

Yannick et Marie-Paule BIDAUD
67 route des Brandes
24430 MARSAC sur l'ISLE
Tél. : 06 44 29 81 29
Courriel : ybidaud@gmail.com

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

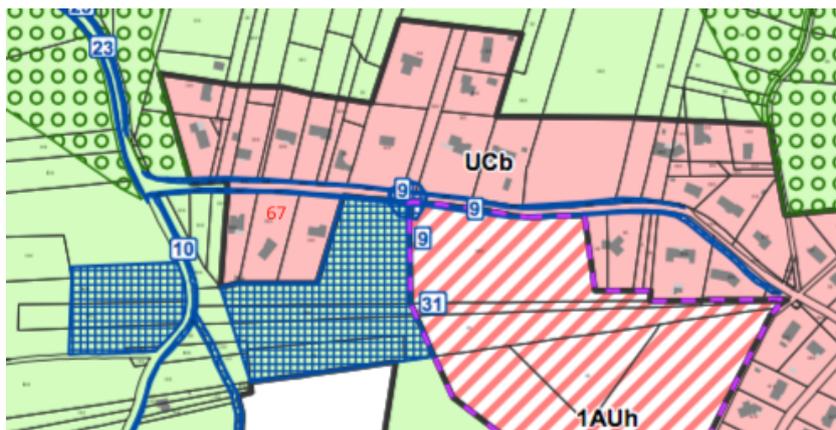
Concernant le PLUI du grand Périgueux en cours d'enquête publique, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur les points analysés ci-après concernant l'un spécifiquement la commune de MARSAC sur l'ISLE et l'autre la totalité des communes du secteur 1, voire les autres secteurs.

Ces observations ont été évoquées lors d'un entretien tenu en Mairie de MARSAC sur l'ISLE avec Mme DUBUC, Directrice Générale des Services, le 28 juin 2019 et une copie en sera transmise à M. CHASTENET, Maire de la commune.

1 – EMPLACEMENT RESERVE n° 31 – Commune de MARSAC sur l'ISLE

Notre pavillon situé 67 route des Brandes sur la commune de MARSAC sur l'ISLE se situe, actuellement, en zone UB du PLU de cette commune approuvée dans le courant de l'année 2004. Dans le cadre du PLUi en cours d'enquête, les environnements immédiats de notre propriété bénéficient d'une très nette amélioration puisque les terrains situés à l'arrière ne sont plus destinés à l'habitat, ce que nous apprécions, mais sont intégrés dans l'emplacement réservé n° 31, d'une surface de 14 859 m² aux fins d'implantation d'un bassin d'orage.

L'annexe 1.3 du PLUi qui traite des emplacements réservés ne donne aucune explication sur les raisons de création de cet emplacement réservé, ce qui, même si c'est habituellement la manière de procéder, est regrettable. De même, selon le document du PLUi n° 3.2.1 (Opérations d'aménagement et de programmation – Secteur 1), les orientations d'aménagement du secteur dit Payenché Brandes qui ne visent que la zone 1AUh n'évoquent nullement ce point alors que l'on peut penser que l'imperméabilisation de ce secteur peut, au moins en partie, expliquer la création de ce bassin d'orage.



Dans un courrier du 15 avril 2019 faisant suite à des interrogations de notre part, M. le Maire de MARSAC sur l'ISLE a indiqué que :

- ce bassin d'orage vient en complément de celui existant à l'angle de la route des Brandes et de la route de Payenché, qu'il correspond à une capacité de 2 369 m³ et qu'il a été autorisé par une décision préfectorale n° 24-2017-00117 du 9 mars 2017 (il s'agit, en fait, d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau n'ayant fait l'objet d'aucune opposition)
- l'étude hydrographique a été réalisée en 2016.

Nous comprenons qu'un tel équipement doive se réaliser et nous n'entendons nullement nous y opposer.

Lors de mon entrevue précitée avec Mme DUBUC, j'ai pu prendre connaissance du dossier déposé par la commune et mentionné dans le courrier précité. Celui-ci ne correspond pas à l'emplacement réservé n° 31, mais au n° 10 d'une superficie de 6 186 m². Le dossier d'étude du bassin d'orage correspondant à l'emplacement réservé n° 31 est, en fait, le dossier 24-2017-118 du 9 mars 2017. Les 2 dossiers n'ont fait l'objet d'aucune opposition de l'autorité préfectorale.

L'analyse de ces 2 dossiers montre que les capacités des bassins sont très proches, alors que les superficies des emplacements réservés sont de 6 186 m² pour l'un et de 14 859 m² pour l'autre.

La création d'un emplacement réservé doit, selon une décision du Conseil d'Etat du 30 janvier 1991 (Commune d'Auch) correspondre à ce qui est nécessaire pour la réalisation de l'équipement projeté. En l'espèce, la création d'un bassin d'orage d'environ 2 500 m³ ne nécessite, en aucune façon, la superficie mentionnée au titre des emplacements réservés, à savoir 14 859 m², ce que démontre la surface retenue pour l'emplacement réservé n° 10 relatif à un équipement public semblable.

La délimitation de l'emplacement réservé n° 31 correspond à des parcelles cadastrales et non à la superficie nécessaire à l'équipement public envisagé. En effet, selon le plan figurant dans le dossier 24-2017-00118, le bassin d'orage n'occuperait qu'une partie des parcelles intégrées dans l'emplacement réservé, et plus spécifiquement les terrains situés en arrière de notre propriété.

Qu'advient-il des terrains intégrés dans l'emplacement réservé n° 31 et notamment ceux situés le long de la route des Brandes qui ne seront pas effectivement utilisés pour l'équipement public projeté dans le cadre des emplacements réservés ? Ne risque-t-on pas d'avoir une pression et de les intégrer dans la zone 1 AUH située au dessus et donc de les autoriser à l'habitation à l'avenir ? L'attention, si cela devait se produire, doit être attirée sur une jurisprudence récente qui permet aux ayants droit d'un propriétaire ayant cédé ses terrains dans le cadre d'un emplacement réservé, de bénéficier d'indemnités non négligeables si l'emplacement réservé devient par la suite constructible (Cour de cassation 18 avril 2019 n°18-11.414 3^{ème} Chambre Civile).

Aussi, nous demandons que l'emplacement réservé n° 31 soit limité aux terrains strictement nécessaires pour la réalisation du bassin d'orage et que le secteur entourant cet emplacement réservé réduit soit classé en zone N en continuité de celles existant déjà aux abords de ce terrain.

A noter, que le projet de règlement du PLUi autorise au sein des zones N « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », ce qui permet la réalisation de bassins d'orage.

2 – REGLEMENT de la ZONE UCb – Secteur 1

Classé en zone UB du PLU de MARSAC sur l'ISLE, notre terrain sera classé en zone UCb du Secteur 1 du PLUi du Grand Périgueux.

La hauteur des clôtures est ramenée de 1,80 mètre, pour un mur plein, dans le PLU marsacois à 1,30 m dans le PLUi du Grand Périgueux, sans qu'il soit précisé si cette règle s'applique aux murs pleins uniquement. Cette rédaction permet-elle d'édifier sur un mur plein de cette hauteur ou d'une hauteur moindre une clôture grillagée ? En effet, réduire la hauteur des clôtures ne peut que favoriser la violation des propriétés privées qui seront, ainsi, moins bien protégées contre les risques de pénétration indue.

Si la hauteur d'une clôture en mur plein peut être fixée à 1,30 mètre, une possibilité de surélévation avec un grillage jusqu'à 2 mètres doit être autorisée.

Le 30 juin 2019