Projet de révision allégée n° 4 du PLUi-H de Dronne et Belle

(Secteur Bourg Nord, Mareuil en Périgord)

Notice explicative

Mai 2022

Dossier établi pour :

- Consultation des Personnes Publiques Associées
- Saisine de la CDPENAF au titre de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme
- Saisine du Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme
- Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

Maître d'ouvrage :

La procédure de révision allégée n°4 du PLUi-H est menée par la Communauté de communes Dronne et Belle, sous l'autorité de son Président, Jean-Paul COUVY.

139, rue d'Hippocrate
ZAE Pierre-Levée
24310 Brantôme en Périgord

Table des matières

A – Éléments de contexte et choix de la procédure 3

1. Le PLUi-H de Dronne et Belle 3
2. Exposé des motifs 3
3. Justification du choix de la procédure 4
4. Déroulement de la procédure 5
5. Évaluation environnementale 5

B- Présentation du site concerné 6

1. Situation géographique 6
2. Étude de densification 7

C – Description des modifications réglementaires proposées 9

1. Modification du rapport de présentation 9
2. Modification du règlement graphique 9

D - Conséquences de la mise en œuvre de la révision allégée 10

1. La consommation d'espace 10
2. L'activité agricole 10
3. Le paysage 11
4. La ressource en eau 11
5. Les risques et nuisances potentielles 11
   - Sécurité routière 12
   - Risque incendie 12
   - Risque retrait et gonflement des argiles : 13
   - Risque inondation : 14
   - Assainissement, eaux pluviales 14
6. Zones revêtant une importance particulière pour l'environnement 14
7. Air, énergie, climat 15

E- Conclusion 16

Annexes

- Délibération d'engagement de la procédure

A – Éléments de contexte et choix de la procédure

1. Le PLUi-H de Dronne et Belle

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat, de la Communauté de communes Dronne et Belle a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2020 et est entré en vigueur le 3 juillet 2020.

Le projet de territoire de la Communauté de communes, décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H, repose sur quatre grandes orientations d'aménagement en faveur du développement durable :

1. Garantir une gestion durable du socle écologique et paysager
2. Croissance durable, haute qualité environnementale
3. Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en favorisant l'émergence de projets intégrés
4. Une économie au plus près du territoire.

La traduction réglementaire de ces orientations a permis concrètement de réduire très fortement les surfaces constructibles, bâties et à bâtir, par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs et a limité l'étalement et le mitage urbains, en recentrant l'accueil démographique et résidentiel au niveau des bourgs. Les espaces naturels, agricoles et forestiers ont ainsi été davantage préservés, puisqu'ils représentent désormais 98,45 % du territoire.

Parallèlement, la volonté de maintenir une économie au plus près du territoire s'est traduite par l'application d'un zonage et d'un règlement UY sur les secteurs d'activité économique pour permettre aux entreprises d'exercer leur activité et de se développer au besoin, qu'elles soient industrielles ou artisanales.

Bien que le PLUI-H de Dronne et Belle soit entré en vigueur le 3 juillet 2020, des projets ont été affinés et des demandes nouvelles ont émergé ces derniers mois, nécessitant l'évolution de ce document de planification, sans toutefois remettre en cause le parti général du PLUi-H et son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ainsi, la communauté de communes a engagé plusieurs procédures d'adaptation de son PLUi-H : une déclaration de projet (n°1), 7 révisions allégées (n° 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8), une modification de droit commun (n°1) et une modification simplifiée (n°1).

La révision allégée n°4, objet de cette notice de présentation, a ainsi été engagée par la délibération n°2021/03/27 en date du 4 mars 2021.

2. Exposé des motifs

L'entreprise Auto Bouet, établie Rue du Faubourg Gissou, 24340 Mareuil en Périgord, a été créée en février 2019 (n° SIRET 84797664400017) et immatriculée au RCS en novembre 2020 en tant que garage mécanique automobile (réparation et maintenance). Elle dispose actuellement d'un bâtiment situé sur la parcelle AB 208 et de parking sur les parcelles AB 169, 209, 211.

Mais, l'activité de l'entreprise s'accroissant, le propriétaire envisage d'agrandir le bâtiment actuel et d'étendre le parking sur une partie de la parcelle voisine AB 171 (en cours de négociation d'achat).

Toutefois, le zonage actuel sur le secteur (zone de type naturelle et forestière) n'identifie pas l'activité économique existante et limite son développement puisqu'il ne permet pas l'extension du bâtiment actuel.

Afin d'y remédier et de mettre en conformité le règlement graphique avec les orientations du PADD et la réalité de l'utilisation de ces parcelles, il est donc envisagé de modifier le zonage des parcelles mentionnées de N en UY pour une surface de 1700 m².

3. Justification du choix de la procédure

La révision « allégée » (article L.153-34 du code de l'urbanisme) est utilisée si le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et s'il concerne l'un ou l'autre de ces deux cas :

a) lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection concernant un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

b) lorsque la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

En l'espèce, le recours à cette procédure est dû au fait que les orientations du PADD ne sont pas remises en cause et que l'objet est uniquement de réduire une zone naturelle (sans réduction d'espace boisé classé).

4. Déroulement de la procédure

- Prescription
  - Délibérations du conseil communautaire prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités précises de concertation
  - Mesures de publicité : affichage en mairie, au siège de l'EPCI et insertion dans la presse
  - Notification de la délibération aux personnes publiques associées

- Arrêt-projet
  - Délibération arrêtant le projet et faisant le bilan de la concertation
  - Saisine de la MRAE, de la CDPENAF et du Préfet
  - Réunion d'examen conjoint – le PV de séance vaut avis des PPA et figure au dossier d'enquête

- Enquête publique
  - Arrêté de mise à l'enquête
  - Mesures de publicité

- Conférence intercommunale pour décider des éventuelles modifications de l'arrêt-projet de révision allégée du PLUi

- Approbation
  - Délibération approuvant le projet éventuellement modifié
  - Transmission au Préfet pour contrôle de légalité
  - Mesures de publicité et mise à jour du Géoportail de l'urbanisme

5. Évaluation environnementale

Par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, le gouvernement a modifié le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme pour mettre le droit français en conformité avec le droit européen. Selon ce décret du 13 octobre 2021, la procédure d'examen au cas par cas peut être mise en œuvre sur une procédure de révision allégée d'un PLUi lorsque la personne publique est à l'initiative de l'évolution du document lorsque :

- l'évolution du document est susceptible de donner lieu à une évaluation environnementale ;
- la procédure de révision porte sur une superficie inférieure ou égale à 0,1 ‰ dans la limite de 5 ha.

Or, en l'espèce, la procédure de révision allégée n°4 du PLUI-H de Dronne et Belle porte uniquement sur 0,17 ha (dont la majeure partie est déjà artificialisée), ce qui représente 0,003 ‰ du territoire de Dronne et Belle.

La Communauté de communes a donc saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux nouveaux articles R 104-34 à R 104-37 du code de l'urbanisme.

B- Présentation du site concerné

1. Situation géographique

Le site est situé sur la commune nouvelle de Mareuil-en-Périgord (issue de la fusion de 9 communes historiques depuis le 1er janvier 2017 ; superficie de 127.38 km², 2327 habitants au 1er janvier 2022), au sein de la communauté de communes Dronne et Belle, en Dordogne. Il est également situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

Carte de la Dordogne

Carte du territoire de Dronne et Belle

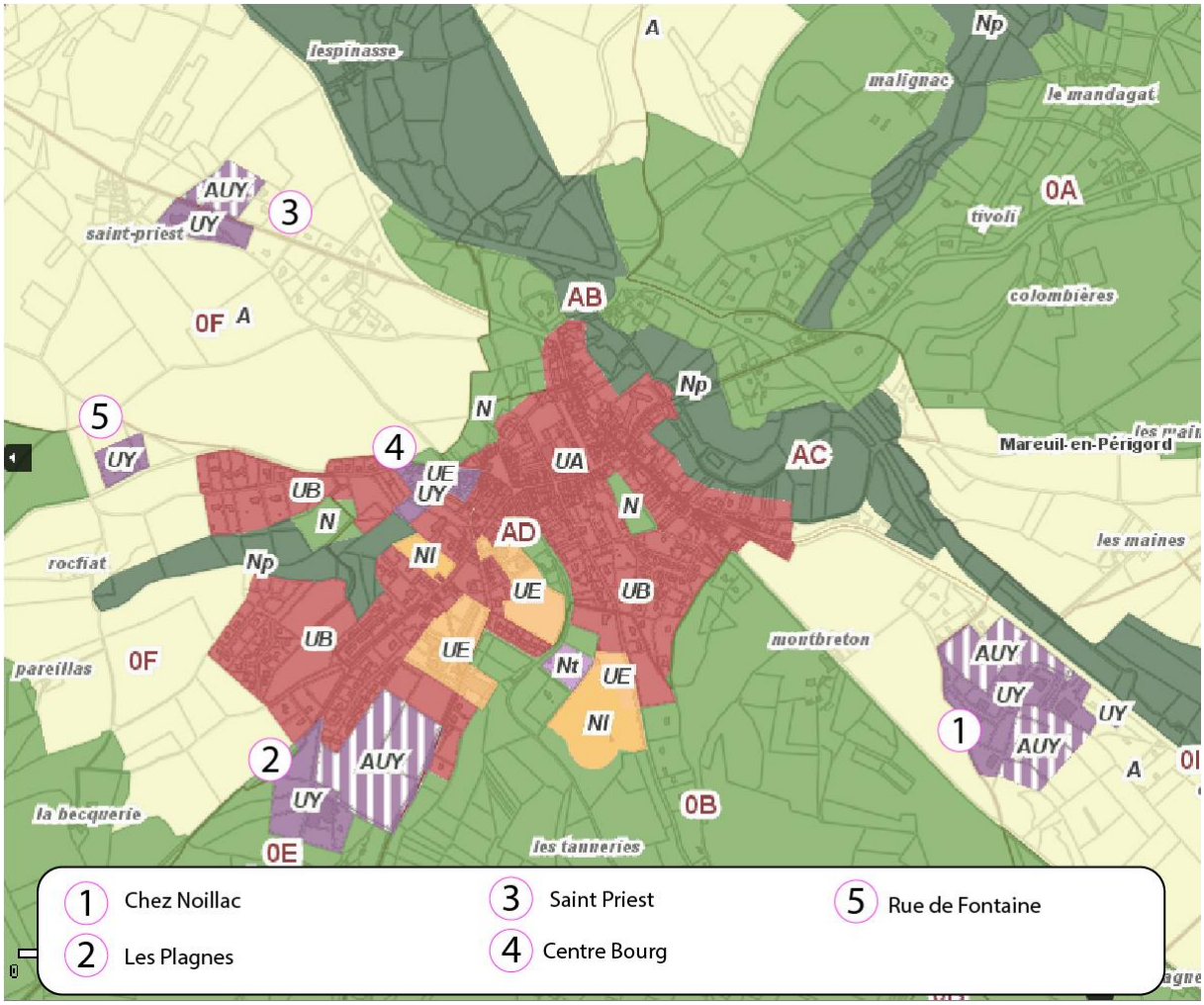
Le site concerné par la procédure de révision allégée n°4 est situé au lieu-dit « Mareuil Nord », en bordure de la RD939. L'accès se fait via la rue Faubourg Gissou.

Vues du garage Auto Bouet [mars 2022]

2. Étude de densification

Conformément à l'article 194-II-4° de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", dès lors qu'une nouvelle zone est ouverte à l'urbanisation, une étude de densification des zones déjà urbanisées est à produire pour justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Cette étude est réalisée sur la ou les seules zones concernées dans le cadre d'une procédure d'évolution secondaire d'un PLUi.

Dans cette étude, la zone considérée est celle des communes déléguées de Mareuil et de Vieux Mareuil (Mareuil en Périgord) et comprend l'ensemble des zones d'activité économique (UY et AUY) de ces deux communes.



Extrait du plan de zonage du PLUi-H de Dronne et Belle et localisation des zones d'activité économique autour de Mareuil

Ainsi, les zones d'activité économique des communes déléguées de Mareuil et de Vieux-Mareuil se situent autour du bourg de Mareuil et se répartissent en plusieurs sites :

- ZAE Chez Noillac, à Vieux-Mareuil, d'une superficie totale de 9,38 ha. Elle est occupée en partie par diverses entreprises, la déchetterie et le centre technique communautaire. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la surface aménageable disponible y est de 4,84 ha (en AUY).

- Zone « les Plagnes », à Mareuil, d'une superficie de 8,64 ha, est occupés en partie par la SELP. La surface aménageable disponible est de 5,42 ha (en AUY).
- Zone de Saint-Priest, à Mareuil, d'une superficie totale de 2,8 ha. Elle est occupée en partie par une CUMA, la surface aménageable disponible y est de 1,4 ha (en AUY).
- Centre-bourg de Mareuil (autour du pôle santé), d'une superficie de 1,28 ha. Elle est occupée en totalité par plusieurs entreprises.
- Zone UY située rue de Fontaine, d'une superficie de 0, 95 ha. Elle est occupée en totalité par des entreprises.

Les zones AUY disponibles sont destinées à accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire et nécessitent une réflexion globale d'aménagement.

Les entreprises existantes, qui plus est artisanales, doivent pouvoir se développer sur leur site d'installation d'origine pour des raisons évidentes d'économie et d'optimisation logistique et de production. C'est pourquoi, les entreprises locales ont été identifiées dans le PLUi-H et un zonage UY leur a été attribué. Il s'avère cependant que le garage Bouet, déjà implantée dans le bourg de Mareuil, n'a pas été identifiée à l'époque de l'élaboration du PLUi. Cette procédure de révision allégée vise donc non seulement à réparer cet oubli, mais également à ouvrir une petite surface à l'urbanisation pour permettre à cette entreprise de se développer localement.

Pour rappel, le projet de territoire de Dronne et Belle s'adosse à une stratégie économique ambitieuse, qui vise notamment à faciliter la pérennisation, voire le développement, des entreprises existantes. Pour autant, le développement de ces entreprises doit être envisagé dans une logique de développement durable et d'intégration paysagère et environnementale. Ainsi, une OAP thématique pour les aménagements à vocation économique a été définie dans le PLUi-H de Dronne et Belle. Celle-ci définit le niveau de qualité attendu des futurs aménagements à vocation économique (zones UY et AUY), en termes :

- D'accès, desserte, stationnement et mobilité ;
- D'intégration architecturale ;
- D'intégration paysagère et aménagements durables ;
- De gestion environnementale.

C – Description des modifications réglementaires proposées

1. Modification du rapport de présentation

Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. »

Ainsi, le rapport de présentation sera complété en annexe par la présente notice explicative, exposant les motifs des changements apportés.

2. Modification du règlement graphique

La modification proposée consiste uniquement en la création d'une nouvelle zone UY d'une superficie de 1700 m² couvrant les parcelles AB 208, AB 169, AB 209, AB 211 et une partie de la AB171.

Extrait du zonage actuel du PLUi

Proposition de modification du zonage

Légende :

- Zone UA
- Zone UY
- Zone N
- Zone Np

D - Conséquences de la mise en œuvre de la révision allégée

1. La consommation d'espace

Bien que la zone UY envisagée couvre une superficie d'environ 0,17 ha, la réduction de la zone N correspondante est négligeable au regard de la superficie totale de la zone N à l'échelle du territoire de Dronne et Belle (38 428,78 ha).

Ce secteur est aujourd'hui déjà en grande partie artificialisé (bâtiment + parking), comme l'atteste la photo ci-dessous. A noter, par ailleurs, que les parcelles concernées par la modification de zonage sont enclavées entre le bourg de Mareuil et la route départementale RD939.

Vue du garage Auto Bouet depuis la parcelle AB 208 [mars 2022]

2. L'activité agricole

La zone envisagée en UY est aujourd'hui en grande partie déjà artificialisée (parcelle AB 208, AB 169, AB 209, AB 211) et n'est plus cultivée depuis longtemps. Seule la partie de la parcelle AB 171 (d'une surface 550m²) n'est pas aujourd'hui artificialisée et est laissée en jachère. La présente procédure de révision allégée ne fera donc que mettre en conformité le règlement graphique avec l'utilisation réelle du terrain et n'engendrera aucune incidence sur l'activité agricole.

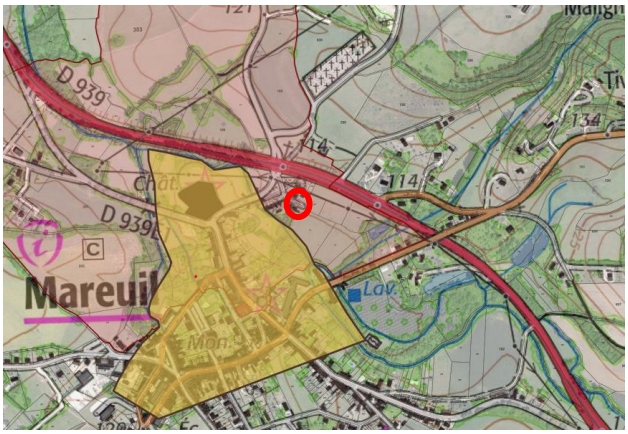
Légende :

- Prairies permanentes
- Blé tendre

Extrait du registre du parcellaire graphique (RPG) 2019

3. Le paysage

Les parcelles concernées par la présente révision allégée sont situées dans les périmètres de protection des abords du Château de Mareuil et de l'église de St-Priest. Toutefois, l'activité est déjà présente sur le site et se situe aux abords d'une zone urbaine et de la route départementale RD939. La création de la nouvelle zone UY n'aura donc qu'aucune incidence visuelle notable supplémentaire.



Extrait de l'atlas du patrimoine
en jaune/orange : zone de prescription archéologique ;
en rose : PDA du château de Mareuil

Vue du château de Mareuil depuis la parcelle AB 208

Tout projet d'extension ou de nouvelles constructions devrait respecter les règles architecturales, urbaines et paysagères définies dans le règlement écrit pour obtenir un avis favorable de la communauté de communes (examen par les services instructeurs et les institutions compétentes, dans le cadre de la demande d'autorisation du droit du sol). A noter qu'étant situé dans le périmètre de protection des abords de deux monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France sera consulté dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

4. La ressource en eau

La zone de projet est située dans le périmètre de protection éloignée du forage de Chabroulie à Ste-Croix de Mareuil et à plus de 95 m de la Belle.

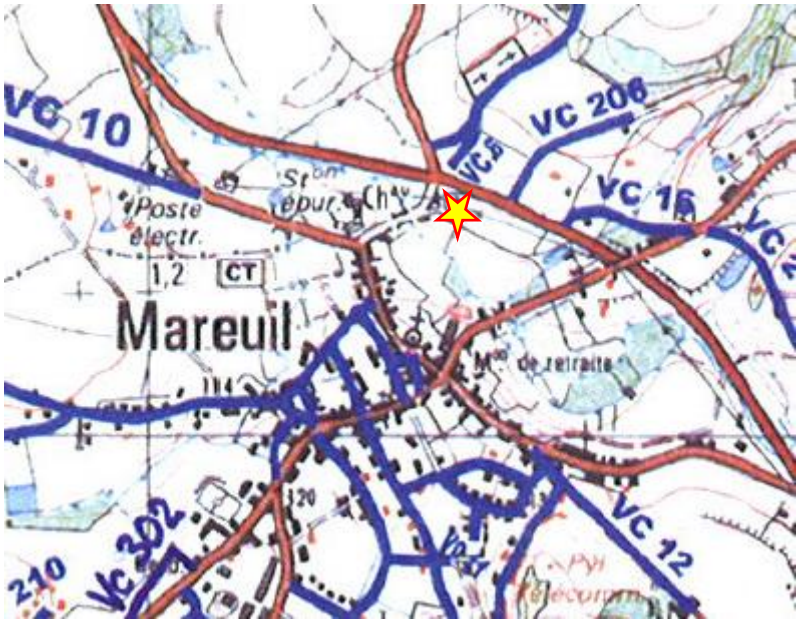
L'activité de mécanique automobile est déjà présente sur le site et l'entreprise respecte toutes les normes environnementales pour limiter les rejets dans l'environnement. A noter par ailleurs, qu'à ce jour, aucune pollution des eaux n'a été constatée aux alentours. Le risque de pollution des eaux liée à la proposition de modification de zonage semble donc très limité.

5. Les risques et nuisances potentielles

Les risques et nuisances potentielles sont à considérer au regard de l'activité de garage déjà présente sur le site dans la zone faisant l'objet de la révision allégée.

- Sécurité routière

L'accès se fait par la route départementale 939, puis par la route Faubourg Gissou (voie communale). La création de la zone UY ne générera pas de trafic supplémentaire, puisqu'elle permettra surtout de mieux organiser le parking et l'atelier de mécanique auto.

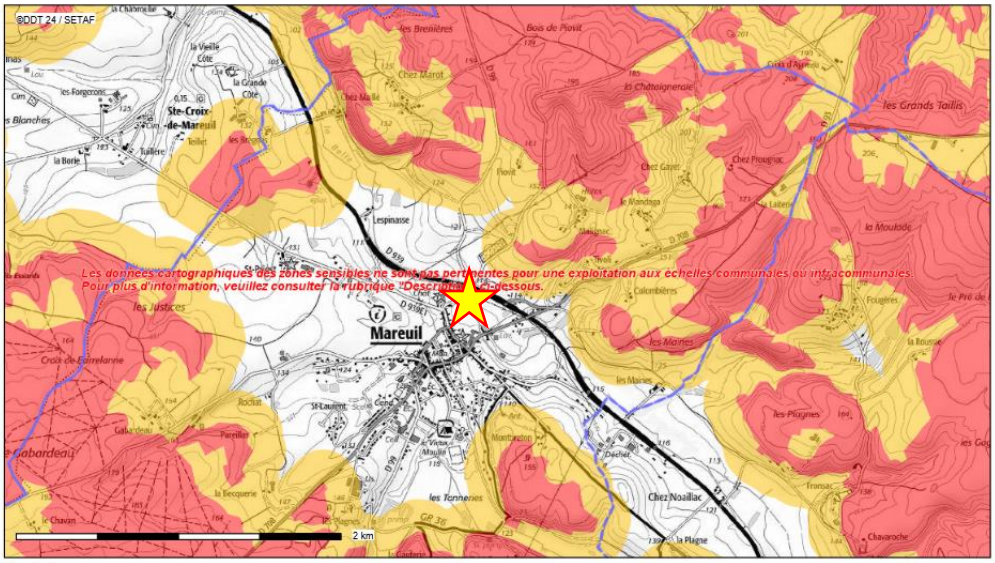


Extrait des annexes du règlement de voirie de la CCDB

- Risque incendie

L'activité de mécanique automobile présente un risque d'incendie important compte tenu de la présence de nombreux produits inflammables. Mais, l'entreprise dispose d'une installation électrique et de protection incendie conformes aux normes propres à son activité. Par ailleurs, le site est situé en dehors de toute zone forestière (voir carte approche sensible au risque d'incendie de forêt en Dordogne) et la défense incendie est assurée localement par un poteau incendie situé à moins de 300 m. <u>Le risque incendie est donc réduit au minimum.</u>

Approche de la zone sensible au risque d'incendie de forêt en Dordogne

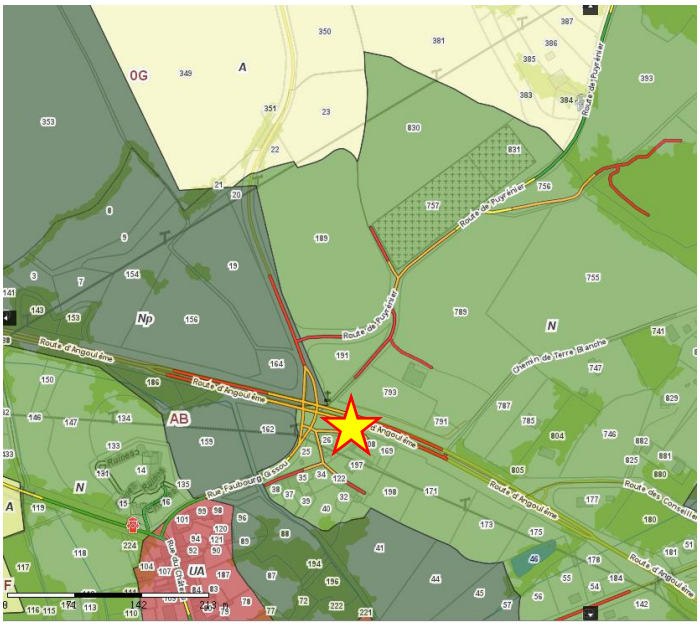


Conception : DDT 24
Date d'impression : 09-04-2022

Limite Département
Limite Commune
Zones sensibles incendies
Bois, forêt, landes, garrigues, plantations ou reboisement
Zone périphérique de 200m non superposée

Description :
Approche de la zone sensible au risque d'incendie de forêt en Dordogne

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de la Transition Écologique et Solidaire - Ministère de la Cohésion des Territoires
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ET)



Légende :

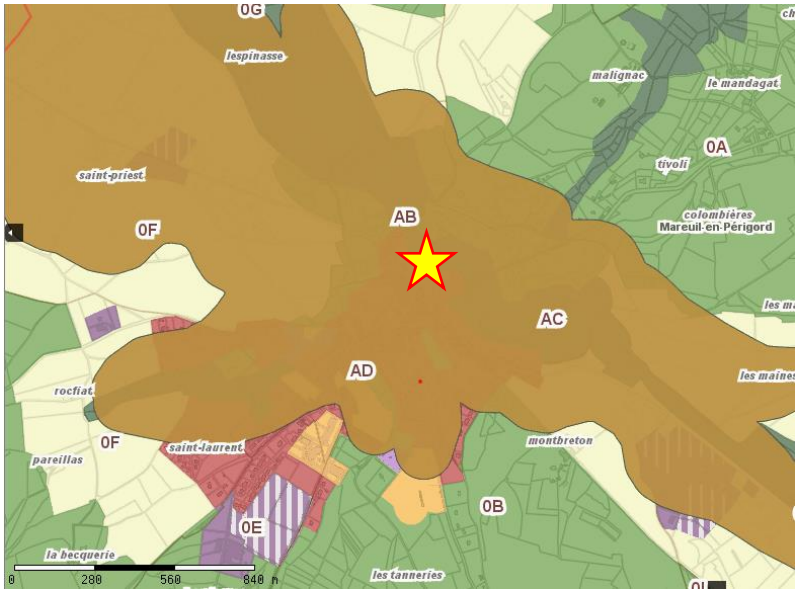
- Desserte jusqu'à 100 m sur les voies carrossables
- Desserte de 100 à 200 m sur les voies carrossables
- Desserte de 200 à 300 m sur les voies carrossables
- Desserte de 300 à 400 m sur les voies carrossables

Poteau incendie

Extrait de cartographie « SDIS, point d'eau incendie » [Outil numérique ATD 24, 2022]

- Risque retrait et gonflement des argiles :

Le site concerné est situé au cœur d'une zone de risque moyen de retrait et gonflement des argiles, tout comme le reste du bourg de Mareuil. <u>Pour limiter le risque de dégradation aux constructions futures de la zone UY</u>, il conviendra que l'architecture de ceux-ci en tienne compte.



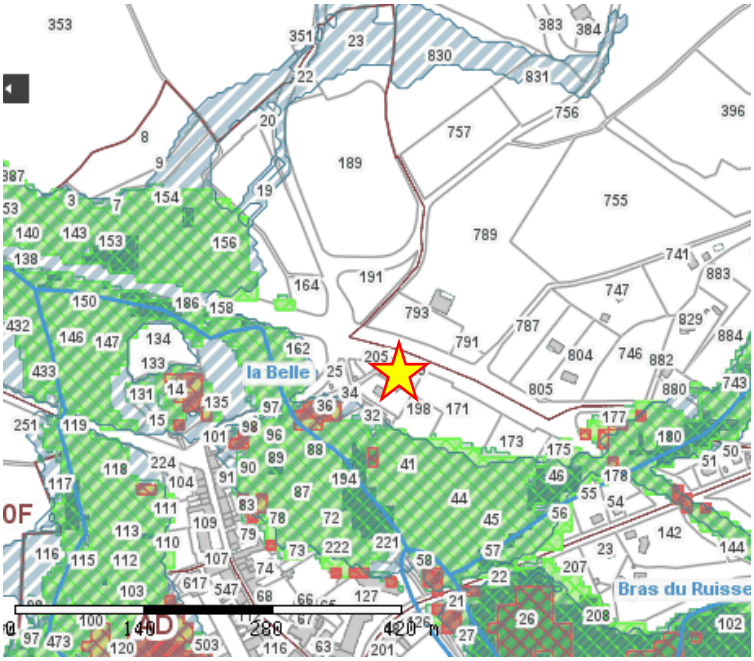
Légende :

- risque moyen de retrait et gonflement des argiles

Extrait de la cartographie des aléas de retrait et gonflement des argiles dans le Département de la Dordogne [BRGM, 2002]

- Risque inondation :

Le bourg Nord de Mareuil est situé en dehors des zones humides et des chemins d'eau identifiés, de sorte que le risque inondation est négligeable.



Légende :

- Enveloppe de zone humide potentielle
- Zones humides existantes
- Zones humides dégradées
- chemin d'eau de ruissellement
- cours d'eau

Extrait de cartographie « Hydrographie et zones humides » [outil numérique ATD24, 2022]

- Assainissement, eaux pluviales

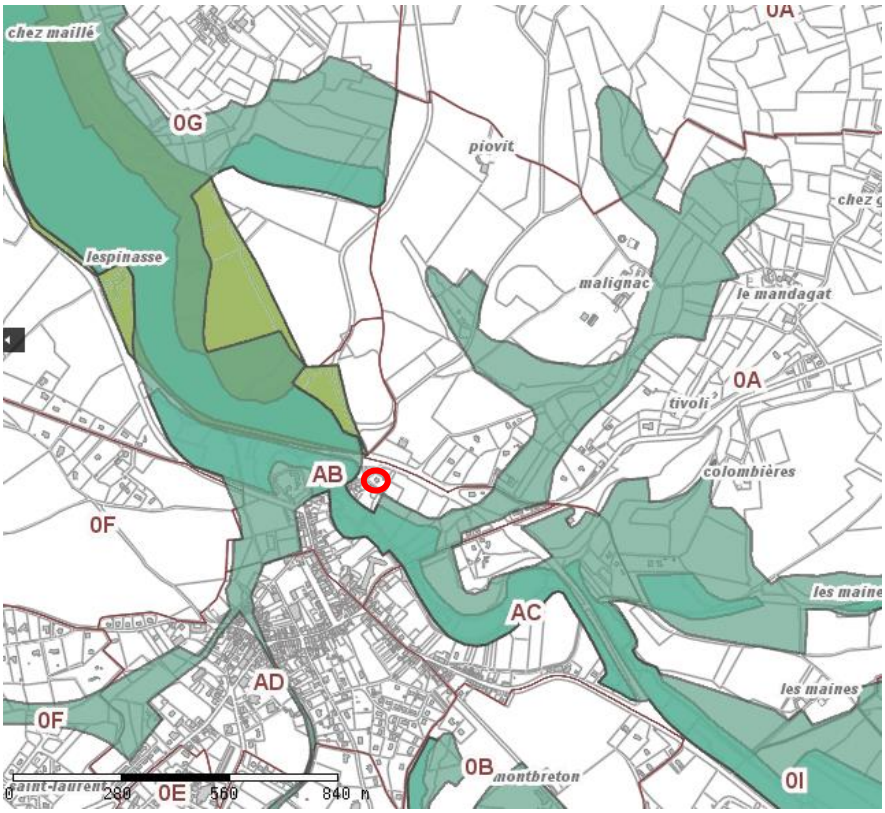
Le secteur objet de cette révision allégée est situé en zonage d'assainissement non collectif (ANC) et n'est pas raccordé à l'assainissement collectif du bourg de Mareuil. Le dispositif d'ANC de l'entreprise n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle de l'existant.

En matière d'eaux pluviales, celles-ci sont prioritairement infiltrées sur la parcelle, sans rejet complémentaire vers un fossé. Le bassin versant du périmètre du projet entraine naturellement les eaux pluviales en direction du sud vers la Belle.

6. Zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les parcelles concernées par la présente révision allégée sont enclavées (distance d'environ 50 mètres) entre plusieurs sites revêtant une importance particulière pour l'environnement :

- Le site Natura 2000 « Vallée de la Nizonne » (en vert kaki sur la carte ci-dessous) ;
- La ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Belle » (en turquoise sur la carte ci-dessous) ;
- La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Nizonne » (en vert d'eau sur la carte ci-dessous).



Légende

- Zone Natura 2000
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Extrait de cartographie « Environnement » [outil numérique ATD24, 2022]

De par leurs caractéristiques intrinsèques, les sites de la vallée de la Nizonne et de la Belle sont particulièrement sensibles aux problématiques liées à la qualité et la quantité des eaux de leur réseau hydrographique : dégradation des zones humides par l'étalement urbain le long de la RD939, perturbation des milieux aquatiques par une gestion des eaux non adaptée, asséchement des sols et perte de biodiversité par la culture de peupliers.

Ces différents sites ont fait l'objet d'une mesure d'évitement dans le PLUI-H en étant classés quasi en totalité en zone Naturelle protégée (Np), préservant ainsi la trame verte et bleue du territoire sur ce secteur. Il ne peut donc y avoir d'incidences directes sur la faune, la flore et les habitats naturels de ces sites notamment les zones humides (bocage, ripisylve, prairie) et les coteaux calcaires de la zone Natura 2000.

Par ailleurs, les parcelles concernées par le projet de zone UY sont situées en zone urbaine et ne présentent pas de caractéristiques exceptionnelles. La modification de zonage n'entraînera par ailleurs ni fragmentation majeure d'habitats, ni destruction d'espèces, ni rejets dans l'environnement. La modification de zonage ne devrait donc pas avoir d'incidence notable sur l'environnement immédiat et sur les zones d'importance environnementale situées à proximité.

7. Air, énergie, climat

Sans objet.

E- Conclusion

La présente révision allégée consiste à réduire la zone N de 1700 m² pour la transformer en zone UY en vue du développement de l'activité du garage Auto Bouet existante sur le site de « Mareuil Nord » à Mareuil-en-Périgord. Ce projet de modification de zonage ne fera que mettre en conformité le règlement graphique avec l'activité existante sur ce secteur et avec les orientations du PADD.

La surface ouverte à l'urbanisation est très limitée et permettra le développement de l'entreprise. Par ailleurs, ce terrain est déjà en grande partie artificialisée du fait de l'activité de garage déjà présente.

Les risques potentiels pour l'environnement et la santé humaine de cette ouverture à l'urbanisation sont limités du fait des mesures d'évitement et de réduction déjà mises en place par le PLUi-H et par le gérant de l'entreprise (en matière de risque incendie et de rejets dans l'environnement).