

Avec la collaboration de :

Clémence BOSQUET

Avocate

Master 2 droit public et contentieux publics

Communauté de Communes Latitude Nord Gironde À l'attention de Madame Élise VILLENEUVE

<u>Par email:</u> urbanisme.amenagement@latitude-nord-gironde.fr

Lille, le 22 juillet 2021

Commissaire Enquêtrice

Nos réfs: 21-300 COURPON (VOITOT) - URBANISME

Vos réfs : enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de CAVIGNAC

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je vous informe intervenir au soutien des intérêts de Madame Aude COURPON (épouse VOITOT), domiciliée 51 rue CORNEILLE, 59370 MONS EN BAROEUL.

Dans le cadre de l'enquête prescrite par arrêté n° 2021/001 en date du 3 juin 2021 par le Président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, enquête relative à l'élaboration du PLU de CAVIGNAC, Madame COURPON entend formuler les observations suivantes.

Ces observations se concentreront sur le classement en zone NL des parcelles cadastrées Al042 et Al043, secteur LE BOURG PAPON.

Madame COURPON est propriétaire indivise de la parcelle Al042; toutefois, ces deux parcelles voisines connaissant un sort identique au sein du projet de PLU arrêté, il apparait indispensable de les évoquer toutes deux.

Jusqu'à présent, ces deux parcelles se trouvaient en zone constructible.

Le projet de PLU de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde entend toutefois les intégrer en zone naturelle NL.

Le règlement du PLU arrêté décrit la zone N de la sorte :

#### La zone naturelle et forestière N

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

#### Extrait du règlement du PLU arrêté

Le secteur NL est quant à lui décrit de la sorte :

 secteur NL: secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air où la construction est très mesurée du fait des enjeux environnementaux en présence

#### Extrait du règlement du PLU arrêté

Rien ne justifie, comme cela sera ci-après démontré, le classement des parcelles cadastrées Al042 et Al043 en secteur NL.

Il apparait au contraire qu'un tel classement est totalement incohérent (I) voire irréalisable (II).

## I/ Sur l'incohérence du classement en zone NL des parcelles Al042 et Al043 :

**I.** En premier lieu, il apparait que les terrains en cause ne répondent aucunement aux définitions précitées.

Les parcelles Al042 et Al043 ne sont que de simples prairies laissées en friche, dénuées de tout intérêt et enjeu environnementaux particuliers, comme l'exigent pourtant les définitions des zones N et NL.

Elles ne nécessitent aucune sauvegarde particulière de la faune ou de la flore, quasi inexistantes.

C'est ce dont il ressort d'ailleurs du rapport de présentation du projet qui qualifie lui-même lesdites parcelles en « habitats communs, non menacés, sans intérêt communautaire. Intérêts faibles ».



Envoyé en préfecture le 19/02/2021

Extrait du Rapport de présentation, p.250

Seuls cinq chênes vénérables semblent révéler un certain attrait :

« Potentialités d'accueil du site pour la faune patrimoniale limitées aux chênes très âgés ».

Ainsi, plutôt que d'englober les deux parcelles en zone naturelle, le PLU pourrait se contenter de protéger ces arbres en les classant dans les « éléments du patrimoine protégé » comme cela a été fait pour d'autres végétaux présents sur la commune.

Cette protection ne devrait poser aucune difficulté à la constructibilité du terrain dès lors que les arbres se trouvent en fond de parcelle.

À toutes fins utiles, il parait étonnant que ces cinq chênes n'aient pas déjà obtenu un tel classement alors que ce sont les seuls éléments paysagers intéressants situés sur les parcelles en cause...

Cela confirme en réalité le faible intérêt environnemental desdites parcelles...

De ce fait, on peine à comprendre le classement de ces terrains en zone naturelle dès lors qu'ils ne correspondent aucunement aux définitions des secteurs classés en zone N.

Cette simple circonstance est de nature à écarter un tel classement.

- **2.** En second lieu, la localisation des parcelles en cause questionne également quant à l'objectif poursuivi par le projet de PLU.
- 2.1. Il est vrai que la commune de CAVIGNAC souhaite réduire son parc immobilier.

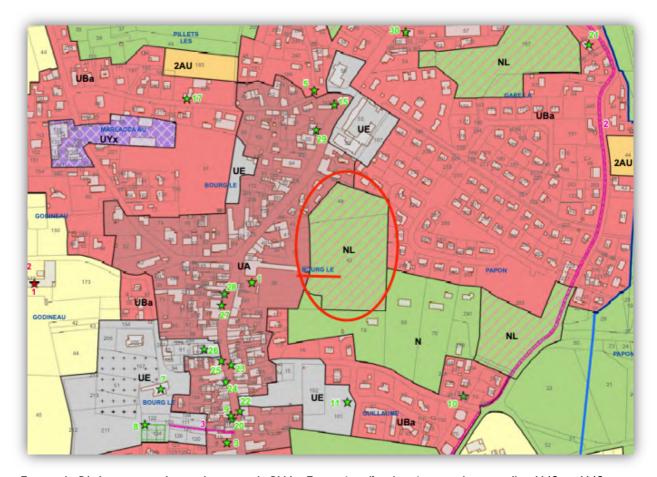
Elle annonce toutefois dans son PADD la construction de 74 logements qui devront se trouver dans des espaces non bâtis, dans la continuité du centre Bourg.

Ainsi, à l'horizon 2029, environ 74 logements neufs pourront être construits. Pour ce faire, CAVIGNAC destine une enveloppe maximale d'environ 5.3 hectares située dans l'aire urbaine constituée et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité de l'urbanisation existante du Bourg.

Cet objectif de consommation foncière et de développement démographique s'accompagnera du rééquilibrage des équipements existants et du développement de l'offre économique et d'emplois.

#### Extrait du PADD, p.25

Or les parcelles en cause ne sont pas seulement dans la continuité du centre Bourg mais dans le Bourg originel lui-même.



Extrait du Règlement graphique du projet de PLUi : Entourées d'un liseré rouge, les parcelles Al42 et Al43, intégrées dans le quartier « le Bourg ».

Ces parcelles sont d'ailleurs entourées, dans leur totalité, d'une forte densité.

En particulier, au nord des parcelles, se trouve un lotissement.

À l'ouest des parcelles se trouve l'artère principale de la ville de CAVIGNAC, l'avenue de Paris.

Autrement dit, les terrains en cause se trouvent déjà au sein de l'enveloppe urbaine.

Les maintenir en secteur constructible participerait donc à **l'utilisation économe des espaces** d'ailleurs recherchée par le rapport de présentation :

### Analyse de la compatibilité du projet de PLU

Dans ses orientations générales, le PADD met en avant une volonté forte de maîtrise et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en privilégiant un « recentrage » de l'urbanisation autour des pôles urbains du territoire :

- « Maîtrise du développement urbain » : affirmer les limites de l'enveloppe urbaine, ralentir la production de logements sur le territoire communal, proposer des zones de développement urbain concentrées et denses
- « Développement durable du territoire urbain communal » : densifier l'enveloppe urbaine existante tout en protégeant les zones humides et espaces naturels sensibles identifiés en son sein, lutter contre le phénomène d'étalement urbain et organiser spatialement le développement de l'enveloppe urbaine existante dans des proportions mesurées

## Extrait du rapport de présentation p.17

Au demeurant, les rédacteurs du projet de PLU avaient parfaitement conscience de cette densité environnante et de cette proximité avec le centre-ville dès lors qu'ils ont entouré les parcelles en cause de dents creuses et de zone libres devant impérativement être urbanisées.

Cette circonstance démontre ainsi l'absence d'obstacle à l'urbanisation des parcelles Al042/Al043, qui participerait d'ailleurs à la cohérence globale du projet de PLU.

L'incohérence du classement des parcelles Al042 et Al043 en secteur NL apparait donc flagrante.

**2.2.** L'incohérence est d'autant plus patente que CAVIGNAC souhaite revitaliser son centre et redynamiser ses commerces par un surplus d'attractivité.

Pour y parvenir, le projet de PLU mise sur des cheminements doux, soit des espaces piétons facilitant l'accès aux commerces du centre-ville.

Or, les terrains en cause, tels qu'ils sont envisagés par le projet de PLU, ne participeront aucunement à cet objectif.



Extrait modifié du site google.map : Entourées d'un liseré rouge, les parcelles Al42 et Al43 La flèche bleue représente l'artère principale.

<u>Cette vue démontre la forte urbanisation entourant les parcelles, situées dans le centre-ville et l'impossibilité</u>
<u>pour les habitants d'emprunter le parc pour se rendre dans l'avenue de Paris.</u>

Les habitants ne feront pas le tour du parc avant de se rendre dans le centre-ville, sauf à effectuer un détour.

Ce d'autant plus que l'avenue de Paris, artère principale de la commune, disposera elle-même d'un cheminement doux.

En revanche, maintenir lesdits terrains en zone constructible permettrait aux habitants des parcelles d'accéder sans difficulté à pied au centre-ville.

En privilégiant cette solution, la Communauté de communes remplirait ainsi ses objectifs économiques et participerait à la réduction d'émission de gaz à effet de serre.

L'incohérence du classement des parcelles Al042 et Al043 en secteur NL est donc patente.

**2.3.** Ainsi, au regard du peu d'intérêt de classement en zone naturelle NL des parcelles en cause et de la poursuite des objectifs du projet de PLU, il est nécessaire de les maintenir en secteur constructible.

**3.** Il sera précisé au demeurant, que projet de PLU envisage <u>5 aménagements d'espace public et</u> <u>de loisir.</u>

Au regard de **la faible densité de population** – 1897 habitants recensés en 2015 – cela n'a aucun sens.

Ce d'autant plus qu'il s'agit d'une population bénéficiant en très grande majorité de jardins individuels ou d'espaces communs préexistants.

Il y a donc peu de raisons qu'ils souhaitent se rendre dans un « jardin partagé ».

Les habitants de CAVIGNAC sont également à proximité immédiate d'espaces naturels et boisés préexistants, leur permettant l'accès facile à des promenades.

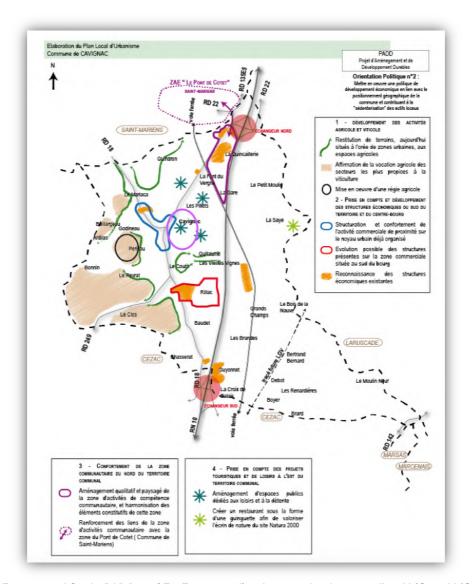
Il existe par exemple la zone Natura 2000 dans la vallée de la Saye et du Meudon à CAVIGNAC.

Pour mémoire, 53,25 % du territoire de la commune de CAVIGNAC est classé en espace naturel.

N	273,76	0	0	0	43,65%	0,00%
NL	9,54	0	0,02	0,02	1,52%	0,00%
Np	50,71	0	0	0	8,09%	0,00%
Total N	334,01	0	0,02	0,02	53,25%	0,00%

Extrait du rapport de présentation, p.201

De plus, les parcs publics sont particulièrement proches de celui envisagé sur les parcelles en cause, rendant l'intérêt d'un tel aménagement quasi nul.



Extrait modifié du PADD, p. 17 : Entourée d'un liseré violet, les parcelles Al42 et Al43

Il s'agit dès lors d'une véritable incohérence de classement.

Classer ces parcelles en zone NL risque en effet de produire l'effet inverse recherché.

Les habitants, peu nombreux et déjà bien lotis en matière d'espaces naturels, risquent fortement de ne pas se rendre dans le parc projeté, le laissant ainsi à l'abandon et créant des dépenses inutiles d'entretien pour la collectivité.

- **4.** Si par extraordinaire il s'avérait que la commune de CAVIGNAC ait besoin un énième espace public naturel, il parait étonnant que ce soient les parcelles en cause qui aient été choisies.
- **4.1.** En effet, le projet de parc ne donne pas même sur la voie publique, et **ne participe donc pas à l'esthétisme du centre bourg.**

Cela est d'autant plus vrai qu'il **n'existe aucune vue directe sur des éléments du patrimoine protégé** qui aurait ainsi pu être mis en valeur.

Entouré d'habitations, le parc ne disposera pas d'une vue dégagée sur l'ensemble des espaces laissés à l'état naturel ou agricole.

**4.2.** Il apparait en revanche que l'espace nommé GUILLAUME dispose d'un terrain important, face à la zone UD, secteur accueillant des hameaux au sein desquels il est interdit de densifier afin de protéger l'identité paysagère.

Dans cette zone UD se trouvent des éléments du patrimoine protégé.

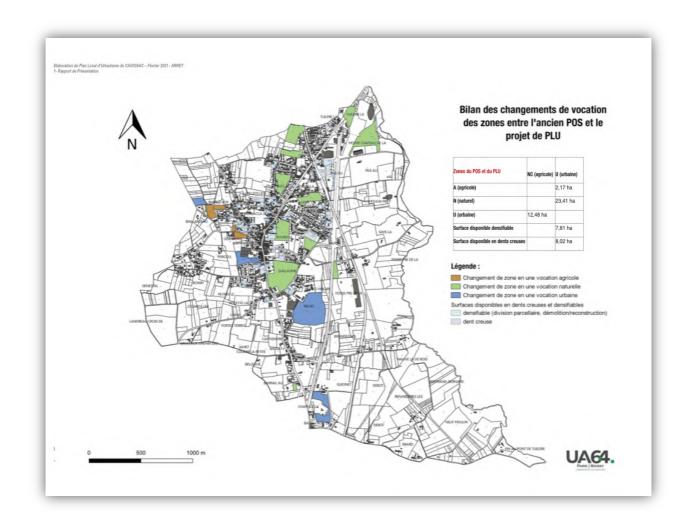
L'emplacement d'une zone NL semble ainsi bien plus justifié.

Au demeurant, la communauté de communes souhaite préserver de domaine agricole et boisé Yves Courpon.

Force est de constater que cet espace n'est toutefois aucunement exploité par la communauté de communes.

Quel meilleur moyen pourtant d'avoir la maitrise totale de ce domaine que par la création d'un parc public, entretenu et protégé par la collectivité ?

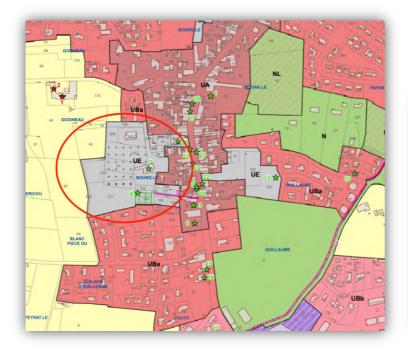
Enfin, il sera précisé que 12,48 hectares de surface anciennement non constructible seront transformés en zone constructible.



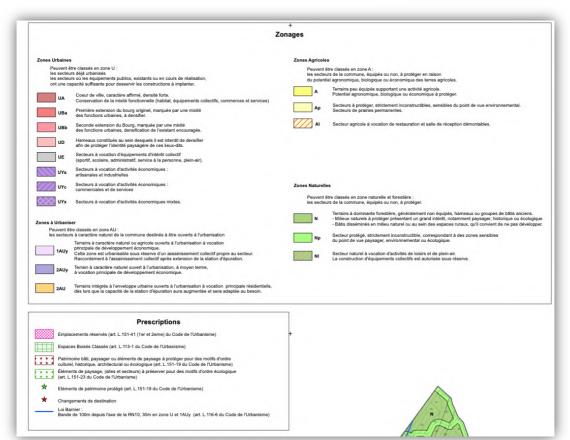
Extrait du rapport de présentation, p. 154

Si la Communauté de communes de Latitude du Nord Gironde considère réellement important d'intégrer un énième espace naturel public, il parait étonnant qu'elle n'ait pas cru bon d'utiliser lesdits espaces pour réaliser son projet.

Cela est particulièrement vrai pour la parcelle située au centre-ouest de la commune, donnant sur les espaces agricoles et plusieurs éléments protégés du patrimoine, classée aujourd'hui en zone UE.



Eléments de Patrimoine Protégé					
Numéro	Description / Lieu-dit	Section/Parcelle Al / 36			
1	Magnolia / Le Bourg				
2	Chênes / Guindron	AC / 24			
3	Magnolia / Le Bourg	AK / 119			
4	Platane, Marronnier, Sequoia / Fond du Vergne	AC / 107			
5	Calvaire / Les Pillets	Domaine public proche AB / 166			
6	Tilleul bicentenaire / Le Bourg	AK / 132			
7	Eglise / Le Bourg	AK / 157			
8	Arbres / Le Bourg	AK / 123, 124			
9	Puits / Le Bourg	Domaine public proche AK / 114			
10	Lavoir / Guillaume	Al / 73			
11	Chêne du square / Guillaume	Al / 101			
12	Ancien relais de poste / Coutit	AW / 37			
13	Lavoir / Bonin	AX / 27			
14	Lavoir / Baudet	AT / 49			
15	Façade / 1 rue des Pillets	AB / 142			
16	Façade / 5 rue de la Gare	AC / 39			
17	Façade / 14 rue des Pillets	AB / 215			
18	Façade / 17 avenue de Paris	AW / 72			
19	Façade / 19 avenue de Paris	AW / 73			
20	Façade / 39 avenue de Paris	AK / 159			
21	Façade / 41 avenue de Paris	AI / 60			
22	Façade / 42 avenue de Paris	AI / 229			
23	Façade / 54-56 avenue de Paris	AI / 23,24			
24	Façade / 55 avenue de Paris	AK / 99			
25	Façade / 59 avenue de Paris	AK / 97			
26	Façade / 61 avenue de Paris	AK / 171			
27	Façade / 73 avenue de Paris	AK / 231			
28	Façade / 79 avenue de Paris	AK / 220			
29	Façade / 117 avenue de Paris	AB / 55			
30	Façade / 134 avenue de Paris	AI / 56			



Extrait du règlement graphique : Entourée d'un liseré rouge, l'ancienne parcelle non constructible

4.3. Une fois encore, le classement des parcelles en zone NL ne présente aucune cohérence.

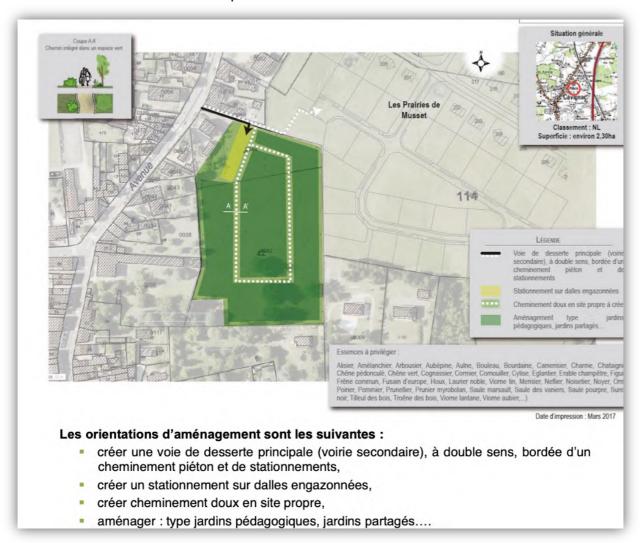
C'est pourquoi elles devront être maintenues en zone constructible.

# II/ Sur l'impossibilité de réaliser le projet envisagé sur les parcelles Al042 et Al043 :

Au-delà de l'incohérence du classement en zone NL des parcelles en cause, force est de constater que le projet envisagé est impossible à réaliser.

I. L'OAP du projet envisage une voie de desserte principale à double sens bordée d'un cheminement piéton et de stationnements, à l'entrée de la parcelle donnant sur l'avenue de Paris.

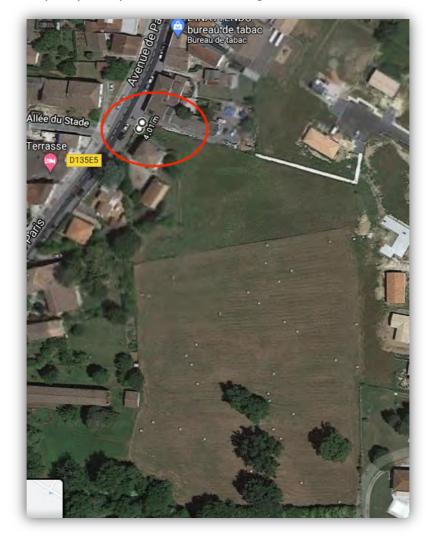
Cette voie doit ensuite donner sur un parc de stationnement.



## Extrait des OAP, P.8

Toutefois cette nouvelle desserte ne pourra jamais voir le jour.

En effet, la voie ne dispose pas de plus de 4 mètres de largeur.



Extrait du site google.map : Entourée en rouge, la largeur de la future voie principale de desserte

Agrandir la voie est inconcevable dès lors que les parcelles limitrophes sont privées et occupées par des habitations.

La circulation des voitures et des piétons sur cette faible bande, en sortie de parking, est particulièrement imprudente, voire dangereuse.

La Collectivité pourrait toujours renoncer au passage de voitures.

Mais alors, l'intérêt du parc public serait encore plus limité, empêchant encore un plus grand nombre de personnes de s'y rendre.

De ce seul fait, le choix de ces parcelles n'est pas cohérent et rend le projet inenvisageable.

2. Le projet est d'autant plus inenvisageable que les parcelles n'appartiennent pas à la collectivité publique.

Ces parcelles sont bien privées et appartiennent en indivision à la famille de Madame VOITOT.

La collectivité ne peut donc aucunement procéder aux aménagements qu'elle souhaite y effectuer.

Le classement de ces parcelles en zone naturelle présentera donc le double inconvénient suivant :

- L'impossibilité de réaliser le jardin public sauf à spolier 11 propriétaires dont 6 sont mineurs ;
- Maintenir les terrains à l'état de friche, aucune construction n'y étant possible par les actuels propriétaires.

C'est pourquoi ces parcelles doivent être maintenues en zone constructible.

#### **CONCLUSION:**

Au regard de l'infaisabilité du projet, couplée à l'incohérence du classement en zone NL des terrains cadastrés Al042 et Al043, Madame Aude COURPON épouse VOITOT, propriétaire indivise de la parcelle Al042, demande à ce qu'elles soient maintenues en zone constructible.

Tel est le sens de ses observations.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma haute considération.