

Département de la Dordogne
Arrondissement de SARLAT

oooooo

Commune de PAZAYAC

oooooo

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet d'élaboration du

PLAN LOCAL d'URBANISME

oooooo

Décision n° E11000152/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux



Rapport du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur

Michel SANCHEZ

SOMMAIRE

Chapitre A - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	page 3
Chapitre B - LE PROJET SOUMIS à L'ENQUÊTE	page 4
Chapitre C - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 9
Chapitre D - ANALYSE DES OBSERVATIONS et AVIS.....	page 12
CONCLUSIONS et AVIS.....	page 24

ANNEXES

Chapitre A-PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête publique :

La commune de PAZAYAC a prévu d'élaborer un document d'urbanisme afin de maîtriser la construction sur son territoire, notamment en bordure de la Route Départementale n°6089 (ancienne Route Nationale n°89) sur laquelle on constate un trafic de plus de 8.000 véhicules/jour. Les accès sur cette voie présentent des risques tant pour les usagers de la route que pour les riverains.

Elle a souhaité également définir des orientations pour l'évolution de son urbanisation, notamment au niveau des commerces et des activités artisanales et industrielles, et pour le maintien des activités agricoles.

La commune a donc abouti à l'élaboration d'un projet de Plan Local d'Urbanisme, adopté par le conseil municipal le 11 janvier 2011.

Les Personnes Publiques Associées ont ensuite fait connaître leurs observations sur le projet, qui ont conduit à des propositions de modification du document.

L'enquête publique a pour objet de recueillir maintenant les observations du public sur ce projet de Plan Local d'Urbanisme, avec ses modifications, afin que le commissaire enquêteur désigné à cet effet soit en mesure de donner un avis de synthèse sur le projet.

Cadre juridique:

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 indiquant que l'enquête se déroulera dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement,
- Délibération du conseil municipal de PAZAYAC du 11 janvier 2011 :
 - rappelant la délibération du 20 décembre 2001 demandant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme au lieu d'un Plan d'Occupation des Sols,
 - visant la délibération du même jour (11 janvier 2011) tirant le bilan de la concertation, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'urbanisme,
 - arrêtant le projet et sa composition, établie conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme,
 - décidant de sa communication pour avis aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes et aux présidents de communauté de communes voisines,
 - précisant que les présidents des associations agréées pourront prendre connaissance du projet, conformément à l'article L 121-5 dudit code,
- Avis des personnes publiques associées, (rapport de M. le Préfet du 7 avril 2011) suivi d'une délibération en date du 7 juillet 2011 visant les modifications apportées au projet de PLU, après l'avis des Personnes Publiques Associées,
- Décision du 24 mai 2011 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, pour la désignation du commissaire enquêteur,
- Période d'enquête fixée du lundi 3 octobre 2011 au vendredi 4 novembre 2011 en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit durant 33 jours consécutifs,

NOTA : Les avis, propositions et remarques du commissaire enquêteur contenus dans le présent rapport sont, pour l'essentiel, repérés *en italique* dans le texte

Chapitre B - LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

Historique :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme que le conseil municipal de PAZAYAC a adopté le 11 janvier 2011 devrait devenir le premier document d'urbanisme établi par la commune, et sur la totalité de son territoire, puisque les projets de carte communale (13 octobre 1983) puis d'un document d'urbanisme précisant les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (5 juin 1997) , de Plan d'Occupation des Sols (29 janvier 1999) ont été successivement abandonnés au profit du document du présent projet soumis à l'enquête.

Présentation synthétique de la commune :

- **population:**

La commune de PAZAYAC compte 709 habitants en 2006, pour une surface de 684 hectares, ce qui correspond à une densité de 104 habitants au km², pour une densité de population moyenne dans l'arrondissement de Sarlat de 36 habitants au km².

- **Configuration du territoire communal :**

Il s'agit de l'avant-dernière commune à l'Est du département de la Dordogne, traversée par la RD 6089 qui présente sur cette section un trafic de plus de 8.000 véhicules/jour, et de nombreux accès susceptibles de constituer des points de conflit potentiels entre les véhicules circulant sur cette voie, à des vitesses souvent inadaptées dans la traverse d'agglomération, et les riverains obligés pour leurs activités quotidiennes d'accéder à cette voie dans des conditions parfois difficiles.

On distingue du Nord au Sud, dans un sens à peu près horizontal :

- La Vézère, rivière sinueuse à laquelle on associe des zones inondables, un milieu à préserver au titre des zones Natura 2000, et à proximité, les servitudes propres au passage de 4 canalisations de gaz haute pression. La Vézère constitue également la limite de la Dordogne, avec au Nord, le département de la Corrèze.,
- Une plaine agricole, traversée d'Est en Ouest en son centre par la RD 6089 avec:
 - Le long de son axe, la zone d'activités de Guinassou et 3 secteurs artisanaux ou commerciaux installés en bordure de voie pour profiter de l'« effet vitrine »; entre 2 de ces secteurs artisanaux et pour profiter du carrefour giratoire menant à l'autoroute A89, un espace agricole de 12 ha devant constituer une réserve foncière artisanale, commerciale ou industrielle, en extension des 2 secteurs précités,
 - Au Nord de l'axe routier , les 2 villages du Brut et de Gour, proches de la Vézère et non encore pourvus de l'assainissement collectif, et la partie agglomérée de Daudevie-Nord, ainsi que des amorces d'habitat dispersé,
 - Au Sud de l'axe routier : bien en retrait, le « Vieux Bourg » puis son extension de Daudevie-Sud, plus récente vers la RD, et les 2 villages anciens de Maneyrol et Le Fraysse ,
 - A l'Est du « Vieux Bourg », la partie agglomérée récente de Chantegrel, disposant des réseaux d'eau, d'électricité, et de l'assainissement sur certaines voies,
 - Au Sud sur les coteaux :des zones naturelles agricoles ou boisées.

Les principaux objectifs de la commune :

On notera parmi les objectifs définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Arrêter la dispersion généralisée et définir des secteurs clairs de développement de l'habitat et des activités,
- Arrêter la construction le long de la RD 6089-sécuriser et valoriser ses abords,
- Prendre des dispositions pour éviter le « mitage » des zones agricoles par des constructions neuves,
- Développer de façon maîtrisée l'espace urbain, avec un objectif de 5 à 10 logements neufs par an,
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles,
- Valoriser les richesses naturelles patrimoniales et paysagères en milieu naturel.

La composition du projet de PLU

Pièce n°1-rapport de présentation :

-54 pages numérotées, reliées, et parafées par mes soins, comme le dossier en ma possession, avec :
-un sommaire,
-une introduction,

- Partie 1-diagnostic de la commune
 - A-démographie,
 - B-la construction,
 - C-vie économique,
 - D-équipements,

On notera que le bourg, les hameaux de Daudevie et le lotissement du Gour sont assainis de manière collective. Les hameaux du Gour et du Brut, pour leur partie ancienne, sont proches de la Vézère et de la zone Natura 2000 et ne disposent pas encore d'un réseau d'assainissement collectif.

Le réseau de collecte des eaux usées de la commune de Pazayac est raccordé à la station d'épuration qui dessert les communes de La Feuillade en Dordogne, mais aussi Larche, Lissac sur Couze, Chartrier-Ferrière, Châteaux, Saint Cernin de Larche en Corrèze.

Elle est de capacité suffisante mais le rendement peut être amélioré par la recherche d'eaux parasites.

Ce réseau général de collecte des eaux usées est géré par le Syndicat Mixte à Cartes des Eaux du Coiroux et Assainissement, et concerne à la fois 2 départements (Dordogne et Corrèze) et 2 régions administratives (Aquitaine et Limousin).

*Les secteurs de « Le Brut » et « Le Gour » sont donc proches de « La Vézère ».
Toutes les habitations existantes ont été incluses dans la zone UC urbaine d'habitat diffus et il est prévu, selon le maire, que toute nouvelle construction d'habitation sur les terrains encore libres de ces deux secteurs ne soit autorisée que lorsque le réseau d'égout sera en place. Cette remarque est également formulée dans le rapport du préfet sur les observations des Personnes Publiques Associées*

Cette disposition doit être rendue conforme dans le règlement du PLU, qui permet encore la mise en place de dispositifs individuels d'assainissement dans l'attente du réseau d'assainissement collectif, qui aura aussi l'avantage de favoriser la sauvegarde de la zone Natura 2000 qui épouse le lit de la Vézère.

- Partie 2-analyse de l'état initial de l'environnement et choix retenus :

- analyse du site et de ses composants :

A-caractéristiques physiques,

La commune n'est pas intéressée par une Zone Naturelle à Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

B-les traits dominants de l'occupation du sol,

C-les ensembles bâtis,

D-mesures générales de protection,

-La commune est intéressée par la zone Natura 2000 « La Vézère », et comporte des zones inondables en bordure de cette rivière,

-Périmètres de protection réglementaires du Puits de « Jabanel » et de la source de « Bourrieu »,

- 4 canalisations de transport de gaz,

-zone de bruit propre à la RD 6089,

-zone inondable (prise en compte du PPRI-Plan de Prévention du Risque Inondation)

E-les aspects paysagers,

- les choix retenus du Plan Local d'Urbanisme :

A-les choix retenus pour l'établissement du PADD,

B-les dispositions du PLU,

C-tableaux des superficies,

On notera que les zones Urbaines (UA+UB+UC) ont une capacité d'accueil résiduelle de 80

logement, ce qui correspond à une dizaine d'années d'urbanisation si on considère l'objectif de 5 à 10 logements par an fixé au PADD, et un coefficient de rétention de 2 à 3.

Le calcul de cette capacité d'accueil résiduelle gagnerait à être plus détaillée sur le rapport de présentation, tant pour les élus que le lecteur.

o Partie 3 : Incidence du PLU sur l'environnement :

- A-évaluation des incidences des choix sur l'environnement et exposé de la manière dont est pris en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,
- B-évaluation des incidences sur la zone Natura 2000

Comme il a été dit ci-devant, la constructibilité des terrains libres des secteurs du « Brut » et du « Gour », près de la Vézère, ne devrait être effective sur une distance restant à apprécier, que si le réseau d'assainissement dessert les parcelles, pour tenir compte de la proximité de la zone Natura 2000.

Pièce n°2 : projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

-Préambule

1-Organisation Urbaine et Habitat

1.1-Organisation Urbaine

2-Développement Economique

2.1-Commerce et artisanat,

2.2-services et équipements publics,

3-Environnement

3.1-espaces agricoles,

3.2-espaces naturels à vocation non agricole,

3.3-sites et éléments remarquables.

4-risques et nuisances

5-déplacements urbains et sécurité :

5.1-sécuriser et valoriser les abords de la RD 6089,

5.2-améliorerle fonctionnements de la circulation dans les villages.

Carte polychrome de l'ensemble du territoire communal, synthétisant les options retenues au PADD :

- espaces naturels à protéger,
- espaces agricoles à protéger,
- bourg ancien,
- développement à court terme,
- tissu bâti existant,
- zone d'activités existantes,
- développement des activités,
- les zones de développement,
- constitution d'un bourg homogène,
- grands axes de circulation,
- extension de la zone d'activités,

Pièce n°3-Règlement

Titre 1-Dispositions générales

Il est rappelé que le règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L 123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme

Art 1 : champs d'application territorial du plan

Art 2 : portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols,

Art 3 : division des territoires en zones,

Art 4 : adaptations mineures,

Art 5 : dispositions favorisant la diversité de l'Habitat,

Art 6 : dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies

renouvelables dans l'habitat
Titre 2-dispositions applicables à chaque zone

On distinguera ainsi que le territoire communal est scindé en :

- zone UA urbaine ancienne et dense,
- zone UB urbaine d'habitations, de commerces et de services,
- zone UC urbaine d'habitat diffus,
- zone UY urbaine affectée aux activités,
- zone 1AU, à urbaniser ouverte, pour le court terme, soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- zone 2AU, à urbaniser après modification du PLU, zone qui recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après procédure de modification du PLU,
- zone 2AUY, à urbaniser après modification du PLU, destinée à l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier,
- zone A agricole, avec un secteur Ai inondable ,
- zone N1, naturelle et forestière, avec un secteur Ni, soumis au risque d'inondation de la Vézère,
- zone N2, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole, avec un secteur N2h de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions nouvelles peuvent être autorisées.

Pièce n°4-Plan de zonage

-planches Est et Ouest, au 1/2500, polychromes et agrémentées d'une légende

La planche Est reprend en zone UB au dessus du bourg le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°050155 en date du 8 février 2005.

*Cette zone qui avait pour but la restructuration et l'agrandissement du groupe scolaire (aménagement d'un complexe sportif et extension du parking) **n'a plus lieu d'être**, le maire m'ayant informé lors de la réunion préparatoire de l'enquête que ce projet est abandonné.*

Une délibération a été prise dans ce sens le jeudi 13 octobre 2011 ; le plan de zonage devra être modifié en conséquence.

Pièce n°5a : liste des emplacements réservés,

Ces emplacements réservés concernent :

- essentiellement des élargissements de voies communales existantes.

Pour les voies, une plate-forme a été définie (chaussée et accotements), ce qui laissera pour les acquisitions la possibilité de définir au cas par cas les emprises réelles à incorporer dans le domaines public communal, après bornage (talus, fossés ..).

En revanche, le document ne mentionne pas la possibilité dont dispose la commune pour récupérer gratuitement, lors de la délivrance des prochains permis de construire, les bandes de terrain nécessaires à ces élargissements (art.332-15 du code de l'urbanisme).

- la création d'une voie pour desservir la zone 2AUY, entre le carrefour giratoire de la RD 6089 et la VC n°1,
- l'agrandissement du cimetière.

Il s'agirait en fait de réserver un terrain proche du cimetière pour créer une aire de stationnement.

Il conviendrait donc pour le document final de :

- *adopter pour le plan de zonage la légende propre aux emplacements réservés, si cet emplacement doit demeurer sur la liste des emplacements réservés, en opération n°51, pour la cohérence graphique des documents du PLU,*

- vérifier les nombre et numéro de parcelles (plan de zonage/liste)
- préciser l'affectation et/ou le devenir de la parcelle intermédiaire n°346.

Par ailleurs, si la commune ne souhaite pas conférer à cette opération un caractère opérationnel, elle peut examiner l'opportunité d'y créer une ZAD.

Pièce n°5b : annexes sanitaires,

Pièce n°5c : plan des réseaux-planches Est et Ouest, au 1/2500, avec tracés en couleurs

Pièce n°5d : tableau des servitudes d'utilité publique,

Pièce n°5e : plan des servitudes-planches Est et Ouest au 1/2500, polychromes.

On notera que les périmètres de protection des captages d'eau ont évolué depuis le début de l'étude du PLU, et ont fait l'objet de 2 projets d'arrêtés préfectoraux devant être examinés lors de la séance du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires en septembre 2011.

Les projets d'arrêtés ont été versés au dossier d'enquête (pièce n°15)

Les arrêtés définitifs devront être visés, et le plan des servitudes publiques devra être vérifié et modifié au niveau des périmètres.

Avis du commissaire enquêteur :

La composition du dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme de Pazayac respecte celle prévue par l'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (articles L 121-10 et R 121-14 et suivants) car (en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale) :

-il n'y a pas d'ouvrages ou d'aménagements de nature à affecter un site Natura 2000,

-il ne concerne pas un territoire supérieur à 5.000 ha et une population supérieure ou égale à 10.000 habitants,

-il ne prévoit pas la création de plus de 200 ha de zones U ou AU dans des secteurs agricoles ou naturels,

Le maire de Pazayac est habilité à conduire la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (article R 123-15) puisque la commune n'a pas transféré ses compétences en matière d'urbanisme à la Communauté de communes du Terrassonnais.

La procédure est légale. Le dossier permet par tous les points traités de renseigner le public sur les objectifs du projet présenté.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

Le registre d'enquête, et :

1. l'arrêté du maire,
2. un modèle d'affiche,
3. l'affichette distribuée dans les boîtes aux lettres,
4. les annonces légales,
5. le projet de Plan Local d'Urbanisme, adopté par le conseil municipal,
6. les réunions des Personnes Publiques Associées, des 15 décembre 2004 et 21 avril 2005,
7. la délibération du conseil communal du 11 janvier 2011, approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de PLU et le mode d'information des Personnes Publiques Associées,
8. la lettre du préfet en date du 7 avril 2011, synthétisant les demandes, remarques et observations des Personnes Publiques Associées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, accompagnée de :
 - la lettre du 22 mars 2011 de l'Agence Régionale Santé-Délégation territoriale de la Dordogne à la Direction Départementale des Territoires,
 - la lettre du 15 février 2011 du conservateur régional de l'archéologie à la Direction Départementale des Territoires,
9. le compte rendu établi par le bureau d'étude chargé de l'établissement du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la réponse de la commune aux observations des Personnes Publiques Associées, et les extraits de plans modificatifs, au nombre de 13, qui a fait l'objet de l'acceptation du conseil municipal le 7 juillet 2011,

10. le Plan d'Aménagement et de Développement Durable modifié selon les observations des Personnes Publiques Associées,
11. le rapport de présentation modifié selon les observations des Personnes Publiques Associées,
12. le règlement modifié selon les observations des Personnes Publiques Associées,
13. deux délibérations sur le plan de zonage de l'assainissement, en date du 27 mai 2002 et 18 mars 2004,
14. l'arrêté préfectoral du 8 février 2005 portant création d'une zone d'aménagement différé, et le plan de délimitation de la zone,
15. deux projets d'arrêtés préfectoraux devant être présentés au Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 22 septembre 2011, en vue de déclarer d'utilité publique le prélèvement et la distribution au public de l'eau destinée à la consommation humaine du puits de « Jabanel » et de la source des « Bourieux »,
16. et 16 bis-les arrêtés préfectoraux n° 080628 (Routes nationales, Autoroutes A89 et Voies Ferrées) et 0806629 (Routes Départementales) du 18 avril 2008 modifiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne.

L'ensemble de ces documents a permis au public d'être bien informé de l'enquête et de faire valoir toutes ses observations sur ce projet

Chapitre C-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Contacts préalables :

la Commune:

Dès ma désignation par décision n°E11000152 / 33 en date du 24 mai 2011 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, j'ai pris contact par téléphone avec M. l'Adjoint au maire afin de connaître le niveau d'avancement du projet.

La lettre de M. le Préfet de la Dordogne reprenant les demandes, remarques et observations des services de l'Etat associés à l'élaboration, étant récente (7 avril 2011), les modifications à apporter au projet de PLU n'avaient pas été réalisées. L'enquête devait être reportée à septembre.

Le 2 juin 2011, j'ai adressé au maire une lettre proposant une réunion préparatoire, avec un ordre du jour.

M. le maire, accompagné de deux adjoints et M.Perusin, géomètre-expert chargé de la maîtrise d'œuvre du document :

Une réunion préparatoire s'est tenue le jeudi 8 septembre 2011 en mairie afin de disposer du projet de PLU et des pièces complémentaires devant constituer le dossier d'enquête, et définir les modalités de son organisation, et plus précisément le contenu de l'arrêté du maire et le dispositif d'information du public par voie d'annonces dans les journaux et d'affiches sur le territoire communal.

Le géomètre-expert :

Plusieurs échanges téléphoniques ont permis de préciser certains points du projet.

Visite des lieux :

J'ai procédé à plusieurs visites des lieux :

- le 9 septembre 2011, afin de constater l'affichage en place, et avoir aussi une vue d'ensemble sur la commune,
- le vendredi 4 novembre 2011, l'après-midi après la clôture de l'enquête, pour la visite des terrains ayant fait l'objet de doléances de la part du public. Quelques sondages m'ont permis de vérifier que l'affichage était toujours en place.

Cette visite a été suivie d'une réunion de synthèse avec le maire et ses adjoints.

Permanences :

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du lundi mercredi 12 octobre au vendredi 4 novembre 2011.

Le dossier complet et le registre d'enquête, comprenant 1 page de garde, 12 feuilles recto-verso et une page 13 pour la clôture de l'enquête, cotées et parafées par mes soins, a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Conformément à l'arrêté du maire, des permanences ont été tenues les :

- o lundi 3 octobre 2011, de 9h à 12 h,
 - o samedi 8 octobre 2011, de 9h à 12h,
 - o vendredi 14 octobre 2011, 14h à 17h
 - o mercredi 19 octobre 2011, de 14 h à 17h
 - o mardi 25 octobre 2011, de 9h à 12h,
 - o vendredi 4 novembre 2011, de 9h à 12,
- Soit 6 permanences au total, de 3 heures minimum.

Organisation pratique des permanences

Ces permanences ont été tenues au 1^{er} étage de la mairie, dans la salle du conseil municipal.

Les plans de zonage et les plans des servitudes publiques ont été affichés aux murs, ainsi que deux affichettes A4 mentionnant qu'il s'agissait d'un projet de PLU adopté par le conseil municipal, soumis ensuite aux Personnes Publiques Associées, et qui avaient fait l'objet de plusieurs modifications du plan de zonage. Ces extraits de plan modificatifs étaient également affichés au mur.

Sur la table de la salle du conseil municipal, le public disposait :

- o du registre,

les photocopies des lettres et courriels reçus pendant l'enquête étaient insérées à la fin du registre (sauf le contenu des 2 enveloppes qui m'ont été remises juste avant la clôture de l'enquête).

- o du dossier d'enquête, tel que décrit ci-devant.

Le public a donc eu accès au dossier dans des conditions satisfaisantes et pouvait faire valoir ses doléances auprès du commissaire enquêteur en toute sérénité et confidentialité.

Toutes les affiches et affichettes ont annoncé au public qu'il avait également la possibilité d'adresser un message au commissaire enquêteur, par lettre ou par la messagerie électronique en mairie. Cette facilité a été exploitée deux fois (courriels de M.MANIERE Bernard de 24660-Coulounieix-Chamiers et de Mme. BARIL Denise, daté du 4 novembre 2011).

Information du public :

L'information du public a été réalisée dans les conditions suivantes :

Par voie de presse :

- o 1^{er} avis au moins 15 jours avant le début de l'enquête : le mercredi 14 septembre 2011 dans le journal La Montagne, et le 16 septembre 2011 dans le journal « la Vie Corrézienne », soit plus de 17 jours avant le début de l'enquête fixé au 3 octobre 2011,

- 2ème avis dans les 8 premiers jours de l'enquête: le mercredi 5 octobre 2011 dans La Montagne, et le 7 octobre 2011 dans « la Vie Corrézienne ».

Les copies de parution dans la presse sont jointes au dossier.

Par affiches :

- en couleur de format A3, sur les panneaux municipaux prévus à cet effet sur le territoire communal, mais également en vitrines de commerçants.

J'ai vérifié et contrôlé :

- l'affichage en mairie et sur le territoire communal le vendredi 9 septembre 2011, soit 24 jours avant le début de l'enquête (voir plan de l'affichage en annexe). Les affiches de format A3 en couleur étaient visibles depuis la voie publique.

- la présence et le maintien de l'affichage (par sondages) durant toute la durée de l'enquête.

***L'information du public a donc été réalisée dans les conditions définies
aux articles L 123-7 et R 123-14 du Code de l'Environnement.***

D'autres moyens d'information ont été utilisés par la commune :

Information directe des habitants :

- par distribution d'une affiche de format A4, en couleur, dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune,

Plusieurs personnes m'ont montré ces affichettes lors de notre entretien durant les permanences.

Information de la Communauté de communes et des communes limitrophes :

- Envoi d'une affiche de format A3 en couleur. (voir certificat d'affichage établi par le maire, en annexe)

Par mise en ligne sur le site de la commune : les documents du dossier d'enquête, mais nécessité de télécharger (gratuitement) la version Adobe Flash Player 11 (voir en annexe)

Climat de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales, avec une affluence du public à chacune des permanences, témoignant de la bonne information de celui-ci sur le déroulement de l'enquête ; les entretiens avec le commissaire enquêteur ont été courtois et sereins.

Les conditions matérielles, notamment une photocopieuse, mises à ma disposition par la mairie ont été satisfaisantes, et ont permis de recevoir le public en toute confidentialité. Le secrétariat de mairie a souvent été sollicité par les visiteurs pour produire des extraits du cadastre numérisé.

Clôture de l'enquête :

Le registre d'enquête a été signé par le commissaire enquêteur le vendredi 4 novembre 2011 à 12 heures. L'enquête publique a été close par le maire ces même jours et heure, en suivant.

Nombre d'observations orales et écrites recueillies :

A l'issue de l'enquête, j'ai relevé :

- 33 inscriptions au registre (numérotées de 1 à 32 et 17bis), dont:
 - 5 demandes de renseignements (observations n° 1 ; 5 ; 6 ; 12 ; 30)
 - 1 avis pour un projet précis (observation n°2)
 - 9 demandes pour le maintien du zonage prévu (observations n°11 ;16;18; 21;22 ;23 ;24 ;26 ;28)
 - 17 demandes pour figurer en zone constructible :
(observations n°3 ;4 ;7 ;8 ;9 ;10; 13 ;14 ;15; 17 ; 17 bis; 19; 20 ; 25 ;27 ;29 ; 32)

- 1 demande concernant les raisons du découpage d'une parcelle en diagonale: n°31 ;
- 2 courriels: A ; H (*lettres attribuées sur le registre, pour les différencier des observations écrites sur le registre*)
- 4 lettres : B ;C ;D (*en recommandé avec accusé de réception*) ;E identique à D;
- 2 grosses enveloppes : F et G remises en mains propres, avant la clôture de l'enquête: mémoires contestant le zonage pour différentes parcelles.

Trois personnes ont été reçues pour des renseignements sur la procédure, et n'ont pas consigné d'observations.

*Des moyens d'information diversifiés ont été mis en place par la commune pour porter à la connaissance du public l'ouverture de cette enquête.
Le public a manifesté ainsi son intérêt pour le projet durant les 6 permanences prévues dans l'arrêté du maire.*

Chapitre D-ANALYSE DES OBSERVATIONS

Après avoir pris connaissance de toutes les observations, lettres remises ou reçues en mairie, courriels reçus sur la messagerie de la mairie, ainsi que des deux enveloppes remises à la fin de l'enquête et contenant 2 mémoires, j'ai rencontré le vendredi 4 novembre 2011, à l'issue de la dernière permanence, le maire afin de faire une première synthèse sur l'enquête qui venait d'être clôturée, et connaître son avis général puisqu'il a eu connaissance de tous les éléments consignés au registre, au fur et à mesure de leur enregistrement. Je me suis ensuite rendu sur les lieux l'après-midi pour examiner sur place le contexte des parcelles ayant fait l'objet de doléances.

Une seconde réunion de synthèse avec le maire et ses adjoints a eu lieu en mairie en fin d'après-midi.

Analyse des observations consignées au registre:

Pour une information générale sur le projet prévu par la commune, ou pour un terrain de leurs proches, et n'ayant pas formulé d'observations :

-1-MM.FERRET Alexandre et Cédric-se proposent d'envoyer un courrier concernant leurs différentes propriétés -5-M.CHOZENOU ; -6- M.BARIL Daniel ; 12-M.VEDRENNE Jean-Pierre: terrain situé au Ponteil, en zone UB, -30-Mme. LAVAL, parcelles situées le long de la RD60 en zone agricole. A pris acte du zonage prévu et n'a pas d'observation à formuler.

Pour s'assurer de la constructibilité d'un terrain pour un projet précis :

-2-M.BASTARDIE Serge, agriculteur à Daudevie-Nord, souhaite édifier un hangar agricole de 120 m2 au sol, en bardage acier, sur le terrain cadastré Bn°674, de 1,4ha de superficie. A déposé 3 plans.

La parcelle est classée en zone A où les constructions vouées à l'agriculture sont autorisées.

Ce zonage convient à son propriétaire.

Cependant, l'accès direct par la RD 6089 au trafic important (près de 8000 véhicules /jour) au moyen d'un engin agricole de grande largeur, et à la mobilité réduite, pourrait être estimé par le service instructeur de la demande de permis de construire comme dangereux pour les usagers de la voie publique.

M.BASTARDIE souligne que ses engins sont actuellement garés dans le cœur de Daudevie Nord, et qu'il ne pourrait plus emprunter la voie publique à la suite des travaux d'aménagement de la traverse de Pazayac,

prévue à l'horizon de 2014, qui aboutira à la réduction de la largeur des voies au bénéfice de la création de trottoirs.

Il appartiendra aux services habilités pour l'instruction de la demande de permis de construire de statuer sur la demande ultérieure du requérant.

Pour confirmer le zonage prévu :

-11-Mme.VEYSSET et les époux MOUTON souhaitent que le zonage UB constructible de la parcelle B01 n°163 soient maintenus dans le projet définitif,

-16-M.PLAZANET Gérard est venu faire le point de différents terrains de grande superficie qu'il loue à des exploitants agricoles :

- en zone Agricole : terrains cadastrés section A N°555, 556, 558, 567, 568, 569, 136, 140 141, 142, 572, 574, 575, 623, 577, 580, 581, 596, 601,
- en zone 2AUY, zone à urbaniser d'activités artisanales, industrielles et commerciales après modification du PLU : terrain cadastré section A n°425,
- en zone N1- zone naturelle et forestière : parcelle n°593,
- à cheval sur les zone Agricole et zone N1 : terrains cadastrés section A n°550, 587,
- à cheval sur les zone A et N2-zone naturelle où les constructions à usage agricole peuvent être autorisées : section A n° 518, 597.

-18-M.GUTHMANN Michel :

- 18/1 :concerne les parcelles 418, 419, 424 à Pradellas :

parcelles situées en zone 2AUY à urbaniser d'activités artisanales, industrielles et commerciales, après modification du PLU.

Il s'agit d'une réserve foncière que la commune n'envisage pas d'aménager à court terme, puisque 4 secteurs sont déjà affectés à des activités le long de la RD 6089, dont le remplissage est possible immédiatement, notamment la zone d'activités de Guinassou.

Tout aménagement de cette zone, partiellement ou en totalité, devra faire l'objet d'une modification du PLU avec enquête publique au préalable.

- 18/2 :parcelle 326 en zone Agricole,
 - parcelles 164, 165 et 168 en zone Agricole,
 - parcelles 326 et 166 : zone naturelle N2 où les constructions à usage agricole sont autorisées,

M. GUTHMANN souhaite que l'ensemble de cette zone ne soit pas vouée à la construction dans l'immédiat.

Il en est pris acte.

-21-Mmes BARRE-parcelle section B 01 n°117, et parcelles avoisinantes à Chantegrel, appartenant aux intéressées : parcelles constructibles classées en zone UB.

-22-M. BARIL Daniel possède plusieurs terrains. Le zonage prévu lui convient.

-23-M.CARRE Pierre au Gour (1407, le fond de parcelle de la parcelle 159). Le zonage en zone UB constructible lui convient.

24-Mme.PLAZAULT Christine-La Charrière-souhaite que la zone 2AUY ne soit jamais rendue constructible.

-26-Mme. CLAUZADE Martine : parcelle 610 en bordure du chemin rural de Maneyrol aux Escures Souhaite que cette zone UC soit confirmée.

-28-Mme. NEUVILLE, parcelles 426, 427, 428 à Pradellas : situées en zone 2AUY, souhaite que cette zone reste destinée le plus longtemps possible à l'agriculture.

Pour comprendre le tracé du zonage

-31-M.CATUS Bernard, parcelle section A n°100 au Gour, en bordure de la voie communale n°1. Demande les raisons du découpage en diagonale pour la zone constructible sur sa parcelle :

Les réseaux d'eau et d'électricité sont situés respectivement, selon l'intéressé, à environ 200 et 170 mètres. Le découpage adopté est de nature à ne permettre la construction que sur la partie la plus proche des réseaux, sans que les réseaux ne soient aussi étendus jusqu'à l'approche de la parcelle 99, non constructible. La limite ainsi tracée pourrait être perpendiculaire à la voie, au milieu de la parcelle.

Pour un changement de zonage :

AVIS du commissaire enquêteur, en PREAMBULE :

Les règlements graphiques font apparaître clairement que la commune a délimité ses zones urbaines en tenant compte des derniers bâtiments et maisons d'habitations des différentes parties agglomérées sur le territoire communal, et également des voies constituant souvent la limite au delà de laquelle s'étendent de vastes espaces agricoles.

Pour ce qui est de la voie au dessus de Chantegrel, la zone constructible au delà du dernier bâtiment a été délimitée pour tenir compte de ses caractéristiques routières, des possibilités d'aménagement ultérieur puisqu'il s'agit d'une voie intercommunale, de la présence de tous les réseaux, notamment de l'assainissement, puis du bouclage envisagé du réseau d'eau potable sur celui de La Feuillade, très proche.

La capacité d'accueil des zones urbaines ainsi définies est de 80 logements (page 44 du rapport de présentation), en tenant compte notamment d'un coefficient de rétention de 2 à 3 (exemple: sur 3 terrains constructibles, 1 seul propriétaire est susceptible de vendre).

Cette capacité d'accueil correspond donc aux besoins de « terrains à bâtir » sur la commune pour les 16 ans à venir si on considère le rythme actuel de la construction de 5 logements par an, et de 8 ans si on considère un rythme soutenu de 10 logements neufs par an.

Les surfaces constructibles ainsi définies apparaissent suffisantes pour les 10 prochaines années.

Elles répondent aux objectifs définis au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, notamment :

- Pérenniser l'activité agricole,*
- Arrêter la dispersion généralisée et définir des secteurs clairs de développement de l'habitat et des activités.*
- Arrêter la construction le long de la RD 6089.*

-3-Mme BLOT Georgette souhaite que les parcelles B 161, 1017 et 1019 soient constructibles. Elles sont desservies par un chemin privé leur appartenant, et tous les réseaux existent sur la voie communale (électricité, gaz, eau, égout)

Le projet classe ces parcelles en zone Agricole.

Il s'agit d'un vaste espace agricole, et l'ensemble des parcelles est situé à 45 mètres de la VC n°205 au Sud, et à 130 mètres de la VC n°1 au Nord. Cet ensemble n'est pas desservi directement par les réseaux d'eau potable et d'électricité, et la voirie communale..

Le classement en zone Agricole est justifié.

-4-M.Christian FERRET est intéressé pour plusieurs parcelles :

- Daudevie-Nord : à l'Est, la parcelle 722, en bordure de la RD 6089, pour pouvoir y construire une maison d'habitation, et à l'Ouest :ensemble de parcelles situées en bordure de la RD 6089, pour les affecter à des activités (nouvelle zone UY)

Ces parcelles sont situées en bordure de la RD 6089, de part et d'autre des dernières maisons d'habitations existantes, et constituent l'amorce de vastes espaces agricoles.

Par ailleurs, les parcelles à l'Ouest bordent la RD 6089 en direction du carrefour giratoire RD 6089/RD60, qui constituera le cœur, sur 3 branches, d'une vaste zone d'activités.

Cette zone comprend 2 secteurs UY déjà partiellement occupés, et une zone 2AUY à urbaniser à usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales après modification du PLU. Cette « réserve foncière » actuellement agricole s'étend sur 12,3 hectares.

Il me semble donc prématuré d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, le long d'un axe routier particulièrement circulé.

Cela serait également de nature à contrarier le regroupement d'activités sur les terrains disponibles dans les secteurs UY précités, déjà équipés.

Le zonage A prévu est justifié, et conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a fixé comme objectifs, pour l'organisation urbaine :

- *Arrêter la dispersion généralisée,*
 - *Arrêter la construction le long de la RD 6089.*
- Et au dessus du bourg, près du groupe scolaire:

Les parcelles sont situées en zone constructible UB mais comprises à l'intérieur d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé, pour l'agrandissement du groupe scolaire.

Par délibération du jeudi 13 octobre 2011, le conseil municipal a décidé de supprimer cette ZAD. Leurs propriétaires pourront donc affecter ces parcelles à la construction.

-7-Mme.FERRET Béatrice, et -13-M.et Mme FERRET Christian souhaitent que la parcelle n°1129 à Daudevie-Sud soit classée en zone constructible, car une maison existe déjà à 75 mètres plus au Nord, et que le terrain est desservi en réseaux(égout, eau et électricité)

Cette parcelle est classée en zone UB constructible sur le projet adopté par le conseil municipal, puis en zone Agricole à la demande des Personnes Publiques Associées. La commune a accepté ce dernier zonage. Le réseau d'égout qui passe sur la voie a été créé pour desservir l'ensemble d'habitations situé de l'autre côté du carrefour.

Le réseau d'eau potable n'existe pas au droit de la parcelle. La maison proche citée comme référence dispose d'un branchement d'eau « piqué » sur la canalisation de la RD 6089.

Cette parcelle constitue également l'amorce d'un vaste espace agricole.

Le zonage A est donc justifié.

-8-M.VERLHAC Serge souhaite que la parcelle 662 à « Maneyrol » soit rattachée à la zone UC située au Sud. Il n'existe pas de réseaux actuellement , mais une habitation proche existe à 85 mètres. La voie revêtue s'arrête à cette maison.

-courriel A-1-de M.MANIERE Bernard, adressé en mairie le 15 octobre 2011, pour la parcelle A 251 au lieudit Génévrière de Maneyrol ,

-17 bis-2 : parcelle 250 le rattachement à la zone UC limitrophe est demandé, puisque la voie et les réseaux sont à proximité immédiate.

Ces parcelles sont situées en zone Agricole, juste après la zone UC desservie par le chemin rural de Maneyrol aux Escures.

Cette zone UC est un secteur de faible dimension, isolé dans un vaste ensemble agricole, et qui a été délimité ainsi par la commune pour tenir compte de deux maisons existantes(parcelles 249 et 637) construites avant 1972(famille Strabol Maurice) et en 1989 (par la famille Sauret/Clauzade, et Lalande aujourd'hui), et de la situation particulière de la parcelle 610, enserrée entre la maison existante au sud et la bande inconstructible de 75 mètres de largeur propre à la RD 6089.

La parcelle 249 est la dernière depuis la RD 6089 à bénéficier d'une voie revêtue et des réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Cette voie n'est revêtue que sur une largeur de 2 mètres, et d'emprise étroite comme en témoignent les détériorations subies par les bornes jaunes implantées sur le bas-côtés pour signaler le passage de la canalisation de gaz haute pression. Le croisement de deux véhicules est impossible, sauf à emprunter les bas-côtés en herbe.

Le rattachement des parcelles 662, 251 et 250 à la zone constructible, serait donc de nature à susciter une urbanisation diffuse dans un vaste espace agricole, et d'entraîner la collectivité dans des travaux d'extension (et peut-être de renforcement) de la voirie et des réseaux.

Le zonage A est donc justifié.

-9-Mme. WEILL Nicole propriétaire des parcelles OB 820, 821, 822 à Daudevie en bordure de la RD 6089, souhaite avoir la possibilité de construire pour un projet futur.

Cette grande parcelle constitue l'amorce d'un vaste espace agricole, après la dernière maison de la traverse, lui appartenant.

Le zonage A prévu est justifié, et conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui a fixé comme objectifs, pour l'organisation urbaine :

- *Arrêter la dispersion généralisée,*
- *Arrêter la construction le long de la RD 6089.*

-10-M.MARGERIT possède plusieurs terrains :

- 10-1 :« Chantegrel », n° 120, 124, 1083: *terrains situés en zone UB constructible,*
- 10-2 : « Le Bourg » :n° 1009 : *zone UA constructible,*
- 10-3 :« Le Bourg » :n°363, 1052, 949: *zone NI naturelle et forestière,*

Il est demandé que la parcelle 363 à l'angle de 2 rues, côté bourg, soit rattaché à la zone UA.

Cette parcelle n'est pas boisée, et se trouve dans le prolongement du bâti existant du bourg. Son classement en zone UA ne serait pas de nature à compromettre la sauvegarde des espaces boisés situés au dessus, et constituerait même une liaison du tissu urbain entre le bourg, l'aire de stationnement prévue ultérieurement par la commune entre cette parcelle et le cimetière. L'angle des deux voies assure de ce côté la fin de l'urbanisation du bourg.

Avis favorable pour un changement de zonage en UA constructible.

-14-M.et Mme SEGALA propriétaires de la parcelle 206 à « Pradellas »-« La Fontaine »souhaitent que celle-ci soit rattachée à la zone constructible.

Parcelle classée en zone agricole, entre la zone UC constructible, après la dernière maison existante , et la zone NI naturelle et forestière.

La commune souhaite arrêter la dispersion de l'habitat, et ce secteur dispose en face de la dernière maison de nombreux terrains disponibles à la construction. Une maison sur cette parcelle, au delà de la maison existante, constituerait une extension de la zone constructible, et favoriserait une urbanisation linéaire le long de la voie communale.

Avis de maintenir le zonage Agricole prévu afin de conforter l'urbanisation existante dans le hameau, sur les terrains encore libres et entre les maisons existantes.

-15-Mme.BLOT souhaite que la parcelle 404 au Bourg Est, à l'Est de la propriété « Daudevie » soit rattachée à la zone constructible.

Cette parcelle fait partie d'un vaste ensemble agricole, et n'est pas desservie par la voirie publique ou les réseaux. Une construction serait de nature à susciter une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation de la zone.

Le zonage prévu en zone Agricole est justifié.

-17-Mme.CLAUZADE, pour les parcelles 236 et 862 à Maneyrol :

Parcelles situées hors agglomération ou partie agglomérée de la commune, en bordure de la RD 6089, itinéraire très circulé et bruyant, et grevées d'une servitude de recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie.

Zonage agricole justifié

-17 bis-Mme. RENAUD et M. et Mme. LACOSTE Joël :

1. parcelle n°384, et parcelle située à proximité de la 382, à Fraysse : demande que cette

- parcelle située en zone Agricole soit rattachée à la zone UC,
2. parcelle A 250, le long du chemin rural de Maneyrol aux Escures :

17 bis-1: Il s'agit d'une ensemble de deux parcelles situées en « troisième rang » d'une propriété(360, 363, 365) comprenant plusieurs bâtiments, dont un d'habitation , implantés en bordure de voie.

Les parcelles 384 ne sont pas desservies par les réseaux et la voirie. Elles constitueraient une avancée à travers des terres agricoles.

Le zonage en zone Agricole est justifié.

17bis-2 : regroupée avec les observations 8 et A-1.

-19-pour Mme GARDAREIN

La parcelle cadastrée section OA n°453 au Bourg a fait l'objet de deux décisions administratives pour Mme GARDAREIN Marie-Thérèse, demeurant au Bourg-Est, Pazayac:

1. arrêté de non-opposition, avec prescriptions, à une déclaration préalable au nom de l'Etat , pour une division foncière consistant à détacher de la parcelle 453 deux lots pour y construire deux maisons d'habitation.

L'article 2 précise que cette autorisation ne vaut que pour la division foncière et ne vaut pas autorisation au titre de la constructibilité.

Cet arrêté a été pris le 22 décembre 2009.

2. certificat d'urbanisme en date du 29 mars 2010, précisant que le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction de deux habitations.

Mme. GARDAREIN souhaite toujours réaliser son projet.

Le certificat d'urbanisme est périmé, le délai de validité de 18 mois étant expiré.

La parcelle 453 appartient sur le projet de PLU à une zone IAU où la collectivité souhaite qu'une opération d'ensemble soit réalisée.

Cette zone est située à proximité, proche des services et du groupe scolaire, et peut être desservie par une voie et des réseaux qu'il faudra adapter. L'aménagement de la voie figure en emplacement réservé.

Il résulte de l'entretien avec le commissaire enquêteur que l'intéressé a d'autres possibilités de réaliser son projet sur des terrains de la zone UB, viabilisés et encore plus proches du bourg.

Le zonage IAU prévu est à maintenir.

-20-à Daudevie-Nord -Mme MICHELETTI souhaite que sa parcelle en section B 02 n°1249 en zone Agricole soit rattachée à la zone UB qui est proche de ce côté de la voie (165 mètres) et en face, de l'autre côté de la voie.

Le terrain ne dispose pas de l'eau potable au droit de la parcelle. La requérante a obtenu un branchement au réseau d'électricité. La voie est revêtue.

Comme pour d'autres secteurs, la commune a arrêté la zone constructible aux dernières maisons existantes, et aux voies qui séparent les secteurs bâtis des zones agricoles avoisinantes.

*Les objectifs de la commune sont précisés au Plan d'Aménagement et de développement Durable :
« Pérenniser l'activité agricole; arrêter la dispersion généralisée; prendre des dispositions pour éviter le mitage par les constructions des zones agricoles ».*

Ce zonage est justifié.

-25-M. et Mme. LEYMARIE Guy-parcelles 708 et 710 souhaitent pouvoir y construire un lotissement,

Parcelles éloignées de la partie agglomérée de Daudevie-Nord, et à la vocation agricole affirmée (des troupeaux de vaches y paissent actuellement)

Zonage agricole justifié.

-27-M. AUTHIER André :

-parcelle section B 01 n°28 à Daudevie-Sud : en zone UB constructible.

Cette parcelle figure en zone constructible, mais n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Le réseau d'assainissement passe sur la voie riveraine, mais celui-ci est actuellement destiné à desservir le réseau interne du lotissement voisin. Cette parcelle n'est donc desservie par aucun réseau.

La constructibilité de cette parcelle mérite un nouvel examen, comme pour celles des observations 7 et 13 sur le même secteur, et modificatif PLU (demande 10) .

-parcelles section B 02 n°574, 575, 577 en zone Agricole mais souhaiterait pouvoir y construire ultérieurement, sur la parcelle 577.

Ces parcelles sont situées en zone Agricole, au delà des dernières maisons du hameau de Gour. La parcelle 577 est située immédiatement après la zone constructible. Pourrait éventuellement constituer une extension dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

Dans le cadre de ce projet et des objectifs de la commune, le zonage est justifié.

-29-Mme. VEDRENNE, parcelle 712 à Daudevie-Nord : zone agricole

Parcelle incluse dans espace agricole occupé par des troupeaux

La zone agricole est confirmée.

-32- M.FERRET Christian signale une appellation erronée au niveau de la planche modificative n°9, qui ne concerne pas « Le Gour » mais Daudevie-Nord, et demande l'annulation des dispositions prévues par cette planche qui réduit la zone constructible, alors que ces terrains sont desservis par les réseaux. Il estime ainsi que cette modification est de nature à favoriser plutôt l'implantation de maisons sur d'autres secteurs où la vocation agricole et la qualité paysagère sont plus affirmées.

Cela est exact au niveau de l'appellation retenue, mais cette planche est destinée à être supprimée dans le document final.

Elle illustre des modifications du périmètre de la zone constructible, tendant à être réduite :

- *A l'Ouest, au niveau de la profondeur depuis la route (parcelles 813, 758, 814),*
- *A l'Est, par la suppression des parcelles 733, 734 et 714 pour partie, de façon une fois de plus à limiter les constructions au niveau des dernières maisons existantes (voir préambule).*

Le nouveau zonage va dans le sens de la cohérence globale du document

Analyse des lettres et courriels enregistrés

-Courriel A- de M.MANIERE Bernard, adressé en mairie le 15 octobre 2011, pour :

- A-1 : observation rattachée aux 8 et 17 bis-2 ci-dessus,
- A-2-les parcelles A 261 et A 262 au lieudit Maison Neuve ou Maneyrol Bas : demande la suppression de la zone N2 située au Nord de sa propriété :

Ces parcelles se trouvent en zone UC sur le plan initialement adopté par le conseil municipal, mais pour tenir compte de la demande des Personnes Publiques Associées, une bande N2 a été rajoutée en partie Nord sur le plan (extrait de plan modificatif- demande 5) pour éviter que les eaux pluviales et usées d'une nouvelle construction ne viennent affecter l'étang situé à proximité.

Il est à noter que cette bande N2 présente une largeur de 20 m environ sur le plan-il conviendrait sur le plan définitif, si cette bande est maintenue, de préciser le recul de 35 mètres demandé à partir (du bord) du plan d'eau situé sur la parcelle 677

La parcelle est affectée par le passage de plusieurs canalisations de gaz (les bornes jaunes sur le chemin rural sont espacées de 35 mètres environ pour les signaler sur la parcelle 203) avec leurs servitudes propres de nature à réduire les possibilités d'y construire une nouvelle maison d'habitation.

Le certificat d'urbanisme délivré le 20 août 2009 à M. CHAVAGNAT Daniel (vendeur du terrain au père du requérant) mentionnait bien en son article 2 que « le terrain est grevé... des servitudes de protection des canalisations de transport et de distribution de gaz ».

La partie non affectée apparemment entre la borne Sud et la parcelle voisine construite n° 799 n'est que de 15 mètres de largeur environ, ce qui reste trop réduit pour y accepter une nouvelle habitation.

Je serai donc favorable à la suppression de cette zone N2, justement éloignée des canalisations de gaz, de façon qu'elle puisse y accueillir une nouvelle construction (sous réserve de l'accord des autorités et services techniques compétents) dans le respect des prospects par rapport aux limites séparatives, le traitement souterrain des évacuations pouvant être ainsi réalisé sur la partie Sud, justement éloignée de l'étang. C'est dans le cadre de l'examen de la demande de permis de construire ultérieure que le dispositif d'assainissement pourrait être vérifié, dès sa conception déjà, puis contrôlé par la collectivité dans le cadre de ses prérogatives sur les systèmes individuels d'assainissement.

Je propose donc que la zone N2 soit supprimée, après vérification sur place des services compétents.

- A-3-la parcelle A 421 au lieudit Le Ponteil (face au pépiniériste Thomas) :

Cette parcelle est située en zone 2AUY, zone à urbaniser d'activités artisanales, industrielles et commerciales, après modification du PLU.

Il s'agit actuellement d'une longue et profonde zone sans constructions, exploitée le plus souvent, et donnant directement sur la RD 6089. Elle constitue pour la collectivité une réserve foncière qu'elle destine ultérieurement (horizon non déterminé) à des activités. Les propriétaires conservent toute latitude pour y poursuivre leur activité.

Ne s'agissant donc pas d'une zone à vocation urbaine, dans l'immédiat, le recul de 75 mètres par rapport à la RD 6089 s'impose, en application de l'article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme.

Comme le requérant pourra le vérifier, le recul est limité à 27,5 m dans les zones d'activités, puis de 5 mètres dans la zone urbaine de Daudevie.

Ces modulations sont adaptées à chacune des particularités urbaines, agricoles ou naturelles sur le parcours de la RD 6089.

Les zonages et reculs prévus sur la RD 6089 sont donc justifiés.

- Lettre B de l'indivision BAYLE à Antibes : demande quel est le zonage de plusieurs terrains lui appartenant :

- B/1 : Le Gour : section B 012 n°119 : zone Agricole, inondable aux 2/3
- B/2 :La Rue : section B 021 n°288 : zone N1 naturelle et forestière,
- B/3 :Le Jabanel : section B 016 n°434 : zone N1 naturelle et forestière,
- B/4 : Le Jabanel : section B 016 n°465 : zone Agricole, et inondable,
- B/5 : Le Jabanel : section B 016 n°1025 : zone Agricole et inondable,
- B/6 : La Gravale : section B 013 n°548 : zone Agricole,
- B/7 : Daudevie-Nord : section B 007 n°1111 : zone UB urbaine constructible.

Le zonage est justifié pour chacune des parcelles concernées.

- Lettre C de M.FERRET Christian, pour les parcelles 821, 822, 836, 837, à l'Ouest de Daudevie-Nord, qui émet des considérations personnelles sur :

- l'utilité de pérenniser l'activité agricole,
- l'urgence de créer sur la commune de nouvelles activités économiques, en délimitant pour ce faire une seconde zone 2AUY sur les parcelles citées, en prolongement à l'Ouest de la traverse d'agglomération de Daudevie, sur près de 250 mètres le long de la RD 6089, et de créer une voie de desserte à l'arrière pour éviter les accès directs sur cet axe.

Cette proposition aurait pour conséquence :

- *D'entamer un espace agricole et de faire disparaître une coupure dans l'urbanisation le long de la RD 6089,*
- *De créer un sixième secteur pour recevoir des activités, au détriment du remplissage des 3 secteurs existants, de la zone d'activités du Guinassou, et de la zone 2AUY prévue à terme,*
- *Cette dernière de 12 hectares est située entre 2 secteurs d'activités existants, et desservie par un carrefour giratoire dont une quatrième branche non encore utilisée constituera l'amorce d'une*

voie interne de desserte.

Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage actuel, qui répond aux objectifs fixés : éviter la dispersion des activités et la construction le long de la RD 6089.

- Lettres D (en recommandé avec Accusé de réception) et E (identique à la précédente) de M.NEQUIRAT Alain, habitant Nancy, pour les parcelles 55, 64 et 65 au Gour Vieux :

Parcelles situées en zone Agricole, de l'autre côté de la voie communale n°1 desservant le Gour. Ces parcelles se trouvent en face de la partie agglomérée du Gour, où de nombreux terrains sont disponibles à la construction, et d'une zone 2AU de 2,2 hectares dont la capacité d'accueil, une fois l'extension du réseau d'assainissement réalisée, est de 20 logements neufs.

Il convient donc de conserver le zonage actuel, qui permet à la fois de maintenir l'urbanisation dans le secteur aggloméré du Gour, concentrer les finances locales sur l'équipement en réseau d'assainissement d'une réserve foncière d'une capacité de 20 logements, et sauvegarder l'espace agricole délimité par cette voie communale.

- Courriel H de Mme. BARIL Denise et ses enfants, pour l'ensemble de parcelles section B 126, 1016, 1018, 1091, 1093, 1095 et 1248 à Chantegrel. Seules les parcelles 126, 1091 et 1248 sont constructibles sur une profondeur de 80 mètres environ, mais propose que la suite soit classée constructible, car ayant fait déjà l'objet de projets de lotissements. S'interroge sur l'opportunité de réserver autant de terrains à l'activité agricole.

Comme cela a été rappelé en préambule de ce paragraphe, les zones constructibles délimitées dans ce projet de PLU sont suffisantes pour les 10 prochaines années, si on tient compte du rythme constaté de construction sur la commune.

Compte tenu des équipements collectifs qu'elles nécessitent (voirie à entretenir et améliorer, réseaux existants à rénover et renforcer, extension du réseau d'assainissement et peut-être à terme de la station d'épuration, extension des réseaux de transport scolaire et de ramassage des ordures ménagères....) les zones destinées à l'urbanisation doivent être limitées, notamment pour la sauvegarde des finances locales. Les zones agricoles doivent être protégées, pour leur nécessité, et les grandes entités préservées pour la facilité de leur exploitation.

Le zonage prévu doit donc être conservé.

Analyse des mémoires remis au commissaire enquêteur

Enveloppe F : mémoire de M.FERRET Jean-Marie, de Pazayac

L'enveloppe remise contient 1 mémoire de 3 pages, et concerne les parcelles B 1129, B722, et B1023, 2 extraits du plan des réseaux avec l'emplacement des parcelles concernées, 2 extraits du zonage avec les parcelles repérées, 3 certificats d'urbanisme, la carte de synthèse du PADD.

- F-1: Parcelle B 1129 : parcelle située au projet en zone constructible, puis retirée après avis des Personnes Publiques Associées.

Cette parcelle doit être considérée avec celles ayant conduit aux observations 7, 13 et 27.

Je préconise un traitement identique des parcelles 26 et 27, 28, et 1129 car elles appartiennent à un vaste espace agricole, à proximité immédiate d'une ferme importante avec du bétail et les nuisances qui lui sont propres, et sont dépourvues du réseau d'eau.

Le réseau d'assainissement existant est destiné au lotissement voisin. Le réseau électrique est en bordure de voie.

La parcelle 989 pourrait quant à elle, en tout état de cause, figurer en zone agricole en raison de sa situation à l'intérieur des terres, l'absence de réseaux et d'une voie d'accès carrossable.

Le certificat d'urbanisme en date du 3 octobre 2011 confirme que l'opération de construction n'est pas

réalisable, aux motifs qu'il n'y a pas d'eau potable, qu'il s'agit d'une zone située en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, et qu'il s'agirait de favoriser une urbanisation dispersée dans un vaste espace agricole.

Sauf à obtenir du gestionnaire du réseau d'eau un engagement de réaliser une extension du réseau à court terme, ce qui n'est peut-être pas dans sa capacité technique ou financière actuelle l'ensemble des terrains libres sur cette voie doit être rattaché à la zone agricole.

- **F-2 : Parcelle B 722** : classée en zone agricole

Cette parcelle étant située après la dernière maison de la traverse de Daudevie-Nord et en bordure de la RD 6089, le zonage est justifié.

Toutefois, un certificat d'urbanisme positif été signé par le maire le 26 septembre 2011, assorti toutefois de 2 réserves importantes :

« lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : Révision du document d'urbanisme »(le terme d'élaboration aurait été plus approprié, compte tenu du second alinéa).

« Le Plan Local d'Urbanisme étant en cours d'étude, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à toute demande d'autorisation de construire. En effet, une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le PLU. »

Ce certificat d'urbanisme donne en son article 8 la prépondérance au zonage qui sera défini dans le P.L.U approuvé.

Compte tenu des considérations qui ont abouti à la définition du périmètre des zones constructibles, J'estime que la parcelle doit demeurer en zone agricole, inconstructible pour une maison d'habitation.

- **F-3 : Parcelle B 1023** : parcelle constructible mais incluse dans une ZAD.

La planche Est reprend en zone UB au dessus du bourg le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°050155 en date du 8 février 2005. Les limites de la parcelle sont erronées puisque la partie au nord, sous la parcelle 10n doit y être rattachée.

*Cette zone qui avait pour but la restructuration et l'agrandissement du groupe scolaire (aménagement d'un complexe sportif et extension du parking) **n'a plus lieu d'être**, le maire m'ayant informé lors de la réunion préparatoire de l'enquête que ce projet est abandonné.*

Une délibération a été prise dans ce sens le jeudi 13 octobre 2011 ; le plan de zonage devra être modifié en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur sur ce mémoire

La visite des lieux et les considérations générales ayant conduit à la délimitation du périmètre des zones constructibles montrent que:

- le devenir de la parcelle B 1129 doit être rattaché à celui des parcelles voisines 28, 26 et 27, mais en l'absence d'une échéance connue en matière d'extension du réseau d'eau potable, toutes ces parcelles devraient être rattachées à la zone agricole, par homogénéité de traitement, et pour tenir compte de l'exploitation toute proche,

- le zonage des parcelles B 722 et B 1023 doit être maintenu (avec retrait du périmètre de la ZAD).

Enveloppe G : mémoire de MM. FERRET Alexandre et Cédric, de Brive la Gaillarde, comprenant :

- 6 pages manuscrites, un plan de réseaux modifié en rouge, 3 photocopies en couleur du projet permettant de situer les parcelles concernées, 1 plan de réseaux en tant que plan de situation, 4 documents de bornage, 2 certificats d'urbanisme délivrés en 2001 pour les parcelle B 628 et parcelle B 813, et 4 en 2011 pour les parcelles B 813, B 733, B833 et 834, B 709, la planche de synthèse du PADD

- G-1 :Parcelle B 813 à Daudevie-Nord, en zone constructible UB sur le projet, sur une profondeur de 90 à 100 mètres de profondeur depuis la route. Un certificat d'urbanisme positif a été délivré en 2001 pour la totalité du terrain. **Un certificat d'urbanisme du 22 septembre 2011 a déclaré l'opération non réalisable pour les raisons suivantes :**
 - En dehors des parties actuellement urbanisées de la commune,
 - Terrain faisant partie d'un espace agricole, situé en limite (extérieure) de la zone urbanisée,
 - Terrain non desservi par une voie publique ou privée répondant par ses caractéristiques à la destination des constructions projetées, notamment présentant des difficultés pour l'accès des services de lutte contre l'incendie,
 - Terrain non desservis actuellement par le réseau d'électricité,

A la demande des Personnes Publiques Associées en faveur des zones agricoles, la profondeur constructible a été réduite de 100 m à 70 mètres depuis la voie publique. La parcelle concernée n'a toutefois pas été totalement retirée de la zone constructible, et permet d'y construire plusieurs habitations en second rang, sur une largeur de terrain de 35 mètres, et avec un recul de 20 mètres au moins, si on le souhaite, de la limite arrière de la parcelle 1222.

Le modificatif (demande 9) prend en compte la desserte de la parcelle par un passage existant entre les parcelles 1222 et 761.

Tout en tenant compte des éléments du certificat d'urbanisme négatif précité, je suis favorable au maintien de la zone constructible ainsi réduite, dans son principe, sachant que les problèmes techniques actuels d'accès et de desserte en électricité conduiraient dans l'immédiat à un refus de permis de construire, à titre conservatoire, tant qu'ils n'auront pas été résolus par le requérant.

Le tracé du périmètre de la zone pourrait être adapté de façon à obtenir une largeur constructible constante de 35 mètres au Nord depuis le chemin d'accès, le périmètre rejoignant le côté Ouest de la parcelle 1201, et non pas son milieu.

- G-2 :Parcelles 1022 et 1023 :le tracé de la canalisation d'assainissement est à vérifier.
- G-3 : Parcelles B 733-Daudevie-Nord-Terre de Barthonie de 3130 m2 : a été retirée de la zone constructible pour les motifs précédemment évoqués.

Un certificat d'urbanisme négatif a été délivré le 22 septembre 2011 en raison de l'absence de voie d'accès, et par conséquent des réseaux d'eau et d'électricité susceptibles de la desservir directement.

Il s'agit donc d'un terrain dépourvu d'accès et de réseaux, inconstructible de fait.

Le requérant signale qu'il y a néanmoins un accès de 4 mètres, et joint un plan de bornage. Il y apparaît que le chemin emprunte la propriété de M.ROUZEE David.

L'existence d'un chemin permettant de désenclaver une parcelle peut suffire pour l'utilisation à des fins personnelles ou agricoles, mais peut être jugé insuffisant pour constituer une voie d'accès carrossable et suffisante pour une nouvelle construction, et l'assiette au passage de réseaux..

Par ailleurs, et comme cela été précisé en préambule, le périmètre des zones constructibles a souvent été assis sur l'existence des dernières constructions, ce qui est le cas dans le modificatif (demande 9). La parcelle est isolée dans une zone agricole

Le zonage est justifié.

- G-4: Parcelle B 709 à Daudevie-Nord-la Maurine

Parcelle à rapprocher des observations 25 et 29 (parcelles 712 et 708,710)

- G-5 : Parcelles B 833, 834 « Le Pont » :parcelles situées au milieu de terres agricoles.

Une opération de construction a été estimée non réalisable par un certificat d'urbanisme délivré le 5 octobre 2011, en raison de sa situation en dehors des zones actuellement urbanisées de la commune, de son appartenance à une zone agricole et de l'absence du réseau d'eau.

La visite des terrains a montré que la zone agricole est justifiée.

- G-6 :Parcelles B 628 au Brut :parcelle classée en zone agricole.

Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 20 mars 2001, sur les bases du Règlement National d'Urbanisme.

Le certificat d'urbanisme a perdu sa validité. Cette parcelle se situe après la dernière maison existante, et constituerait l'amorce d'une urbanisation vers un espace agricole. Le périmètre adopté est cohérent avec les considérations ayant permis de délimiter les zones constructibles (voir le préambule)

La zone agricole est justifiée.

Avis du commissaire enquêteur sur ce mémoire

La visite des lieux et les considérations générales ayant conduit à la délimitation du périmètre des zones constructibles montrent que le zonage adopté est justifié.

Les certificats d'urbanisme délivrés récemment et déclarant les opérations de construction non réalisables confirment cette appréciation.

Le zonage doit donc être maintenu, avec une proposition d'adaptation au niveau du périmètre Ouest de Daudevie-Nord, entre les parcelles 759 et 1201

Je suggère aussi aux personnes publiques associées de conseiller la commune sur les conditions d'amélioration de l'accès à la parcelle B 813, qui pourrait conduire dans l'immédiat à des refus conservatoires de permis de construire, et aux possibilités offertes par le principe de la Participation aux Voiries et Réseaux..

AVIS DE SYNTHÈSE sur l'ensemble des observations, lettres, courriels et mémoires reçus

Le document présente une cohérence dans sa conception et la délimitation des zones urbaines, qui seront suffisantes en surface pour les 10 prochaines années.

Le zonage est justifié dans la plupart des cas évoqués, mais la commune et les personnes publiques associées, dans leur prochaine réunion, devront examiner mes conclusions sur les particularités des observations suivantes :

- 7,13, 27, F-1 : rendre homogène le zonage, avec proposition de les inclure dans la zone agricole, dans l'attente de connaître une échéance pour l'extension du réseau d'eau,

- 4 et F-2 : la zone agricole est justifiée, mais un certificat d'urbanisme a été délivré par le maire le 26 septembre 2011 pour y construire une maison d'habitation, assortie toutefois de 2 réserves qui donnent la prépondérance au PLU qui sera approuvé

- courriel A-2 : suppression d'une zone N2;

Le traitement définitif de ces observations n'est pas de nature remettre en cause l'économie générale du projet.

Département de la Dordogne
Arrondissement de SARLAT

oooooo

Commune de PAZAYAC

oooooo

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet d'élaboration du

PLAN LOCAL d'URBANISME

oooooo

Décision n° E11000152/33 du Tribunal Administratif de Bordeaux

CONCLUSIONS et AVIS

Le commissaire enquêteur

Michel SANCHEZ

CONCLUSIONS et AVIS

Au cours de la période d'enquête ouverte en mairie de Pazayac (arrondissement de Sarlat) pendant 33 jours consécutifs, du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2011 inclus, pour soumettre à l'avis du public le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Pazayac,

Et après avoir assuré les 6 permanences prévues pour recevoir les intervenants, visité les lieux concernés par les différentes doléances,

J'ai successivement :

- Pris connaissance en mairie du projet dressé par le M.PERUSIN, Géomètre-Expert à sarlat-la-canéda, pour le compte de la commune, maître d'ouvrage,
- Entendu le maire de Pazayac, représentant cette commune de 709 habitants en 2006, accompagné de M.Pérusin, maître d'œuvre du projet, lors d'une réunion préparatoire de l'enquête et reçu dans les délais impartis son arrêté du 8 septembre 2011, précisant les modalités d'organisation de l'enquête,
- Reçu pendant toute la durée de l'enquête, 33 dépositions, 4 lettres et 2 courriels, et deux mémoires (le détail de ces interventions est donné, avec mon avis, dans le chapitre D de mon rapport),
- Auditionné le maire accompagné de ses adjoints à la fin de l'enquête, pour recueillir ses observations éventuelles sur le déroulement de l'enquête, et apporter éventuellement des éléments d'appréciation sur les doléances consignées au registre,
- Effectué la visite des lieux intéressés par les observations du public.

EN RESUME,

il y a lieu de prendre en compte, à titre de synthèse, les éléments et arguments suivants pour l'appréciation de ce dossier :

- Un dossier conforme dans sa composition aux dispositions de l'article R 123-1 du code de l'urbanisme,
- Des objectifs clairs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour:
 - Arrêter la dispersion généralisée et définir des secteurs clairs de développement de l'habitat et des activités,
 - Arrêter la construction le long de la RD 6089-sécuriser et valoriser ses abords,
 - Prendre des dispositions pour éviter le « mitage » des zones agricoles par des constructions neuves,
 - Développer de façon maîtrisée l'espace urbain, avec un objectif de 5 à 10 logements neufs par an,
 - Favoriser le maintien des exploitations agricoles.
- Un projet qui délimite des zones urbaines en tenant compte :
 - des derniers bâtiments et maisons d'habitations des différentes parties agglomérées sur le territoire communal,
 - des voies constituant souvent la limite au-delà de laquelle s'étendent de vastes espaces agricoles,
 - des servitudes de recul liées à la RD 6089,
 - des capacités actuelles des réseaux publics, et qui conduit à des zones constructibles de superficie suffisante et mesurée pour les 10 prochaines années,
- Une information complète du public, réalisée dans les conditions définies aux articles L 123-7 et R 123-14 du Code de l'Environnement,
- Une information complémentaire par voie d'affichettes dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, et un envoi de l'affiche A3 en couleur dans les mairies des communes voisines et au siège de la communauté de communes du Terrassonnais, puis mise à disposition du dossier d'enquête sur le

site de la commune,

- Un déroulement normal de l'enquête, avec une participation continue du public lors des six permanences,
- les 17 doléances des intervenants afin que les terrains qu'ils possèdent en zone naturelle ou agricole soient rendus constructibles,
- la visite des lieux concernés, qui m'a permis dans la majorité des cas, de confirmer le zonage prévu par la commune,

J'estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme de Pazayac répond aux objectifs que la commune a fixé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et que les quelques modifications de zonage qui résultent de l'enquête ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie du projet.

PAR CES MOTIFS :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Pazayac,

en recommandant :

- au niveau de la présentation du dossier, de :
 - modifier le plan des servitudes, pour tenir compte des derniers arrêtés préfectoraux fixant les périmètres de protection de la source du Bourrieu et du puit de Javanel,
 - mettre en cohérence dans le rapport de présentation, les paragraphes concernant ces périmètres de protection (en page 13 du rapport modifié, il est toujours précisé que ces captages ne sont pas dotés de périmètre de protection),
 - modifier le zonage et le règlement afin que les zones proches de la Vézère, et de la zone Natura 2000 au nord du Brut et du Gour, ne puissent devenir effectivement constructibles que lorsque le réseau d'égout desservira ces secteurs. La rédaction actuelle du règlement laisse toujours la possibilité de réaliser des assainissements individuels, alors qu'aucune échéance de réalisation du réseau n'est encore connue,
 - rendre plus explicite pour le public le calcul des surfaces destinées à l'urbanisation (et avec glossaire :coefficient de rétention, facteur d'occupation, plate-forme, emprise ..)
 - modifier le document graphique pour tenir compte de la suppression récente de la ZAD par la commune,
- au niveau du règlement graphique, de:
 - rendre homogène le zonage des parcelles section B n°1129, 28, 26 et 27, situées le long de la voie communale n° 206 à daudevie-sud, dont les caractéristiques semblent identiques, avec une préférence pour un zonage agricole compte tenu de la proximité d'une exploitation de grande étendue,
 - vérifier que la zone N2 (propriété Manière) près d'un étang pourra être supprimée au profit de l'implantation plus aisée d'une habitation dont l'assainissement individuel pourrait être réalisé de façon éloignée, le terrain étant grevé déjà par le passage de 4 canalisations de gaz haute pression,
 - rectifier le contour de la parcelle 1023 à Daudevie-Sud et le tracé des canalisations d'assainissement qui la bordent ou la traversent,
 - s'assurer avec les services de la Direction Départementale des Territoires, du zonage à appliquer sur la parcelle B 722, compte tenu du certificat d'urbanisme qui a été délivré le 26 septembre 2011, avec la réserve majeure à l'article 8, qui donne la prépondérance au zonage qui sera arrêté dans le PLU,

- au niveau de Gour et Brut, de s'assurer que les parcelles encore libres à proximité de la zone Natura 2000 ne puissent être construites qu'après réalisation du réseau d'assainissement (zone ou secteur particulier, visé également sur le règlement)

en suggérant :

- pour la zone 2AU prévue au plan initial, entourée de zones d'habitation et modifiée en zone Agricole, de vérifier s'il n'est pas opportun de conserver le zonage initial 2AU dans l'hypothèse où la zone le long de la voie communale n°206, est confirmée en zone agricole.
Le zonage 2AU donne toujours la possibilité à son exploitant d'y exercer son activité.
- de rappeler à plusieurs niveaux du dossier (sur la liste des emplacements réservés, et le règlement, par exemple), que la commune dispose selon l'article R 332-15 du code de l'urbanisme, de la possibilité d'acquiescer gratuitement les terrains nécessaires à l'élargissement de ses voies, lors de la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager portant sur un lotissement,
- d'adopter le symbole des emplacements réservés pour les parcelles destinées ultérieurement à constituer une aire de stationnement près du cimetière(ou étudier l'opportunité d'y créer une ZAD)
- de définir le devenir de la parcelle n°346 comprise entre le cimetière et ce projet d'aire de stationnement,
- de réaliser une étude sur les différentes voies destinées à être élargies, dont on connaît la plate-forme à terme (définitions des termes « plate-forme » et « emprise » à faire figurer sur la liste des emplacements réservés) afin :
 - que les services chargés de la gestion de la voirie, et de fixer l'alignement des clôtures, disposent d'un document général établi par un géomètre pour instruire les demandes d'alignement,
 - de connaître la superficie des bandes de terrain dont la commune pourra demander la cession gratuite (art. R 332-15)
- de vérifier le zonage au niveau de l'amorce du chemin rural menant au lieudit Maison Neuve ou Maneyrol Bas, vers la propriété de M.MANIERE. Sur le côté Ouest, pour tenir compte d'une maison existante proche de la RD 6089, un secteur N2 a été délimité. Il conviendrait de faire de même pour la parcelle côté Est, qui comporte également une maison existante, ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

Fait à Boulazac, le 10 novembre 2011

Le commissaire enquêteur

Michel SANCHEZ