

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS

Séance du Conseil Communautaire du 19 juin 2024

N° Délibération	DE_19062024_01
Nombre de conseillers en exercice	52
Nombre de conseillers présents	40
Nombre de conseillers absents	12
Nombre de pouvoirs	4
Nombre de suffrages exprimés	44

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi 19 juin à 19h00, le Conseil Communautaire du Bazadais, dûment convoqué le 13 juin 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes de LAVAZAN sous la présidence de Nicole COUSTET.

Etaient présents :

Aubiac : Valérie BELIS

Bazas : Richard BAMALE, Danielle BARREYRE, Francine CHADEFAUD, Patrick DARROMAN, Francis DELCROS, Isabelle DEXPERT, Patrick DUFAU, Bernard JOLLYS, Isabelle POINTIS, Laurent SOULARD

Bernos-Beaulac : /

Birac : Jean-Pierre MANSEAU

Captieux : Didier COURREGELONGUE, Morgane LE COZE, Christine LUQUEDEY

Cauvignac : Nicole COUSTET

Cazats : David ATTIMONT

Cours-les-Bains : Valérie DUCASSE

Cudos : Jean-Claude DUPIOL

Escaudes : Philippe MONNIER

Gajac : Pascal LOSSE

Gans : Jean-Baptiste DOUSSOU

Giscos : Fabienne BARBOT

Goulade : René CARDOIT

Grignols : Lucienne BIES, Patrick CHAMINADE, Françoise DUPIOL-TACH

Labescau : /

Lados : Martine FRANCELIN

Lartigue : Philippe LAMOTHE

Lavazan : Henrique CHANFRANTE

Le Nizan : Michelle LABROUCHE

Lerm-et-Musset : Martine LAGARDERE

Lignan-de-Bazas : Jacky DARTHAIL

Marimbault : /

Marions : Adeline PORTET

Masseilles : Nicole VIGNE

Saint-Côme : /

Saint-Michel-de-Castelnau : Michel DARROMAN

Sauviac : Michel AIME

Sendets : Eric VIGNEAU

Sigalens : Jean-Marc VAZIA

Sillas : Michel DESQUEYROUX

<b>Absents ou excusés</b>	Isabelle BERNADET, Jean-Bernard BONNAC, Bernard DAURIAN, Marie-Bernadette DULAU, Denis ESPAGNET (arrivée à 20h22), Jean-Luc GLEYZE, Didier LAMBERT, Jacqueline LARTIGUE-RENOUIL, Alain MICHEL, Serge MOURLANNE, Marie-Agnès SALOMON, Sébastien TAMAGNAN (arrivée à 20h15)
<b>Pouvoirs de</b>	Isabelle BERNADET à Laurent SOULARD Marie-Bernadette DULAU à Francis DELCROS Jean-Luc GLEYZE à Christine LUQUEDEY Serge MOURLANNE à Jean-Pierre MANSEAU
<b>Secrétaire de séance</b>	Isabelle DEXPERT

Le quorum étant atteint, le Conseil communautaire peut délibérer.

## RAPPORT N°01 – APPROBATION DU PLUi

**Rapporteur : Fabienne BARBOT**

**Objet de la délibération**

**Approbation du PLUi**

**Exposé des motifs**

Madame la Vice-présidente à l'urbanisme rappelle que par délibération du Conseil communautaire en date du 29 janvier 2015, la Communauté de Communes du Bazadais a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Pour rappel, les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portent sur les points suivants :

- densifier les zones urbanisées des centres-villes ou bourgs, reconquérir les logements vacants, et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière et de préserver les espaces naturels et agricoles ;
- favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitat, commerce et services, afin de garantir les conditions d'accueil d'une nouvelle population. Conforter le développement économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, forestière, agroalimentaire, industrielle, artisanale et commerciale, et, à travers le développement des réseaux de communications numériques ;
- assurer le confortement et la diversification des activités touristiques avec une répartition équilibrée des équipements touristiques et de loisirs ;
- conserver, restaurer et protéger les milieux naturels, les continuités écologiques et les paysages propres au Bazadais ;

- prendre en compte les enjeux liés au développement durable et favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire ;
- préserver et mettre en valeur un patrimoine architectural et urbain riche, caractérisé par plusieurs édifices protégés au titre des monuments historiques, un site inscrit et de nombreux témoins de l'architecture vernaculaire (domestique rurale, agricole et préindustrielle), qui participe à l'identité du territoire et qui constitue un des éléments majeurs de l'attrait du Sud-Gironde.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu au sein des conseils municipaux puis le 23 février 2022 en conseil communautaire ;

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation du PLUi a été réalisée durant sa phase d'élaboration (du démarrage des études à la phase d'arrêt), selon les modalités définies par la délibération communautaire en date du 29 janvier 2015. Le bilan de cette concertation a été tiré dans la délibération du Conseil communautaire en date du 28 février 2023. Cette délibération a également arrêté le projet de PLUi ;

Conformément aux dispositions des articles L.153-15 et R153-5 du code de l'urbanisme, les 31 communes, les Personnes Publiques Associées (PPA), les Personnes Publiques Consultées (PPC), la CDPENAF<sup>1</sup> et la MRAE<sup>2</sup> Nouvelle Aquitaine ont été consultées pendant 3 mois sur le projet arrêté du PLUi :

- les 31 communes de l'intercommunalité du Bazadais ont émis un avis favorable ;
- sur les 31 consultations émises auprès des PPA, PPC, MRAE et CDPENAF, seules 15 réponses ont été reçues. Toutes émettent un avis favorable, certaines s'accompagnant de demandes de prise en compte de remarques. Ainsi, ce sont 145 observations qui ont été portées sur le dossier de PLUi. Ces avis ont été intégrés comme pièce du dossier approuvé du PLUi.

L'enquête publique<sup>3</sup> sur le dossier d'arrêt du PLUi s'est déroulée du 4 septembre au 4 octobre 2023, conformément aux modalités définies dans la délibération communautaire en date du 12 juillet 2023. Le rapport de la commission d'enquête et son avis ont été remis à la collectivité le 6 novembre 2023, puis mis à la disposition du public (sur le site de la CDC et celui du registre numérique utilisé pour l'enquête publique). Il fait état de 245 remarques et contributions émises par le public sur le PLUi, dont chacune a fait l'objet d'une analyse et d'un traitement spécifique. La commission d'enquête a émis un avis favorable avec la réserve de prendre en compte la ressource en eau avec une connaissance fine des besoins (quantité et qualité) avant d'urbaniser et notamment de conditionner l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur du gestionnaire du SIAEPA Grignols - Lerm-et-Musset lorsque la ressource sera en suffisance.

L'enquête publique portant également sur le projet d'abrogation des 12 cartes communales n'a quant à elle fait l'objet d'aucune remarque du public. La commission d'enquête a donc émis un avis sans réserve.

Ainsi, sans remettre en cause l'économie générale du PLUi, et pour tenir compte des observations émises par les PPA, PPC, CDPENAF, MRAE, ainsi que des requêtes déposées par le public lors de l'enquête publique, il a été procédé à des modifications du dossier d'arrêt.

Les principales évolutions portent sur :

---

<sup>1</sup> Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

<sup>2</sup> Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE).

<sup>3</sup> il s'agissait d'une procédure conjointe de 3 enquêtes publiques : l'abrogation des cartes communales, le projet de PLUi, l'instauration de Périmètres Délimités des Abords.

- la mise à jour (actualisation de données, ajouts de compléments, corrections d'erreur) du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de l'évaluation environnementale, du résumé non technique, des justifications, des fiches STECAL ;
- concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle et aménagement, la suppression d'une OAP, la réduction de périmètres d'OAP, le renforcement de dispositions relatives à la gestion du risque incendie et feux de forêt, l'application systématique de bandes tampons au contact des zones naturelles et agricoles ;
- concernant les OAP thématique "énergie", l'ajout de compléments pour définir les installations agrivoltaïques, une carte des espaces interdisant toute implantation de parc de production d'énergies renouvelables en raison de leurs sensibilités (environnementales, paysagères et patrimoniales), la définition d'un secteur Ner dédié au développement des énergies renouvelables et des espaces pouvant être mobilisés à cette fin, l'ajout d'une carte des projets retenus pour intégrer le secteur "Ner" et faisant l'objet des zones d'accélération pour les EnR ;
- concernant le zonage pour tenir compte des modifications de périmètres et suppression de STECAL, des reclassements de parcelles en zones agricoles et/ou naturelles, des reclassements de certaines parcelles en zone urbaine pour devenir constructibles, le reclassement en zone 2AU d'un certain nombre de secteurs de développement afin de tenir compte des limites du réseau d'adduction d'eau potable, ajuster les protections paysagères aux modifications des Périmètres Délimités des Abords (PDA) ;
- concernant les prescriptions, des ajustements des Espaces Boisés Classés pour tenir compte de leur présence réelle et/ou de leur absence et des problèmes de superposition avec du bâti ou d'autres prescriptions, des corrections d'erreur d'objet pour certains emplacements réservés, la modification et l'ajout de changements de destination de bâtiments agricoles, l'ajout de points de vue et de panoramas à protéger, l'ajout d'éléments bâtis à protéger ;
- le règlement écrit qui a été modifié pour intégrer principalement :
  - toutes les propositions visant à améliorer la rédaction et la compréhension des règles, limiter les risques de contentieux et d'éviter les erreurs d'interprétation ;
  - la correction de toutes erreurs et omissions qui rendraient caduques ou inopérantes certaines dispositions mentionnées ;
  - l'uniformisation des règles de calcul et norme de hauteur des construction ;
  - la clarification des destinations et sous destinations de la zone U3A ;
  - la correction et l'ajout des définitions dans le lexique ;
  - l'ajout de dispositions spécifiques dans la zone agricole "A" pour permettre les installations agrivoltaïques ;
  - l'ajout de mesures spécifiques dans la zone naturelle "N" pour le nouveau secteur "Ner" dédié à la production des énergies renouvelables ;
  - la prise en compte des exceptions nécessaires à la réalisation de la ligne ferroviaire GPSO,
  - la compatibilité avec le SAGE Adour-Garonne ;
  - le renforcement des dispositions relatives à la gestion du risque incendie et de l'obligation de bénéficier d'une couverture incendie ;
  - l'application du changement de destination de bâtiments agricoles à la zone naturelle et la considération de l'intégralité du bâtiment ;
  - la modification et la distinction des nuanciers de couleurs ;
  - l'annexion du livre blanc des recommandations architecturales et paysagères du PNRLG ;
- Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Ces modifications ont été présentées lors de la Conférence intercommunale des Maires du 18 mars 2024.

L'ensemble des évolutions acceptées par la CDC et intégrées au dossier approuvé du PLUi est présenté dans les tableaux des annexes n°1 et 2.

De plus, les évolutions qui ont touché les zones agricoles et/ou naturelles pour constituer le dossier d'approbation du PLUi ont fait l'objet d'une seconde saisine de la CDPENAF, dès février 2024. Cette dernière a émis un avis favorable sans observation.

Afin d'assurer la mise en œuvre du PLUi, il convient de valider l'intégration de l'ensemble des modifications portées au dossier d'arrêt.

Enfin, pour achever la procédure de mise en œuvre du PLUi, il est nécessaire de valider parallèlement l'abrogation des 12 cartes communales (Aubiac, Birac, Cazats, Cudos, Gajac, Gans, Lados, Le Nizan, Lignan-De-Bazas, Marimbault, Saint-Côme, Sauviac). Il revient au Préfet d'abroger les susdites cartes communales, en application du parallélisme des formes.

Au vu de ces éléments, Madame la Vice-présidente propose à l'assemblée :

- d'approuver le projet de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'approuver l'abrogation des 12 cartes communales à compter de l'entrée en vigueur du PLUi.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.151-1 et suivant, L.153-1 et suivants et R.153-3 ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 29 janvier 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

**Vu** le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du 31 janvier 2017 actant que l'étude d'élaboration du PLUi se déroule conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre ;

**Vu** le débat en Conseil communautaire qui s'est tenu, suite aux débats dans les Conseils municipaux, du 23 février 2022 afférent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire en date du 23 février 2023, tirant le bilan de la concertation et la synthèse des avis de la population et arrêtant le projet du PLUi ;

**Vu** l'arrêté organisant l'enquête publique en date du 12 juillet 2023 ;

**Vu** les avis exprès émis par les PPA, PPC, la CDPENAF et la MRAe ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 4 septembre 2023 au mercredi 4 octobre 2023 ;

**Vu** le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec une réserve de la commission d'enquête du 3 novembre 2023 sur le projet de PLUi ainsi que l'avis favorable concernant l'abrogation des 12 cartes communales du même jour ;

**Vu** la Conférence intercommunale des maires en date du 18 mars 2024 ;

**Vu** les différentes pièces composant le projet de PLUi annexées à la présente délibération ;

**Vu** les modifications apportées au projet arrêté de PLUi postérieurement à l'enquête publique ;

**Vu** le dossier à approuver de PLUi ;

Considérant que le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis aux communes membres de la Communauté de communes, comme le prévoient les articles L.153-15 et R.153-3 du Code de l'Urbanisme. Le projet a

également été notifié aux personnes publiques associées et consultées conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de PLUi arrêté a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis émis sur le projet par les personnes publiques associées et les conseils municipaux, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;

Considérant que les modifications apportées au projet arrêté de PLUi ne remettent pas en cause ni l'économie générale du projet ni les orientations générales du PADD ;

Considérant que la liste des modifications apportées au projet de PLUi est annexée à la présente délibération ;

**Appelé à délibérer, le Conseil communautaire décide à la majorité :**

- ⇒ **D'APPROUVER** le PLUi ;
- ⇒ **D'APPROUVER** l'abrogation des cartes communales de Aubiac, Birac, Cazats, Cudos, Gajac, Gans, Lados, Le Nizan, Lignan-De-Bazas, Marimbault, Saint-Côme, Sauviac.

**Philippe LAMOTHE vote contre.**

---

Annexe N°1 : tableau de prise en compte des avis des PPA, PPC, CDPENAF, MRAe

Annexe N°2 : tableau de prise en compte de l'enquête publique

Résultat du vote :

Votants :	44
Abstention :	0
Pour :	43
Contre :	1

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

Fait à Bazas, le 20 juin 2024.

La Secrétaire de séance,  
Isabelle DEXPERT

La Présidente,  
Nicole COUSTET



Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	ANNDCE n°1 : tableau de prise en compte des avis des PPA_PPC_CDPENAF et MRAE	Réponse de la Communauté de communes
PPA-CDPENAF_01	CDPENAF	C4C	La commission réunit cependant les réserves émises par les services de l'Etat qui interrogent sur les nouveaux enjeux introduits par la délimitation de STECAL dans les massifs forestiers. Elle n'est pas opposée à la prise en compte des secteurs lorsqu'ils existent déjà, en permettant leur développement dans des conditions de planification et sous réserve que le risque incendie soit correctement pris en compte dans le règlement. En revanche, la commission n'est pas favorable à la création de STECAL lorsqu'ils sont situés dans des zones à fort potentiel de développement de logements.		Les périmètres d'une dizaine de STECAL ont été modifiés afin de réduire leur exposition au risque incendie et ceux de forêt (voir réponses aux avis ci-dessous).
PPA-CDPENAF_02	CDPENAF	Auhac	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habitat avec de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été repositionné en dehors de tout espace boisé et délimité de toute ligne boisée.
PPA-CDPENAF_03	CDPENAF	Caplieux	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_04	CDPENAF	Cazats	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_05	CDPENAF	Cours-les-Bains	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_06	CDPENAF	Cubis	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_07	CDPENAF	Escaldes	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été réduit et se situe en dehors de tout espace boisé et délimité de toute ligne boisée.
PPA-CDPENAF_08	CDPENAF	Lignan-de-Bazas	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_09	CDPENAF	MARIMBAULT	La CDPENAF estime en revanche que le choix de STECAL semble inapproprié pour les secteurs très isolés qui créent de l'habbergement nouveau en milieu boisé.		Le STECAL a été supprimé.
PPA-CDPENAF_10	CDPENAF	C4C	Par cohérence avec ce qui précède, la CDPENAF émet également un avis favorable assorti des mêmes réserves sur le règlement des zones A et N		Des modifications ont été apportées dans les dispositions du règlement écrit relatives à la prise en compte du risque incendie et ceux de forêt dans les dispositions générales de cette pièce et dans les parties dédiées aux STECAL, proprement dites pour imposer des reculs plus importants des constructions par rapport à la proximité de boisements et la mise en place de moyens de lutte lors de l'édification de nouvelles constructions.
PPA-CMA_01	Chambre des Milliers	C4C	Les zones U3A se décomposent en U3A-c dédiées aux surfaces commerciales et U3A-n aux hôtels et restaurants. Les zones U3A sont dédiées aux hébergements touristiques. Les zones U3A-c et U3A-n ne sont pas destinées à accueillir des constructions de type U3A-c et U3A-n. Les zones U3A-c et U3A-n sont destinées à accueillir des constructions de type U3A-c et U3A-n. Les zones U3A-c et U3A-n sont destinées à accueillir des constructions de type U3A-c et U3A-n.		Le secteur U3A-c a une vocation spécifique, correspondant à l'objectif de permettre l'implantation d'unités ou d'équipement commercial de "grande superficie" qui ne peuvent s'implanter en centre ville. Parallèlement, ce secteur ne doit pas permettre une "fuite" ou une délocalisation des commerces et activités de services" sont autorisées, à condition que leur surface de plancher atteigne au moins 400m². Il convient de préciser que cette destination rassemble les sous-destinations visées par la remarque de la CMA à savoir : antanant et commerce de détail, hôte...
PPA-CMA_02	Chambre des Milliers	C4C	Les activités ne peuvent s'implanter qu'en zone d'habitat mixte U1A (centres de Bazas) et U1B (faubourgs de Bazas) et U1C (centres bourgs). L'artisanat contribue à la vie sociale par la multiplicité des services qu'il apporte. Néanmoins certaines activités sont liées à la production et peuvent occasionner des gênes pour les habitants. Les zones U1A, U1B et U1C sont destinées à accueillir des activités artisanales et commerciales. Les zones U1A, U1B et U1C sont destinées à accueillir des activités artisanales et commerciales. Les zones U1A, U1B et U1C sont destinées à accueillir des activités artisanales et commerciales.		Le secteur U3A-c a une vocation spécifique, correspondant à l'objectif de permettre l'implantation d'unités ou d'équipement commercial de "grande superficie" qui ne peuvent s'implanter en centre ville. Parallèlement, ce secteur ne doit pas permettre une "fuite" ou une délocalisation des commerces et activités de services" sont autorisées, à condition que leur surface de plancher atteigne au moins 400m². Il convient de préciser que cette destination rassemble les sous-destinations visées par la remarque de la CMA à savoir : antanant et commerce de détail, hôte...
PPA-CMA_03	Chambre des Milliers	C4C	Le plan U15.2 relatif aux OAP sectoriels et de secteurs d'habbergement, il serait souhaitable, pour des questions de clarté, de bien séparer celles relevant du domaine de l'habitat et celles relevant du domaine économique, les premiers bénéficiant de prescriptions spécifiques		Le secteur U3A-c a une vocation spécifique, correspondant à l'objectif de permettre l'implantation d'unités ou d'équipement commercial de "grande superficie" qui ne peuvent s'implanter en centre ville. Parallèlement, ce secteur ne doit pas permettre une "fuite" ou une délocalisation des commerces et activités de services" sont autorisées, à condition que leur surface de plancher atteigne au moins 400m². Il convient de préciser que cette destination rassemble les sous-destinations visées par la remarque de la CMA à savoir : antanant et commerce de détail, hôte...
PPA-CNPF_00	CNPF	C4C	Avis favorable sans réserve ni recommandation		Le secteur U3A-c a une vocation spécifique, correspondant à l'objectif de permettre l'implantation d'unités ou d'équipement commercial de "grande superficie" qui ne peuvent s'implanter en centre ville. Parallèlement, ce secteur ne doit pas permettre une "fuite" ou une délocalisation des commerces et activités de services" sont autorisées, à condition que leur surface de plancher atteigne au moins 400m². Il convient de préciser que cette destination rassemble les sous-destinations visées par la remarque de la CMA à savoir : antanant et commerce de détail, hôte...
PPA-DDTM_01	DDTM	C4C	Le document souffre de défauts de finition qui empêchent davantage sa bonne appropriation. On constate notamment des incohérences entre différentes pièces du dossier qui devront être corrigées (par exemple : le plan général des prescriptions à l'échelle de la C4C ne correspond pas au recouvrement des plans généraux des prescriptions à l'échelle de chaque commune).		N'appelle pas de réponse
PPA-DDTM_02	DDTM	C4C	L'objectif affiché dans le PADD est l'accueil de 1700 habitants supplémentaires sur 15 ans (2024-2035). Cet objectif se traduit par la production de 1400 nouveaux logements sur 15 ans. Le scénario multi-critères présenté ne joue que sur la ventilation entre communes de cette production de logements. Ainsi, le scénario de développement retenu dans le SCOT Sud-Gironde a été repris sans prise de recul. Une telle stratégie s'avère confortable en matière de compatibilité avec ce document supérieur mais reste discutable.		Les erreurs matérielles seront corrigées
PPA-DDTM_03	DDTM	C4C	Lorsque l'on prend en compte l'ensemble des leviers de production de logements affichés dans le PLU (logements neufs, sorties de vacances et changements de destination), on constate, d'une part, que cet objectif de 1400 logements ne serait pas tout à fait atteint...		Effectivement, le PLU doit être compatible avec le SCOT. C'est pourquoi les objectifs de ce dernier ont été repris. La définition d'autres objectifs aurait fragilisé le PLU. Et sur quelle base remettre en cause le SCOT alors que celui-ci a été approuvé récemment (2020) ?
PPA-DDTM_04	DDTM	C4C	et, d'autre part, que le PLU prend quelques libertés par rapport à la ventilation par niveau d'armature prévue par le SCOT. Les volumes correspondants (moins de 100 logements d'écart) ne sont néanmoins pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT.		Le PADD pose un objectif (environ 1400 logements). La traduction élémentaire permet la production d'environ 1220 logements (535 dans les secteurs forestiers, 58 dans les secteurs U soumis à OAP, 103 en sortie de vacances et 533 en extension) auxquels s'ajoutent 66 logements qui pourraient être créés via des changements de destination, soit un total d'environ 1295 logements. L'écart entre ce chiffre et celui du PADD qui restait tous les deux des approximations comme le terme "environ" le signale à chaque fois) est donc largement inférieur à 10%, ce qui ne peut donc pas remettre en cause l'équilibre et la cohérence du dossier.
PPA-DDTM_05	DDTM	C4C	La servitude de taille de logement figure dans le règlement écrit et ne s'applique donc pas, en l'état, aux secteurs couverts par une OAP aménagement. Des éléments sur le volet justification du dossier permettent de lever toute ambiguïté en la matière.		Un certain nombre de secteurs urbains ont été "jetés" afin de tenir compte des enjeux de disponibilité de logements en eau : il s'agit notamment de secteurs de développement situés en zone P4U, de zones U1A et U1B qui ne sont pas destinées à accueillir des constructions de type U1A et U1B, et de zones U1C qui ne sont pas destinées à accueillir des constructions de type U1C. Ces secteurs ont été supprimés au moment même. Aussi, lorsque les conditions de desserte en eau potable le permettent, ces secteurs pourront retrouver une capacité de densification qui pourra être réalisée par une simple évolution de classement de zone. Par ailleurs, d'autres secteurs urbains en périphérie des centres bourg et centre villes pourront accroître leur constructibilité par l'évolution des dispositions réglementaires sur la constructibilité (par exemple par accroissement de l'emprise au sol et/ou augmentation de la hauteur, réduction des reculs d'implantation...). Dès lors, ces 10% d'écartements doivent être considérés comme une marge de manoeuvre et/ou de souplesse après la mise en oeuvre du PLU.
PPA-DDTM_06	DDTM	C4C	Le règlement du volet habitat du document constitue un premier pas vers un développement plus qualitatif de l'habitat localement, mais devra gagner en maturité, fort des réflexions en cours (OPAH-RU, PLU...) et des retours d'expériences locaux. Un cadrage des typologies de logements à bâtir sur le territoire aura par exemple été bienvenu pour favoriser l'offre locale et améliorer le parcours résidentiel des ménages sur votre territoire.		Pour rappel, le P3 du DCO du SCOT, met à disposition de certains EPCI tels que la C4C du Bazadais, un « outil de flexibilité » offrant une marge de manoeuvre d'environ 10% entre certains paramètres. Il est donc possible de modifier légèrement la ventilation de la production de logements entre les communes.
PPA-DDTM_07	DDTM	C4C	La zone U est déclinée en 12 typologies de zones. Ce travail assez fin d'identification mérite de gagner en cohérence à l'échelle de l'ensemble de la C4C.		Cette servitude s'applique uniquement dans les zones U1A et U1B de Bazas qui ne sont pas couvertes par des OAP. Elle s'applique aussi sur l'ensemble des territoires communaux d'origine et Caplieux donc également dans leurs OAP si celles-ci conduisent à la réalisation de plus de 9 logements. Ce précision pourra ultérieurement être ajoutée dans le règlement.
PPA-DDTM_08	DDTM	C4C	Les contours des zones U d'un côté, sur certains secteurs, et d'autre côté, sur quelques constructions en extension, il peut d'après parfois de cours parts. Le cas échéant, le cadastre devra être actualisé pour une meilleure lisibilité du zonage. Sinon, le zonage devra être repris. Les plus souvent c'est la somme en limite des zones urbanisées mais c'est également le cas sur certains secteurs enclavés en contact avec des zones 1AU (ex Grignols OAP QR02). Dans de telles situations, l'OAP en question doit intégrer les parcelles libres de toutes constructions si rien ne s'y oppose (projet d'urbanisation déjà en cours, protection particulière...)		En matière de diversité de l'habitat, le PLU a des leviers (voir ci-avant : taille des logements, mixité...) mais ce n'est pas un outil de programmation comme le PLH. Il est donc difficile d'aller au-delà de ce qui est réalisable dans un cadre de cohérence mais la diversité des communes et des enjeux sont parfois forcées complexes. Des ajustements ont été apportés dans les dispositions réglementaires de certains secteurs et zones, afin de les différencier en apportant une meilleure lisibilité des "droits à construire" qu'ils peuvent offrir (voir ci-dessous réponse PPA-DDTM_08 et secteurs concernés).
PPA-DDTM_09	DDTM	C4C	Pour le plan de l'habitat, les données historiques réelles (UIE) ne permettent pas de constituer et de peser en habitations pour justifier d'un zonage en U. Les dispositions de l'UIE de la zone U1E ne permettent pas de constituer des habitations inférieures à 100m². Le plan de l'habitat devra être actualisé pour mieux encadrer les possibilités de développement de l'habitat en U. Le plan de l'habitat devra être actualisé pour mieux encadrer les possibilités de développement de l'habitat en U. Le plan de l'habitat devra être actualisé pour mieux encadrer les possibilités de développement de l'habitat en U.		Une maîtrise d'équipement a été réalisée dans un souci de cohérence mais la diversité des communes et des enjeux sont parfois forcées complexes. Des ajustements ont été apportés dans les dispositions réglementaires de certains secteurs et zones, afin de les différencier en apportant une meilleure lisibilité des "droits à construire" qu'ils peuvent offrir (voir ci-dessous réponse PPA-DDTM_08 et secteurs concernés).
PPA-DDTM_10	DDTM	Bazas	Le secteur U1A interroge également. En effet, seuls les changements de destination pour du logement sont autorisés. Ce secteur, peu constitué, situé dans la zone N et en limite de la zone Ap mérite un classement en N ou Ap avec un repérage des changements de destination potentiels pertinents.		La collectivité souhaite le maintien de ce secteur U1A qui se justifie par incohérence de la prémisses de l'habitat économique actuellement présente dans le ballement visé. D'autant plus, le ballement se prête parfaitement à une transformation pour la création de logements, limitant ainsi la densification de cette partie Sud de Bazas qui n'est pas soumise. D'autres secteurs pourront trouver son utilité sur d'autres secteurs soumis à la même problématique.



Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par le PPA	Réponse de la Communauté de communes
PPA-DDTM_11	DDTM	_C4C	On peut constater que sur certains secteurs de lotissement (ex: quartier Cocot à Bazas), l'emprise au sol est limitée à 20% dans le règlement graphique ce qui est en contradiction avec les justifications du rapport de présentation sur le tissu pavillonnaire (60 ou 40% selon l'organisation). Cette particularité devra être précisée dans le rapport de présentation.	Cette emprise de 20% maximum s'explique par le fait que les secteurs concernés sont composés de terrains de très grande taille. Cette spécificité sera précisée dans le rapport de présentation.
PPA-DDTM_12	DDTM	_C4C	L'usage de tout/2AU dans le PLU doit être mieux justifié et adapté. Pour mémoire, la justification du classement d'une zone AU en 2AU est codifiée à l'article R151-20 du CU et concerne la capacité des voies et réseaux à accueillir l'aménagement. La lecture du dossier ne permet pas de s'assurer que le classement proposé respecte effectivement ce principe, voire donne explicitement des justifications qui vont dans le sens d'une logique de réserve foncière. Il convient ainsi de reprendre la justification des différentes zones pour préciser ce volet.	Des compléments seront apportés pour mieux justifier les zones 2AU.
PPA-DDTM_13	DDTM	_C4C	Un calendrier précisant le passage de l'ouverture des différentes zones 1AU entre elles -justifié - complètera le dossier et permettra une bascule en 1AU des zones qui ne sont pas prioritaires pour le CAC mais n'entrent pas dans le champ de la 2AU	Selon le code de l'urbanisme, les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Par conséquent, il n'est donc pas possible de les ouvrir à l'urbanisation (elles le sont par nature) et de définir un échéancier de leur ouverture.
PPA-DDTM_14	DDTM	_C4C	Plusieurs zones 1AU proposent un phasage. Ce dernier mérite parfois d'être mieux justifié et les questions d'articulation entre les différentes phases proposées développées avec un particulier des logiques de priorité qui pourraient être examinées d'un point de vue opérationnel.	De plus, un certain nombre de zones 1AU font l'objet d'un découpage en sous-secteurs numérotés, dominant l'eau à une programmation comme le permet les dispositions réglementaires régissant les OAP. Ainsi, dans la pièce des OAP, il est précisé que leur ouverture ne pourra se produire qu'après complète réalisation de la phase précédente.
PPA-DDTM_15	DDTM	_C4C	Les OAP qui s'étendent sur deux secteurs discontinus doivent être traités comme deux OAP distinctes. Les communes de Bernos-Beaulac, Capiteux et Le Nizon sont concernées.	L'ensemble des zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation (dès l'approbation du PLU) puisque ce sont leur nature. Elles ne sont donc pas phasées. En revanche, certaines OAP sont composées à la fois de zones 1AU (déjà ouvertes) et de zones 2AU (fermées). Ces OAP précisent bien qu'il faudra une évolution du PLU pour ouvrir ces zones 2AU mais ne fixent pas d'échéancier. Conformément au code de l'urbanisme, un échéancier sera fixé dans chacune des OAP concernées pour déterminer une échéance d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU qui les composent.
PPA-DDTM_16	DDTM	_C4C	Les OAP demandent également des corrections sur la question du traitement des franges avec les espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront évoquées dans la suite de la note	Il sera indiqué "l'échéance d'ouverture de zones 2AU repose en partie sur des projets d'investissement des syndicats de gestion de l'eau potable qui n'ont pas encore été validés ni programmés".
PPA-DDTM_17	DDTM	Saint-Côme	L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en particulier, où des enjeux (environnementaux) sont d'ores et déjà présentés comme prégnants, s'avère réthorique en termes de cohérence du projet et ne pourra pas trouver de justification convaincante. Ces deux zones doivent donc être supprimées. Il s'agit du secteur 2 de Saint-Côme (STC02) - classé en 1AU pour moitié et 2AU pour l'autre moitié.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_18	DDTM	Sauvies	L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en particulier, où des enjeux (environnementaux) sont d'ores et déjà présentés comme prégnants, s'avère réthorique en termes de cohérence du projet et ne pourra pas trouver de justification convaincante. Ces deux zones doivent donc être supprimées. Il s'agit du secteur de Sauvies (SAU01), classé en 2AU.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_19	DDTM	_C4C	Les réflexions en matière de développement économique font aujourd'hui l'objet d'une attention toute particulière. La recherche d'un nouveau foncier à vocation agricole ou à être lancé en anticipation à l'avenir des documents d'urbanisme qui le permettraient déjà (exemple de Capiteux) ou des procédures décalées (exemple de Bazas). Néanmoins, le travail mené sur cette problématique est très peu lisible dans le document arrêté et cela n'a une fois de plus à la bonne appropriation du projet par le lecteur.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_20	DDTM	_C4C	Selon l'analyse effectuée dans le cadre de l'élaboration en cours du PCAET du Sud-Gironde, les besoins du territoire en production solaire s'élevaient à 90 ha à l'horizon 2050, soit 40 ha à l'horizon 2030. Si l'on ne se contente que sur cet aspect souvent délicat des surfaces nécessaires à la production Enr, l'OAP thématique propose une déclinaison opérationnelle très perfectible de cet objectif : pas d'obsolescence des surfaces anthropisées disponibles, pas de recensement et regard critique sur les projets déjà en cours d'instruction qui couvrent pourtant des surfaces déjà importantes et comparables aux besoins affichés, seuils affichés pour les nouveaux projets qui ne sont pas justifiés, prise en compte de l'agriculturalité à venir... Une telle OAP pouvait potentiellement jouer un rôle de vitrine pour une démarche innovante et exemplaire. En l'état, elle ne sera relativement neutre par rapport à la situation actuelle et n'offre pas le cadre de planification qui manque tant au territoire sur cette question.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_21	DDTM	_C4C	L'évaluation des incidences comme la justification des choix ne présentent pas en détail les investigations menées sur les zones à urbaniser et les STECAL. Les résultats des études menées doivent être mieux notifiés dans le document	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_22	DDTM	_C4C	Il apparaît que des études complémentaires sont nécessaires, notamment pour la présence de zones humides. Le critère pédoécologique pour caractériser la présence potentielle de zones humides ne paraît pas avoir été évalué.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_23	DDTM	_C4C	L'analyse menée sur l'impact de certains STECAL situés dans des réservoirs de biodiversité ou à proximité conduit à des incidences résiduelles faibles après application de mesures dédiées, sans qu'aucune investigation ou analyse environnementale ne soit présentée.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.
PPA-DDTM_24	DDTM	_C4C	La mise en œuvre de la séquence ERC interroge. Le document souève un certain nombre d'interrogations sur plusieurs secteurs qui devront être levées. Pour mémoire, ces questions auront des répercussions très concrètes lors des phases opérationnelles des différents projets. Si la démarche ERC mise en œuvre au niveau de l'élaboration du document de planification n'est pas suffisamment solide, les demandes d'autorisations à venir promettent d'être peu convaincantes et la réalisation des projets pourraient être compromise. Ce raisonnement conduit d'ores et déjà à demander le retrait de STC02 et SAU01, comme évoqué, ou des projets d'urbanisation paraissant peu crédibles.	Le CDC a préféré une présentation par "quartier" lorsque 2 sites de développement OAP étaient suffisamment proches et partageaient les mêmes enjeux d'aménagement.



Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA
PPA-DDTM_25	DDTM	_C4C	<p>Il est nécessaire de rappeler que les zones naturelles et agricoles ont un caractère "inconstructibles". Les sites Natura 2000 sont déjà effectivement protégés par des prescriptions graphiques qui les classent comme des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité au titre du L151-23 du CU. Les dispositions du règlement écrit diffèrent à ces prescriptions, permet d'assurer un bon niveau de protection en y intégrant toute nouvelle construction et de nombreux aménagements, équipement public ou installation y compris pour l'agriculture. Par ailleurs, il convient de rappeler que la gestion de sites Natura2000 interdira pas la présence d'activités agricoles, au contraire. Aussi, pour la collectivité, il ne semble pas nécessaire de compléter le PLU en matière de protection des sites Natura 2000. Le règlement écrit devra être mis à jour afin de tenir compte des sites NATURA2000 à la prescription de "réservoir de biodiversité majeur" sera vérifié, et ce qui échéant la CDC procédera à l'extension de la prescription sur les parcelles encore non protégées.</p> <p>De fait, même si cette prescription recouvre un espace agricole, aucun hangar ne pourra y être édifié (cf. règlement écrit p40). Ce choix de procéder par l'application d'une prescription est beaucoup plus simple et efficace pour garantir un permis de construire si de nouveaux inventaires ou investigations montraient un très fort intérêt écologique sur des espaces agricoles qu'à la condition de relever de l'agriculturalité.</p>
PPA-DDTM_26	DDTM	_C4C	<p>Seul le site Natura 2000 « Vallée du Cron » est concerné par des interdictions avec des STECAL. Cependant, ces interdictions peuvent être qualifiées de marginales puisqu'elles concernent 3 ha sur les 3 380 ha du site Natura 2000 soit 0,09 %. Il est important de rappeler que le site Natura 2000 « Vallée du Cron » fait l'objet d'une protection en tant que réservoir de biodiversité majeur (protégé au titre de l'article L151-23 du CU). Imposant notamment de préserver et couvrir les boisements. Ainsi, les activités des 4 STECAL ne sont pas incompatibles avec le site Natura 2000 dès lors que le couvert boisé est maintenu et que les objectifs de conservation des habitats et des espèces ne sont pas remis en cause. En outre, au sein de ces interdictions de STECAL, et de site Natura 2000 des constructions légalement édifiées sont déjà prévues. Les droits de constructibilité liés aux STECAL doivent tenir compte des prescriptions S7 superposées à ces interdictions. Il est possible de construire sur un espace forestier en cœur de biodiversité majeur, mais seulement d'entretenir les stations déjà présentes. Il convient de ne pas l'extension de l'habitat (PPA-DDTM_25).</p>
PPA-DDTM_27	DDTM	_C4C	<p>Des parcelles en sites Natura 2000 sont classées en zones A "végétal" sur Aubiac, Bazas, Béra, Cauvingnac, Cazats, Cours les Bains, Gajac, Lécats, Gans, Grignols, Mages, Saint-CAZAT, Lamoignon, Le Nizac et Sals. Les zones A et B des habitats d'intérêt communautaire à leur enjamb (probables cadastres par exemple) sont concernées, leur protection doit donc être assurée par un zonage et un règlement appropriés.</p>
PPA-DDTM_28	DDTM	Gans	<p>Une attention particulière et un classement spécifique devra être pris pour les parcelles Natura 2000 sur Gans, actuellement zonées en A. Celles-ci renferment les dernières stations grandifères de sonmeur à ventre jaune.</p>
PPA-DDTM_29	DDTM	Ladoss	<p>Dans le même esprit, les ripisylves (nauhaie - fénéria) sur Ladoss devraient être préservées via un classement plus protecteur, de même que les ripisylves le long du Cron.</p>
PPA-DDTM_30	DDTM	_C4C	<p>La préservation des berges et des zones d'expansion des crues, en privilégiant leur classement en N, vise à limiter le risque inondation. Dans l'OPAP thématique "eau", les prescriptions concernant les dépassements de cours d'eau se focalisent sur le Cron et occultent les autres cours d'eau majeurs du territoire comme le Beuve, la Bassanne, le Bron et le Liacs, qui demandent également la préservation de leurs berges et de leurs espaces de mobilité.</p>
PPA-DDTM_31	DDTM	Caplleux	<p>Dans le centre de Caplleux, le PLU actuel protège les berges de ruisseaux la Gouanoyre et le Lep, par un zonage N. Dans le projet de PLU, ce zonage est remanié (notamment par un zonage U, ce qui constitue une réduction de la protection malgré les dispositions du règlement écrit sur la protection des berges.</p>
PPA-DDTM_32	DDTM	_C4C	<p>La préservation de la TVB comprend également l'identification et la prise en compte des zones humides. Des compléments sont attendus en la matière, comme déjà évoqué.</p>
PPA-DDTM_33	DDTM	_C4C	<p>Les réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires (RBM et RBC) font l'objet de mesures limitant la constructibilité. En l'absence d'évaluation des impacts cumulés de tous les aménagements autorisés, le niveau de protection mérite néanmoins d'être revu à la hausse.</p>
PPA-DDTM_34	DDTM	_C4C	<p>De plus, certaines autorisations peinent à se justifier puisque la trame correspond à détourné bon nombre de constructions existantes, ces dernières se trouvant de fait exclues des dispositions générales du règlement écrit liées à la trame RBC et RBM.</p>
PPA-DDTM_35	DDTM	_C4C	<p>L'utilisation de fouit EBC est très hétérogène et demande des explications. A titre d'exemple, certaines ripisylves sont protégées et pas la héraule du Cron en dépit de sa valeur environnementale indéniable.</p>
PPA-DDTM_36	DDTM	_C4C	<p>Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation du sol et entraîne donc le rest de toute demande d'autorisation de défrichement. Par ailleurs, les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable en mairie. Ces prescriptions doivent être apportées dans les dispositions générales du règlement écrit.</p>
PPA-DDTM_37	DDTM	_C4C	<p>La végétation est classée et inscrite sur le tableau des transitions entre espaces urbanisés et espaces NAF. La délimitation des prescriptions du SCOT en la matière (P59, P62 et P63) manque de consistance. Les OAP indiquent des zones tampons avec des espaces agricoles ou forestiers sans en préciser ni la nature, ni l'épaisseur minimale.</p>
PPA-DDTM_38	DDTM	_C4C	<p>Ces bandes tampons sont à compléter sur les OAP, y compris lorsque le secteur est en contact avec des boisements et appelle une attention particulière en matière de prise en compte du risque incendie.</p>
PPA-DDTM_39	DDTM	_C4C	<p>Certains aménagements programmés selon plusieurs phases doivent également prévoir la gestion de ces espaces de transition potentiellement provisoires</p>
PPA-DDTM_40	DDTM	_C4C	<p>Les cœurs de visibilité sont repérés de manière très précise suivant les secteurs et ne s'échappent pas uniquement par la topographie. Le document devra être mis en cohérence entre les OAP et le plan de prescription, et être complété avec les cœurs de visibilité sur la cathédrale de Bazas et les points de vue sur le chemin de St-Jacques.</p>
PPA-DDTM_41	DDTM	_C4C	<p>Conformément à la prescription P59 du SCOT, un inventaire des éléments du patrimoine architectural, végétal et paysager notable à protéger et à valoriser a été réalisé et reporté sur le plan des prescriptions 3.2.2. Cependant, des erreurs de report du code d'identification entre le règlement graphique et l'annexe éléments de patrimoine sont présentes dans le document.</p>
PPA-DDTM_42	DDTM	_C4C	<p>Le zonage Ap correspond aux secteurs à protéger pour leurs qualités paysagères remarquables. Le règlement associé aux secteurs Ap offre cependant des libertés de construire qui pourraient avoir un impact non négligeable sur la qualité paysagère. Il conviendrait de réinterroger la constructibilité offerte sur les secteurs Ap.</p>
PPA-DDTM_43	DDTM	_C4C	<p>Afin d'informer au mieux le public, il conviendrait de rappeler que les projets sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le document ne propose d'ailleurs pas de changement en zone N.</p>
PPA-DDTM_44	DDTM	_C4C	<p>La prise en compte du risque incendie constitue une problématique prégnante sur le territoire, y compris en ce qui concerne les changements de destination. Afin d'éviter toute déconvenue - identification de bâtiments dans le PLU constituant une condition nécessaire mais pas suffisante pour qu'un changement de destination puisse effectivement se faire - la liste des changements de destination doit être réinterrogée à travers ce titre afin d'écarter les projets qui conduiraient à augmenter les enjeux localement et ne pourraient de ce fait pas être acceptés.</p>

Envoyé en préfecture le 21/06/2024

Reçu en préfecture le 21/06/2024

Publié le



ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	Réponse de la Communauté de communes
PPA-DDTM_45	DDTM	_C4C	Au-delà des questions environnementales déjà posées, plusieurs STECAL concernent des projets d'hébergement de type habitat léger ou cabanes isolées en forêt qui doivent donc composer avec le risque incendie. Les projets concernant l'extension d'une implantation existante pourront être acceptés sous réserve d'une prise en compte satisfaisante de ce risque avec un traitement adéquat des liaisons. Tous les STECAL concernés devront être complétés sur ce volet et certains être revus en termes de périmètres pour gagner en compacité.	Les 8 STECAL qui visaient la création d'hébergements touristiques au sein du lieu forestier ou en lisière de ce dernier verront leur périmètre d'implantation évoluer pour s'ajuster à cette mesure. Dans le même temps, certaines mesures seront ajoutées pour imposer un recul vis-à-vis des boisements (12 m) et d'imposer la présence d'une défiance incendie pour les STECAL produisant des hébergements, à l'exception de ceux qui ont pour vocation de servir de centres équestres.
PPA-DDTM_46	DDTM	Brac	Revoir le périmètre pour gagner en compacité	Le STECAL a été repositionné en dehors de tout espace boisé et éloigné de toute lisière boisée, et l'emprise sur sa partie Sud a été réduite
PPA-DDTM_47	DDTM	Capieux	Revoir le périmètre pour gagner en compacité	La forme de ce STECAL ne peut être revue, car il s'agit du camping Capcabanne. Sa frange Est et Sud accueille déjà des installations touristiques, et les distances entre hébergements sont réduites au maximum. Les nouvelles implantations sont positionnées de manière compacte sur la partie centrale et Ouest
PPA-DDTM_48	DDTM	Escaudes	Revoir le périmètre pour gagner en compacité	Le STECAL a été réduit.
PPA-DDTM_49	DDTM	Marions	Revoir le périmètre pour gagner en compacité	La forme du périmètre du STECAL a été revue pour être plus compact et ramassé, afin de mieux respecter les enjeux en matière de risques incendiaires, risque d'inondation et la proximité de zones humides
PPA-DDTM_50	DDTM	Aubiéc	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été repositionné en dehors de tout espace boisé et éloigné de toute lisière boisée.
PPA-DDTM_51	DDTM	Capieux	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_52	DDTM	Cazats	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_53	DDTM	Cours-les-bains	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_54	DDTM	Cudos	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_55	DDTM	Escaudes	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été réduit.
PPA-DDTM_56	DDTM	Lignères-de-Bas	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été réduit et se situe en dehors de tout espace boisé et éloigné de toute lisière boisée.
PPA-DDTM_57	DDTM	Marimbault	Les créations ex-nihilo d'activités en milieu boisé, venant à créer des enjeux isolés en forêt, seront refusées. Il s'agit donc de supprimer ce STECAL	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_58	DDTM	Giscos	Ce STECAL est prévu pour la création de logements à destination d'agriculteurs qui ne rentre pas dans le cadre classique. La CODEPNAF se positionnera sur la pertinence de ces logements au regard de la viabilité de l'exploitation agricole, étant entendu que la localisation des STECAL interroge fortement sur la prise en compte du risque incendie et mériterait d'être revue.	Le STECAL a été repositionné en dehors de tout espace boisé et éloigné de toute lisière boisée.
PPA-DDTM_59	DDTM	Grignols	Ce STECAL est prévu pour la création de logement d'agriculteurs qui ne rentre pas dans le cadre classique. La CODEPNAF se positionnera sur la pertinence de ces logements au regard de la viabilité de l'exploitation agricole, étant entendu que la localisation des STECAL interroge fortement sur la prise en compte du risque incendie et mériterait d'être revue.	Le STECAL est maintenu à sa emplacement car : 1) le terrain classifié est une parcelle agricole inscrite à la PAC depuis 2009 au RPS et qui n'a pas vocation à être boisée 2) le terrain et l'emplacement du STECAL, STECAL 58, sont situés dans la zone de protection des sites classés (ZPCS) de la commune de Grignols, ce qui implique que la plantation d'une esseraie, favorable à la plantation d'une esseraie, n'est pas autorisée par les cultures actuelles, mais elle est en pente et donc la contrainte accrue d'une zone de mouillure, favorable à la plantation d'une esseraie. Plus à l'Est la parcelle n°260 ne peut accueillir un STECAL car elle est actuellement sous contrat de bail rural exploitée par un autre agriculteur.
PPA-DDTM_60	DDTM	Saint-Michel-de-Castelnau	Le STECAL 76 concerne un projet de réaménagement de site individuel des anciennes propriétés du Cron afin de faire un lieu de création artistique, un espace de syndicat intercommunal de Grignols-Lerm-et-Musseret et de la commune de Capieux. Un indice linéaire de pente (LLP) élevé à très élevé est par ailleurs observé sur ces terrains. Dans un tel contexte, le zonage d'habitat individuel est à privilégier avec une attention toute particulière. La CDC s'est saisie du sujet et plusieurs réunions ont été organisées avec les habitants de la commune de Capieux. Le zonage d'habitat individuel est donc à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Les justifications relatives aux zones ZAU seront renforcées afin de mieux exposer la stratégie de la CDC au regard notamment de la problématique de l'eau
PPA-DDTM_61	DDTM	_C4C	2 syndicats et une commune dépassent leurs autorisations de prélèvements et font l'objet de mises en demeure. Il s'agit du SIAEPA de Bassane-Dropt-Garonne, du Syndicat intercommunal de Grignols-Lerm-et-Musseret et de la commune de Capieux. Un indice linéaire de pente (LLP) élevé à très élevé est par ailleurs observé sur ces terrains. Dans un tel contexte, le zonage d'habitat individuel est à privilégier avec une attention toute particulière. La CDC s'est saisie du sujet et plusieurs réunions ont été organisées avec les habitants de la commune de Capieux. Le zonage d'habitat individuel est donc à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Des compléments seront apportés au PLU et notamment aux ZAU et notamment aux OAP pour répondre à cet enjeu, gagner en lisibilité et, le cas échéant, faire évoluer la stratégie.
PPA-DDTM_62	DDTM	_C4C	Il convient d'afficher clairement les marges de manœuvres disponibles à différentes échéances en fonction des actions programmées par chaque syndicat ou régime (travaux d'amélioration de réseau, recherche de ressource de substitution...). Or, le document est muet sur ces questions. On peine ainsi à juger si les efforts d'ores et déjà réalisés par la CDC en matière de phasage sont à la hauteur de l'enjeu. Les réflexions sur le sujet devront être approfondies ou mieux exposées et la stratégie de développement de la CDC pourrait être amenée à évoluer en conséquence.	Ces cartes seront corrigées et, en fonction des nouveaux blancs chiffrés, des ajustements du dossier et d'OAP pourraient être réalisés ou le zonage élargi pour intégrer les parcelles affectées.
PPA-DDTM_63	DDTM	_C4C	Les cartes proposées en annexe du rapport de présentation qui illustrent le potentiel de densification du territoire laissent apparaître, un certain nombre d'incohérences, avec des parcelles identifiées comme dents creuses en dehors de l'enveloppe urbaine. Le potentiel de densification apparaît ainsi surévalué à la marge, ce qui peut, aisément être compensé par un effort supplémentaire en termes de densité sur les nouvelles opérations.	Les densités des opérations récentes seront analysées dans la mesure des données disponibles.
PPA-DDTM_64	DDTM	_C4C	Sur ce volet consommation d'espaces, les questions de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du document s'imposent une fois de plus comme essentielles. Une clause de revoyure à m-3-parcours à 2030 - date également pivot dans le cadre de la loi climat est attendue.	Pour plus de clarté dans la compréhension de la réduction de la consommation future d'espace, il sera présenté le chiffre de réduction cumulant les zones 1AU et ZAU, soit a minima -45% (hors zone de mise en œuvre du PLU).
PPA-DDTM_65	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Dans la mesure où chaque syndicat propriétaire d'un réseau d'adduction d'eau potable est en mesure de faire fournir le programme de ses travaux et investissements sur les 10 prochaines années, dès lors un échéancier sera fixé dans chacune des OAP concernées pour déterminer la date d'ouverture à l'urbanisation des zones ZAU qui les composent.
PPA-DDTM_66	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Evidemment, le PLU fera l'objet d'un suivi avec des indicateurs comme cela est précisé dans l'évaluation environnementale
PPA-DDTM_67	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	L'atlas sera annexé
PPA-DDTM_68	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Il n'est pas de rapport de compatibilité entre le PLU et l'Atlas des zones inondables. Cet atlas constitue donc bien un document "informatif" et, à ce titre et comme le précisé le Conseil 13 juillet 2023 (n°455890), une carte d'atlas ne peut pas s'imposer pour définir une règle d'inconstructibilité. De plus, comme la réalisation de cet atlas ne pose pas d'une réelle analyse géométrique ni d'un véritable enjeu de niveau d'inconstructibilité, certains secteurs ont une exposition à l'atlas trop large et sont surdimensionnés, par exemple des hauteurs d'exposition >10 m et des hauteurs d'exposition >15 m de largeur, au-delà notamment dans des zones de dévalées). Il convient donc notamment d'actualiser les données des "Informations techniques". La CDC ne souhaite modifier ces dispositions.
PPA-DDTM_69	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Cette observation résulte d'une lecture très partielle du règlement du PLU et laisse entendre que la CDC fait preuve d'impartialité et de diligence en matière de gestion des risques d'inondation.
PPA-DDTM_70	DDTM	_C4C	Le zonage d'habitat individuel est à privilégier dans ce contexte. Les dispositions du document d'urbanisme ont été actualisées en matière de présentation et de justification font que la stratégie adoptée par la CDC marque de lisibilité.	Or, le règlement du PLU autorise les extensions de logements que sous conditions, ces dernières faisant échos à la problématique du risque d'inondation. Il en est de même pour les réalisations de logements. Il a été fait le choix de tablier une valeur forfaitaire de 2m (taux de étude ou de modification). La CDC ne saurait effectivement porter seule la responsabilité et la charge de telles décisions car elles ne sont pas engagées et réalisées, le PLU pourra évidemment être adapté.

Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	Réponses de la Communauté de communes
PPA-DDTM_71	DDTM	_C4C	Le risque d'éclatement de falaises et le risque d'effondrement de carrières souterraines sont circonscrits à la commune de BAZAS. Les zones concernées par ces deux risques sont bien été représentées sur le plan des prescriptions « risques ». Elles sont néanmoins très peu lisibles. Toutes extensions ou nouvelles constructions sont interdites dans ces secteurs. Il convient ainsi de corriger les problèmes de lisibilité desdits secteurs à travers par exemple des zooms pertinents sur certains secteurs d'OP délimités selon des logiques parcellaires malvenues. Les périmètres de ces secteurs doivent être retravaillés dans un objectif de lisibilité et de cohérence. Le PLU n'a donc plus ce rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque	La carte "isque" de Bazas sera complétée par deux encarts zonnant sur les secteurs concernés.
PPA-DDTM_72	DDTM	_C4C	L'étude de ce risque, menée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), a conduit à deux niveaux d'alerte sur la communauté de communes à savoir : alerte fort et alerte moyen. Au demeurant, la législation a évolué en 2020 un matière de prise en compte de ce risque. Les nouvelles dispositions tendent à mieux informer, lors de la transaction immobilière ou la construction d'un ouvrage, quant à la nature du sol et à la manière de mieux prévenir les risques liés aux mouvements de terrain induits par le retrait-gonflement des argiles. Le PLU n'a donc plus ce rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque	Pour une bonne information du public et offrir une connaissance de l'ensemble des risques, la donnée sera maintenue sur les planches "risques" du PLU. Cette demande semble en contradiction avec la requête précitée relative à la prise en compte de falaises des zones inondables qui n'a qu'une valeur informative...
PPA-DDTM_73	DDTM	Bazas	Plusieurs OPAC doivent par ailleurs être reprises. Le principe selon lequel il convient de réduire au mieux l'interface entre l'urbanisation et la forêt n'est pas respecté sur certains secteurs d'OP délimités selon des logiques parcellaires malvenues. Les périmètres de ces secteurs doivent être retravaillés dans un objectif de lisibilité et de cohérence. Le PLU n'a donc plus ce rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque	Afin d'améliorer la prise en compte du risque incendie sur ce secteur : - le tracé de la piste périmétrale est modifié pour offrir une meilleure exposition à l'axe en adoptant un tracé plus "rectiligne" - la bande de recul inconstructible a été élargie à 20 m, dont 5 m pris sur le fond de chaque lot à bâtir
PPA-DDTM_74	DDTM	Escaldes	Plusieurs OPAC doivent par ailleurs être reprises. Le principe selon lequel il convient de réduire au mieux l'interface entre l'urbanisation et la forêt n'est pas respecté sur certains secteurs d'OP délimités selon des logiques parcellaires malvenues. Les périmètres de ces secteurs doivent être retravaillés dans un objectif de lisibilité et de cohérence. Le PLU n'a donc plus ce rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque	Au vu du contexte foncier communal, il n'est pas possible sans aggraver le périmètre de l'OPAC, de modifier le tracé de la piste périmétrale pour qu'il adopte un tracé plus "rectiligne". Toutefois, la bande de recul inconstructible a été élargie à 20 m, dont 5 m pris sur le fond de chaque lot à bâtir.
PPA-DDTM_75	DDTM	Marimbaut	Plusieurs OPAC doivent par ailleurs être reprises. Le principe selon lequel il convient de réduire au mieux l'interface entre l'urbanisation et la forêt n'est pas respecté sur certains secteurs d'OP délimités selon des logiques parcellaires malvenues. Les périmètres de ces secteurs doivent être retravaillés dans un objectif de lisibilité et de cohérence. Le PLU n'a donc plus ce rôle majeur à jouer dans la prise en compte de ce risque	Au vu du contexte foncier communal, il n'est pas possible sans aggraver le périmètre de l'OPAC, de modifier le tracé de la piste périmétrale pour qu'il adopte un tracé plus "rectiligne". Toutefois, la bande de recul inconstructible a été élargie à 20 m, dont 5 m pris sur le fond de chaque lot à bâtir.
PPA-DDTM_76	DDTM	_C4C	Le traitement des falaises est également à reprendre sur de nombreuses OPAC. La bande tampon dédiée est parfois absente, incomplète ou se situe hors de l'OPAC ce qui le rend tout à fait inopérant. Il convient donc dans un premier temps de s'assurer que tous les secteurs en contact avec un massif boisé imposent au sein du périmètre de l'OPAC une bande tampon sur tout le linéaire d'interface Urbanisation/forêt.	Les OPAC seront ajustées pour ajouter, le cas échéant, des bandes tampon lorsqu'elles sont manquantes.
PPA-DDTM_77	DDTM	_C4C	Cette bande tampon doit par ailleurs être inconstructible, permettre une mise à distance du risque incendie à travers, a minima, un débroussaillage et une mise à distance combustible et inclure une piste périmétrale permettant l'accès des pompiers. Le règlement écrit et les OPAC doivent être plus explicites sur ces différents points.	Le cahier des OPAC sera complété par une partie "orientations communes" dédiée au traitement des bandes tampon selon la nature des contacts. Il sera indiqué dans les OPAC, pour les communes concernées, que cette bande tampon se situe en dehors des lots assurant ainsi son inconstructibilité, de même que la piste périmétrale pour les engins du SDIS se situe en dehors des lots. De plus, il sera qu'une plantation de feuillus est imposé au contact avec le massif forestier.
PPA-DDTM_78	DDTM	_C4C	La question de l'épaisseur de cette bande tampon se pose également. Une largeur minimale de 50 m est fortement recommandée, soit une distance sensiblement supérieure à celle qui est proposée dans le PLU. Cet objectif pourrait ne pas être atteint sur certains secteurs, sous réserve que les aménagements proposés permettent une réduction notable de la vulnérabilité desdits secteurs (aménagement qui profite aux nouvelles constructions mais également à l'existant). Les secteurs de développement qui viennent améliorer la compatibilité de l'enveloppe urbaine actuelle pourraient s'inscrire dans cette logique.	La bande tampon servira à réduire le risque incendie et, de fait, les compensera des 2 mètres qui lui permettra d'atteindre une épaisseur d'un mètre 20 m ; - la bande de recul inconstructible sera élargie à 20 m, dont 5 m pris sur le fond de chaque lot à bâtir ; - la bande de recul inconstructible sera élargie à 20 m, dont 5 m pris sur le fond de chaque lot à bâtir ; - au vu d'une section de bande inconstructible d'une largeur de 8 m inscrite dans chacun des lots concernés, il sera demandé de compléter les lots concernés par une bande de recul inconstructible d'une largeur de 8 m inscrite dans chacun des lots concernés, pouvant ainsi consulter les fonds de jardin
PPA-DDTM_79	DDTM	_C4C	La question du traitement des zones tampon entre l'urbanisation et la forêt reste un chantier sur lequel nous devons collectivement progresser. La mise en œuvre de ce futur PLU pourra être l'occasion de faire émerger certains projets démonstrateurs en la matière. Les secteurs de développement économiques sous maîtrise foncière communale ou CAC pourraient à ce titre constituer des terrains d'expérimentation de choix.	La CAC partage l'idée de développer des projets démonstrateurs. Pour cela, il convient de limiter les contraintes dans le règlement et de profiler pleinement des souplesses offertes par l'outil OAP.
PPA-DDTM_80	DDTM	_C4C	Le PLU sera inévitablement amené à évoluer régulièrement, qu'il s'agisse de composer avec des évolutions réglementaires ou d'assurer un développement pertinent du territoire. Bien préparés, ces évolutions ne seront pas appréhendées comme des contraintes négatives. Ainsi, les sujets de développement associés à ces futures évolutions mériteraient d'être creusés sans attendre.	Notre réponse d'avant sur la prise en compte du risque incendie démontre bien le caractère novateur dans la mise en œuvre de mesures de réduction de cet aléa.
PPA-DDTM_81	DDTM	_C4C	Il est également important de progresser sur le volet technique du dispositif de suivi qui sera mis en place, le document proposant en la matière une liste d'indicateurs plus succinctor. Cette dernière s'avère par ailleurs uniquement orientée vers la mesure des impacts de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, alors que l'outil de suivi doit également permettre à la CAC de piloter de manière éclairée sa stratégie de développement (indicateurs relatifs à la production de logement, y compris qualitatifs, indicateurs dédiés au développement économique, etc.).	L'organisation de la gouvernance pour "faire vivre le PLU" est exposée pages 194 et 195 de l'évaluation environnementale
PPA-DDTM_82	DDTM	_C4C	Le règlement écrit est peu lisible pour un public non averti, notamment sur les dispositions générales. En effet, dans les dispositions générales pour la qualité urbaine, architecturale, paysagère et paysagère, la lecture en deux temps des prescriptions relatives aux constructions existantes et aux nouvelles constructions s'avère difficile à appréhender. Une autre option -potentiellement plus lisible- consisterait à regrouper toutes les dispositions concernant les constructions existantes, d'une part, puis toutes celles relatives aux constructions nouvelles, d'autre part.	Le code de l'urbanisme s'applique que dans le cas d'un PLU soumis à évaluation environnementale (article R. 151-3), le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan [...] Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Toutefois, pour faciliter le suivi du PLU sur d'autres thématiques, d'autres indicateurs seront ajoutés.
PPA-DDTM_83	DDTM	_C4C	Il est fait référence au livre blanc du parc naturel régional des Landes de Gascogne. Un rappel des communes concernées dans le règlement écrit serait utile.	La CDC ne souhaite procéder à une reprise intégrale du règlement.
PPA-DDTM_84	DDTM	_C4C	La définition de la zone humide doit être complétée sur sa caractérisation. En effet, celle-ci est caractérisée soit par le critère floristique, soit par le critère pédo-logique.	Le règlement sera complété
PPA-DDTM_85	DDTM	_C4C	Une étude pour réduire la bande d'inconstructibilité le long des axes routiers a été menée pour deux secteurs : Bazas et Caplèux. Ces bandes de largeurs différentes suivant les secteurs doivent être explicitement rappelées dans les OPAC correspondantes.	La méthode employée pour caractériser et qualifier les zones humides identifiées lors des expertises écologiques des sites de développement environnementale.
PPA-DDTM_86	DDTM	_C4C	La STECAL n°57 à Coualède, en secteur NSA, est destinée à l'extension d'un élevage canin existant. Or, les dispositions du règlement écrit des secteurs NSA n'autorisent pas la activité agricole (règlement écrit p.142). Il convient donc de mettre en cohérence la vocation des STECAL avec le règlement du secteur concerné	Les OPAC concernées seront modifiées pour faire apparaître ces bande d'inconstructibilité
PPA-DDTM_87	DDTM	_C4C	Au sein de la communauté de communes, 9 communes sont concernées par le grand projet ferroviaire du sud-ouest déclaré d'utilité publique (DUP). La carte du tracé retenu par décret du 02 juin 2016 devra remplacer la carte des décisions ministérielles de 2012 et 2013 présente dans l'Etat Initial de l'Environnement.	Le STECAL a été supprimé.
PPA-DDTM_88	DDTM	_C4C	Le règlement écrit dans sa rédaction ne reprend pas les dispositions introduites lors de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme suite à la DUP. Les dispositions relatives à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés dans tous les secteurs, y compris les zones humides, les réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires, ainsi que les corridors.	La carte de l'EIE sera modifiée
PPA-DDTM_89	DDTM	_C4C	Le tableau des équipements réservés à usage agricole initial, l'aménagement de la future LCV, pour les emprises relatives au projet. Il conviendrait de reprendre l'indicateur relatif au respect de la compatibilité des documents d'urbanisme à savoir « Projet d'opérations nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses communes connexes ».	Les dispositions générales du règlement écrit seront complétées
PPA-DDTM_90	DDTM	_C4C	Des EBC ont été mis en place sur les emprises relatives à la réalisation du projet sur les communes d'Escaldes, Lemme-Musset et Siscos. Ces EBC doivent être complétés, notamment en ce qui concerne les emprises d'urbanisme : suppression des EBC relatifs à environ 50 m de part et d'autre des emprises du projet, limités à l'emplacement réservé en secteur Natura 2000	Le tableau des ER sera modifié.
PPA-DDTM_91	DDTM	_C4C	Il conviendrait de compléter en page 3, de l'annexe éléments de patrimoine du règlement écrit que le changement d'une sous destination à une autre dans une même sous destination est légal au titre de l'urbanisme. Il doit également être précisé que si cette sous destination n'est pas autorisée par le PLU, le changement de sous destination est légal au titre de l'urbanisme	Des EBC seront supprimés en utilisant la méthode décrite.
PPA-DDTM_92	DDTM	_C4C	Le tableau des servitudes d'utilité publique est à actualiser en ce qui concerne la servitude PTT. Le tableau modifié sera transmis à la communauté de communes avant l'adoption du plan.	L'annexe du règlement sera modifiée
PPA-DDTM_93	DDTM	_C4C	Les annexes doivent comporter également la servitude ACA relative au Site Patrimonial Remarquable de Bazas.	Le tableau des SUP sera modifié.
PPA-DDTM_94	DDTM	_C4C	Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'évaluation des projets de développement soumis à l'approbation administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal. Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.	Des EBC seront supprimés en utilisant la méthode décrite.
PPA-INCO_01	INCO	_C4C	Les SICO sont partiellement pris en compte dans le diagnostic agricole. Si les AOC Bordeaux et Bordeaux supérieur sont cités et si la cartographie des aires parcelaires délimitées en AOC figure en annexe du règlement écrit, seul le territoire de Bazas est en évidence concernant les IGP. Pourant, outre 9 éleveurs pour l'IGP « Jambon de Bayonne », le territoire comptant, en 2021, 4 éleveurs pour l'IGP Canard à la graisse du Sud-Ouest, 2 pour l'IGP Volailles de Gascogne et 5 pour l'IGP Volailles des Landes.	Le diagnostic agricole sera complété, si cela est encore possible.

Envoyé en préfecture le 21/06/2024  
 Reçu en préfecture le 21/06/2024  
 Publié le  
 ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE



Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	Réponse de la Communauté de communes
PPA-INDO_02	INDO	_CJC	Le règlement écrit prévoit, p. 118, concernant les plantations et gestion des zones de contacts des zones à urbaniser, que « sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "X", et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réalisées des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ». Il est précisé que le coût de ce chantier sera pris en charge par le propriétaire de la parcelle concernée. Le règlement écrit prévoit également (à l'article 122-1) que « les zones bâties devront être enclavées par des haies diversifiées et entretenues par le propriétaire de la parcelle concernée ». La MAE recommande de préciser que le coût de ce chantier sera pris en charge par le propriétaire de la parcelle concernée. Le règlement écrit prévoit également (à l'article 122-2) que « les zones bâties devront être enclavées par des haies diversifiées et entretenues par le propriétaire de la parcelle concernée ». La MAE recommande de préciser que le coût de ce chantier sera pris en charge par le propriétaire de la parcelle concernée. Le règlement écrit prévoit également (à l'article 122-3) que « les zones bâties devront être enclavées par des haies diversifiées et entretenues par le propriétaire de la parcelle concernée ». La MAE recommande de préciser que le coût de ce chantier sera pris en charge par le propriétaire de la parcelle concernée.	Le règlement sera amendé dans ce sens
PPA-MRAe_01	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de présenter de façon plus détaillée, à l'échelle de la communauté de communes du bazadais, les effets des OPAH sur la rénovation du parc de logements.	Des éléments de bilan des OPAH seront ajoutés au rapport de présentation
PPA-MRAe_02	MRAe	_CJC	La MRAe recommande d'analyser les conséquences de l'ouverture de l'A65 sur le territoire intercommunal.	Le rapport de présentation pourra être complété par des éléments de synthèse issus du bilan LOTI de l'A65 et de l'avis du CGEOD sur ce bilan LOTI.
PPA-MRAe_03	MRAe	_CJC	Elle recommande également de compléter le dossier avec un état des voies cyclables et des chemins piétonniers.	Le rapport de présentation sera complété selon les données disponibles. L'absence de données sur les chemins piétonniers à l'échelle du territoire communal est peu probable.
PPA-MRAe_04	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de préciser les impacts sur l'organisation territoriale du bazadais, notamment ses impacts sur l'organisation territoriale du bazadais, ses impacts sur l'environnement (continuités écologiques, exposition des populations aux nuisances) et ses impacts en matière d'énergie et de transport (impacts des transports collectifs (perspectives de desserte sur le territoire ou à proximité), en particulier le projet de tramsway régional à grande vitesse (SRGV)).	L'ENVIRONNEMENT Toutefois, ce dernier sera complété avec des éléments de synthèse issus de l'étude d'impact du projet de la LGV. En tout état de cause, il n'est pas du ressort du PLU de présenter un état de l'impact du projet de LGV et des impacts.
PPA-MRAe_05	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de préciser les incidences des variations saisonnières de la population sur les déplacements, les consommations d'eau et l'assainissement des eaux usées.	La capacité d'accueil touristique actuelle et future, liée aux projets touristiques inscrits dans le PLU (changement de destination et STECAL touristique), ainsi que les consommations d'eau potable et d'eau usées qu'elles génèrent seront évaluées. La notion de variation saisonnière de la population sur les consommations d'eau et l'assainissement sera ajoutée dans la partie incidences notables du PLU sur la ressource en eau dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et, selon les données disponibles, sur les déplacements dans le livre 1.1 DIAGNOSTIC.
PPA-MRAe_06	MRAe	_CJC	La MRAe recommande d'analyser les incidences de la densification des communes du territoire sur l'agriculture urbaine, afin d'anticiper notamment les éventuelles déperditions par rapport à l'agriculture existante.	Les objectifs de production de logements assignés à chaque commune tiennent compte des potentiels de densification et sont fixés au regard de l'agriculture urbaine viable. Il n'y a donc pas de déperdition par rapport à l'agriculture existante.
PPA-MRAe_07	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de réévaluer à la hausse les densités projetées en tenant compte du tissu urbain existant, ce qui pourrait permettre des opérations de réajustement ciblées.	L'évaluation des capacités de production de logements repose en effet sur les densités moyennes fixées par le SCOT afin d'assurer une cohérence entre ce dernier et le PLU. A ce stade et dans le cadre d'un document d'urbanisme de cette envergure, il est difficile d'affiner les résultats. Mais il convient de noter qu'il s'agit bien de densités "moyennes". Ainsi, elles peuvent être plus élevées dans les secteurs qui s'y prêtent.
PPA-MRAe_08	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de préciser les critères environnementaux pris en compte afin de justifier le choix du foncier potentiel disponible à vocation économique.	En outre, il est nécessaire de rappeler que l'essence de la morphologie bâtie du territoire intercommunal du Bazadais, correspond à des caractéristiques rurales. Il y a peu de bourgs constitués et l'habitat est dispersé. Cette densité doit être progressive et accompagnée et non exponentielle et subie, afin de pouvoir adapter au niveau de services et d'équipement existant. En outre, le niveau de disponibilité de la ressource en eau (basee en 2023 dans l'autorisation de prélèvement de tous les éléments à desservir, les consommations réservées appellent à une grande prudence sur l'accroissement des besoins en eau. D'autre part, le règlement offre une certaine souplesse afin d'augmenter dans une prochaine étape les droits à construire à fin de faire d'accroître le niveau de densité de logement là où le niveau d'équipement, de service et la capacité des réseaux autorisent.
PPA-MRAe_09	MRAe	_CJC	La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des menaces induites par les fragmentations des continuités écologiques dues en particulier au réseau routier.	Le potentiel foncier résiduel des zones d'activités a été identifié via une approche multicritère. Parmi ces critères ont été prises en compte les caractéristiques physiques (topographie, paysages, environnement...) et les "contraintes" réglementaires (permises Natura 2000, ZNIEFF..., capacité des réseaux...). La méthode sera précisée dans le rapport de présentation.
PPA-MRAe_10	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de s'appuyer sur l'étude d'impact du projet GFSO pour préciser ses incidences sur son territoire.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_11	MRAe	_CJC	La MRAe estime que le dossier doit présenter plus en détail le projet de ligne ferroviaire au sud-ouest, en précisant les secteurs susceptibles d'être impactés par les nuisances sonores.	L'emploi réservé pour le projet de la LGV Bordeaux-Toulouse fait l'objet d'une analyse environnementale dans le livre 1.4 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU BAZADAIS SUR L'ENVIRONNEMENT. Toutefois, cette dernière sera complétée avec des éléments de synthèse issus de l'étude d'impact du projet de la LGV. En tout état de cause, il n'est pas du ressort du PLU de présenter un état de l'impact du projet de LGV et des impacts. Toutefois, il n'est pas du ressort du PLU de présenter un état de l'impact du projet de LGV et des impacts. Toutefois, il n'est pas du ressort du PLU de présenter un état de l'impact du projet de LGV et des impacts.
PPA-MRAe_12	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de préciser les forces et les faiblesses du réseau de mobilités douces du territoire. Elle recommande également de prendre en compte l'évolution potentielle du report modal lié au projet GFSO.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_13	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de démontrer que le projet de PLU arrêté correspond au choix de moindre incidence environnementale, par rapport à des solutions de substitution raisonnables qui doivent être détaillées.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_14	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de démontrer la pertinence de la répartition des logements envisagés en prenant en compte les incidences de l'arrivée de la LGV GFSO et de la haute ferroviaire à Escadaux.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_15	MRAe	_CJC	La MRAe recommande d'intégrer les changements de destination dans l'objectif de production de logements. Ces logements doivent permettre de revaloriser à la baisse le nombre de logements à réaliser en extension.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_16	MRAe	Grignols	La MRAe recommande de justifier que les limites communales de Grignols n'a pas été identifiées, en particulier dans la perspective de maîtrise de la vocation du bourg, de la complémentarité de offre avec les pôles commerciaux (à proximité), optimisation des mobilités du quotidien, et l'absence d'un tissu urbain.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_17	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de la collectivité d'évaluer l'augmentation de la fréquentation touristique induite par le PLU, dans la perspective d'anticiper les incidences sur les déplacements, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_18	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de démontrer l'absence de l'objectif du SRAODET Nouvelle-Aquitaine en tenant compte en particulier des consommations d'espace des zones STECAL et aux emplacements réservés. L'objectif du SRAODET porte sur une réduction des consommations d'espace de 50 % par rapport à la période 2009-2015. Les objectifs du PLU étant définis sur la période 2020-2035, la MRAe recommande également de soustraire des objectifs de production de logements ceux qui ont été construits sur la période 2020-2023.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.
PPA-MRAe_19	MRAe	_CJC	La MRAe recommande de protéger rigoureusement également les zones humides repérées dans le cadre des inventaires écologiques réalisés pour identifier les secteurs de projets de moindre incidence environnementale.	L'analyse de la fragmentation territoriale présente dans le livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera complétée sur les incidences que les infrastructures gèreront de manière générale. Toutefois, il convient de préciser que le PLU ne conduit pas à la création de nouvelles infrastructures routières pouvant fragmenter les continuités écologiques. En effet, seuls sont prévus la création de voies au sein des OAP et certains élargissements de voies identifiés à travers d'emplacements réservés.

Publié le

ID : 033-200043982-20240619-DE-19062024\_01-DE

Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	Réponse de la Communauté de communes
PPA-MRAe_20	MRAe	_C4C	La MRAE recommande que la démarche de priorisation des secteurs de projet soit présentée en détail, afin de démontrer que les secteurs présentant le moins d'enjeux ont bien été retenus. Pour ce qui concerne les STECAL, il conviendrait de préciser si les enjeux en matière de biodiversité ont été identifiés uniquement sur la base d'analyses cartographiques, ou si des inventaires ont également été effectués.	La démarche de priorisation des secteurs de projet sera présentée plus en détail. L'analyse des STECAL se base sur des données bibliographiques et cartographiques, le non pas fait l'objet d'inventaires. Ces éléments de méthode seront précisés.
PPA-MRAe_21	MRAe	_C4C	La MRAE recommande à la collectivité de produire une estimation chiffrée de l'augmentation des besoins en eau, en tenant compte des besoins liés au logement et à l'agriculture, afin de pouvoir réaliser le projet dans de bonnes conditions, en envisageant le cas échéant un passage de l'urbanisation en lien avec les travaux de mise à niveau du réseau.	Si les données disponibles le permettent, une estimation chiffrée de l'augmentation des besoins en eau sera ajoutée dans la partie incidences notables du PLU sur la ressource en eau dans le livre 1.4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU/BAZADAIS SUR L'ENVIRONNEMENT
PPA-MRAe_22	MRAe	_C4C	La MRAE recommande de préciser si le critère de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été pris en compte dans l'identification des STECAL et des bâtiments susceptibles de changer de destination ; certains secteurs de projets pouvant alors en conséquence être recommandés.	Les cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ainsi que les schémas d'assainissement collectifs seront ajoutés au dossier. Toutefois, du fait l'imprécision de l'échelle et de l'incomplétude des analyses de sols sur les communes concernées qui concerne les hameaux existant en général, ces données n'ont pu être exploitées. Aussi, le critère de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif n'a pas été pris en compte dans l'identification des STECAL et des changements de destination. Toutefois, il convient de préciser que le règlement permet, lors de l'inscription des autorisations d'urbanisme, d'apporter une garantie pécuniaire précise que le terrain d'assiette du projet est inconstructible et le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction proposée ne peut y être implanté.
PPA-MRAe_23	MRAe	_C4C	La MRAE recommande de démontrer que le choix des sites de développement urbain constitue le choix de moindre impact concernant les nuisances sonores ; la dérogation à la réduction de la zone d'inconstructibilité constituant une solution en l'absence d'alternative avérée. Elle recommanderait de démontrer que le projet de PLU n'augmente pas, par le choix des secteurs de projets, l'exposition aux nuisances sonores liées au projet de ligne à grande vitesse GVSF.	Les dispositions d'assainissement prises dans les 3 OAP concernées permettent de réduire voire d'éviter l'exposition aux nuisances sonores. La partie 4.2. Des risques technologiques notables du livre 1.2.ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera amendée sur les secteurs susceptibles d'être impactés par les nuisances sonores du projet de la LGV.
PPA-MRAe_24	MRAe	_C4C	La MRAE recommande que les OAP soient enrichies d'orientations visant à garantir l'insertion des projets dans le trame des chemins, cyclables et piétonniers du territoire afin de favoriser le report modal au détriment de l'usage de la voiture individuelle.	Les OAP sectorielles qui s'y prêtent sont déjà complètes par des orientations favorisant les déplacements cyclables. En outre, il semble un peu incertain de parler de report modal sur des cheminements doux pour des communes rurales qui sont particulièrement distantes les unes des autres, ainsi que des pôles de vie, pour des déplacements du quotidien, et plus encore pour des motifs de déplacements domicile-travail supérieurs à 10 km.
PPA-MRAe_25	MRAe	_C4C	La MRAE recommande d'identifier réglementairement les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'énergies renouvelables en privilégiant les sites déjà artificialisés.	L'OAP thématique Energie expose des orientations pour mettre en œuvre la transition énergétique. Il est indiqué de préserver les réservoirs de biodiversité, de préserver le capital agricole et le potentiel agricole des sols, de privilégier des sites d'implantation pour le solaire et l'éolien compatibles avec la préservation de l'environnement et des paysages. Ainsi dans un principe de précaution, les secteurs d'implantation des énergies renouvelables seront définis en tenant compte des enjeux de biodiversité, d'habitats et de paysages. Les secteurs identifiés par des projets mobilisant les sites jugés prioritaires (sites artificialisés, anthropisés, pollués, ...) pour le développement des ENR. Elle sera complétée d'une carte où elles sont matérialisées, traduisant ainsi les prescriptions émises pour leur implantation par rapports aux enjeux environnementaux, paysagers, de risques et nuisances et la bonification de l'usage des sols.
PPA-PNR_01	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Certains recommandations spécifiques à la ligne d'activités de la faune apparaissent dans le règlement écrit pour les corridors écologiques terrestres. Il conviendrait de préciser si les mesures écologiques sont suffisamment détaillées, et notamment si les mesures de gestion des corridors écologiques terrestres stipulées dans le règlement écrit sont compatibles avec le règlement écrit. A ce titre, la disposition générale du règlement relative aux corridors écologiques terrestres stipule que l'ensemble des obstacles doit être perméable à la petite faune à l'exclusion des clôtures agricoles et des piscines. Les corridors écologiques sont par définition les lieux privilégiés pour le déplacement de la faune. Par conséquent, nous vous recommandons de modifier l'exclusion des clôtures agricoles au profit des "voies d'élevage".	Les OAP sectorielles qui s'y prêtent sont déjà complètes par des orientations favorisant les déplacements cyclables. En outre, il semble un peu incertain de parler de report modal sur des cheminements doux pour des communes rurales qui sont particulièrement distantes les unes des autres, ainsi que des pôles de vie, pour des déplacements du quotidien, et plus encore pour des motifs de déplacements domicile-travail supérieurs à 10 km.
PPA-PNR_02	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	A noter l'absence de prise en compte dans l'état initial de l'environnement des sites de la biodiversité communale qui permettrait d'enrichir les enjeux de connaissance.	Les éléments sur la biodiversité communale seront mentionnés dans l'état initial de l'environnement.
PPA-PNR_03	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Au sein de la présentation du règlement, les essences locales identifiées se confondent entre milieux naturels et espaces. Etant donné la présence d'une liste dressée des essences locales au sein du carnet de recommandations des OAP et d'une annexe au sein du règlement relative aux essences locales à planter, nous vous recommandons de préciser si les essences locales sont suffisamment détaillées, et notamment si les mesures de gestion des corridors écologiques terrestres stipulées dans le règlement écrit sont compatibles avec le règlement écrit. A ce titre, la disposition générale du règlement relative aux corridors écologiques terrestres stipule que l'ensemble des obstacles doit être perméable à la petite faune à l'exclusion des clôtures agricoles et des piscines. Les corridors écologiques sont par définition les lieux privilégiés pour le déplacement de la faune. Par conséquent, nous vous recommandons de modifier l'exclusion des clôtures agricoles au profit des "voies d'élevage".	Le S2, LES ESSENCES LOCALES A PLANTER de la partie 7 Annexes du règlement écrit sera maintenu car justement elle vise à s'appliquer à toutes les zones, ce que ne couvre pas le cahier de recommandation des aménagements qui ne vise que les sites couverts par une OAP et prend en compte la nature des sols du Bazadais qui est assez variée. Toutefois, il sera précisé qu'elle s'applique à toutes les zones du règlement.
PPA-PNR_04	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Les plans de prescription doivent figurer un emplacement réservé pour le projet de la LGV. Grande vitesse (LGV) reliant Bordeaux à Toulouse et à Espagne. En cohérence avec la mesure 62 et 63 de la charte, cette obligation vise à encourager le projet prend place sur des secteurs à enjeu environnemental (notamment les secteurs de continuités écologiques identifiés) et à enjeu patrimonial (paysage et habitat traditionnels) figurant au plan de Parc et par défaut dans une échelle locale. Le Parc sera attentif aux mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet du regard des enjeux.	Le chapitre 2.4 relatif aux espaces pouvant constituer des haies arbustives précisera qu'il s'agit d'espèces ornementales non envahissantes, adaptées au contexte et à utiliser en complément d'essences locales.
PPA-PNR_05	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Le PNR de PLU identifie plusieurs secteurs de milieux et de paysages d'accueil limités (STECAL) aux plans de zonage et au sein du rapport de présentation (justification des choix). Au regard du nombre de STECAL et de la vocation de ces secteurs, nous vous recommandons de présenter la nature et le programme de chaque projet.	L'emplacement réservé pour le projet de la LGV Bordeaux-Toulouse fait l'objet d'une analyse environnementale dans le livre 1.4 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU/BAZADAIS SUR L'ENVIRONNEMENT. Toutefois cette dernière sera complétée avec les éléments de la LGV. Il convient toutefois de préciser qu'il n'est pas du ressort du PLU de présenter "en détail" le projet de LGV et ses impacts.
PPA-PNR_06	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	La disposition générale 4.2.2.5 du règlement prévoit des orientations en vue d'intégrer qualitativement les enseignes, façades et volumes commercialisés ce que nous recommandons de préciser dans les recommandations à l'application. Nous recommandons également de préciser les conditions à mettre en œuvre pour favoriser une bonne intégration architecturale et paysagère de ces dispositifs. Pour les communes membres du Parc, les enseignes sont soumises à autorisation préalable.	Un livre "Fiches STECAL" (1.6.3) est déjà présent dans le PLU. Ce dernier présente les projets associés à chaque STECAL.
PPA-PNR_07	PNR des Landes de Gascogne	Paysages	La disposition générale 4.2.2.6 identifie par niveau de sensibilité paysagère les caractéristiques architecturales. Il convient de préciser en préalable de la disposition que ces niveaux de sensibilité sont représentés sur les planches graphiques. Nous recommandons que ces niveaux soient appliqués uniquement au secteur U de qui engendre une faible application et adéquation avec les caractéristiques des communes du Parc.	La disposition générale 4.2.2.5 du règlement écrit sera complétée pour mentionner la spécificité pour les enseignes localisées dans les communes membres du PNR des Landes de Gascogne d'être soumises à autorisation préalable.
PPA-PNR_08	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Le PADD couvrira l'ambition de structurer l'offre touristique du Bazadais autour d'une mise en valeur durable de ses atouts patrimoniaux. Cette vision, en cohérence avec la Charte du Parc et son objectif de développement de l'éco-tourisme, peut-être plus fortement déclinée en faisant référence : - En complément de la démarche professionnalisante et qualifiante, à l'accompagnement des entreprises touristiques dans leur transition écologique et sociale en partenariat avec le Parc naturel régional. - En précisant que le développement des activités de loisirs s'appuie sur les ressources locales dotées d'un patrimoine remarquable.	Un préambule sera ajouté dans la disposition générale 4.2.2.6 afin de préciser que les niveaux de sensibilité paysagère sont représentés sur les planches graphiques.
PPA-PNR_09	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Il convient d'indiquer qu'un zonage spécifique N ou A sera défini (selon le projet photovoltaïque) et présenté après que le PLU ait été adopté. En complément, nous vous recommandons d'étudier un suivi des autres projets photovoltaïques à l'échelle du PLU afin de vous assurer du respect de la limite de 40 ha à 15 ans.	Ces précisions pourront être apportées dans la justification des choix du PADD.
PPA-PNR_10	PNR des Landes de Gascogne	_C4C	Concernant les paysages ruraux, dans le cahier des recommandations nous vous proposons la rédaction suivante en lieu et place de : « La nature doit être préservée et valorisée dans son ensemble. La pollution lumineuse émise par les éclairages ne peut pas être perçue. Le ciel étoilé, porteur de biodiversité ainsi que notre santé. Un choix judicieux concernant la localisation et les caractéristiques de l'éclairage doit être appliqué, lors de projets de rénovation de l'éclairage ou d'installation de nouveau matériel, en alliant la nécessité d'économies d'énergie. Afin de réduire les impacts de la pollution lumineuse, il convient de veiller à ce que l'éclairage soit d'une intensité adaptée (évitement du flux lumineux orientés strictement vers les espaces de circulation) et (l'une température de couleur de l'ampoule la plus basse possible (évitement des couleurs froides les plus impactantes sur la faune et la santé humaine). En pièce jointe, le guide de recommandations de l'éclairage public que nous vous proposons de référencer dans l'OAP ou de l'intégrer au PLU.	Il est prévu de modifier l'OAP thématique "énergie". Le règlement écrit et le zonage. Ainsi, un secteur "Nir" dédié à l'implantation de parc photovoltaïque sera créé en zone naturelle à ce qui sera agrifié sur toutes les installations répondant à la notion d'agrivoltaïque.
PPA-SABVC_00	SA Bassin Garon	_C4C	Avis favorable sans réserve ni recommandation	N'appelle pas de réponse
PPA-SAGE_01	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	Le SCOT Sud Gironde a été approuvé le 18 février 2020 (avant la SAGE Garonne) et n'a donc pas assuré la compatibilité avec la SAGE Vallée de la Garonne. Ainsi, une analyse de la compatibilité entre la SAGE Vallée de la Garonne (PAGD - Règlement) et le projet de PLU est à prévoir.	L'analyse entre la SAGE Vallée de la Garonne et le projet de PLU sera complétée (PAGD - Règlement) dans le livre 1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.
PPA-SAGE_02	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	Le territoire de la Cdc du Bazadais est concerné par la commission géographique 6 du SAGE (cf. figure 1). Sur les 31 communes de la Communauté de Communes, 21 sont complètement ou partiellement sur le périmètre du SAGE (cf. figure 2) et non 30 comme indiqué dans l'EE page 86.	La page 86 du livre 1.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT sera corrigée en ce sens.
PPA-SAGE_03	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	Aucune possibilité réglementaire n'est donnée à la réutilisation des eaux usées traitées ou pluviales. Des expérimentations de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées ou pourraient être encouragées tout en s'assurant du suivi et contrôle des mesures sanitaires en vigueur concernant cette ressource.	Cette remarque révèle une mauvaise lecture des plans du PLU. En effet cette disposition est déjà présente dans 2 plans : 1) dans l'OAP thématique "eau" 2) dans le règlement écrit, dans la partie dédiée aux "dispositions générales" § 4.3.2.3 Eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 21/06/2024

Reçu en préfecture le 21/06/2024

Publié le

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE





Publié le

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA
PPA-SAGE_04	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	En 2022, la Commission Locale de l'Eau a produit une cartographie informative sur les Zones d'Expansion des Cues sur le périmètre du SAGE. L'objectif est de faciliter l'identification des ZEC afin de mieux les préserver et les restaurer. Cette donnée peut être partagée à la CC du Bazadais après signature d'une convention de données.
PPA-SAGE_05	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	La « Chartre Garonne et confluents » de la CLE prévoit un ensemble de mesures de gestion de la Garonne et ses affluents qui vont dans le sens de la volonté des élus de la Communauté de Communes du Bazadais. Il serait donc pertinent de travailler en collaboration avec l'équipe d'animation du SAGE afin d'assurer la cohérence entre les actions prévues pour valoriser les ressources naturelles tout en préservant le caractère rural du territoire et les recommandations de la chartre.
PPA-SAGE_06	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	La création d'un zonage spécifique aux zones humides (NZH) semble nécessaire afin de mieux les identifier et les préserver. Ce zonage doit être accompagné de règles interdisant tous travaux ou activités mettant en péril la zone humide et/ou son bassin d'alimentation.
PPA-SAGE_07	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	La CLE recommande d'introduire un renvoi à la règle 1 du SAGE dans le Règlement du PLU afin que les aménageurs et constructeurs soient informés le plus en amont possible pour appliquer la règle aux projets.
PPA-SAGE_08	SAGE Vallée de la Garonne	_C4C	La CLE recommande d'introduire un renvoi à la règle 2 du SAGE dans le Règlement du PLU afin que les aménageurs et constructeurs soient informés le plus en amont possible pour appliquer la règle aux projets. Ces projets risqueraient une non-conformité si cette règle du SAGE n'était pas appliquée. En effet, pour une prise en compte optimale de l'eau dans l'aménagement, il est essentiel de « penser l'eau dès la conception des projets.
PPA-SMScot_00	SM Scot	_C4C	Avis favorable sans réserve ni recommandation
PPA-CD33_01	Conseil Départemental	_C4C	Afin de favoriser la diversification des mobilités, notamment dans les secteurs en cours d'urbanisation, il est conseillé d'intégrer, dans le PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sur les aménagements cyclables à programmer
PPA-CD33_02	Conseil Départemental	_C4C	La réalisation d'un diagnostic de la circulation existante et future des modes actifs - piétons et cycles est nécessaire pour les OAP « situées » en agglomération » ou « hors agglomération » ayant un accès sur une route départementale conformément aux articles L226-2 et L228-3 du code de l'environnement.
PPA-CD33_03	Conseil Départemental	Bazas	Il est demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un classement « en agglomération » du carrefour entre la RD9 et le Chemin de Saint-Michel et d'inscrire cette prescription dans les OAP n°3.
PPA-CD33_04	Conseil Départemental	Bazas	Il est demandé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un classement « en agglomération » du carrefour entre la RD9 et le Chemin de Saint-Michel et d'inscrire cette prescription dans les OAP n°4.
PPA-CD33_05	Conseil Départemental	Bazas	Il est également demandé d'inscrire, dans la cartographie et le texte de l'OAP n°7, la sécurisation du carrefour entre la RD932E9 et la rue du Bay, dans la mesure où le développement de l'urbanisation engendrera la création potentielle de 85 logements. Les modalités de cette sécurisation seront à prévoir avec le Centre Routier Départemental (CRD).
PPA-CD33_06	Conseil Départemental	Bazas	Concernant le nouvel accès sur la RNS24 dans l'OAP n°9, il est conseillé d'étudier comme alternative potentielle, dans une logique d'anticipation, de limitation des coûts d'aménagement et de préservation de la fonction de transit de la RNS24, une desserte commune avec l'OAP n°5, par le chemin des Pimbes et la sécurisation de l'accès à la RD114, RD de catégorie 2. En fonction de l'augmentation des flux touristiques à cet emplacement, il sera nécessaire d'étudier avec le CRD l'aménagement le mieux approprié.
PPA-CD33_07	Conseil Départemental	Caploux	Afin de sécuriser l'opération d'aménagement de la zone économique (sauf l'objet de l'OAP n°4), il est conseillé d'inscrire, dans l'OAP, la sécurisation du carrefour du chemin d'accès à la RD114, RD de catégorie 2. En fonction de l'augmentation des flux touristiques à cet emplacement, il sera nécessaire d'étudier avec le CRD l'aménagement le mieux approprié.
PPA-CD33_08	Conseil Départemental	Caploux	Il est également conseillé d'inscrire, dans l'OAP n°5, la sécurisation de la RD124, RD de catégorie 3, 4 également afin d'anticiper les flux touristiques pour accéder à la zone économiquement créée.
PPA-CD33_09	Conseil Départemental	Cazats	Dans l'accès sur le niveau de l'OAP n°11, au niveau du virage sur la RD12E15, voie de catégorie 4, il est conseillé de prévoir un accès hors agglomération et un au niveau du panneau d'agglomération. Il est conseillé de ne pas prévoir dans l'OAP d'un seuil sec, au niveau du panneau d'agglomération, accompagné d'une prescription visant à garantir la visibilité et la sécurité dans ce virage, avec une zone de déchargement d'arbres et/ou arbustes qui pourraient compromettre cette visibilité.
PPA-CD33_10	Conseil Départemental	Le Nizan	Il est conseillé de déplacer les panneaux d'agglomération en amont de l'accès prévu à l'opération
PPA-CD33_11	Conseil Départemental	_C4C	Afin de favoriser la résilience du territoire face au changement climatique et maintenir le cheminement de l'eau, il serait pertinent d'intégrer, dans le PLU, des prescriptions plus fortes en matière de perméabilité des sols des espaces de stationnement et de plantation d'arbres (nombre imposé plus important dans le règlement, mise en place d'une arange, végétaux arbustes, arbrutaux et herbacées).
PPA-CD33_12	Conseil Départemental	_C4C	Le PLU pourrait favoriser davantage l'implantation de haies vives, de haies bocagères, supports de biodiversité particulièrement dans les zones pavillonnaires afin de composer des « îlots habitables».
PPA-CD33_13	Conseil Départemental	_C4C	Le document relatif au comportement des OAP thématiques sur le Paysage et la Biodiversité à l'Image des OAP Paysage et Biodiversité de Grenoble ou de l'OAP bocvide et agriculture de la commune d'Albiès.
PPA-CD33_14	Conseil Départemental	_C4C	Ce travail a été mené avec le soutien technique et financier de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Il a permis l'élaboration de différents protocoles PLU et d'une fiche d'accompagnement des élus. Les protocoles présentés dans l'état initial de l'environnement pourraient toutefois être actualisés dès que les autorisations de prélèvement pour l'eau potable et les dépassements.
PPA-CD33_15	Conseil Départemental	_C4C	Les Espaces Site et linéaire (ESL) dénommé "Lac de La Prade" à Bazas et "Lac de Tasse" à Caploux inscrits au Plan Départemental des Espaces Sites et Linéaires (PDSL) doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme de sorte qu'ils restent perméables et ouverts au public (cf plan ci-joint).
PPA-CD33_16	Conseil Départemental	_C4C	Il est en outre rappelé que les arbres qui présentent une valeur patrimoniale, peuvent être inscrits dans le PLU comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L-123-1-5-11 2° du code de l'urbanisme.
PPA-CD33_17	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 43 du règlement : "La suppression accidentelle ou intentionnelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'un boisement ou bosquet protégé entraine l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site ;</li> <li>• D'un alignement d'arbres, d'une haie agricole ou ripsive protégé entraine l'obligation de replanter une haie composée d'essences variées, locales ou adaptées au site, et à feuilles caduques"</li> </ul> Proposition du CD33 : "Pour la suppression d'un boisement ou bosquet, alignement d'arbres, haie agricole ou ripsive protégée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• replanter le même nombre d'arbres et espaces végétaux</li> <li>• respecter la densité végétale par exemple : si 3 arbres sont à côté l'un de l'autre ne pas replanter 3 arbres isolés</li> <li>• en cas de suppression d'une haie agricole ou ripsive protéger la replantation d'essences et d'espaces variés et locales (par exemple des haies vives qui favorisent la biodiversité)"</li> </ul>

Réponse de la Communauté de communes

Le principe de l'ORDRE D'EAU voudrait que ces données soient ouvertes et mises à disposition de tous, notamment de la collectivité, ce qui n'est pas le cas ici. De plus, il s'agit de la cartographie informative des ZEC caploux sur les données de l'annuaire de l'énergie de cette pour obtenir une classification des ZEC en 3 catégories. Aussi, l'identification de ZEC ne s'appuie pas sur un niveau de terrain réel et contraire, le CDC n'a pas été associé à ce travail et n'a pu valider ces ZEC. La CDC offre très peu de ruisseaux et cours d'eau débordant de leur lit et dont les enjeux menacent des constructions en bordure de ces derniers. En effet, l'ensemble des cours d'eau et ruisseaux est principalement bordé de zones agricoles et zones naturelles qui sont par défaut déjà inconstructibles. A ces données s'ajoutent les prescriptions de protection de la VNB et de réservoir de biodiversité qui longent ces derniers sur une épaisseur conséquente et empêchent tout nouveau aménagement ou installation. Dès lors, le domaine n'a pas été jugé suffisamment pertinent et adapté aux réalités du territoire du Bazadais, et donc n'a pas été pris en compte.

La charte sera mentionnée dans l'état initial de l'Environnement. Nous prendrons connaissance de cette dernière et compléterons les différentes pièces du PLU si la pertinence est justifiée.

Les zones humides sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une prescription qui est gérée par des dispositions spécifiques dans le règlement écrit. Cela permet une mise à jour plus aisée en cas d'ajouts de nouvelles zones humides : seule la carte de prescription est mise à jour. Au sein de ces espaces sont interdits les remblais, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant. Seules des exceptions sont autorisées. Il n'y a donc pas d'utilité à créer un zonage spécifique. L'intégration des zones humides identifiées par le SAGE a bien été protégée au sein de cette prescription dans le PLU. En outre, il convient de relaiser les espaces ainsi inventoriés. En effet, il y a de nombreux parcelles recouvrant des espaces de forêt de plénitudes ou de zones agricoles cultivées. Il est donc à minima nécessaire d'y assurer prospérer les activités déjà présentes, sans qu'elles produisent de nouvelles contraintes.

Même si, les zones humides étant identifiées et font l'objet de prescriptions cohérentes avec le SAGE, un renvoi vers le Sage et sa règle n°1 sera ajouté dans le règlement.

Un renvoi vers le Sage et sa règle n°2 sera ajouté dans le règlement.

Nappelle pas de réponse

L'OAP thématique n'est pas forcément un outil adéquat permettant de répondre à tous les enjeux du territoire, tels que le développement d'aménagements vélos. Pour faire cela, il aurait convenu de réaliser un PLU variant Plan de Mobilités (PLU-VM) mais cela demande d'autres moyens et un temps complémentaire. Il convient donc de se satisfaire de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme intercommunal qui peut éventuellement être amendé pour favoriser les modes doux, sans forcément créer et multiplier les OAP thématiques.

Ces articles du code de l'environnement indiquent pas que ces diagnostics sont nécessaires au stade du document d'urbanisme. Ces articles concernent les projets de réalisations ou de rénovations des voies urbaines (L228-2) et les réalisations et réaménagements des voies hors agglomérations (L228-3). Il convient de ne pas donner au PLU plus de pouvoir et de responsabilité qu'il n'en a déjà, sous peine de rendre l'élaboration du PLU irréalisable (besoins de moyens et de temps complémentaires...).

Cette OAP sera complétée en ce sens

Ce secteur est classé en zone Urbaine, il est donc déjà ouvert à l'urbanisation. Toutefois, cette OAP sera complétée pour conditionner l'urbanisation du secteur à un classement « en agglomération » du carrefour entre la RD9 et le Chemin de Saint-Michel. Toutefois, il convient de souligner que le CD33 précise que "Au regard de la jurisprudence administrative et des impératifs de sécurité, il est conseillé de classer les espaces urbanisés en agglomération lorsque la majorité des critères suivants est réunie : concentration de bâtiments situés de part et d'autre de la voie, espacement entre bâtiments de moins de 50 mètres, bâtiments proches de la route, longueur d'au moins 400 mètres, fréquence d'anticiper en classant en agglomération des secteurs qui ne réunissent pas encore ces critères.

Cette OAP sera complétée en ce sens

Cette option sera déduite et, selon l'OAP sera modifiée.

Il convient de préciser que la ZAE de caploux est déjà ouverte et son agrandissement est prévu depuis 2 ans. Toutefois, cette OAP CAP04 sera complétée en ce sens.

Cette OAP sera complétée en ce sens

Cette OAP sera complétée en ce sens

L'OAP sera complétée pour conditionner l'urbanisation du secteur à un classement « en agglomération » en amont de l'accès. Toutefois, il convient de souligner que le CD33 précise que "Au regard de la jurisprudence administrative et des impératifs de sécurité, il est conseillé de classer les espaces urbanisés en agglomération lorsque la majorité des critères suivants est réunie : concentration de bâtiments situés de part et d'autre de la voie, espacement entre bâtiments de moins de 50 mètres, bâtiments proches de la route, longueur d'au moins 400 mètres, fréquence significative d'accès riverains". Par conséquent, le CD33 demande à la Cdc d'anticiper en classant en agglomération des secteurs qui ne réunissent pas encore ces critères.

La CDC a procédé à la prise en compte de certaines modifications sur ces points voir les réponses ci-avant. Toutefois, la CDC ne souhaite pas intégrer des mesures dissuasives ou trop dans un premier temps d'application de son PLU. Le cas échéant, elle procédera à des ajustements dans le futur de son PLU sur ces points.

La protection d'un certain nombre d'alignement d'arbres et de haies sont déjà inscrits dans le PLU à partir de l'article L151-19. Le règlement écrit favorise la plantation de cultures végétales. De plus, le PLU impose la consultation de bases de données relatives aux secteurs de développement urbain et les espaces attendus, qu'ils soient agricoles, naturels ou forestiers.

Le PLU révisé déjà une OAP thématique relative à l'espèce et aux relative à l'eau. Il n'est pas réaliste de multiplier, avec un cadre d'ajout de des projets raisonnables et limités, des OAP pour chaque sujet. En outre, les OAP thématiques ne sont pas forcément les outils adéquates permettant de répondre à toutes les problématiques et enjeux du territoire.

L'EE sera complétée en ce sens.

Le PLU a pris en compte la vocation d'ouverture au public de ces 2 espaces, puisqu'ils bénéficient chacun d'un STECAL permettant l'aménagement de ces sites pour le public.

Le PLU protège à l'aide de cette prescription au moins une centaine d'arbres remarquables, alignement d'arbres, haies bocagères ou agricoles. Il est possible que cette prescription couvre pas tous les éléments le nécessitant, car il n'y a pas eu de recensement exhaustif. Toutefois, il convient au travers de ce PLU, d'admettre que ce premier "inventaire" pourra être complété dans ses prochaines évolutions.

Le règlement écrit sera complété en ce sens



Référence	PPA	Territoire concerné	Remarques émises par les PPA	Réponse de la Communauté de communes
PPA-CD33_18	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 68 du règlement : "Le ravalement des façades doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. A ce titre doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement." Proposition du CD33 : Pour des constructions neuves ou n'ayant pas d'intérêt patrimonial, le ravalement de façades peut aussi avoir pour objectif d'améliorer les performances énergétiques (par exemple : isolation par l'extérieur, isolants bio-sourcés : ouate de cellulose, laine de bois, laine de chanvre ... ), pour avoir une façade éco-citoyenne/bioclimatique Concernant la citation page 70 du règlement : "Lis obliques en bordure d'emprise publique pourront être à avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager" Proposition du CD33 : Favoriser/Privilégier davantage l'implantation de haies vives/haies bocagères supports de biodiversité particulièrement dans les zones pavillonnaires : • Interdire les haies mono spécifiques (thuyas, cyprèsus et lauriers) • Privilégier les essences locales • Haies obligatoires pour les nouveaux projets d'aménagement nouvelles constructions et en bordure d'espaces libres paysagers	Il s'agit d'une mesure destinée au bâti existant et d'autre part, dans le règlement écrit, le § 4 "Travaux d'entretien pour l'extérieur" (p68) aborde plus spécifiquement l'aspect de rénovation qui a pour objet la rénovation thermique des bâtiments par l'extérieur. La nombreuses jurisprudences sur l'emploi des matériaux ne permet d'inscrire cette proposition. La CDC ne reprendra pas cette proposition.
PPA-CD33_19	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 83 du règlement : "Les auteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation/dimensionnement/protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés." Proposition du CD33 : Pour les nouvelles constructions, préciser des prescriptions obligatoires intégrant les principes de l'architecture bioclimatique (par exemple la protection thermique des façades, la ventilation naturelle etc.). Concernant la citation page 84 du règlement : "Tous les parcs de stationnement générant plus de 80 places doivent être équipés d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables" Proposition du CD33 : • Interdire les panneaux photovoltaïques à vocation domestique au sol • 50% de la surface des parkings devra être couverte par des panneaux solaires (selon la loi Energies Renouvelables) • Le projet d'ombrières solaires doit préserver le plus possible les qualités paysagères environnantes • Favoriser des places de stationnement végétalisées, des aménagements paysagers végétalisés, plantation d'arbres pour lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.	Les haies mono-spécifiques sont déjà interdites et les essences locales sont imposées (page 71 du règlement).  Il convient de rappeler que les nouvelles constructions sont déjà soumises à la Réglementation Environnementale RE2020. Le règlement écrit évoque déjà des éléments au § 4.2.2. Performance énergétique et environnementale des constructions". La CDC n'ajoutera pas cette référence qui lui semble inutile dans ce cadre.
PPA-CD33_20	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 85 : "Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules) Ensemble du CD33 : Reformulation proposée : « L'ensemble des places de stationnement réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat devront faire l'objet d'un traitement paysager en surface, y compris les délaissés, prenant en compte le cycle de l'eau et doit être planifié d'au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement. » Les places de stationnement devront être perméables (ex : pavés sur sable, engazonnés ou matériaux poreux). Les places de stationnement engazonnées ne sont pas considérées comme des espaces végétalisés. L'arbre de hauteur (ex : arbre de hauteur 2 à 3 places, il peut être envisagé la plantation de espèces (arbuste avec tronc multiple) : 1 arbre par place de stationnement. Il est conseillé une stratégie de plantation en fosse continue. Cette dernière favorise l'entre-àide des sujets, une meilleure santé de l'alignement et limite les coûts d'entretien (maladie, sécheresse etc.)	Toutes les toitures ne bénéficient pas d'une orientation optimale. De fait, pour certains propriétaires voulant s'équiper en matériels de production photovoltaïques domestiques ils ne peuvent que les disposer au sol. La CDC ne veut pas limiter cette possibilité, néanmoins, elle va ajouter une disposition afin que la pose de panneaux photovoltaïques au sol ne soit pas visible depuis le domaine public, mais masqué par un écran végétal. De plus, la CDC modifiera sa disposition sur le recouvrement des aires de stationnement par des panneaux photovoltaïques, pour reprendre celle du cadre législatif : "Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés devront être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergie renouvelable sur la totalité de leur plan de surface assurant l'ombrage". En outre, l'obligation de cette disposition sera mentionnée également dans la partie § 4.2.4. Stationnement".
PPA-CD33_21	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 110, 122, 123 du règlement : Le taux minimal d'espaces perméables est de 20% de la surface totale du terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles déjà perméabilisées à plus de 80 % à la date d'approbation du PLU. Au moins 30% des surfaces dédiées au stationnement de surface doivent être perméables. 50 % de la surface de stationnement sera réalisée en revêtement drainant. Proposition du CD33 : Il sera pertinent d'être plus ambitieux : imposer la totalité des places de stationnement en revêtements perméables. Une stratégie paysagère ayant un impact en terme de fraîcheur nécessaire de l'espace. Une surface de 2,5m2 n'est pas suffisante. Des petites espaces plantés éparpillés offrent un confort d'entretien supérieur.	La CDC répondra pour partie la proposition du CD33 dans le § 4.2.3. Traitement paysager des aires de stationnement". Toutefois, la CDC ne répondra pas la proposition d'augmenter la densité d'arbres à planter par place de stationnement ce qui ne semble pas compatible avec le rôle de ces espaces de stationnement pour automobile qui nécessite du dégagement pour les véhicules surtout si les arbres voient leur tronc s'épaissir...
PPA-CD33_22	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 110 et 118 : (zone urbaine, AUA, vocation résidentielle et écoparc) Sur les parcelles allouées en limite d'une zone agricole, "à l'extérieur d'une zone naturelle "N" devront être réalisés des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 2 m. Proposition du CD33 : Ajouter en limite des espaces libres de construction et cartographier les différents types de haies dans le PLU pour les prioriser : • Les haies fixes : repèrent les endroits où l'urbanisation n'est pas censée se poursuivre sur les terres agricoles et naturelles qu'elle avoisine selon les documents d'urbanisme. • Les haies fixes à aménager (le contact entre espace urbanisé et naturel/agricole n'a pas été pensé (urbanisation éco-citoyenne) = besoin d'intervention). • Les haies temporaires : repèrent les endroits où l'urbanisation doit encore se poursuivre, malgré les documents d'urbanisme. Ce sont des lieux temporaires (urbanisme de transition, tacite). Les haies à terme : repèrent les endroits où à plus long terme, l'urbanisation doit se terminer, d'après les documents d'urbanisme.	Il convient de trouver un équilibre avec les réalités opérationnelles. La CDC va intégrer une partie de ces propositions : la disposition p110 pour indiquer "Au moins 50 % des surfaces dédiées au stationnement de plein air auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol". En outre la disposition 4.2.3.2. Traitement paysager des aires de stationnement "sera complétée aussi avec cette disposition.
PPA-CD33_23	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 110 et 118 : (zone urbaine, AUA, vocation résidentielle et écoparc) Sur les parcelles allouées en limite d'une zone agricole, "à l'extérieur d'une zone naturelle "N" devront être réalisés des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 2 m. Proposition du CD33 : Ajouter en limite des espaces libres de construction et cartographier les différents types de haies dans le PLU pour les prioriser : • Les haies fixes : repèrent les endroits où l'urbanisation n'est pas censée se poursuivre sur les terres agricoles et naturelles qu'elle avoisine selon les documents d'urbanisme. • Les haies fixes à aménager (le contact entre espace urbanisé et naturel/agricole n'a pas été pensé (urbanisation éco-citoyenne) = besoin d'intervention). • Les haies temporaires : repèrent les endroits où l'urbanisation doit encore se poursuivre, malgré les documents d'urbanisme. Ce sont des lieux temporaires (urbanisme de transition, tacite). Les haies à terme : repèrent les endroits où à plus long terme, l'urbanisation doit se terminer, d'après les documents d'urbanisme.	La CDC a prévu d'augmenter l'épaisseur de cette bande tampon pour la porter à 5 m dans le règlement écrit à la fois en zone urbaine et en zone à urbaniser. Toutefois, la CDC n'intégrera pas les autres propositions du CD33 sur l'implantation de haies fixes et/ou temporaires.
PPA-CD33_24	Conseil Départemental	_C4C	Concernant la citation page 118 du règlement : (zone AU à vocation résidentielle - AUH) Le taux minimal d'espaces perméables est de 30% au minimum de la surface totale du terrain, d'espaces pavillonnaires fertiles en annexes : Proposition du CD33 : Il serait pertinent de proposer 50% d'espaces perméables. (ex. stationnement perméables et jardins en pleine terre) au sol, au climat et aux usages locaux, présente l'intérêt d'une intégration harmonieuse au paysage	La part de 50% semble élevée au regard des attentes d'optimisation du foncier pour lutter contre l'étallement urbain. La CDC ne prendra pas en compte cette proposition.
PPA-CD33_25	Conseil Départemental	_C4C	Proposition du CD33 : • Ajouter des bacs végétaux locaux • Aborder davantage les questions de rénovation et de désimperméabilisation Concernant la citation page 30 du PADD : "Protéger les bosquets emblématiques (ripisylves du réseau hydrographique, bosquets de feuillus - hêtres, peupliers, chênes, feuillus...).	Cela nécessiterait un travail complémentaire très important pour une plus-value relativement limitée. La CDC ne souhaite pas intégrer cette proposition.
PPA-CD33_26	Conseil Départemental	_C4C	Proposition du CD33 : "Il est essentiel de limiter le développement de la populi culture (à favoriser la biodiversité par la constitution de milieux plus diversifiés et plus riches et préserver des vues sur les cours d'eau). Concernant la citation page 164 du règlement : L'utilisation d'essences végétales poussant à l'état naturel ou naturelles qu'elle avoisine selon les documents d'urbanisme.	Le PADD a été débattu et ne sera pas modifié à ce stade.
PPA-CD33_27	Conseil Départemental	_C4C	Sur la commune de Bernos-Beaulieu, les forages de reconnaissance réalisés dans la zone A de l'OP Secteur d'aménagement BEROT dans le but de d'élucider les eaux du stade pour y abaisser le niveau en sulfates n'ont pas donné les résultats escomptés, ils sont donc abandonnés ce qui libère leur zone d'implantation. Les eaux du stade seront à l'avenir diluées avec les eaux de la source prélevées près du centre de loisir qui jouxte le Cron et qui alimentent le réseau eau potable du Syndicat.	Cela nécessiterait un travail complémentaire très important pour une plus-value relativement limitée. La CDC ne souhaite pas intégrer ces propositions.
PPA_SIEA_SUD_BAZADAIS_1	SIEA du Sud Bazadais	Bernos-Beaulieu	La CDC prend acte de la suppression de ce forage de reconnaissance. De fait, elle supprime l'emprise prévue à cet effet dans l'OP-BEROT. L'espace restitué sera valorisé par le développement résidentiel (individuel/groupe).	La CDC prend acte de la suppression de ce forage de reconnaissance. De fait, elle supprime l'emprise prévue à cet effet dans l'OP-BEROT. L'espace restitué sera valorisé par le développement résidentiel (individuel/groupe).

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune de communes	Observations (rélatées par la commission d'enquête)	Statut	Réponses de la Communauté de communes
ENQ-1	SAIEPA de la Gironde de Lem et Maset		Commune de communes	Remise d'un courrier en tant que PPA par le SAIEPA, pour avoir sur les écrans entre la disponibilité de la ressource en eau (insuffisante) et l'accroissement de population. PJ1 R1 GRI 001	ACCEPTÉ	Il est prévu de différer l'ouverture des sites de développement résidentiel de Gironde parcs qu'il s'agit de la commune qui possède les capacités d'accueil les plus importantes, et donc les futurs besoins en eau potable les plus impactants pour le syndicat. Aussi, l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une OAP et qui sont classés en zone urbaine UH ou en zone à urbaniser "AU1A" et dont les droits à construire ne sont pas déjà cristallisés par une autorisation d'urbanisme déjà acceptée se verra reclassés en zone ZNU. Au total, ces mesures de planification de logements qui sera différenciées. Cette évolution permettra d'atténuer la pression sur les besoins en eau en attendant que les besoins d'économie de la ressource et l'arrivée d'un nouveau forage augmentent le niveau de ressource disponible sur ce secteur à moyen terme. De plus, une étude de faisabilité, réalisée par un professionnel indépendant, a permis de constater que les besoins en eau potable ne sont pas trop élevés et que l'usage de ce titre n'est pas privilégié donc de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêt et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-2	Mme Bernigac Nathalie		Commune de communes	Mme Bernigac interpelle la commission d'enquête car il lui est difficile de télécharger les documents, elle estime que les horaires proposés en mairie ou à la CDC ne sont pas diversifiés et encore moins aux personnes qui travaillent. Le lien pour apporter ces remarques n'est pas mis en évidence. Elle demande de bien vouloir clarifier cette situation	VU	La collectivité et le commissaire enquêteur ont déjà répondu à ces allégations dans le cadre du PV de la commission d'enquête.
ENQ-3	Mme Nathalie Bernigac		Commune de communes	Mme Bernigac adresse un nouveau message par lequel elle manifeste un profond mécontentement. Horaires respectueux. Pas de permanence entre 12h et 13h30, aucune après 16h, pas de samedi après-midi. Ressent une volonté d'opacité, refus d'envoyer les documents par mail.	VU	La collectivité et le commissaire enquêteur ont déjà répondu à ces allégations dans le cadre du PV de la commission d'enquête.
ENQ-4	M. LAMBERT		Commune de communes	Observation également reçue par email le 01/10/2023 Pourquoi ne trouve-t-on que peu d'arbres dans le patrimoine bâti à protéger ? Pourquoi ne pas considérer le patrimoine bâti et le végétal comme un ensemble ? Pourquoi ne pas avoir réparé et protégé les arbres Pourquoi ne pas avoir repensé et protégé les cônes de vue ? Les éléments de patrimoine bâti à protéger ont un caractère patrimonial. Il est proposé d'ajouter à minima quelques éléments à Bazas (paysage, tanneries du faubourg Saint-Anoine, château de Saint-Vincent et son parc) et à Bernos-Beaulac (fontaine) EBC : il est proposé de classer les espaces naturels présents au sein de l'urban. OAP BAZ-04 : cette proposition aurait conduit à une annulation du PLU de Bazas en 2004. OAP BAZ-03 : cette OAP pourrait avoir un impact sur un cône de vue sur la cathédrale, le terrain devrait être classé en zone Ap. Règlement écrit : demande que le livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage du PNR (volumes, volumes, couvertures, enduits, menuiseries, annexes. Mise en cohérence le PLU avec le SPR de Bazas. Inscrire la voie verte de Bazas et exprimer sa fonction dans la TVB. compléter le rapport de présentation sur le sujet du stationnement, pour déterminer les besoins complémentaires. Rendre le PLU plus compatible avec des déplacements doux.	REFUSÉ. PARTIELLEMENT	Ces questions ont déjà été évoquées par la commission d'enquête (voir les réponses apportées par la CDC à ces questions dans le PV de la commission d'enquête). Sur le périmètre de la SPR de Bazas, le choix a été fait de ne pas superposer une prescription de protection patrimoniale surpluésaire, de niveau inférieur à celle dernière. Celle-ci peut entrer en contradiction avec les mesures stipulées sur les Monuments historiques. En effet, dans ce périmètre (SPR), toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme requièrent l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Enfin, le futur Patrimoine Délimité des Abords (qui remplacera les 18 servitudes "AC" sur le centre historique de Bazas) pour ambition de protéger également tous les panoramas sur la cathédrale, puisque ce dernier s'étend bien au-delà des 500m de protection, et débordant largement en périphérie sur des tissus de faubourg et pavillonnaires (cf. réponse sur PDA). Les propositions de corrections relatives aux dispositions réglementaires traitant des aspects extérieurs des constructions seront prises en compte sur le patrimoine bâti. Le livre blanc du PNR/G sera ajouté dans le dossier de PLU et deviendra une annexe du règlement écrit. La piste cyclable ne peut constituer, une trame verte, même si son tracé est bordé d'arbres. En effet, une trame verte ne peut être apposée sur cette infrastructure, puisque par définition celle dernière ne vise que des espaces naturels et non aménagés. Cette prescription empêcherait les travaux d'entretien et d'éventuelles extensions de ce réseau de mobilités douces. De plus, le Conseil Départemental de la Gironde qui en est le propriétaire et le gestionnaire de cette infrastructure s'oppose au classement de boisements en EBC, ou de toute autre prescription de type Trame Verte et Bleue en bordure de ses infrastructures afin justement de faciliter ses interventions d'entretien ou de développement du réseau.
ENQ-5	Mairie de Giscos	Zones U3A	Commune de communes	Signale des modifications à prendre en compte dans le règlement graphique et écrit des zones U3A, et la suppression de la servitude d'utilité publique PTZ par AP de 2021. (PJRNO17)	ACCEPTÉ	Oui, il s'agira de prendre en compte toutes les propositions qui corrigent des erreurs, des omissions ou réduisent le risque de contentieux et qui améliorent la compréhension et la lisibilité des dispositions du règlement écrit. La servitude PTZ sera supprimée.
ENQ-6	Anonyme	AE 377 AE 558, 559	Commune de communes	Plusieurs propositions sont effectuées et argumentées (PJRNO-022) : Préciser et justifier la délimitation des cônes de vues sur la cathédrale. Reconsidérer l'urbanisme prévu en fonction des préconisations du SCOT et objectifs du PLU (CI/PAD) ; prise compte du cône de vue sur un site majeur (la cité et la cathédrale de Bazas) depuis une voie de chemin Saint Jacques de Compostelle, en entrée de ville. Classer le terrain cadastré AB 377 (OAP BAZ204) en zone Ap.	REFUSÉ PARTIELLEMENT	Le PLU est compatible avec les dispositions du SCOT, tant en matière de développement urbain et économique, de consommation d'espace, d'armature urbaine ou de prescriptions pour la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le pôle territorial du Sud Gironde, personne publique associée, a justement produit un avis sur le PLU ne comportant aucune remarque allant de sens. Aucun nouveau cône de vue ne sera ajouté sur le centre-ville de Bazas, car le futur Périmètre Délimité des Abords (PDA) sera modifié pour intégrer la frange sud-ouest de la ville. En effet, comme répondu ci-avant (ENQ-4), il a été fait le choix de ne pas superposer une prescription pour rentrer en contradiction avec des servitudes de Monuments historiques. En effet, dans ce périmètre, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme requièrent l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Enfin, le futur PDA a pour ambition de protéger également tous les panoramas sur la cathédrale, puisque ce dernier s'étend bien au-delà des 500m de protection, et débordant largement en périphérie sur des tissus de faubourg et pavillonnaires.
ENQ-7	Anonyme		Commune de communes	OAP érogées. Dans le cadre de cette OAP, il doit être mentionné que pour toute nouvelle infrastructure, ligne TH, le raccordement doit se faire par lignes enterrées. Rappel de plusieurs dispositions concernant l'encastrement d'un village, site naturel.....	ACCEPTÉ	Oui, ces éléments seront pris en compte pour améliorer la mise en œuvre de l'OAP thématique "énergies".
ENQ-8	M. Tixier		Commune de communes	Il conviendrait de faire apparaître sur une carte spécifique les réseaux d'irrigation de Bazas et Caplieux. A intégrer dans annexes, sanitaires. Vérifier le classement des parcelles irrigables et les classer en zone A.	ACCEPTÉ	Oui, la carte prendra en compte le réseau d'irrigation développé sur 10 communes autour de Bazas. Elle sera insérée dans les annexes sanitaires, avec les autres plans de réseaux. Par ailleurs, le classement en zone agricole des parcelles desservies par le réseau d'irrigation sera vérifié. Au besoin, un certain nombre de parcelles classées en zone naturelle "N" sera reclassée en zone agricole "A" afin de permettre la viabilité et la pérennité de ce réseau et d'assurer la disposition d'un capital "foncier" irrigable pour de futures implantations ou l'extension d'exploitations agricoles.
ENQ-9	Anonyme		Commune de communes	Cette observation précise qu'il manque une carte sur la sécurité incendie. Elle reprend plusieurs propositions détaillées.	ACCEPTÉ	Oui, la carte sera réalisée et ajoutée au dossier de PLU.
ENQ-10	M. Ails Bertrand		Commune de communes	Depose un document de deux pages qui souligne les incohérences du PLU par rapport au SCOT et expose les manquements les plus flagrants (PJR1-BAZ-019)	REFUSÉ	La protection du patrimoine s'appuie sur une perception très subjective et souvent personnelle. Ainsi, un élément bâti selon les différentes sensibilités de l'observateur peut prétendre à être protégé, soit pour des caractéristiques esthétiques, culturelles ou historiques... Ce sont les communes qui ont consulté elles-mêmes l'inventaire du patrimoine bâti, végétal et paysager (pièce 3.3 annexe du patrimoine). Selon les sensibilités et la qualité des éléments qui sont présents sur chaque commune, l'inventaire peut être relativement exhaustif ou très réduit. Lorsque le bien est distant de l'espace public et rendu inaccessible par une clôture, les propriétaires ont été sa pour fournir des photos. Toutefois, certains propriétaires ont refusé de voir leur bâti faire l'objet d'une protection, exigeant sa suppression. Par ailleurs, lorsqu'un bâtiment ancien a subi des évolutions trop préjudiciables, c'est-à-dire qui ont conduit à dénaturer ses qualités architecturales et son style initial, ce dernier n'a pas été retenu pour être protégé. C'est pour ces motifs que l'inventaire sur certaines communes peut sembler "incomplet". Aussi, plutôt que de recenser les potentielles lacunes de cet inventaire patrimonial, il faut voir ce travail comme un "premier recensement" qui pourra être largement complété par la suite. Par ailleurs, certaines modifications intervenues récemment sur des bâtiments actuels qui invite à ne pas trop figer les normes ou à élargir dans le passé... pour s'adapter aux besoins actuels qui invite à ne pas trop figer les normes ou à élargir dans le passé... Oui, car il s'agit d'une particularité du bâti agricole du bazadais qui mérite d'être prise en compte. En effet, sous un même volume (et toiture) se trouvaient plusieurs volumes de logement, la grange, l'étable, le chais... Le règlement écrit sera corrigé en ce sens.
ENQ-11	Anonyme		Commune de communes	Il manque selon cette personne une disposition pour autoriser la restauration des annexes accolées à l'habitation? (grange et autres) sans que ces opérations ne créent de nouveau logement.	ACCEPTÉ	Oui, car les modifications ont réduit l'emprise du STECAL (et son repositionnement dans l'espace naturel), l'éloigne du tissu boisé et des risques d'incendie. De plus le dossier de demande est complet.
ENQ-12	Anonyme		Commune de communes	Dossier complexe, repassera plus tard pour rencontrer un commissaire-enquêteur	VU	Non, car bien que les parcelles soient proches de la zone agglomérée du bourg, elles sont classées en zone agricole. Il n'a pas été prévu d'élever le bourg plus en profondeur sur cette frange Est.
ENQ-13	Stecal N°2	STECAL	Commune de communes	Suite aux observations de la DDTM Madame Mathieu représente son dossier en ayant tenu compte des préconisations de la CDPENAF. Les modifications portent sur :	ACCEPTÉ	Non, car bien que la parcelle soit proche de la zone agglomérée du bourg, elle est classée en zone naturelle. Il n'a pas été prévu d'élever le bourg plus en profondeur sur cette frange Sud.
ENQ-14	M. Sébastien Pascal	A 327, A 328, A 351	Commune de communes	Cette indivision sollicite la CDC afin que les parcelles A327, 328, 351 soient classées en zone U1H (constructibles) en zone constructible.	REFUSÉ	Non, car bien que la parcelle soit proche de la zone agglomérée du bourg, elle est classée en zone naturelle. Il n'a pas été prévu d'élever le bourg plus en profondeur sur cette frange Sud.
ENQ-15	M. Dupuch Pascal	123	Commune de communes	M. Dupuch intervient au nom de sa fille Elodie et demande que la parcelle 123 classée en zone N soit intégrée en zone constructible.	ACCEPTÉ	Oui, il s'agit de terrains à vocation agricole. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle "N" permet la construction de bâtiments et l'installation nécessaires exploitations agricoles.
ENQ-16	M. Sébastien Courbin	B118 et 121	Commune de communes	Mr Courbin émet un avis défavorable sur la modification de la nature des terres agricoles. En effet ses parcelles classées actuellement en zone A, seraient dans le nouveau PLU en zone N. Il argumente ce désaccord dans la pièce Jointe E-025.	ACCEPTÉ	Oui, car le nouveau positionnement défini pour le STECAL, dédié à l'implantation des hébergements, est désormais éloigné des boisements, et donc du risque incendie.
ENQ-17	Mme la Maire d'Albac		Commune de communes	Madame la maire de la commune émet un avis favorable sur la représentation du projet de Stecal N°2 de Mme Mathieu suite à la prise en compte des recommandations de la DDTM.	ACCEPTÉ	Oui, il s'agit de terrains à vocation agricole. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle "N" permet la construction de bâtiments et l'installation nécessaires exploitations agricoles.
ENQ-18	Me Evelyn Seymour	A 4586 et 4588	Commune de communes	Mme Seymour souhaite que ses parcelles A.4586 et 4588 classées en N dans le projet soient reprises en zone A	ACCEPTÉ	Oui, il s'agit de terrains à vocation agricole. Il convient de préciser que le classement en zone naturelle "N" permet la construction de bâtiments et l'installation nécessaires exploitations agricoles.
ENQ-19	M. Sébastien Courbin	B118 et 121	Commune de communes	Cette observation n'est qu'un doublon de l'observation référencée sous le N E-025	VU	





ANNEXE n°4		Observations (relatées par la commission d'enquête)		Réponse de la Communauté de communes	
N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune		
ENQ-48	RECHER Evelyne	B 1274	Bazas	Doublet avec l'observation R1-GRI-012	Doublet (voir réponse ENQ-51)
ENQ-49	Mme Clément Françoise	D 377	Bazas	Mme Clément demande que sur la parcelle D377 le nombre de lots constructibles passe de 4 à 5 lots.	REFUSÉ
ENQ-50	M et Mme GEVAERT Piern		Bazas	Voit E-023. En complément il est noté qu'un des bâtiments est identifié en patrimoine bâti à protéger. Les changements de destination rend le projet de maintien en état des bâtiments.	VU
ENQ-51	RECHER Evelyne	B 1274	Bazas	Demande de la classification de la totalité de la parcelle en U3C3 pour permettre un accès par le haut, et en conférence avec la classification des parcelles avoisinantes.	REFUSÉ
ENQ-52	Françoise Dupuy	ZC 34	Bazas	Demande la création d'un zonage pour photovoltaïque P1C-011	REFUSÉ
ENQ-53	M Lambert		Bazas	M Lambert fait des remarques sur ERBAZ03 avec des propositions sur les éléments du patrimoine ainsi que sur le règlement écrit.	ACCEPTÉ - PARTIELLEMENT
ENQ-54	M. Chesneau (colocif)		Bazas		REFUSÉ
ENQ-55	Mme de Bazas		Bazas		REFUSÉ
ENQ-56	Mme LECLUSE	E590 et E627	LE NIZAN	Mme Lecluse demande que les deux parcelles soient constructibles.	REFUSÉ
ENQ-57	Mr Aigry Denis		Bazas	Dépose un document de deux pages proposant la mise en place d'un cône de vue (P1-R1-BAZ-016)	REFUSÉ
ENQ-58	Mme Lafargue Françoise	G611	Bazas	Mme Lafargue souhaite que sa parcelle G611 soit constructible.	REFUSÉ
ENQ-59	Mr Bouffier Guillaume	B612/1643 / 1705 en zone U3Ac	Bazas	Demande la modification de la zone U3Ac indiquée au règlement graphique (P1-R1-BAZ-018)	VU
ENQ-60	Mr Décoré Gil	E 89	Bazas	Sa parcelle a été divisée en deux. Une partie en zone U1H et l'autre en zone A. Demande le classement de toute la parcelle en zone U1H.	REFUSÉ
ENQ-61	Anonyme	36 ZB 23	Bazas	Cette personne attire l'attention de la CDC car cette parcelle sur laquelle est prévu un STECAL "gens du voyage" est en zone humide avec un risque incendie important. Contesté ce stecal. Il est propriétaire de la parcelle mitoyenne 36 ZB 22.	REFUSÉ
ENQ-62	De Douhet d'Alzas	F121,1136 / F207 F20 10	Bazas	Demande que ces parcelles soient reclassées en zone N1H.	REFUSÉ
ENQ-63	Mme Bazas		Bazas	La mairie de Bazas demande la modification de différentes pièces du règlement du PLU (P1 RN-036	ACCEPTÉ
ENQ-64	M. BOURDONNE Fabrice	Z642	Bermos-Béaulac	M Bourdonné souhaite qu'un des bâtiments présents (ancienne étable et granges-séchoir) sur la parcelle (en zone A) dont il est propriétaire soit identifié comme pouvant changer de destination.	ACCEPTÉ
ENQ-65	M. Mme LANNELUC	776 (chemin de Cabrière)	Bermos-Béaulac	La parcelle 776 est en zone U1H sur la partie le long du chemin. Or elle comporte des chênes centenaires qu'il serait dommage d'abattre en cas de construction. Ils proposent que la partie constructible (en U1H) soit positionnée à l'arrière du terrain, surtout que le terrain est desservi en tout-à-l'égoût.	REFUSÉ
ENQ-66	HUGUET Sophie	AP26, AP28, AP29, AP30, AP30	Bermos-Béaulac	Mme Huguet souhaite pouvoir aménager les granges en habitations	ACCEPTÉ
ENQ-67	LABBE CHARPENTE, M. LABBE et Mme TALZIN	ZB16	Bermos-Béaulac	La société LABBE CHARPENTE souhaite s'implanter sur la parcelle ZB 16. P.J E 015	VU
ENQ-68	Fredric TATARD - Géant SARL ACH NHP SERVICES	A0775	Bermos-Béaulac	La société NHP souhaite doubler sa superficie actuelle afin d'améliorer ses conditions de travail, s'équiper de matériel de production (projet présenté auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat). Or, la parcelle A0775 n'est pas classée dans une zone permettant ce développement à vocation économique. Demande un reclassement dans une zone plus favorable à la construction pour des activités artisanales/industrielles, soit en zone urbaine de type "U1C", ou par un STECAL "N3A" P.J E014	ACCEPTÉ
ENQ-69	Largavin	AO 421	Bermos-Béaulac	Demande de rendre constructible les terrains en limite de zone AC1 hors de vue du monument protégé. Et demande de rendre constructible la parcelle 421. Cette observation a été également prise en compte dans l'enquête sur les PDA.	REFUSÉ
ENQ-70	Mme de Bermos-Béaulac		Bermos-Béaulac	Demande que 2 sites présents dans points de vues remarquables sur la chaîne des Pyrénées soit protégés (RN 524 entrée de Bermos-Béaulac et route de Prédicac "L'ibat")	ACCEPTÉ
ENQ-71	M. d'ASNIÈRES François		Bermos-Béaulac	Demande s'il est possible en zone U1H, d'installer une habitation légère démontable de style yourte, tiny house, dome géodésique et pour quelle surface.	VU
ENQ-72	Mme LACOMBE et M. MURIS	210 et 211 secteur chemin du marinet	Bermos-Béaulac	Demande que la limite de 20% de la surface de plancher initiale de l'habitation soit supprimée ou rouverte à la hausse, car cette formulation ne leur permet de mener une extension envisagée de 50 m² de leur maison	REFUSÉ

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Observation	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Observation portant sur la commune	Observation	Réponse de la Communauté de communes
ENQ-73	Mme MARQUETTE Sophie	F139	Bermos-Beaulac	Demanda de changement de destination du bâtiment consistant d'une étable et d'une grange sur la parcelle 139. Il est identifié un changement de destination (CDBER04) un séchoir à tabac qui est un four à pain.					ACCEPTÉ
ENQ-74	M. COURE Philippe		Bermos-Beaulac	Manque d'implication des élus et des citoyens dans l'élaboration du PLU. Certains terrains de grande surface dans des zones urbanisées auraient pu être mérité d'avoir des CAP pour organiser l'implantation des habitats, et la circulation. Volonté de prolonger la zone AP en limite nord ; comment justifier le zone discontinu AP en termes de valeur paysagère ? Le tracé de la zone U1H ne semble pas cohérent. Le secteur du bourg ancien et de l'ancienne zone commerciale U1H ne semble pas cohérent. Les zones agricoles (en zone agricole) seraient peu adaptées CAP pour structurer l'aménagement. Les zones artisanales ne sont pas suffisamment étendues pour permettre le développement de l'emploi local PJ RI-BER-007					VU
ENQ-75	M. PEYRUSSON et M. MERIC		Bermos-Beaulac	Demanda de protéger l'ancienne fondrière / Insuffisance de la zone d'activité pour accueillir de nouvelles activités / Des zones ouvertes à l'urbanisation mériteraient des CAP pour les organiser / Constat du manque de qualité d'une trame de courbes douces. / Les axes remarquables de la commune n'ont pas été identifiés / Question sur l'intérêt des STECAL qui semblent très limités. Le projet de LGV : les nuisances sonores pour ce projet à venir ne sont pas présentées dans le dossier / remarques et compléments sur l'inventaire du patrimoine bâti remarquable. / Qui pour assurer la police sur le respect du règlement écrit ? RI-BER-006					ACCEPTÉ, PARTIELLEMENT
ENQ-76	NUX Frédéric	AK 265, 267, 268 et 276	Bermos-Beaulac	demande le changement de destination d'un des bâtiments présent sur les parcelles					REFUSÉ
ENQ-77	Mme ALBERT WE 98 et WE 112		Biac	Elargir la destination du changement de destination CDBR01 à hébergement et activités Demande de changement de destination pour les 3 autres bâtiments des parcelles Modification du règlement pour autoriser une piscine couverte avec un bassin de 100m² qui serait destinée à un usage collectif/public. Demande de STECAL à venir					ACCEPTÉ, PARTIELLEMENT
ENQ-78	M. VIALE Anthony	Nouveau STECAL Parcelle WC 111	Biac	Demande de STECAL sur une partie de la parcelle pour un projet de 2 cabanes sur pilotis dont une pour personne à mobilité réduite (PMR), PJ au PV de synthèse (RI-BIR-002)					REFUSÉ
ENQ-79	Mme DUZAN Michèle	Parcelle WC 98	Biac	Demande que les bâtiments (schoir d'une part, partie agricole d'une ancienne ferme d'autre part) soient inscrits dans les bases des susceptibles de change de destination					REFUSÉ
ENQ-80	DASIVA Evelyne	STECAL n°15	Biac	Demande de modification du STECAL n°15 pour intégrer l'existant et modifier l'extension prévue suite aux remarques de la CDC PJ RI-BIR-006					ACCEPTÉ
ENQ-81	MR RSCOTE Gérard	Via 26	Biac	Demande à réhabiliter un séchoir à tabac PJ RI-BIR-007					ACCEPTÉ
ENQ-82	M. VERDOL David	Vie 12b	Biac	Demande à reclasser la parcelle en constructible pour petit habitat					REFUSÉ
ENQ-84	MME LE COZE Margene pour le conseil municipal	Nouveau STECAL	Biac	En complément au RI-BIR-001, présente le projet de STECAL plus en détail					VU
ENQ-85	Mr Labourdette	STECAL n°23	Caplleux	Précise que l'annonce 3.1.3 (nouveaux éléments du patrimoine) ne reflète pas la diversité existante et qu'un travail complémentaire devra être réalisé.					VU
ENQ-86	Mme de Caplleux	A04 zone N	Caplleux	Mr Labourdette demande la modification de la hauteur indiquée de 4m des nouvelles constructions figurant page 149 du règlement écrit au para 3.1.4.1 allinéa N4B pour la porter à 8 mètres comme c'est le cas des constructions actuelles.					ACCEPTÉ
ENQ-87	Mr Tessiers Mathieu	C197, C1781, C1207, C1937, C1796	Caplleux	La mairie demande l'inscription sur le plan réglementaire général de l'ancienne décharge d'ordures ménagères destinée à accueillir un futur parc photovoltaïque.					ACCEPTÉ
ENQ-88	Mme Chauveau Charité	Z65	Caplleux	Il avait été prévu, entre autres, suite à une rencontre avec le service urbanisme de la CDC, du PNR, (et de l'office de tourisme) à la date du 22 septembre 2020, rapporté par échange mail en date du 22 et 23 novembre 2020 - que je tiens à disposition de l'enquêteur - et accepté par la commune, que le zonage agricole du projet, dont j'espère que l'image apparaît clairement, comprendrait l'emprise dessinée.					ACCEPTÉ
ENQ-89	Mr Castagne Gérard	O4581	Caplleux	Représentant la société Melvan, dépose un dossier d'implantation d'un projet photovoltaïque flottant sur la parcelle appartenant à Mr Castagne Gérard (groupeement forestier de Fraudry) PJ RI CAP 004					ACCEPTÉ
ENQ-90	Mme Bergny Lydie	AC168/211/462	Caplleux	Annulemment en zone U au PLU et maintenant en zone N au PLU elle demande leur reclassement en zone U, PJ RI-CAP-006					VU
ENQ-91	Mr Bordes Benoit	AB 457	Caplleux	Vient s'informer sur le futur statut de sa parcelle classée U1H et se renseigne sur le futur projet mitoyen inscrit en zone USA qui faciliterait le désenclavement de sa parcelle. (PJ RI-CAP-008)					REFUSÉ
ENQ-92	Mr CALLOT Fabrice	AC 0469	Caplleux	Considère que les habitations sur le chemin de Pesquey constitue un hameau qui pourrait être classé en zone U1H plutôt qu'en N					REFUSÉ
ENQ-93	MME LE COZE Margene	STECAL 23	Caplleux	Suite aux remarques des services de l'état précises que le risque incendie a déjà été anticipé (chemin de ronde, bande de 50m défrichée, réserve eau 120m3, visite régulière des pompiers de Caplleux sur le site pour y conduire des exercices), que le périmètre a déjà été également compacté et les espaces entre les hébergements minimisés.					VU
ENQ-94	Mr Marché Damien et Mme Lauricane	Nouveau STECAL C 18001009/19030086 zone N	Caplleux	Dépose un projet de STECAL sur un ancien arial traditionnel à rénover en vue d'accueillir l'entreprise de l'artisan chaurfaigiste couplées avec un projet agricole et enfin un hébergement de tourisme rural. PJ E-042					REFUSÉ
ENQ-95	Mr et Mme Loué Bérand	Z03 zone A	Caplleux	Demande un reclassement du terrain en zone constructible pour y réaliser un studio aux normes PMR pour les propriétaires. (PJ RI-CAP-12)					REFUSÉ

Envoyé en préfecture le 21/06/2024

Reçu en préfecture le 21/06/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO  
4/10

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Statut	Réponse de la Communauté de communes
ENQ-96	Mme Laïon Claire	Nouveau STECAL C1903 Zone N	Caplieux	Déposer un projet de STECAL sur un ancien arial traditionnel à rénover en vue d'accueillir l'entreprise de l'artisan chauffagiste couplée avec un projet agricole et enfin un hébergement de tourisme rural. P.J texte RN-021 (Doubon avec E-92; P.J unq de projet E-94)	VU	DOUBLON (voir réponse ENQ-94)
ENQ-97	Mecozzo	A64	Caplieux	Fait parvenir des fiches sur les éléments du patrimoine de Caplieux (PJ E-052)	ACCEPTÉ	Oui, ces éléments seront intégrés aux prescriptions de patrimoine bâti devant être protégé et feront l'objet d'une fiche d'inventaire individuelle.
ENQ-98	Mairie Caplieux	A64	Caplieux	A rapprocher de RI-CAP-003. Ancienne décharge destinée à accueillir un projet de parc photovoltaïque. La mairie demandant le classement de la parcelle en NPV (? signe ne figurant pas au règlement écrit) P.J RI-CAP-003 (fusion observation registre et projet)	ACCEPTÉ	Oui, il est prévu de créer un zonage spécifique aux sites strictement dédiés à l'implantation de parc de production industrielle de photovoltaïque au sein de la zone N. Il s'agira d'un secteur "Npv". Les parcelles visées correspondent à l'ensemble foncier de l'ancienne décharge de Caplieux. Elles correspondent bien aux prescriptions que portent l'OAIP thématiques "énergies" qui propose de mobiliser prioritairement des sites anciens, anthropisés, artificialisés et/ou pollués. Ces parcelles respectent les choix et critères d'implantation de la collectivité. De fait, ces parcelles seront inscrites dans ce nouveau secteur "Npv".
ENQ-99	M et Mme FRECHE-DUBILLE Viviane et	sur parcelle B24, B24/B25/B26	Cauvignac	M. et Mme FRECHE-DUBILLE demandent que les bâtiments 401 et 402 (s'échires) ainsi que la dépendance de l'habitation puissent être identifiés en changement de destination. En séance, ils constatent que les bâtiments de leur voisin (assez similaires) sont identifiés en changement de destination P.J RICAU 001	REFUSÉ	Non, ce changement de destination ne peut être accepté, car il y a une insuffisance du volume d'eau potable sur le territoire du syndicat gestionnaire SIAEPA Grignols et Lerm-et-Musset (secteur Grignols). Ce dernier demande l'arrêt immédiat des projets développant de l'urbanisation.
ENQ-100	Mme BENTE/JAC	Nantaise	Cauvignac	Trouve que les zones ouvertes à l'urbanisation de Cauvignac conduisent à déforester, alors que des terrains non exploités et non forestiers sont disponibles ailleurs sur la commune 3ème email voir E-004 et E-007 PJ E-027	VU	Il n'y a pas de secteur de développement urbain sur la commune de Cauvignac. Le dessin de la zone urbaine sur le bourg recouvre l'ensemble des terrains accueillant déjà des constructions.
ENQ-101	Gevert Daniel	Nouveau STECAL Section WC N°45	Cazats	M. Gevert dépose un dossier STECAL, repris en PJ E-003. Il s'agit d'un projet de tentes atypiques. Année 1, 1 tente, Année 2, 2 tentes supplémentaires, pour un nombre de 6 tentes en Année 3. La capacité sera de 12 personnes maximum pour l'ensemble. Projet saisonnier (Juin, Juillet et Août). La surface de chaque tente sera de 10 à 15 m². Aucun ancrage au sol, pas de béton, aucun abrite coupé et une distance de 100 à 150 mètres entre chaque implantation. Le projet est situé en zone A.	REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) Implantation dans un terrain en pente qui accentue le risque incendie et les hébergements sont proches de boisements 2) Implantation de tentes au lieu de logements permanents 3) absence d'étude économique/réalisabilité du projet
ENQ-102	M. Laurent Espagnet	WD 0034	Cazats	Mr Espagnet souhaite que sa parcelle WD0034 soit constructible. Il met en avant les réseaux, la protection incendie, les accès de bus...	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué
ENQ-103	Mme Charil Lacampagne	ZA 51 ZA7, WD45	Cazats	Mme Lacampagne demande que sur la parcelle ZA 7 (ER CAZ011) emplacement réservé pour une aire de covotage, 5000 m² soit réservé pour le covotage et le reste devienne constructible. Demande que sur la parcelle ZA51 un bâtiment industriel puisse être construit (Zone A et N) et que sur la parcelle WD 45 parcelle de plus de 9ha, un lotissement soit construit.	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué
ENQ-104	Mr Sorasio Jean Claude	W 32	Cazats	Mr Sorasio demande que la parcelle W32 soit en zone constructible.	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué
ENQ-105	Mr Philippe Lacampagne	ZA8	Cazats	Mr Lacampagne souhaite construire un bâtiment industriel de 100m² sur la parcelle ZA8;	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué
ENQ-106	Mr et Mme Bazquet Alan	WC06	Cazats	Souhaite obtenir un accord pour un changement de destination d'un hangar en habitation. P.J RI-CAZ-004	REFUSÉ	Non, car insuffisance de la desserte du réseau AEP et absence couverture incendie
ENQ-107	Mr et Mme Michel Sobbes	WA 158	Cazats	Ils souhaitent qu'une partie de la parcelle WA 158 soit intégrée en zone constructible.	ACCEPTÉ	Oui, car il s'agit bien d'un terrain en "d'ent Creuse" au cœur du bourg de Cazats et qui permet en outre de compenser la suppression de l'OAPCA201 qui sera supprimée (cf réponse ci-dessous). Toutefois, cette parcelle étant déjà desservie par l'ensemble des réseaux sera reclassée en zone urbaine U1H. La surface permettant la constructibilité de nouveaux logements correspondra à la ligne de front définie sur sa partie Sud par les constructions existantes implantées sur ses franges Est et Ouest.
ENQ-108	Mairie de Cazats	Zone AUI et parcelle WA 158	Cazats	Mr le Maire précise que la zone AUI reprise dans le projet de PLUJ restera utilisée par les propriétaires actuels pour l'élevage de chevaux et ânes. Par contre face à la mairie la parcelle WA 158 est une dent creuse et un ER est prévu pour extension du parking de la mairie. Il demande que cette parcelle soit reprise en zone AUI en lieu et place de la zone millefeuille prévue.	ACCEPTÉ, PARTIELLEMENT	Oui, car il s'agit bien d'un terrain en dent creuse au cœur du bourg de Cazats et qui permet en outre de compenser la suppression de l'OAPCA201 qui sera supprimée (cf réponse ci-dessous). Toutefois, cette parcelle étant déjà desservie par l'ensemble des réseaux sera reclassée en zone urbaine U1H. La surface permettant la constructibilité de nouveaux logements correspondra à la ligne de front définie sur sa partie Sud par les constructions existantes implantées sur ses franges Est et Ouest.
ENQ-109	Mr Pierrot Duin	WA 481	Cazats	Mr Duin dont la parcelle était sur le projet de PLUJ en 1AUH souhaite qu'elle ne soit pas constructible	ACCEPTÉ	Oui, il sera tenu compte de ce choix de réaffectation foncière : la zone 1AU telle que définie et son OAP seront supprimées. Les terrains seront reclassés en zone naturelle afin de respecter le choix de leur usage par le propriétaire
ENQ-110	Mr Labonne Jean Bernard	B219	Cours-les-Bains	Classée en zone N et EBC demande que cette parcelle devienne constructible P.J RN011	REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir cette parcelle : 1) la parcelle se situe à l'écart du bourg dans une zone forestière et entourée de boisements. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué. 2) En outre, la parcelle n'est pas couverte par la sécurité incendie. 3) De plus, il s'agit ici sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Musset, de limiter l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable qui affecte déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLUJ sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Musset.
ENQ-111	Mr Lagarde Jacques	STECAL	Cours-les-Bains	Propriétaire de terrains au lieu-dit Condurs susceptibles d'accueillir des éoliennes, suppose à cette éventualité et s'engage contre l'impact des projets éoliens et LGV sur les espaces naturels.	Vu	Des dispositions sont déjà prises sur ce sujet dans le cadre de l'OAIP thématiques "Energies".
ENQ-112	Mme Baudeau Patricia et Mme Kringeb Christine	STECAL 37	Cours-les-Bains	Dépose un modificatif au projet de STECAL 37 suite avis défavorables DDTM et CDPENAF (en PJ R2-COU-002)	REFUSÉ	Non, car cette requête est confuse et surtout incomplète. De plus, il s'agit de l'outil demandé pour la réalisation du projet STECAL. Changement de destination, droits à construire en zone naturelle "N".
ENQ-113	Mme Dreumont Michèle	Nouveau STECAL OCA24/252 6 Zone A	Cours-les-Bains	Mme Dreumont possède un permis d'exploiter les terres appartenant à son père et Mr Antonidili est en attente du statut d'agriculteur. Demanderait la création d'un STECAL pour réaliser en plusieurs phases une prise d'exploitation dans le cadre d'une zone à vocation agricole avec un hébergement atypique de randonnée (OCAS en lison avec la communauté Ennahd P.J E22/3 documents Usinomé)	REFUSÉ	1) absence d'étude économique 2) absence d'attribution de foratsur 3) projet pas réalisable en l'état 4) absence d'opportunités en hébergement ?
ENQ-114	Famille Labonne Michèle	C268 et C269	Cours-les-Bains	Demande l'alignement de leurs parcelles avec la zone U1H et le maintien de la servitude entre les parcelles n°C556 et n° C269 qui n'apparaît pas sur l'OAIP COULU1. PJ E-33 Usinomé	REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) bien que la parcelle soit située en zone centrale du bourg de Cours-Les-Bains elle est couverte d'une prescription de protection de réserve or de biodiversité. 2) Les investigations écologiques ont révélé sur cette parcelle une forte sensibilité environnementale qui a à limiter la production de l'urbanisation. 3) Il s'agit ici sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Musset, de limiter immédiatement l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLUJ sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Musset.
ENQ-115	Famille Labonne Michèle	C268 et C269	Cours-les-Bains	Demande l'alignement de leurs parcelles avec la zone U1H et le maintien de la servitude entre les parcelles n°C556 et n° C269 qui n'apparaît pas sur l'OAIP COULU1. (Doubon avec PJ E-33 Usinomé)	VU	DOUBLON (voir réponse ENQ-114)
ENQ-116	Famille Labonne Michèle	C268 et C269	Cours-les-Bains	Demande l'alignement de leurs parcelles avec la zone U1H et le maintien de la servitude entre les parcelles n°C556 et n° C269 qui n'apparaît pas sur l'OAIP COULU1. (Doubon avec PJ E-33 Usinomé)	VU	DOUBLON (voir réponse ENQ-114)
ENQ-117	Mme Julie Telli	D 1170	Cudos	Cette personne demande que sa parcelle N°1170 section D (zone actuel A) soit intégrée en zone constructible	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué
ENQ-118	Maire Cudos	Cudos	Cudos	Mr le maire de Cudos demande la prise en compte d'un emplacement réservé pour une construction située devant la mairie en centre bourg. Le propriétaire initialement vendeur l'ergiverse et la mairie fera usage de son droit de préemption P.J RI CUD 001	ACCEPTÉ	Oui, l'emplacement réservé sera ajouté.
ENQ-119	Maire Cudos	Cudos	Cudos	Mr le Maire de Cudos demande que dans le projet final la carte "déclinaison réglementaire graphique" soit modifiée car les cantouches empiètent sur les fonds du plan, (cette anomalie se retrouve sur la série de plans des autres communes) P.J RI CUD 002	ACCEPTÉ	Oui, il s'agit d'une erreur matérielle sur le plan qui nuit à sa compréhension et qui doit être impérativement corrigée.

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Observation portant sur la commune	Réponse de la Communauté de communes
ENQ-120	Mme Gachet Monique		Propriétaire d'une maison et de différentes parcelles sur Cudos notamment la parcelle 24 ancienne parcelle (103 et 591) au lieu dit La Vignotte. Cette parcelle incluant une maison est située dans une "dent creuse" et a été classée en zone agricole. Cette parcelle ne fera jamais l'objet d'une exploitation agricole quelconque. Demande la justification de cette décision. Par ailleurs, elle souhaite découper son terrain en 2 plus petites parcelles et vendre la maison (sacagée par l'ancienne locataire) et demande donc qu'une partie (non précisée) de cette parcelle puisse être classée constructible.	24 Cudos	REFUSÉ
ENQ-121	M. Mme Barere Alain	Nouveau STECAL A309 zone N	Souhaitent acquérir une propriété à Cudos en vue d'y implanter une activité touristique dans la cadre d'un STECAL N/Aa. Dossier transmis par courriel PJ R1 LER 001	Cudos	REFUSÉ
ENQ-122	M. Bordès Bonati	F 703	Mr Bordès demande que cette parcelle soit constructible afin que ses filles puissent construire dans les années à venir PJ R1-BAZ207	Cudos	REFUSÉ
ENQ-123	M. Bordès Bonati	F 703	Voir ligne 65.	Cudos	VU
ENQ-124	Marcus	F671 zone U1H F757 zone N	Propriétaire de parcelles (commune de Cudos parcelles 671 et 757) en bord de route départementale et dans le quartier résidentiel d'Encaï, je demande la possibilité de transformer cette zone en terrain constructible en raison de la proximité des réseaux et de l'accessibilité P/RN014.	Cudos	REFUSÉ
ENQ-125	Mme Tall Julie	D1170 zone A	Terrain actuellement classé en zone N, demande que sa parcelle soit classée constructible pour accueillir dans le futur des nouveaux habitants. PJ E-32	Cudos	REFUSÉ
ENQ-126	Valérom Sauret	Lycee Saint Clément		Lycee Saint Clément	REFUSÉ, PARTIELLEMENT
ENQ-127	Mairie de Cudos		Mr le maire souhaite préserver des cônes de vue sur sa commune afin d'éviter qu'ils ne soient gachés par la ligne TGV, les pylônes de la future ligne THY et l'implantation d'éventuelles éoliennes. (PJ R1-CUD-003)	Cudos	ACCEPTÉ
ENQ-128	M. ARQUEY Jean-Luc	F375	Demande que le bâtiment puisse changer de destination vers logement. Il indique qu'aucun bâtiment en vue de changement de destination n'a été identifié sur Cudos	Cudos	ACCEPTÉ
ENQ-129	Valérom Sauret	Lycee Saint Clément	Implantation d'une centrale solaire agrovoltaïque pédagogique et de recherche servant à l'établissement scolaire Saint Clément de Cudos. (PJ E-047 doublon avec RN-028 et RN-029 suite)	Lycee Saint Clément	REFUSÉ
ENQ-130	Valérom Sauret	Lycee Saint Clément	Implantation d'une centrale solaire agrovoltaïque pédagogique et de recherche servant à l'établissement scolaire Saint Clément de Cudos. (PJ RN429 suite)	Lycee Saint Clément	REFUSÉ
ENQ-131	Mme Delouise Malicia	STECAL 45 et 46	Suite refus DDTM et avis défavorable CDPENAF Mme Delouise, fait parvenir un dossier modificatif à représenter aux organismes clés PJ RNJ016	E scalades	ACCEPTÉ
ENQ-132	Mairie d'Escalades		La mairie signale qu'aucun réaménagement routier de la RD 124 n'est prévu dans le tracé du GPSO ce qui oblige à un détour de plusieurs KM pour rejoindre Capleux. Demande par ailleurs que dans le cadre de la protection du patrimoine de la commune, l'immatriculation d'installer des lignes énergie qui ne soient pas entouées. (Obs en rapport avec le tracé de la future ligne THY) (PJ RN-027)	E scalades	ACCEPTÉ, PARTIELLEMENT
ENQ-133	Mr Pascal Loisee	parcelle 580	Mr Loisee remarque que sur le plan des prescriptions le PB GAJ 580, n'est pas repris sur le document 3.1.3 Annexe Eléments du, par ailleurs, il demande la régularisation.	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-134	Mr Labarthe Jacques	parcelle 580	Mr Labarthe demande que la parcelle 580 soit constructible	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-135	Mr et Mme De Angéles	parcelle 733	Mr De Angéles considère que sa parcelle 733 est en dent creuse et demande son reclassement en zone constructible	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-136	Mr et Mme De Angéles	parcelle 995	La parcelle 995 jouxtant ses parcelles 213 et 214 a été construite. Souhaites que ses deux parcelles 213 et 214 soient en zone constructible.	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-137	Mr Alain Jean Claude	C620 C617, C269	Une partie de sa parcelle 620 est en zone U1H. Il demande qu'elle le soit jusqu'en limite de la parcelle 617. D'autre part il demande un changement de destination d'un secteur agricole sur sa parcelle C388.	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-138	Mr Claude Mérou Eric	B 105	Demande que cette parcelle en zone A soit reclassée afin de construire une maison	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-139	BEURDELEY Eric	B322	Demande que cette parcelle soit classée en U1H PJ E-036	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-140	Mr BEURDELEY Eric	D48, 45, 51, 51, 52, 56	Sollicite un reclassement de ses parcelles en U1H	G-ajac	REFUSÉ
ENQ-141	Mr Beurdeley Eric	B 322	Doublon avec E-036 PJ E-038	G-ajac	VU
ENQ-142	Mr Babouze Alain	A17	Constata que la ferme Bazardise (PBGAJ05) n'a pas été reprise dans le cadre de changement de destination sur le plan des prescriptions PJ R1-GAJ-008	G-ajac	ACCEPTÉ
ENQ-143	Mme Brigitte Bergey	VA 50	Mme Bergey demande un changement de destination d'un secteur à tabac.	G-ans	REFUSÉ
ENQ-144	Mr Lousteau Bruno	VA 98 zone A	Agriculteur coltan solidaire et exploitant 9ha demande possibilité de construire sur une bande de 30m de large sur 150m le long de la bordure Est de la parcelle (PJ R-COD-003)	G-ans	REFUSÉ
ENQ-145	Jossiane	WBZ7	Demande le reclassement de la parcelle WBZ7 classée en zone naturelle en zone agricole.	G-ans	ACCEPTÉ
ENQ-146	Mme de Giscos	G 3028	La commune souhaite annuler l'emplacement réservé ERGIS02 prévu sur un hangar dans le centre du village.	G 3028	ACCEPTÉ
ENQ-147	Mr Hocquaux William	STECAL n° 55; n° 56	Mr Hocquaux représentera un dossier d'implantation d'une habitation démontable le long du chemin d'accès à la parcelle pour minimiser le risque incendie.	STECAL n° 55; n° 56	ACCEPTÉ

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

ANNEXE n° 1 : tableau de prise en compte de l'enquête publique

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune	Observations (relatées par la commission d'enquête)	ACCEPTÉ, PARTICIELLEMENT REFUSÉ	REponse de la Communauté de communes
ENQ-148	M. Biens Christophe	A680	Giscos	Demande que sa parcelle classée constructible dans le PLU soit également dans le PLU/A engagé des frais de bornage et études sol.	ACCEPTÉ, PARTICIELLEMENT REFUSÉ	Pour, intégrer la parcelle ne sera pas intégrée entièrement en zone urbaine U1H. Son intégration en zone U1H, impose le prolongement de la zone U1H vers le sud du bourg pour, mais dès lors les 3 constructions situées à sa suite.
ENQ-149	Mme Doran	AC408; AC409	Goudald	Anciennement en zone U au PLU et maintenant en zone Ap au PLU/ elle demande leur reclassement en zone U.	REFUSÉ	Non, car ces parcelles se situent en zone agricole, dans un secteur Ap, protégé et pour des motifs paysagers. Cette parcelle se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église de Couatilde.
ENQ-150	Mme LECOINTE	517	Gignols	Détient un certificat d'urbanisme émis en 2022.	VU	En zone agricole ou naturelle, selon la nature de l'activité équestre exercée, un STECA n'est pas nécessaire si l'exploitant/bénéficiaire du statut d'agriculteur. Sinon, un STECA est nécessaire pour la réalisation d'un manège ou autre bâtiment nécessaire à l'activité équestre.
ENQ-151	Mme ETUIR MARIE NOBLE, Mme ETUIR, Nicole Vieille	F785	Gignols	Compatible avec son activité équestre, ou envisager une possibilité de STECAN.	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Cette parcelle ne permet pas de conforter ni le bourg ni un hameau déjà constitué. De plus, cette parcelle est couverte par une prescription de protection de Réservoirs de Biodiversité Complémentaires de la TVB. En outre il s'agit, sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot, de limiter l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable qui affecte déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLU sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-152	Société MELVAN Cherida	Parcelles n° G1041, G1022, G1028	Gignols	La société souhaite que le zonage des parcelles soit replacé en zone N avec, pour cette zone la possibilité explicite d'autoconsommation d'installation de production d'énergies renouvelables. Et elle voudrait que les OAP thématiques énergie retire la mention de prescrire les implantations des installations solaires thermiques et photovoltaïque en entrée de ville P.U.R.I GRI 003	REFUSÉ	Non, car le projet n'est pas compatible avec les orientations de l'OA P thématique "énergies" en matière d'implantation, et de choix de site à privilégier. Il n'est pas possible de positionner en entrée de ville un parc photovoltaïque et qui soit trop près de logements ou d'activités. En outre, il y a des risques de nuisances avec le voisinage ainsi que des risques d'ala à prendre en compte qui imposent d'être en recul.
ENQ-153	M. HARRIBY Jean	idem	Gignols	Le propriétaire des terrains rappelle qu'ils ont été initialement vendus en vue de la réalisation d'un lotissement, ce qui n'est plus possible au vu des évolutions de l'urbanisation de la ville. Il demande donc un appui sur la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques.	REFUSÉ	Du fait des enjeux sur la ressource en eau sur les communes du syndicat gestionnaire SIAEPA de Grignols-Lerm-et-Mussot, le classement de l'OA P GR102 a été revu pour en tenir compte -elle nécessite désormais une modification du PLU. Les accès à cet ensemble foncier sont indiqués dans le schéma d'aménagement du site.
ENQ-154	Mme HOURLANNE Hélène	AC 528 AC 524	Gignols	Mme Hourlianne se situe à proximité de l'OA P GR102. Elle se demande à qui appartient le chemin qui va desservir les terrains, et quels seront les aménagements prévus pour les accès ? Elle s'interroge également sur la ressource en eau potable de ces nouveaux logements.	VU	Non, car le projet n'est pas compatible avec les orientations de l'OA P thématique "énergies" en matière d'implantation, et de choix de site à privilégier. Il n'est pas possible de positionner en entrée de ville un parc photovoltaïque et qui soit trop près de logements ou d'activités. En outre, il y a des risques de nuisances avec le voisinage ainsi que des risques d'ala à prendre en compte qui imposent d'être en recul.
ENQ-155	Mme Rogiot Christine	A76; 349; 338 5388	Gignols	Mme Rogiot demande que ses parcelles mitoyennes de la zone U1J soient également constructibles.	REFUSÉ	Non, car le projet n'est pas compatible avec les orientations de l'OA P thématique "énergies" en matière d'implantation, et de choix de site à privilégier. Il n'est pas possible de positionner en entrée de ville un parc photovoltaïque et qui soit trop près de logements ou d'activités. En outre, il y a des risques de nuisances avec le voisinage ainsi que des risques d'ala à prendre en compte qui imposent d'être en recul.
ENQ-156	Mme GERMES Nathalie	AB 291, AB 396, AB 405	Gignols	Demande que la parcelle AB465 identifiée en zone U1J soit constructible, ce qui n'est pas possible pour un nouvel habitat dans cette zone. La requérante avance que le terrain est une dent creuse. P.J E016	REFUSÉ	Non, car le secteur U1J a été créé pour empêcher toute densification de ces parcelles. Il s'agit ici de limiter l'urbanisation pour répondre à la problématique du manque de ressource d'eau potable qui affecte le gestionnaire du périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-157	Mme MOLINA SALMAS	G 303	Gignols	Demande que le terrain 000 G 903 actuellement en zone N dans le PLU puisse être constructible dans le PLU/1. Un certificat d'urbanisme est joint P.J C-007	REFUSÉ	Non, car le secteur U1J a été créé pour empêcher toute densification de ces parcelles. Il s'agit ici de limiter l'urbanisation pour répondre à la problématique du manque de ressource d'eau potable qui affecte le gestionnaire du périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-158	M. DUPUY David	G666 et G23	Gignols	veut s'inscrire sur le zonage et règlement, souhaite que le nuancier des menuiseries et occultation propose du bleu marine "clair"	REFUSÉ	Non, car cette couleur n'est pas une couleur du bâti traditionnel, qu'elle soit appliquée en façade ou sur les menuiseries. Elle n'est pas intégrée au nuancier produit en annexe du règlement écrit.
ENQ-159	M. CHAILLE Jérôme	G666 et G23	Gignols	M. Chaille souhaite que ses parcelles (actuellement en zone N) soit rattachées à la zone U1H voisine.	REFUSÉ	Non, car il s'agit d'un secteur à vocation agricole et qui doit être préservé à ce titre. Ces parcelles conduiraient à produire une urbanisation linéaire le long de cet axe routier affecté déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLU sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-160	M. Martial Julien et Mme Milan Julie	A270	Ladescau	Ont une parcelle en zone N et souhaite que celle-ci soit en zone constructible	REFUSÉ	Non, car il ne s'agit pas d'une parcelle pouvant être qualifiée de "dent creuse". Cette parcelle vise à étendre le bourg sur la frange Ouest. De plus, il s'agit ici, sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot, de limiter l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable qui affecte déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLU sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-161	Paulette Cassabat	W666	Laks	Madame Cassabat demande le classement en zone constructible de sa parcelle W666. P.J C002	REFUSÉ	Non, car il ne s'agit pas d'une parcelle pouvant être qualifiée de "dent creuse". Cette parcelle vise à étendre le bourg sur la frange Ouest. De plus, il s'agit ici, sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot, de limiter l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable qui affecte déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLU sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-162	Mlle Jasse Becher	W1 94 et 95	Laks	Mlle Becher a acheté ce terrain il y a quelques mois. Terrain en zone Ap désire qu'il soit constructible P.J C003	REFUSÉ	Non, car il ne s'agit pas d'une parcelle pouvant être qualifiée de "dent creuse". Cette parcelle vise à étendre le bourg sur la frange Ouest. De plus, il s'agit ici, sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot, de limiter l'urbanisation pour ne pas aggraver la faiblesse de la ressource en eau potable qui affecte déjà ce secteur. De fait, il est privilégié de ne pas rajouter de nouvelles capacités d'accueil pour pouvoir desservir les projets déjà validés lors de l'arrêt du PLU sur le périmètre du SIAEPA Grignols & Lerm et Mussot.
ENQ-163	Marie de Laks		Laks	Suite à l'avis du SIAEPA (Bassane-Dropt-garonne) demande le reclassement de la commune de Lads en zone 1AU	ACCEPTÉ	Oui, la zone "1AU" permettrait son urbanisation immédiatement car la ressource en eau potable est désormais suffisante sur le secteur géré par le syndicat SIAEPA BASSANE DROPT GARONNE
ENQ-164	M. Garsin		Laks	Mr Garsin demande que la parcelle 43 soit intégrée en zone constructible. Elle apparaît sur le plan potentiel résiduel de terrain dans l'aménagement urbain.	REFUSÉ	Non, car il ne s'agit pas d'une dent creuse. Cette parcelle a une vocation agricole. Elle vise à étendre le bourg vers le Nord, et notamment vers les terres agricoles qui sont à proximité.
ENQ-165	M. Castel Julien A1;284		Laks	Mr Castel demande que la parcelle 43 soit intégrée en zone constructible. Elle apparaît sur le plan potentiel résiduel de terrain dans l'aménagement urbain.	ACCEPTÉ	Oui, pour le déclassement des parcelles A0162 et A0163 en zone agricole "A".
ENQ-166	Mme Bréhi Ariane et Nathalie	B100/011, 020/03/59 B218	Lartigue	Demande la modification de la classification de sa parcelle de 1Ha classée AP (NC) en A pour pouvoir y implanter un abri de tracteur servant à son entretien.	VU	Les parcelles 101, 102, 103 accueillent un monument historique agricole particulier la "bergerie ronde" qui doit être protégée. Il ne peut y avoir de droits constructibles sur ces parcelles. La parcelle 217 est quant à elle exclue de la centralité et pourrait considérablement étendre le bourg sur sa frange Ouest, ce qui n'est pas souhaitable. Les dispositions de recul maximal à respecter, entre un bâtiment principal et ses annexes, prennent les mesures validées et imposées par la CDFENAF.
ENQ-167	M. Meskal Diane; Sls Mourlan	ZONE USA plus zone A et N (voir plan)	Larzac	Suite à sa visite du 4/09 à la permanence de Bazas, Monsieur Doyaux dans son message (E-001- repris en intégralité dans le fichier P.J PV de Synthèse) fait état de son projet d'extension court terme (2024) qui a déjà été présenté à de nombreuses personnalités, représentant de l'état et élus locaux. Des rencontres sont prévues avec le Président du Conseil Départemental et du Président de la Région Nouvelle Aquitaine. La Ste Mourlan est en cours d'acquisition d'une surface de 8ha, ces terrains étant contigus au site actuel. Une seconde phase de développement est envisagée (2029/2033) afin d'implanter une ligne de fabrication de pellets, une unité de production d'électricité issue de biomasse du site et un complément de production par photovoltaïque. P.J E-001	ACCEPTÉ, PARTICIELLEMENT REFUSÉ	Oui, le périmètre de développement nécessaire à l'entreprise sera reclassé en zone urbaine dédiée à l'activité économique USA. Par ailleurs, les EBC qui recouvrent ces surfaces en partie boisée seront supprimés. La zone de projet photovoltaïque est refusée car elle est non conforme avec les dispositions de l'OA P thématique "énergie", elle se situe en zone agricole et se positionne en entrée de ville. L'emplacement réservé pour la commune est maintenu.
ENQ-168	Bureau de l'ABC, L'ing PRISSET		Larzac	Demande l'acquisition de la parcelle de la commune de Larzac afin d'implanter un abri de tracteur servant à son entretien.	REFUSÉ	Non, car la commune de Lavazan n'a pas souhaité après la réalisation de ce lotissement maintenir ce principe de desserte qui repose sur d'importants investissements réservés pour la commune est maintenu.
ENQ-169	M. BRIGATI Vincenzo	section D : 97, 126, 100, 1261,	Le Nizan	M. Brigati souhaite que son terrain positionné en zone N pour la partie où sont envisagés les nouveaux logements soit constructibles (autre partie du terrain est en zone U1J/P1; NIZ 001	REFUSÉ	Non, car la commune de Lavazan n'a pas souhaité après la réalisation de ce lotissement maintenir ce principe de desserte qui repose sur d'importants investissements réservés pour la commune est maintenu.
ENQ-170	M. LEGLISE Damiel	n°380, n°386, n°387, n°627	Le Nizan	M. Leglise souhaite que son terrain soit constructible pour une maison pour sa fille, qui viendrait habiter au Nizan.	REFUSÉ	Non, car le quartier de Jouandons n'a pas vocation de se développer. De plus, ce quartier est fortement exposé au risque incendie, car enserré dans le massif boisé. Le réseau d'eau potable sur les secteurs de Jouandons et de la gare sont insuffisants pour accueillir de nouvelles constructions. Le gestionnaire du syndicat d'adduction d'eau potable n'envisage pas de renforcer de son réseau sur ces quartiers.
ENQ-171	M. DESPULOIS Philippe	n°627	Le Nizan	Son terrain est en secteur U1H, il souhaite qu'il soit constructible	VU	Le secteur U1H est un secteur constructible.
ENQ-172	M. DUPUY Jacques		Le Nizan	Les terrains de M. Dupuy sont en zones N et U1H, non constructibles. Il souhaite qu'ils soient constructibles.	VU	Le secteur U1H est un secteur constructible.
ENQ-173	M. Mme Barts Honore Pélis et Marie		Le Nizan	M. Mme Barts sont propriétaires de terrains en zone U1E et N. Lors de leur achat en 2011 les terrains étaient constructibles, ce qui est très limité ou impossible avec l'actuel projet de PLU. Ils considèrent ne pas avoir été suffisamment informés, et avoir eu des difficultés à prendre connaissance du dossier de l'enquête. Ils considèrent que la permanence de 3h au Nizan n'est pas suffisante pour accueillir tout le public. Ils souhaitent rencontrer un responsable de la communauté de communes.	VU	Voilà réponse de la CDC et de la commission d'enquête dans le rapport de la commission d'enquête.

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation (relatées par la commission d'enquête)	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Réponse de la Communauté de communes
ENQ-174	M. CLERC Olivier	STECAL n°61	Le Nizan	M. Clerc souhaite que le règlement correspondant à son STECAL (NB) soit modifié. Sur la surface plancher, le règlement indique "à condition de ne pas excéder une surface de plancher totale cumulée de 1000 m²". Or cette surface est actuellement déjà atteinte, et ne permettrait pas de réaliser le projet présenté à la CDC qui avait conduit à la définition du STECAL. Il est demandé que la mention portée sur l'extension de 1000m² maximum, et non sur la surface totale. Concernant la hauteur maximale des constructions, la hauteur maximale indiquée dans le règlement écrit est de 4 mètres et ne correspond pas à la typologie de construction ou HLL existants qui sont sur plusieurs niveaux. Pour rester dans le même type de construction, il demande que la hauteur maximale soit portée à 8 mètres. Suite à des acquisitions foncières, et compte tenu de la proximité des nouveaux terrains avec les bâtiments déjà existants, il est demandé de remodeler le périmètre du STECAL (voir schéma). Pour ne pas modifier la surface du STECAL, il est proposé de compenser de réduire la surface au sud-ouest PJ R1 NIZ-006	ACCEPTÉ
ENQ-175	Maria-Catherine et Philippe ELOI	D-1245	Le Nizan	Demande pour la parcelle D1245 dans le quartier « Les Jouandons / Les Pèoux », qui est entouré d'habitations et facilement viables (déjà raccordé à l'eau, avec un certificat d'urbanisme) classée en zone N dans le projet de PLUJ soit classée en zone U1G comme le reste du hameau (actuellement en zone U1). Selon le courrier, les parcelles citées permettraient de répondre aux objectifs du rapport de présentation et au PAOD en densifiant les bords. Le courrier rappelle que la commune du Nizan procède au déclassement de zone N en zones 1AU et 2AU. PJ E012	REFUSÉ
ENQ-176	Maria-Catherine MOROSINI / Maria-Catherine ELOI	D-0092, D-0949	Le Nizan	Demande pour les parcelles D-0092 et D-0949 dans le quartier « Les Jouandons / Les Pèoux » qui sont en cœur de hameau et facilement viables (en zone N) soient classées en zone U1G comme le reste du hameau (actuellement en zone U1). Selon le courrier, les parcelles citées permettraient de répondre aux objectifs du rapport de présentation et au PAOD en densifiant les bords. Le courrier rappelle que la commune du Nizan procède au déclassement de zone N en zones 1AU et 2AU. PJ E013	REFUSÉ
ENQ-177	Mme LIMA Audrey	section A 100, 101, 102	Le Nizan	Demande que ces parcelles soient classées en constructibles, zone U1H (certificat d'urbanisme obtenu en juin 2021). Un PC a été obtenu sur la parcelle 100. Il est indiqué que les parcelles sont en zone constructible sur la carte communale. Le courrier mentionne que des parcelles (188/187/139/154/168/167 + 147/148/108) ont été déboisées par ailleurs dans la commune. PJ C004	REFUSÉ
ENQ-178	GODARD Morgane, BRIGATI	D087	Le Nizan	voir C-005 PJ E 021	VU
ENQ-179	M. BRIGATI Vincent et Marie-Claude	D087	Le Nizan	Demande pour la parcelle D087 dans le quartier « Les Jouandons » qui est entouré d'habitations (classées en zone N dans le projet de PLUJ) soit classée en zone U1G comme le reste du hameau (actuellement en zone U1). Selon le courrier, les parcelles citées permettraient de répondre aux objectifs du rapport de présentation et au PAOD en densifiant les bords. Le courrier rappelle que la commune du Nizan procède au déclassement de zone N en zones 1AU, P.J-C005	REFUSÉ
ENQ-180	M. ELOI	D1245	Le Nizan	voir E-012 P.J-C-006	VU
ENQ-181	ELOI Marie-Catherine	Le Nizan	voir E-013	voir E-013	VU
ENQ-182	Mme Marie C	B407	Lern-et-Mussat	Mme Marie C souhaite que sa parcelle B407 de 8000m² située en zone N puisse devenir constructible après la vente de 2000m² pour y implanter un chatet.	REFUSÉ
ENQ-183	Mr et Mme Castaing	B182	Lern-et-Mussat	Mr et Mme Castaing demandant la possibilité de construire un petit pied à terre sur une partie de cette parcelle où ils ont l'intention de se retirer lors de leur retraite après leur retour en métropole. La parcelle est reliée à la route PJ E005 EDF, est d'une surface de 13000m² et leur demande concerne une surface de 625m² le long de la route PJ E005	REFUSÉ
ENQ-184	Mr Croizat et Mme Allart	Lern-et-Mussat	Lern-et-Mussat	Manifestent leur opposition au tracé de la future ligne TGV.	VU
ENQ-185	Mme Doussin Chloé	C 571 et 575	Lern-et-Mussat	Propriétaire d'une parcelle en zone A, désire faire un agrandissement d'une pièce complémentaire de 1215 m². Une réponse défavorable lui aurait été signifiée.	VU
ENQ-186	Mr Gourdon Jean François	OE 386 Zone A	Lern-et-Mussat	Demande la modification de la classification de sa parcelle classée A sur laquelle il y a son habitation et proche du hameau historique (U1E) en U, probablement car son courriel ne le précise pas, mais le seul entend PJ E028	REFUSÉ
ENQ-187	Mr Fort Frédéric	OE 383	Lern-et-Mussat	Demande que sa parcelle classée constructible dans le PLU en 2010 le soit également dans le PLU et conteste les motifs du déclassement en zone A. (PJ E-039)	REFUSÉ
ENQ-188	Mr Lognier Axel	A0002	Lern-et-Mussat	Parcelle située à l'entrée Nord du bourg en dent creuse entre deux habitations, mais en zone A Mr Lognier souhaite constituer un logement local en respectant le style local. (PJ E-046)	REFUSÉ
ENQ-189	Mme Boquin Claudine	AD 290/393/39	Lern-et-Mussat	Parcelles passives de zone constructible à zone A. Demande que ces parcelles soient classées constructible soit en zone U1C ou U1H. S'interroge également sur l'imbrication de réaliser des clôtures en matériaux régionaux plutôt qu'en PVC.	REFUSÉ
ENQ-190	Mairie de Lern et Mussat	AL224 et CP46	Lern-et-Mussat	La mairie signale des constructions sur les parcelles citées et demande leur intégration dans les plans du PLU (PJ RN-025)	ACCEPTÉ, PARTIELLEMENT
ENQ-191	Mairie de Lern et Mussat	Lern-et-Mussat	Lern-et-Mussat	la mairie signale un cone de visibilité à conserver et à intégrer dans les documents du PLU (PJ RN-026)	ACCEPTÉ
ENQ-192	RENAUDEAU Alzore	673, 671	Lignan-de-Bazas	Nous souhaiterions rénover à l'identique (rangement de matériel d'entretien et bricolage) le séchoir parcelle 673 et rétablir parcelle 671.	VU
ENQ-193	RENAUDEAU Alzore	673, 671	Lignan-de-Bazas	doublon RN-003	VU
ENQ-194	GAUGIN Stéphanie	parcelles n° 584, 594, 598, 596	Lignan-de-Bazas	Les parcelles sont situées en zone N et U1L, ce qui ne permet la construction de nouvelles maisons, alors qu'elles ont un projet de construction. Un des terrains est identifié en zone humide, contestation de ce diagnostic (comment a-t-il pu être fait sur un terrain fermé?)	REFUSÉ
ENQ-195	DELZANGLES Annie-France	B26	Lignan-de-Bazas	Mme Delzangles a un projet d'EPHAD / centre d'accueil Alzheimer sur un terrain en zone N, qui est viables (eau, électrique). Va compléter l'observation par un email ou registre dématérialisé PJ E-10	REFUSÉ
ENQ-196	M. ALBINO	Lignan-de-Bazas	Lignan-de-Bazas	M. Albino possède un terrain en zone N, viables (eau, téléphone, électricité) qu'il voudrait rendre constructible	REFUSÉ
ENQ-197	LUCBERT Nicole	Lignan-de-Bazas	Lignan-de-Bazas	Mme Lucbert possède différentes parcelles qui ont été constructibles (2006 et 2009), viables (eau, électrique). Elle souhaite que ces parcelles soient constructibles. Sera complété par email ou registre.	REFUSÉ

Envoyé en préfecture le 21/06/2024

Reçu en préfecture le 21/06/2024

Publié le



8/10

ID : 033-200043982-20240619-DE\_19062024\_01-DE

ANNEXE n°1 : tableau de prise en compte de l'enquête publique

N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation préliminaire	Observations (révisées par la commission d'enquête)	Observation préliminaire	Observations (révisées par la commission d'enquête)	Observation préliminaire	Observations (révisées par la commission d'enquête)	Observation préliminaire	Observations (révisées par la commission d'enquête)	Observation préliminaire	Observations (révisées par la commission d'enquête)
ENQ-198	LESPEZ Florence	A 339	Lignan-de-Bazas	Mme Lespez constate que son terrain est sur une bande étroite en zone UIC, l'arrière en zone N. Elle demande que soit une surface suffisante pour permettre une construction soit positionnée en UIC soit que l'ensemble de la parcelle soit en zone N. A cet effet, elle s'interroge sur le positionnement de l'OAEP sur le terrain voisin, un peu plus éloigné du bourg. PJ R1- LIC 005		REFUSÉ	Non, car les expertises écologiques ont démontré une forte sensibilité et la présence d'une zone humide. La parcelle bénéficie d'une erreur de tracé par débordement de la zone U.					
ENQ-199	GRAUDEAU Félicie et CORBIOLI Stéphanie	section B, numéro de parcelles 349, 360, 361 et 366	Lignan-de-Bazas	demande que les parcelles soient constructibles en vue d'une augmentation démographique qui serait bénéfique pour la commune. Des habitations sont à proximité, et des acheteurs potentiels sont intéressés.		REFUSÉ	Non, car il s'agit de parcelles boisées situées sur un secteur naturel isolé. De plus, les parcelles sont fortement exposées au risque incendie et ne bénéficient pas de couverture incendie.					
ENQ-200	Anonyme		Lignan-de-Bazas	Nous avons comme projet de construire une piscine enterrée sur un terrain en zone A en annexe de notre maison individuelle. Pourriez-vous m'assurer qu'il est possible de réaliser ce projet malgré la Zone A. Si non merci de demander un requalification par continué en zone urbanisée.		VU	La construction de piscine en zone agricole est possible à condition qu'elle soit positionnée à moins de 30m du logement.					
ENQ-201	DEIZANGÈS	B26	Lignan-de-Bazas	voir R1-IG-002 PJ E010		VU	DOUBLON (voir réponse ENQ-195)					
ENQ-202	PIONNEAU Michèle et Le Hélène de Madame PIONNEAU	Parcelles 596 et 599	Lignan-de-Bazas	M. Pionneau demande à ce que les Parcelles 596 et 599 restent constructibles, comme elles le sont depuis plus de 10 ans. Les accès à la voirie ainsi que les raccordements ne posent pas de problèmes.		REFUSÉ	Non, car le quartier de Haut Vignaud n'a pas vocation de se développer. De plus, les réseaux d'eau potable sur ce secteur est insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions. Le gestionnaire du syndicat d'envasage pas de renforcement de son réseau sur ce quartier.					
ENQ-203	PIONNEAU Michèle et Le Hélène de Madame PIONNEAU	596, 599	Lignan-de-Bazas	Doublon C-008		VU	DOUBLON (voir réponse ENQ-204)					
ENQ-204	M. PIONNEAU Michèle	596, 599	Lignan-de-Bazas	demande que les terrains soit constructibles, conteste que l'un des terrains soit en zone humide.		REFUSÉ	Non, car le quartier de Haut Vignaud n'a pas vocation de se développer. De plus, les réseaux d'eau potable sur ce secteur est insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions. Le gestionnaire du syndicat d'envasage pas de renforcement de son réseau sur ce quartier.					
ENQ-205	Mme Lucbert Nicole	196, 195, B863	Lignan-de-Bazas	Demande que les parcelles soient constructibles. PJ E-045		REFUSÉ	Non, car le quartier de Haut Vignaud n'a pas vocation de se développer. De plus, les réseaux d'eau potable sur ce secteur est insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions. Le gestionnaire du syndicat d'envasage pas de renforcement de son réseau sur ce quartier.					
ENQ-206	Lavoignat/Diez	STECAL 66 OC, 141 à 146	Lignan-de-Bazas	Demande de Stecal n°166 pour restructuration et agrandissement du bâti existant, construction de 3 HLL, accompagné d'un projet d'agriculture		ACCEPTÉ	Oui, il est accepté car son emprise est modifiée et se situe désormais en dehors de tout boisement.					
ENQ-207	Mme Labat Valérie	B486	Marmault	Mme Labat demande que que sa parcelle qui était constructible et maintenant classée en zone N le redévoienne, Courrier annexé au registre (PJ R1-CAP-001)		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle située sur un secteur naturel isolé et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison d'un éloignement du bourg. De plus, ce quartier est fortement exposé au risque incendie.					
ENQ-208	Mr Dumas Gregory	B189 B201 et 619	Marmault	Mr Dumas propriétaire de parcelles agricoles, demande que les parcelles suivantes passent en terrains constructibles. B189, B621, B619 partie sud.		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) le projet souffre d'un positionnement de l'offre de service proposé 2) l'absence étude économique/viabilité du projet 3) la forte exposition au risque incendie (incompatible avec la création d'un ERP) en s'implantant au milieu d'un massif forestier, avec l'absence de garantie de réaliser un débroussaillage sur 50 m en périphérie extérieure de la parcelle (propriétaire différent)... 4) le projet est en contact au Sud avec un corridor écologique identifié et protégé par une prescription de "Réservoir de biodiversité majeur"					
ENQ-209	Thomas Tiphagne	Nouveau STECAL 476	Marmault	Demande de STECAL Marmault parcelle 0476 PJ 056		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) l'absence étude économique/viabilité du projet 2) la forte exposition au risque incendie avec une implantation en milieu forestier 3) l'éloignement trop important et l'isolement des futurs hébergements par rapport au bâtiment principal, générant un besoin de surface conséquent 4) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.					
ENQ-210	Mr Carreyre Patrick	STECAL n°69	Marons	Mr Macquaire porteur du projet vient se renseigner sur la surface des extensions pour confirmer qu'elles s'entendent hors construction existantes. Règlement écrit zone NAB page 144 1er alinéa.		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) l'absence étude économique/viabilité du projet 2) la forte exposition au risque incendie avec une implantation en milieu forestier 3) l'éloignement trop important et l'isolement des futurs hébergements par rapport au bâtiment principal, générant un besoin de surface conséquent 4) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.					
ENQ-211	Mr Macquaire Didier	STECAL n°70	Marons	Mr Macquaire porteur du projet vient se renseigner sur la surface des extensions pour confirmer qu'elles s'entendent hors construction existantes. Règlement écrit zone NAB page 144 1er alinéa.		ACCEPTÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) l'absence étude économique/viabilité du projet 2) la forte exposition au risque incendie avec une implantation en milieu forestier 3) l'éloignement trop important et l'isolement des futurs hébergements par rapport au bâtiment principal, générant un besoin de surface conséquent 4) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.					
ENQ-212	Mr Virapite Jean Luc	STECAL n°70	Marons	Courrier dactylographié annexé au registre (R1-MRN-003). A signalé que l'ancienne décharge d'ordures ménagères située sur la parcelle 929B en zone N ne figure pas sur le plan réglementaire général. (Remarque n°5 inscrite sur le registre par mes soins)		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) l'absence étude économique/viabilité du projet 2) la forte exposition au risque incendie avec une implantation en milieu forestier 3) l'éloignement trop important et l'isolement des futurs hébergements par rapport au bâtiment principal, générant un besoin de surface conséquent 4) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.					
ENQ-213	Mme D'Améda Kézia		Marons	Mme D'Améda demande si le lieu-dit Couline va changer de nom dans le cadre du PLU et dépose un document annexé au registre. Elle s'est informée pour savoir si une parcelle anciennement classée U (Emplacement réservé par la commune) au PLU et maintenant classée N dans le PLU pouvait recevoir une antenne de téléphonie mobile (en cours de montage le jour de la permanence).		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet de STECAL : 1) l'absence étude économique/viabilité du projet 2) la forte exposition au risque incendie avec une implantation en milieu forestier 3) l'éloignement trop important et l'isolement des futurs hébergements par rapport au bâtiment principal, générant un besoin de surface conséquent 4) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.					
ENQ-214	Mr Virapite Jean Luc	929B	Marons	A signalé au CE que l'ancienne décharge d'ordures ménagères situées sur la parcelle 929B en zone N ne figure pas sur le plan réglementaire général.		VU	L'implantation d'équipements de télécommunication /réseaux numériques ne peut être interdite, aussi notre règlement écrit les autorise à s'implanter quelque soit la zone concernée. En effet, la jurisprudence en la matière a conduit à les considérer comme des infrastructures d'intérêt collectif.					
ENQ-215	LAOUE Frédéric A333, A334, A445		Massalles	Pour pouvoir libérer l'espace de parcelles constructibles, demande à construire un bâtiment pour stocker des appareils et stocks en zone non constructible.		REFUSÉ	Comme cette décharge n'est plus en activité, il n'y a pas d'intérêt à la classer autrement qu'en zone naturelle.					
ENQ-216	M. FUSTULLON Philippe		Massalles	Demande à reconstruire une annexe dégradée en décaiant le bâtiment, à destination de poulailler, avec un habitat bois.		VU	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ces parcelles : 1) les parcelles sont situées en dehors d'une centralité à renforcer. Les parcelles n°393 et 394 sont situées dans un secteur isolé et naturel/n°445 se situe en bordure d'un hameau regroupant plusieurs exploitations agricoles, 2) les 3 parcelles sont recouvertes par une prescription "Réservoir de biodiversité complémentaire", 3) la demande de constructibilité ne semble pas viser des bâtiments ayant une vocation agricole (autorisation de deux zones "A" et "N")					
ENQ-217	Mme Tomes Da Azavedo Michèle	C 468	Saint-Côme	Surhaite que sa parcelle N°468 section C, située en zone A, dont elle est propriétaire avec sa soeur soit intégrée en zone constructible.		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle située sur un secteur agricole isolé et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg. Il ne s'agit pas d'une "dent creuse" qui pourrait renforcer cette centralité.					
ENQ-218	Mr le Mare de Saint-Côme		Saint-Côme	Mr Mouratame maire de la commune signale une erreur concernant l'OAEP STC002 Ecart de délimitation constatée entre l'ivre 5 page122 et plan réglementation général (zone 1AUH). PJ R1-STC-002		ACCEPTÉ	Orthophotographie et le cadastre. Oui, car il s'agit de la correction d'une erreur de tracé du périmètre d'IOAP et de sa zone à urbaniser. Elle est liée à un différentiel de positionnement entre l'orthophotographie et le cadastre.					
ENQ-219	Mme Costa Mariano	B433p	Saint-Côme	Cette parcelle a été déposée en CU le 6 Mai 2022 dans la zone constructible de la carte communale. Ce CU a été accordé le 8 juillet 2022. Suite au suris à statuer de la CDC elle souhaite que sa demande soit reconstruite. Les justificatifs sont en PJ du PV de synthèse (PJ R1-STC-003)		ACCEPTÉ	Oui, la parcelle est bien une "dent creuse" qui est bien classée par les réseaux. Elle sera reclassée en zone U1H, cela entraîne de fait le reclassement de l'intégralité du hameau en U1H du fait de la forte densité bâtie qu'il recouvre (+20 constructions distantes de moins de 50 m chacune). Ce débourrage sera extrêmement limité au bâti existant et la seule prise en compte de la parcelle classée.					
ENQ-220	M. SAGE Régis	Parcelles B401, B422, B423	Saint-Côme	Les parcelles passent de zones constructibles dans la carte communale à zone A. Elles sont viabilisées (eau, électricité, téléphone), moyennant d'autres parcelles bâties. Elles pourraient servir à densifier le quartier, alors que les zones 1AU et 2AU de Saint-Côme ont reçu un avis négatif de la DDTM. Perte financière dans le cadre d'une donation partage. PJ R1-BIR-003		ACCEPTÉ PARTIELLEMENT	Oui, ces 2 parcelles sont bien des "dents creuses". Elles seront reclassées en zone U1H. Cela entraîne de fait le reclassement de l'intégralité du hameau en U1H. Ce débourrage sera extrêmement limité au bâti existant et à la seule prise en compte des 2 parcelles du fait de la limite atteinte désormais par le réseau d'eau potable sur ce hameau.					
ENQ-221	Mme DIZAN Michèle	parcelle C282	Saint-Côme	Souhaite que sa parcelle C282 soit constructible sur la bande le long de la voie. PJ R1 BIR 005		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle située sur un secteur forestier isolé et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg.					
ENQ-222	Mme Gassiere Blairio	E208	Saint-Côme	Mme Galissaire demande que sa parcelle classée en zone A et anciennement constructible le redévoienne. A déposé un courrier en annexe du registre PJ R1 SIL 004		REFUSÉ, PARTIELLEMENT	Non, pour risque incendie de la parcelle. En effet, la partie Nord-Est non bâtie de ce terrain ne correspond pas à une "dent creuse" et va contribuer à étendre le front éventuel d'incendie. Le déboussaillage et le déboussaillage de terrain constructible pour un seul logement ne sont pas suffisants pour un seul logement.					
ENQ-223	Mairie de St Côme		Saint-Côme	Suite aux avis des P.F.A. et plus particulièrement de la DDTM concernant l'OAEP STC02 de la Commune de Saint-Côme. Ce projet Municipal envisage la réduction du périmètre avec une quasi totalité de la suppression de la zone 2AUH PJ E008		ACCEPTÉ	Oui, pour la réduction de l'emprise de l'OAEP et de la modification de son périmètre : une partie de la zone 2AU sera supprimée. En raison du statut de la commune dans l'aire urbaine, il n'est pas de reporter la capacité d'accueil marquée avec ce acte réduction de surface en permettant le confinement de forcer disponible mais bâti dans le reste des périmètres agglomérés de la commune (dents creuses).					

Envoyé en préfecture le 21/06/2024

Reçu en préfecture le 21/06/2024

Publié le



9/10

ID : 033-200043982-20240619-DE-19062024\_01-DE



N° de référence	NOM	N° de parcelle	Observation portant sur la commune	Observations (relatées par la commission d'enquête)	Observation portant sur la commune	VU	Observations
ENQ-224	MR. Mouriane Sage		Saint-Côme	Monseigneur le Maire indique que dans sa commune aucun séchoir n'est répertorié en changement de destination. Les fermes Bazadaises comprennent le logement, la grange et l'étable. Ces aménagements en pièces habitables ne sont pas répertoriés sur le plan des prescriptions. Plusieurs habitations (4/5) seraient susceptibles d'être concernées.		VU	Ce travail d'inventaire et de recensement des demandes de changement de destination incombait à chaque municipalité lors de l'élaboration du PLU.
ENQ-225	Mme Lucatelli Clauda	STECAL 75	Saint-Michel-de-Castellau			ACCEPTÉ	Retenu de la demande de déclassement de la zone N pour des constructions temporaires. Le préfet peut autoriser ce type de construction à condition qu'il s'agisse de construction temporaire. 1) La demande de STECAL, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir ce projet : 2) la proximité et l'insuffisance du volume d'eau potable à disposition qui expose aux risques sanitaires, en raison du statut d'ERP avec l'accueil du public attendu 3) l'impossibilité de définir le maître de la trame verte et bleue) 4) l'impossibilité de définir des secteurs d'implantation pour de nouvelles constructions en dehors des espaces soumis à un risque ou sensible écologiquement 5) l'absence de travaux de dépollution du site engagés, incompatibles avec le statut d'ERP 6) l'incompatibilité des dispositions des prescriptions du règlement écrit avec la création de construction (risques et réservoirs de biodiversité majeurs) Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.
ENQ-226	Mme SPADOTTO ALEXANDRA	B 026 B 026 B	Sauvès	Demande que les terrains restent constructibles		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle située sur un secteur agricole isolé et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg.
ENQ-227	M. JOUQUET Jean-Michel	A 38, 20, 30, 34, 36, 36, 37	Sauvès	Demande que les parties de terrain avec accès sur la route soient constructibles, car d'autres maisons sont aubour et constituent un hameau. Ces terrains sont en zone A, mais ils ne peuvent pas être exploités (top, pelles, nop incadés).		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle isolée et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg. De plus, ce secteur est relié au réseau d'eau potable de la régie de Bazas qui est insuffisant sur ce secteur.
ENQ-228	BEUDELEY Eric	B1181 et B1181	Sauvès	Demande à modifier la zone U1H afin de permettre la construction d'une maison sur la parcelle B1181. PJE-034		REFUSÉ	Non, car la parcelle B1181 n'a pas été reclassée intégralement afin de limiter le nombre de nouvelles constructions possibles sur ce hameau. Il n'y a pas vocation à se développer ou à être contiguë.
ENQ-229	BEUDELEY Eric	B655	Sauvès	Demande que cette parcelle soit reclassée en zone U1H.		REFUSÉ	Non, car la parcelle est située en zone naturelle, et qu'il n'est pas prévu d'étendre vers le nord le hameau de chicy. Ce dernier n'a pas vocation à se développer ou à être contiguë.
ENQ-230	M. le maire de Sauvès		Sauvès	Le maire souhaite ajouter 4 points de vue remarquables, à valeur patrimoniale.		ACCEPTÉ	Oui, des prescriptions pour protéger des cônes de vue manquant sur la commune. Il importe d'ajouter les points de vue majeurs ainsi que tous les secteurs qui offrent une sensibilité paysagère.
ENQ-231	Durieux Michel et Jeanne	231 et 232 section WB	Sendets	Mr et Mme Durieux demandent que les deux parcelles 231 et 223 lauduit Milton commune de Sendets deviennent constructibles.		REFUSÉ	Non, car cette parcelle se situe sur hameau historique qui n'a pas vocation à se développer. De plus, ce secteur supporte un trafic important car ils se trouve à l'intersection de 2 voies. Il y a une insuffisance du réseau AEP sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique qui impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.
ENQ-232	Mr Michel Desqueyroux	WB 95 et WC196	Sendets	Mr Desqueyroux souhaite que ses parcelles WB 95 et WC 166 deviennent constructibles.		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle isolée et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg. De plus, il y a une insuffisance du réseau AEP sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique qui impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.
ENQ-233	Mr Bernard Bonhomme	WD 199	Sendets	Mr Bonhomme Bernard propriétaire de la parcelle WD199 désire un accord afin que cette parcelle soit constructible		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle isolée et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg. De plus, il y a une insuffisance du réseau AEP sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique qui impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.
ENQ-234	ACCA	WB2	Sendets	L'ACCA souhaite réaménager le bâtiment existant afin d'organiser ses plans de chasse et réunions.		REFUSÉ	Non, car plusieurs motifs ne permettent pas de retenir cette parcelle : 1) il s'agit d'une parcelle isolée et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg, 2) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.
ENQ-235	Mr BERENHOLE	WD 093	Sendets	Demande le changement d'un bâtiment agricole en habitation PJ 040		REFUSÉ	Non, ce changement de destination ne peut être autorisé car il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-236	Mme Rameau Jennifer	WC 136	Sendets	Désire que la baille siliée sur cette parcelle soit réhabilitée en habitation		REFUSÉ	Non, ce changement de destination ne peut être autorisé car il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-237	M. BARBOUA	STECAL 72 VIA 10	Sendets	Demande que le STECAL (NSA) identifié sur la parcelle pour la société SENDETS INDUSTRIE soit ajusté pour tenir compte de l'agrandissement d'un bâtiment de 5000m² et du dallage bétonné de 10 000m² nécessaire pour le maintien de l'activité de stockage de déchets et dépollution.		ACCEPTÉ	Non, ce changement de destination ne peut être autorisé car il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-238	CUSTEIGT Catherine, SCI Rotelle, Missions, Fritées, GARAUD.	90 91 VL, Catheline, SCI WL71	S'glans	Demande le changement de destination sur 2 bâtiments dont un séchoir		REFUSÉ	Non, car le projet comporte plusieurs pb et fragilités : 1) il s'agit d'un projet de création camping et non d'hébergements touristiques (positionnement non conforme) 2) il y a un problème de proximité avec un site d'élevage canin qui présente un risque de nuisances, voir de conflit de voisinage avec ce dernier 3) il y a un problème de concurrence direct avec une autre offre d'hébergement touristique proche 4) il n'y a pas d'étude économique/viabilité du projet 5) il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique qui impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. 6) le dossier présenté n'est pas assez « personnalisé » (copie élément extérieur...)
ENQ-239	BUFFARD		S'glans	Demande le changement de destination sur 2 bâtiments en zone A de construire une piscine		VU	La construction de piscine en zone agricole est possible à condition qu'elle soit postérieure à moins de 30m du logement.
ENQ-240	Commune de S'glans		S'glans	registre de la commune de S'glans. Doublet R1-SIG-001 à R1-SIG-005		VU	
ENQ-241	M. GUYOT Roman	Nouveau STECAL	S'glans	Demande de STECAL pour le Domaine La Combe (PJE-041)		REFUSÉ	Non, ce changement de destination ne peut être autorisé car il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-242	VAZIA Myriam	WD 61	S'glans	Demande le changement de destination d'un séchoir à tabac, (reconstruit en dur dans les années 50) de plus de 100m² pour usage d'habitation		REFUSÉ	Non, ce changement de destination ne peut être autorisé car il y a une insuffisance du volume d'eau potable disponible sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation.
ENQ-243	Mr De Salengre David	A383	S'glans	Mr De Salengre demande que la surface constructible de sa parcelle située à la fois en zone A et en zone U1J dont la surface n'est pas déterminée avec précision puisse être portée à 4000m² / 5600m² pour pouvoir y construire son habitation principale.		REFUSÉ	Non, car il y a une insuffisance du volume d'eau potable sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique. Il impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat. Il est privilégié de maintenir uniquement les projets déjà inscrits dans le dossier d'arrêté et de différer leur ouverture à l'urbanisation. C'est la raison pour laquelle la parcelle est classée en U1J afin d'empêcher toute nouvelle construction classée pourra être modifier dans une prochaine évolution du document lorsque le volume d'eau potable permettra de répondre à l'accroissement de consommation induit par l'ensemble des projets urbains.
ENQ-244	Mme Rajadit Christine	A341,344,4 46,346,007 5,079,343 et en zone A et en zone U1H	S'glans	Mme Rajadit est venue s'informer sur le statut de ses parcelles suite au passage PLU PLUJ. Elle s'interroge également sur l'absence de participation des habitants à l'inventaire du patrimoine local.		VU	
ENQ-245	Mr Jingueraud	OA 37 lieu-dit-Lienrot zone N	S'glans	Demande la possibilité de construire une habitation (PJ RN-032)		REFUSÉ	Non, car il s'agit d'une parcelle isolée et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation de logement en raison de son éloignement du bourg. De plus, il y a une insuffisance du réseau AEP sur SIAEPA Grignols et Lerm (secteur Grignols) suite au courrier du SIAEPA déposé à l'enquête publique qui impose de refuser tout nouveau projet accroissant les besoins en eau sur les communes gérées par ce syndicat.