



**L'an deux mille dix neuf, le 2 mai, à 19 heures 30,**

Le Conseil Municipal de la Commune de COURSAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de M. Pascal PROTANO, Maire.

Convocation du 25 avril 2019.

Secrétaire de séance : Gwénaëlle GUALANDI

**Présents** : Mmes et MM. Pascal PROTANO, Jacques DESSALLES, Magali BORDAS, Philippe AUDY, Perrine MORANT, Marie-France BARRE, Cathia BARRIERE, Isabelle BISSON, Lyonel ZILLHARDT, Stéphane HUCHET, Gwénaëlle GUALANDI, Philippe CONS et Francis CHIRON

**Absents** : Alain DAULARD (pouvoir donné à Pascal PROTANO), Philippe GRAND (pouvoir donné à Cathia BARRIERE), Amandine COLIN (pouvoir donné à Perrine MORANT) et Nathalie LAVAUD

### **Objet : OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLUI**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Code de l'urbanisme ; et notamment son article L.153-15 ;

Vu le Code des transports et notamment les articles L 1214-1 et suivants, et L 1231-1 ;

Vu la délibération n° DD077-2015 du 25 juin 2015 transférant au Grand Périgueux la compétence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération DD172-2015 du Conseil Communautaire en date du 26 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I) du Grand Périgueux valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;

Vu la délibération du conseil municipal du 24 mai 2017 relative à la charte de coopération pour l'élaboration du Plan Local d'urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux ;

Vu la délibération complémentaire à la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux n° DD080-2017 du Conseil Communautaire en date du 1er juin 2017 afin de préciser les différents objectifs opérationnels découlant des quatre objectifs transversaux et généraux du PLUI ci-après exposés :

- Améliorer la mobilité et équilibrer le développement,
- Promouvoir les talents, renforcer la dynamique économique et valoriser les patrimoines,
- Conforter la qualité de vie, développer les solidarités et être au service de l'humain,
- Gouverner ensemble et adapter l'organisation.

Vu la délibération du 26 juillet 2018 n° D 2018-36-03 du Conseil Municipal de Coursac relative aux débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 janvier 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain ;

#### **1. Modification n°1 :**

Mr DESSALLES, en charge de la commission urbanisme, réalise une synthèse des différents documents : rapport de présentation, projet d'Aménagement et de développement durable (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Programmation d'orientation et d'Actions (POA) et les différents zonages et leurs règlements se référant à la commune de Coursac.

## **République Française – Département de la Dordogne**

La commission Urbanisme indique que dans le rapport de présentation, La commune de Coursac est présentée sans prendre en compte la situation économique du moment (situation des années 1980). C'est dans ce contexte que des modifications dans le rapport de présentation doivent être apportées ; elles sont les suivantes :

- La position géographique de Coursac permet un développement économique le long de l'autoroute avec un accès direct à l'échangeur du Pont du Cerf. Le futur contournement Ouest de Périgueux qui est prévu le long de la parallèle à l'autoroute A89 permettra une liaison alternative.
- Création d'emplois dus aux développements des différentes activités.
- Développement de l'attrait touristique par l'intermédiaire de l'Etang du Rosier, du château de la Jarthe et du développement des chemins de randonnées afin de découvrir les diverses fontaines qui ont été restaurées.
- Ces évolutions permettent à la commune de Coursac d'être identifiée comme pôle relais.

### 2. Modification n°2 :

Mr le Maire indique la nécessité de créer un emplacement réservé le long de la route de la Pierre Panlaire, voie communale n° 209 en vue du prochain contournement Ouest pour un élargissement de la route. Ce qui représente une emprise de 15 mètres de part et d'autre de la chaussée.

### 3. Modification n°3 :

L'ancienne station d'épuration et les parcelles aux alentours cadastrées, section AC n° 14, 160, 273, 274, 275, 276, 277 et 278 sont classées en zone N, voir pour un classement plus approprié, en zone A, à vocation d'exploitation agricole et forestière. Son objectif premier est de pérenniser et de développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

### 4. Modification n°4 :

La commune a l'intention de réaliser des bassins de rétention en vue de pallier aux problèmes d'inondation en régulant le débit de l'eau arrivant des plateaux.

Les réserves foncières suivantes sont nécessaires :

- Premier bassin : une digue sera créée sur les parcelles AE n° 422, 425, 427, 428 et 430 pouvant recueillir 1000 m<sup>3</sup> d'eau d'une emprise au sol de 20 mètres de large sur 70 mètres de long (Plan Joint).
- Deuxième bassin : un bassin de rétention sera réalisé sur la parcelle AE n° 326 et 339 au-dessus de la société Eurotech d'une contenance de 650 m<sup>3</sup> d'une largeur de 30 mètres et une longueur de 70 mètres, (Plan joint).
- Troisième bassin : Une digue avec un bassin de rétention d'une capacité d'environ 4 300 m<sup>3</sup> d'une emprise au sol de 80 mètres de long et 20 mètres de large, sur la parcelle de l'usine CHARDOURNE, terrain cadastré section AE n° 265, (Plan Joint).
- Une réserve foncière est également nécessaire en cas de débordement des bassins existants sur les parcelles cadastrées, section AE n° 248, 267 et 439 (à côté de la société S.C.A.R., plan joint)

Ces terrains sont classés en zone UY et A du Plan Local d'urbanisme Intercommunal. Pour les raisons évoquées ci-dessus, il est nécessaire de les classer en zone UE, zone destinée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### 5. Modification n°5 :

Le cimetière, repéré au cadastre, section AP n° 63 et 65 est classé en zone UC. Il est plus opportun de le zoner en UE.

### 6. Modification n°6 :

Lors de la dernière modification du Plan Local d'Urbanisme (modification n° 5) dont l'objectif consistait uniquement en l'adaptation du règlement des zones A et N et en l'identification de changements de destination. Des bâtiments ont été repérés au domaine de la Jarthe, (tels que le château, le mur d'enceinte reliant les deux ailes du château, la maison du gardien, la grange à proximité de la maison du gardien, le pigeonnier, les écuries situées au sud du

**République Française – Département de la Dordogne**

château et la loge à côté des écuries), afin de rendre possible les destinations liées à une future activité de tourisme, hébergement hôtelier, restauration, accueil, séminaire, salle de réception, activités équestres et autres. La commission d'urbanisme remarque que le corps de ferme le plus au Nord de la propriété n'a pas été proposé dans ce document. Cet oubli pourrait compromettre un projet d'activité de tourisme et de loisirs. La commission pense qu'il est important de le repérer également comme bâtiment pouvant changer de destination, en tenant compte des prescriptions et recommandations de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

**7. Modification n°7 :**

La commission remarque que la propriété de Mr et Mme MARCHAND-DUVIGNEAU est classée en zone AP et NP et A du PLUI.

La définition de la zone AP correspond aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres devra être maintenue, et devra être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site.

La zone NP correspond aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

Au vu des explications ci-dessus, il est impératif de demander un autre indice que « P », ce dernier étant trop restrictif pour une exploitation agricole, éventuellement un classement en zone A serait plus approprié.

**8. Modification n°8 :**

Le terrain cadastré, section AX n° 177 d'une contenance de 14 187 m<sup>2</sup> à « Laudonie » est proposé en zone AP dans le futur PLUI où toute construction est interdite. Dans le Plan Local d'Urbanisme la parcelle est classée en zone UC. Ce terrain est entouré d'habitations. Il est nécessaire de le conserver en zone constructible comme sur le schéma joint.

Le conseil municipal,  
Vu le rapport de la commission d'urbanisme,  
Après en avoir délibéré, DECIDE :

- D'émettre un avis favorable accompagné des observations explicitées ci-dessus, au projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

**Fait et délibéré en mairie les, jour, mois et an que dessus.**

**Au registre sont les signatures.**

**Pour extrait conforme, en Mairie le 3 mai 2019.**

**Le Maire,  
Pascal PROTANO**

**Certifié exécutoire**

Reçu en Préfecture le :

Publié ou notifié le :

Le Maire, Pascal PROTANO