



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA DORDOGNE

102081

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE LA
DORDOGNE

SERVICE URBANISME,
HABITAT CONSTRUCTION
SUHC / Planification

Affaire suivie par:
Marielle CHAUME
Tél : 05.53.03.65.27
Télécopie : 05.53.03.66.10

**Arrêté n°
approuvant la révision de la carte communale applicable
sur la commune de Coulaures**

La Préfète de la Dordogne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 124.1, L. 124.2, R. 124.4 à R. 124.8,

VU la carte communale approuvée par arrêté préfectoral le 21 décembre 2004,

VU la demande en date du 15 décembre 2006 de la commune de Coulaures de réviser sa carte communale,

VU la désignation de M. Yves du Cauze de Nazelle, commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Bordeaux,

VU l'arrêté du maire de la commune en date du 15 septembre 2009 soumettant le projet de carte communale à enquête publique du 5 octobre 2009 au 6 novembre 2009 inclus,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur,

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 mai 2010 approuvant la carte communale révisée,

Vu le refus préfet en date du 3 aout 2010,

VU la délibération du conseil municipal en date du 30 aout 2010 approuvant la carte communale révisée après modifications tenant compte des préconisations des services de la préfecture,

VU l'avis des services consultés,

Sur la proposition de M le secrétaire général de la préfecture de la Dordogne,

Arrête

Article 1 : La carte communale révisée de Coulaures, annexée au présent arrêté est approuvée.

Article 2 : Conformément aux articles R. 124.1 à R. 124.3 du code de l'urbanisme, chaque dossier comprend :

- un rapport de présentation,
- un document graphique (2 plans de zonage)

Article 3 : Le dossier de la carte communale opposable aux tiers est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Coulaures
- au service territorial de la vallée de l'Isle

aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Article 4 : En application de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme, l'Etat reste compétent pour délivrer les autorisations du sol.

Article 5. Le présent arrêté, ainsi que la délibération du conseil municipal approuvant la carte communale seront affichés au siège de la mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal habilité et diffusé dans le département.

Article 6 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Dordogne.

Article 7 : Le présent arrêté sera exécutoire dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités prévues à l'article 5 ci-dessus. La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8. Mme la préfète de la Dordogne, Mme. le maire de Coulaures, le directeur départemental des territoires, notamment sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Périgueux, le 15 NOV 2011

La Préfète,

Pour la Préfète (et par délégation)
le Secrétaire Général

Benoist DELAGE



PREFET DE LA DORDOGNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE LA
DORDOGNE

SERVICE URBANISME
HABITAT CONSTRUCTION

SUHC/ Planification

Affaire suivie par :
Marielle CHAUME

☎ : 05 53 03 65 27

☎ : 05 53 03 66 10

mét: francine-marielle.chaume@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le

15 NOV. 2010

LA PREFETE DE LA DORDOGNE
à

Madame le maire de Coulaures
Le bourg
24420 COULAURES

Objet : Révision de la carte communale de Coulaures.
P.J.: Avis du conseil général en date du 22 juillet 2010

Par délibération en date du 30 août 2010, la commune a approuvé la révision de sa carte communale établie en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite de solidarité et de renouvellement urbains et de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite d'urbanisme et d'habitat.

Le dossier de carte communale a été soumis à l'avis des divers services: l'agence régionale de la santé (délégation Dordogne), la direction départementale des territoires, le service territorial de l'architecture et du patrimoine, la chambre d'agriculture, l'Institut national de l'origine et de la qualité, le conseil général et le centre régional de la propriété forestière d'Aquitaine.

Ce dossier avait fait l'objet d'un refus de la part du préfet en date du 3 août 2010. Un nouveau dossier tenant compte des avis des personnes publiques associées a été déposé en préfecture le 20 septembre 2010.

Les personnes publiques associées consultées dans le cadre des dispositions de l'article R. 124-7 du code de l'urbanisme ont formulé les observations suivantes :

Pour le service départemental de l'architecture et du patrimoine : Il est rappelé que le zonage ouvert à l'urbanisation aux abords du château de Cousse, au hameau de La Croix Dorée, reste soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

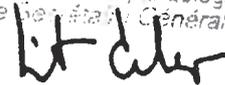
Massifs forestiers: il convient de rappeler que les constructions en secteur forestier devront, en amont du permis de construire, obtenir l'autorisation de défrichement. Les habitations existantes en milieu forestier ou en limite de massif devront être débroussaillées dans un rayon de 50 mètres autour de la construction et de 10 mètres des voies d'accès afin de limiter le risque incendie et ce, au titre de l'article L. 322-3 du code forestier.

Risque inondation : pour les parcelles en zone U et situées dans le bourg, sachant que celles-ci sont concernées en quasi-totalité par la crue historique, toute nouvelle construction ne sera autorisée que s'il est démontré lors des demandes d'urbanisme que la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre sur le terrain d'emprise du projet conformément au document de doctrine et préconisation de la MISE.

Ces observations ne remettent pas en cause le dossier, par conséquent, j'ai approuvé ces documents et pris à cet effet l'arrêté joint au dossier ci-annexé qui paraîtra au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Je vous rappelle qu'il vous appartiendra d'afficher la délibération ainsi que l'arrêté préfectoral pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et habilité.

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
le Préfet Général



Benoist DELAGE



COMMUNE DE COULAURES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2010/08-012

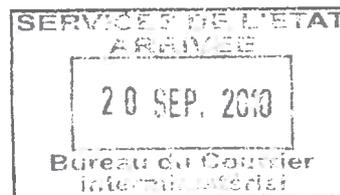
L'an deux mil dix, le trente août

Le Conseil Municipal s'est réuni en son lieu habituel, sous la présidence de Madame le Maire, Corinne DUCROCQ.

Date de convocation : 23 août 2010

Secrétaire de séance : Karine VON DORINGK

Heure d'ouverture de séance : 20 heures 55



Nombre de membres

En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 13
Pouvoir : 1

Présents : Corinne DUCROCQ, Karine VON DORINGK, Ludovic FLEYRAT COUSTILLAS, Didier CHAUSSADAS, Marianne D'ESPARBES, Barbara WATREMETZ, Philippe GALLET, Jean Michel BOURGUIGNON, Jean Marie BOISSAVIE, Laurent COLY, Robert LONGIERAS, Joseph GRIESSNER

Absents excusés : Alain FAYOL, Alain BOST, Kornélius GOUDAPPEL

Modifications de la Carte Communale

Mme le Maire demande à Mr FLEYRAT COUSTILLAS, adjoint à l'urbanisme de présenter le dossier et les modifications demandées par les services de la Préfecture.

Mr FLEYRAT COUSTILLAS rencontre Mr VIEILLEFOSSE afin qu'il refonde la Carte Communale en fonction des préconisations des services de la Préfecture.

Des parcelles vont donc être retirées et les courbes de crue exceptionnelles vont être retracées. Monsieur FLEYRAT COUSTILLAS présente, au Conseil Municipal, géographiquement sur les planches 1 et 2, les modifications à apporter.

Dans un délai de 2 mois, la carte communale devrait donc être entérinée définitivement.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- Accepte, à l'unanimité de ses membres, les préconisations des services de la Préfecture
- Autorise Madame le Maire à signer toutes les pièces à venir concernant ce dossier

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Certifié exécutoire après :

- dépôt en Préfecture le 16 septembre 2010
- publication le 17 septembre 2010

Le Maire, Corinne DUCROCQ



COMMUNE DE COULAURES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2010/08-012

L'an deux mil dix, le trente août

Le Conseil Municipal s'est réuni en son lieu habituel, sous la présidence de Madame le Maire, Corinne DUCROCQ.

Date de convocation : 23 août 2010

Secrétaire de séance : Karine VON DORINGK

Heure d'ouverture de séance : 20 heures 55

Nombre de membres

En exercice : 15
Présents : 12
Votants : 13
Pouvoir : 1

Présents : Corinne DUCROCQ, Karine VON DORINGK, Ludovic FLEYRAT COUSTILLAS, Didier CHAUSSADAS, Marianne D'ESPARBES, Barbara WATREMETZ, Philippe GALLET, Jean Michel BOURGUIGNON, Jean Marie BOISSAVIE, Laurent COLY, Robert LONGIERAS, Joseph GRIESSNER

Absents excusés : Alain FAYOL, Alain BOST, Kornélius GOUDAPPEL

Modifications de la Carte Communale

Mme le Maire demande à Mr FLEYRAT COUSTILLAS, adjoint à l'urbanisme de présenter le dossier et les modifications demandées par les services de la Préfecture.

Mr FLEYRAT COUSTILLAS rencontre Mr VIEILLEFOSSE afin qu'il refonde la Carte Communale en fonction des préconisations des services de la Préfecture.

Des parcelles vont donc être retirées et les courbes de crue exceptionnelles vont être retracées. Monsieur FLEYRAT COUSTILLAS présente, au Conseil Municipal, géographiquement sur les planches 1 et 2, les modifications à apporter.

Dans un délai de 2 mois, la carte communale devrait donc être entérinée définitivement.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- Accepte, à l'unanimité de ses membres, les préconisations des services de la Préfecture
- Autorise Madame le Maire à signer toutes les pièces à venir concernant ce dossier

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Certifié exécutoire après :

- dépôt en Préfecture le 16 septembre 2010
- publication le 17 septembre 2010

Le Maire, Corinne DUCROCQ

Coulounieix-Chamiers, le 22 JUIL. 2010

Direction de l'Aménagement
Territorial

DIRECTION DES ROUTES
ET DU PATRIMOINE PAYSAGER
(DRPP)

Pôle Pilotage et Maîtrise d'Ouvrage
Service Affaires Foncières et Études
Générales

Affaire suivie par Laure ROUSSELLE
Tél : 05.53.06.87.63.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL
à
Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires de la Dordogne
Cité Administrative
24024 PERIGUEUX CEDEX

ARRIVÉE le
26 JUIL. 2010
D.D.T. 24

OBJET : Avis en matière d'urbanisme : Carte communale de COULAURES.

Veillez trouver ci-après l'avis du Département relatif au réseau routier, dans le cadre de la révision de la carte communale de COULAURES sur la base des documents transmis à Préfecture le 10 juin 2010 :

Le territoire de cette commune est concerné par les R.D. n°73, 74 et 705.

Concernant les accès

RD 73 : Lieudit « Verdeney » : Cette section de la RD est sinueuse, toutefois compte tenu de la limitation de vitesse à 70km/h, des accès directs pourront être autorisés. Les parcelles cadastrées section C1 n°923 et 924, auront un seul accès sur la route départementale. Celui-ci sera positionné en limite de la parcelle n°303. Pour la parcelle cadastrée section C1 n°306, l'accès se fera par le chemin rural adjacent.

RD 705 : Lieudit « Chardeuil » (lycée) : L'accès aux futures constructions de la zone Ue sera réalisé par la voie communale existante.

Concernant la gestion des eaux pluviales et usées :

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

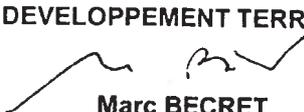
- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;
- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

Service Urbanisme Habitat et Constructions

date d'arrivée

26 JUIL. 2010

POUR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL
et par délégation
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT CHARGÉ
DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL


Marc BCRET

Copies pour information : UA de PERIGUEUX, S/C du Pôle Territoires.
D.D.T. : Alexandra PUYMALY

Département de la Dordogne

Commune de COULAURES 24420

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision de la carte communale de COULAURES

Rapport d'enquête

Sommaire :

I – Généralités	Page 3
II-Le projet de carte communale	Page 4
III –Déroulement de l'enquête	Page 6
31 Publicité	
32 Le dossier d'enquête	
33 Les permanences	
34 Clôture de l'enquête	
IV- Analyse des observations	Pages 7 à 14

Les conclusions du commissaire enquêteur sont jointes dans un document séparé .

RAPPORT D'ENQUÊTE

Relatif à la révision de la carte communale de la commune de COULAURES 24420

I-Généralités.

I.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la révision de la carte communale de COULAURES.

I.2 Présentation de la commune.

- Situation géographique.

COULAURES fait partie de la communauté de communes des Causses et Rivières en Périgord .Elle est située à 28 Km au nord-est de PERIGUEUX, chef lieu du département et à 7 Km de SAVIGNAC-LES-EGLISES, chef lieu de canton .Elle appartient à la circonscription de NONTRON, distant de 46 Km.

La commune couvre une superficie de 2992 ha.

-Analyse socio démographique.

La courbe représentant la population depuis 1960 peut être décomposée en 3 phases.

- -Une baisse importante de la population entre 1960 et 1980, passant de 820 à 690 habitants.
- -Une reprise entre 1980 et 1990, puis une baisse jusqu'en 2000, la population s'établissant à 682 à cette date.
- -Une reprise en 2000 pour atteindre 733 habitants en 2007.

La reprise démographique observée en 2007 est due au solde migratoire positif.

-Les activités économiques et de loisir.

- L'agriculture.
L'activité agricole a subi des profondes mutations. Le nombre d'exploitations diminuant régulièrement la taille moyenne des exploitations a considérablement augmenté.
En conséquence les moins bonnes terres sont abandonnées, elles se transforment en friches et la forêt s'y développera à terme. Il subsiste actuellement une trentaine d'exploitations.

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

Les productions sont essentiellement l'élevage de bovins pour la viande et le lait, ainsi que les élevages d'ovins de caprins d'oies et de canards. La culture des céréales est également présente ainsi que les vergers de noyers et les truffières.

- Les activités industrielles, le commerce, l'artisanat.

Une dizaine d'entreprises ont leur siège à Coulaures. Leurs activités touchent principalement le secteur du bâtiment et elles génèrent des emplois salariés conséquents pour la taille de la commune.

Il faut également retenir, sur le site de la Glane, le Centre de recherche expérimental ovine et la Station d'expérimentation et de démonstration de l'oie qui offre également un nombre important d'emplois.

II-.Le projet de carte communale.

2.1-Bilan de l'ancienne carte communale

L'ancienne carte communale date de 2004. Elle prévoyait 30 hectares constructibles. Durant la période 2005 à 2008, 14 permis de construire ont été délivrés soit 4,5 par an. Il est apparu nécessaire au conseil municipal de réadapter le zonage en tenant compte des terrains utilisés, de la rétention, mais aussi en évitant le mitage et en maintenant la protection des espaces agricoles ou naturels.

2.2-L'évolution envisagée de la carte

Depuis 2004 les objectifs législatifs et réglementaires ont évolué. Certaines zones qui étaient constructibles vont être réduites ou supprimées et la profondeur des zones constructibles sera ramenée à 50m en moyenne.

- Environ 5 hectares ont été construits entre 2005 et 2008.
- Environ 15 hectares ont été retirés.
- Environ 8 hectares ont été ajoutés.
- Environ 4 hectares sont toujours disponibles.

30 hectares étaient disponibles en 2004, 22 hectares le seront avec la nouvelle carte.

2.3-Les choix de la commune

Dans le cadre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet communal recherche notamment :

- un équilibre entre le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

- des capacités de construction adaptées,
- l'utilisation économe de l'espace rural et la préservation des milieux, sites et paysages naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation des risques, pollutions et nuisance de toute nature.

2.4-Les orientations retenues.

- Favoriser l'implantation de familles nouvelles notamment de jeunes ménages.
- Conforter l'urbanisation existante en étendant la zone constructible autour du bourg et des hameaux
- Respecter les espaces naturels dont les zones boisées qui occupent la majeure partie de la commune.
- Protéger les exploitations agricoles existantes en les cernant d'un périmètre de protection de 100m.

Les lieu-dit et hameaux concernés sont :

- VERDENEY
- La GIBOULIE-VETZ
- Le BOURG
- Le PERICHET
- PALEYRAC
- Le TERRIER
- Les BRANDES
- LASSAUGOUR
- PANASSAC – La TOURROUGE

III –DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Préalablement à l'ouverture de l'enquête

Le président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné par ordonnance N° E09000189/33 Monsieur Yves du CAUZE de NAZELLE commissaire-enquêteur titulaire.

Le 15 septembre, rencontre avec le maire de Coulaures pour une présentation du projet.

Le 24 septembre, visite de la commune et des principales zones concernées par la nouvelle carte.

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

L'enquête publique a été ouverte par arrêté municipal en date du 15 septembre 2009. Elle s'est déroulée du 5 octobre au 6 novembre 2009 avec comme siège, la mairie de COULAURES.

31-Publicité

Les mesures de publicité suivantes ont été prises :

- Affichage de l'avis d'enquête publique à la mairie et sur les tableaux des hameaux.
- parution de l'avis d'enquête publique dans la presse le 18 septembre et le 25 septembre.

L'enquête publique a donc bien été portée à la connaissance du public.

32-Le dossier d'enquête

Un dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de COULAURES. Toute personne concernée a pu prendre connaissance des documents sur place, aux jours et heures d'ouverture au public. Elle a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Outre le registre, le dossier comprenait

- 1-le rapport de présentation du projet
- 2-le plan de zonage à l'échelle 1/5000
- 3-le porter à connaissance

Il faut noter que les observations des « personnes publiques associées » n'ont pas été systématiquement prises en compte sur la carte mise à la disposition du publique.

D'autre part, la carte qui a servi de support au projet date de 2007. Certaines parcelles résultant de découpages ainsi que les constructions récentes n'y figurent pas.

33-Les permanences

Elles furent tenues en mairie aux jours et heures suivantes :

lundi 5 octobre 2009	de 9h à 12h
mardi 13 octobre 2009	de 14h à 17h
mercredi 21 octobre 2009	de 14h à 17h
jeudi 29 octobre 2009	de 9h à 12 h
vendredi 6 novembre	de 14h à 17h

34- Clôture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le 6 novembre 2009, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

12 observations figurent au registre et 4 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur via la mairie.

IV-ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La grande majorité des observations émane de propriétaires qui souhaitent inclure des parcelles leur appartenant dans les zones à urbaniser.

Une personne s'oppose au classement U d'une parcelle contiguë à la sienne et ne lui appartenant pas.

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

N°	PETITIONNAIRE	PARCELLES	INTITULE DE LA DEMANDE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
1	Monsieur Christian BORDAS	Coulaures Le Roc 37	Monsieur BORDAS est propriétaire des parcelles 31-32-33-34-35-992-993 situées juste en lisière nord de COULAURES . Il souhaite que la parcelle 37 située juste au nord de son lot ne devienne pas constructible.	La parcelle 37 n'est pas en zone U dans le projet de carte . Elle est partiellement boisée et se situe en lisière sud de la forêt . Elle est d'autre part détachée de la zone U de Coulaures et son passage en zone U constituerait un cas de « mitage »
2	Monsieur Raymond BORDAS	Le Raysse de Chardeuil B 1010	Sollicite l'intégration de la parcelle B1010 située, au nord du LEP de Chardeuil ,en zone U.	Favorable au maintien de la parcelle 37 en zone N La parcelle B 1010 est longée dans sa partie ouest par la départementale 705, au sud par la parcelle 1029 et la voie communale 321 et le lycée. Elle est située en zone N, conformément aux orientations retenues par la commune, pour la protection des espaces agricoles. Elle ne jouxte aucun hameau et ne répond donc pas aux orientations retenues (rapport de présentation page 15)
3	Monsieur Jean-Claude REY	La Giboulie B 574 Feuille 3	Sollicite l'urbanisation de la parcelle B 574 pour y construire une maison. Indique : -parcelle mitoyenne par 2 côtés à des maisons existantes. -terrain sans valeur agricole et non exploité.	Défavorable au classement de la parcelle B 1010 en zone U Cette parcelle agricole se situe dans la plaine et est éloignée de la zone constructible prévue. Ne correspond pas aux orientations retenues dans le rapport et constituerai un cas de mitage.
4	Monsieur BEAU	Ladoux E 541	Souhaite l'urbanisation de ses 4 parcelles. Indique : -pas de vocation agricole -bordure d'un chemin communal goudronné, -présence des réseaux eau potable, électricité, téléphone,	Défavorable au classement de la parcelle B 574 en zone U La parcelle E 541 bénéficie de la proximité des réseaux d'eau , EDF, Tel. Elle se situe juste au nord des parcelles 536 ;537 ;1169 situées en zone U dans le projet de carte communale. Elle ne possède cependant aucun accès au chemin rural et est bordée au nord par

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

			<p>-proximité du réseau collectif d'assainissement, -hors zone inondable.</p>	<p>un ruisseau.</p> <p>Défavorable au classement de la parcelle 541 en zone U</p> <p>Les parcelles 1000 ;212 ;214 sont excentrées des zones U envisagées par la municipalité. Leur classement U constituerait un cas de mitage.</p> <p>Défavorable au classement des parcelles D 1000 ;212 ; 214 en zone U</p>
5	<p>Madame Monique ANGLAS</p> <p>Madame Isabelle WATREMETZ</p>	<p>Le ROC</p> <p>35 .37.38</p>	<p>Demande le classement en zone U des 3 parcelles. Possède un hangar sur la parcelle 37 .</p> <p>Argumentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -existence d'une ligne EDF avec compteur sur le terrain, -réseau d'eau potable au bord du chemin, -projet pour l'accessibilité du terrain, -terrain non inondable. D'autre part -absence de bois sur le plateau -Le terrain est limitrophe d'une maison existante. 	<p>La parcelle 37 est déjà mentionnée par Monsieur Christian BORDAS (question 1)</p> <p>Les parcelles 36,37,38 sont situées juste au nord de Coulaures .</p> <p>La 37 est peu boisée , la 36 l'est plus et la 38 constitue le début de la forêt.</p> <p>Ces terrains sont excentrés du village .Leur classement en zone U constituerait un cas de mitage.</p> <p>Défavorable au classement des parcelles 35,37,38 en zone U</p>
6	<p>Monsieur Gérard LAVAL</p>	<p>Haut Palerac</p> <p>404</p>	<p>Sollicite le classement U pour une bande de 50 mètres le long du chemin communal</p>	<p>La parcelle 404 est actuellement un pré avec quelques arbres. Elle est longée dans sa partie est par une voie communale .</p> <p>Les parcelles 960,961et 973 de l'autre côté de le voie communale sont en zone U dans le projet.</p> <p>Une bande de 50 m de la parcelle 404 le long de la voie ne constituerait pas un cas de mitage.</p> <p>Favorable au classement en zone U d'une bande de 50 m à l'est de la parcelle 404 ,le long de la voie communale.</p>

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

7	Monsieur François BARDET	Jean-Pierre	Chardeuil	Sollicite l'urbanisation des parcelles. L'eau, l'électricité, le téléphone sont à proximité des parcelles. Les parcelles se trouvent à moins de 100 m d'habitations existantes.	Les parcelles concernées sont des terres agricoles ,qui si elles étaient placées en zone U étireraient considérablement le centre de gravité de Chardeuil vers le sud. Seule la parcelle 836 à l'est du périmètre de protection agricole Pourrait être ajouté. Favorablement au classement U de la bande est de la parcelle 8 Le long du chemin.
8	Madame Pierrette EYNARD	Lalet	A72,29,30,31,32	Demande le classement U pour le petit triangle ouest de la parcelle A72, les parcelles 29,30,31,32et 630 la pointe ouest de la parcelle A93	Défavorable au classement U des parcelles B 747,754,838. Le triangle ouest de la parcelle A72 se trouve dans le périmètre de protection de l'exploitation agricole . Il n'est donc pas constructible. Les parcelles 29,30,31,32,93 sont très largement excentrées par rapport à la zone U prévue sur Lalet. Leur urbanisation créerait des cas de mitage. D'autre part ce sont des terrains agricoles qu'il convient de préserver. Défavorable au classement U des parcelles A72,29,30,31,32.
9	Monsieur Alain FAYOL	Croix de Panassac 469		Souhaite obtenir le classement U pour sa parcelle en vue d'y construire une maison.	La parcelle 469 comme la 1093 sont situées en zone boisée. leur urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après une autorisation de défrichement . L'article L 311.3 alinéa 9 du Code forestier stipule que <i>l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.</i> L'urbanisation de ses parcelles dépend donc 1-D'une autorisation de défrichement ; Le défrichage de ces deux parcelles ne mettrait pas en péril la forêt de Coulaures (1300 ha) Il permettrait l'extension de Panassac

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

			<p>vers le nord. 2-D'un engagement de la commune à rapprocher une borne Incendie à proximité de ces parcelles et à veiller au nettoyage strict des lisières</p> <p>Avis réservé au classement U des parcelles 469 et 1093.</p>
10	Marcel BERSAT	Le TERRIER D 807,808 , 1218 ,1220	<p>Constatant que les parcelles D 811,812,813,815 sont prévues au classement en zone U, demande que ses 4 parcelles D 807,808 ,1218 ,1220 le soient également, sur une bande de 50 m.</p> <p>Sollicite le classement U pour ces parcelles Signale qu'elles sont desservies par une voie communale ainsi que l'eau et l'électricité. Une maison se situe de l'autre côté de la voie communale sur la commune de TOURTOIRAC.</p>
11	Gérard et Marcel BERSAT	St MICHEL 706, 707,708	<p>Le classement en zone U de ces parcelles éloignée des bourgs et hameaux constituerait un cas de mitage même si , au sud-est de la voie communale , une maison est construite sur la commune de Tourtourac.</p> <p>Défavorable au classement en zone U des parcelles 706 , 707 ,708.</p>
12	Xavier MONTET	La DENARIE B 1046,714, 715 1014	<p>Dans cette zone le projet ne prévoit l'urbanisation que dans le périmètre du lycée.</p> <p>Le classement des parcelles B 1046,714,715 ,1014 serait un cas de mitage et irait contre l'idée de densifier l'habitat autour du bourg et des hameaux.</p> <p>Défavorable au classement U des parcelles B 1046,714,715 ,1014</p>
13	Patrick MALAISE	VERDENY 887	<p>Cette parcelle se trouve enclavée dans la zone U de VERDENY . Il semble à première vue logique qu'elle en fasse partie. Cependant le hameau de VERDENY est constitué presque entièrement de maisons anciennes de caractère .Une construction neuve nuirait à ce bel ensemble. D'autre part , bien que cette parcelle ne soit pas située en zone inondable sur la carte ,elle était sous l'eau pendant les grosses crues de l'hiver 2009</p> <p>Avis défavorable pour un classement U de la parcelle 887</p>

Révision de la carte communale de la commune de COULAURES

14	Madame MAZEAU Madame Marcelle COMPTE	ANTISSAC-BAS A 241,239, 252	Souhaitent le classement U pour leurs parcelles. Arguments :ces parcelles sont viabilisées, en bordure de voie publique bitumée et contigites à des parcelles bâties.	Antissac-Bas n'a pas été retenu par la municipalité comme zone à urbaniser. Défavorable au classement en zone U des parcelles A 241,239, 252
15	Jean-Philippe SAUTONIE	La GIBOULIE A 411	Souhaite le classement U pour sa parcelle.	La parcelle 411 était en zone U sur l'ancienne carte communale de 2004 et la situation dans cette zone n'a pas fondamentalement changé. C'est actuellement un pré planté de quelques pommiers avec une valeur agricole faible. Le chemin qui la dessert est dans un état moyen mais praticable. Favorable au classement U pour la parcelle A 411
16	Claude VILLAIN	VERDENEX 272	Cette parcelle était en zone U sur l'ancienne carte communale de 2004.Elle ne l'est plus sur l'actuel projet.	Le projet actuel réserve la constructibilité des terrains à l'est de la départementale 23 pour le hameau de Verdenez. La parcelle 272 est située à l'ouest et ne figure donc pas en zone U. Son intégration irait à l'inverse des orientations retenues par la municipalité. Défavorable au classement U pour la parcelle 272

Le 20 novembre 2009
Yves du CAUZE de NAZELLE
Commissaire-enquêteur.



Département de la Dordogne

Commune de COULAURES 24420

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision de la carte communale de COULAURES

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Concernant la révision de la carte communale de COULAURES

L'enquête publique relative à la révision de la carte communale de COULAURES s'est déroulée du lundi 5 octobre au vendredi 6 novembre 2009 .

Le public a été correctement informé et cinq permanences ont été tenues en mairie pour répondre aux demandes de la population et leur permettre d'enregistrer leurs observations.

Le dossier mis à la disposition du public, élaboré par le géomètre-expert V.VIEILLEFOSSE indique les raisons ayant amené le conseil municipal à s'engager dans une révision de sa carte communale.

Cette commune de 733 habitants qui s'étend sur 2992 hectares est marquée par deux entités paysagères :les Causses et des vallées alluviales. L'activité agricole y est importante : culture céréalières, prairies, noiseraies. La forêt occupe plus de la moitié de la surface. L'ancienne carte communale datant de 2004 proposait 30 hectares à l'urbanisation. Environ 5 hectares ont été construits pour 14 permis de construire délivrés entre 2005 et 2008.

La municipalité a repensé son projet en intégrant les modifications législatives et réglementaires et ramène la profondeur des zones constructibles à 50 m.

Elle retient les orientations suivantes :

- favoriser l'implantations nouvelles notamment les jeunes ménages,
- conforter l'urbanisation existante en étendant la zone constructible autour du bourg et des hameaux,
- respecter les espaces naturels qui occupent une majeure partie de la commune,
- protéger les exploitations agricoles existantes en les cernant d'un périmètre de protection d'un rayon de 100 m.

Pour ce faire elle a décidé de supprimer 15 ha constructibles de l'ancienne carte, d'en garder 4 ha et de placer en zone U de nouvelles parcelles pour 8 ha. La nouvelle carte communale propose donc 22 ha constructibles.

Il est par contre regrettable que le projet de carte présenté au public n'intègre qu'une partie des remarques des « personnes publiques associées »

AVIS

J'approuve globalement le projet présenté qui favorise l'intérêt général de la commune en permettant une urbanisation harmonieuse.

J'émet cependant des réserves sur quelques secteurs que des propriétaires voudraient urbaniser, cela à l'encontre des orientations retenues par le conseil municipal dans le rapport de présentation.. Il s'agit soit de zones boisées ou cultivées soit de zones éloignées du bourg ou des hameaux, ce qui engendrerait une dispersion de l'habitat.

Ainsi, pour 16 particuliers qui se sont exprimés au cours de l'enquête et pour les raisons que je viens d'évoquer, j'exprime 5 avis favorables, 10 avis défavorables et 1 réserve.

Le 20 novembre 2009

Yves du CAUZE de NAZELLE

Commissaire-enquêteur.

