

Monsieur IMOLA Pierre

2, rue des remparts

24000 Périgueux.

09.52.87.70.18

pierre.imola@gmail.com

Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête.

Communauté de Communes Dronne et Belle.

ZAE Pierre Levée.

24310 Brantôme-en-Périgord.

A Périgueux, le 04 août 2019.

OBJET : Demande de maintien ou de réintégration des parcelles C 727 Les Landes ainsi que C 321/ C 1272 Le Capinet en zone constructible / Projet relatif à l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Dronne et Belle / Commune de Bourdeilles.

Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête,

Installé depuis 2008 comme exploitant sur la commune de Bourdeilles Broulias, j'ai dû racheter à la succession de mes grands parents les parcelles que je travaille. Sur la totalité des 34 hectares, seule la parcelle C 727 Les Landes est classée en zone U (constructible) dans la carte communale actuellement en vigueur pour la commune.

Cette étroite parcelle d'une contenance seulement de 1227 mètres carrés est bornée par deux chemins, enclavée et jouxtant deux habitations. Elle se situe au nord du hameau des Chambeaux porté dans le projet de PLUi comme hameau à conforter. Au vu de sa configuration, bordée par deux talus cette terre est très difficilement exploitable par des engins agricoles longs et lourds, formant ainsi un trapèze de 16x50x33 mètres. Elle est régulièrement déclarée en jachère à la PAC et non cultivée.

Actuellement en zone U de la carte communale, cette parcelle est desservie par les réseaux, et ne pouvant être rattachée à d'autres parcelles ou agrandie du fait du relief et des habitations en limites, la laisser en zone constructible n'entraînera aucune perte ou consommation de foncier agricole. Tout en restant cohérente avec les constructions attenantes et avec le souhait de renforcer le hameau des Chambeaux.

Je souhaiterais donc vous demander de maintenir en zone U ou de réintégrer cette parcelle C 727 en zone urbanisable au projet de PLUi.

De même, et pour anticiper sur la mise en vente de terres que j'exploite appartenant à mon père monsieur IMOLA Tino situées à Grand-Brassac 24350, car trop éloignées, j'ai pu acquérir en 2015 auprès de Monsieur Sanvoisin Gilbert ses parcelles au Capinet jouxtant le siège de mon exploitation à Broulias. Une partie des parcelles C 321 et C 1272 étant en zone constructible au moment de la vente, le prix d'achat avait été établi avec cet élément important.

Ces parcelles en bord de route se situent dans le hameau du Capinet, elles sont desservies elles aussi par tous les réseaux disponibles, et s'incluent dans un lot d'une dizaine d'habitations anciennes (moulin du Capinet) et plus récentes, en face de l'autre côté de la route, au sud et au nord.

La bande constructible sur ces parcelles ne faisant que 35 mètres de large, parallèlement au chemin du Capinet, la maintenir en zone U n'entraînera qu'une très faible consommation de foncier agricole, sans enclave ou désalignement des cultures sur une ensemble d'un seul tenant de 18 hectares.

Une demande de certificat d'urbanisme informatif a été adressée par le notaire aux services compétents de la commune de Bourdeilles par LRAR au moment de la vente, demande restée sans réponse, alors que pour la même demande

concernant la partie de la propriété située sur Valeuil a été délivré un certificat d'urbanisme informatif ; **de même je souhaiterais ajouter et insister sur le fait que classer ces parcelles à nouveau en zone Agricole en tout cas pour la partie constructible portée par la carte communale en vigueur, entrainerait pour moi un très important préjudice économique au vu du prix de l'achat récent (décembre 2015) qui avait été fixé par les deux parties en toute connaissance et dont le montant tenait compte de ce classement en zone U pour ces parcelles.**

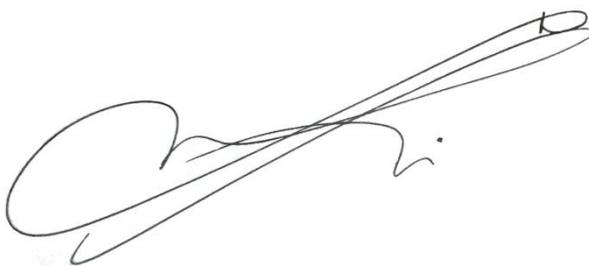
Aussi, au vu de la situation de ces terrains, je vous demande la possibilité que la parcelle C 727 Les Landes pour sa totalité ainsi que les parcelles C 321 et C 1272 Le Capinet pour partie soient maintenues constructibles ou bien réintégrées en zone U dans le projet de PLUi. Ces terrains n'étant pas concernés ou n'ayant pas d'incidence sur le mitage du territoire, s'incluant chacune dans deux hameaux conséquents du village, situées au milieu d'autres constructions avec accès aux réseaux, de même que leur maintien en zone constructible n'aura aucun voire très peu d'effet sur la consommation de terres agricoles, ces parcelles étant soit inexploitées en jachère, soit situées au bord du chemin du Capinet sans incidence sur le reste de l'exploitation, m'exposant de plus à une importante perte économique éventuelle.

Je me permets donc de vous reformuler le souhait de maintenir les parcelles C 727 Les Landes ainsi que C 321 et C 1272 Le Capinet en zone constructible ou de les réintégrer en zone U dans le PLUi, joignant à ma demande un dossier exposant la situation de chacun de ces terrains.

Je veux également vous préciser que, n'ayant pas pu me rendre aux réunions d'informations et permanences des commissaires enquêteurs, j'ai pu néanmoins prendre connaissance du projet de PLUi par le biais du site internet, souhaitant ainsi vous indiquer qu'y accédant au dossier de l'enquête, dans son onglet règlement, la Pièce n°3-a : règlement graphique/cartographique : Bourdeilles, ouvrant le plan de zonage composé de quatre planches (planche 1 : partie nord, planche 2 : partie centre, planche 3 : partie est, planche 4 : partie sud), ce plan de zonage semblerait omettre, sauf erreur, une partie toute relative du village située au nord-ouest, et comportant des zones U dans l'actuelle carte communale, ignorant ainsi leur devenir.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et souhaitant que soit prise en considération ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête, mes remerciements sincères ainsi que l'expression de toute ma considération.

Monsieur Pierre IMOLA



PARCELLE C 727

Annexé à la minute d'un acte
reçu par Me FAVEREAU, Notaire
associé à THIVIERS, (Dordogne)
soussigné, le 09 Juillet 2016

SCP ARRIEU, FAVEREAU et LEYMARIE
Notaires associés
61, rue du Général Lamy
B.P. 23
24800 THIVIERS

Pour mention :
Signé : M^e FAVEREAU

105315 /CF /SP /

Immeuble situé Broulias, BOURDEILLES
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
C	328	Broulias	00 ha 32 a 45 ca	Sol
C	329	Broulias	00 ha 14 a 54 ca	Sol
C	330	Broulias	00 ha 44 a 61 ca	Pré Sol
C	332	Broulias	01 ha 23 a 86 ca	Terre
C	333	Broulias	01 ha 06 a 84 ca	Terre
C	334	Broulias	00 ha 12 a 10 ca	Futaie
C	335	Broulias	00 ha 07 a 63 ca	Terre
C	336	Broulias	00 ha 11 a 60 ca	Vigne
C	337	Broulias	00 ha 37 a 81 ca	Terre
C	340	Barbazan	00 ha 63 a 30 ca	Pré
C	358	Barbazan	00 ha 00 a 58 ca	Sol
C	359	Barbazan	01 ha 09 a 80 ca	Terre
C	360	Barbazan	01 ha 39 a 93 ca	Terre
C	361	Barbazan	00 ha 40 a 25 ca	Terre
C	448	Le Girard	00 ha 22 a 06 ca	Terre
C	534	La vigne vieille	00 ha 36 a 96 ca	Terre
C	705	Les Bitauds	00 ha 54 a 02 ca	Terre
C	706	Les Bitauds	00 ha 22 a 25 ca	Terre
C	707	Les Bitauds	03 ha 76 a 50 ca	Terre
C	714	Les Bitauds	02 ha 24 a 15 ca	Terre Pré
C	715	Les Bitauds	00 ha 20 a 04 ca	Terre
C	717	Les Bitauds	01 ha 20 a 27 ca	Terre Vigne
C	719	Les Bitauds	00 ha 07 a 58 ca	Vigne Terre
C	727	Les Landes	00 ha 12 a 27 ca	Pré
C	1042	Broulias	00 ha 05 a 10 ca	Jardin
C	1171	Broulias	07 ha 18 a 35 ca	Terre Sol
C	1218	Broulias	00 ha 85 a 07 ca	Pré
D	47	Le Maupa	01 ha 81 a 08 ca	Terre
D	51	Le Maupa	00 ha 29 a 29 ca	Terre
E	21	Les Brandaux	00 ha 29 a 95 ca	Taillis
E	58	Negravaud	00 ha 44 a 77 ca	Terre
E	62	Negravaud	00 ha 44 a 00 ca	Terre
E	65	Negravaud	00 ha 41 a 34 ca	Terre
E	71	Negravaud	00 ha 47 a 94 ca	Terre
E	76	Negravaud	00 ha 45 a 83 ca	Taillis
E	83	Negravaud	00 ha 43 a 01 ca	Taillis
E	86	Negravaud	00 ha 58 a 67 ca	Taillis
E	95	Negravaud	00 ha 23 a 37 ca	Taillis
E	97	Negravaud	02 ha 14 a 76 ca	Taillis
E	102	Negravaud	01 ha 46 a 48 ca	Taillis

Total surface : 34 ha 00 a 41 ca



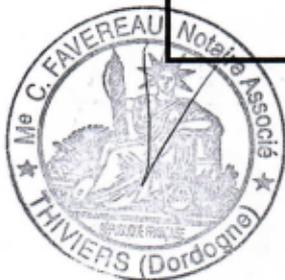
PARCELLE C 727

Appartenant aux Consorts IMOLA

DEMANDE GENERALE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER

Nature des dispositions d'urbanismes applicables	OUI	NON
- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Existe-t-il sur votre commune une Carte Communale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ? <i>N sauf 727</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⇒ secteur où les constructions sont autorisées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⇒ secteur où les constructions ne sont pas admises ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Votre POS est-il mis en révision	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) (s'il en existe un pour la zone concernée)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plafond Légal de Densité (P.L.D.) (s'il existait au 31/12/1999 et s'il n'a pas été supprimé depuis)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Droits de préemption	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une zone de Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, s'agit-il d'un :		
D.P.U. simple ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D.P.U. renforcé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption d'une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption des espaces naturels et sensibles des départements ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :		
- Ce bien est-il soumis à un autre droit de préemption ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, merci de bien vouloir indiquer lequel ainsi que son bénéficiaire :		



Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

- EN CE QUI CONCERNE LE BIEN SIS A BOURDEILLES

Certificat d'urbanisme informatif

Une demande de certificat d'urbanisme informatif a été adressée aux services compétents de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 3 novembre 2015 dont copie ainsi que l'accusé de réception et l'avis de dépôt sont annexés.

Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une demande générale de renseignements sur le bien immobilier a été renseignée le 4 novembre 2015 par la commune, ce document est annexé.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ce document.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

Attestation d'alignement

Une attestation d'alignement annexée a été délivrée par l'autorité compétente à la date du 6 novembre 2015. Il résulte de cette attestation que « *les parcelles « situées au lieu-dit « Le Capinet » présente commune, cadastrées C 0313, 0314, « 0315, 0316, 0317, 0318, 0321,1271 et 1272 appartenant à Monsieur Gilbert « SANVOISIN, et Mademoiselle Aurélie SANVOISIN sont concernées par une « servitude ERDF (Passage d'une ligne haute tension aérienne) d'alignement »*

- EN CE QUI CONCERNE LE BIEN SIS A VALEUIL

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 7 décembre 2015, sous le numéro CU 024 561 15 J0004

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

« CERTIFICAT d'URBANISME
« délivré au nom de l'EPCI

« Le Président de l'EPCI,

« Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de
« l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les
« limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations
« d'urbanisme applicables à un terrain situé à lieu-dit: **LES GRANGES / 24310**
« VALEUIL (cadastré E 20, E 23, E 24, E 333, E 334, E 392, E 395), présentée le
« 04/11/2015 par SCP ARRIEU-FAVEREAU-LEYMARIE demeurant 61 rue du Gal



Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 28/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

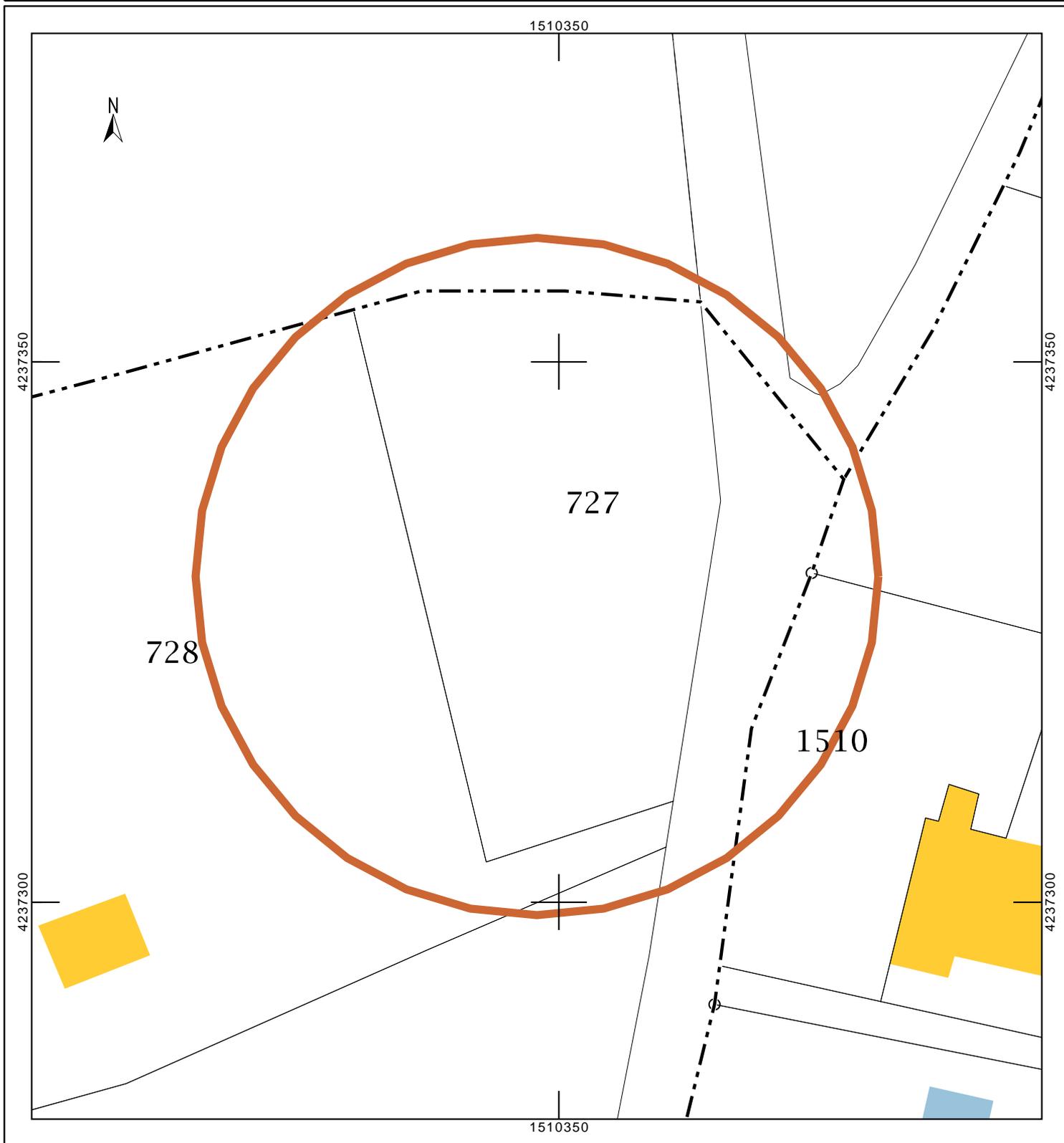
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 28/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

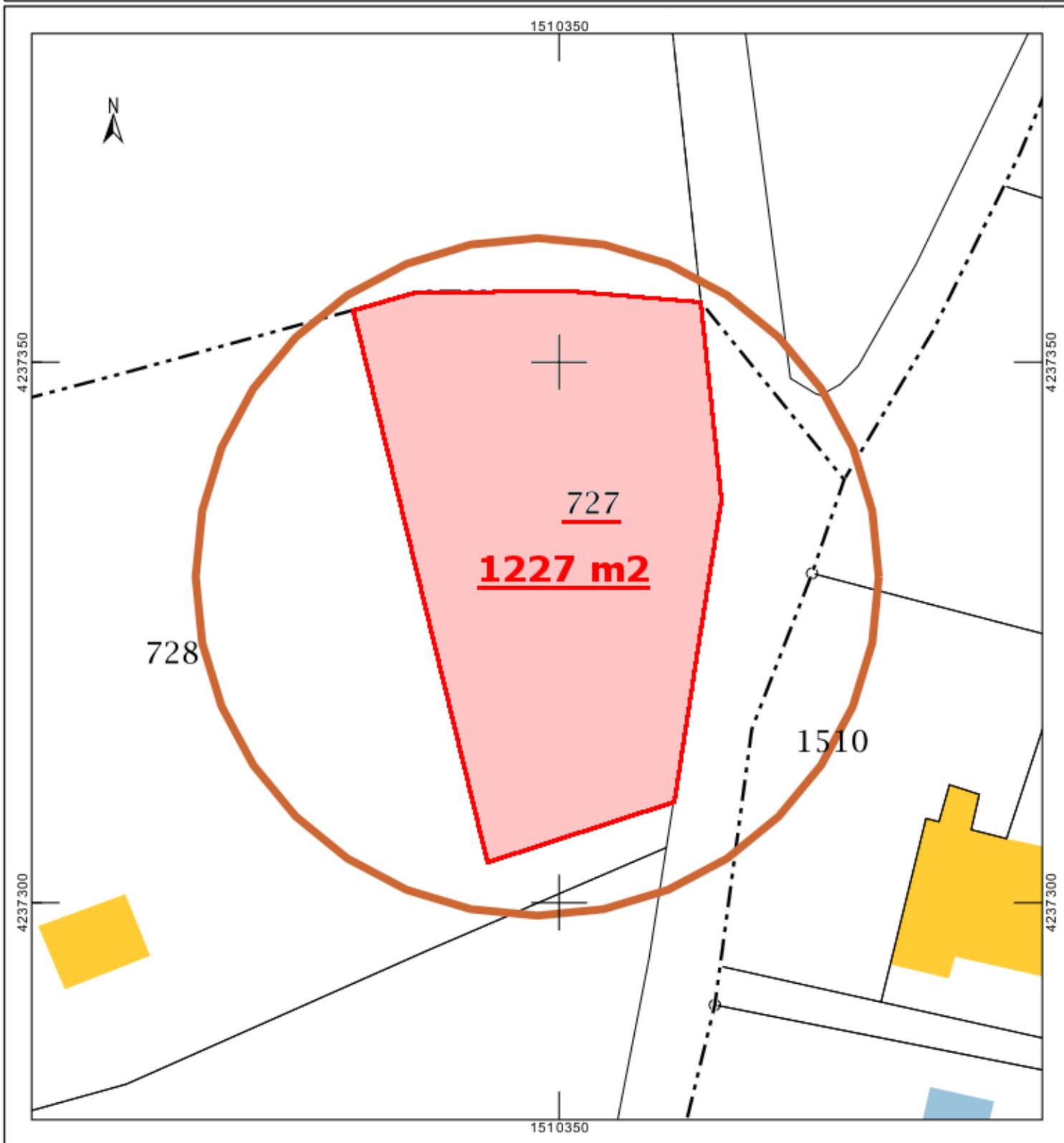
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/3000

Date d'édition : 03/08/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

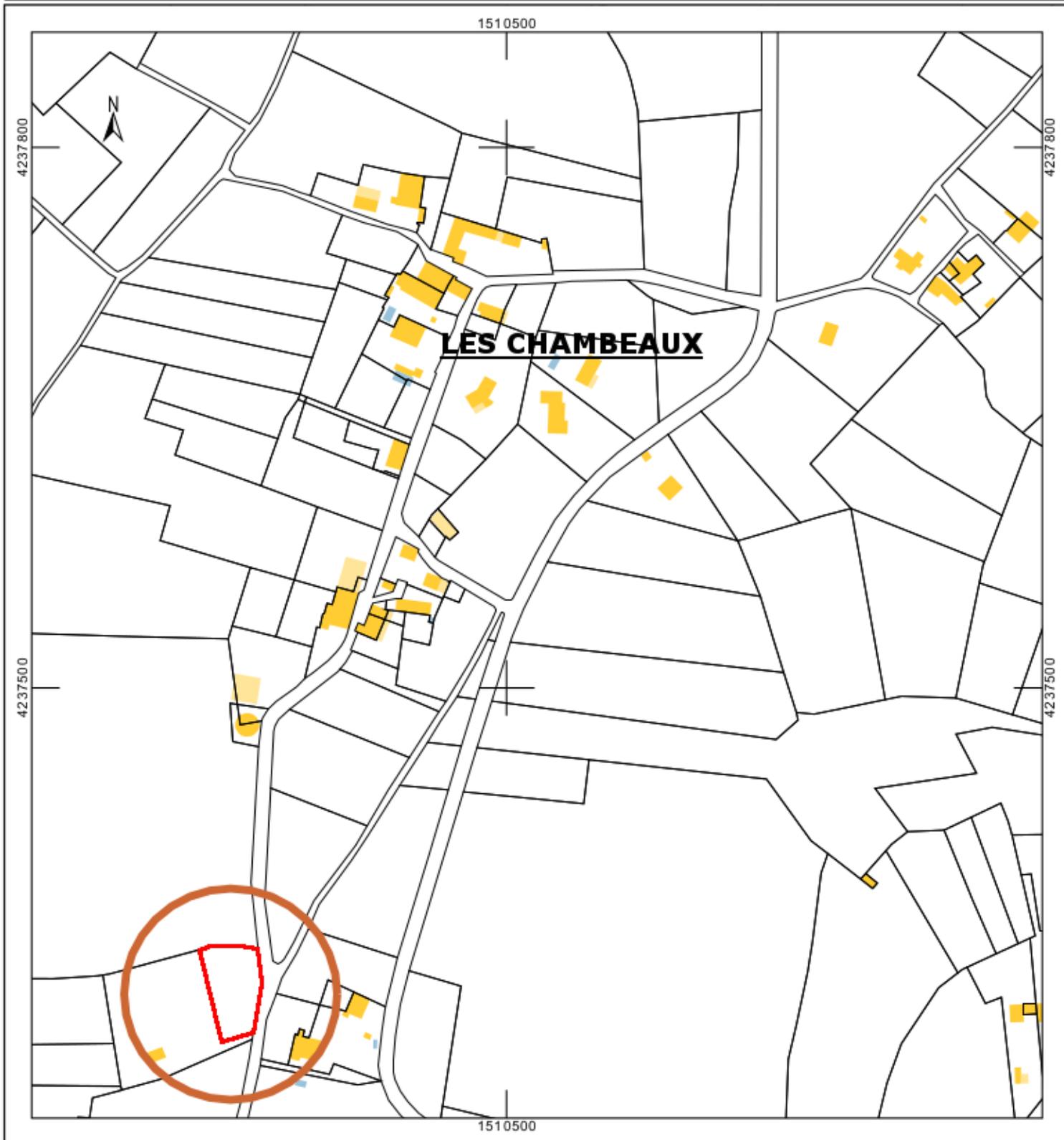
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

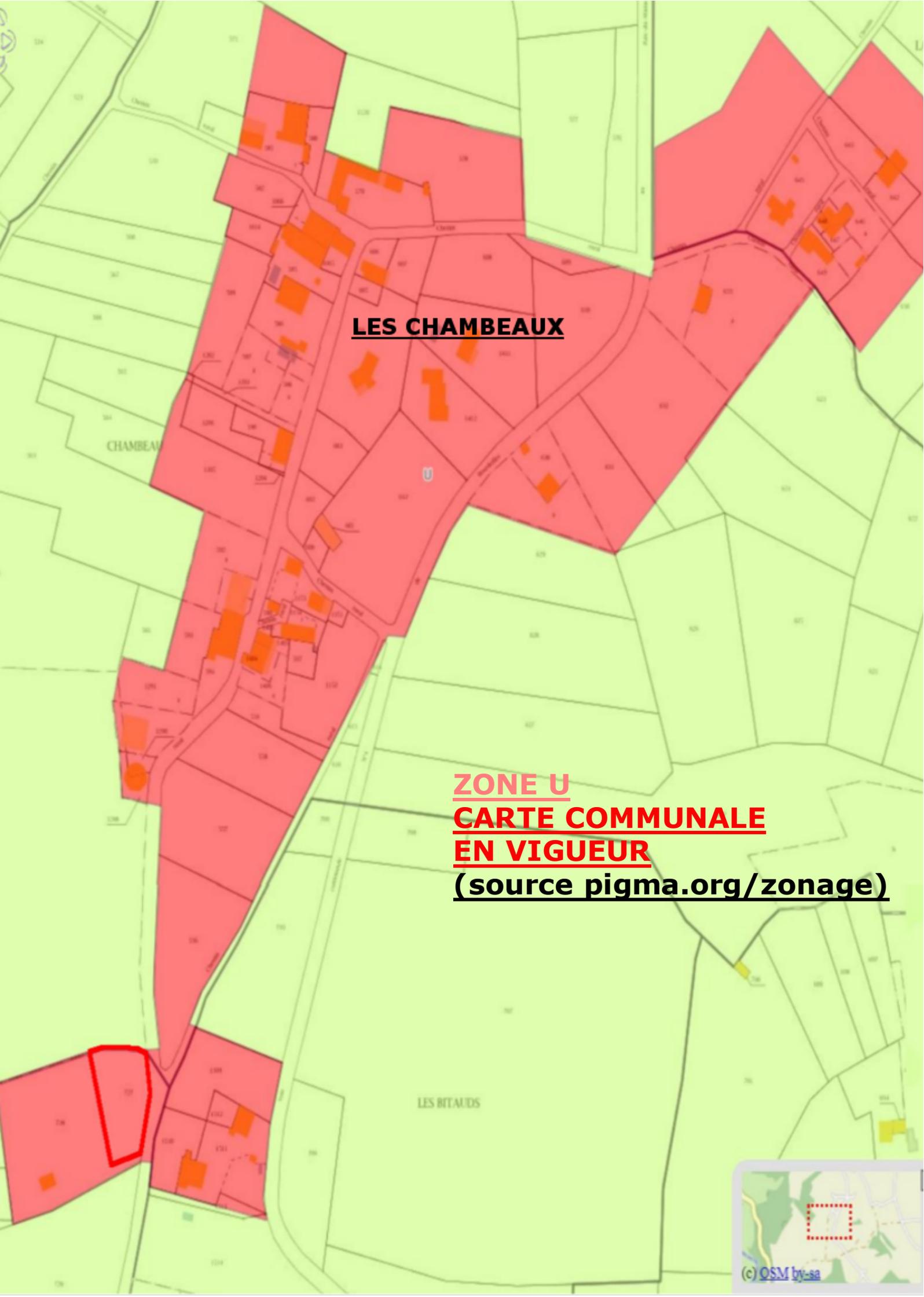
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





LES CHAMBEAUX

ZONE U
CARTE COMMUNALE
EN VIGUEUR
(source pigma.org/zonage)



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :
BOURDEILLES (24).

Références de la parcelle 000 C 727

Référence cadastrale de la parcelle

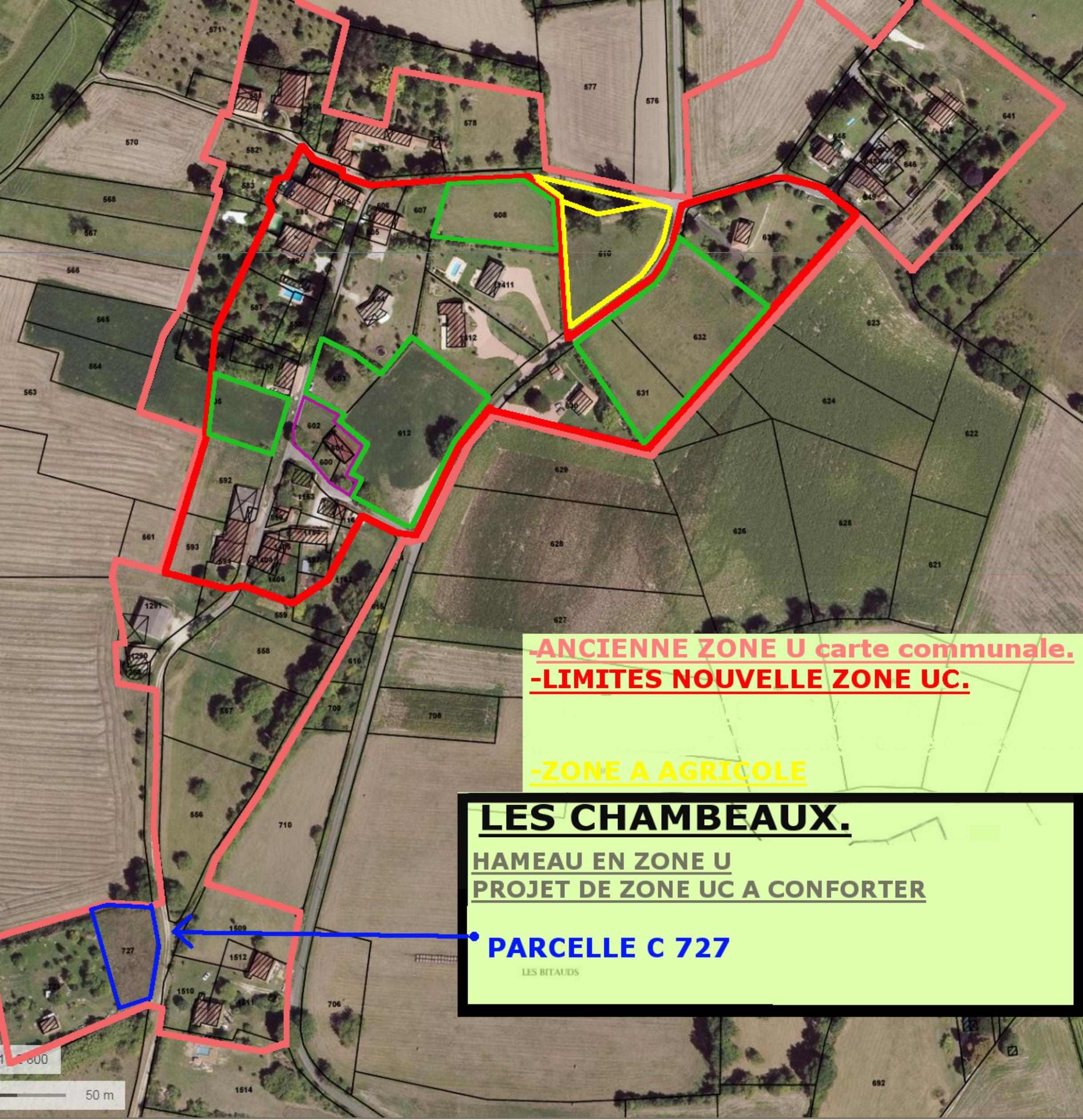
000 C 727

Contenance cadastrale

1 227 mètres carrés

Adresse

**LES LANDES
24310 BOURDEILLES**



-ANCIENNE ZONE U carte communale.
-LIMITES NOUVELLE ZONE UC.

-ZONE A AGRICOLE

LES CHAMBEAUX.
HAMEAU EN ZONE U
PROJET DE ZONE UCA CONFORTER

PARCELLE C 727

LES BITAUDS

50 m



300 m



2D 3D
bêta²

Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

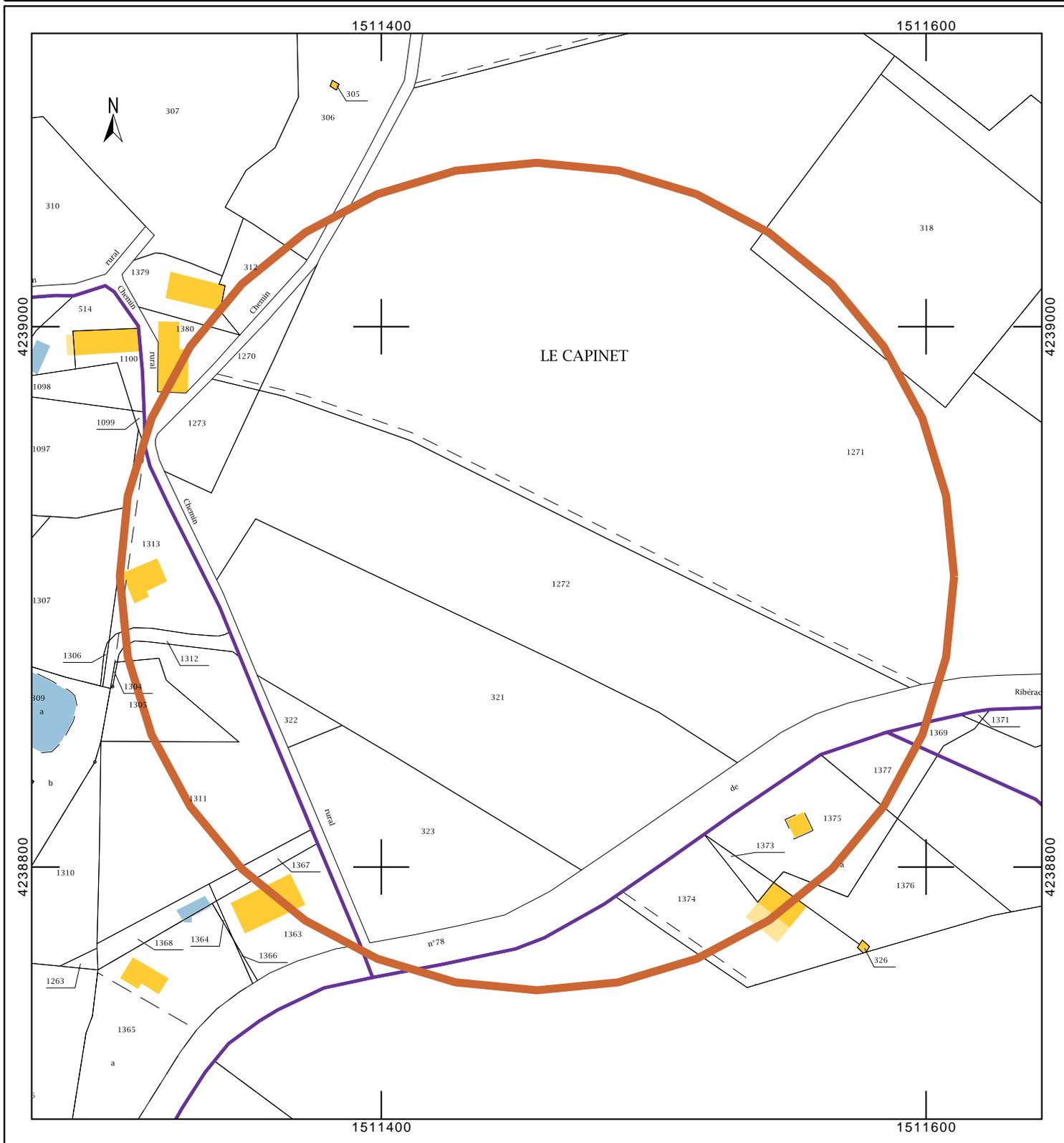
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/07/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

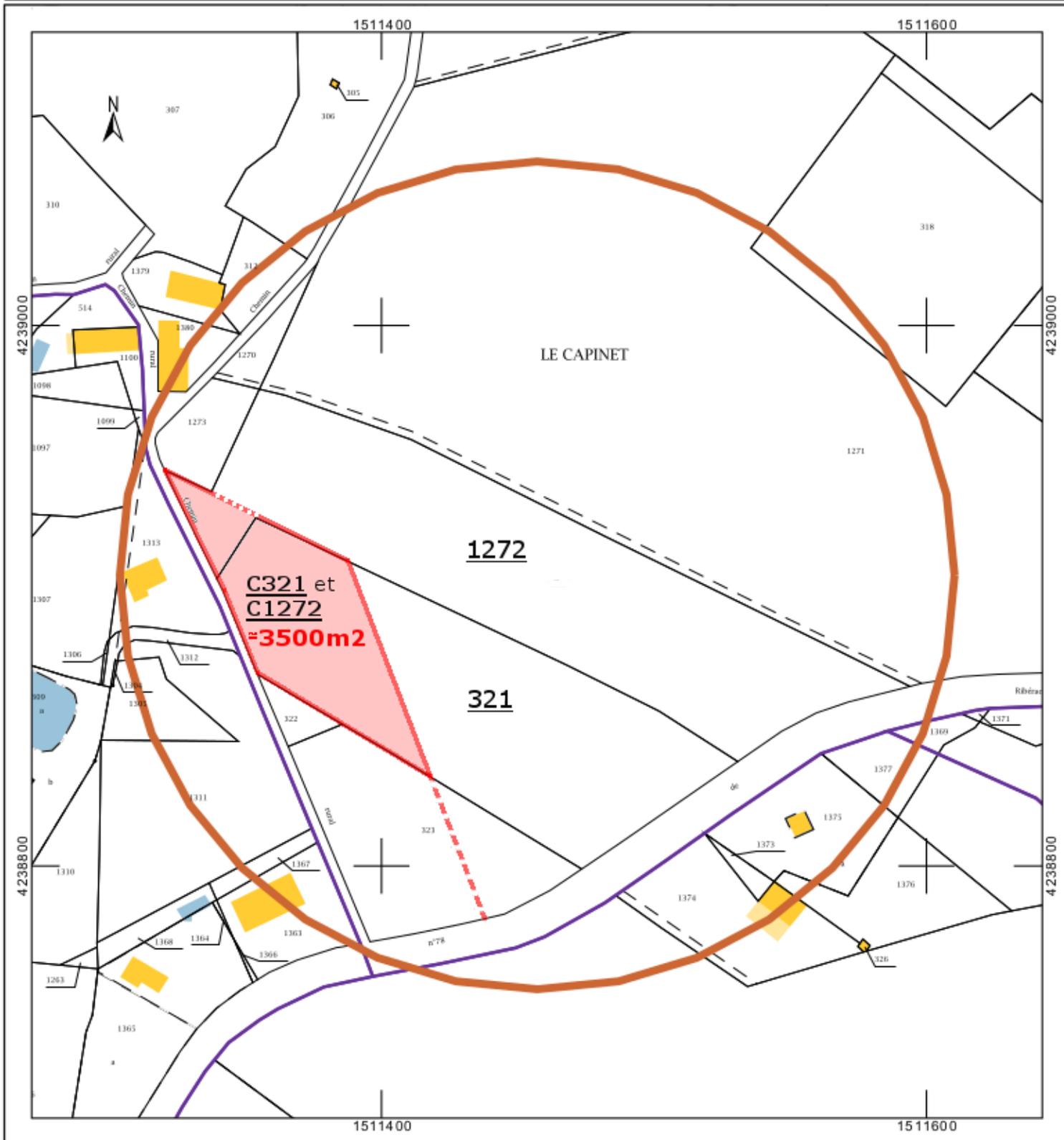
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie
CITE ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
DORDOGNE

Commune :
BOURDEILLES

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

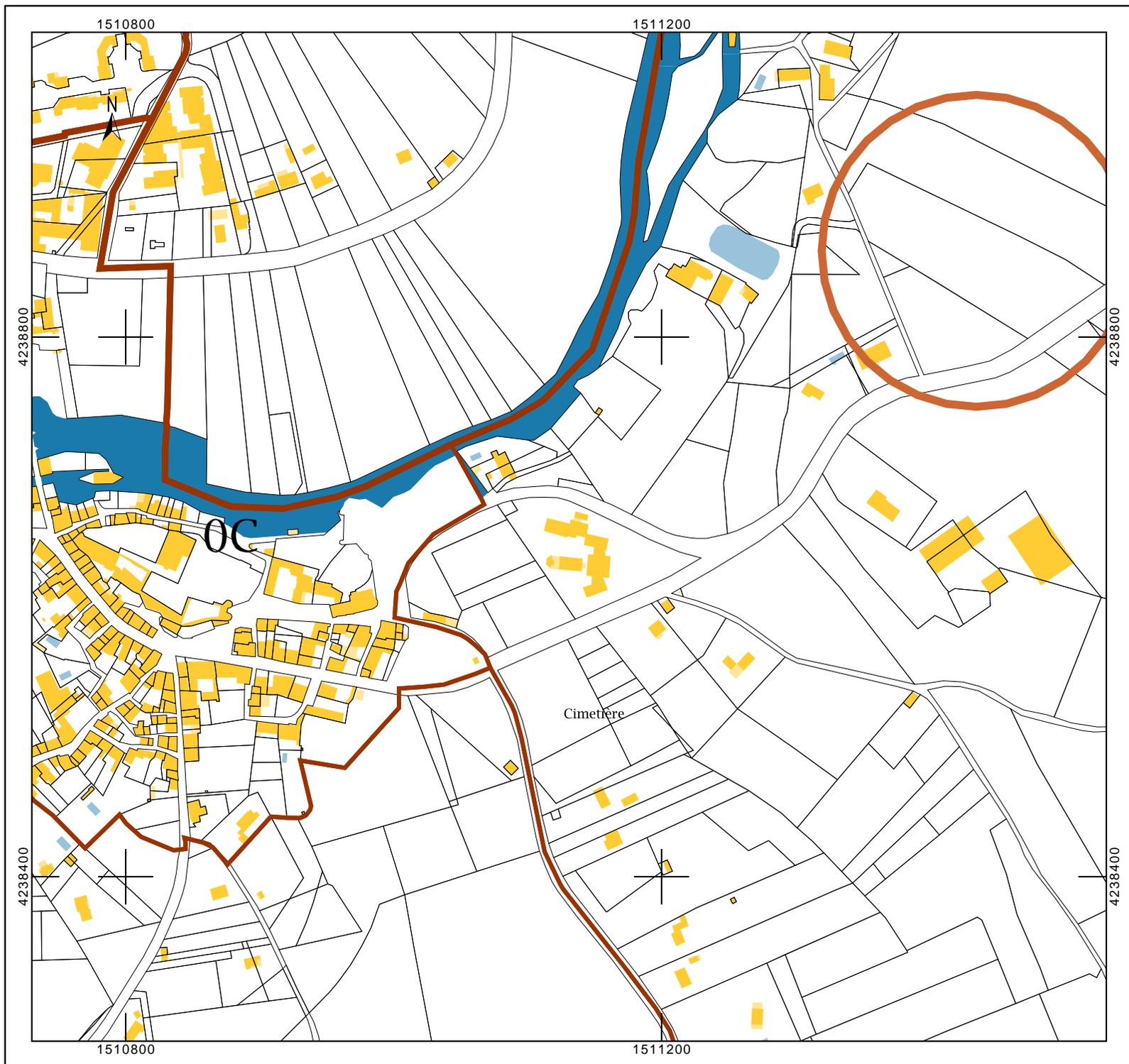
Date d'édition : 03/08/2019
(fuseau horaire de Paris)

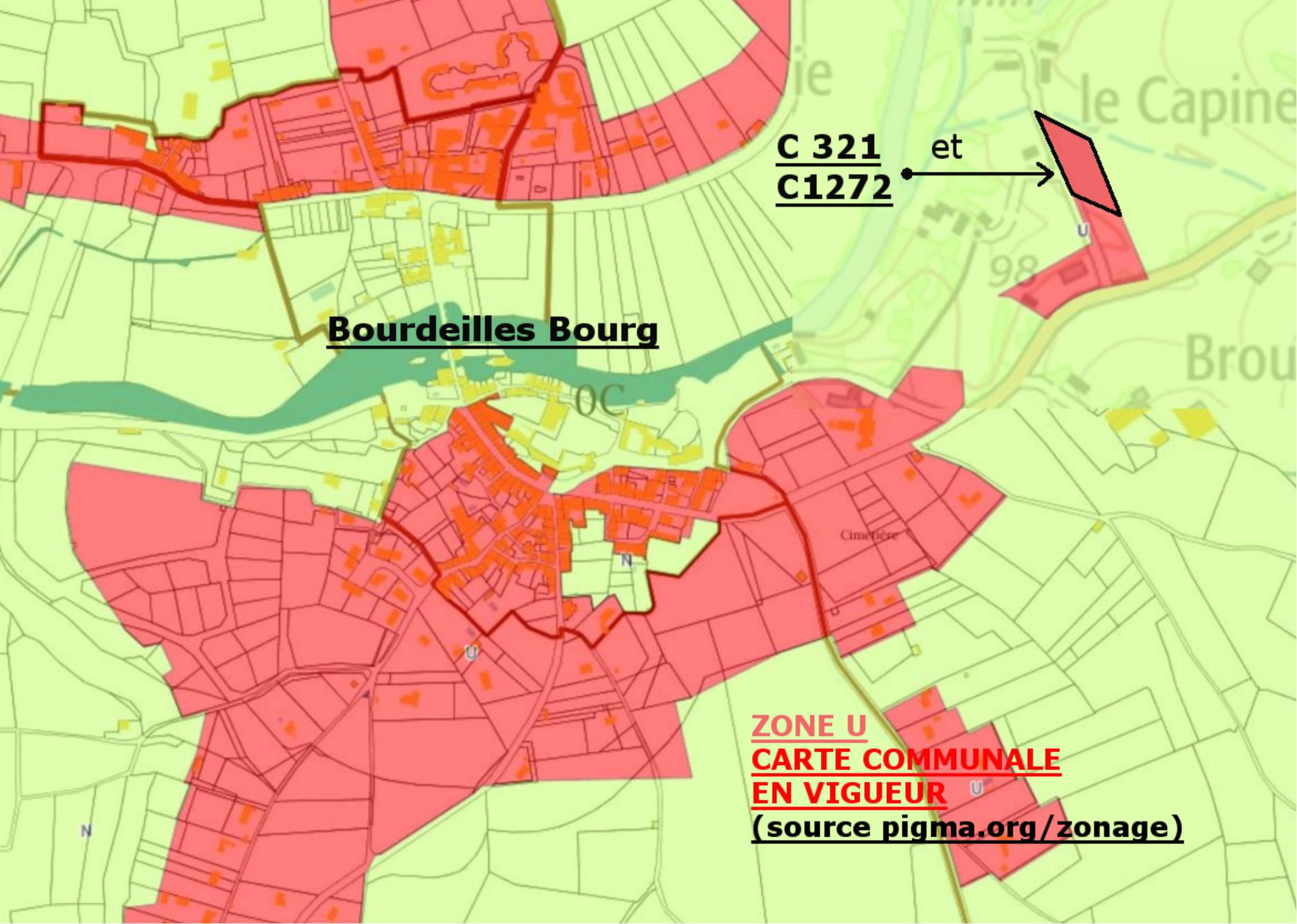
Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Pole topo de gestion cadastrale
15 rue du 26ème Régiment d'infanterie CITE
ADMINISTRATIVE 24053
24053 PERIGUEUX CEDEX
tél. 05 53 03 35 00 -fax
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





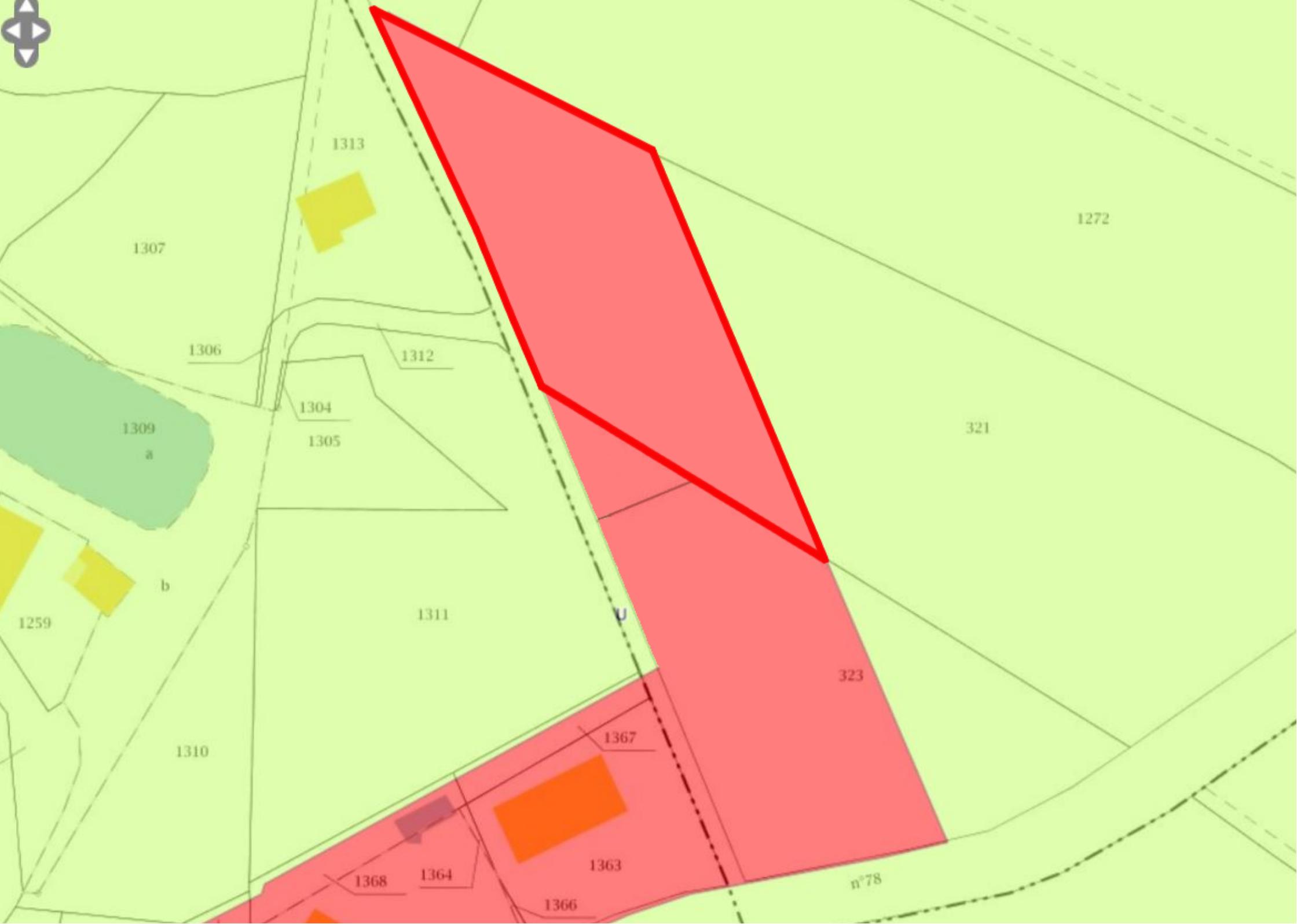
Bourdeilles Bourg

C 321
C1272

et



ZONE U
CARTE COMMUNALE
EN VIGUEUR
(source pigma.org/zonage)





> Centrer sur la commune
> **Centrer sur la feuille**



Système

RGF93CC45

X: Y:

> Mémoriser ce zoom
> Zoom mémorisé
> Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

outils simples outils avancés

S'informer

Imprimer

Légendes

Mesurer



Dessiner

Fichier de points

DESACTIVER

Affichage



> Coordonnées en projection : RGF93CC45 X=1511058.10 ; Y=4238782.46

> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (45° 19' 25" N - 0° 35' 22" E) - Latitude = 45.323703 N - Longitude = 0.589553 E

▶ Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir).

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 3546.17 mètres carrés (donnée indicative)

Cet outil vous permet de mesurer une surface.

Veillez sélectionner avec votre souris tous les sommets de la surface à mesurer et terminer par la touche Entrée ou par un double-clic. > Annuler le d

> Annuler l'opération (touche Echap)

Les mesures obtenues n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables.



échelle 1 : 8 528

200 m



100 m

