Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

CASTILLON-PUJOLS
COMMUNAUTE DE COMMUNES

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON-PUJOLS

N° DE_2023_69
Séance du mercredi 14 juin 2023

Le quatorze juin deux mille vingt-trois, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castillon-Pujols, régulièrement convoqué, s'est réuni à BRANNE, sous la présidence de Monsieur le Président, Jacques BREILLAT.

Date de convocation : 01/06/2023
Nombre de membres en exercice : 46
Nombre de membres présents : 41
Nombre de suffrages exprimés : pour : 42, contre : 0, abstention : 0
Procurations : 1 : Didier PAQUIER par Patrice PAULETTO

Présents : Jacques BREILLAT, Patrick COUTAREL, Liliane POIVERT, Jean-Claude DELONGEAS, Marie-Christine FAURE, Bernard DUDON, Delphine CONDOT, Thierry BLANC, Ghislaine MOMBOUCHER, Patrice PAULETTO, Jean-Claude DUCOUSSO, Pascal LABRO, Pascale QUEBEC, Eric NICOINE, Serge MAUGEY, Fernand ESCALIER, Florence JOST, Christine JOUANNO, Sylvie LAFAGE, Jacques ANGELY, Michel GEROMIN, Christian BOURDIER, Viviane DUVAL, René PREVOT, Jacky FROMENTIER, François FALGUEYRET, Bernard LAMOUROUX, Jean-Claude DELFAUT, Gilles CIRA, François RAYNAUD, Bernard BOUCHON, Nadia ZARIOUH, Raymond VIANDON, Daniel THIBEAU, David AMBLEVERT, Bernard GAUTHIER, Geneviève CHANTEGREL, Charles FAURE, Joëlle VARLIETTE, Gérard DE MIRAS, Liliane GAUTHIER.

Excusés : Philippe BRIMALDI, Claude NOMPEIX, Marie-Claude LAVIGNAC, Christophe QUEBEC, Robert HARDY, Pierre GAUTHIER

Objet : Approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de GENSAC

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui modifie les procédures et le contenu des documents d'urbanisme ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 qui a renforcé l'exigence de prise en compte, par les documents d'urbanisme, des objectifs de développement durable ;

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui a notamment accru l'exigence de préservation des espaces agricoles ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové qui a favorisé la densification en zone urbaine, pour construire là où sont les besoins, lutter contre l'étalement urbain et accompagner le développement de l'habitat léger ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et notamment son article 39,

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Vu la délibération du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

Vu la Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castillon-Pujols en date du 25 septembre 2017, actant la modification des statuts de ladite Communauté en intégrant la compétence : « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 28 décembre 2017 portant modifications de statuts de la Communauté de Communes Castillon-Pujols, en intégrant la compétence : « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, L300-2, R151-5, R153-20 et-R153-21 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 10 novembre 2011 approuvant son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 10 janvier 2011 approuvant la modification simplifiée n°1 de son PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 10 février 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 de son PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 30 mars 2021 approuvant la modification simplifiée n°3 de son PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 13 septembre 2021 sollicitant la Communauté de Communes de Castillon-Pujols pour prescrire la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté de communes Castillon-Pujols en date du 8 décembre 2021 prescrivant la modification n°1 du PLU de Gensac ;

Vu l'arrêté communautaire du 2 janvier 2023 engageant la modification n°1 du PLU de Gensac ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu l'arrêté communautaire du 7 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 avril 2023 au 4 mai 2023 ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice rendus le 21 mai 2023 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Gensac en date du 12 juin 2023 sollicitant la Communauté de Communes Castillon-Pujols pour approuver la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme ;

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Entendu l'exposé du Président,

Considérant que d'une part les observations formulées par l'Etat, les autres personnes publiques et organismes consultés par le maire, et d'autre part les résultats de l'enquête publique nécessitent d'apporter au projet de PLU des modifications ne remettant pas en cause son économie générale,

Considérant le document de 6 pages annexé à la présente délibération reprenant l'ensemble des remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et le document de 10 pages annexé reprenant les remarques des personnes publiques associées, motivant les modifications apportées,

Considérant que le projet de modification du PLU tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé par le conseil communautaire,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents,

- **DECIDE** d'approuver la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Le Président

Jacques BREILLAT

COMMUNAUTE DE COMMUNES CASTILLON PUJOLS

Pour copie conforme

COMMUNE DE

GENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 10/11/2011

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS PPA

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le	Modification n°1 du PLU approuvée le
10/01/2011	10/02/2016	30/03/2021	14/06/2023

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Avis reçu au titre des Personnes Publiques Consultées

Personnes Publiques Consultées	Dossier reçu le :	Avis rendu le :	Avis valide*	Avis	Analyse de l'avis
SDIS de la Gironde	23.01.2023	01.02.2023	oui	Favorable	Page 3
CNPF	23.01.2023	01.02.2023	oui	Favorable	Page 3
INAO	23.01.2023	06.02.2023	oui	Favorable	Page 3
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	23.01.2023	28.02.2023	non	Favorable	Page 4
DDTM 33	23.01.2023	06.03.2023	non	Favorable avec remarques	Page 4
MRAE Nouvelle-Aquitaine	23.01.2023	22.03.2023	oui	Favorable	Page 5
EPIDOR	23.01.2023	30.03.2023	non	Favorable avec remarques	Page 6

* Les avis reçu des PPA (hors MRAE) après le 23/02/2023 (délai accordé par la commune de 1 mois) sont considérés comme favorables. La commune n'est pas tenue de tenir compte de l'avis et des remarques associées.

.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

SDIS de la Gironde	
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable sans remarques.

Centre National de la Propriété Foncière			
	Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable sans remarques.	
1	Dossier global Remarque : Pas de remarques sur le projet dans la mesure où les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative. Il rappelle que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumise à autorisation de défrichement.	Positionnement des élus : Pas de remarques à prendre en compte.	
		Décision :	Pas de modifications à réaliser.

INAO			
	Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable.	
1	Dossier global Remarque : Pas de remarques sur le projet dans la mesure où il n'a pas d'incidences sur les AOC et IGP concernées.	Positionnement des élus : Pas de remarques à prendre en compte.	
		Décision :	Pas de modifications à réaliser.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Chambre des Métiers et de l'Artisanat 33	
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable sans remarques.

DDTM de la Gironde			
Conditions de l'avis favorable		L'avis est favorable avec remarques.	
1	Notice explicative Remarque : En page 8, il est précisé que le plan masse proposé est uniquement un document de travail proposé par Gironde Habitat dans le cadre de leur étude de faisabilité. Des améliorations sur ce projet sont vivement souhaitées dans l'objectif d'une meilleure insertion urbaine et paysagère.	Positionnement des élus : Les élus souhaitent également une bonne insertion paysagère et urbaine du projet. Ils l'ont signifié au porteur de projet.	
		Décision :	Pas de modifications à réaliser.
2	Notice explicative Remarque : En page 24 et 25, il convient d'employer le terme de Site Patrimonial Remarquable (SPR) et non ZPPAUP, conformément à la loi LCAP. Il convient de remplacer la mention de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme par l'article L151-23.	Positionnement des élus : LA modification a utilisé le terme de ZPPAUP comme cela était le cas dans le document de PLU approuvé en 2011. Afin de répondre à cette préoccupation, le terme ZPPAUP sera remplacé dans l'OAP et la notice explicative.	
		Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative et l'OAP ont été modifiées dans ce sens.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

3	Notice explicative Remarque : En page 35, sur le chapitre du règlement de la zone UA'', une clôture de type ganivelle pourrait également convenir.	Positionnement des élus : En effet, ce type de clôture pourrait être autorisée. A cet effet, le règlement de l'article 11 sera modifié comme suit : *« En sous-secteur Ua'' seulement, les clôtures pourront également être composées :* *- d'un muret maçonné en pierres ou enduit, avec tête de mur arrondie, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, sans toutefois dépasser 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Ce muret pourra être surmonté, d'élément à claire-voie de forme simple, de type ferronneries ou de bardage bois ou d'un simple grillage métallique souple tiré sur les poteaux bois ou cornières métalliques, éventuellement doublé d'une haie vive arbustive composée d'essences locales variées.* *- d'une clôture girondine à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) ou d'une clôture de type ganivelle. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. »*	
		Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative et le règlement ont été modifiés dans ce sens.
4	Emplacement réservé Remarque : L'emplacement réservé crée en partie sur un EBC, il sera nécessaire de démontrer que la création d'un cheminement doux n'entraine pas la réduction de cet espace boisé classé et n'est pas incompatible avec la protection et la mise en valeur. .	Positionnement des élus : L'emplacement réservé pour créer un cheminement doux n'a pas pour objet de remettre en cause le boisement classé existant. Les élus seront attentifs à sa protection et sa mise en valeur.	
		Décision :	Pas de modifications à réaliser.

MRAE	
Synthèse de l'avis	Favorable : Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Etablissement public territorial du bassin de la Dordogne (EPIDOR)	
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable avec remarques

Notice explicative

1	**Création de nouveaux logements** **Remarque :** Le PLU en vigueur montre un important point d'incompatibilité avec le SCoT du Libournais sur les objectifs de production de logements. Au regard des récentes évolutions législatives, l'incompatibilité susmentionnée ne devrait qu'être confirmée au travers du SCoT révisé du Libournais. De fait, la priorité doit être donnée à la réhabilitation des logements vacants (au nombre de 58) plus qu'à la construction de nouveaux logements. Le potentiel espace vert, en cœur de zone urbanisée, que représente le site projet ajoute à ce choix. Dans un contexte d'élaboration prochaine du PLU-i Castillon-Pujols et compte tenu des points précédents, l'opportunité de redéfinir les objectifs de consommation foncière pour la création de nouveaux logements semble un préalable indispensable au projet.	**Positionnement des élus :** Le PLU actuel est, en l'état, incompatible avec le SCoT. Cette incompatibilité ne pourra être corrigée que dans le cadre d'une révision générale du PLU et, dans le cas de Gensac, il s'agit du PLU-i Castillon-Pujols. Le projet présenté permet de sortir de la vacance 5 logements, ce qui constitue une opportunité conséquente pour la commune. L'opération visant à la réhabilitation du bâtiment de l'ancienne gendarmerie, ne pourra être mise en œuvre, compte tenu du cout des travaux, que par la réalisation d'une opération neuve sur le reste de la parcelle. L'opération proposée n'engendre pas de consommation foncière (parcelle déjà artificialisée selon l'OCS en 2020) et elle répond à l'objectif du SCoT de prioriser l'offre de logement au sein des périmètres agglomérés. Enfin, comme présenté dans la notice explicative, la production réelle de logement ne dépasse pas les objectifs définis dans le SCoT car le potentiel important existant n'a pas été mobilisé. **Décision** : **Proposition de modification non retenue.**
2	**Assainissement des eaux usées** **Remarque :** Les paragraphes relatifs à l'assainissement des eaux usées domestiques via la station d'épuration en place nécessitent d'être confortées. Les explications données	**Positionnement des élus :** Pour répondre à cet enjeu, la notice explicative sera complétée avec les éléments ci-dessous : La station d'épuration de Gensac (commune avec Pessac-sur-Dordogne), a une capacité nominale de 1 000 équivalent-habitants., dont environ 740 EH pour Gensac. En 2021, selon le RPQS, la station d'épuration a reçu les charges de 557 équivalents-habitants. Le PLU de Pessac-sur-Dordogne a prévu la création d'une vingtaine de logements à horizon 2031, soit environ 40 équivalents habitant supplémentaires.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	n'attestent en aucun cas de l'aptitude de la STEU à recevoir les 60 EH estimés au vu de la typologie des logements à créer. Selon le principe calculatoire retenu (arrêté du 07/03/2012 modifiant les prescriptions de la loi Grenelle 2), le projet aurait une influence non négligeable sur la capacité maximale admissible : environ 8% de la part maximale retenue pour la commune de Gensac. Il est demandé que soit faite la démonstration de la compatibilité de cet apport complémentaire en eaux usées avec le potentiel de la station d'épuration pour Gensac (aucun chiffre sur l'existant « exploité » pour Gensac). De même, il serait utile de vérifier qu'au-delà des habitations, la STEU ne reçoit pas des eaux usées d'origine industrielle, ce qui diminuerait d'autant la capacité de la station d'épuration à recevoir et à traiter des eaux usées complémentaires.	Le projet de l'ancienne Gendarmerie de Gensac prévoit la construction de 20 logements (8 T2, 6 T3, 5 T4, 1 T5) soit environ 60 équivalents habitant supplémentaires. Ainsi, les projets connus vont nécessiter de l'ordre de 100 équivalents habitant supplémentaires : la station d'épuration dispose donc d'une capacité restante de l'ordre de 343 équivalents habitant. Ainsi, ces données confirment la possibilité d'accueillir les logements supplémentaires envisagés (au nombre de 20) dans le cadre de la modification du PLU de Gensac.
		Décision : **Le dossier est partiellement modifié pour tenir compte de l'avis.** La notice explicative a été modifiée.
3	**Alimentation en eau potable** **Remarque :** Les chiffres de consommation avancées pour l'année 2020 sont très des maximas autorisés pour le seul captage d'eau potable exploitée par les collectivités de Gensac-Pessac. A noter que ce captage sollicite les eaux de la nappe de l'Eocène, d'état quantitatif déficitaire et qui, à ce titre, nécessite la plus grande vigilance (système aquifère prioritaire du SAGE Nappes profondes de Gironde). Les améliorations en matière de rendement des réseaux ne sont en aucun cas en capacité à absorber la part complémentaire de consommation pour 60 habitants estimés.	**Positionnement des élus :** Selon le RPQS de 2021, la production d'eau potable a fortement diminué depuis 2018 pour atteindre 259 180 m3/an. La consommation moyenne est de 87 m3/an/abonné. Le projet de logements envisagé sur le site de l'ancienne Gendarmerie va donc générer une consommation de l'ordre de 2000 m3/an. Selon les projections d'accueil faites, l'accueil d'environ 120 habitants à l'échelle du syndicat en 2030 va augmenter la consommation domestique globale de 6000 m3. Ainsi, sans prendre en compte l'amélioration du réseau, les économies d'eau et les autres mesures prises par le syndicat (alors que cela est primordial), la production globale restera dans les limites de l'autorisation préfectorale fixée à 275 000 m3/an. Cela confirme les données développées dans le paragraphe sur les incidences sur la ressource en eau en page 43 et suivantes.
		Décision : **Proposition de modification non retenue.**

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	Aucune démonstration n'est apportée quant à la possibilité d'alimenter les 20 logements supplémentaires. Sur la base du ratio de consommation par an (année référence 2020) et par habitant, la consommation annuelle totale serait voisine des 280 335 m3/an contre les 275 000 m3/an autorisés. La possibilité de connexion et d'achat d'eau auprès de la CdC du Pays Foyen n'est pas une solution satisfaisante pour assurer la satisfaction des besoins en eau pour les nouveaux habitants.		
4	Imperméabilisation et gestion des eaux pluviales Remarque : De manière générale, le faible impact du projet en matière d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales nécessitent démonstration. Il conviendrait d'expliciter précisément dans quelle mesure le projet privilégie le maintien des zones naturelles d'infiltration existantes (zones perméables) : limitation de l'imperméabilisation en favorisant le recours à des techniques alternatives et à l'intégration paysagère. Le projet tel que décrit est très flou, voire contradictoire, quant : - aux différentes structures végétales constitutives du corridor vert en place (maintien des arbres ou arrachage par contrainte de travaux, …), - à l'emprise réelle des surfaces imperméabilisées (jusqu'à 80% autorisés !) incluant les bâtiments, la voirie et les parkings éventuellement, - aux techniques alternatives de limitation des surfaces imperméabilisées (parkings notamment),	Positionnement des élus : A ce stade, la modification du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet de logement qui tiendra compte de cet enjeu d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales. C'est pourquoi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose les principes suivants à respecter par le porteur de projet : « *- Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de la parcelle par la végétalisation des espaces privatifs, l'utilisation de revêtements poreux ou l'imposition de l'infiltration sur les parcelles.* *- Gérer les eaux pluviales, par exemple au moyen de noues végétalisées et de sols maintenus perméables pour éviter de recourir à la réalisation de dispositifs hydrauliques de type bassin de rétention.* » Le projet indiqué dans la notice explicative n'est pas le projet définitif mais un avant-projet. Ces principes devront être développés dans l'autorisation d'urbanisme afin de respecter le PLU modifié et le porteur de projet devra faire la démonstration des solutions retenues. Enfin, le projet de Gironde Habitat a pour ambition de maintenir un grand espace vert en cœur d'îlot pour favoriser les espaces de pleine terre d'un tenant.	
		Décision :	Proposition de modification non retenue.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	- aux dispositifs utiles pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle (perméabilité des sols, flux à gérer, …). Il est recommandé que le porteur de projet fasse la démonstration des solutions retenues pour limiter, à son strict minimum, les surfaces imperméabilisées. A cet effet, toutes solutions alternatives favorables, d'une part à l'infiltration in-situ de l'eau, voire à la rétention des eaux pluviales (si l'infiltration est rendue impossible), d'autre part à l'intégration paysagère, seront privilégiées. Par ailleurs, il est recommandé que le projet soit bénéfique aux continuités écologiques (TVB) et à la biodiversité, notamment en favorisant une proportion de pleine terre d'un seul tenant (par opposition aux petites surfaces d'un moindre intérêt pour les fonctionnalités écologiques), voire les connectivités, ainsi que les strates.		
5	Remarques diverses Remarque : Le schéma d'aménagement présenté en page 27 est sans report des zones d'implantation de bâtis. Il apparait difficile de concilier préservation du mur longeant la rue de l'Abreuvoir (mentionné comme de valeur importante) tout en proposant d'y créer une percée pour un deuxième accès voitures. Le site projet est présenté comme stratégique au regard de son emplacement et de la possibilité qu'il peut offrir en termes de stationnements complémentaires.	Positionnement des élus : Dans le schéma d'aménagement, les zones d'implantation de bâti sont indiquées en jaune. L'ouverture existante au Sud de la parcelle va permettre d'accéder au secteur. La percée visuelle indiquée sur le schéma ne constitue pas un deuxième accès voiture. Pour autant, elle pourrait engendrer une percée du mur pour créer un cheminement doux. Ainsi, le mur sera préservé dans son ensemble. Actuellement, le terrain est réservé à un usage privé. La volonté des élus est de l'ouvrir au public et qu'il soit traversé par un cheminement piétonnier. L'espace de stationnement existant sera mutualisé avec la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP). De plus, l'emprise du stationnement créée sera limitée pour inciter les futurs habitants à utiliser le parking existant devant l'école et celui en commun avec la MSP.	
		Décision :	Proposition de modification non retenue.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	Parallèlement, il est fait état de l'intérêt de disposer, pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, d'un espace vert public. La multiplication des espaces de voiries (parkings compris) et de bâtiments va accroitre l'artificialisation des sols dans un contexte urbain « dense » (bourg) ; la nature du projet semble peu compatible avec la création d'un espace vert public et constitutif d'un îlot de fraicheur pour les habitants de la commune de Gensac.		

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

COMMUNE DE

GENSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 10/11/2011

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le	Modification n°1 du PLU approuvée le
10/01/2011	10/02/2016	30/03/2021	14/06/2023

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Avis reçu					
PLU mis l'enquête du :	03/04/2023 au 04/05/2023				
Enquête publique	Dossier reçu le :	Avis rendu le :	Avis valide*	Avis	Analyse de l'avis
Commissaire enquêteur	06.03.2023	21.05.2023	oui	Favorable avec une réserve	Page 3

.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

Commissaire enquêteur	
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable sous réserve de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées.

A – RAPPORT D'ENQUETE

1- Généralités

1	Contenu du dossier : Pas de remarques sur la forme

2	Contenu du dossier Sur le fond, il serait opportun, comme le suggère la DDTM dans son avis, que le plan masse proposé est uniquement un document de travail proposé par Gironde Habitat dans le cadre de l'étude de faisabilité.	Positionnement des élus : En effet, il s'agit d'un document de travail proposé par Gironde Habitat et qui sera amené à évoluer dans le cadre du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Ce point sera donc précisé dans la notice explicative. Décision : Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative a été modifiée dans ce sens.

2- Organisation et déroulement de l'enquête

Pas de remarques particulières

3- Déroulement de l'enquête

Le public a fait des remarques et observations à l'oral lors des permanences de la commissaire enquêtrice. Les élus y ont apporté des réponses, elles ont été transmises à la commissaire enquêtrice dans la « réponse au PV de synthèse ». Ces éléments sont à nouveau précisés ci-dessous :

3	Visite n°1 – M. Bernard GIBAULT et Mme Nicole MONNET

Cf. rapport d'enquête publique p 15

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :
Concernant le planning de réalisation de l'aménagement de la Grand Rue, la Mairie a répondu qu'il n'est plus programmé à ce jour, pour des raisons budgétaires. S'il a lieu dans les prochaines années, la question du sens de circulation (à double sens ou sens unique) sera étudiée par la municipalité, le maître d'œuvre et le centre routier départemental qui est propriétaire.
Concernant le planning de réalisation des travaux d'aménagement urbain du site de l'ancienne gendarmerie, la Mairie a répondu que ce site appartenant désormais à Gironde Habitat, la collectivité ne maîtrise pas la programmation des travaux d'aménagement, toutefois elle aimerait que la réfection du bâtiment se fasse au plus tôt, avant la fin de l'année 2023, avec l'installation de deux commerces en rez-de-chaussée.
L'aménagement du terrain se fera dans un deuxième temps.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet
	Positionnement des élus : L'élargissement de la rue Carreyron n'est pas envisagé et semble difficile d'un point de vue technique. Son aménagement pourrait être repensé pour sécuriser les circulations douces. En attendant, la mise en œuvre projet urbain, avec son cheminement vers le nord et ceux qui traverseront le site, permettra de relier la Cours de la Viguerie aux équipements publics.
4	Visite n°2 – M. David PARADOT
	Cf. rapport d'enquête publique p 16 Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice : Concernant le devenir des parcelles cadastrées L 68, 69, 239 et 240, la Mairie a répondu que seule la parcelle AL 240 est communale. Aujourd'hui elle n'est pas constructible, donc son aménagement n'est pas prévu. Il faudra attendre la mise en place du Plan local d'urbanisme Intercommunal pour proposer un projet d'urbanisation, si celui-ci le permet. Il en va d'ailleurs de-même pour les trois autres parcelles cadastrales. Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet
	Positionnement des élus : Pas d'autres précisions
5	Visite n°3 –M. et Mme Benoît et Nelly ARBEAUD
	Cf. rapport d'enquête publique p 17 M. et Mme ARBEAUD font la proposition suivante : si le projet voit le jour, ils proposent de céder le foncier permettant la réalisation du cheminement doux sur l'extrémité de la parcelle 442b en contrepartie d'une bande arborée conséquente protégeant des vues et des bruits sur la limite nord du projet, leur maison étant exposée au sud et leur piscine située en limite sud. Avis de la Commissaire enquêtrice : Mme la Commissaire-Enquêtrice met en lien M. et Mme ARBEAUD et Mme GRESSE, Chargée d'études - Gironde Habitat en charge du dossier pour qu'une négociation puisse rapidement s'engager. La proposition de M. et Mme ARBEAUD semble en effet intéressante et permet la réalisation du projet ainsi que le cheminement doux vers le groupe scolaire tout en préservant la propriété voisine des vues et du bruit.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

	Positionnement des élus : Les élus souhaitent s'assurer de l'insertion urbaine et paysagère de l'opération dans son contexte. La bande de non-constructibilité définie dans l'OAP permettra de remplir ce rôle. Les élus feront par de cette préoccupation au porteur de projet d'autant plus que la création du cheminement doux est cruciale pour sécuriser les déplacements doux dans le centre bourg.
6	**Visite n°4 –Mme Paule SICAIRE**
	Cf. rapport d'enquête publique p 17/18 **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :** Mme la Commissaire-Enquêtrice suggère que Mme SICAIRE soit informée du projet d'aménagement et du planning de réalisation des travaux par Gironde Habitat, autant que faire se peut. **Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet**
	Positionnement des élus : Cette demande sera transmise par les élus à Gironde Habitat.
7	**Visite n°5 –M. Pascal NERBESSON**
	Cf. rapport d'enquête publique p 18 Concernant l'accessibilité aux zones de stationnement prévues dans le cadre de cet aménagement, il est important de prévoir la possibilité d'un accès pour les camions de déménagement. Le terrain du projet est clos, l'urbanisation va être dense : il ne faut pas que cela crée un quartier à part, stigmatisé. Il est intéressant que ces logements sociaux soient intégrés dans le tissu urbain du Bourg. **Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :** Mme la Commissaire-Enquêtrice suggère que les remarques faites par M. NERBESSON sur le projet d'aménagement soient transmises à la Gironde Habitat. **Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet**
	Positionnement des élus : Ces remarques seront transmises par les élus à Gironde Habitat.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE

B – CONCLUSION ET AVIS

1- Conclusions

8	Pas de remarques		
9	Recommandations - Du dossier d'enquête : de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, ci-avant ; - Du projet et des observations du public : de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 15 à 19).	Positionnement des élus : - Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document *« Mémoire en réponse aux avis des PPA »*. - Des réponses ont été apportées plus haut.	
		Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.

2- Avis de la Commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Pessac-sur-Dordogne, assorti d'une réserve.

10	Réserve Une réserve au sujet de la prise en compte des avis des PPA	Positionnement des élus : Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document *« Mémoire en réponse aux avis des PPA »*.	
		Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.

Préfecture de la Gironde
Date de reception de l'AR: 15/06/2023
033-243301454-DE_2023_69-DE