Alain BERTUZZO

Commissaire Enquêteur

3 Place de La Roche Quantin

16000 Angoulême

Angoulême le 26 décembre 2018

Monsieur Le PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE

D'AGGLOMERATION DE GRAND-COGNAC

6 Rue de VALDEPENAS CS10216

16111 COGNAC CEDEX

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le dossier en retour concernant la révision allégée n° 3 du Plan local d'urbanisme de la commune de BOURG-CHARENTE, dans lequel vous trouverez mon rapport, mes conclusions et mon avis motivé.

Je vous souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Commissaire Enquêteur

Alain Bertuzzo

Alain BERTUZZO

3 Place de La Roche Quantin

16000 Angoulême

Commissaire Enquêteur

Département de La Charente

Désigné pour conduire l'enquête publique nommée ci-après :

REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BOURG-CHARENTE (CHARENTE)

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

(Durée de l'enquête du 6 novembre 2018 au 7 décembre 2018)

SOMMAIRE :

1- Intitulé de l'enquête :

Par arrêté communautaire N°2018-93 du 11 octobre 2018, le Président de la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-Charente. La révision allégée vise à permettre à la commune de prévoir une urbanisation à vocation d'habitat sur des terrains communaux au lieu-dit : Les FUMIS.

2-Rappel chronologique de la procédure :

Le PLU de la commune de BOURG-CHARENTE a été approuvé par délibération du conseil municipal le 29 mai 2013. (N°2013-05-33).

Les révisions n°1 et n°2 du PLU ont été approuvés par délibération du conseil municipal de BOURG-CHARENTE le 6 avril 2016. (N°2016-03-026).

La révision n°3 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal de BOURG-CHARENTE le 7 décembre 2016. (N°2016-08-090).

Par délibération approuvée le 3 mai 2017, le conseil municipal de BOURG-CHARENTE a demandé à la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC, compétente en matière de plan local d'urbanisme, de poursuivre et achever la procédure de révision allégée n°3 du PLU de la commune. (N°2017-03-029).

Le 23 mai 2017, par délibération, le communauté d'agglomération de GRAND COGNAC, a accepté de reprendre et achever la procédure en cours de révision allégée N°3 de la commune de BOURG-CHARENTE. (N°2017-199)

Le 5 juillet 2017, la commune de BOURG-CHARENTE, a approuvé par délibération le retrait de la délibération N°2016-08-090 au vu de la poursuite d'agglomération de cette révision allégée N°3. (N°2017-04-044) par la communauté d'agglomération.

Par délibération approuvée le 12 juillet 2017 la communauté de commune de GRAND COGNAC, décide de prescrire la révision allégée N°3 du PLU de la commune de BOURG-CHARENTE. (N°2017-320) et fixe les modalités de concertation.

Le 1er mars 2018, par la délibération N°2018-43, la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC apporte des compléments à la délibération N°2017-320.

Le 29 mars 2018, par la délibération N°2018-110, la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC, arrête le projet de révision allégée N°3 de la commune de BOURG-CHARENTE.

Nomination du Commissaire Enquêteur :

Le Président de la Communauté d'agglomération de GRAND COGNAC a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur.

Le 19 septembre 2018, par décision N°E18000167-86, Monsieur le Président du tribunal administratif de Poitiers a désigné Monsieur Alain BERTUZZO, Commissaire Enquêteur, en remplacement de Monsieur Bernard DOUTEAU, empêché.

Le 11 octobre 2018, l'arrêté N°2018-93 du Président de la communauté de GRAND COGNAC, porte l'organisation de l'enquête publique. Et fixe ses modalités comme suit :

L'enquête publique s'est déroulé du mardi 6 novembre 2018 au vendredi 7 décembre inclus.

Le public a été invité à consulter le dossier de révision allégée N°3 du PLU de la commune de BOURG-CHARENTE et à faire part de ses observations et propositions :

Au siège de la Communauté d'agglomération de GRAND COGNAC : les lundis, mardis, mercredi et jeudi de 8H30 à 12H15 et de 13H45 à 17H30. Le vendredi de 8H30 à 12H15 et de 13H45 à 17H.

A la Mairie de BOURG- CHARENTE les lundis, mercredis et vendredis de 13H30 à 18H.

Pendant toutes la durée de l'enquête le public pouvait déposer ses observations et propositions sur les deux registres d'enquête ainsi que par mail à l'adresse : plu-bourgcharente16@grandcognac.FR et par courrier postal adressé à Alain BERTUZZO, enquête publique PLU Bourg-Charente, communauté d'agglomération de GRAND COGNAC 6 rue de VALDEPENAS CS10216 16111 COGNAC.

Les permanences pour recevoir et informer le public ont été assurées aux dates et lieux suivants :

Mardi 6 Novembre 2018 de 9H à 12H à la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC.

Les lundis 12 novembre 2018, mercredi 21 novembre 2018, et vendredi 30 novembre 2018 de 14H à 17H, à la mairie de BOURG-CHARENTE.

Le vendredi 7 décembre 2018 de 14H à 17H à communauté d'agglomération de GRAND COGNAC.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, pourront être consultés à la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC, à la mairie de BOURG CHARENTE et sur le site internet de GRAND COGNAC.

3-Objet de l'enquête :

La révision allégée a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans le secteur des « Fumis » entre le village de VEILLARD (au Nord) et le village de TILLOUX (au Sud), pour prévoir et organiser une urbanisation à vocation d'habitat par un classement en zone 1AUa, avec OAP :

Il s'agit de l'ancien terrain de football communal, appartenant à la commune, cadastrés AP62 et AP454 (actuellement inutilisés et classés en zone A) et d'une bande de terrain actuellement au nord de la zone UC, afin de prendre en compte dans l'aménagement, la desserte et l'accès à la nouvelle zone.

Ces terrains se situent entre un ensemble d'habitations individuelles implantées le long de la route et la voie de chemin de fer au Sud. Ils sont bordés au Nord par une aire de lavage agricole, à l'Est par des terres cultivées au-delà d'une haie. Ils ne sont pas aménagés, l'ancien Terrain de football est desservi par un chemin au Nord vers l'aire de lavage agricole et un passage depuis la VC 4 côté habitation à l'Est.

La commune souhaite aménager le terrain communal pour accueillir quelques maisons d'habitation en continuité des habitations existantes implantées le long de la voie communale.

La présente révision allégée est engagée pour ouvrir à l'urbanisation cette zone agricole non exploitée.

- en excluant l'aire de lavage agricole au Nord Est dont le fonctionnement ne sera pas remis en cause.

- en organisant la desserte, l'implantation des habitations et la gestion des eaux pluviales

- en prenant en compte une bande « tampon » le long de la voie de chemin de fer.

Le classement en zone 1AUa doit permettre l'accueil de six maisons d'habitation en continuité du tissu bâti résidentiel existant, entre les habitations situées à l'Ouest et la voie de chemin de fer au Sud. Le site est encadré au nord par l'aire de lavage agricole qui sera occulté par l'implantation d'une haie côtés Ouest et Sud et séparé d'une zone agricole à l'est par une haie.

La Commune de BOURG-CHARENTE souhaite aussi grâce à ce projet, financer les travaux de sécurité de la salle communale.

4-Concertation préalable :

Une concertation préalable a été conduite :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le 12 juillet 2017 les modalités de concertation publique ont été définies par le conseil communautaire, comme suit :

Affichage de la délibération pendant toute la durée nécessaire de l'étude, information dans le bulletin municipal de BOURG-CHARENTE et dans le journal La Charente Libre le 20 juillet 2017. Mise à disposition du dossier pour consultation au siège de GRAND-COGNAC et à la Mairie de BOURG-CHARENTE, avec mise à disposition d'un registre à la Mairie ouvert par Monsieur le Maire le 29 janvier 2018 et clos par celui-ci le 1er Mars 2018. Enfin possibilité d'adresser toute observation à M. le Président par courrier ou courriel.

Suite à cette première période de concertation aucun courrier ou courriel, aucune observation n'a été fait auprès de l'autorité organisatrice.

Le jeudi 29 mars 2018 le Conseil Communautaire à dresser le bilan de cette concertation : il a validé le respect de la procédure de concertation et constaté l'absence de remarques ou observation faites par le public, et qu'aucune association n'a demandé à être associé à la révision allégée du PLU.

Il a tiré la conclusion suivante : les modalités de concertation publique ont été respecté, elles ont permis une bonne information et ont donné aux habitants les moyens de s'exprimer. Il ressort une absence de participation et par conséquent la concertation n'a pas fait ressortir d'éléments remettant en cause le projet ni de demandes du public.

Les membres du conseil après avoir approuvé le bilan de la concertation ont arrêter le projet de révision allégée n°3 et décider de le soumettre aux Personnes publiques associée et à la commune.

5-La procédure d'enquête publique

Cette modification du plan local d'urbanisme est une procédure de révision allégée, engagée à l'initiative de la communauté d'agglomération, elle s'inscrit dans les règles du code de l'urbanisme (article L.153-34), du code de l'environnement (R.123-8), et des articles et procédures à appliquer dans le cas d'une réduction des espaces agricoles. Cette modification ne doit pas porter atteinte au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La commune de BOURG-CHARENTE et son PLU sont concernés par le périmètre NATURA 2000 situé le long de la vallée de La CHARENTE et aux abords de son affluent La ROMEDE.

La procédure de révision a été prescrite par l'autorité compétente en la matière : La Communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC.

La délibération prescrit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. (Conformément aux articles L.153-8 et L.153-11 du code de l'urbanisme)

L'avis de l'Agence Environnementale a bien été sollicité.

La Délibération et l'information du dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées(PPA).

L'information au public a été effectuée dans les règles d'affichage et de publication dans la presse locale (période d'affichage : 20 Novembre 2018 au 7 Décembre 2018 et date de parution dans les journaux locaux : La Charente Libre et Sud-Ouest : les vendredi 19 octobre et 9 Novembre 2018.

Le calendrier et les dates de permanences cités au paragraphe 2 ci-dessus, respectées.

6-Les pièces du dossier :

Les deux dossiers disponibles à la consultation par le public pendant la durée de l'enquête, aux siège de GRAND-COGNAC et à la Mairie de BOURG-CHARENTE comprenaient :

-Un dossier d'étude réalisé par le bureau DUBOIS ARCHITECTURE ET URBANISME situé à :et détaillant le projet, les modifications qu'il entraîne et les incidences.

- Un registre d'enquête

-L'arrêté de révision allégée du PLU.

-L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

-La décision- désignation du commissaire enquêteur.

- Des plans du secteur concerné.

-Les délibérations.

- Les avis des PPA

-L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine.

-Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 31 août 2018.

-un certificat d'affichage.

7-L'information au public :

L'information au public s'est effectué dans les conditions légales prévues au code de l'environnement et de l'urbanisme. Les avis sont parus dans la presse locale.

L'avis au public affiché du jeudi 18 octobre 2018 au vendredi 7 décembre 2018.

L'avis d'enquête était affiché au siège de la Communauté d'Agglomération de GRAND-COGNAC (1 affiche) et sur les panneaux d'affichage de la Mairie de BOURG-CHARENTE (4 affiches), cet avis comportait toutes les informations concernant l'objet et les suites de l'enquête, les permanences, également l'adresse de correspondance et mails pour les courriers éventuels ainsi que les références du site internet de consultation du dossier.

Un avis a été publié sur le site internet de la communauté d'agglomération à partir du vendredi 19 octobre 2018 et l'ouverture du dossier à la consultation le mardi 6 novembre 2018.

8- Présentation de la commune de BOURG- CHARENTE :

Données démographiques :

La population de la commune est estimée en 2014 à 851 habitants (source INSEE 01.01.2018).

Elle a augmenté régulièrement depuis 2010 (739 habitants) : +112 habitants en 4 ans.

En effet La commune a connu une croissance démographique positive entre 2009 et 2014 : 2,2 % annuel, due à un solde migratoire positif fort : + 3,8 % annuel (le solde naturel reste négatif). Entre 2013 et 2015 le nombre de naissances a rejoint celui des décès.

La population est assez jeune en 2014, avec :

- Plus de 30 % de moins de 30 ans

- Près de 20 % de 30/44 ans (population active et en âge d'avoir des enfants et donc en capacité de renouveler la population communale)

- 50 % de 45 ans et plus

La commune, après une longue période de stabilisation de sa population a connu un pic de croissance significatif depuis 2009. Cette progression s'explique par une arrivée de nouvelles populations et une dynamique démographique positive, accompagnée d'une tendance au rajeunissement de la population.

La commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et renouveler sa population en mettant en œuvre des opérations résidentielles qui répondent à la demande.

L'enjeu est de favoriser les opérations permettant de générer l'accueil de nouvelles populations (renouvellement démographique) et le maintien des équipements, en définissant une nouvelle zone à urbaniser, attractive, disponible (sans rétention foncière) et sans enjeu viticole (hors espaces cultivés et vignes).

Données économiques :

Un peu moins d'une trentaine d'entreprises sont recensées sur le territoire communal de Bourg-Charente.

L'offre commerciale sur Bourg-Charente est relativement diversifié mais peu développé. Le nombre de commerces traditionnels est faible et se compose essentiellement de services de proximité.

Il est à noter l'absence de professionnels de la santé : aucun pharmacien, dentiste, médecin, ... n'a été recensé.

La spécificité de la commune liée à l'exploitation de la vigne a abouti à l'inscription de plusieurs sites industriels relatif au processus de transformation du raisin.

Un pôle d'activités artisanales est implanté au sein du bourg de VEILLARD.

L'activité économique de la commune de Bourg-Charente est liée essentiellement à ses caractéristiques rurales et agricoles (65% des surfaces du territoire sont agricoles) et organisée essentiellement sur l'exploitation de la vigne. (63% des surfaces agricoles)

L'agriculture reste ainsi l'activité économique prépondérante et nécessite son maintien.

Les agglomérations plus importantes proches (Jarnac et Cognac) regroupent la majorité des offres de services et de commerces.

-Les flux domicile-travail

En 2014, 361 actifs ayant un emploi ont été recensés :

La part des actifs travaillant et/ou résidant à l'extérieur de Bourg-Charente représentent plus des ¾ des actifs ayant un emploi.

L'Habitat- le logement :

La commune de Bourg-Charente dispose d'un parc de logement de 385 unités (82% de résident propriétaires), Entre 2009 et 2014 le parc a augmenté de 34 logements :

- plus 33 résidences principales - plus 5 résidences secondaires

- moins 4 logements vacants.

-37 logements sont vacants

Le parc est dominé par la part conséquente de résidences principales « en propriété », ce qui traduit une sédentarisation liée à la qualité du cadre de vie.

L'offre locative est plutôt faible et déséquilibrée au vu de l'absence d'un parc locatif social.

Ce déséquilibre peut s'avérer être un frein à l'implantation de populations jeunes ou à revenus moyens désireuses de s'implanter sur le territoire communal, dans la mesure où le parc ne s'avère pas assez diversifié.

Sur la part de logements vacants : la municipalité a fait un inventaire sur le potentiel mobilisable, il s'avère que la part mobilisable reste très modeste, dans la mesure où l'essentiel de ce bâti non habité est utilisé pour l'activité du terroir (stockage, ...) ou bien s'inscrit de manière attenante à des constructions agricoles et de ce fait n'est pas potentiellement utilisable, tant que l'activité agricole demeure.

-La construction :

Depuis 2006, le rythme des demandes de construction est soutenu avec 17 PC/PL/PA déposés par an.

Ce rythme global de la construction est marqué par une demande relativement importante de permis relatifs à l'habitation et à ses annexes.

La localisation des permis de construire, de lotir et d'aménager déposés pour la réalisation d'habitation (constructions pavillonnaires individuelles ou groupées) se concentre essentiellement au sein des lieux-dits suivant : « Chez ROLLAND », « Les FUMIS », « VEILLARD », et « TILLOUX ».

Entre 2007 et 2015 on recense 42 logements « commencés », soit une moyenne de 5 logements commencés/an.

-Les Infrastructures :

La commune de Bourg-Charente, inscrite entres les agglomérations de Jarnac et de Cognac, bénéficie de l'axe routier que représente la route nationale RN 141 avec notamment deux bretelles d'échange à même son territoire.

En matière de réseaux, eaux, électricité, la commune est correctement équipée.

Elle est équipée seulement pour partie d'un réseau d'assainissement collectif. Cette déficience d'assainissement collectif sur certains secteurs reste cependant atténuée par la présence de sols dont l'aptitude à l'assainissement autonome est bonne, soit relativement faible.

Le secteur étudié se situe sur des sols sableux dont la capacité d'infiltration est suffisante pour mettre en place un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

-Les services et équipements publics

Les équipements publics sont situés au sein de l'agglomération principale de Bourg-Charente.

Sont recensés :

- La Mairie - L'église - Le Cimetière - La Salle des Fêtes - La Bibliothèque

Pour tout ce qui concerne les formalités administratives et les différents services d'aide, les habitants de Bourg-Charente sont obligés de se rendre sur les communes voisines plus importantes.

En matière de services sociaux, la commune dispose de différentes aides, notamment en ce qui concerne les personnes du troisième âge : les populations concernées peuvent bénéficier d'une aide-ménagère, et de services à domicile

Les établissements scolaires :

Il existe 2 écoles sur la commune, en complément vient se rajouter une cantine et une garderie périscolaire. Les enfants disposent par ailleurs d'un réseau bus de ramassage scolaire.

Le milieu naturel :

La commune se situe dans la vallée de la Charente au Nord et la plaine calcaire. La vallée de LA CHARENTE apporte à la commune des secteurs de hautes valeurs écologiques.

Le territoire communal est majoritairement occupé par des terres agricoles, par la vigne essentiellement.

Les boisements sont relativement rares sur la commune. Les formations végétales naturelles se rattachent à deux entités :

- Les formations boisées.

- Les formations liées aux milieux humides et aux vallées.

Le secteur des FUMIS n'est pas boisé. Ce secteur et les parcelles objets de la révision allégée se situent hors vallée de la Charente et hors zones humides. Elles ne comportent pas de réseau hydrographique.

Le site NATURA 2000 :FR5402009 : Vallée de la Charente de COGNAC à ANGOULEME, concerne la commune, le site concerné par le projet en est éloigné de 600 m et la présence de la voie ferrée constitue une barrière entre les deux.

Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique concernent la commune de Bourg-Charente, Le secteur des FUMIS et les parcelles objets de la révision allégée se situent en dehors du périmètre de la ZNIEFF.

Les risques majeurs inscrits sur la commune :

Cinq risques majeurs s'appliquent au territoire communal de Bourg-Charente : Risques technologiques : Risque « industriel » (chais et distilleries d'alcool et d'eau de vie). Risque « transport de matières dangereuses » (RN 141 et voie ferrée)

Risques naturels : Risque « inondation » (fleuve La Charente). Risque « mouvement de terrain / retrait-gonflement des sols argileux ». Risque « sismicité »

Le secteur des « FUMIS » se situe en dehors des zones concernées par les risques industriels et naturels, mais la présence de la voie ferrée à proximité Sud du site implique le risque de transport de matières dangereuses.

Enfin le secteur est soumis à la zone D du plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome de CHATEAUBERNARD.

9- Le Plan local d'urbanisme de BOURG-CHARENTE :

Les zones constructibles au PLU :

Le PLU en vigueur inscrit des zonages constructibles : zones U et zones 1AU, 1AUa destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation L'ensemble des zones 1AU, 1AUa et 2AU correspond à une surface de 5,29 ha.

- 1AU : 1,11 h

- 1AUa : 2,48 ha

- 2AU : 1,71 ha

La commune a rencontré les propriétaires des terrains classés en zone Ua ou Uc.

Aucun ne souhaite vendre les parcelles disponibles.

Cette forte rétention foncière « bloque » les projets résidentiels et empêche le renouvellement des populations.

Cela s'explique par l'activité « Cognac » en pleine dynamique économique :

-La valeur agronomique des terres, 2 zones 1AU et 2AU devront être requalifiées lors de la future révision du PLU en PLUI

- Le renouvellement générationnel des exploitants de la commune, effectué,

- Les droits de plantation supplémentaires accordés tous les ans.

Certains propriétaires recherchent du foncier pour planter des vignes.

Par ailleurs Certaines parcelles classées en zone UA du Bourg sont enclavées et leur aménagement est complexe (surcoûts, problématiques techniques)

Le constat :

Du fait des éléments ci-dessus Les zones urbaines non bâties et à urbaniser inscrites au PLU ne permettent pas de réaliser des projets à court ou moyen terme

Articulation du PLU avec les autres plans ou programme :

Le PLU est articulé avec les autres plans ou programmes : Schéma Directeur et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne, Schéma d'Aménagement de de Gestion des eaux de la Charente, Plan de Gestion d'Etiage du bassin de la Charente, Plan de gestion des risques inondation, Plan de Prévention des risques inondation, le Schéma Régional climat air Energie, Plan d'Elimination des déchets Ménagers et Assimilés. La commune de BOURG-CHARENTE comporte un site classé NATURA 2000.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des Terrains concernés ne doit pas remettre pas en cause le respect des autres plans ou programmes pour lesquels la commune de BOURG-CHARENTE est concernée et les objectifs et orientation du PADD.

10- L'environnement du site :

Le Commissaire Enquêteur s'est rendu sur le site des « FUMIS » le 9 octobre 2018.

Le site :

Le secteur des FUMIS est au Sud de la commune entre le village de TILLOUX et le bourg de VEILLARD.

Il s'agit de l'ancien terrain de football communal cadastrés AP62 et AP454, il est inutilisé et non exploité. Il est classé en zone A. Il est ajouté dans le projet. Une bande de terrain est ajoutée dans le projet (classée en zone UC) afin de prévoir dans l'aménagement la desserte et l'accès.

Ces terrains se situent entre un ensemble d'habitations individuelles implantées le long de la route et de la voie de chemin de fer au Sud. Ils ne sont pas boisés.

Ils sont bordés à l'Est par des terres cultivées et au Nord en partie par une aire de lavage de matériel agricole.

Des haies d'arbres séparent le terrain des terres agricoles côté Est et de la voie de chemin de fer au Sud.

La surface totale concernée est de 7547 m2. Les FUMIS se trouvent hors zone inondable. Les parcelles concernées sont éloignées du périmètre NATURA 2000, sont hors périmètre de la zone ZNIEFF et hors zone écologique.

Le site se situe hors des zones concernées par des risques majeurs hormis la présence de la voie ferrée.

La présence de la station de lavage en bordure Nord du site peux engendrer des nuisances pendant son utilisation.

L'environnement du site s'est urbanisé de façon linéaire côté Est le long de la VC 4 et jusqu'à la voie ferrée.

11- Les enjeux et opportunités du projet :

La commune de Bourg-Charente est un village agréable situé dans la vallée de la Charente qui lui apporte des secteurs à valeur écologique, elle et marquée par le travail de la vigne ; Elle bénéficie de l'accès par la voie rapide Nationale 141 et de la proximité des pôles d'agglomération de Jarnac et Cognac. Elle a su préserver une offre de services de proximité et de services public et les administrés trouvent l'ensemble des services sur les agglomérations proches. La démographie est dynamique avec une croissance du nombre d'habitants et une tendance au rajeunissement de la population.

Une grande majorité de résidents sont propriétaires de leur maison, cela traduit une qualité de vie qui « fidélise » les habitants. Le parc de logements est peu diversifié et marqué par la faiblesse de l'offre locative. La présence de logements vacants qui pourraient amener à développer une politique de mobilisation de ces logements est trompeuse car après études et consultations des propriétaires concernés, il s'avère que ce parc est utilisé pour l'activité du terroir ou contigu à des sites agricoles en activité.

Le patrimoine foncier et le plan local d'urbanisme actuel font ressortir l'existence de zones à urbaniser disponibles, mais dans les faits, là aussi après étude et rapprochement avec les propriétaires, les possibilités à court ou moyen terme sont faibles, il faut rechercher l'explication surtout dans l'activité majoritaire du territoire , la viticulture , les parcelles exploitées avec la vigne ont une valeur supérieure au prix du constructible et les exploitants sont en recherche de surfaces à planter.

A partir des éléments précédents la Municipalité souhaite poursuivre ses objectifs :

Pouvoir répondre aux demandes régulières de constructions (voir paragraphe : Habitat-logement), palier aux difficultés de mobilisation des parcelles constructibles et des logements théoriquement existants, ainsi continuer à accompagner la dynamique démographique de la commune. Elle souhaite aussi avec cette croissance préserver ses équipements.

Tout cela en maintenant les objectifs des différents programmes dont celui du PLU en cours et préserver l'environnement et le cadre de vie.

Les avantages et opportunités du projet :

Il s'agit d'une révision partielle du plan local d'urbanisme, elle ne remet pas en cause ses objectifs.

- Le projet est réalisable à court terme au contraire des solutions alternatives éventuelles qui pourraient peux être apparaître à long terme. Il permet de répondre à des demandes régulières de projet de constructions.
- L'ampleur du projet est limitée (six constructions à vocation d'habitat).
- La parcelle concernée classées en NA, n'est pas exploitée, ni boisée et inutilisée, elle n'est pas déclarée à la PAC.
- Elles se situent en bordure et en continuité d'une zone d'habitat existante.
- Le projet ne réduit pas les surfaces agricoles exploitées, il ne remet pas en cause les orientations du PADD (« volonté de préserver les activités agricoles prioritaires »
- Il n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, la gestion des eaux :
- Le secteur des FUMIS se trouve à distance de la Charente, hors périmètre de captage des eaux, hors périmètre ZNIEFF, hors zone inondable.
- Il ne remet pas en cause l'exploitation de l'aire de lavage agricole.
- Il permet à la municipalité de trouver des ressources.

En synthèse :

Ce projet réalisable à court terme, doit permettre d'accompagner le dynamisme de BOURG-CHARENTE, préserver ses équipements, accueillir de nouveaux habitants, tout en ne remettant pas en cause les objectifs des différents plans et programmes régissant le territoire.

12- Les contraintes du projet :

Le projet de révision allégée destiné à urbaniser cette parcelle des FUMIS est limité à six logements et de fait ne résout pas à long terme la difficulté de trouver des disponibilités foncières.

Ce projet ne mobilise pas des parcelles à urbaniser existante dans le PLU actuel.

Il conduit à réduire la zone classée agricole du PLU existant.

La présence de l'aire de lavage de matériel agricole peut générer des conflits de voisinage liés aux nuisances crées par son utilisation.

La proximité de la voie de chemin de fer génère un risque lié au transport de matières dangereuses (la ligne est inscrite en tant qu'axe de transport de matières dangereuses) et au bruit crée par le trafic.

Le secteur est concerné par la nuisance de trafic aérien lié à la base aérienne de CHATEAUBERNARD.

Le secteur est situé hors du périmètre d'assainissement collectif et nécessitera une gestion des eaux pluviales.

13- L'avis des organismes à consulter.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées sur le projet. 13 avis ont été reçus.

Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées a été réalisée le 31 août 2018 et a fait l'objet d'un procès- verbal. (Voir copie du PV présent dans le dossier d'enquête et copies des différents courriers)

Il ressort de l'avis des PPA :

Les avis sont favorables ou sans observations particulières pour : CDPENAF, SNCF, ESID, CCI, INAO, les communes de GENSAC-La-PALLUE, JARNAC, SAINT BRICE, CHERVES-RICHEMONT.

Ainsi que l'accord de Monsieur le Préfet en vue de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Les avis sont favorables avec réserve pour : DDT

Les avis sont réservés pour : la Chambre d'agriculture,

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité environnementale) : recommande de mieux justifier dans le dossier le choix de ce terrain, situé en limite du secteur agricole, au sein duquel une aire de lavage agricole existe, et sans véritable démonstration de la nécessité de ce projet au regard des autres possibilités d'accueil de logements dans la commune. Avec une densité de 5 logements, le projet ne montre pas une recherche suffisante de maîtrise de la consommation de l'espace foncier. Des précisions doivent être données sur les dispositifs de défense incendie, les réseaux publics et la prise en compte de la proximité de la voie ferrée. Elle souligne que le site est à 600m de la zone NATURA 2000 mais que l'étude d'impact est réalisée conformément à la législation.

En synthèse :

Les avis des PPA sont majoritairement favorables mais les observations et réserves émises concernent :

- la présence de l'aire de lavage de matériel agricole en bordure du site, peut être générateur de nuisances et de conflit de voisinage.

- la présence à proximité de la voie de chemin de fer inscrite comme axe de transport de matières dangereuses peut présenter un risque.

-La gestion des eaux dont les eaux de ruissellement.

A l'issue de la réunion du 31 août 2018 des réponses ont été apportées sur les observations et réserves qui seront développées au paragraphe n°15.

14- Les observations du public.

Le public a été sollicité lors d'une concertation préalable du 29 janvier au 1er mars 2018 (voir paragraphe 4) : aucune remarque, observation ni proposition n'a été déposé.

Lors de cette enquête publique ouverte du 6 novembre au 7 décembre 2018 : une seule observation a été déposée le 7 décembre 2018 sur le registre d'enquête à la Mairie de BOURG-CHARENTE :

Monsieur et Madame DESSET Désiré et Marinette, domiciliés 21 avenue de la gare à BOURG-CHARENTE sont propriétaires des parcelles construites le long de l'avenue de la gare (à gauche sens Nord –Sud) et situées en bordure du terrain objet du projet, demandent que l'installation de

l'ouvrage de régulation des eaux pluviales prévue en limite de leur première parcelle soit déplacer en face dans l'arrondi près de l'aire de lavage agricole. Aucune autre observation n'a été émise par le public ni sur les registres d'enquête ni par mail ou courrier postal.

15- Les Réponses aux contraintes et aux observations.

- Pour expliquer la décision de réaliser cette modification allégée du PLU et transformer ce terrain prioritairement en zone constructible, dans le rapport est décrite la situation de forte rétention foncière liée à l'activité viticole, des terrains constructibles au PLU actuel, et l'absence de logements vacants facilement mobilisable dans le bourg. (Voir paragraphe 8- Logement-construction).

-Concernant la maîtrise de l'espace foncier le projet passe de 5 à 6 parcelles constructibles.

-Il a été décidé l'ajout d'une haie tampon au Sud de l'aire de lavage en complément de celle située à l'Ouest, afin d'occulter l'ensemble de l'aire de lavage depuis l'accès et les parcelles concernées.

Pour limiter le risque de la présence de la voie ferrée, la haie boisée existante sera conservée, et une bande tampon de 5m constituée, les dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer respectées. Il est souligné qu'il ne s'agit pas d'un risque fixe et qu'aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation n'est prévue pour protéger les espaces vulnérables à ce type de transport par voie ferrée. Il ne s'agit pas d'une gare de triage avec stationnement plus ou moins long des convois ; Il est rappelé que ce risque fait l'objet d'une information préventive des populations notamment par le biais du dossier départemental des risques majeurs et du document communal sur les risques majeurs.

-La zone concernée se situe à environ 600m de la zone NATURA 2000, il est souligné que la voie de chemin de fer constitue une barrière aux interactions, notamment en terme de flux hydraulique. La parcelle concernée, ancien terrain de football, ne présente pas d'intérêt écologique.

Sur le domaine de la gestion des eaux et l'assainissement, : un ouvrage-dispositif de gestion du pluvial est prévue dans la partie Nord du site, en point bas. Chaque construction disposera d'un assainissement individuel autonome. Concernant les éventuels ruissellement issues du bassin versant en amont il est précisé que la voie ferrée est en surplomb avec un décaissé naturel en contrebas de la voie et que l'eau ne peut pas traverser la voie ferrée.

Enfin il est rappelé la présence du réseau de défense incendie à 200m du site.

Mémoire- réponse de la Communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC) : (document joint au dossier d'enquête.)

En réponse au procès-verbal émis par Le Commissaire-Enquêteur le 12 décembre 2018, Monsieur Le Président de La Communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC a répondu par un mémoire-réponse dans lequel sont rappelées les observations recueillies. Il est notifié en réponse à la demande de Monsieur et Madame DESSET : La collectivité essaiera de répondre à cette demande, sous réserve d'impossibilité technique., d'autres part compte tenu des avis écrits, le dossier de révision allégée nécessitera d'être corrigé et complété sur plusieurs points. Un document résumant les modifications apportées sera joint au dossier d'approbation de cette révision.

16- PROCES VERBAL :

Le Commissaire Enquêteur valide le dossier de l'enquête publique ouverte pour la troisième révision du plan local d'urbanisme de la commune de BOURG-CHARENTE :

La procédure d'enquête publique a été respecté sur le fond et la forme, le public a été correctement informé et a pu s'exprimer librement.

Le dossier de fin d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Les deux registres d'enquête clôturés et paraphés le 7 décembre 2018

- Le procès-verbal établi le 10 décembre 2018 et transmis à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC.

-Le mémoire-réponse de la communauté d'agglomération émise le 17 décembre 2018.

- L'arrêté de modification du PLU.

- L'Arrêté d'ouverture d'enquête publique.

- La décision- désignation du commissaire enquêteur.

- Le rapport de présentation (DUBOIS Architecture et urbanisme, GHECO Urbanistes)

- La liste des pièces annexées au dossier d'enquête et les délibérations successives.

-Le certificat d'affichage.

- Les parutions dans la presse

- La liste des PPA consultées et leurs réponses.

-Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA.

- Le rapport du Commissaire Enquêteur dont ses conclusions.

- L'avis motivé du Commissaire Enquêteur.

le 22/12/18

17-Les conclusions :

Le 29 mars 2018, par la délibération N°2018-110, la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC, a arrêté le projet de révision allégée N°3 de la commune de BOURG-CHARENTE

Par arrêté communautaire N°2018-93 du 11 octobre 2018, le Président de la communauté d'agglomération de GRAND COGNAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg-Charente. La révision allégée vise à permettre à la commune de prévoir une urbanisation à vocation d'habitat sur des terrains communaux au lieu-dit : Les FUMIS par un classement en zone 1AUa, avec OAP :

Il s'agit de l'ancien terrain de football communal, appartenant à la commune, cadastrés AP62 et AP454 (actuellement inutilisés et classés en zone A) et d'une bande de terrain actuellement au Nord de la zone UC.

<u>Les arguments en faveur de ce projet priorisé par la collectivité sont les suivants :</u>

-Les contraintes que connait BOURG-CHARENTE dans le manque de disponibilité de surface à bâtir et de logements pour satisfaire la demande soutenue depuis 2006, en effet cette commune bénéficie d'une démographie dynamique en croissance. Les démarches entreprises pour recenser les logements vacants mobilisables et les possibilités de mise en marché de terrains constructibles, démontrent le faible potentiel même à moyen terme de concrétiser des opérations. Cela s'explique par l'activité « Cognac » en pleine dynamique économique et donc dans la valeur agronomique des terres.

-Cette révision allégée permet de favoriser les opérations et le maintien des équipements communaux, en définissant une nouvelle zone à urbaniser, disponible (sans rétention foncière) et sans enjeu viticole.

-Le projet est réalisable à court terme. Ces parcelles communales se situent en bordure et en continuité d'une zone d'habitat déjà existante. Le projet ne réduit pas les surfaces agricoles exploitées car le terrain n'est pas exploité, il ne remet pas en cause les orientations du PADD (« volonté de préserver les activités agricoles prioritaires ».

-Il n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et il est éloigné des zones écologiques. (Le secteur des FUMIS se trouve à distance de la Charente, hors périmètre de captage des eaux, hors périmètre ZNIEFF, hors zone inondable), les constructions auront un assainissement autonome.

-Il ne remet pas en cause l'exploitation de l'aire de lavage agricole.

-Il permet à la municipalité de trouver des ressources.

Tout cela en maintenant les objectifs des différents programmes dont celui du PLU en cours.

L'enquête publique a été conduite dans le respect des procédures, le public a été correctement informé et avait toute possibilité de faire des observations.

-Une seule proposition d'un couple d'administrés a été consignée sur le registre d'enquête. Leur demande porte sur la modification de l'implantation de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales.

-Les Personnes Publiques associées ont été sollicitées dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. 13 avis ont été émis, tous sont favorables, certains avec des réserves ou des observations qui concernent essentiellement des points à compléter dans le dossier, la présence de l'aire de lavage de matériel agricole au Nord et de la voie ferrée au Sud.

L'enquête publique n'a donc pas généré d'opposition à ce projet de révision allégée du PLU.

-Concernant les nuisances éventuelles générées par l'aire de lavage, son exploitation n'est pas continue et plutôt saisonnière (période des vendanges), et la collectivité a apporté des modifications au projet en ajoutant une haie végétale destinée à l'occulter. La législation sur les voies ferrées et le transport ferroviaire de matières dangereuses ne contraint pas l'urbanisation du site et il est prévue de maintenir la zone tampon constituée de la haie d'arbres en bordure de la voie. Enfin en réponse à la demande de Monsieur et Madame DESSET de déplacer l'ouvrage de régulation des eaux pluviales, il est spécifié d'essayer de leur donner satisfaction sous réserve d'impossibilité technique.

Enfin suite à l'observation de la MRAE il est prévu pour améliorer la maîtrise foncière de passer de 5 à 6 parcelles à bâtir.

En résumé : L'impact du projet de révision ne remet pas en cause les objectifs du Plan local d'urbanisme en cours sur la commune de BOURG-CHARENTE. Cette révision allégée n°3 du PLU répond au soucis de la collectivité d'accompagner le développement démographique en ouvrant un projet réalisable à court terme. Les terrains concernés sont disponibles et répondent aux contraintes techniques et environnementales. Les différentes consultations effectuées y compris celle du public n'ont pas apporté d'opposition au projet. La collectivité a tenu compte des réserves et observations émises. Le Commissaire Enquêteur a un avis favorable sur le fond et la forme de cette troisième révision allégée du PLU de la commune de BOURG-CHARENTE.

Fait à Angoulême le 22 décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Alain Bertuzzo

18- L'avis motivé :

Ce dossier est la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de BOURG-CHARENTE, approuvé par délibération du conseil municipal le 29 mai 2013. La communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC a arrêté le projet de cette révision allégée par délibération le 29 mars 2018. Elle a ordonné le 11 octobre 2018 l'ouverture de l'enquête publique. Ce projet vise à permettre à la commune de prévoir une urbanisation à vocation d'habitat sur des terrains communaux au lieu-dit : Les FUMIS par un classement en zone 1AUa, avec OAP. Il s'agit de l'ancien terrain de football communal, appartenant à la commune, cadastrés AP62 et AP454 (actuellement inutilisés et classés en zone A) et d'une bande de terrain actuellement au Nord de la zone UC.

Les élus souhaitent pouvoir répondre aux demandes régulières de constructions avec ce projet réalisable à court terme et poursuivre le développement de la commune qui bénéficie d'une démographie dynamique en croissance. Ils souhaitent aussi trouver du financement pour les travaux de sécurité de la salle communale.

<u>L'étude approfondie du dossier, des observations recueillies, et les éléments développés dans mon rapport me conduise à considérer :</u>

Cette révision allégée visant à urbaniser ce terrain est à prioriser car effectivement les autres alternatives visant à mobiliser les logements théoriquement vacants et des terrains à bâtir au PLU actuel, sont difficiles à mettre en œuvre du fait de l'orientation viticole du territoire.

Le reclassement des parcelles concernées ne réduit la surface agricole exploitée, les orientations des différents plans et programmes pour lesquels BOURG-CHARENTE est concerné et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas remis en cause.

Ce projet est situé hors des zones écologiques et n'a pas d'incidence notable sur l'environnement. Le terrain hors zone à risque industriel et naturel répond aux contraintes techniques et réglementaires notamment en terme de gestion des eaux. Il est disponible, non exploité et en continuité d'une zone d'habitat déjà existante.

L'enquête publique a permis l'expression du public et de recevoir l'avis des Personnes Publiques Associées, le projet n'a pas soulevé d'opposition. Une seule proposition d'un couple d'administrés (Monsieur et Madame DESSET) a été consignée sur le registre d'enquête. Leur demande porte sur la modification de l'implantation de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales. Dans son mémoire-réponse, la communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC a répondu vouloir essayer de leur donner satisfaction sous réserve d'impossibilité technique. Aucune autre observation, ni sur les registres, ni par courrier postal ou électronique n'a été recensée.

-Les Personnes Publiques associées ont été sollicitées dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. 13 avis ont été émis, tous sont favorables, certains avec des réserves ou des observations qui concernent essentiellement des points à compléter dans le dossier, la présence de l'aire de lavage de matériel agricole au Nord et de la voie ferrée au Sud.

La collectivité a tenu compte des réserves et observations émises et a décidé de compléter son dossier. Concernant les nuisances crées par l'aire de lavage agricole, son exploitation est plutôt saisonnière (période de vendanges), et il est prévu de l'occulter par la création d'une haie sur chaque côté. La législation sur les voies ferrées classées pour le transport de matières dangereuses ne contraint pas l'urbanisation du site, le dossier prévoit le maintien de la zone tampon constituée de la haie d'arbre. Enfin pour améliorer la maîtrise foncière le dossier passe de 5 à 6 parcelles.

Compte tenu de mon analyse et des éléments retracés ci-dessus :

Sur ce projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de BOURG-CHARENTE, engagée par arrêté le 29 mars 2018, signé par Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de GRAND-COGNAC :

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE

Fait à Angoulême le 22 décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Alain Bertuzzo