

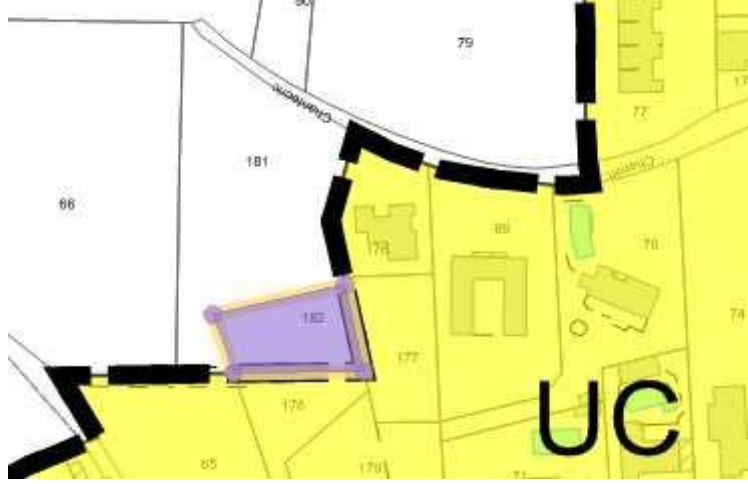


## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
<b><u>Demandes d'extension des zones constructibles pour l'habitation</u></b>				
05/ Indivision MIALHE-GIRY	AM 308 suppression d'un EBC	<p>La conservation d'un boisement contribue à ralentir les écoulements, à faire office de bassin collecteur naturel (d'où la pertinence du classement du site en zone N), donc à gérer les eaux pluviales directement à la parcelle, tout en assumant une fonction de régulation pour la protection des lotissements inférieurs (Péguillère et de la Clairière à Julia).</p> <p>L'espace boisé classé doit être préservé.</p> <p>Ce choix s'appuie sur un enjeu de limitation de l'artificialisation des sols.</p>	<p>Dans son avis, l'Autorité environnementale de l'Etat indique que des boisements identifiés comme étant d'intérêt moyen à fort ne sont pas classés en zone N et ne font pas l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés ou des éléments patrimoniaux remarquables.</p> <p>Cet EBC est situé dans une partie de la commune où de nombreuses constructions sont en cours et il est important de garder quelques espaces verts au sein des zones constructibles afin de maintenir une certaine qualité de vie au sein de ces quartiers.</p> <p>Au regard de ses éléments, il semble justifié de maintenir un des rares EBC de la commune.</p>	<b>Défavorable – maintien de l'EBC</b>
17/ Mme GILLARD Nadine	AI 91 et 92 Extension de la zone UB	<p>Les terrains sont partiellement situés dans le périmètre NATURA 2000 et en zone inondable au titre du Plan de Prévention du Risque Inondation ; le dispositif «SLGRI» (stratégie locale des risques d'inondation - en cours d'élaboration) renforcera l'obligation de prévention et de réduction des vulnérabilités locales, donc à ne pas exposer davantage de personnes ni de biens à un risque naturel majeur susceptible d'engager la responsabilité de l'autorité ayant, le cas échéant, accordé les permis.</p> <p>Les terrains doivent demeurer inscrits en zone naturelle.</p>	<p>Ces parcelles étant situées en zone inondable et en zone Natura 2000, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à leur intégration en zone constructible.</p>	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>
2/ Mme SEDIEY Micheline	AW 101, AW 103 et AW 105 Extension de la zone UC au quartier Arneau	<p>Un reversement en zone constructible reviendrait à contrevenir aux objectifs du PADD, parmi lesquels figure la prise en compte de la thématique de l'eau.</p> <p>L'enveloppe de la zone UC sera strictement limitée aux éléments bâtis existants.</p> <p>La commune de Cadaujac souligne que l'étude d'archéogéographie ayant amené à ces choix a été annexée au dossier d'enquête.</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du secteur et du fait que ces parcelles sont déjà classées en zone N du P.L.U. en vigueur, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à leur intégration à la zone UC.</p>	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>
9/ M. BLANCAN Bernard	AW 65 et AW 66 Extension de la zone UC au quartier Arneau	<p>Un reversement en zone constructible reviendrait à contrevenir aux objectifs du PADD, parmi lesquels figure la prise en compte de la thématique de l'eau.</p> <p>L'enveloppe de la zone UC sera strictement limitée aux éléments bâtis existants.</p> <p>La commune de Cadaujac souligne que l'étude d'archéogéographie ayant amené à ces choix a été annexée au dossier d'enquête.</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du secteur et du fait que ces parcelles sont déjà classées en zone N du P.L.U. en vigueur, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à leur intégration à la zone UC.</p>	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>
14 M. GRENIER Denis	AW 58 Extension de la zone UC au quartier Arneau	<p>Un reversement en zone constructible reviendrait à contrevenir aux objectifs du PADD, parmi lesquels figure la prise en compte de la thématique de l'eau.</p> <p>L'enveloppe de la zone UC sera strictement limitée aux éléments</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du secteur et du fait que ces parcelles sont déjà classées en zone N du P.L.U. en vigueur, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à</p>	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
		<p>bâti existants. La commune de Cadaujac souligne que l'étude d'archéogéographie ayant amené à ces choix a été annexée au dossier d'enquête.</p>	leur intégration à la zone UC.	
15/ M. DELALANDE Jacques	AW 133, AW 134 AW 135 et AW 137 Extension de la zone UC au quartier Armeau	<p>Un reversement en zone constructible reviendrait à contrevenir aux objectifs du PADD, parmi lesquels figure la prise en compte de la thématique de l'eau. L'enveloppe de la zone UC sera strictement limitée aux éléments bâtis existants. La commune de Cadaujac souligne que l'étude d'archéogéographie ayant amené à ces choix a été annexée au dossier d'enquête.</p>	Compte tenu des caractéristiques du secteur et du fait que ces parcelles sont déjà classées en zone N du P.L.U. en vigueur, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à leur intégration à la zone UC.	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>
7 des Consorts LARRIEU	BOIS DE PATE – ER17 - Extension de la zone UC	<p>La structure et la largeur de la voie d'accès aux terrains («chemin du petit Bois») est totalement inadaptée, sauf à générer des investissements majeurs que la commune n'a pas l'intention de mobiliser pour un chemin rural. Aucune isolation phonique au droit de l'autoroute A62 n'est prévue. La collectivité pourrait ainsi être confrontée à une demande des riverains si les terrains venaient être rendus constructibles. L'application de l'«amendement Dupont» (recul de 100 mètres de toute construction depuis l'axe de l'autoroute) est effective : la marge de recul affecte les deux tiers de l'unité foncière. Enfin, lors des pluies extrêmes en 2013, les terrains objet de la demande ont été affectés par une remontée de nappe phréatique (nappe sub-affleurante à - 50 cm). Les événements ont nécessité le financement et la mise en service d'une canalisation d'eau pluviale pour garantir le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels. L'ouverture à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat est manifestement inopportune.</p>	Compte tenu du rapport de présentation qui identifie ces parcelles comme étant en zone de « terrains vagues avec dépôts de matériaux » sur un secteur reconnu pour sa pollution des sols (p.253) et des précisions apportées par la commune, le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à l'intégration dans la zone UC de ces parcelles déjà classées en zone UE dans le P.L.U. en vigueur.	<b>Défavorable – maintien en zone N</b>
10/ M. BARBOT	AB 182 Extension de la zone UC	<p>La demande porte sur une extension de zone UC vers la parcelle AB n°182 (d'une superficie de 642 m<sup>2</sup>), actuellement classée en zone A, afin d'augmenter le potentiel d'emprise au sol de la parcelle attenante (AB 178) fortement réduite par les prescriptions réglementaires (seulement 10% d'emprise au sol au-delà d'une distance de 30 mètres depuis le domaine public) contre 30% jusqu'alors. La surface concernée étant relativement marginale eu égard au potentiel agricole du secteur, il est proposé d'accéder favorablement à cette requête.</p>	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.	<b>Favorable en partie. Parcelle AB 182 en zone UC</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
				
11/ M. MATHYS-MEYNARD	une partie de la parcelle AY 120 classée en zone A (BAULOS)	<p>La demande porte sur la suppression d'une parcelle actuellement plantée en vigne d'une superficie que nous évaluons à près de 5000 m<sup>2</sup>. Le réseau d'assainissement innerve la rue Laroche depuis l'année 2014 ; la possibilité d'emprise au sol est de l'ordre de 60 % sur une profondeur de 30 m depuis la voie publique, et de 10 % au-delà. Une appréciation sommaire permettrait d'envisager une constructibilité – en termes d'emprise maximale, de près de 70 % du terrain, soit 3500m<sup>2</sup> (entre 40 et 50logements supplémentaires de 50 à 70 m<sup>2</sup>).</p> <p>Le critère de la desserte effective par l'assainissement public est un argument favorable pour augmenter le nombre de logements sociaux, et pour encore mieux répondre aux observations des services de l'Etat sur l'article 55 de la loi SRU. Il pourrait être ainsi proposé, sous réserve d'un avis en ce sens de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à titre principal : créer une «réserve» pour le futur avec une zone 2AU (toutefois desservie par les réseaux)</li> <li>- à titre subsidiaire (s'il fallait tenir compte de la desserte physique par l'assainissement) : prolonger la zone UC avec un emplacement réservé supplémentaire d'une superficie de 5000 m<sup>2</sup> pour création d'un programme de logements sociaux et de mixité sociale.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>	<p>La proximité des réseaux et en particulier de l'assainissement collectif permet de justifier cette adaptation. Cependant la surface proposée est très importante compte tenu de la proximité de l'exploitation viticole (voir commentaires sous l'observation n°34). La commune devrait se rapprocher du demandeur afin de vérifier l'adéquation de sa proposition.</p>	<p><b>Défavorable – maintien en zone A</b>  <b>Le SCoT de l'aire Bordelaise sanctuarise ces terrains comme espaces viticoles dans son DOO.</b>  <b>De plus, le PADD ne prévoit pas de développer ce secteur dont les terrains sont plantés de vignes classés en AOC Pessac Leognan.</b></p>

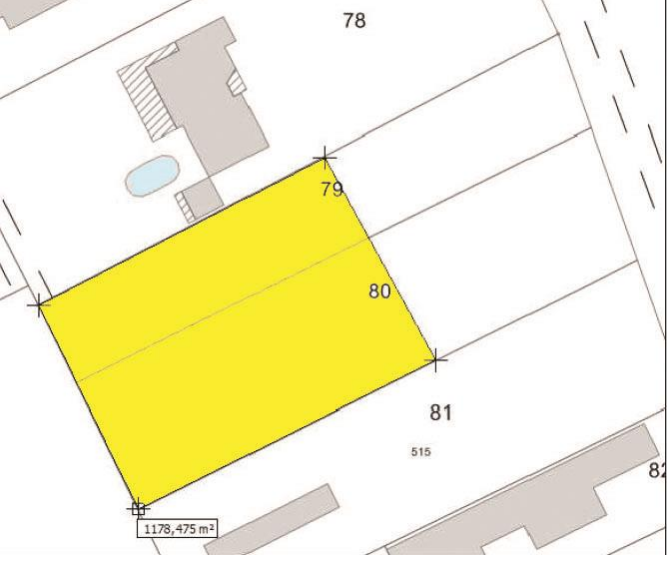
## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
12/ M. et Mme TAYSSE	AR 151 (POQUET EST) Extension de la zone UC	<p>Il apparaît sur le projet de règlement graphique, et en cours de l'enquête, qu'un immeuble déjà bâti (parcelle AR 150) est situé à cheval sur la zone UC et la zone N.</p> <p>La parcelle AR 144 (propriété de l'aménageur Promobat) est un élément de voirie routière du lotissement «Hameau du Poquet».</p> <p>Le propriétaire de la parcelle AR 151 a annexé un simple projet de demande de PC (aucun n° d'enregistrement délivré par la mairie). Cette pièce est irrecevable à ce stade de la procédure.</p> <p>Au vu de la situation de la parcelle AR 150, il sera proposé de porter en intégralité les parcelles AR 150, 151 et 144 en prolongement de la zone UC, pour une superficie totale de 3000 m<sup>2</sup>. Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation demeurent opposables.</p>	<p>Après une visite sur place, au vu de l'importance du lotissement et de la taille du hameau de Poquet-Est, le Commissaire enquêteur est favorable à l'intégration de ces parcelles dans la zone UC dans la mesure où le secteur est desservi par les réseaux et que ces parcelles ne se trouvent pas en zone rouge du PPRI.</p>	<p><b>Favorable en partie.</b> <b>Parcelle AR 150,151 et 152 en zone UC</b></p>
4/ M. et Mme GAUTHIER	AS 50 et AS 51 Extension de la zone UCb	<p>Le projet de règlement de la zone UCb limite l'emprise au sol des constructions à 15%.</p> <p>45 % de la superficie de la parcelle AS 51 est inscrite en zone UE (2500m<sup>2</sup>), soit potentiellement, en cas de reversement en zone UC suivi d'une division, une emprise de 375 m<sup>2</sup>. La commune de CADAUJAC a décidé de mieux encadrer les divisions foncières.</p> <p>Pour cela, l'article 6 du projet de règlement disposera que les constructions ne pourront être implantées «qu'entre l'alignement et une profondeur maximale de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies».</p> <p>A supposer qu'il soit satisfait à la demande de prolonger la zone UC vers l'arrière du terrain, et donc à supprimer la partie de celui-ci inscrite en zone UE, il ressort que la partie prospectée est située à 77 mètres de l'alignement depuis la rue des Marguerites, donc bien au-delà de la limite de 50 mètres précitée.</p> <p>En conséquence, aucune nouvelle construction n'est susceptible d'être édifiée en raison de cette servitude indépendamment d'un reversement de la partie terminale de la parcelle dans en zone UC. Un changement de zone est donc aussi inutile qu'inopérant.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>	<p><b>Défavorable</b></p>
6/ M. LESCARRET	AS 139	<p>Le report de la servitude du Plan de Prévention du Risque Inondation sur le règlement graphique est fourni à titre informatif. Toute modification ou révision de celui-ci relève de la compétence exclusive des services de l'État.</p> <p>La parcelle cadastrée section AS n°139 n'apparaît pas sur le plan cadastral, à la différence d'une parcelle cadastrée section AS n°128, désormais incluse en totalité en zone UCb (emprise limitée toutefois à 15%). La partie sud de cette parcelle est située en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (1300 m<sup>2</sup> concernés).</p> <p>Au besoin, des relevés altimétriques pourront être utilement fournis à l'occasion d'un futur dépôt de permis de construire. Le chemin des châtaigniers est inadapté à la circulation du public.</p> <p>Les réseaux et la défense incendie sont insuffisants. (Assainissement collectif inexistant).</p> <p>Ouvrir une bande en zone UH tout le long du chemin des Châtaigniers, générerait des coûts financiers pour la collectivité.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>	<p><b>Défavorable</b></p>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

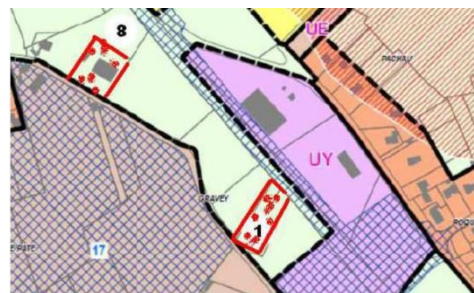
N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
13/ M. et Mme CILLAIRE	AL 279 (BONNET) pour la réalisation de leur projet	<p>Une DP de division foncière a été accordée par la commune en août 2016. Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 21 septembre 2016. Les demandeurs ont été informés par les services en cours d'enquête qu'il ne sera pas opposé de sursis à statuer jusqu'à la date d'approbation du nouveau plan.</p> <p>Toutefois, tout projet de construction déposé à l'appui d'un PC sera instruit sur la base du document d'urbanisme alors en vigueur. Ce qui suppose, le cas échéant, le Plan Local d'Urbanisme révisé, et l'application des nouvelles normes alors susceptibles de rendre l'opération non-réalisable.</p>	<p>Compte tenu de l'état d'avancement du projet des demandeurs et des frais engagés, alors que l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable, daté du 11 juillet 2016 ne fait pas état du projet de révision du P.L.U. (et donc ne met pas en garde les pétitionnaires), le Commissaire enquêteur est favorable à cette demande.</p> <p>La zone est située près du bourg et peut être densifiée.</p>	<b>Favorable</b>
30/ M. Damien ROOS	AX 17 (PLOMBART), pour l'aménagement de son cabinet d'ostéopathie	<p>Le projet d'article UC 7 dispose : «La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>».</p> <p>La demande porte sur un projet de jonction de deux constructions existantes sur la même unité foncière nécessaire à la poursuite d'une activité médicale. Les constructions actuelles sont déjà implantées en ordre semi-continu.</p> <p>Le projet de règlement tel qu'établi revient à compromettre toute possibilité d'extension du bâti existant indépendamment de toute possibilité de construire avec une emprise suffisante (article 9). Il serait opportun de modifier le règlement en insérant une disposition complémentaire : «Sans préjudice des règles fixées à l'article UC 9, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions déjà implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, à la seule condition qu'elles aient été autorisées et édifiées antérieurement à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme». Le terme «mesurées» permettra d'apprécier d'autant la portée de l'article 9 voulue par la commune pour maîtriser l'urbanisation de second rang (emprise minimale au-delà d'une certaine profondeur depuis les voies).</p>	<p>Le Commissaire enquêteur est favorable à l'adaptation du règlement proposée par la commune.</p> <p>Considérant l'avis de l'Etat (p.4) et de l'Autorité environnementale (p. 5) sur la densification des zones urbaines existantes, le Commissaire enquêteur recommande à la commune d'inclure également cette disposition dans le règlement des zones UA et UB, ce qui permettrait l'évolution du bâti notamment en centre bourg sur les petites parcelles</p>	<b>Favorable – adaptation du règlement pour tenir compte des constructions existantes et leurs permettant d'évoluer</b>
33/ Mme POIREAUD Antoinette	AX 79 et AX 80 (BROUSTEY SUD) pour détacher deux terrains à bâtir	<p>Le dispositif envisagé tend à encadrer les divisions parcellaires de ce type générant une urbanisation en second rang.</p> <p>Les terrains objets de la demande ont une profondeur de 70 mètres environ chacun.</p> <p>La rue de Prémarchand est une voie communale. La superficie estimée au-delà de la bande de 30 mètres est de 1200 m<sup>2</sup> environ.</p> <p>Pour autant qu'elle soit limitée, il y aura toujours possibilité de doubler l'emprise par la surface de plancher (étage) sous réserve de ne pas excéder 6.50 mètres de hauteur.</p> <p>Il n'est donc pas prévu de revoir les règles fixées à l'article UC 9 (emprise).</p>	<p>Au vu de la réponse de la commune, le règlement de la zone ouvre bien des droits à construire sur les parcelles concernées. Le Commissaire enquêteur n'est pas favorable à un développement trop important des constructions au plus près de l'autoroute compte tenu des remarques faites par certains administrés. (voir observations n°16, 28 et 29 au sujet des nuisances aux abords de l'autoroute).</p>	<b>Défavorable</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
				
20/ M. ZALDIVAR	parcelle section AZ (TOUT VENT), concernant la mise en place des limitations de vitesse nécessaires à la constructibilité du secteur	<p>La demande d'abaissement de la limite de la vitesse par le déplacement des limites d'agglomération ne relève pas du Code de l'urbanisme, et donc en rien de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Elle est hors enquête publique.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.</p> <p>Compte tenu de la configuration du lieu, il conviendrait d'étudier ses possibilités d'aménagement au regard de la proximité des vignes et des débordements de l'Eau Blanche.</p>	<b>Défavorable</b>
6/ M. LESCARRET	AS 139, demandes d'informations sur les limites précises du zonage du PPRI	<p>Le report de la servitude du Plan de Prévention du Risque Inondation sur le règlement graphique est fourni à titre informatif. Toute modification ou révision de celui-ci relève de la compétence exclusive des services de l'État.</p>	<p>Voir réponses sous observation n°6 dans la partie 1. Demandes d'extension des zones constructibles pour l'habitation, zone UCb quartier de Paté.</p>	
21/ M. BALAUZE	parcelle BA 96 (BOUSCAUT EST) demandes d'informations	<p>La question posée porte sur les conséquences de la règle fixant une profondeur constructible comptée depuis les voies ouvertes à la circulation. Le projet de règlement de la zone UB l'a ainsi définie afin de «pacifier» les usages de circulation sur l'avenue du Général de Gaulle : une fois la troisième voie ferrée opérationnelle dans le cadre du GPSO, cet axe sera l'un des deux seuls points de franchissement du territoire d'Est en Ouest et inversement.</p> <p>La fluidité du trafic routier sera fortement perturbée, avec, nécessairement, un risque pour la sécurité routière.</p> <p>La constructibilité au-delà de la marge de recul de 40 mètres n'est donc pas possible depuis l'avenue du Général de Gaulle. Le demandeur étudie une solution alternative avec un accès empruntant une partie de l'allée Sauvignon (non fermée physiquement dans les faits donc considéré comme ouverte à la circulation publique).</p> <p>Sous réserve du droit des tiers (servitudes de passage, accord des propriétaires éventuels), la largeur de l'accès devra répondre aux conditions de l'article UB4.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse faite par la commune.</p>	

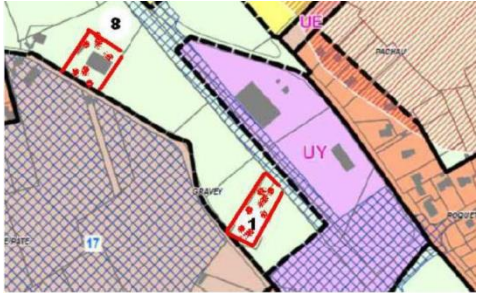
## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
22/ Mme CASTETS	projet d'agrandissement dans le quartier DUSSOLE en zone UCp		Mme CASTETS a été informée lors de la permanence du 10 mars 2017 de la réglementation de la zone UCp (forme et hauteur des constructions, emprise au sol maximale, implantation par rapport aux limites séparatives, surface en pleine terre...). Elle devra se rapprocher du service de l'urbanisme de la commune pour connaître la faisabilité de son projet.	
35/ M. BOUSSIRON	demandes d'informations sur les aménagements prévus à l'ER 108		L'emplacement réservé n°108 est une réserve d'emprise pour la création de logements locatifs sociaux au lieu-dit A l'Ormeau d'une superficie d'un peu plus d'un hectare. Classé en zone 1AU, le projet envisagé est défini dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du dossier de P.L.U. p.9). A noter que la forme du projet d'aménagement défini dans les OAP ne correspond pas exactement à celle délimitée à l'ER n°108 sur le plan de zonage.	Les périmètres ont été ajustés.
1/. M. et MME REINHARD	parcelle AS 33 demande le maintien du classement en zone UY de parcelles situées dans le quartier GRAVEY	<p>La commune tiendra compte de l'activité économique et artisanale préexistante (observation n°8) afin de ne pas compromettre la poursuite de celle-ci, ainsi que des éléments d'analyse de sols et du caractère particulièrement surélevé du site par rapport à l'emprise ferroviaire (évidence d'une absence de risque de remontée de nappes - observation n°1).</p> <p>Les parcelles seront reversées en zone d'activité UY : par un prolongement restreint de la zone UY existante pour deux parcelles afin de ménager une largeur d'accès suffisante le cas échéant, et par un rattachement de la zone U depuis la rue des Laitières – institution d'une micro-zone UY (à l'instar de celle existante rue des Marguerites).</p> <p>La superficie totale des reclassements s'élèverait à 7644 m<sup>2</sup> (parcelles A27-A32- A33).</p> <p>Le reste du secteur est maintenu en zone N, comme proposé ci-dessous.</p>	<p>Ces parcelles sont actuellement classées en zone UY du P.L.U. en vigueur, il est donc logique que leurs propriétaires aient engagés des projets. Pour cette raison, le Commissaire enquêteur est favorable à la solution proposée par la commune pour ces deux demandes.</p>	Favorable – classement en zone UY





## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
8/ M. SATHICQ Robert,	parcelle AS 90 33 demande le maintien du classement en zone UY de parcelles situées dans le quartier GRAVEY	<p>La commune tiendra compte de l'activité économique et artisanale préexistante (observation n°8) afin de ne pas compromettre la poursuite de celle-ci, ainsi que des éléments d'analyse de sols et du caractère particulièrement surélevé du site par rapport à l'emprise ferroviaire (évidence d'une absence de risque de remontée de nappes - observation n°1).</p> <p>Les parcelles seront reversées en zone d'activité UY : par un prolongement restreint de la zone UY existante pour deux parcelles afin de ménager une largeur d'accès suffisante le cas échéant, et par un rattachement de la zone U depuis la rue des Laitières – institution d'une micro-zone UY (à l'instar de celle existante rue des Marguerites).</p> <p>La superficie totale des reclassements s'élèverait à 7644 m<sup>2</sup> (parcelles A27-A32- A33).</p> <p>Le reste du secteur est maintenu en zone N, comme proposé ci-dessous.</p> 	<p>Ces parcelles sont actuellement classées en zone UY du P.L.U. en vigueur, il est donc logique que leurs propriétaires aient engagés des projets. Pour cette raison, le Commissaire enquêteur est favorable à la solution proposée par la commune pour ces deux demandes.</p> <p>Par contre, le projet de construction de M. SATHICQ (observation n°8) porte sur une partie de la parcelle AS 90 selon les plans qu'il a joints à sa demande et non sur la parcelle AS 27. Il conviendra donc de revoir la délimitation de la zone.</p>	<p><b>Favorable – classement en zone UY</b></p>
25/. M. VIGNELONGUE	La demande concerne la réduction de la zone N et de l'emplacement réservé n°12 pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur une partie de la parcelle AV 109	<p>L'emplacement réservé à l'angle de la rue de Touleyre a été inscrit par modification du Plan Local d'Urbanisme le 21/12/2012 après enquête publique. Il n'a jamais été contesté depuis cette date par le propriétaire du terrain, dont la demande tend désormais à réduire la superficie de la zone naturelle proposée (70 % de la parcelle), qui se superpose à l'identique sur l'emplacement réservé institué suite à la modification de 2012. Cette servitude est justifiée pour la gestion des eaux pluviales, le terrain au point bas faisant office de bassin naturel collecteur. A supposer que la commune y réponde favorablement, la demande ne peut être satisfaite qu'à la marge, la réduction de cet emplacement réservé ainsi que de la zone N devant être strictement limitée au point le plus haut du terrain, et sur une superficie restreinte, en prolongement avec le bâti existant.</p> <p>Aucun relevé altimétrique n'a été fourni au moment de l'enquête.</p>	<p>Compte tenu de la surface des emplacements réservés n°12 (8.865 m<sup>2</sup>) et n°16 (1.185 m<sup>2</sup>) destinés à la création de bassins de rétention des eaux pluviales, il semble possible de prolonger quelque peu la zone UY afin de permettre l'extension et le développement des activités existantes. Un relevé altimétrique pourra être fourni par le propriétaire de la parcelle si nécessaire.</p>	<p><b>Défavorable – maintien en zone N</b>  <b>La desserte de ces terrains n'est pas suffisante et son urbanisation impacterait la gestion des eaux pluviales</b></p>



## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
26/. SCI VALLAURIS	Demandes concernant la zone 1AUy « La Chataigneraie	<p>L'avis émis par le Département de la Gironde a été reçu hors délai. Il est donc réputé favorable. A tout le moins, il pourra être tenu compte des seuls éléments insusceptibles d'avoir un impact sur la portée règlementaire du projet du Plan Local d'Urbanisme, mais il ne lie en rien la commune. Aucun nouvel emplacement réservé supplémentaire ne peut être envisagé dans le cadre de la présente révision. - sur la question de l'assainissement collectif du secteur : l'abandon du projet d'hôtel sis avenue de Toulouse zone Lamourou (60 chambres – permis de construire) libère à nouveau 120 équivalents habitants.</p> <p>La commune doit interroger le bureau d'études si l'option d'un accès aux terrains de la zone 1AUy de la Chataigneraie par le chemin rural éponyme ne compromet pas la portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation de la zone (précision étant faite qu'un permis d'aménager commun aux différentes parcelles appartenant à plusieurs propriétaires sera un préalable à toute implantation de constructions). Cette solution permettrait de contourner la problématique posée par l'absence de giratoire en amont d'un secteur situé hors agglomération. La question d'abaissement de la vitesse sur l'axe de la RD 1113 relève des pouvoirs de police du Président du Conseil Départemental, donc hors enquête publique.</p>	<p>Il semble que l'aménagement de cette zone d'activité, pourtant décrite comme « stratégique pour le développement économique communal » dans le rapport de présentation, soit bloqué depuis longtemps à causes de ses conditions de desserte.</p> <p>Le projet décrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprend les conclusions de l'étude réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme en 2009, qui prévoyait notamment la réalisation d'une accroche sur la RD 1113 via un tourne à droite, la desserte des terrains par une contre-allée le long de la RD 1113 avec une sortie unique au sud de la station-service dans l'attente d'aménagements routiers plus importants. Ces éléments sont repris dans l'avis de la Communauté de communes. Or, selon les éléments du dossier transmis par le demandeur, ces propositions n'ont pas été agréées par les services du Conseil Départemental (voirie départementale).</p> <p>Le commissaire enquêteur n'est pas qualifié pour définir les solutions techniques nécessaires, mais il considère qu'il conviendrait de mettre en oeuvre les mesures permettant de lever les freins à son aménagement.</p> <p>En effet, cette parcelle, située en bordure de l'A62 et enserrée entre les zones d'activités de Cadaujac et de Martillac, est tout à fait adaptée pour conforter le développement économique du territoire.</p> <p>Il paraît donc utile que les services de la Mairie, du Conseil Départemental et de la Communauté de communes de Montesquieu envisagent ensemble une réponse opérationnelle à cette problématique.</p> <p>Aucune réponse n'a été apportée sur les possibilités de modulations du nombre de places de stationnement imposées dans le règlement de la zone.</p>	Défavorable

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
31/. M. MARTIN Nicolas représentant la société Atlantique Gascogne Construction	Demandes concernant la zone 1AUY « La Chataigneraie	L'avis émis par le Département de la Gironde a été reçu hors délai. Il est donc réputé favorable. A tout le moins, il pourra être tenu compte des seuls éléments insusceptibles d'avoir un impact sur la portée règlementaire du projet du Plan Local d'Urbanisme, mais il ne lie en rien la commune. Aucun nouvel emplacement réservé supplémentaire ne peut être envisagé dans le cadre de la présente révision. - sur la question de l'assainissement collectif du secteur : l'abandon du projet d'hôtel sis avenue de Toulouse zone Lamourou (60 chambres – permis de construire) libère à nouveau 120 équivalents habitants.	<p>Il semble que l'aménagement de cette zone d'activité, pourtant décrite comme « stratégique pour le développement économique communal » dans le rapport de présentation, soit bloqué depuis longtemps à causes de ses conditions de desserte.</p> <p>Le projet décrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprend les conclusions de l'étude réalisée au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme en 2009, qui prévoyait notamment la réalisation d'une accroche sur la RD 1113 via un tourne à droite, la desserte des terrains par une contre-allée le long de la RD 1113 avec une sortie unique au sud de la station-service dans l'attente d'aménagements routiers plus importants. Ces éléments sont repris dans l'avis de la Communauté de communes. Or, selon les éléments du dossier transmis par le demandeur, ces propositions n'ont pas été agréées par les services du Conseil Départemental (voirie départementale).</p> <p>Le commissaire enquêteur n'est pas qualifié pour définir les solutions techniques nécessaires, mais il considère qu'il conviendrait de mettre en oeuvre les mesures permettant de lever les freins à son aménagement.</p> <p>En effet, cette parcelle, située en bordure de l'A62 et enserrée entre les zones d'activités de Cadaujac et de Martillac, est tout à fait adaptée pour conforter le développement économique du territoire.</p> <p>Il paraît donc utile que les services de la Mairie, du Conseil Départemental et de la Communauté de communes de Montesquieu envisagent ensemble une réponse opérationnelle à cette problématique.</p> <p>Aucune réponse n'a été apportée sur les possibilités de modulations du nombre de places de stationnement imposées dans le règlement de la zone..</p>	<b>Défavorable</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
3/. M. CASTAING David	Parcelle AV 6 (POURIT) pour un hangar agricole		Monsieur Castaing souhaite construire un chai agricole sur sa parcelle. Celle-ci étant classée en zone A dans le projet de révision du P.L.U., il pourra réaliser son projet. Le permis de construire pourra être déposé dès que la révision aura été approuvée par le Conseil municipal	
19/ M. PAUQUET Jean Raymond,	parcelle BH 85 (CLAUZET SUD) pour une maison d'habitation	<p>Le hameau du Clauzet est situé en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (approuvé en 2005) et dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques (Château de Saige, modifié en 2007). Il est probable que les contraintes induites par la servitude d'utilité publique soient renforcées dans la perspective d'une révision.</p> <p>Aucun des précédents documents d'urbanisme n'a jamais classé le secteur dans une zone constructible ou ayant vocation à le devenir.</p> <p>Le réseau d'assainissement dessert effectivement la rue du Port de Grima depuis 2013, non pas dans le but de générer de la densité, mais de mettre un terme aux dysfonctionnements des dispositifs individuels compte tenu de la vulnérabilité de l'environnement immédiat (NATURA 2000).</p> <p>Enfin, seulement 2 STECAL ont été prévus (zone Nh à Bouche, aire d'accueil Ngv des gens du voyage). La CDPENAF a clairement émis «un avis favorable au principe des STECAL» mais n'a pas été consultée spécifiquement sur le site du CLAUZET ; néanmoins, elle a demandé, à l'appui de son avis favorable, que le règlement «précise les constructions autorisées et leurs conditions d'installation».</p> <p>Dans ce cadre restreint, la commune ne peut prendre immédiatement de position favorable à cette demande sans avoir évoqué la question de définir, ainsi, un périmètre limité aux éléments qu'elle pourrait proposer à la validation des services de l'Etat avant approbation du Plan Local d'Urbanisme, et, dans cette hypothèse, appliquer le règlement de la future zone Nh, indépendamment de toute superficie minimale pour construire.</p> <p>A défaut, le secteur ne fera l'objet d'aucune modification y compris mineure.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la proposition faite par la commune d'étudier la possibilité de réaliser une zone Nh sur ce secteur dans la mesure où il est desservi par l'assainissement collectif et où cela permettrait l'évolution des bâtiments existants sur un hameau situé aux portes du bourg, proche de toutes commodités.</p> <p>Pour autant, sa situation en zone de PPRI n'est pas favorable à une ouverture à l'urbanisation même en zone bleu.</p>	<b>Défavorable</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° d'inscription au rapport de synthèse	Nature de la demande	Observation de la commune	Réponse commissaire enquêteur	Avis du conseil municipal
32/. M. GARANX Henri,	Demandes de précisions sur la réglementation de la zone Nh BOUCHE OUEST	Une rectification d'erreur matérielle sera apportée au règlement (§9 article N2). Par ailleurs les prescriptions émises par la CDPENAF seront prises en compte.	Les dispositions relatives à la zone Nh devront être complétées afin de préciser et d'encadrer les possibilités d'aménagement de la zone.	<b>L'erreur matérielle a été rectifiée</b>
34/. Mme XX	La localisation de l'emplacement réservé n°102 à PAVIN pour un programme de logements locatifs sociaux		Le Commissaire enquêteur trouve la remarque intéressante. Si la commune doit produire du logement social, est-il judicieux de le faire si loin des transports en commun, des services et au plus près des vignobles ? Il convient de mesurer les risques d'exposition de populations supplémentaires aux produits phytosanitaires et de prévoir des aménagements adaptés comme cela est évoqué par l'ARS dont les remarques contribuent à l'avis de l'Etat. Un autre terrain n'aurait-il pas pu être envisagé, plus près du bourg ? Aucun commentaire n'a été fait par la commune.	
24/ M. CHOLLET	concernant l'urbanisation du hameau de Poquet	Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur permet d'aménager 3.2 hectares classés en zone à urbaniser contiguë au lotissement du «Hameau du Poquet» (1AUc). La révision envisage désormais une réduction de 1.7 hectares (en zone inondable «bleue»), qui sera reversée en zone naturelle, donc préservés. Le «cadre de vie» le sera donc tout autant. Le reliquat constructible s'élèvera à 1.5 hectares, mais relevant désormais du futur règlement de la zone UC, aux règles davantage restrictives en terme de densité (article 9 – emprise variable dans une bande de 30 m et au-delà) : une emprise réduite à seulement 10% devrait même avoir un effet vertueux sur le plan de la qualité architecturale, et à l'insertion des constructions dans l'environnement.	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune à cette observation. La visite du site permet de voir que le lotissement de ce secteur est déjà bien avancé.	<b>Favorable</b>

## DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

<p>16/ M. et Mme RAMIREZ NOTZ (TOUT VENT)</p> <p>28/ M. et Mme MONTEIRO Adam (TRUCHON)</p> <p>29/ M. et Mme MONTEIRO Fernando (TRUCHON)</p>	<p>Ces observations / remarques concernent le prolongement du mur anti-bruit le long de l'A62 au niveau du Château d'Eck et la mise en valeur du secteur.</p>		<p>La commune n'a pas apporté de réponse à ces remarques dans la mesure où elles ne relèvent pas de la présente enquête publique sur la révision du P.L.U., ni même de ses compétences.</p>	
<p>18/ M. et Mme DELAVIER</p>	<p>Des dysfonctionnements sont signalés dans le secteur RIVIERE suite à des travaux sur les fossés</p>		<p>Cette remarque ne relève pas de l'enquête publique sur la révision du P.L.U. Elle a été portée à la connaissance de la commune.</p>	
<p>M. SALVANE (hors enquête publique)</p>	<p>concernant les pièces justificatives du classement de parcelles en AOC à fournir en cas de vente :</p>		<p>La commune dispose des plans cadastraux comportant la délimitation des aires AOC déposés par l'I.N.A.O. qui constituent un document officiel pouvant être consulté par le public. Il est également possible de contacter l'I.N.A.O. à Bègles (05.56.01.73.44).</p>	