O.0106 - POUR INFORMATION : MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE 21 RUE NEUVE D'ARGENSON

ACTE N°D20110042

Rapporteur : Fabien RUET

PRESENTATION/INTERVENTION

M. LE MAIRE : « Dossier n° 12, modification simplifiée du PLU : il s'agit de la suppression d'un emplacement réservé 21 rue Neuve d'Argenson. M. RUET. »

M. RUET : « Dans le cadre du plan local d'urbanisme, il y a un certain nombre d'emplacements réservés. Il y en avait un rue Neuve d'Argenson à l'emplacement du 21. Il devait être réalisé au bénéfice de la commune en vue de l'extension de l'Hôtel de Ville. Ce projet ne correspond plus à un objectif municipal, compte tenu de son coût, en ce qui concerne tant l'acquisition que l'agencement futur d'une éventuelle extension de la mairie. En conséquence, nous avons été sollicités pour lever cet emplacement réservé, faisant suite à une opération de construction d'un immeuble à vocation résidentielle. Ce projet de construction, nous l'avons négocié avec l'architecte des Bâtiments de France, le cabinet d'études des services techniques ; il doit répondre à plusieurs objectifs. Le premier, c'était l'un de ceux qui avaient été validés lors des assises du commerce, c'est-à-dire faire revenir des résidents en centre-ville, donc le choix d'un promoteur bergeracois qui plus est pour implanter onze logements résidentiels rue Neuve d'Argenson, et un rez-de-chaussée commercial qui permettra de donner sur la place Doublet. Le deuxième élément, c'est qu'il doit aussi, parce qu'il démolit une partie du patrimoine bergeracois certes du XIX^e^, permettre de créer du patrimoine contemporain et être conforme à la charte architecturale et chromatique de la Ville que nous sommes en train de préparer. Vous avez ici le projet tel qu'il se présentera et tel qu'il sera déposé en permis de construire si nous levons l'emplacement réservé. Donc c'est un signe architectural fort qui va être donné en centre-ville et qui a été validé par l'architecte des Bâtiments de France. »

M. LE MAIRE : « Voilà une présentation très complète. Qui a une question ? Mme BRANDELY. »

Mme BRANDELY : « Merci, monsieur le maire. Enfin une question, une remarque… Je trouve que c'est un peu dommage de ne pas profiter de cette maison qui s'est libérée, je suppose, pour agrandir la mairie : elle en avait certainement besoin. Vous dites que c'est son coût d'acquisition et ensuite de travaux qui fait qu'on ne peut pas aujourd'hui le faire. Est-ce que vous pouvez nous donner des chiffres pour voir à quelle limite se montent les propres limites de financement de notre commune, s'il vous plaît ? »

M. LE MAIRE : « M. RUET. »

M. RUET : « Ce n'est pas tant le problème de l'acquisition : l'acquisition, effectivement, on pourrait éventuellement la faire. Le problème, c'est que ce bâtiment est dans un état d'insalubrité totale. Soyons clairs, la propriétaire n'y avait pas fait de travaux depuis quasiment quarante ans. Donc ce bâtiment doit être entièrement démoli. Et la construction d'un bâtiment neuf, les capacités financières de la commune ne nous permettraient pas de faire des travaux importants avant plusieurs années. En conséquence, ce que nous avons engagé, et c'est vrai que les services techniques y travaillent de manière importante, c'est qu'il y ait un réaménagement complet en tranches qui soit proposé à l'intérieur des services municipaux. Et c'est vrai qu'à l'heure de la communauté d'agglomération, l'heure n'est plus à l'inflation des effectifs municipaux. Donc on peut quand même mieux faire dans ce que nous possédons. »

Mme BRANDELY : « Vous n'avez pas donné un montant. »

M. RUET : « Pour une réhabilitation, c'est 2 000 € du m². On vous donnera les chiffres. L'acquisition, c'est 300 000 €. »

M. LE MAIRE : « Il y a une bonne réflexion à avoir, il faut prendre du recul. On a d'autres locaux à aménager également qui nous appartiennent : l'ex-école de musique (je crois que là il y a une réflexion qui est engagée par les services techniques de la Ville)… À partir des locaux qui sont les nôtres, voyons comment on peut arriver à mieux nous organiser. C'est vrai que le service éducation qui est au premier étage – vous le savez, je ne vais pas y revenir – nécessite un réaménagement. À l'heure de la communauté d'agglomération, je crois qu'il faut qu'on réfléchisse bien, parce que le nombre d'agents ne va pas être en augmentation sur la Ville de Bergerac, au contraire. Oui, Mme CAPPONI. »

Mme CAPPONI : « L'architecte des Bâtiments de France a validé ce projet ou ce type de projet architectural ? »

M. LE MAIRE : « Ce projet. Il y a eu d'autres propositions, et c'est ce qui a été retenu par l'ABF. »

Mme CAPPONI : « Et a-t-on demandé aux habitants du quartier ce qu'ils pensaient de ce projet ? »

M. LE MAIRE : « Les habitants du quartier ont été bien sûr informés. »

M. RUET : « C'est dans le dossier : une enquête publique va être menée pour la levée de cet emplacement réservé. Donc on est aussi dans le cadre de cette procédure. On vous apporte même un complément d'information, on vous dit pourquoi on lève cet emplacement réservé et quel est le projet qui vient derrière, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de surprise par rapport à ce qui va arriver derrière. »

M. LE MAIRE : « Il y aura une information par voie réglementaire concernant les enquêtes publiques. Vous dire exactement quand, là je ne l'ai pas. Ce qu'il faut retenir, c'est que la Ville a fait le choix de ne pas retenir ce bâtiment-là pour les raisons qu'on vient de vous expliquer. Nous avons des bâtiments qui nécessitent un réaménagement. Je pense que nous avons suffisamment de place pour loger de manière tout à fait confortable les services de notre collectivité et nos agents. Là aussi, ça fera l'objet d'une présentation, d'un phasage dans le temps. Il était de notre point de vue inutile d'engager des dépenses supplémentaires. Le projet qui nous est proposé semble tout à fait opportun sur cette ville, en face de la place Doublet, avec du logement résidentiel, du commerce en rez-de-chaussée et une architecture qui s'intégrera tout à fait dans notre patrimoine. Après, les goûts et les couleurs, notamment en termes d'architecture... »

Mme COURBIN : « Je pense que c'est plus par rapport à ça. »

M. LE MAIRE : « Mais je vous dis, il y a le passage obligé : et l'architecte des Bâtiments de France et l'enquête publique. »

Mme COURBIN : « Ce n'est pas très joli. »

M. LE MAIRE : « Il y en a d'autres qui le trouvent très joli. Vous savez, Mme COURBIN, les goûts et les couleurs... Allez, nous procédons au vote. Qui vote contre ce projet ? »

M. RUET : « C'est une information. »

M. LE MAIRE : « Ah, c'était une information. Pardon, excusez-moi. »

DELIBERATION ET VOTE

Des emplacements réservés ont été créés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, au bénéfice des collectivités publiques, pour acquérir des biens immeubles jugés nécessaires à la réalisation de projets ou d'opérations d'intérêt général. Ils ont pour effet de rendre inconstructibles les propriétés concernées, jusqu'à acquisition par le bénéficiaire.

C'est ainsi que rue Neuve d'Argenson, a été inscrit lors de l'élaboration du PLU, un emplacement réservé (C67), au bénéfice de la Commune, en vue de l'extension de l'Hôtel de Ville. Ce projet ne correspond plus à un objectif municipal, compte tenu de son coût tant en ce qui concerne l'acquisition du bâtiment que pour la réalisation des travaux. Une opération de construction d'un immeuble à vocation résidentielle est envisagée par un promoteur privé.

Il est donc proposé la suppression de cet emplacement réservé, par modification simplifiée du PLU.

Pour ce faire, un avis de modification simplifiée du PLU doit être publié dans un journal diffusé dans le Département, huit jours au moins avant le début d'une mise à disposition du public qui sera d'une durée d'un mois et affiché en Mairie dans le même délai. Le projet de modification, l'exposé des motifs, ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à disposition. Puis, il sera proposé une délibération au Conseil Municipal approuvant la modification. Celle-ci fera l'objet de mesures de publicité.

Avis favorable de la commission n°1 du 28/03/2011.

Le Conseil Municipal prend acte de cette information.

F.0252 - VENTE D'UN TERRAIN SITUE SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE VALLADE À LA S.C.I. S.A.D.

ACTE N°D20110043

Rapporteur : François CHOUET

PRESENTATION/INTERVENTION

M. LE MAIRE : « Nous passons au dossier suivant. François CHOUET nous présente le dossier 13, qui concerne l

VILLE DE BERGERAC

Maire

Permis de Construire

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de Permis de Construire formulée le **20/11/2010** et complétée le **04/01/2011**		Dossier N° : **PC 24037 10 C0207**	
Par :	**SARL J2L**	Surface hors œuvre brute:	
Demeurant à :	**6 place Bellegarde 24100 BERGERAC**	Surface hors œuvre nette:	**1658,00 m²**
Représenté par :	**Monsieur LUDOVIC LUNAUD**	Nb bâtiments :	**2,00**
Pour :	**Démolition et construction de deux bâtiments: logements et bureaux**	Nb de logements :	**11**
Sur un terrain sis à :	**21 rue NEUVE D'ARGENSON Bergerac**	Destination:	**Bureaux Habitation**

Le Maire :

VU la demande de Permis de Construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants et R.421-14 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2008, mis à jour le 26/03/2009,modifié le 20/05/2010,mis en révision le 20/05/2010, mise à jour des annexes le 10/09/2010, modifié le 28/06/2011,

VU la délibération du conseil municipal ayant pour objet de supprimer l'emplacement réservé C67 inscrit au Plan Local d'Urbanisme,

VU les servitudes d'utilité publique suivantes :
AS 1 . Servitude résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux potables et minérales.
T 5 . Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome civil et militaire).
AC4 (ZPPAUP) . Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvée par arrêté préfectoral du 20/01/2005 :

- **ZP1**: La ville historique - patrimoine dense et homogène.

VU les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages,

VU les dispositions de l'arrêté municipal en date du 13 novembre 2008 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages (photocopie ci-jointe),

Vu l'avis Favorable du service Mme l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/06/2011
Vu l'avis Favorable du service Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 06/12/2010
Vu l'avis Sans observations du service Sous Commission Départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées de la Dordogne en date du 09/05/2011
Vu l'avis Favorable du service départemental d'incendie et de secours de la Dordogne en date du 29/06/2011
Vu l'avis Favorable du service ERDF - Autorisation d'Urbanisme Aquitaine en date du 27/12/2010

ARRETE

Article 1 : : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les prescriptions suivantes :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les avis des différents services consultés visés ci-dessus et joints au présent arrêté. Les prescriptions de ces services devront être respectées.

Les eaux usées et pluviales seront obligatoirement évacuées dans les réseaux public d'assainissement séparatifs. Tous les travaux de raccordement sous la voie publique seront exécutés en accord et sous le contrôle des services techniques de la commune ou de son technicien conseil.
Le réseau d'eaux pluviales est situé rue Candillac.

Le bâtiment jouxtera strictement la limite de propriété sans débordement de toiture ni écoulement d'eaux pluviales sur fonds voisins.

La pose d'enseignes et pré-enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique doit faire l'objet d'une demande avec croquis cotés et plan d'implantation, auprès de la mairie afin d'obtenir l'autorisation correspondante (application de la loi 79.1150 du 29 décembre 1979 modifiée par la loi n° 95.101 du 2 février 1995 et des décrets n° 76.148 du 11 février 1976 et n° 82.211 du 24 février 1982 et n° 96.946 du 24 octobre 1996).

Bergerac, le 04 JUIL. 2011
Pour le Maire, L'adjoint Délégué

Fabien RUET

Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Equipement, de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles.

OBSERVATIONS : L'attention du pétitionnaire est attirée sur :

- le fait que la commune est concernée par le phénomène de retrait - gonflement des argiles qui peut engendrer des désordres graves au bâti.
- le fait que la présente décision ne vaut que pour le respect des règles d'urbanisme et ne vaut pas autorisation au titre des autres législations.
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages.
- les dispositions de l'arrêté municipal en date du 16 mai 2008 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages (photocopie ci-jointe). Conformément à ces dispositions vous voudrez bien joindre à la déclaration d'achèvement de travaux, l'attestation de traitement préventif des bois que vous aurez utilisés et des sols. (UNIQUEMENT POUR BERGERAC)
- le fait que le terrain est concerné par la trouée d'envol de l'aérodrome de Bergerac - Roumanière : aucune réclamation future concernant d'éventuelles nuisances de bruit ne saurait être prise en compte par l'administration.
- les dispositions du code civil, notamment celles concernant les vues (droites ou obliques), les saillies (débord de toit, gouttières) et les déversements des eaux pluviales qu'il est interdit de pratiquer sur fonds voisins.
- le fait que le terrain est grevé d'une servitude " AS1 " dite de protection des eaux potables et minérales : la réalisation de tout forage devra être soumise à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène de la Dordogne.

- A l'issue des travaux soumis à permis de construire (sauf construction ou aménagement de maison individuelle pour son propre usage), le maître de l'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou un architecte (à l'exclusion de celui qui a conçut le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire) une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables compte tenu des dérogations accordées.
- L'attestation est jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
- Le fait d'établir l'attestation de fin de travaux par une personne non habilitée est puni d'une amende prévue pour les contraventions de 5ème classe, soit 1500 € portés à 3000 € en cas de récidive.
- Le fait de faire usage d'une attestation établie par une personne ne remplissant pas les conditions requises est puni de la même peine.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.