

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au

Projet de modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

De la commune de Villegouge

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur : Georges Septours

Désigné par le tribunal administratif de Bordeaux

Décision n° E19000038/33 du 05 mars 2019

SOMMAIRE

1	Généralités	4
1.1	Objet de l'enquête.....	4
1.2	Notification aux personnes publiques.....	4
1.3	Composition du dossier.....	5
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1	Organisation de l'enquête.....	6
2.2	Information du public.....	6
2.3	Déroulement de l'enquête.....	6
2.4	Participation du public.....	7
2.5	Clôture de l'enquête.....	7
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS	7
3.1	Procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	7
3.2	Analyse des observations.....	8

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté de Madame le Maire de Villegouge

Annexe 2 : Publications légales dans la presse

Annexe 3 : Avis d'enquête publique

Annexe 4 : Procès-verbal des observations

Piece jointe (à l'exemplaire du rapport adressé à la Mairie de Villegouge)

- Le registre d'enquête et ses annexes

Piece jointe (à l'exemplaire rapport adressé au Tribunal administratif de Bordeaux)

- CD-Rom du dossier de révision du PLU de Villegouge

1. GENERALITES :

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement qui soumet à enquête publique les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter l'environnement.

Le PLU, opération de planification urbaine entre dans ce champ d'application.

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune Villegouge a été approuvé par le conseil municipal le 1^{er} juillet 2013. Depuis cette date, aucune procédure d'évolution n'a eu lieu.

Le 6 octobre 2016, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Libournais a été approuvé. Il est devenu opposable depuis le 14 décembre 2016.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 fait de ce document la référence unique pour tout plan ou programme d'aménagement du territoire. Mais le SCOT, pour être opératoire doit trouver sa déclinaison sur le plan local. A ce titre les PLU se doivent de respecter ses objectifs.

Le sous-préfet de l'arrondissement de Libourne a donc demandé par courrier du 29 novembre 2017 aux maires des communes concernées de vérifier la conformité de leur document d'urbanisme avec le SCOT.

Ce travail a été réalisé avec l'appui d'un bureau d'études. Le conseil municipal de la commune de Villegouge a donné tout pouvoir à Madame le Maire pour lancer la procédure de modification numéro 1. Elle a signé en ce sens un arrêté en date du 9 mars 2018 qui détaille les effets recherchés.

Le présent projet de modification s'articule autour des objectifs suivants :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT,
- Actualisation de la liste des emplacements réservés,
- Mise à jour de la cartographie des zones (ex : suppression des secteurs Ah et Nh),
- Mise à jour des OAP,
- Modifications diverses des règlements, graphique et écrit,
- Identification des bâtiments qui en ZA ou ZN sont susceptibles de changer de destination.

1.1 Notification aux personnes publiques

PPA	Notification	Réponse	Avis
CDPENAF		03/04/19	Avis sur les dispositions du règlement autorisant les annexes et extensions en zones A et N : Favorable sous réserve que soient précisées

			<p>les modalités d'encadrement du cumul possible de plusieurs extensions ainsi que l'emprise des piscines.</p> <p>2. Avis sur la liste des changements de destination de certains bâtiments : Faute d'éléments précis ayant permis de retenir 11 bâtiments, aucun avis formulé. Cependant la CDPENAF rappelle qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination.</p>
Département de la Gironde (DGAT-DHU)	31/01/19	26/03/19	Moyennant le rappel de l'article 21 du règlement départemental de voirie, avis favorable.
Chambre d'agriculture Gironde	31/01/19	25/03/19	<p>Demande de création d'une bande boisée tampon entre les bâtiments changeant de destination et les parcelles AOC.</p> <p>Avis favorable.</p>
DDTM 33	31/01/19	25/02/19	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant les extensions il est nécessaire d'expliquer les raisons qui ont permis d'instaurer les seuils de 30% et de 60m² maximum annoncés. - Concernant les changements de destination, il y a lieu de démontrer que les bâtiments n'ont plus d'usage agricole.
MRAe	31/01/19	29/03/19	Le projet de modification n°1, transmis pour avis n'appelle pas d'observation particulière.

1.3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend :

- Le dossier d'approbation

- Le dossier de notification (Pièce 3 : orientations d'aménagement et de programmation, Pièce 4 : règlement : pièces graphiques, Pièce 5 règlement : pièces écrites).

Le dossier soumis à l'enquête dans sa première version comportait de nombreuses erreurs qui rendaient difficile sa compréhension. Une version modifiée et corrigée en partie par un nouveau bureau d'étude a permis au public de pouvoir consulter un document conforme à la réglementation et de lecture plus aisée.

2. - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- Organisation de l'enquête

Par décision n° E19000038/33 du 5 mars 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné M Georges Septours en qualité de commissaire enquêteur.

Après sa désignation pour conduire cette enquête, le commissaire enquêteur a pris contact le 12 mars avec la mairie de Villegouge, porteuse du dossier.

Une première réunion avec Madame le Maire et M Marien, s'est tenue dans les locaux de la mairie le 15 mars 2019. A cette occasion, les modalités pratiques de l'enquête ainsi que les termes de l'arrêté ont été conjointement définis. Ils ont été officialisés par un arrêté en date du 22 mars 2019. Un exemplaire du dossier d'enquête dans sa première version m'a été remis sur support papier et sur CD-Rom.

Une deuxième réunion, le 11 avril 2019, a permis au commissaire enquêteur de se faire expliquer certains aspects du projet de modification. A cette occasion, une version actualisée et corrigée du projet par un nouveau cabinet d'études lui a été remise.

A ces réunions sur place il convient d'ajouter un certain nombre d'échanges téléphoniques ou par messagerie.

2.2- Information du public

La publicité légale de cette enquête publique a été assurée de la manière suivante :

- Affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les lieux de passage des différents pôles urbains de la commune
- Insertion réglementaire dans la presse régionale
 - Journal Sud-Ouest : mardi 26 mars 2019 et vendredi 19 avril 2019
 - Le journal Le Résistant : jeudi 28 mars 2019 et l'exemplaire du 18 au 24 avril 2019
- De plus, les informations sur l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son déroulement ont été mises en ligne sur le site internet de la commune.

2.3- Déroulement de l'enquête

Le dossier complet et le registre d'enquête publique, côté et paraphé par moi-même, ont été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Villegouge

pendant toute la durée de l'enquête, du 15 avril 2019 au 15 mai 2019 inclus, date de la dernière permanence.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Villegouge.

De la même façon, pendant la durée de l'enquête publique, les observations portant sur le projet de modification du PLU pouvaient être consignées à l'adresse mail de la commune (enquetepublique-villegouge@orange.fr).

Le commissaire enquêteur a tenu quatre séances de permanence :

- Lundi 15 avril 2019 de 14h à 17h
- Jeudi 25 avril 2019 de 9h à 12h
- Lundi 29 avril 2019 de 14h à 17h
- Mercredi 15 mai 2019 de 9h à 12h

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie de Villegouge.

2.4- Participation du public

Le commissaire enquêteur a reçu 13 personnes et a recueilli leurs observations orales. Une observation a été transmise sur l'adresse de messagerie de la commune et a été annexée au registre. Une autre a été formulée par téléphone. Enfin, à l'appui de ses interventions directes, un requérant a fait parvenir deux courriers au commissaire enquêteur, courriers annexés au registre.

L'enquête a intéressé, quasi exclusivement des propriétaires de terrains résidant ou non sur la commune de Villegouge.

2.5- Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête le 15 mai 2019, jour de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

3. - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1- Procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le 17 mai 2019 j'ai remis en mains propres à Mme Jeanine Medes, Maire de Villegouge le procès-verbal des observations consignées dans le registre ou formulées à l'occasion des permanences. Ce document est annexé au présent rapport.

J'ai reçu le 20 mai 2019 par courrier électronique le mémoire en réponse.

3.2- Analyse des observations

Les observations recueillies portent principalement sur trois types de demandes.

Le premier concerne des souhaits de révision de la position de la Mairie sur des propositions de changement de destination de certains bâtiments.

Le deuxième type de demandes porte sur les possibilités offertes par les dispositions du règlement écrit.

Troisièmement, certaines observations portant sur des demandes de changement de zonage ont été formulées. Certaines ont été considérées par le commissaire enquêteur comme hors du champ d'enquête.

Enfin, deux observations ont été classées en divers.

3.2.1- Thème n°1 : Changement de destination (CD)

Observation n°1 M Martineau

Parcelle AC 33 en ZN

Le requérant est propriétaire d'une parcelle sur laquelle est bâti un hangar. Une demande de changement de destination a été effectuée. Elle a fait l'objet d'un refus communiqué par courrier le 14 janvier 2019. Toutefois, le courrier de la Mairie ne précise pas les critères propres à ce cas particulier ayant motivé la décision prise.

Demande de reconsidération de la décision prise ou, à défaut, motivation du refus.

Réponse de la mairie

Le refus a été motivé en fonction de 2 des critères retenus pour identifier un bâtiment susceptible de changer de destination :

- Cette grange ne présente pas une assez belle qualité architecturale (trop grandes ouvertures sur la façade sud et bardage en tôle sur le côté



nord)

- Ce bâti ne peut pas être fonctionnel rapidement

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°2 Melle Arias et M. Maxted

Après acquisition d'une propriété viticole, les requérants se sont engagés dans une vaste opération de restructuration tant des surfaces agricoles que du bâti existant.

Plusieurs permis de construire ont été déposés. L'un concerne un projet de transformation des bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation. L'objectif étant par la suite de les destiner à une activité de tourisme (gîte rural).

Or ce qui a été compris par les requérants, et qui selon eux aurait justifié un refus partiel du permis de construire, c'est que pour les services de la préfecture il s'agirait alors non pas d'une transformation (changement de destination autorisée dans le règlement) mais d'une construction nouvelle à des fins d'activité commerciale ce qui est interdit par le règlement écrit en vigueur et par le projet soumis à enquête.

Position de la Mairie demandée sur la totalité du projet et sur la pertinence de poursuivre les dépôts de permis de construire ou les demandes de changement de destination. Serait-il possible de prévoir dans le règlement une exception à l'interdiction d'activités commerciales en ZA en acceptant les projets d'hébergement touristique en gîtes ?

Réponse de la mairie

Préalablement au dépôt de permis de construire, une réunion de concertation a été organisée en mairie le 9 mai 2018, avec la responsable du service instructeur du SDEEG, pour conseiller les propriétaires dans l'établissement de leur demande de permis.

L'activité de tourisme pouvait être conservée en proposant de petites habitations dans des bâtiments anciens modernisés.

La demande de permis de construire initiale a été acceptée, en ces termes, sans aucune restriction. Une autre demande complémentaire pour un agrandissement d'un hangar agricole a également été acceptée sans remarques.

La mairie a toujours appuyé ce projet qui lui paraît être intéressant pour la commune.

Quant à une demande complémentaire de gîtes pour l'œnotourisme, liés à l'exploitation viticole, le projet reste soumis à la décision de la Chambre d'Agriculture.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Le projet porté par les requérants lui semble correspondre aux objectifs du SCOT et notamment le 4^{ème} axe "Conforter l'économie et développer l'emploi ».

Observation n°3 Mme Seguin

Parcelle AK 722

Une grange est présente sur la parcelle. Un changement de destination a été demandé à la Mairie qui l'a refusé.

Demande de reconsidération de la décision ou, à défaut, motivation du refus.

Réponse de la mairie

Le refus a été motivé en fonction de 2 des critères retenus pour identifier un bâtiment susceptible de changer de destination :

- La qualité architecturale du bâti est plutôt faible



- Ce bâti ne dispose pas d'une distance suffisante par rapport au bord de la chaussée ce qui présenterait un risque pour les personnes sortant de la maison. (cf. article N6 du règlement)

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Même si l'article N6 prévoit deux exceptions aux obligations de retrait par rapport aux voies, l'impératif de sécurité des personnes justifie à lui seul le refus de la Mairie d'accepter le changement de destination.

Observation n°4 M Brun

Propriétaire de la parcelle AI 586 en zone N sur laquelle se trouve un garage qui a fait l'objet d'une demande de changement de destination. Changement refusé par la Mairie.

Demande de reconsidération de la décision ou, à défaut, motivation du refus.

Réponse de la mairie

Le refus a été motivé en fonction de 2 des critères retenus pour identifier un bâtiment susceptible de changer de destination :

- La qualité architecturale du bâti
- La taille du bâti qui fait moins de 60 m².

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observations n°1 M Toulon

Parcelle AI 240 en ZA

Actuellement propriétaire de cette parcelle, le requérant a déposé une demande de permis de construire pour une extension (26.97m²) de son domicile. Le permis de construire a été refusé au motif que la surface insuffisante de la parcelle ne permettait pas une extension du bâtiment existant.

Au vu de la modification des dispositions du règlement écrit portant sur les extensions en ZA, M Toulon souhaiterait pouvoir redéposer une demande de permis de construire.

Réponse de la mairie

Le permis a été refusé pour non-respect de l'article A9 de la zone Ah qui stipule que l'emprise au sol de l'ensemble du bâti ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain.

Dans la modification N°1 du PLU, l'article A9 permettra de réaliser une extension de l'habitation jusqu'à 30% de l'emprise au sol initiale de l'habitation.

Dans le cas présent, la surface de bâti de la maison étant de 110 m², une extension de 33 m² maximum sera donc autorisée.

Il sera alors possible de redéposer une demande de permis de construire quand cette modification de PLU aura été approuvée par le conseil municipal.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°2 M Marien (représentant la municipalité de Villegouge)

Constatant des interprétations différentes entre le service instructeur et les demandeurs, la volonté de la Mairie est d'apporter des précisions aux articles 11 du règlement écrit et notamment une rédaction plus détaillée du paragraphe relatif aux clôtures.

En effet, le règlement toujours en vigueur définit les types et les hauteurs de clôtures autorisés en limites séparatives et en alignement des voies publiques. Seul le « mur bahut » est accepté pour l'instant dans les deux cas.

Il est proposé une nouvelle rédaction des articles en prévoyant d'autres types de clôtures autorisés.

Réponse de la mairie

Ces précisions donneront plus de facilité et de choix aux demandeurs et faciliteront le travail des instructeurs.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qu'il considère justifiée. L'ouverture à plus de choix ne lui semble pas porter préjudice aux objectifs d'harmonie et d'esthétique des clôtures.

Observation n°3 Mme Gounou

L'observation porte sur deux parcelles dont l'une se trouve en zone Np, Première question, est-il possible d'autoriser une extension en zone Np ? Au vu du dossier et notamment des dispositions du règlement écrit, le commissaire enquêteur a estimé que cela n'était pas possible mais demande confirmation à la mairie.

Deuxième question, est-il possible en zone Np de faire réaliser des travaux sur une fosse septique existante afin de mettre l'assainissement aux normes ?

Réponse de la mairie

1. En effet le secteur Np, qui correspond à la zone classée Natura 200, est interdit à toute construction (article N1).
2. Il est envisageable de faire la mise aux normes d'un système d'assainissement existant en zone Np, à condition que tout soit enterré et que le sol reste naturel (gazon, terre, graviers...).

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°4 Mme Dorneau-Vignon

Propriétaire de parcelles situées en ZN et ZA, la requérante voudrait construire, en ZA, des annexes aux bâtis existants. Confirmation par la Mairie de cette possibilité offerte par les dispositions du règlement écrit.

Réponse de la mairie

Il sera possible de construire des annexes en zone A, à condition de respecter l'article A2.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°5 M Brun

Sur la parcelle AI525 se trouve le logement principal du requérant. À côté de la maison une piscine a été construite en 2012. En 2017, une demande a

été déposée pour la construction d'un local technique, demande ayant fait l'objet d'un refus.

En zone N le projet de règlement prévoit que des annexes peuvent être construites sous réserve de certaines limitations de surface notamment.

Le requérant souhaiterait redéposer un permis de construire.

Sans anticiper sur l'instruction approfondie du dossier, la position de principe de la Mairie est demandée.

Réponse de la mairie

Le permis initial avait été refusé car la construction du local technique se trouvait partiellement en zone N qui est inconstructible.

Dans la modification N°1 du PLU, l'article N2 permettra de réaliser une annexe de moins de 60 m² d'emprise au sol située à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

Il sera donc possible de redéposer une demande de permis de construire quand cette modification de PLU aura été approuvée par le conseil municipal, à condition que cette construction ne soit jamais habitée.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation n°6 Mme Robak Annie intervenant pour le compte de sa fille Charlène Liorit

Melle Liorit est propriétaire des parcelles 160, 161 et 162 (David Nord) situées en ZA.

Sur la parcelle 162 il existe un abri de jardin (6m² environ).

La requérante souhaiterait pouvoir engager des travaux de rénovation du petit bâtiment sans changer sa destination.

Position de principe de la Mairie demandée.

Sur la parcelle 161 est présent au sol une dalle en béton.

Mme Robak souhaiterait pouvoir ériger sur cette dalle une arche en pierres anciennes qui servirait de support à une décoration végétale. Une déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire a été transmise en mars 2019 à la Mairie.

Peut-elle espérer une issue favorable à sa demande ?

Réponse de la mairie

Les parcelles citées se trouvent en zone A qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Dans l'article A2 de la modification N° 1 du PLU, des annexes seront néanmoins autorisées à une distance de moins de 20 mètres de l'habitation principale.

La reconstruction d'un bâtiment dans son volume initial, en cas de destruction accidentelle, est également autorisée.

Si l'abri de jardin ainsi que l'arche en pierre correspondent à ces nouveaux critères, une demande de travaux pourra être faite.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

3.2.3- Thème n° 3 : Modification du projet de classement du zonage (CZ)

Observation n°1 M Hervé

Le requérant souhaiterait savoir avec précision quelle est la ou les parcelles concernées par le passage de UE en UB1.

Le requérant ne comprend pas l'intérêt de maintenir l'emplacement réservé numéro 2 là où il est prévu sachant que le besoin en surface de stationnement n'est plus justifié du fait du transfert de l'équipement collectif.

Réponse de la mairie

Le nouveau zonage, proposé dans la modification N°1 du PLU, libère tous les bâtiments des parcelles AH194 et 195 en les passant de UE en UB1. Il en est de même des hangars de la parcelle AI145 qui touchent l'habitation. L'emplacement réservé numéro 2, vu sa position entre le nouveau groupe scolaire élémentaire et l'école de la poste, présente toujours de l'intérêt pour, dans le futur, agrandir les équipements scolaires ou périscolaires.

Réponse du commissaire enquêteur

En vertu de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, un emplacement réservé peut être décidé en vue de **quatre séries de finalités** : la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, la réalisation d'installations d'intérêt général, la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et enfin la réalisation en zones urbaines et à urbaniser de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLU vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En contrepartie de l'atteinte au droit de propriété que constitue l'emplacement réservé, les propriétaires concernés par de telles servitudes bénéficient d'une garantie : **le droit de délaissement**.

Le droit de délaissement permet aux propriétaires d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme, de mettre en demeure la collectivité au profit de laquelle le terrain a été réservé, d'acquérir le terrain et, à défaut, d'obtenir l'inopposabilité de la réserve

Le choix effectué par la Mairie est justifié et cohérent au regard des planifications envisagées.

Observation n°2 M Dumas de la Rocque (en représentation de ses parents)

Les parents du requérant sont propriétaires d'une parcelle située à Hénault en zone N. La famille voudrait vendre cette parcelle.

Quelles sont les possibilités de la voir classer en zone constructible ?

Le commissaire enquêteur estime que cette demande est hors du cadre du projet soumis à enquête publique. Cependant la mairie, si elle l'estime nécessaire, peut apporter une réponse à la question posée.

Réponse de la mairie

S'il s'agit bien de la parcelle AL651. Elle se trouve en zone N qui n'autorise pas la construction de nouveaux immeubles, mais seulement l'extension des bâtiments existants.

Il n'est pas possible, dans une modification de PLU, de changer les zones constructibles.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui correspond à ce que lui-même a répondu au requérant lors de l'entretien.

Observation n°3 Mme Collot

La requérante est propriétaire de terrains situés en zone N à proximité d'une zone UE (équipements sportifs).

Elle voudrait savoir si une possibilité existe de voir reclasser ses parcelles en zone constructible.

Le commissaire enquêteur estime que cette demande est hors du cadre du projet soumis à enquête publique. Cependant la mairie, si elle l'estime nécessaire, peut apporter une réponse à la question posée.

Toutefois, le commissaire enquêteur lui a précisé que le classement en zone N d'une parcelle autorisait l'extension ou la construction d'annexes à un bâtiment d'habitation existant. Ces dispositions lui paraissent suffisantes pour lever les réticences de futurs acquéreurs de ce terrain.

Demande de confirmation à la mairie.

Réponse de la mairie

Ces parcelles se situent en zone N qui n'autorise pas la construction de nouvelles habitations.

Il n'est pas possible, dans une modification de PLU, de changer les zones constructibles.

Il sera possible, suivant l'article N2 du prochain règlement, de construire des annexes, d'une surface de 30% du bâti actuel limitée à 60 m², à une distance inférieure à 20 mètres de l'habitation principale.

Mais ces annexes ne devront pas servir d'habitation.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il rappelle également à la Mairie que l'article N2 du projet de règlement écrit prévoit également la possibilité d'extension des constructions à usage d'habitation.

Observation n°4 Mme Knops

La requérante formule un désaccord quant au classement en ZUE d'une zone située au centre du bourg et notamment de la partie concernée par l'emplacement réservé n°2. En effet, pour elle, le classement en UE ne répond plus à une nécessité du fait du transfert de l'école et de la poste en ZUB1. Cela entraîne un découpage compliqué de la ZUB1.

Cette enclave en ZUB1 peut nuire à l'aménagement futur de cette dernière. Enfin, ce classement prévu occasionne la coexistence de plusieurs zones du PLU au sein d'une même propriété.

Réponse de la mairie

La zone réservée UE sera réduite afin de libérer tous les bâtiments existants qui passeront donc en UB1.

L'emplacement réservé numéro 2, vu sa position entre le nouveau groupe scolaire élémentaire et l'école de la poste, présente toujours de l'intérêt pour, dans le futur, agrandir les équipements scolaires ou périscolaires.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

Observation n°5 M Chaudet

Propriétaire des parcelles A 533 et A 457 situées en zone A, Voudrait les voir reclasser en zone constructible.

Le commissaire enquêteur estime que cette demande est hors du cadre du projet soumis à enquête publique. Cependant la mairie, si elle l'estime nécessaire, peut apporter une réponse à la question posée.

Réponse de la mairie

Ces deux parcelles sont situées en zones N et A et resteront inconstructibles pour de nouvelles habitations.

Cependant, suivant l'article N2, le propriétaire aura toujours la possibilité de faire une extension de l'habitation principale. Il pourra également sous certaines conditions construire des annexes, non destinées à l'habitat.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

3.2.4- Thème n°4 : Observations diverses

Observation n°1 M Lewden (deux interventions orales et deux écrites)

Le requérant formule quelques critiques sur le dossier mis à la disposition du public ainsi que sur le projet en lui-même :

- Difficulté de lecture du dossier sur internet notamment des plans
- Sur le dossier en ligne, il manque les réponses des PPA
- Évaluation de la compatibilité du projet avec le PADD jugée trop « bienveillante »
- Concertation préalable insuffisante
- Usage trop important du classement en zone N (*Remarque jugée hors du cadre de l'enquête par le commissaire enquêteur*)
- Problématique de l'assainissement dans les urbanisations présentes en ZA et ZN.
(Remarque jugée hors du cadre de l'enquête par le commissaire enquêteur)

Réponse de la mairie

Les dossiers, y compris les plans, sont très lisibles sur les documents en PDF. Pour les plans il faut bien sûr agrandir les zones à consulter.

Tous les documents étaient disponibles et consultables à l'accueil de la mairie. Ils ont tous également été mis en ligne.

Cette modification de PLU ne remet pas en cause la compatibilité avec le PADD approuvé le 1^{er} juillet 2013.

Une réunion publique de présentation du projet, d'écoute et de concertation, a été organisée par le Bureau d'études URBAM le 6 décembre 2018. Celle-ci a donc permis aux personnes présentes de s'exprimer librement sur le sujet.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Cependant si rien ne permet de douter de la réalité de la tenue d'une réunion d'information, aucun compte rendu écrit ne vient l'attester officiellement.

Observation n°2 Mme Dorneau-Vignon

Sur une parcelle, (AK 403) propriété de la requérante, située en zone Np, une vieille chapelle monolithe a été trouvée sous un couvert végétal.

Est-il possible, dans le cadre du projet de modification du PLU, de faire inscrire ce bâtiment sur la liste des éléments du patrimoine de la commune ?

Et en cas de réponse affirmative, cela entraînerait-il des obligations légales d'entretien ou de visites ?

Réponse de la mairie

Pour pouvoir inscrire ce bâtiment sur la liste des éléments du patrimoine privé, identifié sur les plans de zonage, il serait nécessaire que le bâtiment soit dégagé de la végétation pour pouvoir disposer de plus d'informations à son sujet (datation, photos...).

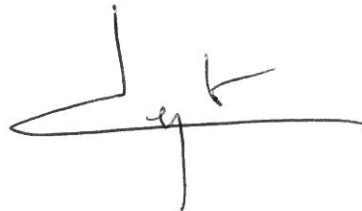
S'il était inscrit sur cette liste, cela n'engagerait pas le propriétaire à un entretien ou des visites.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Fait à Bordeaux le 3 juin 2019

Georges SEPTOURS
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical line extending downwards from its center, and a small 'e' character above the horizontal line. There are also some additional strokes above the horizontal line, possibly representing the letters 'G' and 'S'.