

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

ARRONDISSEMENT DE BERGERAC

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE

**ENQUETE PUBLIQUE
DU 16 DECEMBRE 2013 AU 17 JANVIER 2014
SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE COURS DE PILE**

1^{ère} partie : RAPPORT

2^{ème} partie : CONCLUSIONS

**Rédigé par Bernard BESANÇON
Commissaire Enquêteur.**

1^{ère} partie : RAPPORT

A- PRESENTATION DE L'ENQUETE

B- COMPOSITION DU DOSSIER

C- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

**D- ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME
DE COURS DE PILE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**E- OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC
ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A- PRESENTATION DE L'ENQUETE-

Objet de l'enquête publique-

- Renseigner le public sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COURS DE PILE intégrée dans la Communauté d'Agglomération Bergeracoise,
- Recueillir les observations et donner des avis motivés sur les demandes formulées par le public et les personnes morales éventuellement intervenantes,
- Donner un avis sur le projet de modification du P.L.U. engagé par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise après délibération du Conseil Municipal de COURS DE PILE dans sa séance du 23 septembre 2010 alors que le plan d'urbanisme local initial est en vigueur depuis le 28 février 2008,

Références-

- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 2 octobre 2013, désignant le Commissaire enquêteur et son suppléant.
A noter que cette décision concerne à la fois, la modification et une révision du P.L.U., **mais le Maître d'Ouvrage ne peut lancer dans l'immédiat que la modification ; la révision est différée dans l'attente d'études complémentaires notamment sur le plan environnemental.**

- Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise en date du 27 novembre 2013, fixant les modalités de l'enquête.

- Dossier présenté et établi par le Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme R. DUBOIS, 95 rue du Palais Gallien à BORDEAUX.

Ce dossier comprend également les pièces administratives (délibération du Conseil Municipal, arrêté du Président de la Communauté d'agglomération, publications dans la Presse).

- Code de l'Urbanisme.
- Code de l'Environnement.

Période d'enquête-

Du lundi 16 décembre 2013 au vendredi 17 janvier 2014 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la Mairie de COURS DE PILE, et lors des permanences du Commissaire Enquêteur indiquées, dans l'arrêté communautaire, et les publications dans la Presse.

B- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE-

Présenté avec les pièces administratives indispensables suivantes :

- délibération du Conseil Municipal engageant le projet de modification du P.L.U. en date du 23 septembre 2010,
- arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise fixant les modalités de l'enquête en date du 27 novembre 2013,
- publications règlementaires dans la Presse, et dans les délais impartis, pour information du public.

Ce dossier comprend aussi, en sus du projet proprement dit de modification du P.L.U., une copie de l'annonce de l'enquête par courriel, les avis des Personnes Publiques associées et une demande de désistement pour l'évaluation environnementale.

Le dossier de mise à l'enquête aborde successivement dans un **additif** (pièce n° 1) du rapport de présentation de base du P.L.U. initial :

◆- La présentation du contexte de la modification et les raisons du choix de cette procédure dont le déroulement est mené, en toute légalité, unilatéralement par la Collectivité Communautaire,

◆- Les contraintes d'aménagement en termes de servitudes d'utilité publique,

◆- Les objectifs de la modification à savoir :

- la réorganisation du site de développement des « Rivachauds – Champs de Cours », basée, sur la suppression de l'accès depuis la route des Granges (qui s'accompagne de la suppression d'une partie de la voie principale de desserte), et sur l'inscription d'un nouvel accès au nouveau quartier depuis l'allée des Tilleuls,,

- la suppression de l'emplacement réservé n° ERI initialement destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier depuis la route des Rivachauds vers le site de développement à long terme des « Rivachauds – Champs de Cours » (partie sud – Est du secteur global),

- la modification des articles :

- *-UA 7, UA 10, UA 11,
- *-UB 7, UB 10, UB 11,
- *-UC 7, UC 10, UC 11,
- *-1 AU 2, 1 AU 7, 1AU 10, 1 AU 11,
- *- A 7, A 10, A 11,
- *- N 2, N 7, N 10, N 11,

du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juillet 2008, démarche initiée dans le but de rendre plus facile, simple et transparente l'interprétation de l'application de la règle touchant aux limites séparatives, aux hauteurs des constructions et à leur aspect.

◆- Les incidences de la modification sur l'environnement qui restent sans effet, selon l'analyse présentée, tant sur les espaces boisés que sur les milieux naturels humides ou écologiques, ou encore sur le patrimoine et les zones agricoles. Une amélioration est par contre apportée quant à la circulation au sein de la partie agglomérée de la Commune.

Dans la pièce n° 2 et dernière du dossier d'enquête, on trouve une description **détaillée du contenu** des modifications apportées au P.L.U. sous forme d'un cahier explicite appuyé selon le cas, sur des documents graphiques et cartographiques pour chacune des deux grandes parties :

- les modifications de voirie et d'emplacements réservés,
- les modifications règlementaires pour les constructions.

Globalement, l'ensemble du dossier soumis à l'enquête contient, pour ce qui relève de notre mission, les informations et indications nécessaires pour l'explication du projet au public.

C- DEROULEMENT DE L'ENQUETE-

Les permanences-

En Mairie de COURS DE PILE, assurées par nous, Commissaire enquêteur désigné, en exécution des stipulations de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise du 27 novembre 2013, et tenues les :

- lundi 16 décembre 2013 de 13 h à 15 h.
- vendredi 27 décembre 2013 de 14 h 30 à 16 h 30.

- vendredi 3 janvier 2014 de 10 h à 12 h.
- mardi 7 janvier 2014 de 10 h à 12 h.
- vendredi 17 janvier 2014 de 14 h 30 à 16 h 30.

Le registre d'enquête-

Présenté sous forme de cahier à feuillets non mobiles, déposé en Mairie, a été paraphé par nos soins, après numérotation de chaque page au nombre de 20 pour les dépositions (10 feuillets).

Ce registre, mis à la disposition du public en Mairie, était joint au dossier technique et administratif donnant tous éléments d'information sur le projet, lui-même visé et paraphé par nos soins.

Le certificat,

attestant l'affichage de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération prescrivant l'ouverture de l'enquête, a été établi et joint au dossier. Cet affichage s'est effectué en Mairie, notamment à l'extérieur des locaux, au tableau prévu à cet effet, et dans trois endroits sur le territoire communal ainsi qu'au siège de la C.A.B. (domaine de la Tour à Bergerac).

La publicité réglementaire-

a bien été effectuée dans le journal Sud-Ouest des 28 novembre, 3 décembre et 19 décembre 2013, ainsi que dans le journal régional Réussir le Périgord des 29 novembre et 20 décembre 2013.

Clôture de l'enquête-

Le registre a été clos par le Commissaire enquêteur à la fin de l'enquête le 17 janvier 2014 à 16 h 45.

La procédure s'est déroulée normalement. Pendant la durée de l'enquête, nous avons été assisté par Mme Blandine SANVOISIN, chargée de mission urbanisme à la C.A.B., et Mme Sylvie MOULINIER, Secrétaire, afin d'obtenir les compléments d'information nécessaires à la compréhension et à l'explication du dossier.

Par ailleurs, pendant le déroulement de l'enquête, nous avons examiné quelques aspects du dossier avec M. André ZAVAN, Premier Adjoint de la Municipalité de COURS DE PILE.

Nombre et répartition des interventions exprimées pendant l'enquête-

Dix personnes (ou familles) sont intervenues pour treize motifs, deux d'entre elles ayant présenté plusieurs requêtes :

- demandes de communication de dossier (par courriel) = 4,
- demandes de **renseignements** sur, les zonages du P.L.U. ou Règlement d'Urbanisme, sans aborder particulièrement les modifications objet de l'enquête = 5,
- demande d'adaptation du Règlement d'Urbanisme du P.L.U., pour la zone constructible UB (article UB2) = 1
- demandes de changement d'affectation de zonage de certaines parcelles, au sein du P.L.U. Ces demandes sortent du cadre et de l'objet stricts de l'enquête = 3.

D- ANALYSE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET AVIS-

Dans sa forme et sa présentation, le projet de **modification** du P.L.U. de la Commune de COURS DE PILE nous paraît contenir les informations nécessaires pour la compréhension par le public, de la démarche et des objectifs engagés par la Municipalité.

L'ordonnancement du dossier, selon une composition et un plan rappelé au chapitre B ci-dessus, s'appuie, sur les besoins exprimés par la population ces récentes années et sur les réflexions des Elus propres aux adaptations conséquemment nécessaires dans le respect des qualités environnementales. Ces adaptations concernent aussi l'amélioration des conditions de circulation et de desserte des quartiers.

- Enjeux et objectifs du projet :

◆- Pour le site des « Rivachauds – Champs de Cours » :

- supprimer depuis la route des Granges, l'accès au site de développement à court terme de 4,5 ha, situé au nord- Est,

- supprimer la portion de la voie principale de desserte comprise entre la route des Granges et l'allée des Tilleuls,

- autoriser le déboucher sur la route de Bergerac de la voie de desserte principale, depuis l'allée des Tilleuls,

- supprimer la voie de desserte interne du site de développement à court terme (superficie 4,5 ha) situé au nord - Est,

- supprimer l'emplacement réservé ERI qui ne s'avère plus indispensable compte tenu de la réalisation d'un lotissement communal « fermé ».

Toutes ces mesures doivent permettre de mieux organiser, gérer et parfaire les échanges de circulation et de desserte dans le quartier des « Rivachauds- Champs de Cours » après **cinq années d'application** du P.L.U. approuvé le 28 février 2008.

◆- Les modifications du règlement d'urbanisme dans ses articles UA, UB, UC, 1 AU, A et N, tels que cités au chapitre B précédent :

Il s'agit de réécrire d'une façon plus simple, plus claire et plus réaliste des règles de construction et d'implantation des bâtiments, en tenant compte des difficultés rencontrées pendant les premières années de gestion du P.L.U. Ainsi, se trouvent améliorées pour être mieux admises, des règles exigées (mais nécessaires en termes d'intérêt général) touchant :

- aux limites séparatives, aux hauteurs maximales (habitations et constructions annexes), à l'aspect extérieur (toitures) pour les zones constructibles UA, UB, UC, 1AU,

- aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières pour les constructions en zone naturelle N, ainsi qu'à leur aspect et leur hauteur,

- à l'aspect extérieur (toitures) et aux hauteurs maximales (y compris les annexes) pour la zone agricole A.

Toutes ces dispositions qui sont présentées en détail par zone sous forme de tableaux comparatifs, et très facilement lisibles (impression noire pour la situation actuelle et en face, de couleur rouge, pour les modifications projetées), vont dans le sens de la clarification, de la simplification et de l'homogénéisation du document d'urbanisme P.L.U., opposable aux tiers, afin d'en obtenir une gestion plus juste et efficace.

*- **Impacts du projet sur l'environnement :**

Les modifications sus mentionnées (réorganisation du site de développement des « Rivachauds – Champs de Cours » et réécriture de quelques dispositions réglementaires (limites séparatives, aspects, hauteurs) s'inscrivent totalement dans la continuité **des orientations générales** en matière d'urbanisme et **d'Aménagement et de Développement Durable**, définies dans le P.L.U. approuvé en juillet 2008.

Ces modifications n'ont aucun effet négatif sur l'environnement aussi bien pour les haies, les bois, les milieux naturels d'intérêt écologique, le paysage ou les espaces dédiés à l'agriculture ; mais elles apportent par ailleurs une amélioration quant à la circulation au sein de la partie agglomérée de la Commune.

Au cours de l'enquête, nous n'avons reçu aucune intervention du public susceptible d'infirmer ou contredire ce constat.

***- Concernant la concertation préalable avec les Services associés et la présentation au Public du projet :**

Nous remarquons que le dossier d'enquête comporte les réponses de huit Services associés parmi ceux consultés sur la **modification** du P.L.U. ; **tous les avis formulés sont favorables au projet.**

Vis-à-vis du Public, la Commune n'a pas fait de concertation préalable sur la modification qui a été décidée, par le Conseil Municipal, à la suite de plusieurs difficultés rencontrées lors de l'instruction des permis de construire ou autres autorisation de droit des sols. Cette décision a aussi été motivée par le mauvais positionnement de deux accès desservant les zones urbanisables (AU) du secteur « Rivachauds – Champs de Cours ».

Après le Conseil Municipal du 23 septembre 2010 prescrivant la procédure, les Elus ont échangé régulièrement, avec les habitants, sur le projet de modification. En effet, la modification du P.L.U. ayant notamment pour objectif de clarifier, voire assouplir le règlement du P.L.U., l'information a été transmise à chaque fois qu'un permis de construire était déposé, ou qu'un particulier venait se renseigner sur la constructibilité de son terrain. L'information a donc été diffusée au cas par cas, auprès des personnes intéressées.

A notre avis cette démarche a été suffisante pour le lancement du projet, ce que confirme l'absence d'interventions tendant à émettre des réserves ou des oppositions.

E- OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES ET AVIS MOTIVES-

Pendant la durée de l'enquête, nous avons reçu treize interventions que l'on peut segmenter en quatre groupes selon la répartition suivante :

***- 1- Demandes de communication de dossier (par courriel)-**

Les documents sur la modification du P.L.U. ont été envoyés par courriel par Mme SANVOISIN, chargée de Mission Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise :

- le 29 décembre 2013 pour M. Dominique GRANGER,
- le 2 janvier 2014 pour M. Michel GUY,
- le 14 janvier 2014 pour Mme Virginie LECOURT,
- le 16 janvier 2014 pour M. Patrick DELACOURT.

Aucun retour sur cette prise de connaissance du dossier, par les quatre intervenants, n'a été enregistré.

*- 2- Demandes de renseignements sur les zonages du P.L.U. ou le Règlement d'Urbanisme sans aborder nécessairement les modifications objet de l'enquête publique-

- M. Bernard TEYSSANDIER, à propos des possibilités de construire sur sa propriété située chemin des peupliers et incluse dans la zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Le règlement d'urbanisme prévoit l'urbanisation à court terme de cette zone, sur présentation d'un projet élaboré avec les équipements et raccordements nécessaires: *Rappel de la réglementation est fait à M. TEYSSANDIER.*

- M. et Mme BAZEILLE, résidant à Bergerac, mais propriétaires aux lieux dits « Route de Bazet », la « Bourdonne », les « Reclausoux » sur la Commune de Cours de Pile :

- pour le lieu dit « Route de Bazet », il s'agit d'une simple demande de renseignements pour confirmer l'existence d'une zone constructible à court terme 1AU.

Le plan général de zonage nous a permis de répondre à la question posée.

- Mme Yvonne MONIER et sa fille Martine, interviennent pour obtenir des informations sur la situation de leur propriété, cadastrée AY 36, par rapport aux zones constructibles du P.L.U., au lieu dit « Les Rivachauds ».

Une partie de cette parcelle, côté sud, a été vendue pour établir une construction, car située en zone UB (urbanisation immédiate). Le reste de la parcelle, côté nord, est situé en zone 1AUa, du P.L.U. et a vocation à être constructible à court terme sous réserve d'amener les équipements en voirie et réseaux nécessaires à sa desserte.

Le plan général de zonage du P.L.U. a permis de fournir les renseignements demandés.

- M. Jean Luc TONDEUR, propriétaire et fermier au lieu dit « Route de St-Germain » (n° 275) désire s'informer sur le changement d'affectation de la grande parcelle actuellement classée au P.L.U., NL (Naturelle – Loisirs) sur 7 hectares, en face du cimetière.

Le traitement de cette parcelle n'est pas prévu au projet de modification, objet de la présente enquête, mais relève d'une procédure de révision dont le déroulement a été différé par le Maître d'Ouvrage.

- M. et Mme Pascal RIGHI, interviennent pour le compte de leur fils Giovanni, propriétaire au lieu dit « aux Nicolas » parcelle n° 117 section AI, aux fins d'obtenir des précisions sur la partie réglementaire des constructions susceptibles d'être établies en zone naturelle N1 du P.L.U.

Les informations sont fournies à partir du projet de modifications présenté à l'enquête, qui concerne entre autre le zonage N1. Photocopies de ces modifications sont données par le Secrétariat de la Mairie.

*- 3- Demande d'adaptation du Règlement d'Urbanisme du P.L.U., pour la zone constructible UB (article UB2) :

- Intervention de M. Didier RUDELIN, deuxième Adjoint au Maire de la Commune de Cours de Pile, relative à la **suppression**, dans la partie du Règlement du P.L.U. (article UB2) du 2^{ème} alinéa relatif aux constructions **annexes**.

M. RUDELIN s'exprime au nom du Conseil Municipal et dans le but, après réflexion complémentaire, de faciliter l'implantation des annexes non accolées, par rapport aux bâtiments principaux et à la voirie.

Cette mesure pour un détail du règlement, n'a pas été incluse dans le projet de base par omission, et s'inscrit dans la démarche (ce que nous confirme le Maire, M. CAPURON) de la Municipalité tendant à simplifier l'instruction des permis de construire. *Avis favorable.*

*- 4- Demandes de changement d'affectation de zonage de certaines parcelles, au sein du P.L.U.-

Ces demandes sortent du cadre et de l'objet stricts de l'enquête, nous les citons néanmoins :

- M. et Mme BAZEILLE, résidant à Bergerac, propriétaires sur la Commune de Cours de Pile, interviennent :

●- pour le lieu dit « La Bourdonne », il s'agit de la parcelle n° 30 qui jouxte la zone constructible UC et pour laquelle M. et Mme BAZEILLE demandent l'incorporation dans la zone UC. La superficie de cette parcelle n° 30 est d'environ 4.000 m2.

●- pour le lieu dit « Les Reclaussoux », il s'agit d'une parcelle d'environ 4.000 m2 disposée en longueur depuis la rivière Dordogne et incluse dans le zonage agricole Ah du P.L.U. en cours de validité, où toute construction hors activités agricoles n'est pas recevable. Cependant, M. et Mme BAZEILLE, anciens agriculteurs, souhaiteraient que cette parcelle soit constructible à des fins ne concernant pas l'exploitation agricole.

Pour les lieux dits « La Bourdonne » et « Les Reclausoux », les requérants considèrent que leur demande viendrait en compensation des terrains qu'ils déclarent céder, par ailleurs gratuitement, à la Commune, pour l'aménagement du carrefour de la route du Bazet.

C'est dans une procédure de révision du P.L.U., que des décisions de la C.A.B. pourraient intervenir pour ces deux cas, étant précisé qu'à priori, seule la demande pour le lieu dit « La Bourdonne » (parcelle n° 30) nous paraît recevable, car jouxtant une zone urbanisable UC.

- M. et Mme Pascal RIGHI, sollicitent, au nom de leur fils Giovanni, propriétaire au lieu dit « Aux Nicolas », parcelle n° 117 section AI, la création sur ce terrain d'une petite zone N1 (naturelle avec possibilités de construire sous conditions). Ils signalent l'existence (et donc l'acceptation) dans le P.L.U. en vigueur, de plusieurs petits zonages de ce type autour de quelques maisons disséminées dans le secteur nord – Est, de la Commune, les concernant.

Selon leur déclaration, une telle demande serait en instance depuis une récente donation notariée et n'aurait pas été prise en compte lors des dernières concertations sur le P.L.U.

Ils précisent en outre, que des constructions vétustes ont déjà été implantées sur ce terrain (n° 117 section AI) mentionnées comme « maison » sur les avis d'imposition foncière qui nous ont d'ailleurs été présentés. La parcelle en bordure de la voie communale a une superficie d'environ 1.800 m², desservie par l'eau potable ainsi que par le réseau électrique à proximité.

Il appartiendra à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise d'examiner l'opportunité de cette demande dans le cadre d'une prochaine révision du P.L.U.

° °
°

Les chapitres D et E du présent rapport, montrent tant du point de vue de l'analyse du projet, que de celui du traitement des observations des intervenants; la complète opportunité des modifications au P.L.U. souhaitées par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et la Municipalité de Cours de Pile. En effet, toutes les améliorations de desserte du site de développement des « Rivachauds – Champs de Cours » présentées à l'enquête, et tout à fait justifiées à notre avis, n'ont donné lieu à aucune contestation de la part du Public, pas plus d'ailleurs que les adaptations réglementaires couvrant l'ensemble des zonages de la Commune et touchant aux limites séparatives entre constructions, à leur aspect et à leur hauteur. Il s'agit par ces dernières de rendre plus simple, plus lisible et plus homogène l'instruction des permis de construire.

L'ensemble des modifications prévues, objet de la présente enquête publique, n'altèrent pas les orientations générales d'aménagement élaborées par le Conseil Municipal et nous proposons de les prendre en compte dans leur totalité.

Le Commissaire enquêteur, le 7 février 2014



B. BESANÇON.