



RÉVISION ALLÉGÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD
RIBÉRACOIS

Notice de présentation valant rapport de présentation

Version pour approbation

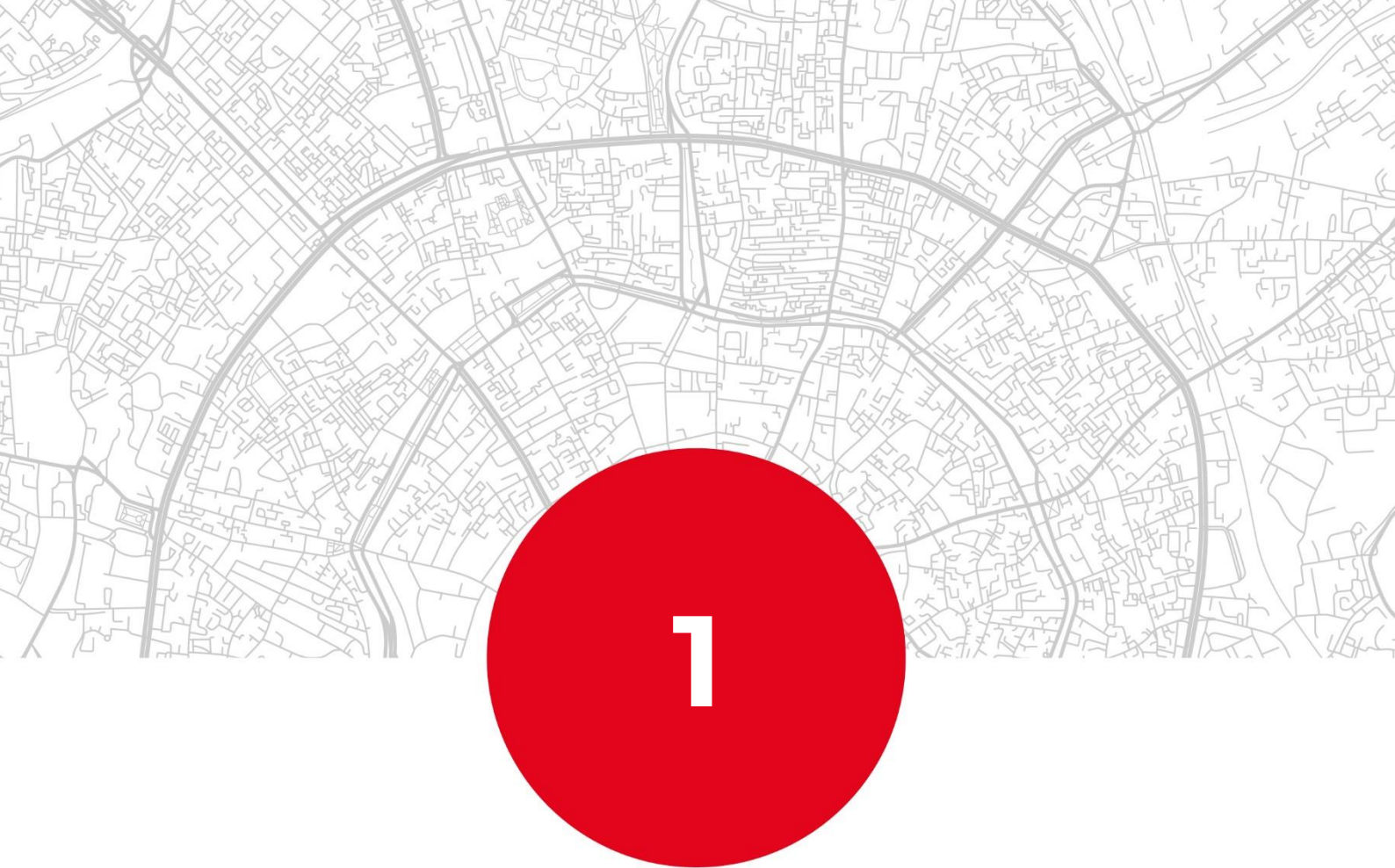
SOMMAIRE

PARTIE 1 : CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLUI-H DE LA CC DU PERIGORD RIBERACOIS..... 3

I.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur.....	4
I.2 - Objet de la procédure de révision allégée.....	5
I.3 - Le déroulement de la procédure.....	6
I.4 - Les pièces composant le dossier de révision allégée.....	6

PARTIE 2 : EXPOSÉ DU PROJET..... 7

II.1 Explication générale des choix.....	8
a - Sujet RA-a Aux Deux Ponts Ouest.....	13
b - Sujet RA-b Aux Petits Près.....	17
II.2 Évolution du document d'urbanisme.....	20
a - Modifications apportées au règlement graphique.....	20
b - Sujet RA-a Aux Deux Ponts Ouest.....	20
c - Sujet RA-b Aux Petits Près.....	24
II.3 Bilan global de la révision allégée.....	27



1

Partie 1 : Contexte et objet de la procédure de révision allégée du PLUI-H de la CC du PERIGORD RIBERACOIS

1.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) du Périgord Ribéracois a été approuvé en conseil communautaire par délibération n°2021/140 en date du 7 octobre 2021, et est devenu exécutoire le 15 novembre 2021.

Une procédure de modification simplifiée a été engagée en date du 28 février 2022 par arrêté du Président et approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2022, et exécutoire depuis le 30 septembre 2022.

Ce document intercommunal élaboré depuis 2014 définit les grands axes du projet d'aménagement du territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les cinq grands axes suivants :

- *Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique sur les pôles et les bourgs ruraux ;*
- *Axe 2 : Mettre en place une politique de l'Habitat à l'échelle du territoire ;*
- *Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale ;*
- *Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique ;*
- *Axe 5 : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive*

Entre le début de la co-construction du PLUi-H et son approbation, six années se sont écoulées.

La Commission Développement Économique et Touristique du mandat actuel, a acté une stratégie et des orientations prioritaires permettant le déploiement d'actions sur les prochaines années. Cette stratégie répond aux objectifs de notre PADD. Les divers travaux de cette Commission ont notamment permis de définir sur le territoire du Périgord Ribéracois, une stratégie économique visant d'une part, à pérenniser les activités présentes sur le territoire et permettre leur développement et la mise en réseau entre les acteurs, et d'autre part, la nécessité d'implanter de nouvelles activités économiques portées par des acteurs exogènes au territoire afin de renforcer le tissu économique local.

Dans ce cadre, la CCPR accompagne les entreprises en place sur le territoire.

La commune de **Villetoureix** est reconnue comme appartenant au pôle principal (AXE 1) devant conforter sur sa croissance démographique et identifiée comme la principale polarité économique du territoire (bloc Ribérac/Villetoureix). L'accueil de nouvelles entreprises est privilégié sur ce pôle regroupant les deux communes précitées (AXE 4).

Il convient de préciser que sur la commune de Villetoureix, deux entreprises en place sont en difficultés de développement en raison d'un zonage en A (agricole) ou ACE (agricole à vocation des continuités écologiques). **Cette révision a pour objet de permettre la pérennité et le développement de ces entreprises en place.**

1.2 - Objet de la procédure de révision allégée

Le projet de la révision allégée n°2, présenté dans cette notice, porte sur la correction du zonage actuel afin de pérenniser et développer les entreprises existantes, en réponse aux objectifs fixés dans le PADD. Cette révision porte sur la **commune de Villeteureix** et plus précisément sur les parcelles suivantes :

Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-a	Aux deux Ponts Ouest	E509 + E514 + E956 + E1158 + E1159 + E1160 + E1163 + E1164 + E1165 + E1174	1,54 ha
RA-b	Aux Petits Près	D1862 + D1863	0,24 ha

Cette modification porte sur le reclassement en Uy du lieu de projet « Aux Deux Ponts Ouest » qui accueille actuellement plusieurs entreprises : Dosile SARL (entreprise de métallurgie) et une Boucherie ainsi que le reclassement en Uy du lieu de projet « Aux Petits Près » qui accueille l'entreprise Transmetal.

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution du zonage au profit du développement des entreprises peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du règlement graphique.

Article L153-34 – Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.9

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint »

En effet, selon l'article L153-34 du code de l'urbanisme, une procédure de révision allégée permet de réduire des zones naturelles, agricoles ou forestières, à condition que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Concrètement, les évolutions apportées ici n'impacteront pas le PADD et conduiront uniquement à un reclassement de zone agricoles en zone urbaine en raison du caractère avéré des parcelles concernées et des motivations économiques explicitées dans la présente notice.

I.3 - Le déroulement de la procédure

La procédure de révision allégée du PLUi-H est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Délibération du Conseil de la Communauté de Communes engageant et fixant les objectifs la révision allégée du PLUi-H et définissant les modalités de concertation ;
- 2- Elaboration du dossier de révision allégée et de l'évaluation environnementale et, parallèlement, conduite de la concertation ;
- 3- Délibération du Conseil de la Communauté de Communes arrêtant le bilan de la concertation préalable et le projet de PLUi-H révisé ;
- 4- Notification aux Personnes Publiques Associées ; Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine et de Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Dordogne, dans un délai de 3 mois,
- 5- Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées et les associations qui en font la demande ;
- 6- Enquête publique d'une durée minimale de 1 mois ;
- 7- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée du PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant.
- 8- La délibération approuvant la révision allégée du PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois devient exécutoire à compter de sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

I.4 - Les pièces composant le dossier de révision allégée

Le dossier de révision allégée du PLUi-H comprend les pièces suivantes :

- La **présente notice** qui expose et justifie les modifications retenues et qui constitue une annexe du rapport de présentation du PLUi-H ;
- **L'évaluation environnementale** qui expose notamment l'état initial de l'environnement et les incidences sur l'environnement du projet de révision allégée ;
- **Plusieurs pièces du « Zonage »** qui correspondent aux planches de zonage qui sont modifiées.

A stylized map of a town with a red circle containing the number 2.

2

Partie 2 : Exposé du projet

II.1 Explication générale des choix

Des axes du PADD non remis en cause

La commune de **Villetoureix** est reconnue comme appartenant au pôle principal (AXE 1) devant conforter sa croissance démographique et elle est identifiée comme la principale polarité économique du territoire (bloc Ribérac/Villetoureix). L'accueil de nouvelles entreprises est privilégié sur ce pôle regroupant les deux communes précitées (AXE 4).

Dans son AXE 1 « Engager une nouvelle dynamique démographique sur les pôles et les bourgs ruraux », le PADD du PLUi-H fixe comme premier objectif « Un développement urbain qui conforte les pôles et les communes rurales ».

Plus concrètement, Villetoureix forme avec Ribérac le pôle principal de la Communauté de communes. Conforter la commune de Villetoureix passe certes par une offre d'équipements et de services, cependant la CCPR met en œuvre également le développement et la pérennisation du tissu économique existant.

Or, plusieurs entreprises sont aujourd'hui contraintes dans leur développement et leur diversification du fait d'un classement en zone agricole. Par ailleurs, les entreprises, souhaitent continuer à œuvrer sur le territoire de la Communauté de communes, sans une évolution du zonage actuel, leur développement ne pourra se poursuivre.

Dans son AXE 4 « Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique », le PADD du PLUi-H, définit les objectifs suivants :

- *Réaffirmer le pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire ;*
- *Structurer l'offre commerciale et artisanale : limiter la dispersion des commerces et de l'artisanat ;*
- *Pérenniser l'activité agricole et sylvicole ;*
- *Pérenniser et développer l'activité touristique ;*
- *Favoriser certaines activités spécifiques qui participent à la dynamique du territoire.*

La Communauté de communes souhaite limiter la dispersion du développement économique en garantissant la pérennité des entreprises locales déjà présentes sur le territoire.

Un règlement écrit incompatible avec le développement des activités existantes

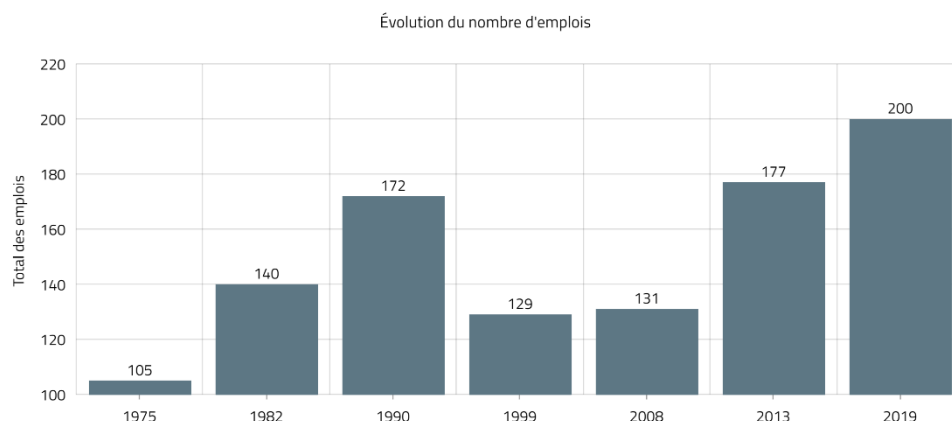
La Communauté de communes souhaite donc pérenniser ses activités économiques. Or, plusieurs entreprises existantes et classées en zone A sont aujourd'hui sous contraintes. En effet, le règlement écrit de cette zone (zone A et Ace) laisse moins de marge de manœuvre que le règlement de la zone urbaine à vocation économique (Uy), comme l'illustre ce tableau de synthèse du règlement en vigueur :

ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	
<i>Dans l'ensemble des zones indicées A</i>	
Sont interdites	Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les serres et tunnels agricoles, Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, sauf en Ace où les installations photovoltaïques au sol sont interdites, L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation, Dans les secteurs couverts par un risque inondation (zone hachurée bleu), la réhabilitation du bâti existant, sans extension, est autorisée. Le plancher bas se situera à 0,5 mètre au moins au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes

	Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain nature
<i>Dans l'unique zone indicée Ace</i>	
En zone Ace, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes : Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux, Les nouvelles constructions à destination agricole, limitée à 50 m2 maximale d'emprise au sol, L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

A contrario, la zone Uy, qui correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle), **est plus adaptée aux réalités territoriales et aux activités des sites existants**. Le reclassement en Uy de l'ensemble des parcelles concernées, permettra de développer une synergie des activités avec une coopération in situ entre les différents acteurs, permettant la valorisation de la production et de l'offre autour du chaînage d'acteurs (artisans, commerçants, etc.). En effet, l'intérêt est de pouvoir maintenir sur le territoire des activités de production, essentielles pour les filières économiques de transformation et in fine, de consommation.

Villetoureix inscrite dans des tendances économiques positives



Le nombre d'emplois sur la commune démontre une bonne santé économique. Villetoureix connaît une augmentation constante depuis 1999. **Le maintien de cette dynamique passe par une affirmation du tissu local d'entreprises du territoire.**

Des pérennisations d'activités existantes...

Cette révision porte sur le reclassement de parcelles agricoles (A ou Ace) en parcelles identifiées zone urbaine (Uy).

Ces évolutions permettront de répondre aux évolutions auxquelles on assiste aujourd'hui avec une impossibilité pour les entreprises concernées de développer leurs activités. Ces croissances économiques entraînent des besoins fonciers, modérés, mais nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises et plus globalement du territoire.

Il ne s'agit pas seulement de répondre à des besoins de développement. L'enjeu est, pour certaines d'entre elles, d'assurer leur viabilité au regard de l'évolution de leur structure.

Les entreprises en activité sur les sites concernés dépendent de ces extensions pour être pérennes et ne pas être condamné à fermer. La viabilité de ces structures est en jeu à travers cette procédure de révision allégée qui maintiendra à long terme ces activités économiques.

En outre, le reclassement en zone Uy de parcelles destinées à la pérennisation d'entreprises permettra d'assurer une meilleure égalité de traitement entre les différentes entreprises existantes sur le territoire de la CCPR. En effet, une majorité d'entre elles sont en zone Uy, situées au sein de zones d'activités ou d'un zonage permettant leurs évolutions (potentiel de densification, espaces vides à proximité, etc.) et disposent donc de possibilités d'évolution plus conséquentes. Les entreprises en question, situées en zone A ou ayant une partie de leur activité en Ace, sont soumises à une impossibilité de développement mettant en difficulté le maintien de leurs structures.

...Une reconnaissance du caractère urbain des terrains

Parallèlement aux besoins et maintien des entreprises, les modifications de zonage permettront de reconnaître le caractère urbain de secteurs déjà urbanisés. En effet, les parcelles des deux sujets sont déjà urbanisées et imperméabilisées, avec un usage des sols assimilable à un espace urbain. Laisser les parcelles en zone Agricole, correspond à une erreur manifeste d'appréciation.

Le PLUi-H du Périgord Ribéracois dans sa version actuelle (approuvé en fin d'année 2021), présente des incohérences urbanistiques au sein du zonage. La présente révision allégée vise à amender le document d'urbanisme pour rendre compte d'erreurs manifestes d'appréciation.

Article R151-18 – Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a - Sujet RA-a | Aux Deux Ponts Ouest

Un revêtement est présent sur les parcelles concernées, ces dernières ne peuvent être reconnues et classées en zone Agricole. Par ailleurs, **les activités situées sur le site sont à vocation économique.**

Ce reclassement en zone Urbaine permet de **refléter la réalité du territoire et d'éviter une mauvaise appréciation au sens du Code de l'Urbanisme.**



↑ Extrait photographie aérienne sujet RA-a | Géoportail



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-a | Citadia Conseil 2023

2



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-a** | Citadia Conseil 2023

3



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-a** | Citadia Conseil 2023

4

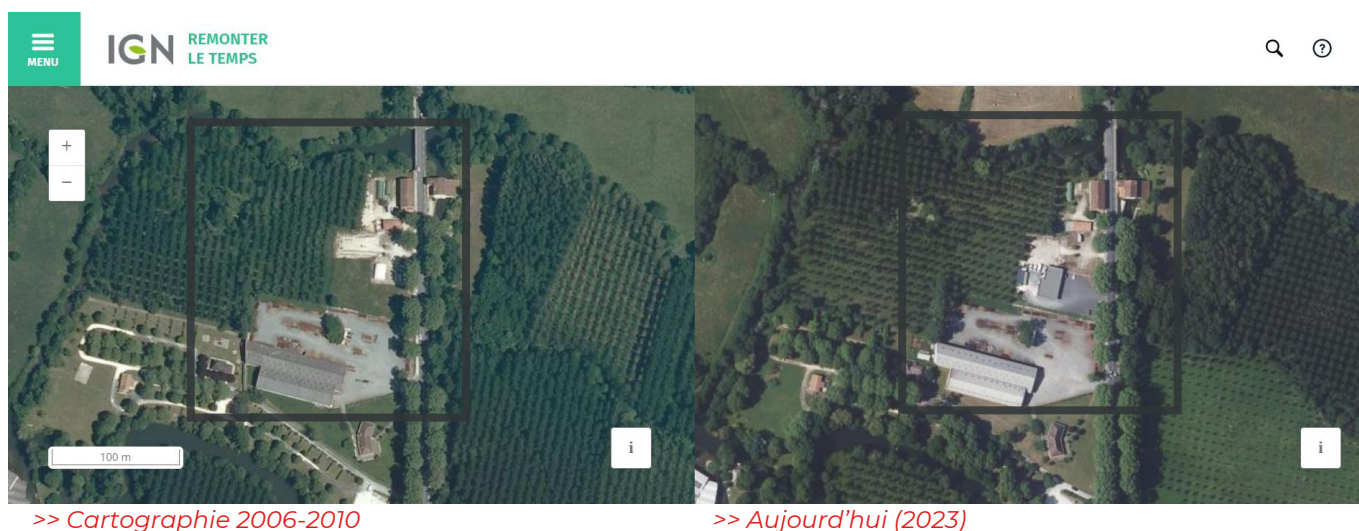


↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-a** | Citadia Conseil 2023



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-a** | Citadia Conseil 2023

Enfin, une comparaison temporelle permet de constater que les terrains **étaient déjà imperméabilisés** lors de la période 2006-2010 (Géoportail). Il s'agit bien d'une emprise foncière ancienne, accueillant des activités depuis une période antérieure à l'approbation du PLUi-H.



↑ **Extrait Remonter le temps sujet RA-a** | Géoportail

Reconnaitre l'existant permettra le maintien et le développement des entreprises en place. Toutefois, une partie de la parcelle E519 a été intégrée au périmètre existant dans l'objectif de s'étendre. Le projet consiste à étendre les bâtis actuels de l'entreprise de métallurgie Dosile. Pour stocker et entreposer le matériel de production, **les hangars présents ne sont pas suffisamment longs et nécessitent une**

adaptation des cellules permettant à l'entreprise de maintenir son activité. L'emprise, visualisée ci-dessous, d'une dimension de 0,04 ha sera destinée à cette extension.



↑ **Extrait photographie aérienne sujet RA-a** | Géoportail

b - Sujet RA-b | Aux Petits Près

L'entreprise Transmetal souhaite reconnaître son activité existante et ancienne, limitrophe aux terrains déjà classés en zone Uy. L'extension de la zone Uy sur une parcelle complète et sur une portion de celle au Sud, 'D1863) représente l'emprise réelle de l'entreprise en place.

Identiquement au sujet RA-a, le reclassement permet de **refléter la réalité du territoire et d'éviter une mauvaise appréciation au sens du Code de l'Urbanisme.**



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-b | Géoportail

1



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

2



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

3



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

Enfin, une comparaison temporelle permet de constater que les terrains **étaient déjà imperméabilisés** lors de la période 2006-2010 (Géoportail). Il s'agit bien d'une emprise foncière ancienne, accueillant des activités depuis une période antérieure à l'approbation du PLUi-H.



>> Cartographie 2006-2010

>> Aujourd'hui (2023)

↑ Extrait Remonter le temps sujet RA-b | Géoportail

II.2 Évolution du document d'urbanisme

La présente procédure de révision allégée concerne le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CC du Périgord Ribéracois.

Les autres pièces du PLUi-H ne sont pas modifiées.

a - Modifications apportées au règlement graphique

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail de l'urbanisme sont insérés à l'objet.



↑ **Extrait localisation de la commune de Villeteureix** | Citadia Conseil 2023

L'élaboration du PLUi-H, datant d'il y a 6 ans, fait l'impasse sur des réalités territoriales différentes aujourd'hui et des limites de développement.

LA CC du Périgord Ribéracois souhaite aujourd'hui identifier et classer des parcelles en Uy. Les deux sujets identifiés sur la commune Villeteureix, permettant de reconnaître des activités existantes, sont modifiées pour mettre en œuvre certaines adaptabilités et évolutions.

b - Sujet RA-a | Aux Deux Ponts Ouest

La présente modification consiste à identifier graphiquement les parcelles ci-dessous d'une totalité de **1,54 ha**.

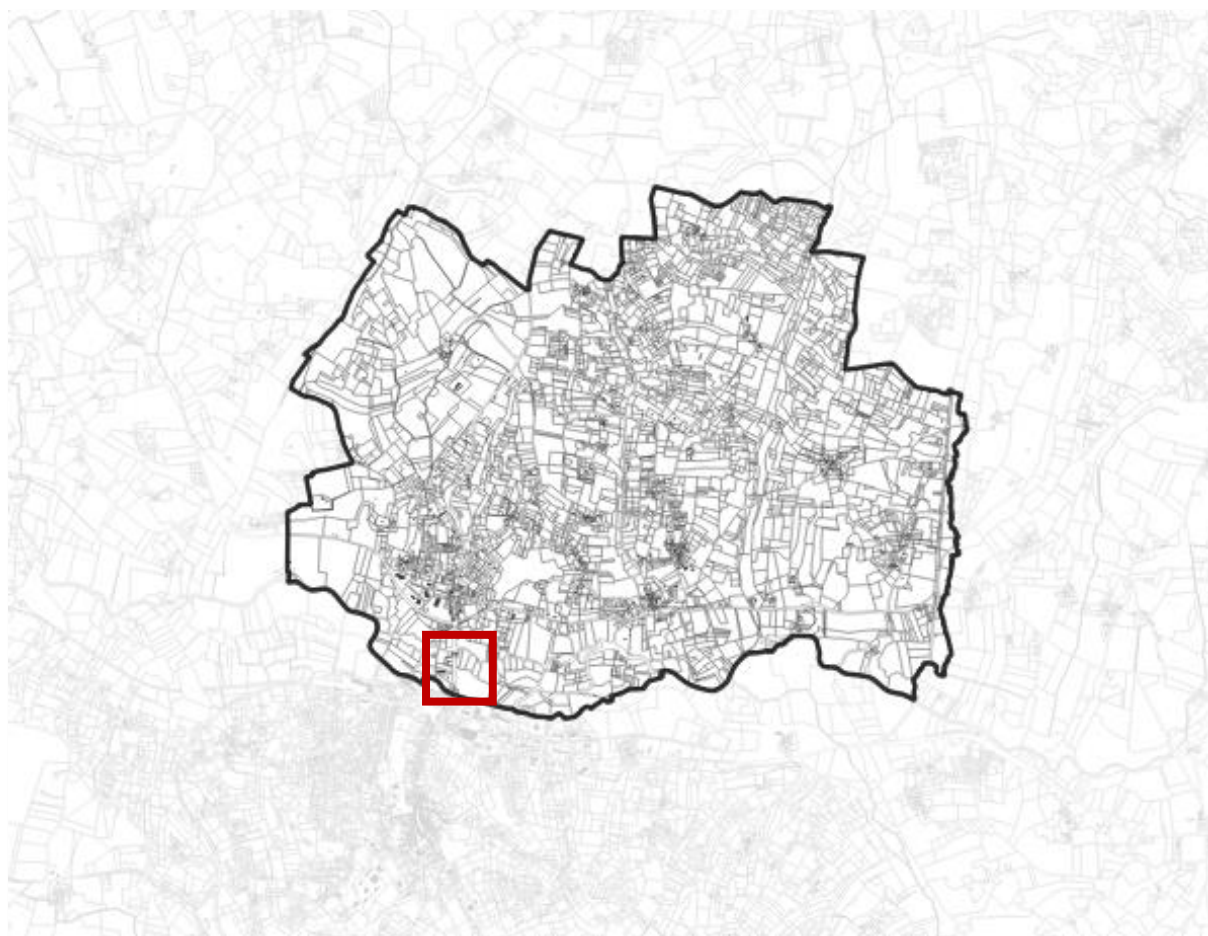
Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-a	Aux deux Ponts Ouest	E509 + E514 + E956 + E1158 + E1159 + E1160 + E1163 + E1164 + E1165 + E1174	1,54 ha

Le projet actuel du PLUi-H ne permet pas d'intégrer cette activité spécifique parmi les catégorisations en vigueur. Afin de transcrire au mieux les usages existants et à venir sur ces parcelles, il est proposé un classement en Uy, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation économique.

L'extension sur ces parcelles représente l'emprise réelle des entreprises en place, situées Aux Deux Ponts Ouest en zone UY. Comme vu précédemment, la révision allégée est appropriée pour de multiples raisons :

- Nécessité d'être cohérent et de pouvoir répondre aux axes du PADD ;
- Equitabilité de développement des entreprises ;
- Répondre aux besoins, des entreprises existantes ;
- Emprise foncière limitée ;
- Reconnaissance d'un usage du sol déjà à vocation urbaine et économique.

■ Localisation du site



↑ **Extrait cadastre** | Géoportail



↑ **Photographie aérienne** | Géoportail

Références cadastrales mises à jour entre l'arrêt et l'approbation



↑ **Parcelles concernées** | Géoportail

■ Modification du zonage



↑ Extrait du **zonage en vigueur** (PLUi-H de la CCPR)



↑ Extrait du **zonage modifié** (Citadia, PLUi-H de la CCPR)

c - Sujet RA-b | Aux Petits Près

La présente modification consiste à identifier graphiquement les parcelles ci-dessous d'une totalité de **0,24 ha**.

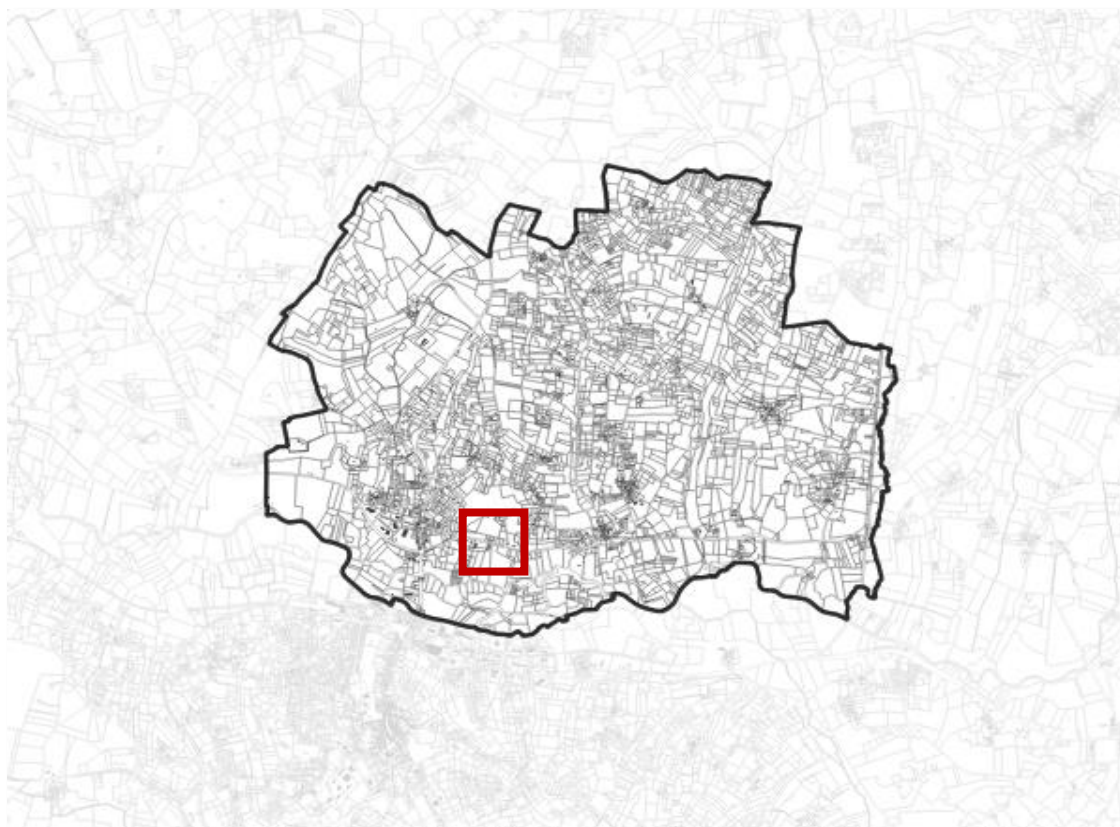
Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-b	Aux Petits Près	D1862 + D1863	0,24 ha

Le projet actuel du PLUi-H ne permet pas d'intégrer cette activité spécifique parmi les catégorisations en vigueur. Afin de transcrire au mieux les usages existants et à venir sur ces deux parcelles, il est proposé un classement en Uy, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation économique.

L'extension sur ces deux parcelles représente l'emprise réelle d'une entreprise en place, Aux Petits Près en zone UY. Comme vu précédemment, la révision allégée est appropriée pour de multiples raisons :

- Nécessité d'être cohérent et de pouvoir répondre aux axes du PADD ;
- Répondre aux besoins, de l'entreprise TRANSMETAL ;
- Équitabilité de développement des entreprises ;
- Emprise foncière limitée ;
- Reconnaissance d'un usage du sol déjà à vocation urbaine et économique.

■ Localisation du site



↑ **Extrait cadastre** | Géoportail

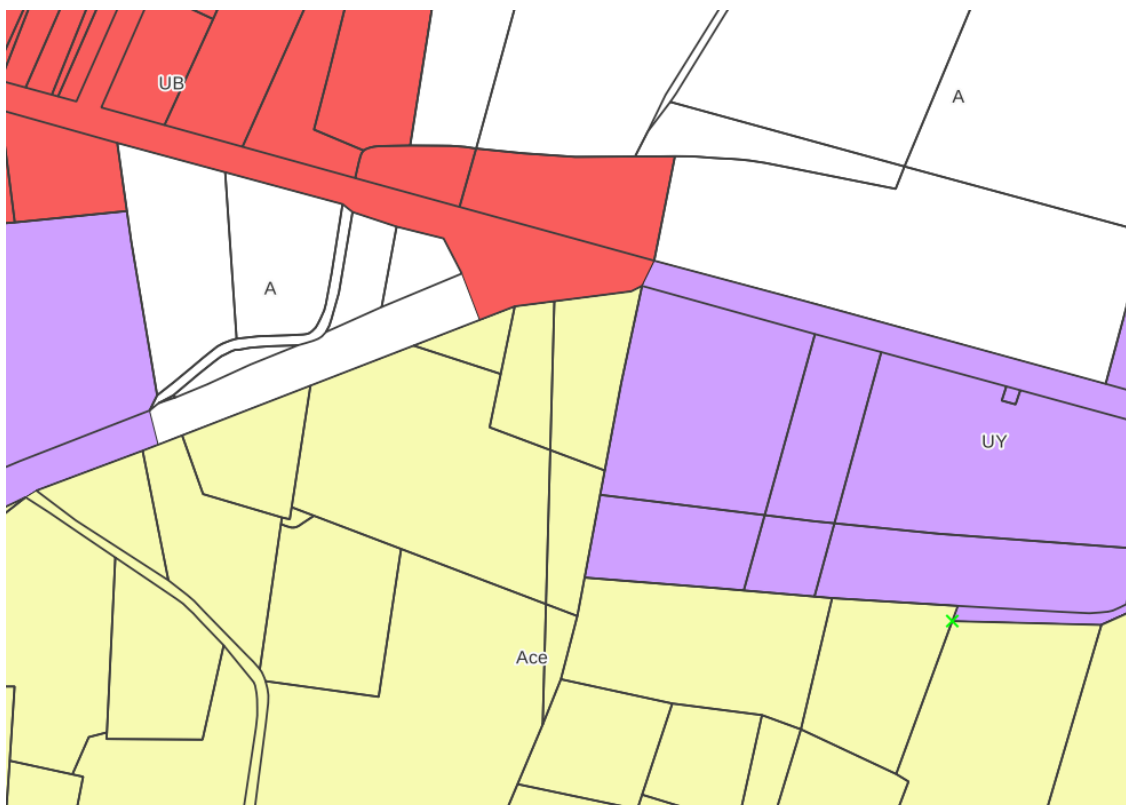


↑ **Photo aérienne** | Géoportail

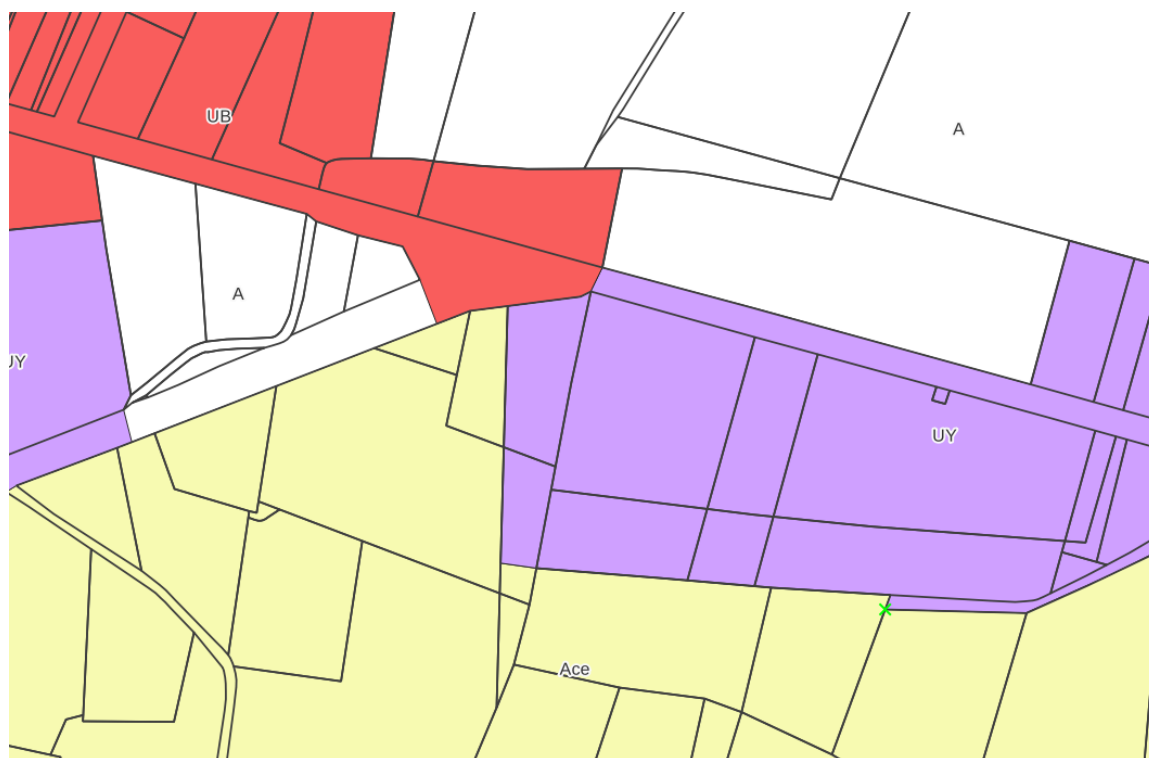


↑ **Parcelles concernées** | Géoportail

■ **Modification du zonage**



↑ **Extrait du zonage en vigueur** (PLUi-H de la CCPR)



↑ **Extrait du zonage modifié** (Citadia, PLUi-H de la CCPR)

II.3 Bilan global de la révision allégée

Si la zone urbaine est étendue, cela n'engendre pas d'évolutions majeures du zonage. Les terrains concernés sont déjà imperméabilisés et accueillent des activités économiques.

L'ensemble de la notice justifie les motifs de reclassement. Par ailleurs, uniquement la pièce réglementaire « Zonage » sera modifiée par cette révision allégée.

Zonage	Superficie Avant	Superficie Après	Modification
Zone U	15 94,45	1 596,23	+ 1,78 ha
Zone AU	23 747,6	23 747,6	/
Zone A	43 318,10	43 316,32	-1,78 ha
Zone N	99,32	99,32	/
TOTAL	68 759,47	68 759,47	/

Finalement, **ce sont 1,78 ha classés en zone A qui sont reclassés en zone U.**

Au total, les évolutions cumulées de la révision allégée de la CC Périgord-Ribéracois n'entraînent qu'une réduction de -0,004% de la zone agricole.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AÏRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com



RÉVISION ALLÉGÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD
RIBÉRACOIS

ERRATA AJOUTÉ AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Juin 2024

I.1 - Préambule

L'analyse de la commissaire enquêtrice a montré des erreurs au sein des documents arrêtés puis présentés aux Personnes Publiques Associées (PPA). Afin d'apporter les informations les plus claires au public ces éléments doivent être relevés. Ces erreurs seront modifiées dans le dossier d'approbation :

- Coquille relevée sur la page de garde du Résumé non-technique (RNT) : la page de garde de ce document de 50 pages indique « Évaluation environnementale », il s'agit bien du Résumé non technique ;
- Coquille relevée au sein des dossiers d'évaluation environnementale et de Résumé non-technique : il est indiqué à de nombreuses reprises qu'il s'agit d'une modification et non d'une révision ;
- Les parcelles mentionnées comme impactées par la procédure au lieu-dit « Aux deux Ponts Ouest » sont erronées.

I.2 - Coquille page de garde Résumé non technique

Le document de 50 pages nommé « Évaluation environnementale » en page de garde est bien le Résumé non technique (RNT). Ceci sera modifié pour l'approbation.

I.3 - Erreur de dénomination de la procédure visée

Il est fait mention d'une procédure de modification, il s'agit bien de la procédure de révision allégée n°02, ceci sera modifié dans le dossier d'approbation :

- Évaluation environnementale :
 - P02 / Sommaire : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P07 / Table des tableaux : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P09 / Titre « I. Contexte et objet de la procédure » : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P09 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « révision »,
 - P58 / la mention « modification » sera remplacée par « évolution » afin d'éviter la confusion,
 - P59 / titres du bloc « Objet de la modification » & « Incidences potentielles induites par l'objet de la modification » : les mentions « modification » seront remplacées par « révision »,
 - P59 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « évolution » afin d'éviter la confusion,
 - P64 / titre du bloc « Perspectives d'évolution en l'absence de modification du PLUI » : la mention « modification » sera remplacée par « révision »,
 - P64 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « évolution » afin d'éviter la confusion,
 - P65 / titres du bloc « Objet de la modification » & « Incidences potentielles induites par l'objet de la modification » : les mentions « modification » seront remplacées par « révision »,
 - P65 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « évolution » afin d'éviter la confusion,

- P73 / titre du tableau : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
- P78 / corps du texte : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
- P79 / corps du texte : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
- P92 / corps du texte : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
- P92 / titre « Analyse des incidences cumulées de la modification du PLUI sur l'environnement » : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 » ;
- Résumé non technique :
 - P02 / Sommaire : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P06 / Table des tableaux : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P07 / Titre « I. Contexte et objet de la procédure » : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 »,
 - P07 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « révision »,
 - P08 / corps de texte : la mention « modification » sera remplacée par « révision »,
 - P48 / titre du tableau : la mention « modification n°1 » sera remplacée par « révision allégée n°02 ».

1.4 - Erreurs numéros de parcelles « Aux deux Ponts Ouest »

La procédure de révision allégée n°02 vise deux secteurs :

- RA-a : Aux deux Ponts Ouest ;
- RA-b : Aux Petits Prés.

Les parcelles mentionnées pour le secteur RA-a / Aux deux Ponts Ouest sont erronées, elles seront modifiées dans le dossier d'approbation :

- Parcelles relevées dans le dossier d'arrêt : E 1138, E 509, E 1160, E 1159, E 1158, E 514, E 956, E 519 ;
- Parcelles mentionnées dans le dossier d'approbation à venir :
 - E 509 : conservée,
 - E 1160 : conservée,
 - E 1159 : conservée,
 - E 1158 : conservée,
 - E 514 : conservée,
 - E 956 : conservée,
 - E 1138 : supprimée (n'existe pas),
 - E 519 : remplacée par la parcelle E1174 (elle n'existait pas lors de l'arrêt, la parcelle initiale a été divisée depuis, voir géoportail de l'urbanisme),

- E 1163 : manquante, sera ajoutée,
- E 1164 : manquante, sera ajoutée,
- E 1165 : manquante, sera ajoutée.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AÏRE PUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com

Réponse au Procès-verbal
de synthèse de fin d'enquête
publique portant sur
la révision allégée n°2 du PLUi-H
de la Communauté de communes
du Périgord Ribéracois

Enquête publique du 24 juin au 26 juillet 2024

A la lecture du procès-verbal de synthèse nous pouvons observer qu'aucune observation n'a été émise lors de l'enquête publique, que ce soit par voie de mail, de courrier ou d'observations écrite dans le registre. Nos réponses seront donc apportées sur les interrogations émises par Madame le Commissaire Enquêteur.

Partie 1

Aux Deux Ponts Ouest

Madame le Commissaire Enquêteur souligne les servitudes et prescriptions d'urbanisme s'appliquant aux droits des terrains objet de la révision allégée.

Elle nous interroge comme suit :

- Au vu de la sensibilité du site, ne serait-il pas préférable d'orienter de futures activités vers d'autres zones UY de la CCPR ?

A titre introductif, la commune de Villeteureix est identifiée comme constitutive du pôle économique principal du territoire. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son Axe 4. Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique, objectif 4.1. Réaffirmer le pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, oriente l'accueil de nouvelles entreprises sur ce pôle (page 13 du PADD).

D'une part, la révision porte sur une régularisation de zonage, puisqu'à l'époque du PLU de Villeteureix approuvé en date du 18 décembre 2003, la zone d'activités était existante et déjà urbanisée pour partie. Le déclassement des terrains entraînant un frein considérable au développement des entreprises en place. La CCPR étant compétent en matière de développement économique, elle se devait de régulariser son zonage au regard du PADD, mais également en soutien à la pérennisation et au développement des entreprises en place.

D'autre part, au regard du futur plan de zonage proposé dans le cadre de la révision, seule une parcelle peut être considérée comme une dent creuse (E 1160). Le reste des autres parcelles de la zone sont soit construites, soit employées à des fins de stockages de matériaux et ou matériels ou en place de stationnement.

La parcelle susvisée a fait l'objet d'un permis de construire pour la construction de bâtiment à usage commercial autorisé en date du 05/06/2023. A ce jour, la mairie n'a pas encore reçu la déclaration d'ouverture de chantier pour ce projet.

Ainsi, ce projet a été déposé par le propriétaire du bâtiment économique de la parcelle E 1159, car il s'agit de l'extension de son activité économique.

En ce sens, la CCPR répond aux orientations de son PADD en pérennisant une zone d'activités existante et ne créent pas de nouvelles zones d'activités en cette zone.

En effet, nous l'observerons dans les réponses aux questions suivantes, mais la CCPR a un potentiel de zone AUY (à urbaniser à vocation économique) non située sur cette zone « *Aux Deux Ponts Ouest* » déjà densifiée.

- Quel est le bilan des surfaces à vocation d'activités sur le territoire de Villeteureix ou de la CCPR (surfaces ouvertes et encore disponibles) ?

A titre informatif, vous trouverez ci-dessous le tableau des surfaces de zones d'activités économiques fléchées sur le territoire. Ce tableau relate les zones UY (urbaine à vocation économique) construites ou non.

Récapitulatif sur les zones UY		
Communes	Nombre de zones	Surface
Bertric-Burée	2	78 961
Lisle	3	52 120
Montagrier	1	23 925
Segonzac	1	23 553
Verteillac	3	75 054
Villetoureix	6	67 755
Ribérac	3	499 648
Tocane Saint Apre	2	231 193
Champagne et Fontaine	1	23 235
Grand Brassac	1	4 790
10 communes	23	1 080 234

Ainsi, ce premier tableau nous permet d'appréhender la répartition des zones économiques sur notre territoire.

Afin de répondre au mieux à la question, nous vous invitons à prendre connaissance de **l'annexe 1**, portant sur un focus des zones d'activités économiques de Villetoureix. Ce document permet d'approfondir le simple constat du zonage en, appréhendant le potentiel de constructivité.

En conclusion de l'étude faite :

Parcelles	Surfaces encore disponibles
Lot 1	5 427
Lot 2	1 124
Lot 3	0
Lot 4	3 360
Lot 5	846
Lot 6	2 437
Zone UY sur Villetoureix (zonée)	67 755 m²
Zone construite ou utilisée	54 561 m²
Zone UY disponible pour implantation des entreprises	13 194 m²
Zone AUY	65 763 m² (deux zones AUY)

On ne peut que constater que les parcelles zonées en UY sont aujourd'hui quasiment toutes urbanisées. Le fléchage de deux zones à urbaniser à vocation économique (zone AUY) sur cette commune apparaît alors totalement justifiée au regard du PADD et de la non-disponibilité de zones sur les terrains actuellement zonées en UY.

La parcelle E 1174 destinée à l'extension d'une entreprise est en zone rouge inconstructible du PPRI.

- Comment passer outre la règle de non-constructibilité dictée par le PPRI alors que ce dernier est un document d'ordre supérieur ?

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de Villeteureix, a été approuvé le 31 janvier 2014. Document antérieur au PLUi-H, il a pu être inscrit dès l'approbation de notre document d'urbanisme intercommunal au sein des servitudes d'utilité publique (PM1).

Le service instructeur de la CC du Périgord Ribéracois applique donc le règlement de la zone, mais également le règlement des autres documents qui s'imposent comme notamment le PPRI.

Ainsi, le règlement du PPRI de Villeteureix **en zone rouge** autorise « l'extension (à l'exclusion de toute habitation) des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale, y compris les installations classées est autorisée. L'ensemble des extensions réalisées sur le bien immobilier **ne devra pas excéder 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI**. Cette limite de 15% n'est pas applicable si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles. L'extension n'est accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PPRI sauf si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles ».

Au regard du règlement du PPRI, et sous réserve du projet, l'extension en zone rouge du PPRI n'est pas interdite. Elle est autorisée mais limitée. Le projet de révision du PLUi-H ne contrevient pas à cette règle.

Sensibilité paysagère

Madame la Commissaire Enquêteur indique que le projet est situé en bordure d'une allée d'arbres. Elle est importante car constitutive de l'une des principales d'entrée de bourg de Ribérac.

- La création de la zone UY permettant de renforcer les activités économiques ne condamne-t-elle pas à court ou moyen terme, l'allée d'arbres ?

La zone UY est prévue sur des parcelles privées. L'allée d'arbres se situe sur le domaine public, appartenant au Département. Depuis la création et la densification de la zone on ne peut que constater que l'allée a été maintenue.

En effet, à chaque création d'accès, la CCPR est tenue de consulter le gestionnaire de réseaux, dans ce cas précis, l'Unité d'Aménagement de la Dordogne qui émet un avis sur la création d'un accès.

Si le porteur de projet demande la suppression d'un arbre, le Département peut émettre la prescription de déplacer l'accès afin de préserver les arbres.

En conclusion, l'allée d'arbres ne peut être mis en péril avec le zonage. Le Département est le seul propriétaire de ceux-ci et donc le gestionnaire de leur entretien, conservation et préservation.

- Une zone de chalandise à cet endroit ne va-t-elle pas banaliser l'entrée de ville de Ribérac ?

Pour rappel, l'axe 4. Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique du PADD, dans son objectif 4.2. Structurer l'offre commerciale et artisanale : limiter la dispersion des commerces et de l'artisanat tend à favoriser le développement du pôle principal (Ribérac/Villeteureix) en limitant la dispersion.

Ainsi, le PLUi-H a été pensé dans cette logique économique. Le rajout de notre zonage est une rectification d'une erreur de cartographie puisque la zone économique existant depuis de nombreuses années.

De plus, le terme de zone de chalandise ne correspond pas réellement à la zone économique « Aux Deux Ponts Ouest » puisqu'elle n'est pas composée uniquement d'entreprises à vocation commerciale. En effet, il s'agit d'une zone très diversifiée en termes de destination économique : industriel, artisanat, commerce, tertiaire.

Enfin, la CCPR est partenaire de la commune de Ribérac dans son dispositif « Petites Villes de Demain » qui tend à redynamiser les centres-bourgs. La pérennisation d'une zone d'activités économiques existante et le développement du bourg ne sont pas incompatibles. Il convient de conserver le juste équilibre entre les besoins de tous.

Nuisance sur le camping de Ribérac

- Est-il prévu des mesures d'accompagnement destinées à compenser la gêne voire le risque supplémentaire auxquels seront exposés les usagers du camping ?

Le Camping de la Dronne cohabite avec l'entreprise Dosilé depuis une vingtaine d'années. Pour rappel, le camping situé sur la commune de Villeteureix appartient à la commune de Ribérac. Ainsi, elle est propriétaire du camping et elle le met en gestion auprès d'un particulier.

La mairie a vendu une parcelle du camping à l'entreprise Dosilé afin que celle-ci puisse se développer. Cette vente a été faite en information du gestionnaire du camping.

Si des mesures d'accompagnement sont à prévoir pendant le temps des travaux notamment, cela ne relève pas du document d'urbanisme.

- La montée en puissance de la zone UY signifie-t-elle pas le déclin annoncé du camping ?

Tel que précisé ci-dessus, le camping de la Dronne cohabite avec l'entreprise depuis de nombreuses années. Particularité faite de ce camping entre Dronne et entreprise, cela n'enlève pour autant pas son attrait avec son cadre bucolique. En effet, ce camping est un exemple pour notre territoire, qui promeut le « Périgord Inattendu », marque territoriale du Périgord Ribéracois.

Enfin, ce zonage et l'extension limitée de l'entreprise Dosilé (limitée à 15 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PPRi) ne profile pas du déclin du camping. De même, la CCPR étudie actuellement une révision pour mettre en place un zonage Naturelle touristique sur ce camping existant.

Protection de la ressource en eau

- Les futurs parkings intégreront-ils des dispositions favorisant l'infiltration des eaux pluviales, perméabilisation des places de stationnement par exemple ?

Le règlement de la zone UY ne fait pas l'objet de modification. A ce titre, le règlement de la zone UY ne contrevient pas à la mise en place de dispositif favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, en fonction de l'étendue du projet de construction, il convient de rappeler que le porteur de projet est soumis à un dossier Loi sur l'Eau.

- Est-il prévu un système de récupération et de filtration des eaux pluviales à la future zone UY (drainage et évacuation des eaux vers un exutoire) ?

Le règlement de la zone UY, dans sa section 3 – Équipements et réseaux, article 3-2- Dessertes par les réseaux, alinéa Eaux pluviales dispose que :

« La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...) ».

Le PLUi-H a déjà prévu au sein de son règlement, la gestion de l'eau pluviale tant sur les droits d'une parcelle que sur une zone aménagée. En l'espèce, chaque porteur de projet devra gérer ses eaux pluviales puisqu'aucune nouvelle création de zones d'activités ne justifient la mise en œuvre d'une réflexion globale puisque la majeure partie de la zone est déjà urbanisée.

- Actuellement le règlement de la zone A impose une surface non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre de la Dronne, ce qui revient à respecter une zone tampon protectrice, est-il prévu de reporter la mesure dans la future zone UY ?

La zone agricole dite zone A met en place une bande de non-constructibilité de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut des talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion. En effet, les zones agricoles couvrent la majeure partie de notre territoire et ont vocation à ne pas être densifiée, c'est pour cela que les règles de constructibilité y sont plus restreintes.

La zone urbaine à vocation économique, dite zone UY tend à être urbanisée. Les prescriptions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent déjà à ces zones urbaines de même que l'article 10 des dispositions générales du règlement (cf. annexe 2).

Ainsi, la zone UY respecte les servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux droits à construire, tout en permettant le développement économique.

Partie 2

Aux Petits Prés

Madame le Commissaire Enquêteur souligne de nouveau les servitudes et prescriptions d'urbanisme s'appliquant aux droits des terrains objet de la révision allégée.

Périmètre du projet

- Quel est le périmètre de la surface ajoutée « Aux Petits Prés », parcelle D 1863 prise en entier ou pour partie ?

Le périmètre de la parcelle D 1863 doit être pris uniquement **en partie** et non en totalité.

La surface, objet de la révision allégée, représente précisément :

- Une surface de 0,24 hectare au total,
- Parcelle D1862 en totalité, soit 0,164 hectare,
- Parcelle D1863 pour partie, soit 0,077 hectare (sur une parcelle ayant une contenance totale de 0,094 hectare).

Protection de la ressource en eau

La PPRi implique la mise en œuvre de dispositions particulières en zone rouge.

- Quelles seront les possibilités d'extension offertes à l'ICPE connexe au vu du classement des parcelles en zone rouge du PPRi et pour partie dans le périmètre rapproché d'un captage AEP ?

De manière identique au premier projet, le règlement du PPRi de Villeteureix s'applique. Lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme, l'arrêté sera prescrit au regard des dispositions du règlement du PLUi-H, et du PPRi.

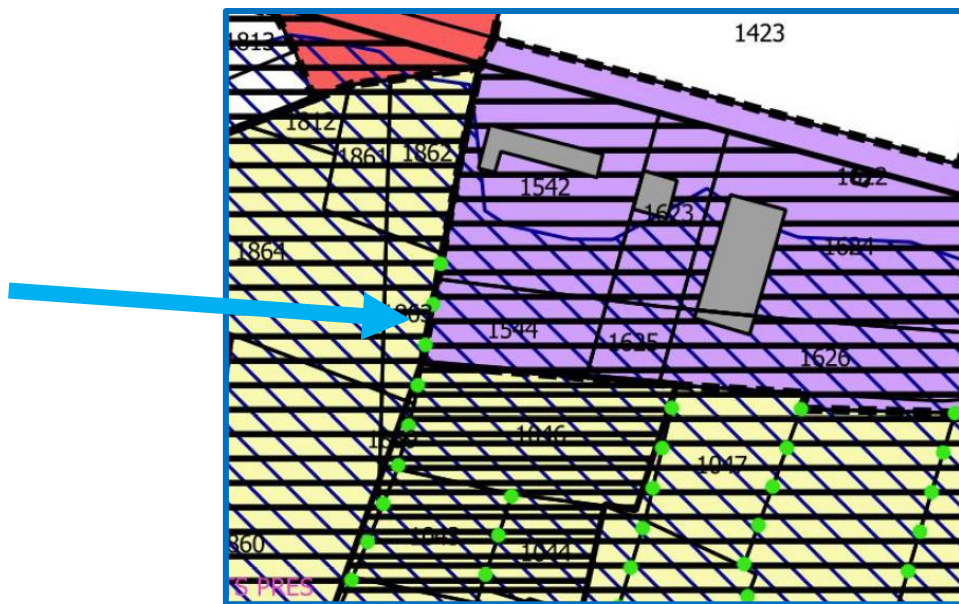
Des contraintes relevant du domaine ICPE peuvent s'imposer en plus au porteur de projet mais relève du code de l'environnement et non de l'urbanisme.

Concernant la proximité du captage du réseau d'eau potable. A chaque dépôt de demande d'urbanisme, nous consultons le service gestionnaire. Ce dernier informe d'une part de la réalisation du projet ou non et d'autre part, des prescriptions éventuelles à respecter.

Sensibilités écologiques (Ace)

- Le projet maintient-il la protection des linéaires boisés instaurée dans le PLUi-H en vigueur au niveau des parcelles concernées par la révision ?

Le document graphique actuel de la zone observée vise effectivement un linéaire boisé :



Le linéaire boisé sera maintenu et non remis en cause dans la procédure de révision.

- Le site fera-t-il l'objet d'investigations naturalistes (présence d'une zone humide non altérée sur D1863) fin de déterminer précisément les enjeux ?

Un travail d'inventaire est mené depuis le 05/06 (date de la principale étude sur site), il est actuellement en cours de finalisation.

Il en ressort que :

- les parcelles visées par l'extension sont déjà remblayées & servent de dépôt, en ce sens elles sont pauvres en biodiversité,
- les parcelles alentours ont été plus particulièrement étudiées et relèvent plus des prairies que de réelles zones humides,
- les principes de préservation viseront donc les abords & la préservation des habitats aux abords plus que le site en lui-même.

Fait à Ribérac
Le XX/08/2024
Le Président
Didier BAZINET

Annexe 1

Zones constructibles économiques de Villeteureix

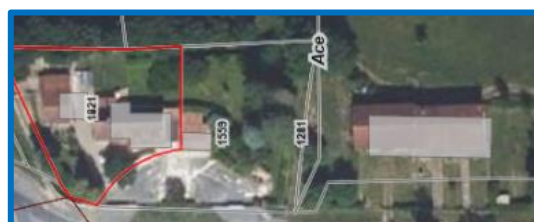
LOT 1 -La borie Nord (chez Tuilet)			
Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
E 1092	15 964 m ²	15 964	Oui
E 688	334 m ²	334	Non
E 1153	4 500 m ²	4 500	Oui
E 1154	5 749 m ²	5 749	Oui
E 1155	697 m ²	697	Non
E 1157	8 277 m ²	8 277	Route
E 1096	5 195 m ²	5 195	Oui
E 1097	4 460 m ²	4 460	Non
E 1098	13 880 m ²	13 880	Oui
E 801	5 669 m ²	5 69	Non
E 802	1 273 m ²	1 273	Non
E 651	280 m ²	280	Non
E 655	133 m ²	133	Non
E 652	3 101 m ²	3 101	Non
E 460	1 899 m ²	1 899	Non
E 1063	28 054 m ²	28 054	Oui
E 960	540 m ²	540	Oui
E 959	1 327 m ²	1 327	Oui
E 588	454 m ²	454	Oui
E 616	92 m ²	92	Oui
E 617	42 m ²	42	Non
E 615	20 m ²	20	Non
E 614	136 m ²	136	Oui
E 498	157 m ²	157	Oui
E 1084	14 m ²	14	Non
Total en disponible		5 427 m²	



LOT 2 – La borie Ouest			
Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
E 1115	922 m ²	922	Route
E 1114	1 000 m ²	1 000	Oui
E 1113	1 229 m ²	1 229	Oui
E 1112	1 533 m ²	1 533	Oui
E 1054	360 m ²	360	Route
E 574	232 m ²	232	Non
E 1052	71 m ²	71	Non
E 577	703 m ²	703	Oui
E 576	240 m ²	240	Oui
E 1143	173 m ²	173	Non
E 1142	121 m ²	121	Non
E 747	60 m ²	60	Oui
E 905	1 861 m ²	1 861	Oui
E 904	500 m ²	500	Non
E 903	27 m ²	27	Non
Total en disponible		1 124 m ² (délaissé non exploitable)	

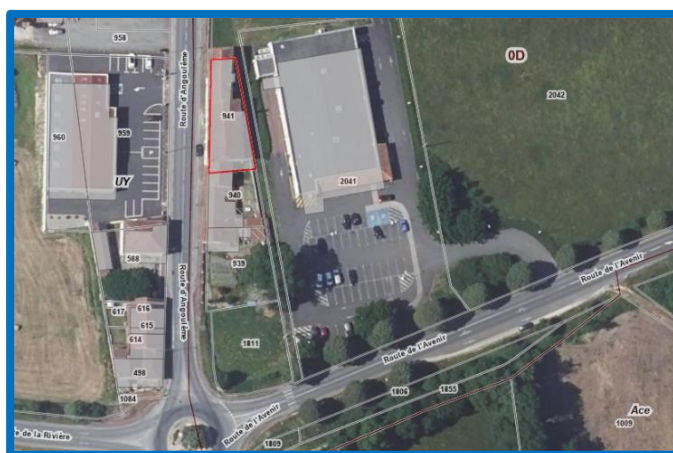
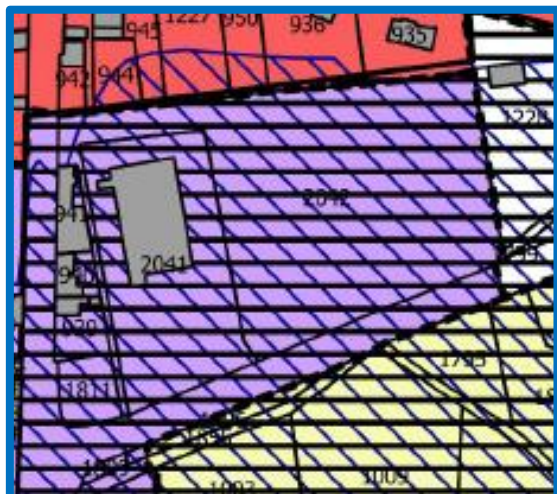


LOT 3 – Aux Petits Prés (P1)			
Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
D 1821	1 163 m ²	1 163	Oui
D 1559	1 499 m ²	1 499	Oui
D 1281	79 m ²	79	Oui
D 1165	25 760 m ²	2 200	Oui
Total en disponible		0 m ²	



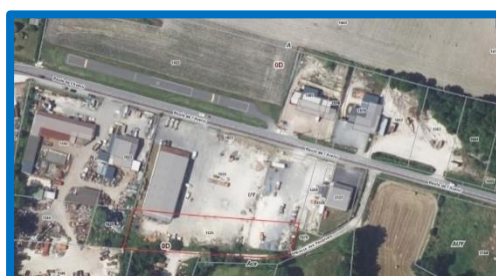
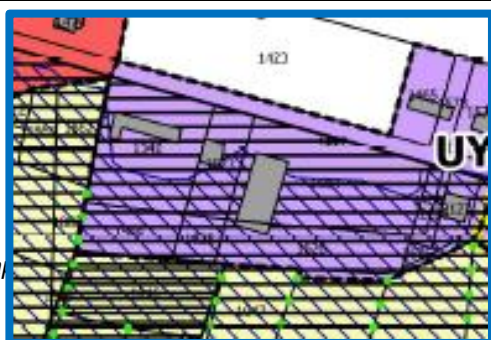
LOT 4 – La borie (ALDI)

Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
D 941	352 m ²	352	Oui
D 940	261 m ²	261	Oui
D 939	468 m ²	468	Oui
D 1811	560 m ²	560	Non
D 2041	4 997 m ²	4 997	Oui
D 2042	9 881 m ²	2 800	Non
Total en disponible		3 360 m²	



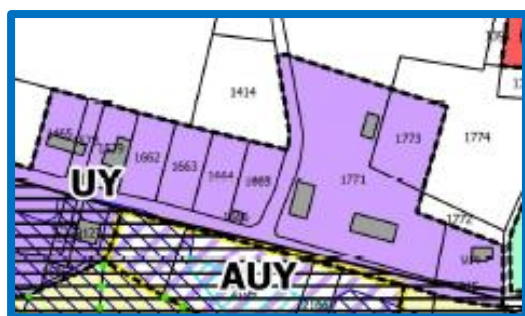
LOT 5 – Prairie Bonafon

Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
D 1542	4 699 m ²	4 699	Oui
D 1544	1 787 m ²	1 787	Non (stockage)
D 1623	1 842 m ²	1 842	Oui
D 1624	6 210 m ²	6 210	Oui
D 1625	681 m ²	681	Non (stockage)
D 1626	2 904 m ²	2 904	Non (stockage)
D 1622	25 m ²	25	Route
D 1409	379 m ²	379	Non
D 1676	150 m ²	150	Non
D 2127	823 m ²	823	Oui
D 2128	317 m ²	317	Non
Total en disponible		846 m²	



LOT 6 – Aux Petits Près – Bonafon (P2)

Parcelles	Surfaces	Surface en zone constructible	Construite
D 1465	1 505 m ²	1 505	Oui
D 1578	768 m ²	768	Oui
D 1579	1 501 m ²	1 501	Oui
D 1662	1 555 m ²	1 555	Non (stockage)
D 1663	1 569 m ²	1 569	Non (stockage)
D 1664	1 548 m ²	1 548	Non (stockage)
D 1665	1 425 m ²	1 425	Non (stockage)
D 1666	80 m ²	80	Non
D 1771	10 571 m ²	10 571	Oui
D 1773	2 307 m ²	2 307	Non
D 914	1 648 m ²	1 648	Oui
D 915	50 m ²	50	Non
Total en disponible		2 437 m²	



Synthèse des données – Zones UY de Villeteureix disponibles

Parcelles	Surfaces encore disponibles
Lot 1	5 427
Lot 2	1 124
Lot 3	0
Lot 4	3 360
Lot 5	846
Lot 6	2 437
Zone UY sur Villeteureix (zonée)	67 755 m²
Zone construite ou utilisée	54 561 m²
Zone UY disponible pour implantation des entreprises	13 194 m²
Zone AUY	65 763 m² (deux zones AUY)

Annexe 2

Dispositions générales du règlement du PLUi-H

ARTICLE 10 RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables sur le document graphique du règlement (hors PPRI), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),

- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

REVISION ALLEGEE N° 2
DU PLUIH DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES DU PERIGORD RIBERACOIS



« Aux Deux Ponts Ouest » (RA-a)
Villeteureix

« Aux Petits Prés » (RA-b)
Villeteureix

ENQUETE PUBLIQUE DU 24 JUIN AU 26 JUILLET 2024

Joëlle

SOMMAIRE

1 - GÉNÉRALITÉS	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Cadre juridique	3
1.3 Présentation succincte du projet de révision allégée n°2 du PLUiH	3
1.3.1 Zoom sur chacun des 2 sites faisant l'objet du projet de la révision allégée n°2	4
1.4 Composition du dossier.....	5
1.4-1 Pièces du dossier	5
1.4-2 Avis des personnes publiques associées.....	6
1.4-3 Avis de la MRAe.....	6
1.4-4 Pièces administratives.....	8
2 – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
2.1 désignation du commissaire enquêteur (CE)	8
2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique.....	8
2.3 Réunions préparatoires à l'enquête publique.....	9
2.4 consultation du dossier d'enquête publique	9
2.5 Dépôt des contributions.....	9
2.6 Mesures de publicité	9
3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
3.1 Permanences du CE	10
3.2 contributions du public	10
3.3 Clôture de l'enquête.....	10
3.4 Procès-verbal de synthèse.....	10
3.5 Mémoire en réponse de la CCPR.....	10
3.6 Analyse par le CE des réponses de la CCPB au PV de synthèse.....	11

JP

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 Objet de l'enquête

Par arrêté N°2024-02 en date du 04/06/2024, le président de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois (CCPR) a lancé l'enquête publique préalable à l'approbation par le conseil communautaire du projet de révision n°2 aux modalités allégées du PLUiH¹ du Périgord Ribéracois.

Il s'agit de soumettre au public le projet de réduction de zone agricole (A) dans le but d'ouvrir une zone nouvelle d'activités mixtes (UY) « Aux Deux Ponts Ouest » et d'étendre une seconde zone UY existante « Aux Petits Prés » afin de régulariser la situation d'entreprises installées, pour la plupart depuis longtemps, sur la commune de Villeteureix. Les 2 sites de projets sont distincts géographiquement bien que peu éloignés l'un de l'autre et se trouvent dans l'unité agroécologique de la vallée de la Dronne.

1.2 Cadre juridique

- Article L.153-34 code urbanisme (réduction zone A et Ace²) ;
- Articles L.103.2 et L.103.6 du code de l'urbanisme (délibération n°2022-161 définissant les modalités de la concertation publique associant habitants, associations locales et personnes publiques) ;
- Article L.142.5 code urbanisme (demande d'une dérogation préfectorale afin de déroger au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT opposable) ;
- Article L.122.1, 122-4 code envir. (Évaluation environnementale des plans et programmes) ;
- Articles R.123.8, R.123-9 code envir.

1.3 Présentation succincte du projet de révision allégée n°2 du PLUiH

Villeteureix fait partie de la CCPR. Le droit du sol y est régi par le PLUiH du Périgord Ribéracois approuvé le 07 octobre 2021, le document a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en septembre 2022.-

- La commune de Villeteureix héberge les 2 sites de projet

Villeteureix est une commune dynamique, recensée dans le PLUiH comme faisant partie du principal pôle économique du territoire (bloc Ribérac/Villeteureix).

Des erreurs manifestes d'appréciations au moment de l'élaboration du document d'urbanisme ont conduit à inclure en zone agricole un secteur d'activités situé « Aux Deux Ponts Ouest » (RA-a³) et à ne pas prévoir de surface suffisante pour la reconnaissance d'une entreprise localisée à l'extrémité de la zone UY « Aux Petits Prés » (RA-b).

Les parcelles nécessaires à la révision allégée n°2 sont en zone A pour RA-a et Ace pour RA-b. Le règlement applicable de la zone A, et à fortiori Ace, propice à l'agriculture et à la protection des continuités écologiques, ne permet pas les évolutions voulues par les chefs d'entreprises concernées d'où leurs demandes d'intégrer un zonage en rapport avec leurs activités leur permettant d'évoluer, par exemple en agrandissant les structures de base.

¹ PLUiH : Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

² Zone Ace : zone agricole dédiée à la préservation des continuités écologiques

³ Dans le dossier le site « Aux Deux Ponts Ouest » est désigné par RA-a et le site « Aux Petits Prés » par RA-b

Le projet de révision allégée N°2 ne contrevient pas aux orientations du PADD dont l'objectif 4.1 de l'axe 4 est de réaffirmer le bloc de Ribérac/ Villeteureix comme pôle économique principal du territoire et d'orienter de nouvelles entreprises vers ce pôle.

1.3.1 Zoom sur chacun des 2 sites faisant l'objet du projet de la révision allégée n°2

- *Le site de projet « Aux Deux Ponts Ouest » (RA-a)*

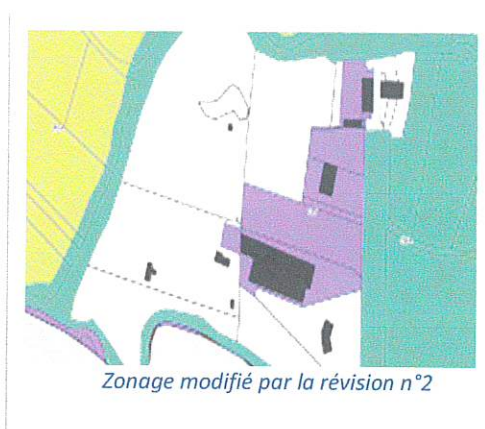
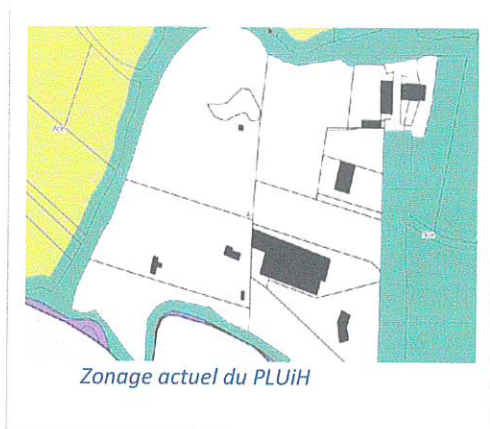
L'unité foncière concernée se trouve en limite sud-ouest de la commune de Villeteureix et en entrée de ville de Ribérac, avec pour particularité d'être localisée entre deux ponts surplombant des bras de la rivière Dronne. La route d'Angoulême longe le site bordé à cet endroit d'une allée d'arbres remarquables recensés en tant que tels dans le PLUiH.

La situation géographique, en zone bleue et rouge du PPRI⁴ en vigueur et en entrée de ville de Ribérac entraîne diverses prescriptions, en particulier paysagères et pour la lutte contre les inondations.

Le secteur concerné est en Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation) « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » et dans la ZNIEFF de type II « Vallée de la Dronne de Saint-Pardoux-la-Rivière à sa confluence avec l'Isle, sur une zone humide urbanisée identifiée comme altérée.

Parcelles concernées par la procédure de révision allégée n°2 « Aux Deux Ponts Ouest »

Lieu du projet	Parcelles concernées	Surface totale
« Aux 2 Ponts Ouest »	E 1138 + E 509 + E 1160 + E 1159 + E 1158+ E 514 + E 956 + E 519	1,54 ha



Constat de la visite de terrain « Aux Deux Ponts Ouest » (20/07/2024)

M. LACHAUD, maire de Villeteureix et Mme BALLAM technicienne en charge du dossier à la CCPR ont accompagné le CE.

La réalité du terrain est tout autre que les différentes protections recouvrant le secteur pourraient le laisser envisager. À vue d'œil, le sol est pratiquement entièrement remblayé sur une hauteur de 2 mètres environ et/ou goudronné, faisant perdre au secteur toute caractéristique du milieu humide qu'il a dû posséder par le passé.

Les différentes classifications Natura 2000, ZNIEFF... qui théoriquement sont encore attachées au site, n'ont plus de réalité tangible. La future zone UY est opérationnelle, avec industrie, commerce et grands parkings indispensables à la vie des activités.

⁴ PPRI de la Dronne et du Ribérac

- *Le site de projet « Aux Petits Prés » (RA-b)*

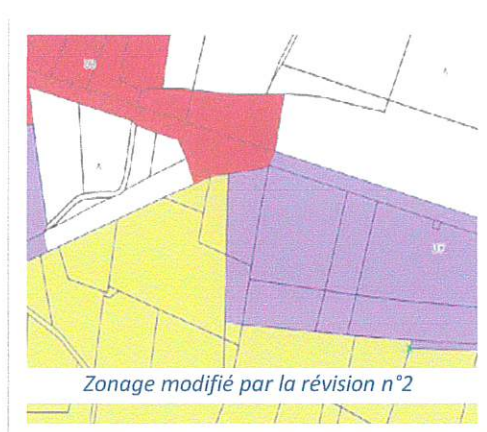
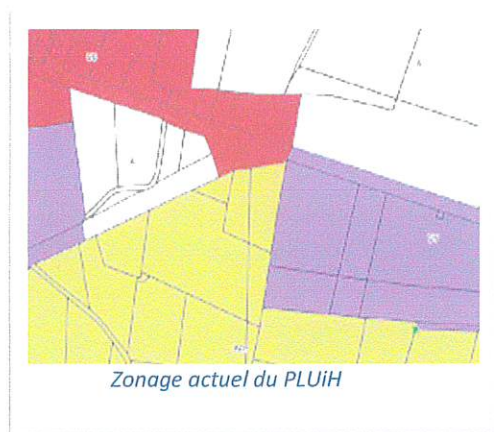
La zone UY existante touchée par le projet de révision allégée N°2 est localisée en bordure de la RD 99. À l'une des extrémités de la zone, deux parcelles D 1862 et D 1863 actuellement en zonage Ace, sont nécessaires à l'extension souhaitée. L'une des parcelles est en bordure de route, l'autre s'étend en profondeur de la première, sa partie sud-est recoupant une zone humide considérée comme non altérée.

L'extension de la zone économique doit permettre de répondre à la régularisation de l'occupation du sol d'une entreprise connexe installée à cet endroit depuis longtemps.

Les 2 parcelles sont en Natura 2000, zone humide au sud, dans le périmètre rapproché d'un captage AEP.

Parcelles concernées par la procédure de révision allégée n°2 « Aux Petits Prés »

Lieu du projet	Parcelles concernées	Surface totale
« Aux Petits Prés »	D 1862 + D 1863	0,24 ha



Constat de la visite de terrain « Aux Petite Prés » (20/07/2024)

L'extension demandée de la zone UY existante est déjà occupée en partie par l'entreprise (ICPE) voisine. La parcelle D 1862 servant de lieu de stockage a perdu son caractère naturel. La parcelle D 1863 réclame plus d'attention. Elle paraît elle aussi en partie déjà occupée par du matériel stocké, mais comporte néanmoins encore un sol apparemment semi-naturel, bordé de linéaires boisés qui prennent toute leur importance dans ce périmètre rapproché de captage AEP.

NB : La visite voulue par le CE s'est déroulée depuis le bord de la route, à l'extérieur du site clôturé. Le CE n'a pas arpenté les deux parcelles.

1.4 Composition du dossier

Le dossier a été élaboré par CITADIA (absence d'adresse ou de nom de responsable).

L'ensemble du dossier est rassemblé dans une boîte bleue au logo de la CCPR et reprenant les termes « Enquête publique – Révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme du Périgord Ribéracois ».

1.4-1 Pièces du dossier

- Notice de présentation valant rapport de présentation de juillet 2023 (27 pages) ;
- Évaluation environnementale (49 pages) ;
- Évaluation environnementale (93 pages) ;

- Plan de zonage de Villeteureix au 1/6100^e ;
- Errata de la CCPR du 07/06/2024 de 4 pages ajouté à la demande du CE avant le début de l'enquête publique (PJ N°1).

Remarques du CE : L'énumération ci-dessus des pièces du dossier indique un problème d'identification des documents, 2 pièces portent la même dénomination, il n'y a pas de RNT identifié. De nombreuses erreurs égarent le lecteur (liste non exhaustive) :

- Le mot « modification » est régulièrement employé à tort à la place du mot « révision » ce qui en urbanisme brouille le sens du texte ;
- Les 2 unités foncières concernées sont désignées par RA-a et RA-b puis les 2 désignations sont régulièrement interverties ;
- L'énumération des parcelles concernées est approximative ou fausse...

1.4-2 Avis des personnes publiques associées

- **SCOT Périgord Vert** : courrier du 5/02/2024 donnant un avis favorable ;
- **Chambre d'agriculture de la Dordogne** : avis favorable du 22/02/2024, sous deux réserves,
 - Du respect du PPRI rivière de la Dronne pour les 2 sites concernés ;
 - Pour le site « Aux Petits Prés », prendre en compte le point de captage de Villeteureix et le zonage Natura 2000 et leurs contraintes.
- **CDEPENAF**⁵ : avis favorable du 08/04/2024 ;
- **Décision préfectorale** du 21/05/2024 accordant une dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;
- **DDT Dordogne** : courrier du 3/05/2024 donnant un avis favorable au projet de révision N°2 en rappelant, pour chacun des sites, les points importants mentionnés dans le tableau ci-dessous,

« Aux Deux Ponts Ouest »	« Aux Petits Prés »
Secteur Natura 2000 n°FR7200662 ; Zone humide répertoriée sur la parcelle E519p ; Une partie du secteur en zone rouge du PPRI, une autre en zone bleue.	La parcelle 1863 est en Natura 2000 n°FR7200662, elle est encore vierge ; La parcelle 1863 abrite une zone humide. Secteur en zone rouge du PPRI

1.4-3 Avis de la MRAe

Avis de la MRAe ⁶ N° 2024ANA29 du 29 avril 2024 et réponses en vis-à-vis de la CCPR aux thèmes abordés, repris dans le tableau ci-dessous.

Recommandations de la MRAe	Réponses de la CCPR à l'avis
1. <u>Qualité générale du dossier</u> Il est relevé l'absence d'un résumé non technique, indispensable au public pour une bonne information. - compléter le dossier par des analyses environnementales précises venant mettre à jour les données issues des travaux réalisés pour l'élaboration du PLUiH.	<i>« Un résumé non technique a été produit par la Communauté de communes, il sera présenté dans le dossier d'approbation de la procédure dévolution ».</i>
2. <u>Choix du site et consommation d'espaces</u>	

⁵ CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

⁶ MRAe : mission régionale d'autorité environnementale

Faire figurer un bilan des zones UY ouvertes sur la Communauté de communes et inscrire le projet de révision n°2 dans une perspective de réduction de consommations foncières préconisée dans le SCoT et le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Restitution à la zone agricole ou naturelle de secteurs économiques inoccupés ?	<i>« Les objectifs de modérations de la consommation foncière sont bien connus de la CCPR, il s'agit là de faire ressortir des usages existants des sols et de permettre des extensions raisonnées et limitées nécessaires à la survie des entreprises ».</i>
<u>3.Prise en compte des sensibilités paysagères</u> Réaliser une analyse paysagère à l'échelle des 2 secteurs concernés afin d'intégrer au PLUiH des préconisations précises sur l'emprise des constructions, la hauteur, l'implantation... garantissant une insertion qualitative des installations.	<i>« Les sites concernés sont situés sur des secteurs déjà aménagés, voire construits et présentant des tailles très réduites : 1,5 ha pour le secteur Aux Deux Ponts Ouest et 0,24 ha pour le secteur Aux Petits Prés, limitant ainsi les possibilités d'aménagement.</i> <i>Enfin...le PLUi actuellement en vigueur décline des règles encadrant la volumétrie et les implantations des constructions...également la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère... ».</i>
<u>4.Prise en compte de la ressource en eau</u> La MRAe recommande une évaluation des incidences de la révision n°2 sur la ressource afin de déterminer les usages compatibles avec la préservation de la ressource (la zone tampon de la zone A tombe en UY). Les 2 sites sont situés, l'un (Aux Deux Ponts Ouest) dans le périmètre éloigné, l'autre (Aux Petits Prés) dans le périmètre rapproché de protection de captage pour le secteur. Il conviendrait d'apporter des précisions sur les protections réglementaires attachées au(x) captage(s). La MARE recommande la présentation d'une analyse de la gestion des eaux pluviales sur les secteurs des projets et le détail des mesures envisagées en ce qui concerne les ruissellements et la protection des milieux naturels contre les risques de pollution.	<i>« ... en zone UY, toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement...ou être dotée d'un assainissement autonome conforme. Les modalités de raccordement seront revues et approfondies dans l'EE.</i> <i>L'EE sera complétée par un focus sur la disponibilité de la ressource en eau et sur les captages d'alimentation en eau potable dont les périmètres de protection concernent les sites d'étude.</i> <i>Le règlement décliné par le PLUi sur la zone UY présente des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales qui favorisent leur bonne gestion ».</i>
<u>5. Prise en compte des sensibilités écologiques</u> Il est recommandé de présenter une analyse des continuités écologiques à l'échelle communales afin de mettre éventuellement en œuvre des mesures pour la préservation voire la restauration des continuités écologiques locales. Des investigations naturalistes et des inventaires zones humides sur les secteurs de projet sont	<i>« La commune indique que les 2 sites sont entièrement aménagés et imperméabilisés et constituent donc des ruptures dans les continuités écologiques du territoire. Ce point sera reprécisé dans le chapitre III. Étude des composantes environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable et analyse des incidences induites sur l'environnement. De plus le chapitre consacré aux Trames vertes et bleues sera complété.</i>

recommandés au vu de la nature et de la sensibilité des sites.	<i>Un passage de terrain sera réalisé par des experts naturalistes. Les résultats de cette expertise seront affichés dans l'évaluation environnementale ».</i>
<u>Prise en compte des risques</u> La MRAe recommande de compléter la notice par une analyse de la défense incendie des secteurs du projet et de déterminer, le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre pour assurer la défense incendie de la nouvelle zone UY et des bâtiments existants et futurs. Il est également recommandé d'évaluer les incidences potentielles (bruit, pollution lumineuse...) de la nouvelle zone UY sur le camping limitrophe.	<i>« l'EE sera complétée par un état des lieux de la défense incendie des secteurs de projets... la commune indique toutefois que le site, comme tout le reste du territoire, est concerné par les obligations légales de débroussaillage, levier contre le risque incendie.</i> <i>...le reclassement du secteur Aux Deux Ponts Ouest en zone UY pourrait induire l'extension des activités... et donc l'augmentation des nuisances existantes. Toutefois ces possibilités d'extension sont limitées par la taille totale du site (1,5 ha dont environ 3000 m² actuellement occupés par des bâtiments ».</i>

1.4-4 Pièces administratives

Délibération N°2022/171 en date du 27/10/2022 du conseil communautaire fixant les modalités de la concertation et approuvant les objectifs visés par le projet de révision allégée N°2 (réduction de la zone A et Ace par le passage des parcelles nécessaires en UY afin de pérenniser des entreprises en place) ;

Délibération N°2024/02 du conseil communautaire en date du 13 janvier 2024, tirant le bilan de la concertation énoncée dans la délibération du 27/10/2022 et arrête le projet de révision allégée N°2 du PLUIH de la CCPR ;

Délibération du CM de Villeteureix en date du 16/02/2024 / décision 2024-20 par laquelle le CM donne un avis favorable au projet de révision allégée N° 2 ;

Décision N° E24000024/33 en date du 19/03/2024 du TA de Bordeaux nommant madame Joëlle DÉFORGE en tant que commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision allégée N°2 du PLUIH de la CCPR.

2 – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 désignation du commissaire enquêteur (CE)

Par décision du 19 mars 2024, le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Mme Joëlle DÉFORGE en tant que commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique concernant les révisions allégées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la communauté de communes du Périgord Ribéracois.

NB : la décision du TA est intervenue 3 mois avant l'enquête publique. Entre temps l'objet de l'enquête a été modifié suite à l'abandon du projet de la révision allégée n°1 par le conseil communautaire de la CCPR. Apprenant tardivement la suppression du projet de révision allégée n°1, le CE a pris la précaution de contacter le TA afin d'être sûr que la décision initiale N° E24000024/33 convenait toujours, il lui a été répondu par l'affirmative.

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'arrêté n°2024-02 en date du 04 juin 2024 de M. le président de la CCPR a organisé l'enquête publique et en a fixé les dates du 24 juin au 26 juillet 2024 soit durant 33 jours.

2.3 Réunions préparatoires à l'enquête publique

Les premiers contacts avec le maître d'ouvrage se sont déroulés par mail et ont débouché sur une réunion dans les bureaux de la CCPR, rue Couleau à Ribérac – 24 600.

- Le 31 mai 2024 (locaux de la CCPR). Mme BALLAM ayant sollicité le bureau d'étude CITADIA chargé de l'élaboration du dossier, c'est Mme RONGIERAS, représentant le cabinet CITADIA qui a répondu par webinaire aux premières questions du CE.

En fin de réunion, le dossier du projet, version papier, a été remis au CE.

Une analyse rapide des documents composant le dossier a immédiatement alerté le CE qui, après différents contacts téléphoniques et mail, a demandé et obtenu l'ajout au dossier d'un errata non exhaustif mentionnant certaines des principales erreurs des documents susceptibles d'entraver la compréhension du public.

- Le 17 juin 2024, le CE est revenu à la CCPR pour parapher les documents du dossier et ouvrir le registre d'enquête, en présence de Mme BALLAM.

- En fin de séance, le CE s'est rendu en mairie de Villeteureix, prise comme siège de l'enquête, afin de se présenter au personnel administratif et déposer le dossier d'enquête et le registre dûment paraphés.

A cette occasion, il a été récapitulé le déroulement prévu de l'enquête publique. La salle retenue pour la tenue des permanences a été présentée au CE, son accès au public y compris personnes handicapées vérifié. Il a été prévu de mettre un poste informatique à disposition du public et organisé le transfert au CE des éventuelles contributions du public arrivées par courrier postal ou mail.

L'affichage en mairie et sur les lieux du projet ont été vérifiés par la même occasion.

2.4 consultation du dossier d'enquête publique

- Dossier version papier

Le dossier est resté disponible pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Villeteureix, prise comme siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

- Dossier version numérique

Le dossier de révision allégée n°2 du PLUIH de la CCPR est resté accessible durant l'enquête publique sur le lien suivant : <https://ccpr24.framenager-le-territoire/amenagement-durable/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>.

Un poste informatique permettant de consulter le dossier ou déposer une contribution a été tenu à disposition du public en mairie de Villeteureix.

2.5 Dépôt des contributions

Plusieurs possibilités étaient offertes au public désireux de déposer ses contributions.

- Sur le registre d'enquête ouvert et paraphé par le CE et déposé en mairie de Villeteureix ;
- Par courrier postal adressé à Mme le commissaire enquêteur en mairie de Villeteureix ;
- Par courrier électronique à l'adresse : enquete-plui@ccpr24.fr

2.6 Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique est paru dans deux journaux lus dans tout le département, Sud-Ouest Dordogne et la Dordogne Libre, aux dates suivantes :

Journal Sud-Ouest	Première parution – 08 juin 2024 Deuxième parution - 28 juin 2024
Journal La Dordogne Libre	Première parution - 14 juin 2024 Deuxième parution - 28 juin 2024

Remarque du CE : La 1^{ère} parution dans le journal La Dordogne Libre est passée avec 4 jours de retard par rapport aux prescriptions de l'art. R123-11 du code de l'environnement qui impose un délai de 15 jours minimum avant le début d'enquête publique.

3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La grande salle de réunion, mise à disposition par la mairie de Villeteureix, est très confortable et a permis de recevoir le public dans d'excellentes conditions. La salle est pourvue d'un accès pour personnes handicapées.

3.1 Permanences du CE

Le CE a tenu 5 permanences listées dans le tableau ci-dessous.

Lieu des permanences	Dates	Horaires
Mairie de Villeteureix 124 rue de la mairie 24600 Villeteureix	Lundi 24 juin	09 h 00 à 12 h 00
	Vendredi 05 juillet	14 h 00 à 17 h 00
	Mercredi 10 juillet	09 h 00 à 12 h 00
	Samedi 20 juillet	09 h 00 à 12 h 00
	Vendredi 26 juillet	14 h 00 à 17 h 00

3.2 contributions du public

L'objet de l'enquête publique n'a pas passionné la population qui ne s'est manifestée en aucune façon. Le registre d'enquête version papier est resté vierge, aucun courrier relatif à l'enquête n'est arrivé en mairie et l'adresse internet dédiée n'a enregistré aucune observation.

3.3 Clôture de l'enquête

Le vendredi 26 juillet 2024 à 17 h 00, le CE a clôturé le registre d'enquête publique qui a été joint au dossier, l'ensemble étant récupéré par le CE.

3.4 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse composé exclusivement de questions du CE, a été remis en mains propres à MM. LAFAYE, élus CCPR, et CHAMOUTON, DGS de la CCPR, le 26 juillet 2024 à 17 h 00 en mairie de Villeteureix. Mme BALLAM était également présente.

Le document et son courrier d'accompagnement sont joints en PJ N°2.

3.5 Mémoire en réponse de la CCPR

Le mémoire en réponse au PV de synthèse est arrivé par mail le 31 juillet 2024. Il a été redoublé d'une version papier envoyée au domicile du CE, reçue par courrier postal le 05 août 2024.

Le document et son courrier d'accompagnement sont joints au rapport en PJ N°3.

3.6 Analyse par le CE des réponses de la CCPB au PV de synthèse

Les questions du CE qui ont constitué le PV de synthèse sont reprises et soulignées de bleu, la réponse⁷ de la CCPR figure à la suite de chaque question.
Les analyses par le CE des réponses de la CCPR sont précédées de [Remarque du CE](#)

Partie 1

CE - Au vu de la sensibilité du site, ne serait-il pas préférable d'orienter de futures activités vers d'autres zones UY de la CCPR ?

A titre introductif, la commune de Villeteureix est identifiée comme constitutive du pôle économique principal du territoire. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son Axe 4. Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique, objectif 4.1. Réaffirmer le pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, oriente l'accueil de nouvelles entreprises sur ce pôle (page 13 du PADD).

D'une part, la révision porte sur une régularisation de zonage, puisqu'à l'époque du PLU de Villeteureix approuvé en date du 18 décembre 2003, la zone d'activités était existante et déjà urbanisée pour partie. Le déclassement des terrains entraînant un frein considérable au développement des entreprises en place. La CCPR étant compétent en matière de développement économique, elle se devait de régulariser son zonage au regard du PADD, mais également en soutien à la pérennisation et au développement des entreprises en place.

D'autre part, au regard du futur plan de zonage proposé dans le cadre de la révision, seule une parcelle peut être considérée comme une dent creuse (E 1160). Le reste des autres parcelles de la zone sont soit construites, soit employées à des fins de stockages de matériaux et ou matériels ou en place de stationnement.

La parcelle susvisée a fait l'objet d'un permis de construire pour la construction de bâtiment à usage commercial autorisé en date du 05/06/2023. À ce jour, la mairie n'a pas encore reçu la déclaration d'ouverture de chantier pour ce projet.

Ainsi, ce projet a été déposé par le propriétaire du bâtiment économique de la parcelle E 1159, car il s'agit de l'extension de son activité économique.

En ce sens, la CCPR répond aux orientations de son PADD en pérennisant une zone d'activités existante et ne créent pas de nouvelles zones d'activités en cette zone. En effet, nous l'observerons dans les réponses aux questions suivantes, mais la CCPR a un potentiel de zone AUY (à urbaniser à vocation économique) non située sur cette zone « *Aux Deux Ponts Ouest* » déjà densifiée.

Remarque du CE : il est pris acte de l'ancienneté de l'urbanisation du secteur et du choix des élus de reconnaître et d'intensifier les activités de la zone (permis de construire autorisé en juin 2023 sur la parcelle E 1160).

CE - Quel est le bilan des surfaces à vocation d'activités sur le territoire de Villeteureix ou de la CCPR (surfaces ouvertes et encore disponibles) ?

À titre informatif, vous trouverez ci-dessous le tableau des surfaces de zones d'activités économiques fléchées sur le territoire. Ce tableau relate les zones UY (urbaine à vocation économique) construites

⁷ Les annexes (5 pages) du mémoire de la CCPR en réponse au PV de synthèse ne sont pas rapportées afin de ne pas alourdir le rapport. Elles sont présentes dans le document original joint en annexe 2.

ou non.

Récapitulatif sur les zones UY		
Communes	Nombre de zones	Surface
Bertric-Burée	2	78 961
Lisle	3	52 120
Montagrier	1	23 925
Segonzac	1	23 553
Verteillac	3	75 054
Villetoureix	6	67 755
Ribérac	3	499 648
Tocane Saint Apre	2	231 193
Champagne et Fontaine	1	23 235
Grand Brassac 4	1	4 790
10 communes	23	1 080 234

Ainsi, ce premier tableau nous permet d'appréhender la répartition des zones économiques sur notre territoire.

Afin de répondre au mieux à la question, nous vous invitons à prendre connaissance de l'**annexe 1**, portant sur un focus des zones d'activités économiques de Villetoureix. Ce document permet d'approfondir le simple constat du zonage en, appréhendant le potentiel de constructivité.

En conclusion de l'étude faite :

Parcelles	Surfaces encore disponibles
Lot 1	5 427
Lot 2	1 124
Lot 3	0
Lot 4	3 360
Lot 5	846
Lot 6	2 437
Zone UY sur Yilletoureix (zonée)	67 755 m²
Zone construite ou utilisée	54 561 m²
Zone UY disponible pour implantation des entreprises	13 194 m²
Zone AUY	65 763 m² (deux zones AUY)

On ne peut que constater que les parcelles zonées en UY sont aujourd'hui quasiment toutes urbanisées. Le fléchage de deux zones à urbaniser à vocation économique (zone AUY) sur cette commune apparaît alors totalement justifiée au regard du PADD et de la non - disponibilité de zones sur les terrains actuellement zonées en UY.

Remarque du CE : cette mise au point est intéressante quoique qu'inutile puisqu'il ne s'agit plus que de régulariser des situations existantes depuis longtemps et non de réfléchir à des localisations

d'implantations plus en accord avec le profil des entreprises au vu de surfaces encore disponibles des zones UY de la CCPR.

- La parcelle E 1174 destinée à l'extension d'une entreprise est en zone rouge inconstructible du PPRI.

CE - Comment passer outre la règle de non-constructibilité dictée par le PPRI alors que ce dernier est un document d'ordre supérieur ?

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de Villeteureix, a été approuvé le 31 janvier 2014. Document antérieur au PLUi-H, il a pu être inscrit dès l'approbation de notre document d'urbanisme intercommunal au sein des servitudes d'utilité publique (PM1).

Le service instructeur de la CC du Périgord Ribéracois applique donc le règlement de la zone, mais également le règlement des autres documents qui s'imposent comme notamment le PPRI.

Ainsi, le règlement du PPRI de Villeteureix en zone rouge autorise « l'extension (à l'exclusion de toute habitation) des bâtiments d'activités artisanale, industrielle ou commerciale, y compris les installations classées est autorisée. L'ensemble des extensions réalisées sur le bien immobilier **ne devra pas excéder 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI**. Cette limite de 15% n'est pas applicable si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles. L'extension n'est accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PPR/ sauf si les travaux sont imposés pour des mises aux normes réglementairement exigibles ».

Au regard du règlement du PPRI, et sous réserve du projet, l'extension en zone rouge du PPRI n'est pas interdite. Elle est autorisée mais limitée. Le projet de révision du PLUi-H ne contrevient pas à cette règle.

Remarque du CE : il est pris acte de la réponse.

Sensibilité paysagère

Madame la Commissaire Enquêteur indique que le projet est situé en bordure d'une allée d'arbres. Elle est importante car constitutive de l'une des principales d'entrée de bourg de Ribérac.

CE - La création de la zone UY permettant de renforcer les activités économiques ne condamne-t-elle pas à court ou moyen terme, l'allée d'arbres ?

La zone UY est prévue sur des parcelles privées. L'allée d'arbres se situe sur le domaine public, appartenant au Département.

Depuis la création et la densification de la zone on ne peut que constater que l'allée a été maintenue.

En effet, à chaque création d'accès, la CCPR est tenue de consulter le gestionnaire de réseaux, dans ce cas précis, l'Unité d'Aménagement de la Dordogne qui émet un avis sur la création d'un accès. Si le porteur de projet demande la suppression d'un arbre, le Département peut émettre la prescription de déplacer l'accès afin de préserver les arbres.

En conclusion, l'allée d'arbres ne peut être mis en péril avec le zonage. Le Département est le seul propriétaire de ceux-ci et donc le gestionnaire de leur entretien, conservation et préservation.

Remarque du CE : il est pris note de la réponse qui donne des garanties sur la conservation de l'allée d'arbres, importante pour l'entrée de ville de Ribérac.

CE - Une zone de chalandise à cet endroit ne va-t-elle pas banaliser l'entrée de ville de Ribérac ?

Pour rappel, l'axe 4. Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique du PADD, dans son objectif 4.2. Structurer l'offre commerciale et artisanale : limiter la dispersion des commerces et de l'artisanat tend à favoriser le développement du pôle principal (Ribérac/Villetoureix) en limitant la dispersion. Ainsi, le PLUi-H a été pensé dans cette logique économique. Le rajout de notre zonage est une rectification d'une erreur de cartographie puisque la zone économique existant depuis de nombreuses années.

De plus, le terme de zone de chalandise ne correspond pas réellement à la zone économique « Aux Deux Ponts Ouest » puisqu'elle n'est pas composée uniquement d'entreprises à vocation commerciale. En effet, il s'agit d'une zone très diversifiée en termes de destination économique : industriel, artisanat, commerce, tertiaire.

Enfin, la CCPR est partenaire de la commune de Ribérac dans son dispositif « Petites Villes de Demain » qui tend à redynamiser les centres-bourgs. La pérennisation d'une zone d'activités économiques existante et le développement du bourg ne sont pas incompatibles. Il convient de conserver le juste équilibre entre les besoins de tous.

Remarque du CE : le souhait de la CCPR d'étoffer les zones d'activités plutôt que d'en créer de nouvelles est en accord avec les orientations du PADD mais la nouvelle zone UY « Aux Deux Ponts Ouest » ne risque-t-elle pas de renforcer l'attraction du public pour le lieu au détriment du centre bourg de Ribérac ?

Nuisance sur le camping de Ribérac

CE - Est-il prévu des mesures d'accompagnement destinées à compenser la gêne voire le risque supplémentaire auxquels seront exposés les usagers du camping ?

Le Camping de la Dronne cohabite avec l'entreprise Dosilé depuis une vingtaine d'années. Pour rappel, le camping situé sur la commune de Villetoureix appartient à la commune de Ribérac. Ainsi, elle est propriétaire du camping et elle le met en gestion auprès d'un particulier.

La mairie a vendu une parcelle du camping à l'entreprise Dosilé afin que celle-ci puisse se développer. Cette vente a été faite en information du gestionnaire du camping.

Si des mesures d'accompagnement sont à prévoir pendant le temps des travaux notamment, cela ne relève pas du document d'urbanisme.

Remarque du CE : il est pris acte de la réponse

CE - La montée en puissance de la zone UY signifie-t-elle pas le déclin annoncé du camping ?

Tel que précisé ci-dessus, le camping de la Dronne cohabite avec l'entreprise depuis de nombreuses années. Particularité faite de ce camping entre Dronne et entreprise, cela n'enlève pour autant pas son attrait avec son cadre bucolique.

En effet, ce camping est un exemple pour notre territoire, qui promeut le « Périgord Inattendu », marque territoriale du Périgord Ribéracois.

Enfin, ce zonage et l'extension limitée de l'entreprise Dosilé (limitée à 15 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PPRI) ne profile pas du déclin du camping. De même, la CCPR étudie

actuellement une révision pour mettre en place un zonage Naturelle touristique sur ce camping existant.

Remarque du CE : faire cohabiter un lieu de loisirs/repos recevant du public avec une zone UY n'est pas de bon augure. Dans le cas présent la parcelle E 1174 hébergera l'extension d'une entreprise spécialisée dans la métallurgie dont le rapprochement de l'activité est susceptible de générer une augmentation des nuisances pour les usagers du camping.

Protection de la ressource en eau

CE - Les futurs parkings intégreront ils des dispositions favorisant l'infiltration des eaux pluviales, perméabilisation des places de stationnement par exemple ?

Le règlement de la zone UY ne fait pas l'objet de modification. A ce titre, le règlement de la zone UY ne contrevient pas à la mise en place de dispositif favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, en fonction de l'étendue du projet de construction, il convient de rappeler que le porteur de projet est soumis à un dossier Loi sur l'Eau.

Remarque du CE : le caractère particulier de la future zone UY (entre 2 bras de la Dronne, zonage du PPRI...) pourrait inciter à exiger des futurs porteurs de projet des parkings plus adaptés au milieu récepteur afin de pas augmenter les risques pour la ressource en eau.

CE- Est-il prévu un système de récupération et de filtration des eaux pluviales à la future zone UY (drainage et évacuation des eaux vers un exutoire) ?

Le règlement de la zone UY, dans sa section 3 - Équipements et réseaux, article 3-2- Dessertes par les réseaux, alinéa Eaux pluviales dispose que :

« La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir,) »

Le PLUI-H a déjà prévu au sein de son règlement, la gestion de l'eau pluviale tant sur les droits d'une parcelle que sur une zone aménagée. En l'espèce, chaque porteur de projet devra gérer ses eaux pluviales puisqu'aucune nouvelle création de zones d'activités ne justifie la mise en œuvre d'une réflexion globale puisque la majeure partie de la zone est déjà urbanisée

Remarque du CE : les futures implantations devront satisfaire les dispositions particulières des diverses prescriptions attachées à la zone : PPRI, PLUIH, périmètre de protection de captage AEP, Natura 2000.

CE - Actuellement le règlement de la zone A impose une surface non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre de la Dronne, ce qui revient à respecter une zone tampon protectrice, est-il prévu de reporter la mesure dans la future zone UY ?

La zone agricole dite zone A met en place une bande de non-constructibilité de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut des talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion. En effet, les zones agricoles couvrent la majeure partie de notre territoire et ont vocation à ne pas être densifiée, c'est pour cela que les règles de constructibilité y sont plus restreintes.

La zone urbaine à vocation économique, dite zone UY tend à être urbanisée. Les prescriptions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'imposent déjà à ces zones urbaines de même que l'article 10 des dispositions générales du règlement (cf. annexe 2).

Ainsi, la zone UY respecte les servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux droits à construire, tout en permettant le développement économique.

Remarque du CE : la zone tampon est principalement importante pour la préservation de la ressource en eau et le maintien de la biodiversité. Au vu des usages déjà installés (entreprise métallurgique, boucherie), il semblerait utile de conserver une zone tampon de 10 m dans la zone UY.

Partie 2

Aux Petits Prés

Madame le Commissaire Enquêteur souligne de nouveau les servitudes et prescriptions d'urbanisme s'appliquant aux droits des terrains objet de la révision allégée.

Périmètre du projet

CE - Quel est le périmètre de la surface ajoutée « Aux Petits Prés » ? Parcelle D 1863 prise en entier ou pour partie ?

Le périmètre de la parcelle D 1863 doit être pris uniquement **en partie** et non en totalité.

La surface, objet de la révision allégée, représente précisément :

- Une surface de 0,24 hectare au total,
- Parcelle D 1862 en totalité, soit 0,164 hectare,
- **Parcelle D 1863 pour partie, soit 0,077 hectare** (sur une parcelle ayant une contenance totale de 0,094 hectare)
- **Récapitulatif**

Parcelles	Surfaces totale des parcelles	Surface comptabilisées dans la révision N°2
D1882	1640 m ²	1640 m ²
D1883	940 m ²	770 m ²
Totalité surface ajoutée à la zone UY – Aux petits Prés		2410 m²

La désignation des parcelles ci-dessus est fausse.

Remarque du CE : voilà une explication claire introuvable dans le dossier. Le fait d'indiquer les deux parcelles D 1862 et D 1863 comme nécessaires à l'extension projetée laisse entendre qu'elles sont prises en entier. Il aurait été plus compréhensible de préciser D 1863p.

Protection de la ressource en eau

La PPRI implique la mise en œuvre de dispositions particulières en zone rouge.

CE - Quelles seront les possibilités d'extension offertes à l'ICPE connexe au vu du classement des parcelles en zone rouge du PPRI et pour partie dans le périmètre rapproché d'un captage AEP ?
De manière identique au premier projet, le règlement du PPRI de Villeteureix s'applique. Lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme, l'arrêté sera prescrit au regard des dispositions du règlement du PLUi-H, et du PPRI.

Des contraintes relevant du domaine ICPE peuvent s'imposer en plus au porteur de projet mais relève du code de l'environnement et non de l'urbanisme.

Concernant la proximité du captage du réseau d'eau potable. A chaque dépôt de demande d'urbanisme, nous consultons le service gestionnaire. Ce dernier informe d'une part de la réalisation du projet ou non et d'autre part, des prescriptions éventuelles à respecter.

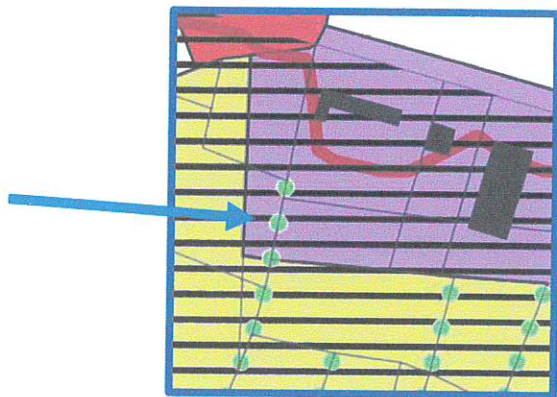
Remarque du CE : le règlement écrit du PPRI précise « *dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages potables...sont interdites toutes constructions ou installations superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau* ».

Le règlement du PPRI exclut donc par définition les dépôts ou extension d'une entreprise polluante de récupération de métaux.

Sensibilités écologiques (Ace)

CE - Le projet maintient-il la protection des linéaires boisés instaurée dans le PLUi-H en vigueur au niveau des parcelles concernées par la révision ?

Le document graphique actuel de la zone observée vise effectivement un linéaire boisé tel que le futur plan de zonage présenté ci-dessous :



Le linéaire boisé sera maintenu et non remis en cause dans la procédure de révision.

Remarque du CE : sur ces parcelles au sol remanié par l'activité humaine, ce linéaire boisé est particulièrement important au vu de la spécificité du milieu.

CE - Le site fera-t-il l'objet d'investigations naturalistes (présence d'une zone humide non altérée sur D1863) afin de déterminer précisément les enjeux ?

Un travail d'inventaire est mené depuis le 05/06 (date de la principale étude sur site), il est actuellement en cours de finalisation.

Il en ressort que :

- les parcelles visées par l'extension sont déjà remblayées et servent de dépôt, en ce sens elles sont pauvres en biodiversité,
- les parcelles alentours ont été plus particulièrement étudiées et relèvent plus des prairies que de réelles zones humides,
- les principes de préservation viseront donc les abords et la préservation des habitats aux abords plus que le site en lui-même.

Remarque du CE : travail d'inventaire mené depuis le 05/06, de quelle année ? le porteur de projet ne précise pas.

Rappelons que les inventaires doivent s'étaler sur les quatre saisons d'une année. Les sites de projet touchent ou comportent des zones humides (E 1174 et D 1863), il aurait été intéressant d'avoir des inventaires à ce niveau-là afin de déterminer la vulnérabilité des milieux et les risques d'impacts dus à la révision allégée N°2.

Document achevé le 21 août 2024

Le commissaire enquêteur

Joëlle DÉFORGE

Remis en mains propres le 23 août 2024

En mairie de Coutures

À M. BAZINET, Président de la CCPR

Signature

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLUiH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS

Table des matières

Publicité de l'enquête.....	2
Ambiance de l'enquête	2
Contributions du public.....	2
Dossier d'enquête publique	3
Projet de Révision allégée N°2 du PLUiH de la CCPR.....	3
Carte d'identité du site de projet « Au Deux Ponts Ouest »	3
Objectif	3
➤ Permettre la pérennité d'entreprises existantes sans banaliser l'entrée de ville de Ribérac et aggraver les pressions sur l'environnement.....	4
Carte d'identité du site de projet « Aux Petits Prés »	4
Objectif	4
➤ Régulariser une situation existante sans aggraver la pression sur l'environnement.....	5
Bilan de la concertation en amont de l'enquête.....	5
Avis des PPA sur le projet.....	5
Avis de la MRAe.....	5
Avis du commissaire enquêteur	6

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLUIH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS

L'arrêté n°2024-02 en date du 04 juin 2024 de monsieur le Président de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (CCPR) a fixé les modalités de l'enquête publique relative à la révision allégée n° 2 du PLUI-H du territoire de la communauté.

Par décision n° 24000024/33 en date du 09 mars 2024 du tribunal administratif de Bordeaux, Madame Joëlle DÉFORGE a conduit l'enquête publique qui s'est déroulée du **24 juin au 26 juillet 2024** soit durant 33 jours consécutifs.

Entre la prise de décision du tribunal administratif début mars 2024 désignant Mme DÉFORGE et le début de l'enquête publique fin juin 2024, l'objet de l'enquête a été modifié. Initialement prévu pour 2 révisions allégées (N°1 et 2) du PLUIH de la CCPR, le projet de révision allégée n°1¹ a été abandonné par le conseil communautaire de la CCPR.

Consulté par le commissaire enquêteur (CE), le greffier en chef du tribunal administratif de Bordeaux a confirmé la validité de la décision initiale n° 24000024/33.

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a répondu aux formes réglementaires par des parutions répétées dans 2 journaux lus dans le département et l'affichage de l'avis d'enquête au siège de la CCPR à Ribérac, en mairie de Villeteureix et aux abords des 2 unités foncières concernées par la révision allégée N°2.

Un léger retard de la 1ère publication dans un des journaux n'est pas de nature à avoir empêché une bonne information du public au vu de la durée de l'enquête fixée à 33 jours (point détaillé au 2.6 du rapport d'enquête).

Un certificat d'affichage du président de la CCPR sera joint au dossier.

Ambiance de l'enquête

Tout a été mis en œuvre pour informer et recevoir confortablement le public. Ce dernier ne s'est pas intéressé au projet de révision allégée n°2 du PLUIH, il a ignoré les permanences dédiées et n'est pas venu en mairie consulter le dossier.

La possible consultation du dossier mis en ligne sur le site internet de la CCPR n'a pas été portée à la connaissance du CE.

Contributions du public

Il n'y a aucune contribution du public, rien n'a été laissé sur le registre d'enquête papier en mairie de Villeteureix, aucun courrier postal reçu ou note remise, aucun mail se rapportant à l'enquête.

¹ Objet de la révision n°1 prévue par la CCPR : création d'un zonage encadrant l'implantation d'hébergements insolites sur la commune de La Jemaye-Ponteyraud. (Projet abandonné)

Dossier d'enquête publique

Dans sa forme actuelle, le dossier n'aurait pas dû être soumis au public. De trop nombreuses erreurs en jalonnent le texte et le rendent incompréhensible. L'errata obtenu par le CE avant le début de l'enquête ne suffit pas à racheter l'ensemble.

Le dossier est à revoir avant approbation.

Afin de relativiser les effets négatifs potentiels des documents du dossier sur l'information du public, remarquons que ce dernier, globalement absent, n'a apparemment pas eu à en souffrir.

Projet de Révision allégée N°2 du PLUiH de la CCPR

Le projet de révision allégée n°2 touche 2 unités foncières distinctes, néanmoins proches l'une de l'autre, sur le territoire de la commune de Villeteureix - 24600.

Il s'agit de soustraire 1,78 ha à la zone A, répartis sur deux secteurs déjà urbanisés malgré le zonage actuel, au profit de la zone UY afin d'assurer la pérennité d'entreprises installées. Les 2 sites sont dans la vallée de la Dronne, pour l'un en limite sud de Villeteureix et en entrée de ville de Ribérac.

Le projet de révision allégée N°2 ne contrevient pas aux orientations du PADD dont l'objectif 4.1 de l'axe 4 est de réaffirmer le bloc Ribérac/Villeteureix comme pôle économique principal du territoire et d'orienter de nouvelles entreprises vers ce pôle.

Carte d'identité du site de projet « Au Deux Ponts Ouest »

- Natura 2000 – ZSC Vallée de la Dronne de Brantome à sa confluence avec l'Isle ;
- ZNIEFF de type II : Vallée de la Dronne de Saint-Pardoux-La-Rivière à sa confluence avec l'Isle ;
- Périmètre de protection éloignée d'un captage AEP ;
- Zone rouge du PPRI pour E1174, bleue pour le reste de l'emprise ;
- Zone humide altérée (en grande partie urbanisée - EPIDOR) ;
- Entrée de ville de Ribérac ;
- Site inscrit « Allée d'arbres » longeant la future zone UY (RD 708).



Figure 1 - zonage actuel



Figure 2 - zonage après révision allégée n°2

Objectif

Régulariser 1,54 ha du zonage du PLUiH d'une unité foncière déjà ouverte à l'urbanisation en reclassant le secteur en zone UY² prenant en compte l'ensemble des entreprises déjà installées et incluant un surplus de surface permettant les évolutions indispensables à leurs pérennisations ainsi qu'à l'accueil éventuel de nouvelles activités autant que la zone pourra en contenir.

² Zone UY : zone à vocation principale d'activités mixtes (artisanales, commerciales et industrielles) sans coefficient du sol.

La situation géographique du site, entre deux bras de la Dronne et les protections en faveur de l'environnement entraînent théoriquement un enjeu paysager et des contraintes strictes au niveau de la protection de la ressource en eau et de la biodiversité sur un territoire classé en ZRE³.

➤ **Permettre la pérennité d'entreprises existantes sans banaliser l'entrée de ville de Ribérac et aggraver les pressions sur l'environnement**

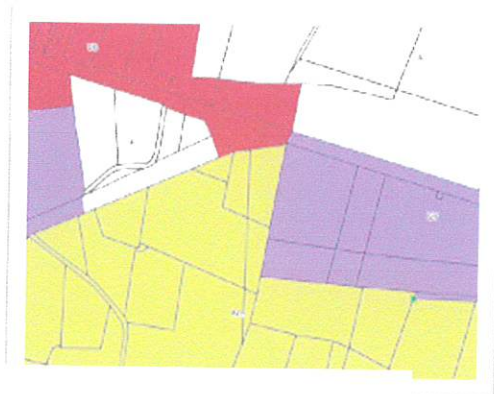
La visite de terrain « Aux 2 Ponts Ouest » est révélatrice d'une réalité qui ne correspond pas aux multiples protections encore attachées au site qui est déjà fortement urbanisé et artificialisé. Le sol, anciennement zone humide, remblayé sur plus de 2 m de hauteur, les grands parkings goudronnés... font que le site a les caractéristiques évidentes d'une zone d'activités mixtes et plus aucune de la zone A à laquelle il appartient.

Le choix ancien d'autoriser l'implantation d'entreprises à cet endroit est étonnant au vu des préoccupations actuelles (rareté galopante de la ressource en eau, conservation et restauration de la biodiversité...) mais la volonté affichée de pérenniser les activités présentes impose aujourd'hui de reconnaître la situation en reclassant en zone UY les parcelles nécessaires. La procédure permettra de mettre le zonage du PLUiH en conformité avec la réalité du terrain.

Ce qui peut être fait désormais pour éviter d'aggraver les risques et la pression sur la ressource en eau et ménager le camping connexe de Ribérac, viendra de la sélection des futures activités et des conditions de leur implantation.

Carte d'identité du site de projet « Aux Petits Prés »

- Natura 2000 - Vallée de la Dronne de Brantome à sa confluence avec l'Isle (parcelle D 1863) ;
- Périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP ;
- Zonage Ace, zone agricole de préservation des continuités écologiques ;
- Zone rouge du PPRI ;
- Zone humide (encore pour partie fonctionnelle – source EPIDOR).
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (linéaires boisés).



Zonage actuel



zonage modifié par la révision allégée n°2

Objectif

Prolonger la zone UY existante de 0,24 ha afin de régulariser la situation d'une entreprise (ICPE) installée depuis longtemps à l'une des extrémités de la zone.

Les 2 parcelles nécessaires, en continuité de l'entreprise, sont déjà occupées par divers dépôts de matériaux, en zone Ace du PLUiH de la CCPR.

³ ZRE : Le classement en Zone de répartition des eaux caractérise une insuffisance chronique de la ressource en eau par rapport aux besoins.

L'une des 2 parcelles, D 1863, prise pour partie seulement, a encore un caractère semi naturel avec un sol remblayé mais non goudronné et des arbres en lisière.

➤ Régulariser une situation existante sans aggraver la pression sur l'environnement

La situation de l'entreprise dont l'étalement en tous sens dans un secteur Ace peut surprendre, demande à être régularisée en matière d'occupation du sol.

Une attention particulière devra être portée à la parcelle D 1863 dont une partie repose encore sur une zone humide non altérée, la surface correspondante à la zone humide devant être exclue de l'extension de la zone UY.

Bilan de la concertation en amont de l'enquête

Les modalités de la concertation publique ont été définies par le conseil communautaire de la CCPR par délibération N° 2022/171 en date du 27/10/2022. « La consultation s'est déroulée de manière satisfaisante et aucune requête n'a été transmise » délibération N°2024-02 du 13/01/2024.

Avis des PPA sur le projet

Les différents avis sont positifs

SCOT Périgord Vert	Avis favorable
Chambre d'Agriculture Dordogne	Avis favorable – 3 réserves quant au respect du PPRI et la prise en compte du captage AEP et des contraintes du zonage Natura 2000.
Mairie de Villeteureix	Avis favorable – pas d'observation
CDPENAF	Avis favorable – pas d'observation
DDT Dordogne 03/05/2024	Avis favorable - 2 observations sur les prescriptions imposées par le zonage Natura 2000, le PPRI, et les zones humides sur les parcelles E 519p et D 1863.
DDT Dordogne 21.05.2024	Dérogation au principe d'urbanisation limitée accordée

Avis de la MRAe

Le projet de révision allégée N°2 a bénéficié d'un avis circonstancié de la MRAe qui peut sembler en décalage au vu de la réalité des 2 unités foncières concernées et du souhait de la CCPR de reconnaître les secteurs en tant que zones d'activités mixtes.

La CCPR a répondu globalement aux remarques émises par la MRAe en consentant à apporter un certain nombre de compléments au dossier avant approbation par le conseil communautaire. L'échange avis MRAe/réponse CCPR est longuement rapporté au point 1.4-3 du rapport d'enquête.

Dans ces circonstances particulières de reconnaissances de situations installées depuis longtemps, la démarche itérative de l'évaluation environnementale n'a plus de sens, le choix du site n'étant plus à faire, la méthode ERC inapplicable, la prise en compte des sensibilités paysagères impossible...

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse du CE, la CCPR conclut de façon réaliste en ce qui concerne l'extension de la zone UY « Aux Petits Prés » par la phrase - *les principes de préservation viseront donc les abords et la préservation des habitats aux abords plus que le site en lui-même.*

Avis du commissaire enquêteur

Prenant en considération :

- La publicité correcte faite autour de l'enquête publique même si, malheureusement, elle n'a entraîné aucune participation du public ;
- Les différents avis et délibérations joints au dossier témoignant du respect des prescriptions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de révision allégée N°2 avant l'enquête publique (bilan de la concertation, avis des PPA (CDPENAF), avis de la MRAe après examen au cas par cas, accord préfectoral à la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée) ;
- L'avis globalement favorable porté sur le projet par les PPA et la commune de Villeteureix ;
- La réponse de la CCPR à l'avis de la MRAe ;
- Le mémoire de la CCPR en réponse au procès-verbal du CE apportant un certain nombre de garanties quant aux suivis des prescriptions du PPRI et celles en faveur de la protection des captages AEP ;
- L'occupation et l'état du sol des 2 sites concernés, déjà impactés par les activités humaines, ayant donc perdu depuis longtemps toute fonctionnalité en faveur de la préservation de la ressource en eau comme de la biodiversité ;

Le commissaire enquêteur **émet un avis favorable** au projet de révision allégée N°2 de la CCPR afin de reconnaître des zones d'activités existantes et ainsi de régulariser le zonage du PLUIH de la CCPR par :

1. Le reclassement de 1,54 ha de zone A en zone UY « Aux Deux Ponts Ouest », en recommandant d'être attentif à la sélection et aux conditions d'implantation d'éventuelles futures activités afin de ne pas aggraver les risques et la pression sur la ressource en eau ;
2. Le reclassement de 0,24 ha de zone Ace en zone UY « Aux Petits Prés » en conservant les linéaires boisés et en excluant réellement de l'emprise de la zone UY l'extrémité de la parcelle D 1863 qui héberge une zone humide apparemment non altérée.

Document achevé le 21 août 2024

Le commissaire enquêteur

Joëlle DÉFORGE

Remis en mains propres en mairie de Coutures
À Monsieur BAZINET, Président de la CCPR
Le 23 août 2024,
Signature