



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**RAPPORTEUR : Christian BORDENAVE**

**Délibération n° 2017 – 224**

**L'an Deux Mille dix-sept, le lundi 13 novembre à 18H00,**

Les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise se sont réunis à Prignonrieux au nombre de 59,58,57,56 puis 55 en vertu de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la convocation en date du 7 novembre 2017.

**PRESIDENCE DE SEANCE : Monsieur Frédéric DELMARES**

**ETAIENT PRESENTS** : Mesdames et Messieurs Daniel GARRIGUE, Jean-Jacques CHAPELLET, Jean-Paul ROCHOIR, Adib BENFEDDOUL, Christophe GAUTHIER, Jean-Michel BOURNAZEL, Daniel RABAT(1), Christian BORDENAVE, Claude CARPE, Fabien RUET, Jacqueline VANDENABEELE, Alain CASTANG, Pauline GUIBAL(remplace Roland FRAY), Sébastien BOURDIN, Rhiziane ROBIN-EL GRENI, Olivier DUPUY, Alain PLAZZI, Alain MONTEIL, Christiane DELPON, Michel SÉJOURNÉ, Alain CÉREA, Christophe MAMONT, Jean-Pierre PEYREBRUNE(2), André BONHOMME, Michel TERREAUX (3), Jean-Claude PORTOLAN, Francis DELTEIL, Francis BLONDIN, Patrick CONSOLI, Gilbert BLANC, Liliane BRANDELY, Alain CHANUT, Michel BOSVIEL, Marcel RONDONNIER, Jean-Paul JAMMES, Lionel FILET, Dominique ROUSSEAU, Jean-Pierre FAURE, Martine ROSET, Paul GALLON, Didier GOUZE, Marc LETURGIE, Sylvie CHANCOGNE, Didier CAPURON, Denise MIGUEL, Marie-Agnès BROUILLEAUD, Philippe PUYPONCHET, Yannick SOUVÉTRE, Marie-Lise POTRON, Marie-Hélène SCOTTI, Thierry AUROY PEYTOU, Nathalie TRAPY, Anne SOQUET, Gaëlle BLANC, Cédric ZAPERA (4), Jonathan PRIOLEAUD, Alain BANQUET, Arnaud DELAIR.

**ABSENTS EXCUSES :**

Laurence ROUAN a donné pouvoir à Christian BORDENAVE  
Daniel RABAT a donné pouvoir à Jean-Jacques CHAPELLET à son départ  
Pascal DELTEIL a donné pouvoir à Olivier DUPUY  
Francis PAPATANASIOS a donné pouvoir à Patrick CONSOLI  
Armand ZACCARON a donné pouvoir à Alain CHANUT  
Jean-Charles GAUTHIER a donné pouvoir à Adib BENFEDDOUL  
Jean-François JEANTE a donné pouvoir à Dominique ROUSSEAU  
Marie-Claude ANDRIEUX-COURBIN a donné pouvoir à Liliane BRANDELY  
Farida MOUHOUBI a donné pouvoir à Gilbert BLANC  
Georges BASSI a donné pouvoir à Thierry AUROY-PEYTOU  
Nelly RODRIGUEZ a donné pouvoir à Jonathan PRIOLEAUD  
Cédric ZAPERA a donné pouvoir à Francis BLONDIN à son départ

Messieurs Roger LAPOUGE, René VISENTINI, Alain BORDIER et Madame Cécile LABARTHE

- (1) parti après le vote du dossier n°16 « Approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols de Monestier valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et institution du Droit de Préemption Urbain »
- (2) parti après le vote du dossier n°6 « Attribution d'une subvention au Melkior Théâtre pour son action soumise à la dotation complémentaire de l'appel à projet du contrat de ville »
- (3) parti après le vote du dossier n°15 « Fermeture de la crèche familiale et ouverture du Lieu d'Accueil Ponctuel et Solidaire »
- (4) parti après le vote du dossier n°3 « attribution de délégations par le conseil communautaire au bureau communautaire »

**SECRETARE DE SEANCE : Alain MONTEIL**

**APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE MONESTIER  
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET INSTITUTION DU DROIT DE  
PREEMPTION URBAIN**

**Déroulement de la procédure :**

Par délibération du 31 mars 2015, le Conseil Municipal de la commune de Monestier a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure doit permettre de prendre en compte les évolutions du contexte législatif et se mettre en compatibilité avec le SCoT du Bergeracois, accompagner les activités et les besoins économiques de la commune, favoriser le bien-être de la population en rendant la commune attractive (valorisation du patrimoine, préservation de la biodiversité, maîtrise de la consommation foncière...).

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a eu lieu lors du Conseil Municipal du 22 mars 2016. Les grandes orientations retenues sont :

- un développement résidentiel recentré au niveau des bourgs uniquement, pour permettre notamment de diversifier l'offre en logements et d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle
- la protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti : maintien et préservation de la mosaïque agricole et paysagère, maintien des éléments de biodiversité comme les prairies humides et les milieux ouverts, permettre l'évolution du bâti ancien en conformité avec l'architecture traditionnelle, inventorier et protéger le patrimoine bâti...
- le soutien des activités agricoles et touristiques : agrotourisme, préservation des paysages vecteurs d'un tourisme vert et de l'oénotourisme, interdire le mitage résidentiel...
- la nécessaire mise en œuvre d'une politique environnementale : lutter contre les pollutions tant visuelles, qu'olfactives ou sonores, préserver la ressource en eau, optimiser les secteurs desservis en assainissement collectif...

Par délibération du 17 octobre 2016, le Conseil Municipal a opté pour la modernisation du contenu du règlement du PLU, qui permet de simplifier et clarifier le règlement. Par délibération du 12 décembre 2016, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du POS valant transformation en PLU de la commune. La commune a ensuite transmis le dossier aux personnes publiques associées pour recueillir leur avis.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise est devenue compétente en matière de planification urbaine sur ce territoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La CAB avait participé aux dernières réunions de travail en 2016, par anticipation de la fusion des territoires et afin de pouvoir poursuivre dans de meilleures conditions la procédure.

### **Consultation des personnes publiques associées (PPA) :**

Le dossier d'arrêt du projet de PLU a été transmis par la commune aux personnes publiques associées par courriers des 21 et 23 décembre 2016. Elles disposaient d'un délai de 3 mois pour donner leur avis sur ce dossier. La procédure a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 7 juillet 2016.

Les avis recueillis sont majoritairement favorables, notamment celui du Syndicat du SCoT du Bergeracois. Certains services, comme le Conseil Départemental ou la DDT, émettent des avis favorables tout en faisant des remarques ou des suggestions sur le dossier. Une réunion avec les PPA le 10 mai 2017 a permis de leur préciser certains aspects du dossier, et ainsi de répondre à leurs observations en apportant les modifications ou précisions nécessaires.

### **Enquête publique :**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 juin au jeudi 13 juillet 2017 inclus, comprenant un total de 5 permanences en mairie de Monestier. Le dossier d'enquête publique comprenait le dossier d'arrêt ainsi qu'un additif, composé des avis des PPA, d'un tableau récapitulatif expliquant la position

de la collectivité à ces observations et les modifications qu'elle pensait apporter au dossier d'approbation.

Au cours de cette enquête, 12 personnes ont fait part d'observations écrites dans le registre et 13 courriers ont été annexés au registre. 4 personnes se sont présentées aux permanences sans que des observations n'aient été consignées dans le registre, les orientations les concernant les satisfaisant. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 9 août 2017.

Les interventions ont été regroupées en quatre catégories :

- 8 demandes pour rendre constructibles des terrains classés en zone naturelle ou agricole
- 3 demandes concernant des projets à vocation touristique
- 6 demandes pour intervertir des zones naturelles en zones agricoles, modifier des éléments de paysage ou la dénomination de cours d'eau
- 2 observations portant sur le règlement.

L'analyse de ces demandes a été finalisée lors de la réunion du 31 août 2017, en présence des élus communaux et du vice-président à l'urbanisme.

Seules la réduction d'une zone de projet touristique, les modifications concernant les éléments de paysage et de leur dénomination, ainsi qu'une nouvelle rédaction d'un article du règlement, ont pu recevoir un avis favorable.

Les demandes de constructibilité de terrains ont globalement reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur, qui a été suivi par la collectivité.

En ce qui concerne les autres projets touristiques, ils ne faisaient pas l'objet de projets suffisamment détaillés, il est donc conseillé aux demandeurs de les préciser pour qu'ils puissent être étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD de la CAB.

Le dossier soumis à l'approbation du Conseil Communautaire a donc été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur. L'ensemble des observations et des modifications apportées au dossier sont mentionnées dans l'annexe jointe à la présente délibération.

#### **Droit de préemption :**

Les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme autorisent l'instauration du droit de préemption urbain dans les communes dotées d'un PLU. Ce droit de préemption peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées au PLU.

Ce droit de préemption permet de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions d'acquisitions foncières et/ou d'opérations d'aménagement urbain répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants et L174-1 et suivants en matière de révision de POS valant élaboration du PLU, et des articles L211-1 et suivants et L300-1 du code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) ;

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 complétée par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) du 13 octobre 2014 ;

Vu l'approbation du SCoT du Bergeracois en date du 2 décembre 2014 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Monestier du 31 mars 2015 prescrivant la révision générale de son POS valant transformation en PLU ;

Vu le débat en Conseil Municipal du 22 mars 2016 portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016 tirant le bilan de la concertation de la révision générale du POS de Monestier valant transformation en PLU et en arrêtant le projet ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016/0184 du 15 septembre 2016 et son arrêté préfectoral modificatif n°2016/0302 du 13 décembre 2016 portant création d'un établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des Coteaux de Sigoulès ;

Vu le transfert de compétence en matière d'aménagement du territoire au profit de la CAB à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;

Vu la consultation des personnes publiques associées sur l'arrêt du projet, leur avis, et la réunion du 10 mai 2017 ayant permis d'échanger sur les adaptations que la collectivité comptait proposer lors de l'enquête publique ;

Vu la décision n°E17000075/33 du 27 avril 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Michel PIERRE en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu l'arrêté communautaire AG 2017-88 du 12 mai 2017 prescrivant l'enquête publique pour la révision du POS de Monestier valant transformation en PLU du 12 juin au 13 juillet 2017 inclus ;

Considérant que le dossier soumis à enquête publique comportait en plus du dossier d'arrêt, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi qu'un mémoire en réponse de la CAB exprimant les adaptations que la collectivité envisageait d'apporter au dossier, en réponse aux avis des PPA ;

Vu les observations formulées au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur rendus le 9 août 2017 ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis des personnes publiques associées, nécessitent des modifications du projet, sans remise en cause de l'économie générale du PADD ;

Considérant que la liste des modifications apportées au dossier est jointe en annexe de la délibération ;

Considérant que le dossier de révision du POS de Monestier valant transformation en PLU a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations de l'enquête publique ;

Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ni à celui du PLU, le dossier de PLU tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé, conformément aux articles L151-1 et suivants et L174-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'un droit de préemption peut être instauré sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser délimitées au PLU, dès lors qu'il est approuvé ;

## PROPOSITION :

Les membres du conseil communautaire sont invités à :

- approuver le dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de Monestier, valant transformation en PLU, tel qu'il a été présenté ;
- préciser que, conformément aux dispositions de l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public au siège de la CAB et en mairie de Monestier aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- instituer le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (zones U) et les zones à urbaniser (zones AU) délimitées au plan de zonage du présent PLU. Ce droit de préemption entrera en vigueur à la date d'entrée en vigueur du PLU.

La Communauté d'Agglomération sera chargée :

- d'effectuer les mesures de publicité réglementaires, et notamment l'affichage de ladite délibération au siège de la CAB ainsi qu'en mairie de Monestier pendant un mois ;
- procéder à l'insertion de cette mention d'affichage en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département en ce qui concerne l'approbation du PLU et dans deux journaux diffusés dans le département en ce qui concerne l'institution du droit de préemption urbain, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la CAB.

La commune étant couverte par le SCoT du Bergeracois approuvé le 2 décembre 2014, la présente délibération sera exécutoire dès l'accomplissement des mesures de publicité et sa transmission en Sous-Préfecture.

La présente délibération et le dossier de révision du POS valant transformation en PLU seront transmis pour information aux personnes publiques associées.

La présente délibération instituant également le droit de préemption urbain sera adressée, conformément à l'article R211-3 du code de l'urbanisme, à Madame la Sous-Préfète, au Directeur Départemental des Finances Publiques, au Président de la Chambre Départementale des Notaires, au bâtonnier de l'ordre des avocats et au greffier du Tribunal de Grande Instance.

## DECISION :

Adopté par 67 voix pour.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits à Prigonrieux ce lundi 13 novembre 2017 certifié exécutoire compte tenu du dépôt en Préfecture, le 23/11/2017 et de l'affichage à compter du 23/11/2017 et jusqu'au 23/01/2018 inclus



Le Président du Conseil Communautaire

Frédéric DELMARES