.

La première tranche concernera les travaux du permis d'aménager et les premiers 50 logements.

Cette étape consistera notamment à réaliser les travaux d'aménagement des voiries structurantes du quartier et la mise en place des solutions compensatoires dimensionnées pour l'ensemble du projet afin de temporiser le rejet des eaux pluviales sur le réseaux public.

Ainsi pour optimiser la circulation des engins lourds, il sera réalisé en toute première phase :

- décapage du terrain concerné par les 3 phases de travaux,
- terrassement pour voiries, espaces communs, cheminements piétons et autres espaces communs,
- déblais et modelages des noues et fossés paysagers,
- pose des réseaux d'énergie et d'assainissement permettant la desserte de tous les lots identifiés dans le permis d'aménager.

Les lots à bâtir seront bornés et mis en vente et la construction des 50 premiers logements sociaux démarrera.

Ensuite, la construction des deux autres phases se poursuivra selon le séquençage suivant :

- phase 2 : construction de 54 logements
- phase 3 : construction de 42 logements

Les 16 terrains à bâtir ne sont pas pris en compte dans le phasage de DOMOFRANCE.

Dès l'issue du premier chantier de construction, DOMOFRANCE pourra achever les voiries et les espaces publics.

Une charte de rétrocession s'établit actuellement avec la commune et communauté de commune.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Outre la mixité sociale, l'opération envisage de développer une mixité fonctionnelle autour de l'espace public nouvellement créé afin d'offrir de multiples activités génératrices de lien social pour toute la commune de Chancelade et ses alentours.

Ainsi, les futurs habitants et le voisinage existant bénéficieront d'un environnement de qualité, grâce à l'investissement paysager prévu par DOMOFRANCE et à la conservation des arbres en limite de la D710.

Les espaces libres extérieurs seront autant que possible végétalisés ou non imperméabilisés. La mobilité douce sera privilégiée aux aménagement des voiries, qui eux cibleront uniquement les accès structurants.

Les aménagements du site et les constructions éco-conçues offriront aux habitants une qualité de vie certaine en termes d'économies d'énergie, de confort et de bien-être.

Le quartier sera connecté à la Route de Chercuzac, mais surtout au Chemin des Écluses. Depuis le Chemin des Écluses, des cheminements doux (piétonniers et cyclables) seront aménagés comme des percées vers les commerces et/ou services se situant au cœur l'opération et relieront la population aux transports en commun.

Comme annoncé dans la réponse ci-dessus, une charte de rétrocession est établie par convention avec la ville de Chancelade et la communauté de commune du Grand Périgueux : tous les réseaux, y compris les gabarits des voiries, seront réalisés selon les prescriptions des collectivités concernées et du PLUi.

DOMOFRANCE a déclenché une grande réflexion autour des connexions indirectes du site qui seront amorcées à travers : l'élargissement du Chemin des Écluses, l'aménagement d'un rond-point sur la RD 710, ainsi que des arrêts de bus qui desserviront toute la zone qui serait ainsi intégrée à la dynamique de ce nouvel ensemble qui pourrait émaner de la réussite de ce projet.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

autorisation de loi sur l'eau (IOTA); permis de construire (PC); permis d'aménager

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Unité foncière	6.04 ha
SHAB	10246 m <sup>2</sup>
Estimation des superficies imperméabilisées	1.7 ha
Nombre de logements + places de stationnements	150 lgts + 200 places
Nombre de commerces	6 locaux
Débit d'eau	3 l/h/s

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

3 ROUTE DE CHERCUZAC 24650  
CHANCELADE; CHANCELADE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 00°38'40"E Lat. 45°11'42"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui  Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Territoire à risque important d'inondation (TRI): crue de faible probabilité Mouvements différentiels de terrain liés : au phénomène de retrait gonflement des sols argileux et au phénomène de dolines et carrières.  PPRI approuvé le 06/02/2018 PPRN Risque de mouvement de terrain approuvé le 01/03/2005.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il se situe à la proximité d'un site NATURA 2000 (Directive Habitats): Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne (4 km environ)
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il se situe à la proximité de : Vallon de Merlande, à La Chapelle-Gonaguet (8 km environ) Ensemble urbain de Périgueux, dont les Allées de Tourny (8 km environ)

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre du projet, il sera déposé un dossier de déclaration loi sur l'eau.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Suivant les coupes du projet il est prévu de réaliser des terrassements. L'excédent de terre sera conservé sur site ou envoyé en décharge en fonction de la nature des remblais. La terre végétale sera conservée sur site.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'environnement immédiat du projet est périurbain, bordé au nord par la départementale D710 et entouré de résidences pavillonnaires. Le terrain actuel est une friche libre de toute culture avec quelques arbres isolés de développement moyen au centre du terrain et développés davantage en limite de la D710. C'est une ancienne zone agricole. Le terrain ne comprend pas de spécificités écologiques ni de zones humides.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	C'est un terrain en friche libre de toute culture, anciennement terrain agricole : luzerne, prairies en rotation longue et culture de maïs. Néanmoins, aujourd'hui ni le terrain ni les alentours ne possèdent de culture agricole.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone sismique de niveau 1 (risque très faible) Site à risques considéré de fort à moyen vis-à-vis des mouvements de terrain, aléas de retrait et gonflements d'argiles, y compris pour les cavités souterraines.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-En phase chantier, le projet entraînera la circulation d'engins. Cette circulation sera atténuée à travers une temporalité maîtrisée pendant les 3 phases étalées sur 6 ans. Ce phasage est le mode opératoire spécifiquement choisi pour distiller l'arrivée des habitants de ce futur quartier. -En phase d'exploitation, le trafic piéton, cycliste et motorisé individuel sera donc augmenté. Le renforcement de l'offre de transport en commun et le développement de la mobilité douce sont aussi envisagés.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	-En phase chantier le projet pourra entraîner des nuisances sonores temporaires. -En phase d'exploitation, la circulation motorisée des usagers du quartier générera des bruits supplémentaires, dans un environnement déjà fréquenté. Un espace tampon arboré est prévu pour réduire les nuisances sonores induites par la circulation de la D710, se situant au nord de la parcelle.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création d'une résidence implique l'aménagement d'un système d'éclairage des voies d'accès aux bâtiments. Celui-ci sera conçu de manière à impacter le moins possible le site, en veillant à diriger les flux lumineux vers le sol, en étudiant le principe de plages horaires d'extension totale ou partielle complété d'un dispositif d'éclairage sur horloge et détection crépusculaire. Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité, issues de l'urbanisation voisine (voiries, quartiers)</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p> <p>En phase d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les commerces et/ou services pourront rejeter de l'air issu des systèmes de VMC.</p> <p>Le projet prévoit d'utiliser un système de chauffage au gaz.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de Chancelade est couverte par un PPRN Mouvement de terrain qui impose le rejet des EP dans le réseau public. Une étude au titre de la loi sur l'eau (régime déclaration) est en cours de réalisation. À ce titre, le projet prévoit de stocker dans des ouvrages paysagers toutes les EP issues de l'imperméabilisation du sol, puis de les collecter et les rejeter dans le réseau public à un débit régulé de 3 l/h/s avec un dispositif de séparateur hydrocarbures en sortie.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées sortant des habitations seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement collectif géré par la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, selon les préconisations de la charte de rétrocession à établir.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre de la réalisation de l'opération résidentielle à fonctionnalité mixte, les habitations et visiteurs seront à l'origine de la création de déchets ménagers et à recycler : 7 collecteurs (4 ordures ménagères, 2 recyclage, 1 verre) seront mis à disposition dans le quartier. Des poubelles gérées par le SMD3 seront également à disposition sur les voiries et espaces publics.</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet modifie le cadre actuel : un terrain en friche de toute culture. Toutefois, l'opération s'accompagne de la création d'espaces verts : plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales, création de bosquets ainsi que d'espaces paysagers arborés et végétalisés, les espaces libres seront fortement engazonnés et plantés de massifs fleuris et d'arbustes. Il est également prévu de créer un espace agricole autour du puit existant, avec des jardins partagés qui animeront ce quartier.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement du projet s'inscrit dans une zone 1AUm à vocation d'accueil de logements et fonctions. En outre, il s'inscrit dans une OAP, en cohérence avec le développement projeté pour la commune.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le plan de composition urbaine du projet relève le défi énergétique en prenant en compte l'orientation des bâtiments qui favorise les apports lumineux et thermiques naturels. Cette conception bioclimatique de l'Architecture, se rationalisera d'autant plus par le choix de matériaux biosourcés, recyclés, pérennes en vue d'atteindre d'importantes économies d'énergie et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre et les charges locatives des logements. Les eaux pluviales seront canalisées vers les solutions compensatoire traitées dans ce projet comme des éléments paysagers. En outre, dans ce projet paysager, la végétation existante sera fortement conservée et complétée par un choix d'essences endémiques locales champêtres dont l'entretien est moins contraignant car la culture sera en partie naturellement viable.

Les zones de stationnement seront regroupées en petits ensembles, et traitées en dalles drainantes engazonnées. Le parking en entrée de site, fait partie d'un aménagement paysager global, largement arboré.

L'aspect fondamental du projet se situe dans le phasage proposé. Il est la clé du démarrage d'une conception structurée de l'aménagement global de la plaine de Chancelade. Grâce à cette temporalité maîtrisée, ce phasage apporte les réponses à tous les enjeux. L'intégration optimale de ce projet est due au montage d'un comité de pilotage composé de la Mairie de Chancelade (services des Affaires scolaires, lien intergénérationnel, Développement Durable), du Grand Périgueux, du Conseil Départemental de la Dordogne, de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne et du CAUE.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Prenant en compte que la zone ne présente pas de spécificité remarquable, nous estimons que le projet devrait être dispensé d'une évaluation environnementale car l'opération répond à une dynamique environnementale qui impulse le développement d'espaces verts et de la faune locale. Les travaux puis la livraison du projet tendront au maximum au maintien du terrain d'origine pour les zones non aménagées et vers un ensemble intégré et cohérent pour le reste. Le projet se veut être la synthèse d'une réflexion complète et aboutie qui par anticipation des multiples hypothèses de nuisances, balise, encadre et canalise les impacts environnementaux. Les principales incidences concernent les effets d'emprise sur les habitats naturels et les rejets d'eau de pluie liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces. Ces incidences seront traitées par de solutions compensatoires calculées et par la mise en place d'un phasage structuré dans le respect de l'écosystème existant dans la plaine de Chancelade.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

le,

Signature Télédéclaré le 25/01/2023



# **CONSTRUCTION DE 150 LOGEMENTS 6 LOCAUX COMMERCIAUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET CREATION DE 16 LOTS A BATIR**

24650 CHANCELADE, «LIEU DIT CHERCUZAC»

**Maîtrise d'ouvrage**

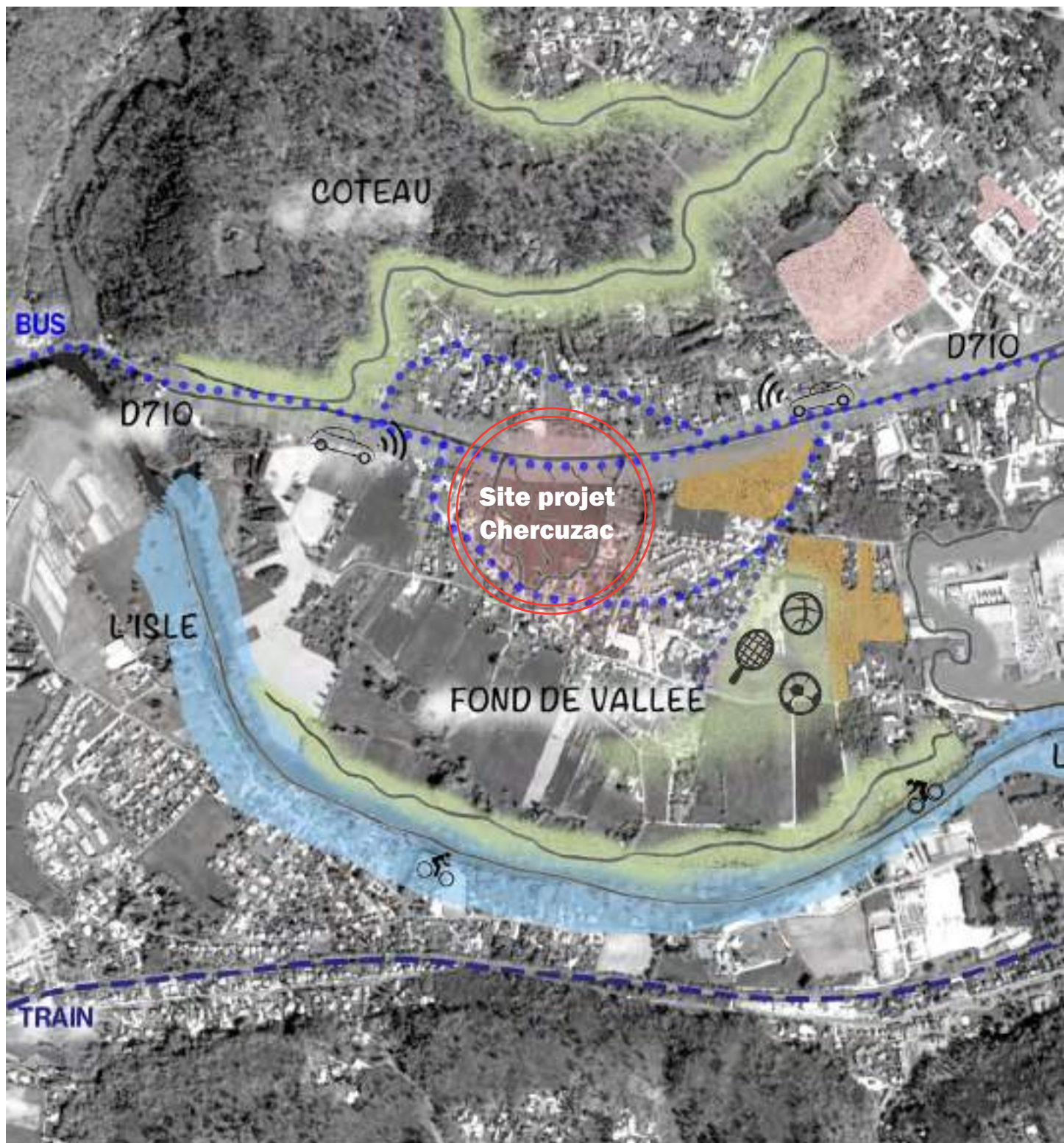
DOMOFRANCE  
110 Avenue de la Jallère - 33 042  
Bordeaux cedex  
Tel 05 56 43 75 85

**Maîtrise d'œuvre**

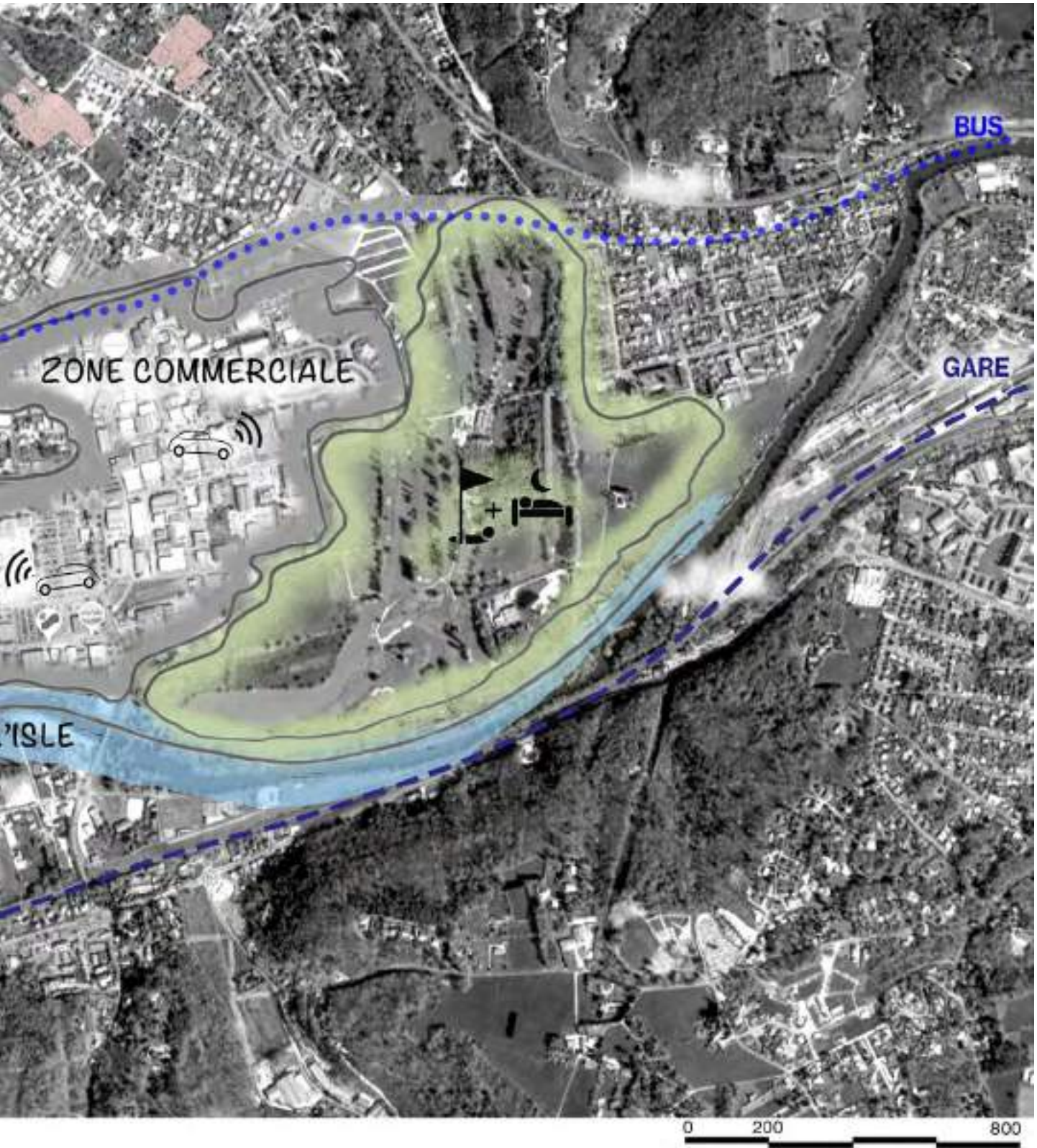
SCHURDI-LEVRAUD architecte dplg  
8 rue du Colisée - 33 000 BORDEAUX  
Tel 05 56 81 80 64  
e.mail: agence@sls.archi  
affaire suivi par : Mme Anatolie Desbieys

**SCHURDI  
LEVRAUD**

# 01. CONTEXTE PROCHE DU SITE : AUTRES INTERVENTIONS PRÉVUES SUR LES OAP



- Habitations
- Commerces/services (parcelle nord),  
équipements (parcelle sud)



## 02. DESCRIPTION DU SITE







E 1AUM  
TEUR 1 : CHERCUZAC - OUEST  
89 M²

ROUTE DE RIBERAC

0 50 100 200

## 02. DESCRIPTION DU SITE

01.



02.



03.



04.



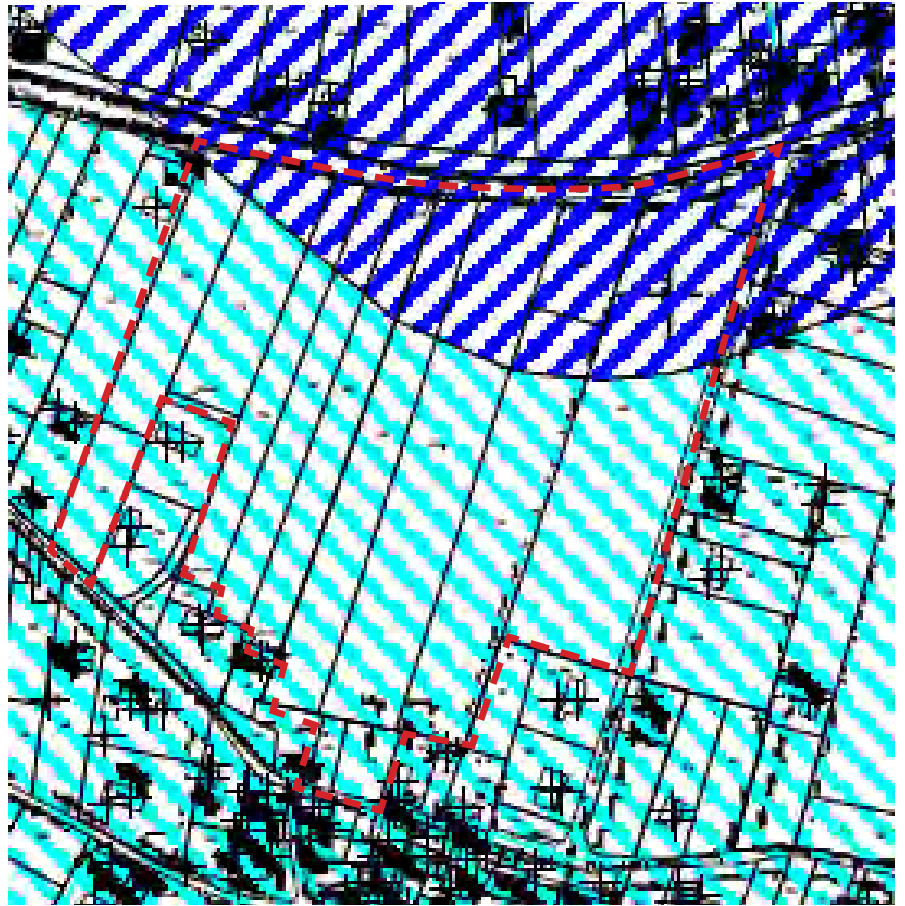


- Délimitée au nord par la D710, située en fond de la vallée et à proximité de l'Isle, la parcelle de l'opération Chercuzac bénéficie d'une vue dégagée sur le coteau boisé, caractéristique du paysage de la commune de Chancelade.

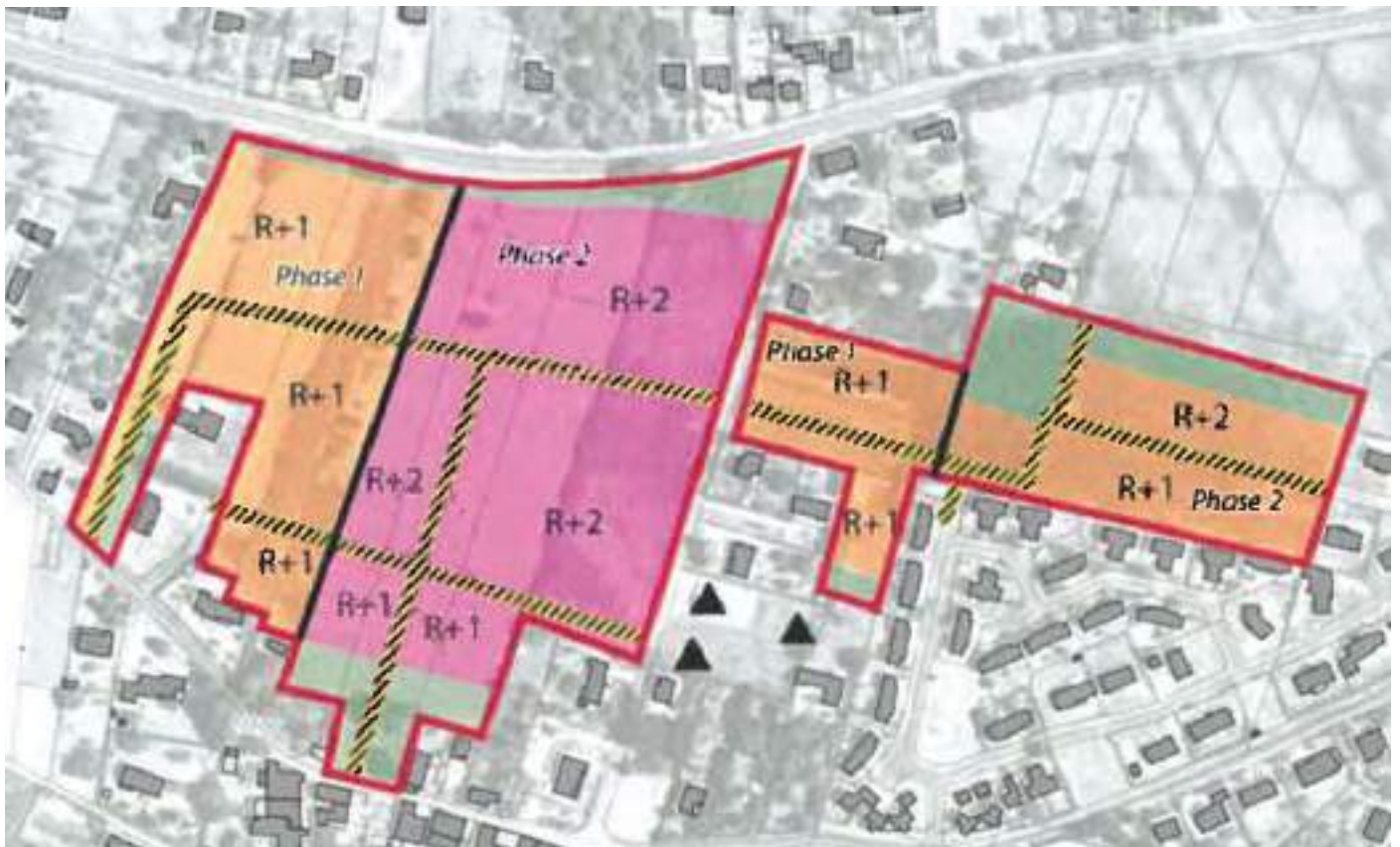
- Le tissu urbain aux alentours est fortement contrasté : à l'est, à côté de la zone commerciale, se développe une structure urbaine de développement programmé, tandis qu'une maille typiquement rurale s'étend à l'ouest.

### 03. ANALYSE PLU

Extrait PPR\_Commune Chancelade



Extrait PLUI\_3.0 OAP, pag. 159



**ZONE 1 AUM - ZONE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE  
CROISÉE AVEC LES OAP\_TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE  
Suivant PLUi du Grand Périgueux approuvé le 19 décembre 2019**

**RISQUES**

Risque mouvement de terrains et retrait gonflement des argiles :

zone moyennement exposée (B2) - Argiles  
et zone fortement exposée (B1) - Argiles  
Réaliser étude géotechnique de niveau minimum  
G1 NF P 94-500 (Novembre 2013)

Même si Chancelade est une zone à risques inondation, le site de Chercuzac n'est pas concerné. Chercuzac n'est pas concernée par le risque archéologique.

**RECULS**

Recul R1 : 15m sur voies départementales  
5m sur voies communales

Recul R2, retrait des limites séparatives :  $R2 > 3m$   
Recul R3, distance entre deux constructions d'une même unité foncière :  $R3 > H$  (hauteur constructible : différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout du toit de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux)

**EMPRISES**

Emprise au sol < 40%, soit inférieure à 24 127.6m<sup>2</sup>  
Emprise en pleine terre > 60%, soit supérieure à 36 191.4m<sup>2</sup>

**HAUTEURS**

Hauteur maximale : selon le schéma d'orientations d'aménagement, soit R+2.

**CLÔTURES**

Hauteur maximale : 1,30m sur la voie et 1,80m en limites séparatives (depuis le TN)  
Sur voie : mur bahut ou muret Hmax 0,80m + grille/grilage et/ou doublé d'une haie de 2m.  
Elles peuvent uniquement être doublées de végétaux et doivent suivre la pente du sol.

**ACCÈS**

Pour les habitations :

3,50m avec une circulation en sens unique alterné  
5,50m avec une circulation en double sens

Pour les activités et commerces :

4m avec une circulation en sens unique alterné  
6m avec une circulation en double sens

**VOIRIE**

Pour toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

Habitations :  
4,50m en sens unique  
6m en double sens

Pour les activités et commerces :  
6m en sens unique  
8m en double sens

**STATIONNEMENT**

Voiture

Habitation :  
mini 1pl. par tranche de 70m<sup>2</sup> de SP  
+ mini 1pl.visiteur par tranche de 200m SP  
+ mini.1pl.handicapé par tranche de 450m<sup>2</sup> SP.

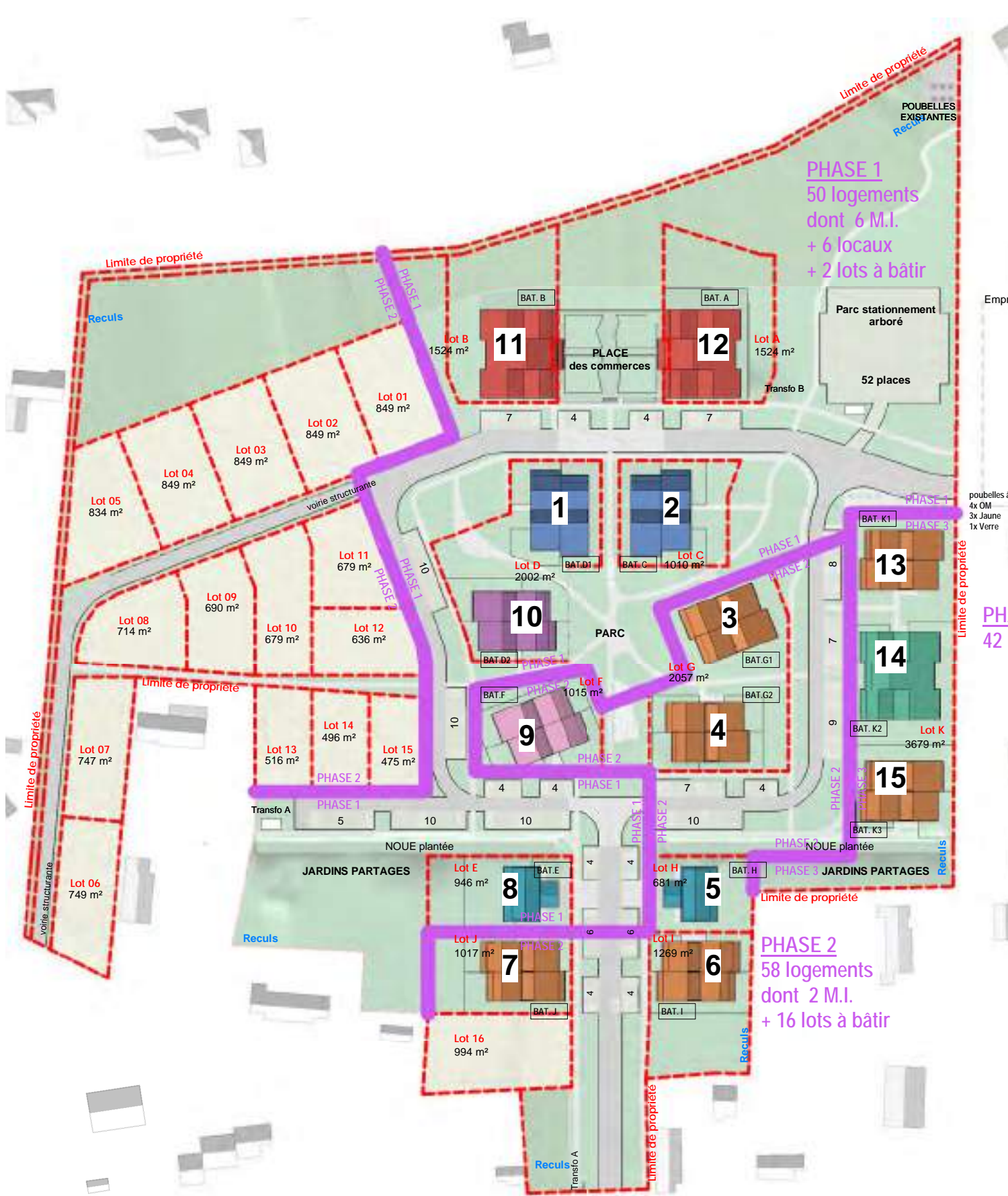
Activités et commerces :  
mini 1pl. par tranche de 50m<sup>2</sup>

2 roues

Habitation :  
mini 1pl. par logement ou 1,5m<sup>2</sup> par logement

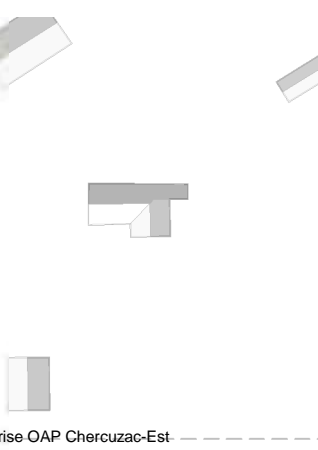
Bureaux et activités dont la surface est égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> :  
mini 1pl. par employeur ou 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 75m<sup>2</sup>

# 05. PLAN MASSE



Ech. 1/1500 \_ Plan de masse

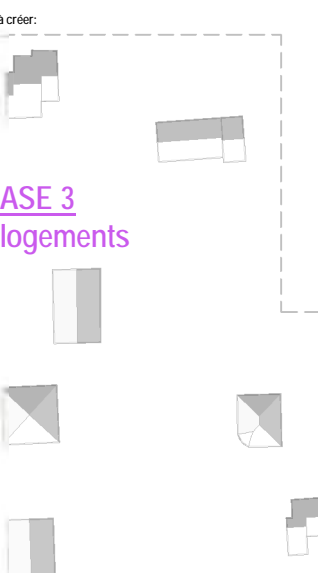




## PHASE 1

- 50 logements
- 6 locaux
- 1 parking public

- TYPO 4A (x2)**  
10 logements : 4T2 / 6xT4 - R+2 (collectif)  
2 locaux commerciaux en RDC
- TYPO 2B (x2)**  
10 logements : 6xT2 / 4xT4 - R+2 (collectif)  
1 local commercial en RDC
- TYPO 2C (x1)**  
8 logements : 6xT2 / 2xT3 - R+1 (collectif)
- TYPO 1A (x1)**  
2 logements : 2xT4 duplex - R+1 (maison individuelle et garage privé)



## PHASE 2

- 58 logements
- 16 lots à bâtir

- TYPO 3A (x1)**  
10 logements : 4xT2 / 5xT3 / 1xT4 - R+2 (collectif)
- TYPO 1A (x1)**  
2 logements : 2xT4 duplex - R+1 (maison individuelle et garage privé)
- TYPO 2A (x1)**  
8 logements : 5xT2 / 1xT3 / 2xT4 - R+1 (collectif)

## PHASE 3

- 42 logements

- TYPO 3A (x2)**  
10 logements : 4xT2 / 5xT3 / 1xT4 - R+2 (collectif)
- TYPO 5A (x1)**  
18 logements : 11xT2 / 4xT3 / 3xT4 - R+2 (collectif)





Lisière 5 : Cheminement doux «actif»



Lisière 1 : Haie bocagère basse



Lisière 4 : Noue plantée



Lisière 2 : Haie bocagère haute



Lisière 3 : Alignement de vergers



# 07. PLAN MASSE\_PERMIS D'AMENAGER



Ech. 1/1500 \_ Plan de masse



## RETROCESSION PREVUE

Emprise OAP Chercuzac-Est

belles à créer:

M  
laune  
ferre

PHASE 3  
42 logements



# 06. PHASAGE



## Phase 1 :

50 logements  
6 locaux commerciaux  
1 parking public : 52 places  
Voiries principales et stationnements dalles drainantes engazonnées (148 places)

TYPO 4A (x2)  
10 logements : 4xT2 / 6xT4  
2 locaux commerciaux en RDC  
R+2 collectifs

TYPO 2B (x2)  
10 logements : 6xT2 / 4xT4  
1 local commercial en RDC  
R+2 collectifs

TYPO 2C (x1)  
8 logements : 6xT2 / 2xT3  
R+1 collectif

TYPO 1A (x1)  
2 logements : 2xT4 duplex  
R+1 (maison individuelle avec garage privé)



**Phase 2 :**

58 logements  
16 lots à bâtir

TYPO 3A (x1)  
10 logements : 4xT2 / 5xT3 / 1xT4  
R+2 collectif

TYPO 2A (x1)  
8 logements : 5xT2 / 1xT3 / 2xT4  
R+1 collectif

TYPO 1A (x1)  
2 logements : 2xT4 duplex  
R+1 (maison individuelle avec garage privé)

**Phase 3 :**

42 logements

TYPO 3A (x2)  
10 logements : 4xT2 / 5xT3 / 1xT4  
R+2 collectif

TYPO 5A (x1)  
16 logements : 11xT2 / 4xT3 / 3xT4  
R+1 collectif

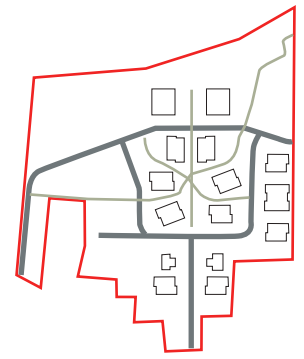
**TOTAL :**

**150 logements**  
6 locaux commerciaux  
1 parking public : 52 places  
148 places VL

T2 : 77  
T3 : 26  
T4 : 43  
T4 D : 4

## 08.AXONOMÉTRIE





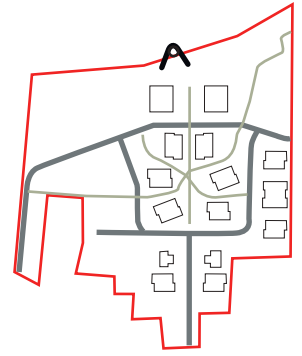
4



## 09.IMAGES PROJET

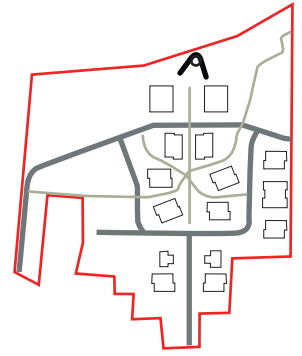






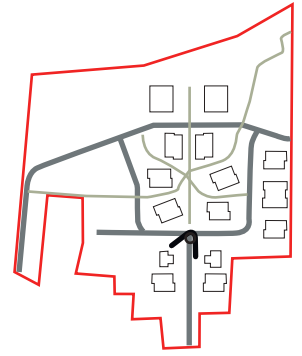
## 09.IMAGES PROJET





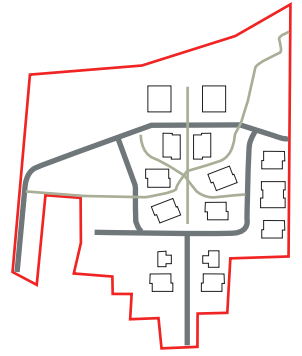
## 09.IMAGES PROJET





## 09.IMAGES PROJET





### 13. PLAN PRINCIPLE RESEAUX





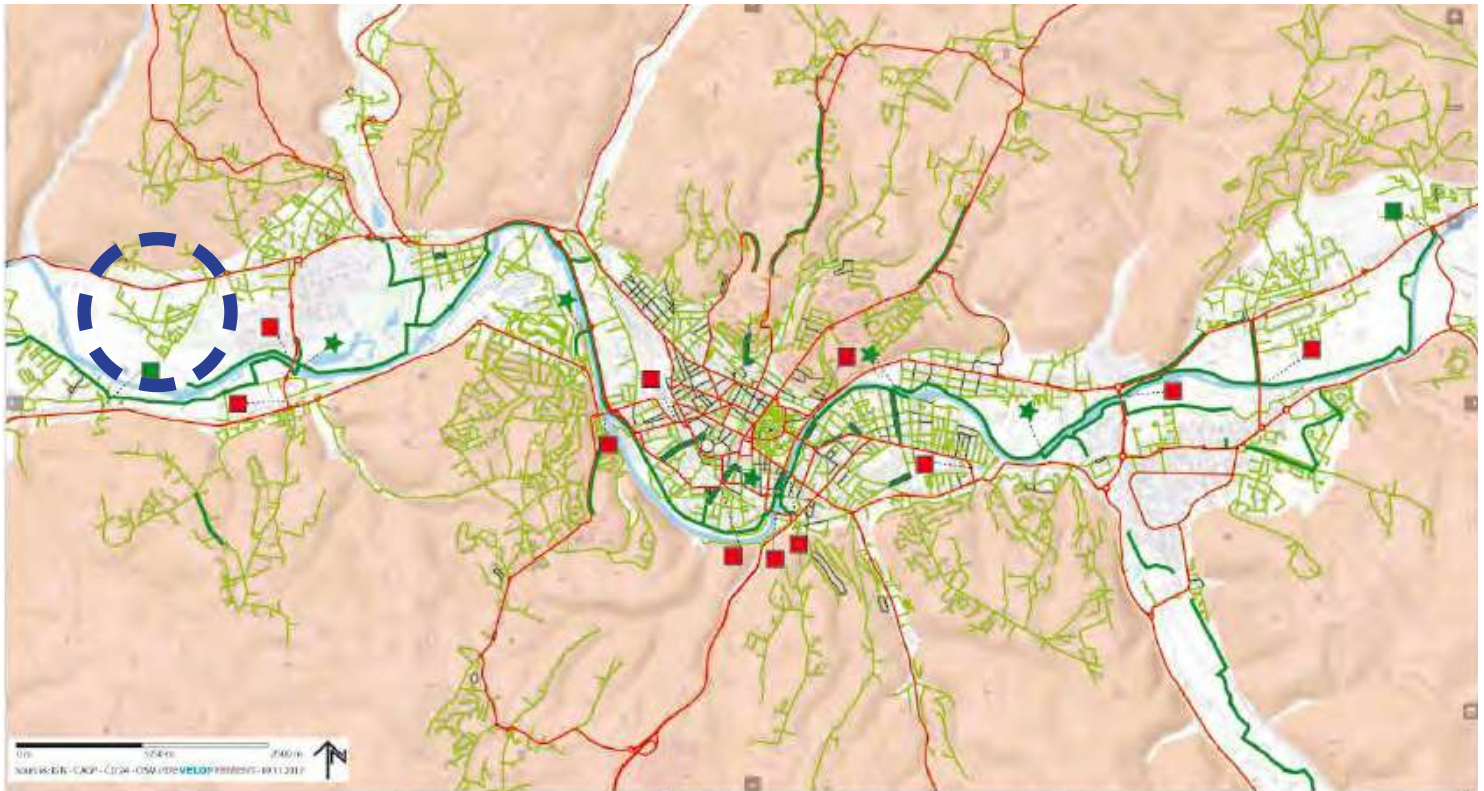


# 14. PLAN PRINCIPE RESEAUX-SECURITE INCENDIE





# 15. GABARIT DES VOIRIES



**ATOUTS ET CONTRAINTES POUR LA PRATIQUE DU VELO**

ATOUTS	CONTRAINTES
Voies vertes, véloroutes, bandes et pistes cyclables	Voies structurantes, souvent à fort trafic
Double-sens cyclable	Voies calmes à sens unique
Voie calme	Pont peu accueillant, voire hostile, pour les cyclistes
Pont assez favorable aux cyclistes	Relief plus ou moins favorable pour la pratique du vélo
Passerelle pour piétons et cyclistes	

## Emprise type pour une voirie de desserte à sens unique avec limitation de vitesse à 30 km/h



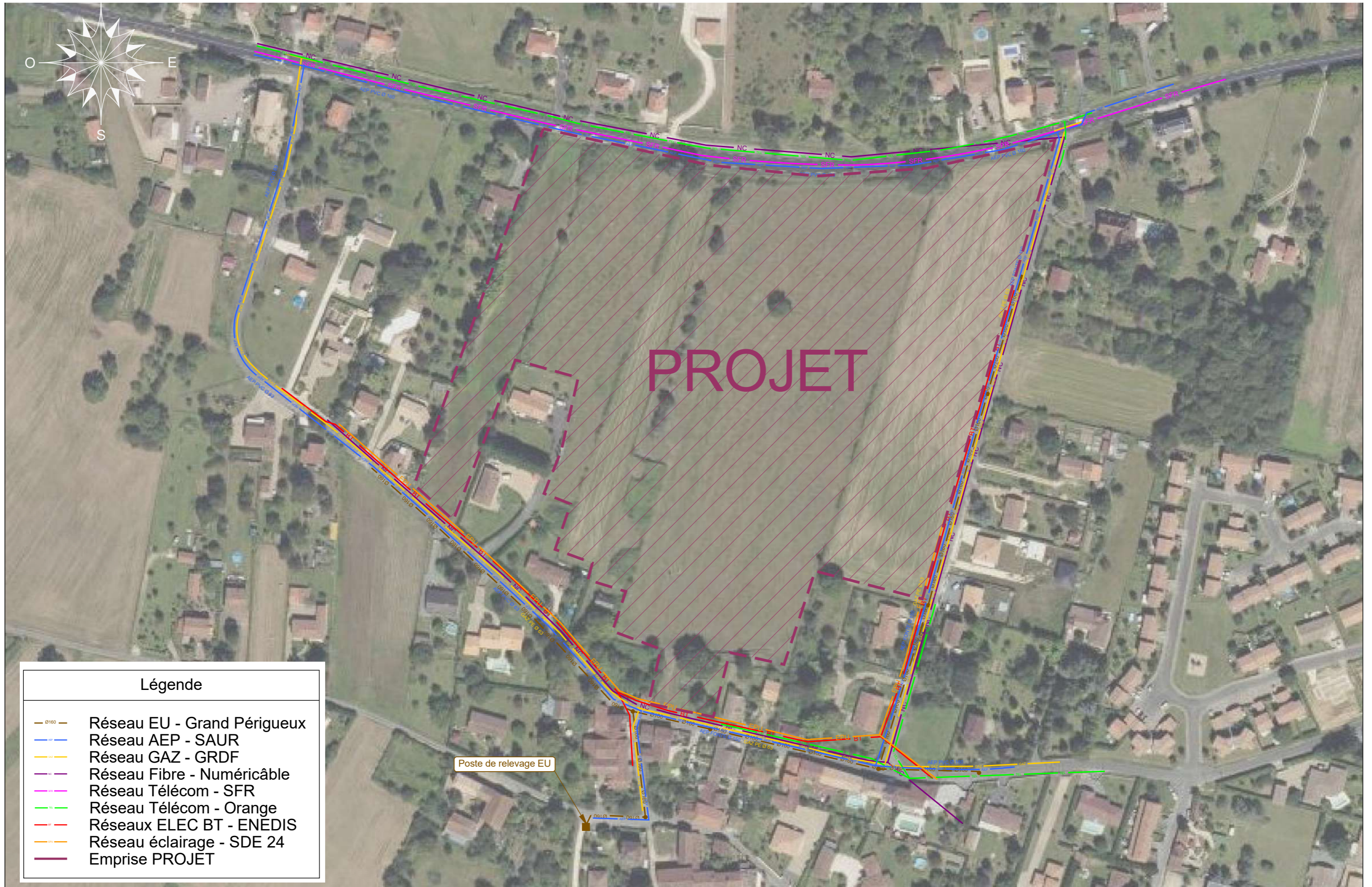
Source : Iter / © Streetmix

## Emprise type pour une voirie de desserte à double sens de circulation avec une limitation de vitesse à 30 km/h



Source : Iter / © Streetmix

# PLAN PRINCIPLE RESEAUX





# Chancelade

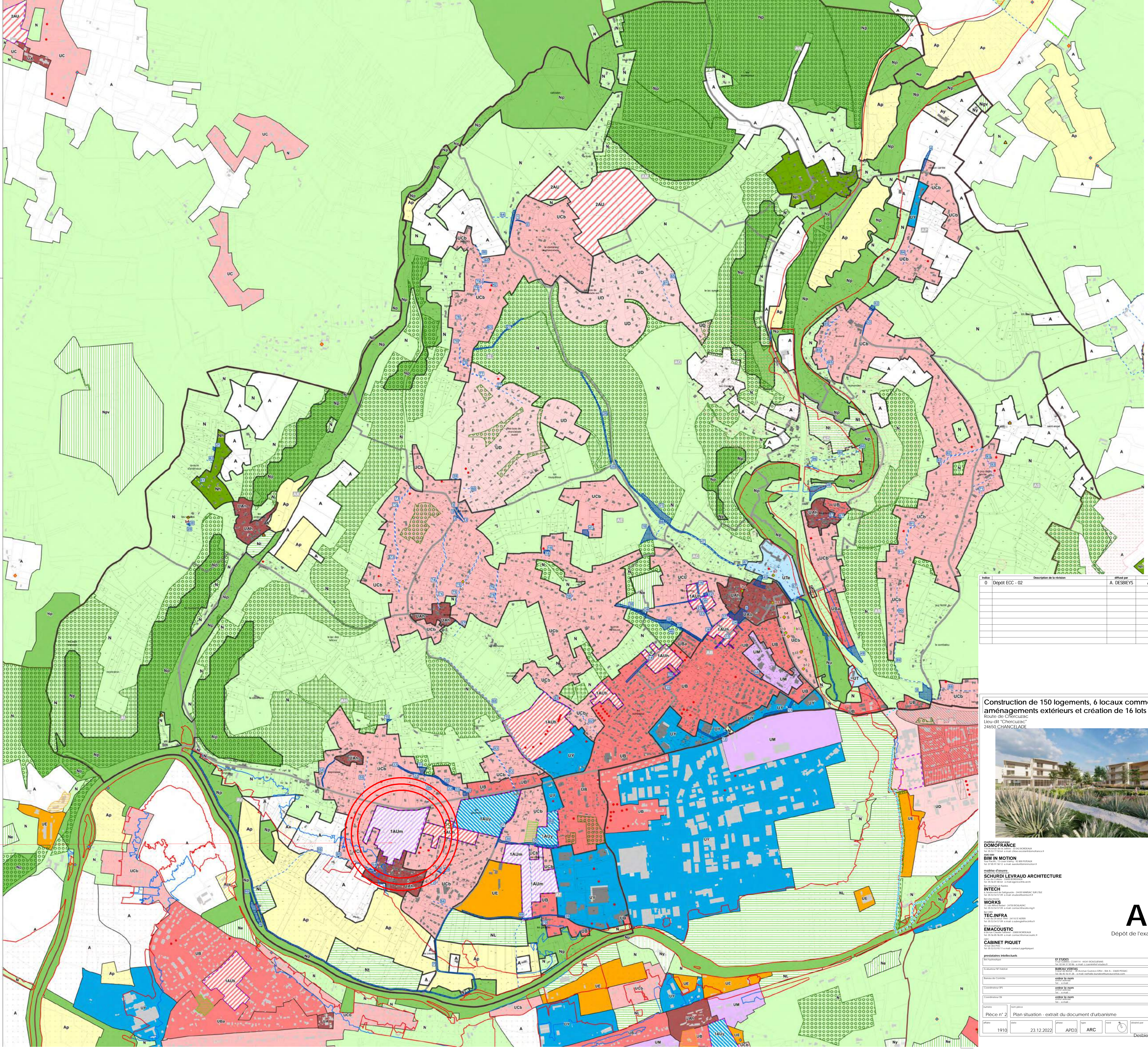


## Secteur 1 Plan 5.13

Elaboration du PLUI prescrite par D.C.C. des 26/11/2015 et 01/06/2017  
 Projet de PLUI arrêté par D.C.C. du 24/01/2019  
 Dossier soumis à Enquête publique du 03/06/2019 AU 16/07/2019  
 PLUI approuvé par D.C.C. du 19/12/2019

Date: 12/2019  
 Conception: A.T. METROPOLIS / IBER / BIOCOPE / CODE / HEB / GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES  
 Source: BD PARCELIAIRE © IGN / 2016 - reproduction interdite

- Zonage du PLUI**
- UA : UA : UAa : UAaP : UAab : UAh
  - UB : UB : UBa : UBaP : UBb : UBc
  - UC : UC : UCaP : UCb
  - UD
  - U Activité : UAa : UA : UY : UY+ : UYca
  - U Mixte : UM : UM+ : UMaP : UAp
  - U Loisirs / tourisme : UT : UTe
  - U Equipement : UE
  - IAU Habitat : IAUh
  - IAU Activité : IAUx : IAUy
  - IAU Mixte : IAUm : IAUzac : IAUzac+
  - 2AU Habitat : 2AU : 2AUzac
  - Agricole Activité : Ax : Ay
  - Agricole : A
  - Agricole Protégé : Ap
  - Naturel Habitat : Nn
  - Naturel Activité : Nca : Nk : Ny
  - Naturel Loisirs / tourisme : Nl : Nt
  - Naturel Equipement : Ne : Ngy : Npv
  - Naturel : N : Nj : Nzac
  - Naturel Protégé : Np
- Prescriptions du PLUI**
- Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2°
  - Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager
  - Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager
  - Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 - patrimoine paysager
  - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
  - Emplacement réservé (désignation et bénéficiaire en annexe)
  - Couloirs exposés au ruissellement des eaux pluviales
  - Espace boisé classé
  - Famille d'îlots bâtis - îlots ouverts
  - Famille d'îlots bâtis - îlots semi-ouverts
  - Périmètre d'OAP
  - PPRI - Zone bleue
  - PPRI - Zone rouge
- Autres**
- Construction récente ou en cours



Index	Depot ECC - 02	Description de la révision	établi par	révisé	Date
0			A. DESBIEYS	A. PEREIRA	23.12.2022

**Construction de 150 logements, 6 locaux commerciaux, aménagements extérieurs et création de 16 lots à bâtir**  
 Route de Chancelade  
 Lieu-dit "Cherchezac"  
 24650 CHANCELADE



- DMOFRANCE**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.dmo.fr
- BIM IN MOTION**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.bim-in-motion.fr
- SCHURDI LEVRAUD ARCHITECTURE**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.schurdi-levraud.com
- INTECH**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.intech.fr
- WORKS**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.works.fr
- TECNIFRA**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.tecnifra.fr
- EMACOUSTIC**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.emacoustic.fr
- CABINET PIQUEU**  
 100 rue de la République - 33000 BORDEAUX  
 05 57 00 00 00 - www.cabinet-piqueu.fr

Localisation du projet

# APD3

Depot de l'examen au cas par cas

Prévisions Inductives	TECHNIQUE	CLASSE	ÉTAT	BOULEVARD
Conducteur M. Piquet	BUREAU VERITAS	100 rue de la République - 33000 BORDEAUX	05 57 00 00 00	www.bureauveritas.com
Conducteur M. Piquet	CONTRÔLE	100 rue de la République - 33000 BORDEAUX	05 57 00 00 00	www.contrôle.com
Conducteur M. Piquet	CONTRÔLE	100 rue de la République - 33000 BORDEAUX	05 57 00 00 00	www.contrôle.com
Conducteur M. Piquet	CONTRÔLE	100 rue de la République - 33000 BORDEAUX	05 57 00 00 00	www.contrôle.com

Pièce n° 2 Plan situation - extrait du document d'urbanisme

1910 23.12.2022 APD3 ARC 1-1