

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE PINDERES
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/ 2017 au jeudi 02/03/ 2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M. Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- M. le Maire de Pindères

Pont du Casse le
31/03/2017
Le commissaire enquêteur
Serge GABASSI
Serge GABASSI

SOMMAIRE

I – Généralités

| | |
|--|-------|
| I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique..... | 3 |
| I/ 2. Projet - Références - Cadres administratif et juridique..... | 3 |
| I/ 3. La concertation | 4 |
| I/ 4. Les dossiers..... | 5 |
| -1° Le rapport de présentation | 6-11 |
| -2° Le PADD | 12 |
| -3° Les OAP | 13 |
| -4° Le règlement graphique | 14 |
| -5° Le règlement écrit | 15 |
| -6° Les annexes et servitudes | 16 |
| I/ 5. Les avis des P.P.A. | 17-22 |

II – Déroulement de l'Enquête publique

| | |
|---|-------|
| II/ 1. Désignation du CE | 23 |
| II/ 2. Rencontres avec le maître d'ouvrage | 24 |
| II/ 3. Informations du public et mesures légales de publicité | 24 |
| II/ 4. Réception du public | 25 |
| II/ 5. Conditions d'accueil du public | 25 |
| II/ 6. Clôture de l'enquête..... | 26 |
| II/ 7. Traitement des observations du public | |
| Ecrits formulés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse | |
| Analyse des observations | 26-29 |

III Conclusion et Avis du Commissaire enquêteur.....

30

Pièces jointes

Leur liste figure sur la page de présentation du dossier

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE PINDERES
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- Mr Le Président de La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne
- Mr le Maire de Pindères.

Pont du Casse le
31/03//2017
Le commissaire enquêteur
Serge CABASSI

I - GENERALITES

I/ 1. Présentation de la commune et objet de l'enquête publique

I/ 1.1 Présentation de la commune

La commune de Pindères est située à l'extrémité Ouest du département du Lot et Garonne (47), limitrophe des communes de Beauziac et de Casteljaloux. Elle est distante de 55 km de la préfecture d'Agen et de 32 km de la sous-préfecture de Nérac.

La commune (239 habitants en 2011) s'étend sur 4076 hectares. Elle est rattachée depuis 1996 à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne dont le siège est à Grezet-Cavagnan.

Il s'agit d'une commune rurale dont la forêt représente 85% du territoire.

I/ 1.2 Objet de l'enquête publique

Le choix de la Société Pierre et Vacances Center Parcs de réaliser sur les communes de Beauziac et Pindères une résidence de tourisme composée de 400 cottages, un pôle d'équipements et loisirs requiert une enveloppe foncière de 74,31 ha à cheval sur les 2 communes dont 49 ha pour Pindères.

La commune ne disposant d'aucun document d'urbanisme a décidé, par délibération municipale du 19/11/2014, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce document s'inscrivant dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) lui permettra de développer une stratégie de développement cohérente en accueillant de nouvelles populations, tout en préservant la qualité de vie.

Après deux ans d'étude, consultations et avis, le dossier prêt à l'enquête a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 27 septembre 2016.

I/ 2. Projet - Références - Cadres administratif et juridique

I/ 2.1 Cadre administratif

- La délibération municipale de la mairie de Pindères du 19/11/2014 prescrivant l'élaboration du PLU.
- La délibération du Conseil communautaire des Coteaux et communes des Landes et de Gascogne du 27/09/2016 arrêtant le projet d'élaboration du PLU.
- L'arrêté préfectoral 2014-352-0002 en date du 18/12/2014 modifiant les statuts de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- La décision n° E160000224/33 en date du 23/12/2016 du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Jean Pierre CAPDEVILLE en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Serge GABASSI commissaire enquêteur suppléant pour conduire cette enquête.

- L'arrêté communautaire n° 03/2017 du 09/01/2017 de M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne prescrivant la mise à l'enquête du Plan Local d'Urbanisme de Pindères.

I/ 2.2 Cadre juridique

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-9, L153-19 et R153-10
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à 19 et R123-1 à 46
- Le code des collectivités territoriales et ses articles L.2224-8 et suivants, R2224-8 et 9

I/ 3. La concertation

I/ 3.1 La concertation lors du PLU

La concertation prévue à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme associe pendant toute la durée du projet les habitants, les associations locales ou toutes autres personnes concernées.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'environnement, la collectivité tire le bilan de la concertation qu'elle joint au dossier.

I/ 3.2 Les modalités de la concertation publique

Le conseil municipal a délibéré le 19/11/2014 pour prescrire l'élaboration du PLU.

Il a tout au long de la procédure tenu informé la population.

- ✓ Dès le 12/11/2014 par des parutions dans le magazine communautaire Coustouns é Landes adressé à l'ensemble de la population pour lui faire part du projet de ses avancées le 16/01/2015, le 17/05/2015 et le 18/09/2015 et l'inviter à produire ses observations pendant la phase de concertation.
- ✓ Par une publication dans les bulletins municipaux « Lou Pindères » après chaque étape de l'élaboration du document en septembre 2015, mars 2016.
- ✓ Des expositions publiques en mairie réalisées par le bureau d'étude au fur et à mesure de l'avancement du projet ; diagnostic, orientations, plans, projet d'aménagement et de développement durable et validation des projets sur panneaux à l'entrée de la mairie.
- ✓ Un registre de la concertation a été ouvert et mis à la disposition du public pour qu'il y consigne ses observations. Aucune personne ne s'est présentée en mairie de Pindères, une demande adressée par courrier a été adressée en mairie, elle concernait une demande d'ouverture à l'urbanisation et d'extension de constructibilité ne répondant pas aux critères requis elles n'a pas été retenue.
- ✓ La délibération communautaire du 27/09/2016 tirant le bilan de cette concertation a après analyses été adoptée et les avis des personnes publiques associées ont été sollicités.

- ✓ Trois réunions publiques ont été tenues, le 08/01/2016 au stade du PADD et le 08/07/2016 au stade de l'arrêt du projet. Une réunion de l'ensemble des propriétaires fonciers s'est tenu le 22/06/2015. Ces réunions avaient été annoncées dans la presse, et relayées sur le site internet de la communauté de communes.
- ✓ Enfin l'enquête publique était rappelée sur le site internet de la communauté des communes à la rubrique PLU Pindères-Beauziac.

I/ 4. Les dossiers

Les dossiers mis à la disposition du public sont composés de pièces et de documents, en doubles exemplaires pour être consultés en mairie de Beauziac ou au siège de l'enquête Communauté de Communes à Grezet-Cavagnan.

I/ 4.1 Les pièces

Un registre d'enquête unique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les documents développés ou repris par la communauté de communes :

- * Les délibérations, 2 pages
- * La désignation du Commissaire Enquêteur titulaire et du suppléant, 11 pages
- * Le Bilan de la Concertation, 67 pages
- * Le PADD, 30 pages
- * La consultation des PPA et PPC, 39 pages
- * L'avis de la CDPENAF et la dérogation L.142-5 du Code de l'Urbanisme, 3 pages
- * L'Avis de l'autorité environnementale, 5 pages
- * Le mémoire en réponse d Maître d'Ouvrage à l'avis des PPA, 14 pages.

I/4.2 Les documents

Le dossier a été élaboré par le bureau d'études UrbaDoc 56 Avenue des Minimés 31200 Toulouse ; il comprend :

- 1/ Le rapport de présentation : 155 pages
- 2/ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : 13 pages
- 3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : 18 pages
- 4/ Le règlement graphique (1/10 000) : 1 plan
- 5/ Le règlement écrit : 65 pages
- 6/ Les annexes - Les servitudes
 - 6-1 Réseau de distribution électricité (1/10 000) 1 plan
 - 6-2 Carte réseau AEP (1/10 000) 1 plan
 - 6-3 Carte réseau assainissement collectif (1/10 000) 1 plan
 - 6-4 Carte des servitudes d'utilité publique (1/10 000) 1 plan
 - 6-5 Carte des prescriptions (1/10 000) 1 plan

1/ Le rapport de présentation

En *préambule* est mentionné l'objet de l'enquête et la finalité du PLU instaurée par la loi SRU dans la continuité des lois Voynet sur l'aménagement du territoire et Chevènement sur l'intercommunalité.

Est rappelée la hiérarchie des normes que le PLU doit prendre en compte.

- La situation de la commune et son articulation avec les divers schémas :

- Schéma de Cohérence Ecologique SRCE
- Plan Climat Energie Territorial PCET
- Schéma Régional Climat Air Energie SRACE
- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire SRADTT
- Schéma Départemental des Carrières 47
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 47
- Schéma Directeur d'Aménagement numérique du Lot et Garonne SDTAN
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de L'Eau SDAGE Adour-Garonne.

- Les compétences de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

- Les servitudes d'utilité publique :

- Eau
- Captage des Eaux
- Gaz
- Electricité

1-1/ Le diagnostic, les données démographiques et économiques

La **démographie** est déclinée au niveau départemental par tranches d'âges et activités. Elle est reprise au niveau de la communauté et enfin à l'état de la commune sur les 30 dernières années. Avec un gain de 69 personnes venues de l'extérieur, la population est jeune avec des naissances qui prennent le pas sur les décès.

Cette dynamique (1,53% d'augmentation annuelle) permet d'envisager à l'horizon 2025 une population de 290 habitants avec un gain de 51 habitants soit 3,6 personnes supplémentaires par an.

L'**agriculture**, la surface agricole utile SAU a chuté de moitié, le secteur agricole est résiduel, la majorité des terres sont en prairie parfois en jachère. Il n'existait plus que 4 exploitations en 2010 Le massif forestier 95% du territoire concentre l'essentiel de l'activité. A court terme, la pérennité des exploitations se pose. La sylviculture constitue une activité économique d'appoint.

L'économie : Les emplois sont recherchés sur les pôles voisins, Casteljaloux, Langon, Damazan, Marmande voire Agen.

Le projet touristique avec les 250 emplois temporaires pendant la période des travaux et les 300 emplois permanents à terme lors de l'exploitation du site sont attendus.

Les **équipements publics** sont limités à la mairie, la salle des fêtes, le terrain de football et l'aire de jeux, l'église et le cimetière sis au bourg.

Il n'y a pas d'école : Casteljaloux pour le primaire et le collège, Marmande pour le lycée sont les établissements de destination des scolaires.

Le paysage

Élément du bien être individuel et de qualité de vie, il doit être préservé.

La commune est désignée de façon spécifique au Guide Paysage et Urbanisation de Lot et Garonne « La Forêt des plateaux »

L'objectif est de préserver le poids relatif du bourg alliant bâtisses anciennes autour de la mairie prolongée par une architecture contemporaine pavillonnaire.

Les déplacements

L'utilisation de la voiture est prioritaire en l'absence d'autre moyen de locomotion au vu de l'habitat dispersé et de la localisation des emplois.

L'axe le plus emprunté est la Départementale D 157 qui traverse le bourg, des voies communales et des petits chemins ruraux viennent compléter les dessertes. Ce réseau viaire converge vers le bourg et la mairie avec des liaisons douces où existent des places de stationnement suffisantes.

Les entrées de bourg, les arrêts de bus scolaire doivent être sécurisées.

L'habitat

Un foncier moins onéreux permet une attractivité sur la commune (12 logements sur 10 ans de 2006 à 2016). Les perspectives font état de 18 logements à l'horizon 2025. Compte tenu de la réalisation du projet touristique d'envergure, il est vraisemblable que les demandes de permis de construire croissent considérablement. La revitalisation du centre bourg passe par une politique de lutte contre la vacance, la part des logements vacants à réhabiliter devra être prise en compte lors du PADD.

Cette perspective 2025 d'une croissance de 18 logements retiendrait la consommation de 2,17ha. La superficie réservée à chaque construction ne devra pas dépasser 1200 m². Ce constat amène à proposer une diversification de l'habitat aux abords du noyau de village, un maillage viaire efficient avec de possibles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La gestion économe de l'espace agricole amènera à privilégier les dents creuses - Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMA du 27/07/2010).

L'habitat de qualité, valeur identitaire et signature de la commune devra être préservé en étant encadré.

1-2 Analyse de l'état initial de l'environnement

Chaque thème est développé à partir d'un tableau de bord établi par ETEN Environnement en juin 2016.

Le contexte réglementaire (art L371-1 du code de l'environnement) oblige à prendre en compte dans le cadre du développement durable et en vue de préserver la biodiversité, la restauration et la création des continuités écologiques sur tout le territoire national (Trame Verte et Bleue).

Le contexte Hydrographique

Le secteur est couvert par une masse d'eau souterraine de ressource faible .Il est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne entré en vigueur en 2016 valable 5 ans .Il est fait état d'un bon état qualitatif et quantitatif .Il y aura lieu de poursuivre l'effort de réduction des fuites et de contrôler les assainissements autonomes.

Cette ressource en eau insuffisante amène la commune en classement de Zone de Répartition des Eaux (ZRE) avec une qualité de l'eau ramenée de bonne à moyenne lors d'un inventaire piscicole effectué en 2010 à « Carmine »Beauziac.

Le milieu aquatique est riche : Les ruisseaux, Le Beauziac, l'Avance, le Mayrac, Le Bretagne, le Baraton, le Rieucourt, Lescourre, la Goudue, rejoignent tous in fine le lac de Clarens. La Commune est majoritairement dans la zone à préserver, pour l'alimentation en eau potable .De nombreuses lagunes sont recensées.

L'utilisation de l'eau potable pour un usage agricole ou industriel pour les collectivités et les loisirs de pêche est encadrée par le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le nouveau SDAGE 2016-2021 vise pour chaque projet à réduire les pollutions, améliorer la gestion quantitative ainsi que préserver et restaurer les milieux aquatiques. La **biodiversité et les milieux naturels** font l'objet d'une grande attention en particulier :

Le patrimoine forestier est reporté avec les Trames Vertes et Bleues (TVB), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être pris en compte.

La commune est concernée par un périmètre réglementaire :

Réseau **Natura 2000** au sud de Pindères, surface d'environ 6 ha dans la vallée du Ciron qui implique que le PLU soit soumis automatiquement à une évaluation environnementale.

Une **ZNIEFF de type 1** au sud est de Pindères, étangs de Leygouats et de la Pindéresse
Une **ZNIEFF de type 2** vallée sud du Ciron, vallée de l'Avance et de l'Avanceot
ssociée aux **zones humides** (plans d'eau, mares, lacs collinaires) sont favorables au développement des amphibiens et sont utilisés par les mammifères.

Les zones forestières possèdent une flore originale qu'il conviendra de protéger. Les pelouses calcaires sèches présentent un intérêt écologique notamment pour les sauterelles, les criquets et les papillons.

Les Trames Vertes et Bleues : Haies, cours d'eau, ripisylves et alignements d'arbres doivent être préservés pour assurer la continuité écologique. La trame verte est très

dense vue la couverture forestière de la commune. L'étude est illustrée par de nombreux clichés, tableaux de bord justifiant au vu des enjeux les choix retenus auxquels il convient de se rapporter.

1-3/ Explication des choix retenus

La commune doit prendre en compte tous les documents d'ordre supérieur. Il est précisé que la zone touristique AUt sera soumise à une étude d'impact avec un inventaire plus précis que l'évaluation environnementale, étude non finalisée mais longuement évoquée.

Les choix retenus pour le **PADD** sont :

1. Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement
2. Préserver l'activité et l'identité agricole et forestière
3. Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique
4. Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels réservés.

Le projet de territoire mêle ambition et réalisme avec un développement à court et moyen terme.

Les caractéristiques des différentes zones

Les zones urbaines :

Zones U = déjà construites ou les équipements publics existants permettent d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.

Zones Ua = Centre ancien le plus dense avec des marqueurs structurants présents à l'échelle communale du bourg noyau bâti du village

Zone Ub = Quartiers jouxtant les zones Ua ou les équipements collectifs existent, peuvent être densifiés et destinés à des constructions pavillonnaires avec une architecture différente, le bâti est moins central qu'en zone Ua.

Zone Ue = Emprise des Etablissements publics susceptible de regrouper des équipements plus moderne.

Zone UI = Zone de loisirs de Pindères.

Les dents creuses sont intégrées dans ces zonages.

Les zones à urbaniser :

Zone 1AU = Destiné à être ouverte à l'urbanisation en respectant l'OAP s'y rapportant.

Zone 2AU = Ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou déclaration de projet des PLU sous réserve de justifier de la consommation de la zone AU.

La zone AUt=49 hectares a été retenue après étude de 12 sites dans les communes avoisinantes.

Les zones agricoles :

Zone A = A protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres ; Autorisations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Les **bâtiments agricoles** susceptibles de changer de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme présentant un intérêt patrimonial doivent être repérés au plan de zonage géographique

Il en est de même du **patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L151-19 du CU..

Les zones naturelles et forestières :

Zone N = Zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages, forêts, espaces naturels ; l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Les tableaux ci-joints récapitulent les différentes zones du PLU zones construites et à urbaniser.

TABLEAU DE BORD

Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU de Pindères

| Désignation des zones | Superficie totale | Observations |
|--|---|--|
| Zone Ua | 5.48 ha | Zone correspondant au noyau villageois de Pindères dans lequel des prescriptions particulières sont fixées pour préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel et dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée. |
| Zone Ub | 9.38 ha | Zones à dominante d'habitat pavillonnaire développée essentiellement en frange Est du noyau villageois, aux abords des VC n°1 et n°2. Zones dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée. |
| Zone Ue | 0.65 ha | Zone à vocation d'équipement public |
| Zone Ui | 0.78 ha | Zone à vocation ludo-sportive située au Sud du lotissement les Bruyères. |
| Zones AU dont 1AU dont 1AUt dont 2AU | 51.17 ha 0.84 ha 49.00 ha 1.33 ha | Zone à urbaniser opérationnelle correspondant aux futurs secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat et échelonner selon un ordre de programmation (1AU, 2AU). Zone intégrant une déclinaison pour le développement d'une résidence de tourisme (1AUt). |
| Zone A | 60.11 ha | Zone à valeur agronomique |
| Zones N | 3948.43 ha | Zone naturelle |

| Zone | Sup. urbanisable à vocation résidentielle | Nombre de constructions estimé* | Evolution démographique estimée** | Superficie agricole consommée | Superficie naturelle consommée*** |
|--------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Ua | 0.09 ha | 1 | 2 | 0 ha | 0,09 ha |
| Ub | 0.69 ha | 4 | 9 | 0 ha | 0.69 ha |
| 1AU | 0.84 ha | 7 | 15 | 0 ha | 0.84 ha |
| 2AU | 1.33 ha | 11 | 24 | 0 ha | 1,33 ha |
| TOTAL | 2.95 ha | 27 | 50 | 0 ha | 2.95 ha |

*Densité moyenne recherchée de 8 logements/ha

** Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,2 personnes

*** Potentiel identifié hors enveloppe urbaine

N.B : A la colonne nombre de constructions estimées, le total n'est-il pas de 23 et non 27 ?

Les autres délimitations :

Prise en compte des trames vertes et bleues, des Espaces boisés classés EBC

Les dispositions règlementaires

Elles sont développées au dossier suivant : A5 le règlement écrit.

1-4/ Incidences du PLU

Sur la démographie, un gain de 50 habitants à l'horizon 2025

Sur l'environnement, les incidences sont « faibles » sur la topographie, sur les masses d'eau en respectant les contraintes, sur l'hydrographie, sur les zones humides, sur les milieux naturels et la biodiversité, de telle sorte qu'il n'y a pas de mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Le patrimoine, le paysage, le cadre de vie et leur prise en compte tels que précédemment développés sont actés

Les conclusions de l'évaluation environnementale le confirment : » Sous réserve du projet comme des dispositions règlementaires, la mise en œuvre du plan local d'urbanisme ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures durables sur l'environnement communal et supra communal ;

1-5/ Indicateurs d'évaluation des résultats

L'article 153-27 du CU prescrit qu'une évaluation du PLU soit effectuée dans les 6 ans de son adoption. Un tableau partant de l'existant, rappelant les objectifs, les évaluant à terme retient les constats à effectuer en matière démographique, en construction de logements, en superficie consommée, évaluation du règlement écrit, règlement graphique, autres règles. Si des points sont à revoir, une nouvelle procédure peut être mise en œuvre, allant de la révision simplifiée à la révision générale du PLU.

2/ Le PADD

Le constat initial, l'analyse environnementale des incidences possibles sur les zones naturelles et les observations et réflexions partagées ont conduit la municipalité à retenir quatre thèmes qui ont été rappelés au rapport de présentation. Leurs choix ont été justifiés et constituent la clé de voute du PLU.

Ils sont exposés dans le tableau ci-dessous.

| Thèmes | Orientation du P.A.D.D. |
|---|---|
| <p>1/ Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement</p> | <p>1/1 Une croissance démographique de 2% pour passer d'une population de 242 habitants (2015) à une population de 290 habitants à l'horizon 2025</p> <p>1/2 Maintenir et conforter les équipements publics : Développer le numérique et envisager la création de locaux associatifs supplémentaires</p> <p>1/3 Faciliter les mobilités et anticiper les besoins de stationnement, développer les cheminements piétonniers</p> <p>1/4 Valoriser le cadre bâti traditionnel, conserver l'aspect extérieur des constructions, garder l'identité du village</p> <p>1/5 Favoriser l'urbanisation sur les secteurs les plus densément structurés, le bourg et les abords du hameau de Bruyères</p> <p>1/6 Libérer une enveloppe foncière de 3 ha pour la construction de 23 logements, l'objectif étant de 8 logements/hectare avec des parcelles de 1200 m² contre 1451 ce jour ; Réhabiliter 20% de l'habitat vacant soit 3 habitations à l'horizon 2025</p> |
| <p>2/ Préserver l'activité et l'identité Agricole et Forestière</p> | <p>2/1 Préserver les espaces agricoles et forestiers</p> <p>Limiter les extensions urbaines sur les terres à forte valeur agronomique</p> <p>Favoriser la diversification des activités agricoles production et agro-tourisme</p> <p>Pérenniser la filière bois et sylviculture</p> <p>Permettre le changement de destination du bâti diffus</p> <p>Préserver le petit patrimoine vernaculaire</p> <p>Préserver l'activité agricole</p> |
| <p>3/ Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique</p> | <p>3/1 Renforcer l'attractivité des territoires et la visibilité touristique en valorisant une vocation de destination sur l'année</p> <p>Faciliter la réalisation du Center Parc à l'échéance 2020</p> <p>Garantir la réalisation d'un équipement structurant majeur pour l'emploi et la visibilité des territoires</p> <p>3/2 Développer un projet touristique en adéquation avec les valeurs environnementales soutenues par les collectivités locales en matière de développement durable,</p> <p>Définir une zone avec un règlement spécifique pour les hébergements, les services et les loisirs</p> <p>Matérialiser la zone à vocation touristique et de loisir sur les secteurs de Beauziac et Pindères, lieux dits "Le Papetier" et "Cinq Ardits"</p> <p>Créer les conditions de mise en œuvre du projet comprenant 400 cottages, un pôle d'équipement et de loisirs, services ludiques sportifs de restauration de commerces et de services</p> <p>3/3 Redynamiser un territoire rural en difficulté économique avec la création significative d'emplois de proximité</p> <p>Amélioration des réseaux et équipements publics, création d'emplois avec retombées économiques</p> <p>3/4 Renforcer le développement économique des secteurs touristiques, de l'agriculture des bâtiments et travaux publics</p> |
| <p>4/ Gestion durable de la ressource en eau et des Espaces Naturels préservés</p> | <p>4/1 Protéger les milieux naturels à forte sensibilité, représentant un enjeu fort d'un point de vue écologique :</p> <p>Natura 2000 "vallée du Ciron",</p> <p>ZNIEFF 1 étangs de "Leygouats" et de la "Pindérèse", réseau hydrographique amont du Ciron, étang et zone marécageuse des confluences entre "nouvelles générations"</p> <p>ZNIEFF 2 : vallées de l'Avance et de l'Avanceot et des zones humides associées au réseau hydrographique du Ciron</p> <p>Protéger la ressource en eau ; gérer durablement, protéger, optimiser le réseau existant ; favoriser l'assainissement collectif et réduire l'impact de l'assainissement des eaux usées</p> |

3/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP ont été créés par la loi SRU et constituent une partie entière du PLU .Le contenu des OAP est réglementé conformément aux articles L 151-6 et L 151-7 du CU. Deux AU sont retenues.

Zone 1 AU « Frange Est du village ».

L'OAP retient la superficie approchée des parcelles cadastrées 40 en partie, parcelles 235 et 236 avec une surface globale de 0,84 ha et un potentiel de 7 lots sous forme de permis d'aménager. Une voie de desserte relie le chemin rural à la VCN°1 sur un linéaire de 140 mètres, une largeur à minima de 6 mètres pour la bande de roulement et 3 mètres minimum si la voie est en sens unique. Le bilan prévisionnel détaillé Equipement VRD Voirie et réseaux eau, électricité et télécommunications est évalué à 74 200 €.

Une planche reprend les principes obligatoires et situe sous forme d'esquisse l'implantation des constructions et leur parcellaire, la prise en compte de l'aspect paysager, bande enherbée, végétalisation des fonds de parcelle et aspect sécurité à assurer aux deux extrémités de la voirie

Zone 2 AU

Il est dit que le conseil municipal examinera « d'autres leviers d'action » notamment une zone 2AU avec une superficie à bâtir de 1,33 ha permettant la réalisation de 11 constructions jouxtant le bourg, partie de parcelle 322.

Cette partie n'est pas finalisée.

Est joint à l'OAP, le principe valable pour toutes les zones à urbaniser, à savoir : parcellaire, défense-incendie, réseaux, aspect environnemental, confort thermique des constructions, gestion des eaux pluviales, accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres. Une liste de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère est jointe (charme, prunellier, fusain, viorne, orme, cornouiller, sureau et troène).

Zone 1 AUt « Le Papetier » - Projet touristique

Les éléments sont fournis par le porteur de projet 12/09/ 2016 et le gestionnaire du réseau EAU 47 Mars 2016.

La superficie de la localisation porte sur 74,31ha pour les 2 communes dont 49 ha pour la commune de Pindères

A la synthèse des enjeux faunistiques et floristiques, la préservation des cours d'eau avec ripisylves, la présence d'espèces à forts enjeux de conservation, loutre, agrion de mercure (libellule) Rhopalocères (papillon) sont relevées.

La forêt, les plantations de pin ne constituent pas des enjeux particuliers pour la faune et la flore ; la cartographie des habitats est jointe ainsi que la cartographie des Enjeux.

Bilan prévisionnel AEP et Assainissement ; Le comité syndical Eau 47 confirme la décision de réaliser la desserte en eau potable et en assainissement collectif avec la création d'une STEP de la future résidence. A titre indicatif est détaillé le montant des ouvrages AEP (1 138 500 €) ainsi que celui de l'assainissement (2 727 200 €) ; une cartographie et une modélisation des projets sont jointes.

4/ Le règlement graphique - Echelle 1/10 000^{ème}

Il couvre la totalité de la commune et comprend la légende des diverses zones, leur superficie, la liste des emplacements réservés, les éléments répertoriés, éléments de patrimoine protégés ceux susceptibles de changer de destination

Sur cette même planche (mais à l'échelle 1/2500^{ème}) figure le centre bourg de Pindères avec les numéros à la parcelle.

5/ Le règlement écrit

Dans sa première partie - **dispositions générales**, il détaille 8 articles :

1. Le champ d'application territorial
2. La portée du règlement par rapport aux autres législations relatives à l'occupation des sols
3. La division du territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, les espaces réservés, les espaces boisés classés, le schéma d'assainissement
4. Délimitations particulières de secteurs à protéger
5. Patrimoine archéologique
6. Adaptations mineures améliorations de travaux de conformité
7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance
8. Reconstitution à l'identique et la restauration des bâtiments

Un lexique de cinq pages donne la définition des termes employés.

Conformément au Code de l'Urbanisme, chaque zone est ainsi définie :

| | |
|------------|---|
| Article 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières |
| Article 3 | Accès et voirie |
| Article 4 | Conditions de desserte par les réseaux |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux entreprises publiques et à la voirie |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur des constructions |

| | |
|------------|--|
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords |
| Article 12 | Stationnement des véhicules |
| Article 13 | Espaces libres - Plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation des sols |
| Article 15 | Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Pour chacune des zones retenues, il convient de se reporter au règlement respectif, tel que prescrit et développé au présent dossier comprenant 56 pages+9 annexes avec palette des couleurs.

6/ Les annexes - Les servitudes

A6/1 : A l'échelle 1/10 000^{ème} le réseau de distribution d'électricité, Basse tension et Haute tension.

A6/2 : A l'échelle 1/10 000^{ème} le réseau de distribution d'eau potable, la canalisation et les bornes d'incendie

A6/3 : A l'échelle 1/10 000^{me} la carte du réseau d'assainissement collectif avec à l'échelle 1/ 2 500 le Bourg, le réseau et la station d'épuration.

A6/4 : A l'échelle 1/10 000^{ème} la carte des servitudes d'utilité publique avec à l'échelle 1/2 500 le Bourg, la Source de Clarens et le point de captage des Eaux.

A6/5 : A l'échelle 1/10 000 la carte des prescriptions, avec à l'échelle 1/ 2 500 le Bourg : Aléa incendie, aléa argile, emprise 500m LGV, bande inconstructible article L111-6 du CU, zone Natura 2000 vallée du Ciron, ZNIEFF de type 1 et 2

C'est sur l'ensemble de cette étude que les personnes publiques associées sont appelées à donner leur avis.

I/ 5. Les avis des P.P.A

Vingt sept demandes d'avis aux personnes publiques associées ont été adressées dès l'arrêt du projet le 06/10/2016, les lettres avec AR sont conservées au siège de la Communauté des communes.

Ces demandes figurent au dossier Consultations P.P.A et P.P.C, les réponses reçues y font suite

Les réponses non parvenues dans le délai de trois mois sont réputées favorables.

Le maître d'ouvrage nous a remis lors de la première permanence ses réponses aux avis des PPA, elles sont analysées dans le tableau récapitulatif ci-joint accompagnées du commentaire du commissaire enquêteur.

Quatorze réponses sont favorables trois avec réserves émanant de la Préfecture DDT et CDPENAF ainsi que de la Chambre d'Agriculture, le maître d'ouvrage s'est engagé à lever ces réserves au rapport d'approbation.

| Réponses | Observations - Demandes | Mémoire M.O |
|--|--|-------------|
| 1 – 15/12/16 | <u>Commune de St Michel de Castelnau-33</u> Approuve l'arrêt de PLU. | |
| 2-03/01/17 | <u>Commune de Sauméjean -47</u> Favorable | |
| 3-07/12/16 | <u>Commune de Lartigue 33 840.</u> Aucune observation à formuler | |
| 4-06/12/16 | <u>Commune d'Allons 47</u> Favorable | |
| 5– 29/12/16 Dossier Services de l'Etat. | <u>Direction Départementale des Territoires – Préfecture 47</u> Le dossier apparaît complet et conforme aux articles L. 151-2 du code de l'urbanisme. Le PADD retient 4 orientations structurantes : * Poursuivre la dynamique démographique + 50 habitants à l'horizon 2025 en adaptant les équipements et en planifiant le développement. * Préserver l'activité et l'identité agricole. * Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique. * Assurer une gestion durable de la ressource en eau et préserver les espaces naturels. Analyse du dossier : Observations à prendre en compte avant approbation. <u>1/ Perspectives d'évolution démographique</u> La perspective d'une croissance de 2% d'ici 2025 permettant d'accueillir 50 habitants supplémentaires et 23 logements nouveaux est ambitieuse au regard de la croissance constatée entre 0,7 et 1,8% une croissance de 1 à 1,5% aurait été plus raisonnable. L'enveloppe foncière un peu moins de 3 ha et la taille des parcelles ramenée de 1451 à 1200 m ² est notable. La commune est concernée par la servitude liée à l'instauration du périmètre de protection des eaux potables et minérales de la source de Clarens, Arrêté préfectoral du 20/05/97 limitant l'implantation de nouvelles constructions, | |

la zone 2 AU ne pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution que si l'arrêté préfectoral aura fait l'objet d'une évolution.

2/ En ce qui concerne le grand projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO).

L'enquête publique relative à la 1 phase s'est déroulée du 14/10 au 08/12/2014, elle portait conjointement l'utilité publique du projet et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, la commune de Pindères n'était Pas concernée. Le décret N° 2016-738 du 02/06/2016 a déclaré d'utilités publique et urgent ces travaux.

Ce projet devra être pris en compte dans le PLU :

* Au niveau du rapport de présentation (page 109, ajouter les emplacements réservés ER.

* Au niveau du règlement graphique il devra être intégré.

* Au niveau du règlement écrit (Zones A et N) il y a lieu de mentionner que sont autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire. Les articles A1-A6 et A7, N1 et N7 doivent le prendre en compte.

2/ Protection des espaces agricoles, naturels et continuités écologiques

La CDPENAF a émis le 7/11/16 un avis favorable assorti de 2 recommandations :

* Classer les haies et ripisylves en éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du CU.

* Classer en EBC les réservoirs Zones ZNIEFF et Natura 2000.

* Préciser aux articles A2 et N que les règles d'extension ne concernent que les bâtiments d'habitation.

3/ Politique de prévention des risques

Pièce I : Rapport de présentation.

Rajouter dans les annexes que la commune a un PPR retrait-gonflement des argiles qui a été approuvé le 02/02/2016.

Elle figure à l'annexe 10 du règlement Départemental des Risques Majeurs DDRM pour le risque feu de forêt. Il conviendrait d'ajouter en annexe une carte des aléas.

Pièce 3 : OAP

La zone AUt est en aléa très fort pour le risque feu de forêt, la partie 3-4 de ce secteur devra être complétée par :

- Les dispositions prises pour garantir la défense du secteur
- Les prescriptions concernant l'implantation des cottages par rapport aux parties du site demeurant boisées

- La zone 2 AU est en aléas très fort.

Pièce 5 Règlement écrit.

Le projet GPSO sera pris en compte :
Au rapport de présentation, au niveau du règlement graphique et du règlement écrit

Ces demandes seront prises en compte.

Demandes prises en compte par le M.O ; figureront au rapport d'approbation

Le PPR retrait-gonflement des argiles sera rajouté aux annexes ainsi

| | | |
|---|--|---|
| | <p><u>Retrait Gonflement des argiles</u> : pour toutes les zones concernées le règlement précisera que les constructions doivent se conformer aux dispositions prescrites par le PPR <u>Feux de forêt</u>.</p> <p>Pour la zone 1AUt article 2, préciser que les constructions seront soumises à des prescriptions par rapport à ce risque.</p> <p>Pour toutes les autres zones concernées, articles 2-3-7-11 et 13 les prescriptions liées au retrait des constructions par rapport au massif forestier et l'accès pour les secours en référence au guide régional seront imposées.</p> <p>A défaut les projets pourront au cas par cas être interdits ou acceptés sous réserve du respect de prescriptions.</p> <p><u>Pièce 6-3 Servitudes d'utilité publique</u></p> <p>Rajouter le PPR retrait-gonflement des sols argileux.</p> <p><u>Pièce 6-4 Prescriptions</u></p> <p>Supprimer l'aléa retrait-gonflement des sols argileux qui est une servitude et non une contrainte.</p> <p><u>4/ Préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages</u></p> <p>Les 2 éléments répertoriés page 39 comme monuments historiques ne sont que des éléments présentant un caractère architectural.</p> <p>L'article du code de l'urbanisme L 123-1-5-III 2 est abrogé et remplacé par l'article L151-19.</p> <p>Les quelques éléments de caractère, 5 éléments décrits page 109 pourraient faire l'objet à minima d'une photographie, d'un descriptif avec références cadastrales.</p> <p>Dans le règlement écrit, les bâtiments « susceptibles de changer de destination » en zone agricole ou naturelle sont mentionnés, aucun d'eux n'est identifié sur le document graphique.</p> <p><i>Sous réserve de la prise en compte des recommandations et modifications détaillées j'émet un avis favorable au projet de PLU.</i></p> | <p>que la carte des aléas et des enjeux en matière de feu de forêt.</p> <p>Le règlement sera modifié aux articles 1AUt2 et 1AUt7</p> <p>Le dossier du PLU sera corrigé en conséquence.</p> <p>Cette erreur sera rectifiée dans le dossier de PLU</p> <p>Un petit répertoire sera créé dans le dossier de PLU.</p> |
| <p>7- 21/11/16</p> <p>Dossier CDPENAF</p> | <p><u>CDPENAF – Préfecture 47</u></p> <p>Le CDPENAF émet deux recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classer en éléments de paysage l'ensemble des haies et ripisylves (Article L.151-23 du CU) -Classer en EBC les réservoirs de Biodiversité ZNIEFF et NATURA 2000. - Préciser aux articles A2 et N2 que les règles d'extension ne concernent que les habitations. <p><i>Favorable à l'unanimité des 12 votants.</i></p> | <p>Le M.O prend note de ces demandes de modifications. Elles seront intégrées au rapport d'approbation.</p> |

8- 04/01/17

Dossier
Autorité
environnementale
La MRAe
n'émet pas
d'avis.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Région
Nouvelle-Aquitaine

1° Rappel du contexte général

Situation de la commune : projets la procédure est bien détaillée dans le rapport de présentation.

2° Qualité des informations du rapport de présentation

Les développements pour les 2 communes sont parfois source de confusion.

Les indicateurs de suivi proposés pour suivre la mise en œuvre du PLU paraissent insuffisants pour suivre les orientations principales du PADD, il devrait être complété par de nouveaux indicateurs.

Le territoire de la commune recoupe une partie du site Natura 2000 Vallée du Ciron et 2 ZNIEFF de type 1 et 2 Vallées de l'Avance, de l'Avanceot, Etangs de Leygouats et de la Pindérèse.

3° Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de
l'environnement et perspectives d'évolution

Le diagnostic territorial permet de mettre en évidence les caractéristiques de la commune et ses enjeux.

La population est jeune et active (30 à 59 ans) et occupe majoritairement de grands logements dont elle est propriétaire.

La consommation moyenne du foncier sur les dix dernières années se situe entre 1275 et 2508 m².

Les actifs travaillent en dehors de la commune (95%) utilisant pour leur déplacement un réseau viaire bien développé, des possibilités de stationnement 29 places matérialisées au sol existent à proximité de la mairie Le ramassage scolaire doit être optimisé, des cheminements doux sont à rechercher.

Le projet touristique devrait favoriser l'emploi. Pindères exploite en régie son réseau ainsi que sa station d'épuration. Le réseau présente quelques anomalies, tel qu'il est présenté pouvant s'avérer défaillant, des éléments complémentaires auraient pu être fournis afin de s'assurer de la qualité et capacité des sources d'approvisionnement.

La commune dispose d'un assainissement collectif sur le bourg et individuel sur le reste du territoire .La STEP capacité 20 équivalents habitants soit 50 abonnés pose question les équipements envisagés permettraient de mieux appréhender le projet.

L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif devrait être rajoutée.

L'aléa incendie n'indique pas les équipements existants (conformité et couverture assurée).

4° Projet communal et prise en compte de l'environnement

L'objectif de 290 habitants à l'horizon 2025 avec la création de 23 habitations, le desserrement des ménages, la réhabilitation des logements vacants retient 5,5 ha pour l'urbanisation. Les OAP zones 1 AU et 2 AU permettent d'envisager 7+11=18 constructions, des informations complémentaires concernant les zones Ui et Ue auraient pu être apportées afin de clarifier les besoins, l'autorité environnementale recommande de reprendre les informations.

Le développement de la zone AUt, sera soumis à une étude d'impact, l'OAP de cette zone aurait pu proposer une cartographie de l'habitat qui aurait pu être intégrée afin de mieux comprendre les enjeux.

5° Synthèse de l'avis de L'A.E

Les 4 thèmes du PADD sont énoncés.

L'analyse du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la STEP mériterait d'être complétée.

L'AE demande de justifier l'augmentation du Parc de logement à l'horizon 2025 en accord avec les besoins fonciers.

Les ouvertures à l'urbanisation des zones à vocation de loisirs « UI » et équipements publics « Ue » devraient être étoffées.

Enfin, l'AE ne possède pas d'élément précis pour se prononcer sur le projet de création de la résidence de tourisme.

9- 19/12/16

Commune de Casteljaloux

Avis favorable à l'unanimité.

10-
sans réponse

Commune de St Martin de Curton 47

Avis réputé favorable

1-
Sans réponse

ABF 47

Avis réputé favorable

2 -
Sans réponse

Centre Régional de la Propriété Forestière Bordeaux

Avis réputé favorable

3-
sans réponse

Sezanlog - Aiguillon

Avis réputé favorable

14 - 30/11/16

Conseil Départemental de Lot et Garonne

Avis favorable sans réserve.

| | | |
|---|---|--|
| 15 – Sans réponse | <u>Conseil Régional Bordeaux</u> | Avis réputé favorable |
| 16– 19/12/16 | <u>Chambre de Commerce et Industrie 47</u> La CCI est partenaire du projet Center Parc qui vise à accompagner les entreprises Lot et Garonnaises aux cotés de Pierre-Vacances, le projet et ses retombées en terme d'infrastructures (réseau, assainissement, eau, électricité, haut débit) ne pourront que bénéficier à l'ensemble de la population. Aussi la CCI émet un Avis favorable. | |
| 17 Sans réponse | <u>Syndicat Mixte du Pays d'Albret - Nérac</u> | Avis réputé favorable |
| 18– 19/12/16 | <u>Chambre d'Agriculture 47</u> La surface agricole utile pour les 2 communes représente 1,44 de l'ensemble. Les projets d'aménagement préservent le cadre rural et le massif forestier et impactent faiblement le foncier agricole. La CA soutient le projet de « Center Parcs » qui est une opportunité pour la filière agricole. Concernant le règlement écrit en zone A, préciser la possibilité de construire le logement de fonction pour les exploitants agricoles ou forestiers du moment que leur présence permanente est justifiée. Sous réserve de la prise en compte de cette remarque, l'avis est favorable. | Le M.O prend note de ces demandes de modifications. Elles seront intégrées au rapport d'approbation. |
| 19 – Sans réponse | <u>Chambre des Métiers 47 - Agen</u> | Avis réputé favorable |
| 20- 13/12/16 | <u>Syndicat Mixte du Scot du Val de Garonne - Marmande</u> Avis favorable. | |
| 20-04/03/16 Le SDEE n'émet pas l'avis. | <u>Syndicat Départemental d'Electricité et d'Energie 47</u> Etude électrique pour PLU de Pindères Coût prévisionnel de renforcement d'extension des réseaux électriques sur le domaine public en zone 1AU 7 lots Domaine Public=7700€, Domaine Privé lots = 14490€ zone 2 AU 11 lots DP=21900 privé lots=16560 zone 1AU et 2AU.DP=36200 lots = 31060 euros | |
| 21 – Sans réponse | <u>Eau 47 - Agen</u> | Avis réputé favorable |
| 22 – Sans réponse | <u>Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours 47 - Foulayronnes</u> | Avis réputé favorable |
| 23 – Sans réponse | <u>Communauté des communes du mézinais</u> | Avis réputé favorable |

| | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| 24 – Sans réponse | <u>Habitalys - Agen</u> | Avis réputé favorable |
| 25- 27/12/16 | <u>Val de Garonne Agglomération - Marmande</u> Avis favorable. | |
| 26 – Sans réponse | <u>Communauté des Communes du Val d'Albret - Nérac</u> | Avis réputé favorable |
| 27- | Les 2 demandes adressées à la préfecture et à la DDT47 ont motivé une seule réponse détaillée au dossier 5 - Services de l'état. | |

Synthèse des observations portées sur les modifications du Règlement Pièce 5

Dispositions générales

- Article 5 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques habituels.

Risques feux de forêt-La commune est soumise au risque incendie feu de forêt sur certains secteurs classés en aléa fort à très fort, étude DDT, le territoire est soumis au règlement départemental relatif à ce risque, les prescriptions sont précisées pour chaque article concerné.

Risque Gonflement argiles : toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le PPR approuvé

Règlement applicable aux zones U, AU, N et A

- Article 3 : Accès et voirie

Un accès direct, voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours de lutte contre l'incendie devant être raccordé aux voiries du réseau.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il est développé infra en article 1 AUT 7 qu'il reprend.

- Article 11 : Aspects Extérieurs.

Les haies clôtures sont autorisées à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs type brande, genêt, ou bruyères arbustives.

Le recul des terrains bâtis par rapport à l'espace boisé doit être maintenu libre et pourra être engazonné.

- Article 13 : Espaces libres-plantations

Les prescriptions relatives au feu de forêt sont reprises.

Règlement applicable à la Zone AUt

- Article AUt2 : Occupation des sols soumis à des conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées aux articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement concerné.

- Article AUt7 « Prescriptions relatives au risque feu de forêt »

Dans les zones d'aléas fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé.

Cette distance est ramenée à 6 m minimum le long de ces limites au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un espace libre

collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures, l'objectif étant qu'une bande de 6 mètres soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie.

Règlement applicable à la zone A

- Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Rajouter après exploitation agricole « notamment les logements des exploitants agricoles dès lors que leur présence permanente est justifiée ».

Règlement de la zone N

- Article 1 : Occupation du sol interdite.

Il est rappelé en N1, après sauvegarde des espaces naturels et paysagers, les constructions nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisées.

Rajouter après exploitations agro-forestières, la même mention « notamment le logement de fonction des exploitants forestiers dès lors que leur présence permanente est justifiée ».

Il est rappelé que les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne sont possibles qu'en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.

Le rajout extension « aux habitations existantes » ne me semble pas devoir s'imposer.

II- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II/ 1. Désignation du CE

- Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Bordeaux le 22/12//2016, M. le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet- Cavagnan - 47250, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête sur :

« *Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauziac 47700* »

- Par décision en date du 23/12/2016 n°16000137/33, M. Jean Pierre CAPDEVILLE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Serge GABASSI en qualité de commissaire enquêteur suppléant (PJ n°1).

- L'enquête a été prescrite et organisée par arrêté n°03/2017 de la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne du 09/01/2017 (PJ n°2) qui énonce dans ses 10 articles en :

1. L'accueil du public par le commissaire enquêteur, la durée de l'enquête, sa publicité, le siège de l'enquête où les observations pourront être adressées notamment par voie électronique : omartinez.3clg@orange.fr
2. La clôture de l'enquête.
3. La désignation des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.
4. La composition du dossier, les dates et lieux d'ouverture au public
5. Les dates et lieux des permanences du Commissaire Enquêteur.
6. La publicité ; Annonces légales
7. L'avis de l'autorité environnementale.
8. La clôture de l'enquête, le PV de synthèse des observations, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur.
9. Les lieux de consultation pendant un an du rapport des conclusions motivées et de l'avis du CE.
10. Les voies de recours.

Nb : Suite à l'hospitalisation (fracture du fémur) du Commissaire titulaire et conformément à l'article 3 cité en référence, j'ai assuré la poursuite de l'enquête.

II/ 2. Rencontres avec le maître d'ouvrage

Le jeudi **07/01/2017** au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan, nous avons pris attache avec M. Girardi le Président, MM. Gally et Darrouman maires de Beauziac et Pindères, M^{me} Selva et M. Martinez en charge du dossier à la communauté. Les projets nous ont été présentés et nous avons élaboré en commun les arrêtés de mise à l'enquête pour ces 2 communes.

Le jeudi **15/02/2017** sous la conduite de M. Darrouman, maire de Pindères, nous avons parcouru la commune, M. le maire fournissant au fur et à mesure les réponses à mes interrogations. Il m'a été donné de constater que le propriétaire de la parcelle proposée en 1Au dans le bourg avait changé d'avis et qu'il entendait planter des arbres sur ce terrain de 0,84 ha avec une OAP objectivant 7 constructions possibles. Le terrain a été récemment travaillé et le positionnement des plantations à venir est indiqué par des piquets sur l'ensemble du champ ; M. le maire confirme qu'il a reçu ce jour une correspondance de l'office notarial de M^e Maurel à Casteljaloux confirmant ce projet.

II/ 3. Informations du public et mesures légales de publicité

Elle a été donnée par :

- ✓ Voie d'**affichage** ; vérifié par nos soins le vendredi 03/02/2017
- ✓ Panneaux mairie : Panneau intérieur Hall d'entrée plus Panneau extérieur droit mairie
- ✓ Panneaux d'affichage d'informations à la Communauté des Communes à Grezet-Cavagnan et sur tous lieux concentrant le plus grand passage.

Tous ces panneaux supportent l'arrêté intégral de mise à l'enquête format A2 sur fond jaune qui attire l'attention.

Ces avis d'enquête et arrêté de mise à l'enquête (modèle joint) étaient apposés tant en mairie que sur les panneaux d'information habituels de la commune. Leur présence a été constatée lors de notre vérification le 25/01/2017. Ils sont restés jusqu'à la fin de l'enquête, leur présence a été vérifiée pendant la durée de l'enquête, certificat d'affichage joint (PJ n°3).

Par ailleurs le maître d'ouvrage a fait établir des constats d'huissiers avant l'enquête le 11/01/2017, pendant l'enquête le 08/02/2017 et à la fin de l'enquête le 03/03/2017.

Sur le site internet de la commune, avis de mise à l'enquête joint.

- Voie de presse

Les coupures des journaux l'attestant figurent en PJ n°4.

| Journaux | 1ère parution | 2ème parution |
|--------------|---------------|---------------|
| La Dépêche | 14/01/2017 | 29/01/2017 |
| Le Sud Ouest | 13/01/2017 | 31/01/2017 |

En accord avec le maître d'ouvrage, je n'ai pas jugé nécessaire d'organiser une nouvelle Réunion d'Information et d'Echange au cours de l'enquête.

II/ 4. Réception du public

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017 inclus.

Le public pouvait se rendre en mairie de Pindères et au siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à Grezet-Cavagnan 47250, aux heures habituelles d'ouverture des secrétariats de ces établissements publics. Il pouvait adresser ses observations par courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur à la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne, Grezet-Cavagnan 47250, siège de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a reçu le public aux lieux, dates et heures indiquées dans le tableau ci-dessous.

| Lieu | Date | Heures |
|--------------------|---------------------|-------------|
| 1/ Grezet-Cavagnan | Lundi 30/01/2017 | 9 h à 12 h |
| 2/ Pindères | Mardi 07/02/2017 | 14 h à 17 h |
| 3/Pindères | Vendredi 17/02/2017 | 14 h à 17 h |
| 4/ Pindères | Mardi 21/02/2017 | 14 h à 17 h |
| 5/ Grezet-Cavagnan | Jeudi 02/03/2017 | 14 h à 17 h |

II/ 5. Conditions d'accueil du public

A Pindères, le bureau de la salle du conseil était mis à ma disposition M. le maire et M^{me} la secrétaire de mairie, rencontrés à chaque permanence, étaient disponibles et réactifs à toutes mes demandes y apportant immédiatement les éléments de réponse sollicités.

A Grezet-Cavagnan, les personnes en charge du dossier à la communauté nous ont réservé un accueil chaleureux, la salle du conseil était à notre disposition.

II/ 6. Clôture de l'enquête

Au terme de la dernière permanence, le jeudi 02/03/2017 et en application de l'article 8 du dit arrêté, j'ai clos les registres d'enquête contenant les pièces jointes et pris possession des certificats d'affichage établis tant en mairie de Pindères qu'au siège de la communauté de communes à Grezet-Cavagnan (PJ n°3).

A l'issue de l'enquête et conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai dès le 06/03/2017 dans le délai de 8 jours, remis au maître d'ouvrage le procès verbal de synthèse des observations en lui impartissant un délai de 15 jours pour produire ses réponses (date limite 20/03/2017).

La réponse du Maître d'Ouvrage m'a été remise le 24/03/2017.

Elle est intitulée : proposition technique de réponse de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne - PLU Pindères. Elle comprend 16 pages figurant en pièces jointes (Cf. PJ 8/1 à PJ 8/16). Elle reprend les réponses du Maître d'Ouvrage aux Avis des Personnes publiques associées figurant au dossier d'enquête pièces ¼ page 5. L'analyse et les commentaires du Commissaire enquêteur figurent en pages 16 à 23 du présent rapport. Le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations figure en pièces jointe (Cf. 8/16).

Les analyses et commentaires sont développés au chapitre suivant.

II/ 7. Traitement des observations du public

II/ 7.1 Recueil des observations

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public
- Par dépôt envoi de lettre et document à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête

II/ 7.2 Recensement des observations

Le tableau ci-après récapitule les observations reçues

| | | | |
|--------|-------|--|-------|
| Projet | R = 2 | Une personne est venue se renseigner sur le PLU avec un projet non finalisé qui pourra être évoqué au PLUi en cours d'élaboration. | Total |
|--------|-------|--|-------|

R1 :M.FONTANA Marc dt « Le Bourg » Pindères et sa fille épouse MAS Marie France dt Pibrac 31 820 sont propriétaires au bourg des parcelles 235 et 236 proposées en zone urbanisable permettant la création d'un lotissement avec l'implantation de 7 logements.

Ils contestent ce projet et demandent le statut quo sur ces parcelles destinées à des plantations, à conserver en zone naturelle.

Ils accompagnent leur déclaration par un écrit en 3 pages annexé au registre d'enquête en pièce jointe R1

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'urbanisation doit aujourd'hui être pensée dans la continuité du bâti existant et des réseaux (dispositions rappelées par les différentes évolutions règlementaires).

Les parcelles cadastrées 235 et 236 se situent en plein centre bourg, à proximité d'un lotissement : Les Bruyères déjà constitué, par ailleurs ce terrain n'est impacté par aucune servitude d'utilité publique. Il constitue par conséquent une emprise à urbaniser en priorité pour permettre à la commune d'accueillir de nouveaux arrivants sur le territoire arrivants sur le territoire en favorisant le renouvellement naturel de la population

Cependant conscient des interrogations et des craintes exprimées il est proposé de favoriser une certaine souplesse dans l'aménagement des zones AU prévues dans le document d'urbanisme de Pindères.

Par conséquent il est proposé de modifier l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU »Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La nouvelle rédaction de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU sera la suivante « Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble du projet ».

Commentaires du Commissaire Enquêteur

***La zone 1 AU recouvrant les parcelles précitées, lieu dit « Les Bruyères » répond aux critères d'urbanisation prioritaire du bourg.**

Dans la phase de concertation et avant la mise à l'enquête il eut été prudent de recueillir l'acceptation du propriétaire des lieux. Son refus d'accepter le zonage proposé et sa volonté matérialisée par des plantations d'arbres plaident pour le maintien en l'état de cette zone.

Cette décision fragilise les objectifs N°1 du PADD en plusieurs points :

- Alinéa 1 : Viser à une croissance démographique annuelle de 2%.**
- Alinéa 5 : Favoriser l'urbanisation sur les secteurs les plus densément structurés, le Bourg et les abords du Hameau de Bruyères.**
- Alinéa 6 : Libérer une enveloppe foncière de 3 hectares pour la construction de 23 logements.**

Cette décision du propriétaire de lieux constitue une rétention foncière de 084 ha soit 7 habitations envisagées Il ne me parait pas souhaitable de conserver cette zone en zone constructible.

***Je suis favorable à la modification de l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU dans la formulation proposée « Les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble du projet »**

R2 : M. Darrouman Michel maire de Pindères à ma demande m'a remis :

- Une liste du petit patrimoine vernaculaire, avec 2 photos couleur et le parcellaire de :

Un four à pain dans le bourg parcelle AI 75,

Un châtaignier de plus de 500 ans et 8 mètres de circonférence lieu dit « Garas » parcelle 145,

Peuvent-ils être *répertoriés* au règlement graphique en application de l'article **L 151-19 du Code de l'Urbanisme ?**

-Une liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :

Deux Bâtiments photos couleur et parcellaire

Une étable lieu dit « Au Gaouchey » parcelle 614,

Une ancienne maison lieu dit «Lumajon » parcelle 614,

Peuvent-ils figurer au document graphique en référence à l'article **L 151-11 du Code de l'Urbanisme ?**

Réponses du Maître d'Ouvrage :

Les éléments listés revendicatifs du patrimoine vernaculaire seront intégrés dans le dossier de PLU. Le règlement graphique sera complété en conséquence et le rapport de présentation intégrera à minima une photographie et les références cadastrales de chaque élément.

S'agissant des demandes de changement de destination lors de l'élaboration du document graphique, la municipalité a fait le choix d'identifier et de répertorier sur le zonage es seuls bâtiments desservis par les réseaux et défendus contre le risque d'incendie .La commune ne dispose pas de moyen financier pour couvrir tout le territoire en défense incendie.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Je prends acte des engagements u maître d'ouvrage que je partage.

Il appartiendra aux autorités administratives de s'assurer qu'ils sont bien pris en compte au rapport d'approbation.

/2 - Les interrogations du commissaire enquêteur

Q 1 : - Ne serait il pas envisageable d'incorporer après le patrimoine paysager un paragraphe « patrimoine géologique ?

La commune contient les ultimes marques de l'avancée vers l'Est du sable Eolien au Quaternaire en provenance de la côte atlantique (dunes)

- Il existe des phénomènes karstiques (dolines et pertes de rivière indiquant une circulation souterraine importante).

- Ces phénomènes naturels pourraient être **mis en valeur d'un point de vue touristique.**

Ils peuvent aussi constituer des risques du point de vue géotechnique ou de transmission rapide des pollutions de surface.

Réponses du maître d'Ouvrage :

Le rapport de présentation pourra être complété sur cette thématique s'il s'avère que le porter à connaissance de l'Etat comporte des éléments à prendre en compte.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Vue la réponse du maître d'ouvrage, je suis favorable à la prise en compte du patrimoine écologique dans le rapport de présentation.

Pont du Casse le 06/03/2017.

Le Commissaire Enquêteur.

Serge GABASSI.

Le maître d'Ouvrage

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE PINDERES
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis du CE

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- Mr Le Président de La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
- Mr le Maire de Pindères

Pont du Casse 31/03/2017
Le commissaire enquêteur

Serge GABASSI

Préambule

Ce document présente la conclusion et l'avis du Commissaire Enquêteur. Il fait suite au rapport relatant la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, prend en compte les observations du public, les documents remis par le maître d'ouvrage suite au Procès Verbal de synthèse des observations du public.

La commune de Pindères a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, par courrier en date du 22/12/2016, la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet de :

- **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**
Projet arrêté par délibération du conseil communautaire des Coteaux et Landes de Gascogne du 27/09//2016

Le Tribunal Administratif de Bordeaux, accédant à sa demande, a désigné le 23/12/2016 Jean Pierre CAPDEVILLE en qualité de CE titulaire pour conduire cette enquête et a désigné M. Serge GABASSI CE suppléant.

Le dossier a été mis à l'enquête publique par arrêté communautaire n°03/2017 du 09/01/2017.

La commune de Pindères ville de 239 habitants majoritairement regroupés au bourg, et dispersés sur l'ensemble du territoire s'étend sur 4076 hectares.

Elle ne dispose d'aucun document d'urbanisme à ce jour. Elle a décidé, par délibération municipale du 19/11/2014, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme devant lui permettre de développer une stratégie cohérente de développement en accueillant de nouvelles populations tout en préservant le cadre de vie.

L'implantation d'une résidence de tourisme à cheval sur les 2 communes de Beauziac et Pindères impose l'élaboration de ce document qui requiert une enveloppe foncière de 74,31 ha dont 49 sur la commune de Pindères.

A l'horizon 2020, la résidence de tourisme réalisée par la Société Pierre-Vacances Center Parcs devrait compter 400 cottages avec un pôle de loisirs, de jeux, équipements et de restauration.

Après deux ans d'études, de consultations, de concertations et avis, le dossier a été arrêté le 27/09/2016 et mis à l'enquête le 06/01/2017.

La procédure d'élaboration du PLU lui permettra de disposer d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux futurs avec une projection à l'horizon 2025.

Etude du dossier, avis des PPA et avis motivé du commissaire enquêteur figurent ci-après.

Conclusion sur la concertation

La concertation effectuée dans les règles de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme et L.103-6 du Code de l'Environnement a été menée par la collectivité sur un projet d'élaboration de PLU prescrit le 19/11/2014.

Dès cette date la commune et la communauté de communes ont régulièrement tenu informé les habitants sur les avancées du projet. Il n'y a pas eu d'observation portée sur le registre de la concertation.

Dès le début d'élaboration du projet (12/11/2014) le magazine communautaire « Coustouns é Landes » des 16/01/2015, 17/05/2015 et 18/09/2015 a informé la population. Elle était aussi rendue destinataire du bulletin municipal « Lous Pindères » qui évoquait l'avancée du projet à chaque étape.

Au fur et à mesure des panneaux étaient apposés par le bureau d'études, en mairie de Pindères dans le hall d'accueil et au siège de la Communauté à Grezet-Cavagnan à l'attention du public.

Trois réunions publiques ont été tenues, l'une le 08/01/2016 sur le PADD, l'autre le 08/07/2016 au stade de l'arrêt du projet. Une réunion préalable avait réuni l'ensemble des propriétaires fonciers le 22/06/2015 avec le bureau d'étude. Elles avaient été préalablement annoncées dans la presse locale et affichées sur les panneaux municipaux. Elles ont permis aux personnes intéressées d'obtenir les éléments de réponse souhaités, un compte rendu disponible a été rédigé par le bureau d'études à l'attention du public.

L'enquête a été rappelée sur le site internet de la communauté de commune à la rubrique PLU Pindères-Beauziac.

Le public me paraît avoir eu largement accès à l'information souhaitée, la petite taille de la commune favorise par ailleurs un échange permanent, **la concertation et bilan** qui en a été tiré respectent les prescriptions des articles L153-11 du code l'urbanisme et L 103-6 du code de l'environnement

Conclusion sur l'information du public

L'information du public a été réalisée conformément aux articles 1 à 10 de l'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique du 06/01/2017 pris par M. le Président de l'EPCI.

L'information légale est parue par deux fois dans la presse départementale :

- La Dépêche des 13/01/2017 et 29/01/2017
- Le Sud Ouest des 13/01/2017 et 31/01/2017

L'affichage a été vérifié par constat d'huissier et j'ai moi-même constaté lors de chaque permanence la présence bien visible de l'affiche format 21x 27 sur fond jaune.

A Pindères, le premier en entrant à droite à l'extérieur de la mairie, le deuxième dans le hall d'accueil de la mairie.

A Grezet-Cavagnan siège de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne, à l'entrée sur le panneau réservé aux informations communautaires.

Les arrêtés d'enquête, jaune sur fond noir, format 21-27 se détachent des autres annonces légales et sont nettement perceptibles.

La réception du public a été effectuée en exécution de l'arrêté du 03/02/2017 de la Communauté de Communes.

Nb : Suite à l'hospitalisation (fracture du fémur) du commissaire titulaire j'ai en exécution de la délibération du Tribunal Administratif de Bordeaux rappelée en l'article 3 de l'arrêté de mise à l'enquête de la CCCLG, assuré la poursuite de l'enquête en étant présent aux cinq permanences.

L'information du public a été largement diffusée.

Je n'ai pas jugé nécessaire en accord avec le maître d'ouvrage d'initier de nouvelle Réunion d'Information et d'Echange RIE durant l'enquête.

Synthèse des observations et mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement j'ai remis l'ensemble des observations au maître d'ouvrage dans les 8 jours de clôture de l'enquête ce dès lundi 06/03/2017 en lui impartissant un délai de 15 jours pour produire ses réponses.

En possession de l'ensemble des éléments, analyse faite, j'ai émis un avis motivé.

A/ Conclusion et Avis motivé sur le projet d'élaboration du PLU.

Conclusion sur le dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprend : le rapport de présentation avec un diagnostic détaillé et clair, une étude environnementale affinée justifiant les choix retenus pour le PADD et le zonage. Les OAP, un règlement écrit accompagne les pièces graphiques règlementaires, les servitudes d'utilité publiques sont reportées sur des planches distinctes.

Conformément aux articles L 121 du CU et L 121-10 du Code de l'environnement, le projet soumis à l'enquête justifie dans ses objectifs la modération de la consommation de l'espace agricole, le besoin de foncier pour les habitations individuelles est limité à 4 hectares.

Le PLU vise à une urbanisation raisonnée de logements neufs et une réhabilitation de logements vacants pour un gain de population de 51 habitants 290 à l'horizon 2025 avec 23 logements nouveaux et 2 réhabilitations des logements vacants.

Le PADD retient quatre thèmes :

- Poursuivre la dynamique démographique en adaptant les équipements et en planifiant le développement.
- Préserver l'activité et l'identité agricole et forestière.
- Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique.
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels prévisibles.

Avis des personnes publiques associées

Sur les 27 avis sollicités :

Neuf ont répondu dans les délais avec avis favorables au projet.

Trois autres, la DDT 47, la CDPENAF, La Chambre d'Agriculture du Lot et Garonne ont émis des « Avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations réglementaires mineures, » avis que je partage.

Les treize restants n'ont pas émis d'avis, ils sont « réputés favorables » pas de réponse dans le délai de trois mois

Le SDEE, EAU 47 et la MRAe n'émettent pas d'avis.

La qualité du dossier est à souligner : réflexion, état des lieux, étude environnementale. La lisibilité du rapport de présentation pourrait être améliorée en distinguant nettement les communes de Beauziac et Pindères, les développements étant parfois source de confusion, le résumé non technique y remédie

Quelques erreurs de plume sont à rectifier,

- Page 19 dans 5.1 la source de « Lagagnant » correspond à un forage et non une source,

- Page 28 carte « Projet de résidence touristique » les territoires de Beauziac et Pindères sont inversés.

Le contenu du dossier arrêté et soumis à l'enquête me paraît règlementaire.

Conclusion et avis motivé sur l'enquête et les observations

Ce premier document d'urbanisme prenant en compte l'existant et les prévisions à l'horizon 2025 (Cf. tableaux pages 11 du présent rapport) retient de façon différenciée les zones Ua du bourg = 0,09 ha (1 habitation) Ub des entrées de bourg = 0,69 ha, (4 habitations). Les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation sont regroupées en zone 1 AU = 0,84 ha (7 habitations), 2 AU = 1,33 ha (11 habitations) , la zone touristique 1 AUt = 49 ha soit un total de 2,35 ha exceptée la zone touristique.

Les zones existantes Ua et Ub du bourg, constructibles de longue date constituent une rétention foncière . Il en est de même de la zone proposée en 1AU pour laquelle le propriétaire s'est finalement résolu à faire des plantations et à ne pas l'ouvrir à l'urbanisation.

La zone 2 AU n'est pas finalisée. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou déclaration de projet . Enfin l'arrêté préfectoral du 20/05/97 instaure un périmètre de protection des eaux potables et minérales de la source de Clarens. La DDT indique que « la zone 2AU pourra faire l'objet d'une procédure d'évolution que si l'arrêté préfectoral aura fait l'objet d'une évolution ».

Le PADD retient dans ses quatre thèmes

- 1) Une urbanisation raisonnée avec 2% de croissance démographique annuelle pour atteindre 330 habitants à l'horizon 2025 en réhabilitant 3 habitations du parc de logements vacants.

- 2) Une préservation des espaces agricoles et forestiers et une valorisation du patrimoine architectural local.
 - 3) Favoriser la réalisation d'un ensemble touristique de portée nationale Le Center-Parcs avec un programme prévisionnel de 400 cottages ; c'est le thème principal du projet d'élaboration de ce document d'urbanisme.
 - 4) Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des espaces naturels.
- ✓ Au terme de l'enquête, la finalité première de ce document d'urbanisme élaboré en vue de permettre la création d'une zone touristique (49 ha) sur Pindères est obtenue.
- L'anticipation et la projection sur la mise à disposition d'autres zones constructibles sur la commune n'a pas été affinée, Le maire dit recevoir des demandes qu'il ne peut satisfaire et qu'il dirige sur les communes voisines d'Allons et Sauméjean. Il est regrettable qu'avec la rétention foncière en zone 1 AU, et la non finalisation de la zone 2 AU, la commune ne saisisse pas l'opportunité de retenir sur son territoire les arrivants de Center-Parcs. Le point thème n°1 du PADD me paraît difficile à atteindre. Le PLUI, qui en est à sa phase de démarrage, ne permettra pas dans l'immédiat de répondre à ce besoin. Définir le zonage en s'assurant que les propriétaires des lieux ne feraient pas de la rétention foncière aurait constitué une mesure de bon sens ; en l'état, le PLU ne permettra pas de réaliser la moindre construction hors zone touristique.

Au terme de l'enquête, conclusions et recommandations analysées, finalité première atteinte, observations soulignées, je suis amené à émettre un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pindères tel que présenté.**

La collectivité se dote pour les dix années à venir d'un document d'urbanisme prenant en compte les dernières lois, l'Engagement National pour l'Environnement (ENE 2010 dite Grenelle II), l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR 2014) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF 2014).

Pont du Casse, le 31/03/2017

Le Commissaire Enquêteur.

Serge GABASSI

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

COMMUNE DE PINDERES
47700

Enquête Publique

Du lundi 30/01/2017 au jeudi 31/03/2017

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièces jointes

Destinataires :

- M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- M^{me} le Préfet de Lot et Garonne
- M. le Président de la CCCLG
- M. le Maire de Pindères

1. Ordonnance de désignation du T.A de Bordeaux 23/12//2016
2. Arrêté de mise à l'enquête publique Communauté de communes des coteaux et Landes de Gascogne
3. Certificats d'affichage mairie de Pinderes et communauté de communes de Landes et Gascogne
4. Publications légales - Avis de presse, journaux
5. Liste du petit patrimoine vernaculaire
6. Liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
7. Procès Verbal de synthèse des observations

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

23/12/2016

N° E16000224 /33

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 22/12/16, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :
projet de plan local d'urbanisme pour la commune de Pinderes ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Serge GABASSI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : La communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne versera dans le délai de 10 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1000 euros.

PSA

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne, à Monsieur Jean-Pierre Capdeville, à Monsieur Serge Gabassi et à la Caisse des dépôts et consignations.

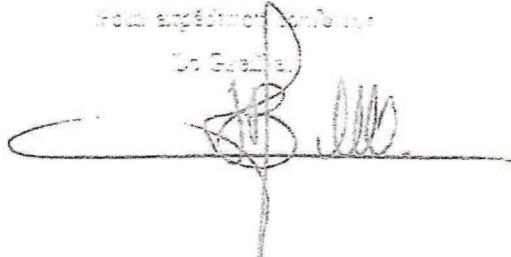
Fait à Bordeaux, le 23/12/2016

Le Président,

Jean-François DESRAMÉ

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Pour expédition conforme
Le Greffier





DEPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE

ARRETE n°03 / 2017 du 9 janvier 2017

PRESCRIVANT LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU
ARRETE DE LA COMMUNE DE PINDERES

Le Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-14 et suivants, L.153-19 et suivants, R.153-3 et suivants et R.153-8 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisées ;

Vu le décret n°2011-2018 du 19 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 ;

Vu la délibération du conseil communautaire modifiant les statuts de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne en date du 28 juillet 2014 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014352-0003 portant modification des statuts de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu la délibération du conseil municipal de Pindères en date du 19 novembre 2014 prescrivant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Pindères en date du 26 janvier 2015 transférant la compétence PLU à la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne ;

Vu la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées et Consultées en date du 7 octobre 2016 ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées ;

Vu les pièces du dossier soumises à enquête publique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la décision de désignation n° E 16000224 / 33 en date du 23 décembre 2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE en qualité de commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête publique au titre des dispositions du Code de l'Urbanisme et de l'Environnement ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Pindères.

L'objet de cette enquête est de permettre à toute personne qui le souhaite de porter les observations sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Pindères.

Le public peut prendre connaissance du dossier sur le site internet : www.3cig.fr, rubrique « PLU-PINDERES » et transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3cig@orange.fr; Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique relative à la procédure précitée.

L'enquête publique sera ouverte à compter du 30/01/2017 inclus jusqu'au 02/03/2017 inclus, pour une durée de 32 jours à la mairie de Pindères et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de Lot-et-Garonne, habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires.

Cet avis sera affiché à la mairie de Pindères, ainsi qu'au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et par tout autre procédé en usage dans la commune et la communauté de communes.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 2

A l'issue de l'enquête publique, le dossier concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Pindères sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

ARTICLE 3

Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47 400) et Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47 280), ont été désigné en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

ARTICLE 4

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Pindères pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 30/01/2017 au 02/03/2017 inclus.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront également déposés au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête, pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture, du 30/01/2017 au 02/03/2017 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions, sur les deux registres d'enquête ouverts à cet effet, ou les adresser par correspondance, sous plis cacheté, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes (Lieu-dit Béteille 47 250 Grézet-Cavagnan), siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toutes personnes, sur sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, ou pendant celle-ci, auprès de la mairie de Pindères (47 700), aux jours et heures habituels d'ouvertures des bureaux à savoir le mercredi de 14 heures à 18 heures ainsi que le vendredi de 14 heures à 18 heures ainsi qu'au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, (lieu-dit Béteille 47 250 Grézet-Cavagnan), aux jours et heures habituels d'ouvertures les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 9 heures à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures et les vendredis de 9 heures à 12 heures 30.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Pindères :

- Le vendredi 3 février 2017, de 14 heures à 17 heures ;
- Le mercredi 15 février 2017, de 14 heures à 17 heures ;
- Le mercredi 1^{er} mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures 00 ;
- Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

ARTICLE 6

A ce jour, aucune date de réunion d'information et d'échange n'est envisagée. Toutefois, au regard des besoins, de l'importance et de la nature du projet et du contexte de l'enquête publique, une telle réunion pourra être organisée. Dans ce cas le commissaire enquêteur, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête publique et le responsable du projet, définiront les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

Un avis au public portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement, sera publié par les soins de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et à ses frais, dans deux journaux diffusés dans le département de Lot-et-Garonne, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, soit entre le 09/01/2017 et le 14/01/2017 et rappelé dans ses huit premiers jours, soit entre le 30/01/2017 et le 06/02/2017.

ARTICLE 7

Ce Plan Local d'Urbanisme arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code l'Urbanisme et l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.104-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur qui transmettra au Président de la communauté de communes, son rapport et ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour établir et transmettre au Président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne un rapport conforme aux dispositions de l'article R.123-19 du Code de l'Environnement accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête, du registre, des pièces annexées et dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Une copie de ce rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame le Préfet de Lot-et-Garonne et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux par le commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Pindères (47 700), aux jours et heures habituels d'ouvertures ainsi qu'au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne (Lieu-dit Béteille 47 250 Grézet-Cavagnan), aux jours et heures habituels d'ouvertures définis à l'article 4. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

ARTICLE 9

Pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- En mairie de Pindères sur rendez-vous, uniquement aux jours et heures habituels d'ouverture de la commune définis à l'article 4.
- Au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, sur rendez-vous, uniquement aux jours et heures d'ouverture habituels de la communauté de communes définis à l'article 4.

Le rapport et les conclusions motivées seront communiqués aux personnes intéressées qui en feront la demande au maire de Pindères et au Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et à leur frais.

ARTICLE 10

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait au Grézet-Cavagnan, le 09 janvier 2017.


Le Président,
Raymond GIRARDI

MAIRIE
DE
PINDÈRES
47700

Téléphone : 05 53 93 13 77
Télécopie : 05 53 20 66 21
mairie.pinderes@wanadoo.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur DARROUMAN Michel, Maire de la commune de PINDERES certifie avoir affiché les documents prescrivant la mise à l'enquête publique du plan local d'urbanisme de PINDERES du 15 janvier 2017 au 3 mars 2017.

Fait à PINDERES le 3 mars 2017

Le Maire,



64870490_BTR

Jud. Ouest Vendée 13/11/2017



**Communauté de communes
des Coteaux et Landes de Gascogne**
**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
Arrêté de la commune de Beauziac

Par arrêté n° 04/2017, en date du 9 janvier 2017, le président de la Communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de PLU de la commune de Beauziac.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 30 janvier 2017** au **jeudi 2 mars 2017** inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

M. Serge GABASSI, domicilié à Pont-du-Casse (47280), et M. Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à Tonneins (47400), ont été désignés en leur qualité de commissaire-enquêteur titulaire et de commissaire-enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac et de la Communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, au siège de la Communauté de communes, lieu dit Bêteille, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site Internet : www.3clg.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

Le mardi 7 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le vendredi 17 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le mardi 21 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes :

Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures.

Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le président, Raymond GIRARDI.

64870490_BTR

Jud. Ouest Vendée 31/01/2017



**Communauté de communes
des Coteaux et Landes de Gascogne**
**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
2^e AVIS
Arrêté de la commune de Beauziac

Par arrêté n° 04/2017, en date du 9 janvier 2017, le président de la Communauté de communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de PLU de la commune de Beauziac.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 30 janvier 2017** au **jeudi 2 mars 2017** inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de Beauziac et au siège de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de Beauziac sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

M. Serge GABASSI, domicilié à Pont-du-Casse (47280), et M. Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à Tonneins (47400), ont été désignés en leur qualité de commissaire-enquêteur titulaire et de commissaire-enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Beauziac et de la Communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, au siège de la Communauté de communes, lieu dit Bêteille, 47250 Grézet-Cavagnan, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site Internet : www.3clg.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

Le mardi 7 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le vendredi 17 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le mardi 21 février 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes :

Le lundi 30 janvier 2017, de 9 heures à 12 heures.

Le jeudi 2 mars 2017, de 14 heures à 17 heures.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le président, Raymond GIRARDI.

Journal habillé à recevoir les annonces légales. Tarif et présentation réglementés, article ministériel NOR : NCCE1529458A. Prix : 1,80€ HT la première par colonne, de 1er à 6^{ème} ligne. Reproductions permises conformes.

Le Député
Bordeaux 16/01/2017
ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
COTEAUX ET LANDES DE GASCogne**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.) ARRÊTE DE LA COMMUNE
DE BEAUZIAC**

Par arrêté n°04/2017, en date du 9 janvier 2017, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de PLU de la commune de BEAUZIAC.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 30 janvier 2017** au **jeudi 2 mars 2017** inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de BEAUZIAC et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de BEAUZIAC sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47280), et Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47400), ont été désignés en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de BEAUZIAC et de la communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes, lieu-dit Bêteille 47250 GREZET-CAVAGNAN, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site internet : www.3clg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- Le mardi 7 février 2017, de 14h à 17h ;

- Le vendredi 17 février 2017, de 14h à 17h ;

- Le mardi 21 février 2017, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9h à 12h ;

- Le jeudi 2 mars 2017, de 14h à 17h.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr;

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le Président,
Raymond GIRARDI

Le Député 23/1/17
ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
COTEAUX ET LANDES DE GASCogne**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.) ARRÊTE DE LA COMMUNE
DE BEAUZIAC**

Par arrêté n°04/2017, en date du 9 janvier 2017, le Président de la Communauté de Communes a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de PLU de la commune de BEAUZIAC.

A cet effet, l'enquête publique sera ouverte à compter du **lundi 30 janvier 2017** au **jeudi 2 mars 2017** inclus pour une durée de 32 jours, à la mairie de BEAUZIAC et au siège de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU arrêté de la commune de BEAUZIAC sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Monsieur Serge GABASSI, domicilié à PONT-DU-CASSE (47280), et Monsieur Jean-Pierre CAPDEVILLE, domicilié à TONNEINS (47400), ont été désignés en leur qualité de commissaire enquêteur titulaire et de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du tribunal Administratif de Bordeaux.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de BEAUZIAC et de la communauté de communes, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de la communauté de communes, lieu-dit Bêteille 47250 GREZET-CAVAGNAN, siège de l'enquête publique. Le dossier est également consultable sur le site internet : www.3clg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Beauziac :

- Le mardi 7 février 2017, de 14h à 17h ;

- Le vendredi 17 février 2017, de 14h à 17h ;

- Le mardi 21 février 2017, de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, au siège de la communauté de communes :

- Le lundi 30 janvier 2017, de 9h à 12h ;

- Le jeudi 2 mars 2017, de 14h à 17h.

Le public peut transmettre ses observations à l'adresse suivante : omartinez.3clg@orange.fr;

Les observations ainsi transmises seront versées au registre ouvert pour l'enquête publique.

Le Président,
Raymond GIRARDI

Monsieur et Madame FONTANA Marc
Le Bourg
47700 PINDERES

Madame MAS Marie-France
32 allée Jean Mermoz
31820 PIBRAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Pindères
Le Bourg E
47700 PINDERES

Pindères le 01 mars 2017

Objets : Remarques et observations dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à la lecture du rapport du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PINDERES (47700), nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'ensemble de nos remarques dans le cadre de l'enquête publique, afin qu'elles soient intégrées au registre d'enquête.

1.CONTESTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet :

Le futur projet de lotissement comprenant 7 logements ignore complètement la nature réel des actions menés sur les parcelles désignées à ce jour.

En effet, les parcelles 235 et 236 sont en cours de mutation pour accueillir *une activité agricole écologique à taille humaine(*)* qui par nature de la plantation, feront d'elles une zone agricole protégée selon les modalités en vigueur.

Ainsi, le projet en cours de réalisation pour ces parcelles s'inscrit dans les directives du PLU de conserver des espaces agricoles, forestiers et d'un paysage naturel.

** L'activité ne nécessitant pas d'outils lourds et/ou motorisés, elle ne générera aucune nuisance pour le voisinage directe.*

Nuisances :

Cet aménagement entrainera pour nous une nuisance sonore et un risque de circulation accrue, en partie sur un chemin communal non adapté à ce surplus de voitures.

Cette zone nous retire toutes opportunités de mutation inhérente aux cours d'une vie, ou de profiter nous-mêmes du développement local.

Nous sommes inquiets des conséquences fiscales liées à la revalorisation de nos terrains et d'un surcroît d'impôts.

2. CONTESTATION DE LA ZONE NATURELLE

Législation :

La désignation d'une zone en zone naturelle est soumise à des critères visant à protéger la population et la diversité biologique, hors sur le ciblé terrain il n'y a aucun des éléments cités ci-dessous :

- danger direct ou d'instabilité.
- espèce animale ou végétale protégée ni cour d'eau.
- monument historique aux abords.

Toutes les études nécessaires pour justifier le changement de nature de la zone ont été faites sur de simples observations extérieures et donc le classement en zone naturelle en l'état semble injustifié et très arbitraire.

Le projet :

La pression urbaine très faible de la commune et des alentours ne justifient absolument pas la nécessité de ce classement.

La surface à préempter et la surface restante autour de la maison sont désignées de manière totalement floue. De plus, cette zone N est liée à la réalisation des 7 logements mitoyens et devient de fait non avenue. (cf. le changement de nature des parcelles 235 et 236).

Nuisances :

Cette zone nous retire toutes opportunités de mutation inhérentes aux cours d'une vie. Ou de profiter nous-mêmes du développement local.

3. AVIS GLOBAL

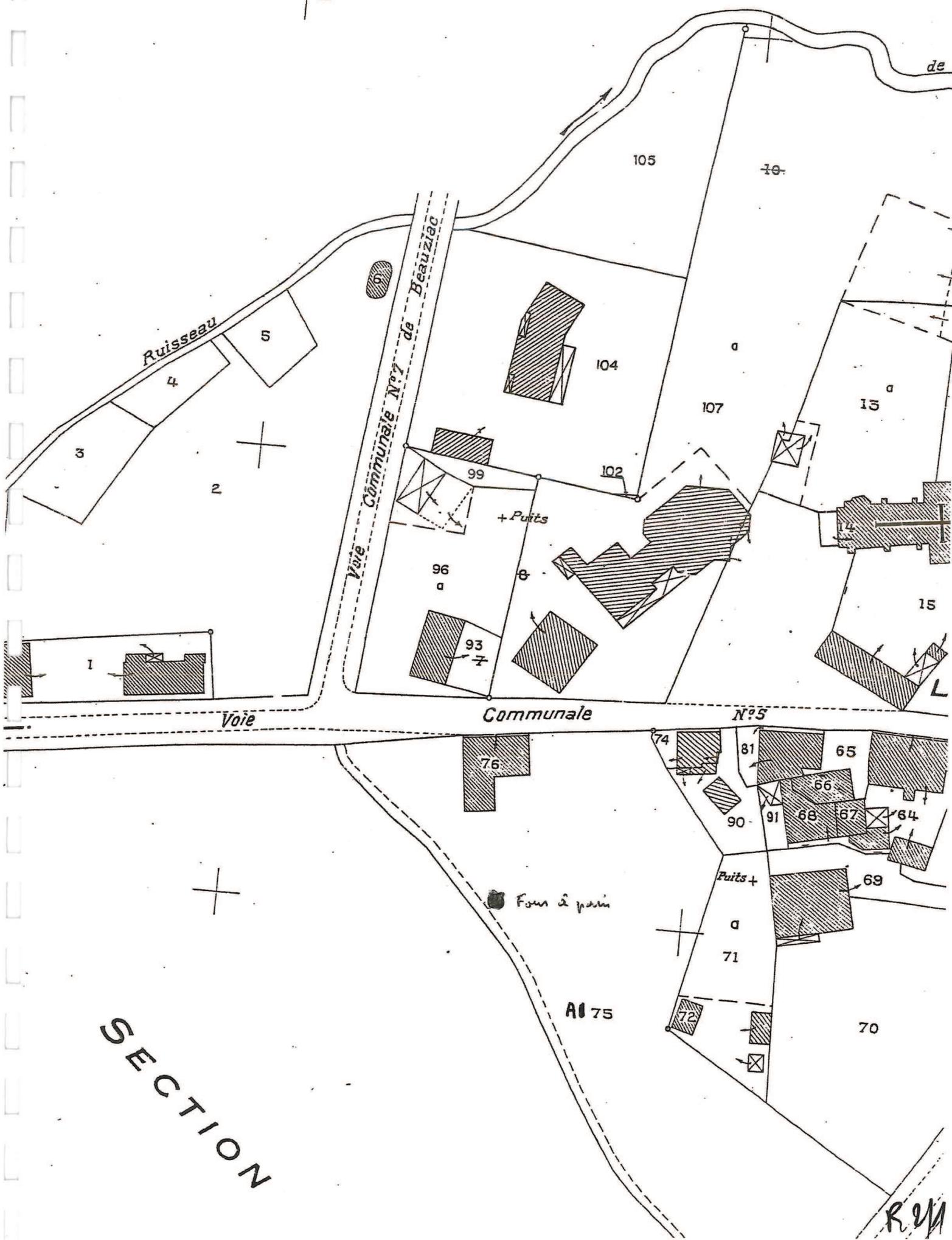
Tout le projet est fondé sur des prévisions bien trop ambitieuses, confirmé par l'avis du MRAE et de la DDT, en oubliant que la commune ne possède aucune structure attractive tant professionnel que structurel et qu'un concurrent de taille comme Casteljalous est à ces portes.

Le regroupement de commune n'a pour intérêt que de présenter un bilan comptable des surfaces cohérent avec de vagues objectifs d'optimisation. Mais surtout elle voit l'opportunité de s'octroyer une réserve foncière confortable sous couvert du développement du parc de loisirs. Aucun caractère urgent ne justifie une préemption d'une telle ampleur.

4. CONCLUSION

Nous propriétaires des parties concernées par ce projet de PLU, refusons celui-ci en l'état et nous sommes prêts à engager tous les recours nécessaires pour empêcher toute mutation de nos biens fonciers qui ne serait pas faite uniquement à notre demande.

PINDRES Section AI
Petit patrimoine



SECTION

R 2/11



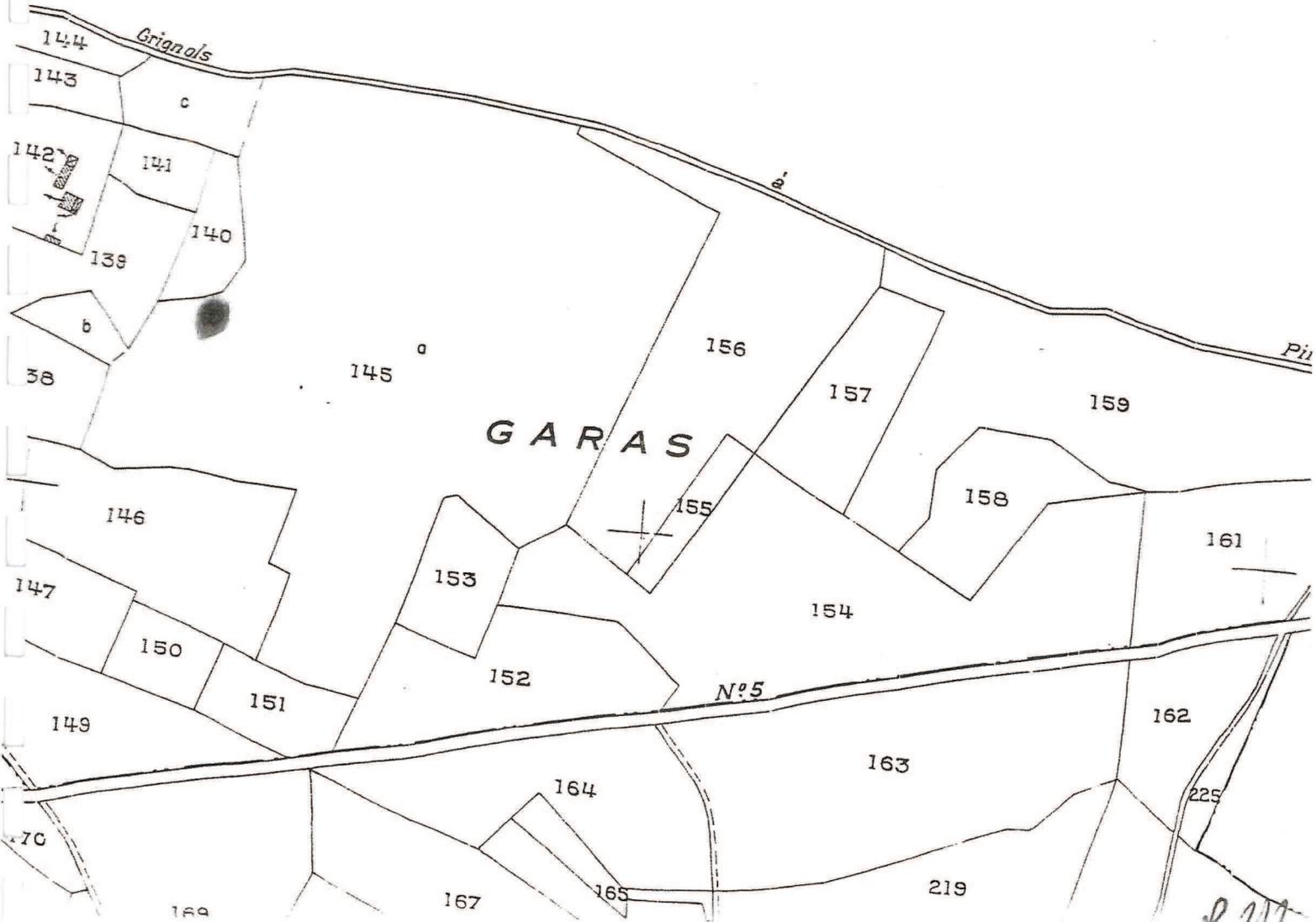
PINDÈRES

413.000

413.500

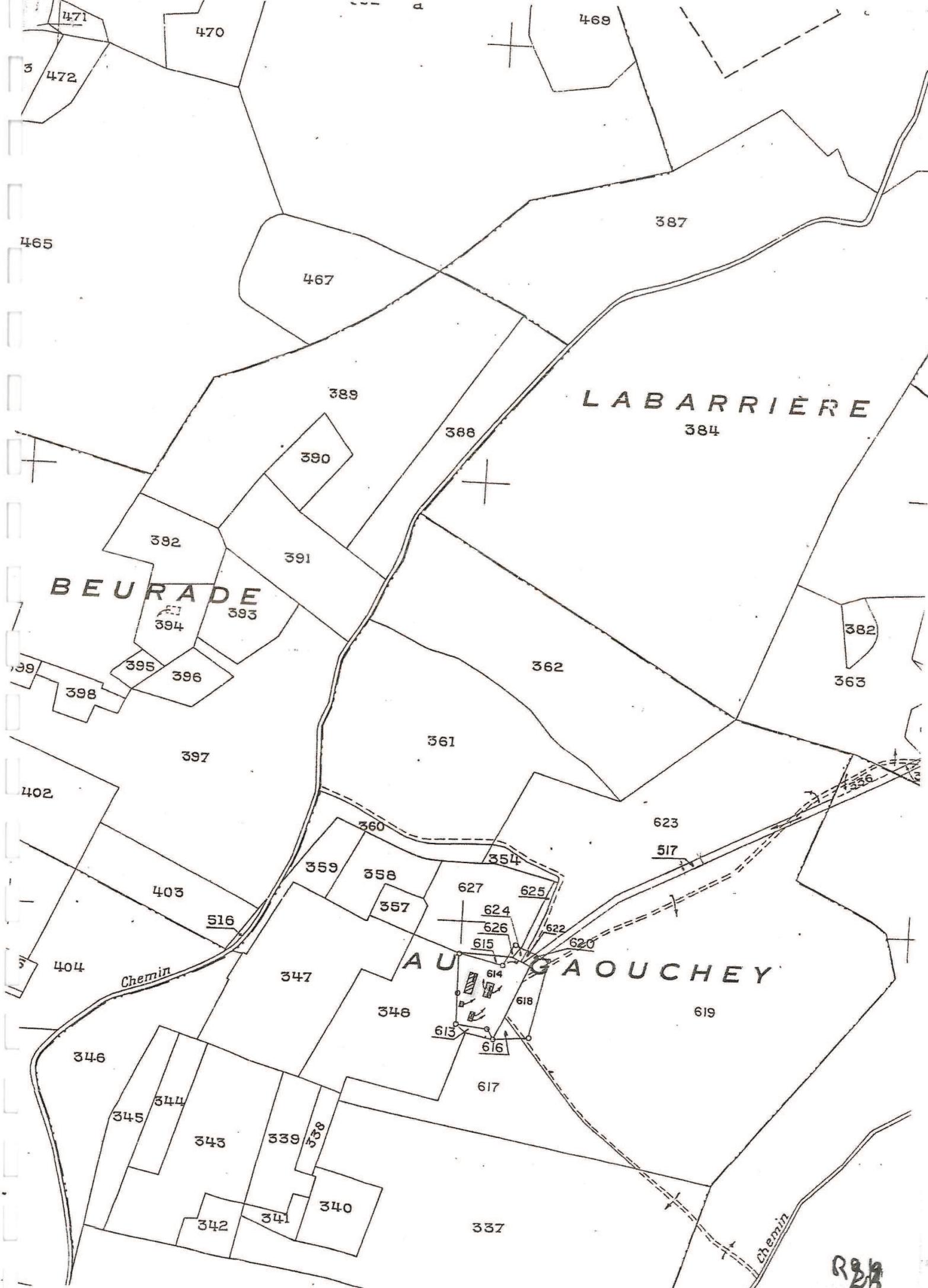
414.000

A B





VESTIGE DE L'ARBRE LE PLUS AGE DE LA COMMUNE, UN CHATAIGNIER DE PLUS 500 ANS et 8 METRES,
DE CIRCONFERENCE, CLASSE PARMI L'UN DES PLUS VIEUX D'AQUITAINE



471

470

469

472

465

467

387

389

LABARRIÈRE

384

388

390

392

BEURADE

391

394

393

395

396

398

362

382

363

397

361

402

623

403

360

359

358

354

627

625

516

357

624

626

622

517

620

404

Chemin

347

AU GAUCHEY

615

614

618

619

348

613

616

617

346

345

344

343

339

338

340

342

341

337

Chemin

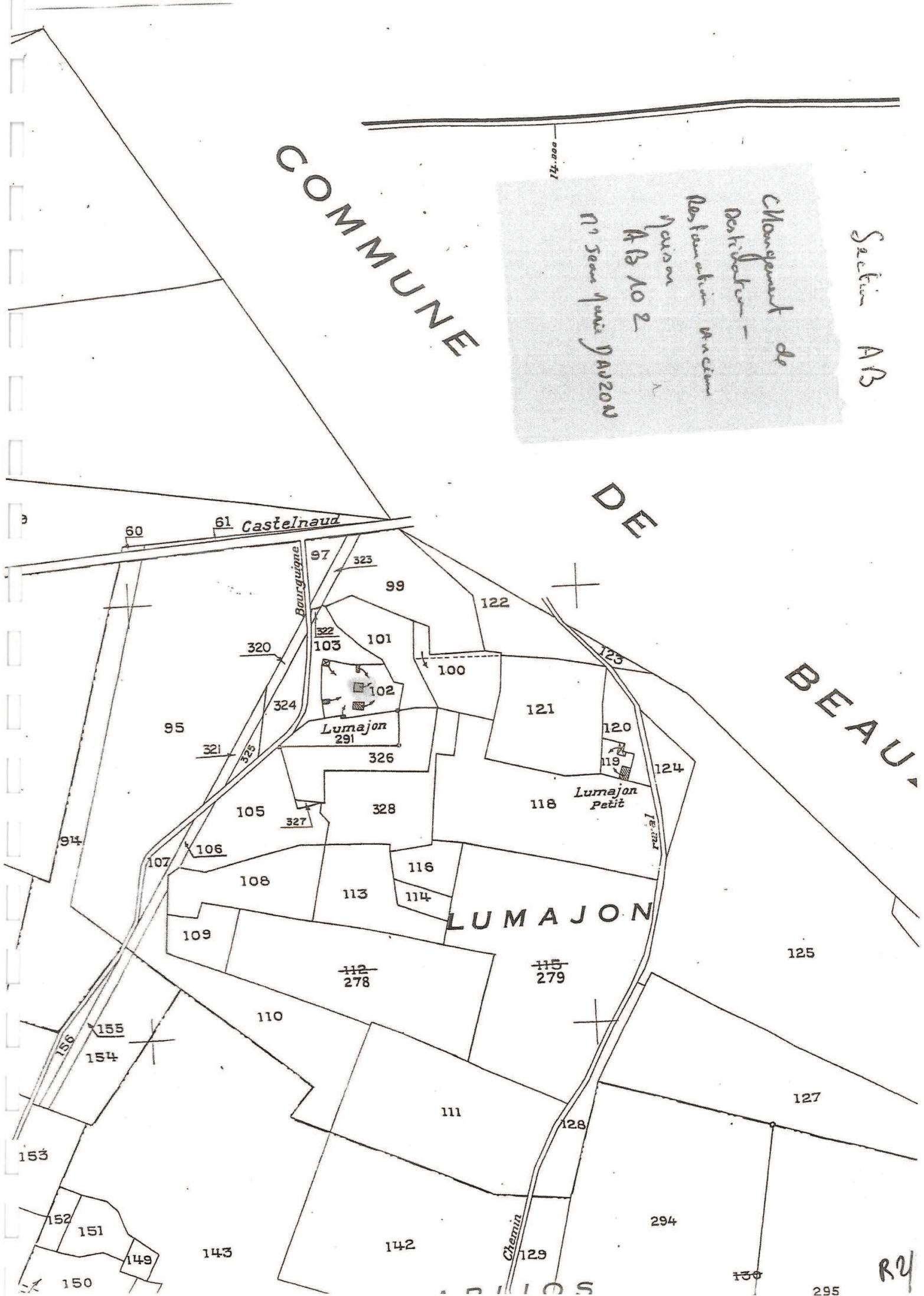
R2/B



COMMUNE

Section AB

Changement de
Désignation -
Des parcelles Anciennes
Nouveau
AB No 2
N° Sans Quatre DAZON



R2

295



R214

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

I - L'ENQUETE

Par arrêté N°3 en date du 09/01/2017, Monsieur Le Président de La Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au :

Projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pindères 47 700

L'enquête publique, d'une durée de 32 jours consécutifs, s'est déroulée du lundi 30/01/2017 au jeudi 02/03/2017 inclus en mairie de Pindères et au siège de la Communauté de Communes à Grezet-Cavagnan 47.

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule que :

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

Conformément aux dispositions de l'article précité du Code de l'environnement, la synthèse des observations est à adresser au maître d'ouvrage dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à adresser au commissaire enquêteur en charge de l'enquête.

Je vous remets le présent le lundi 06/03/2017 et vous demande de produire le mémoire en réponse pour le lundi 20/03/2017.

Je vous demande de bien vouloir :

- 1/ Préciser les réponses que vous apporterez aux observations du public et aux réserves des PPA
- 2/ Bien vouloir me renseigner sur les interrogations que je formule.

/1 Les observations sur le registre d'enquête.

R1 : M.FONTANA Marc dt « Le Bourg » Pindères et sa fille épouse MAS Marie France dt Pibrac 31 820 sont propriétaires au bourg des parcelles 235 et

236 proposées en zone urbanisable permettant la création d'un lotissement avec l'implantation de 7 logements.

Ils contestent ce projet et demandent le statut quo sur ces parcelles destinées à des plantations, à conserver en zone naturelle.

Ils accompagnent leur déclaration par un écrit en 3 pages annexé au registre d'enquête en pièce jointe R1

R2 : M.Darrouman Michel maire de Pindères à ma demande m'a remis :

- **Une liste du petit patrimoine vernaculaire**, avec 2 photos couleur et le parcellaire de :

Un four à pain dans le bourg parcelle AI 75,

Un châtaignier de plus de 500 ans et 8 mètres de circonférence lieu dit » Garas » parcelle 145,

Peuvent- ils être répertoriés au règlement graphique en application de l'article **L 151-19 du Code de l'Urbanisme ?**

-**Une liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :**

Deux Bâtiments photos couleur et parcellaire

Une étable lieu dit « Au Gaouchey » parcelle 614,

Une ancienne maison lieu dit »Lumajon » parcelle 614,

Peuvent- ils figurer au document graphique en référence à l'article **L 151-11 du Code de l'Urbanisme ?**

/2 - Les interrogations du commissaire enquêteur

Q 1 : - Ne serait il pas envisageable d'incorporer après le patrimoine paysager un paragraphe « patrimoine géologique ?

La commune contient les ultimes marques de l'avancée vers l'Est du sable Eolien au Quaternaire en provenance de la côte atlantique (dunes)

-Il existe des phénomènes karstiques (dolines et pertes de rivière indiquant une circulation souterraine importante).

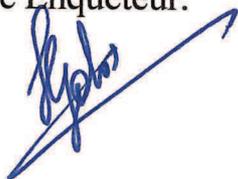
-Ces phénomènes naturels pourraient être **mis en valeur d'un point de vue touristique.**

Ils peuvent aussi constituer des risques du point de vue géotechnique ou de transmission rapide des pollutions de surface.

Pont du Casse le 06/03/2017.

Le Commissaire Enquêteur.

S.GABASSI.



Le maître d'Ouvrage

Raymond GIRARDI
Président

7/2

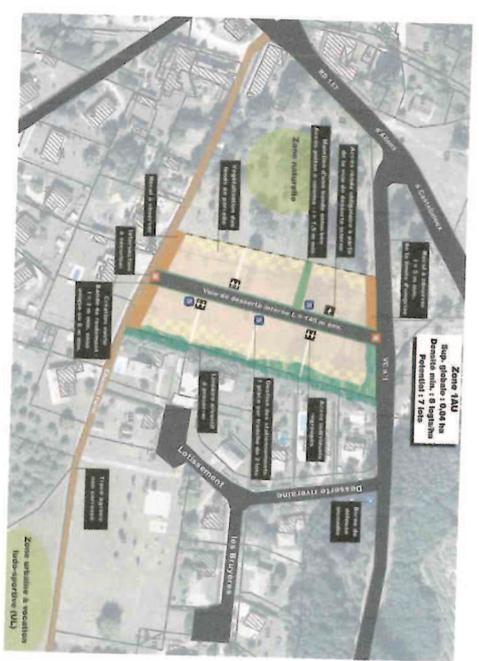
| AVIS DES P.P.A | | PROPOSITION TECHNIQUE DE REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE PLU PINDERES | |
|--|------------|--|------------|
| Demandes des P.P.A / P.P.C par rapport au projet initial | | Propositions techniques de modifications à apporter aux projets de P.L.U | |
| COMMUNE D'ALLONS | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| COMMUNE DE SAUMEAN | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| COMMUNE DE LARTIGUE | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| COMMUNE DE CASTELAUX | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| COMMUNE DE SAINT-MICHEL DE CASTELNAU | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable sans réserve au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| SYNDICAT MIXTE SCOT VAL DE GARONNE | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |
| VAL DE GARONNE AGGLOMERATION | | PLU de PINDERES | |
| Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES | sans objet | | sans objet |

Etude électrique des zones AU des O.A.P

Impact financier des orientations données au P.L.U de PINDERES dans les O.A.P

Les chiffres seront actualisés

| PLU de PINDERES | | | |
|---|-----------------------------------|--|--|
| Impact financier des orientations données au P.L.U de PINDERES dans les O.A.P | | | |
| PLU de PINDERES | | | |
| Zones | nombre d'habitations potentielles | Adaptation du réseau | coût de renforcement des réseaux électriques sur le domaine public (€) |
| ZONE 1 - AU | 7 lots | Infrastructure insuffisante raccordement pour 7 x 12 Kva = 84 Kva | 7 700 € |
| | | Domaine public : remplacement base tension S 95 par base tension S 150 sur 70 ml | 28 210 € |
| ZONE 2 - AU | 8 lots | Infrastructure insuffisante raccordement pour 8 x 12 Kva = 96 Kva | 21 900 € |
| | | Domaine public : remplacement du poste de transformation RS 100 Kva par un poste de transformation (type PSSA) de 160 Kva et extension basse tension de 30 ml. | 16 560 € |
| ZONE 1 - AU + 2 - AU | 17 lots | Infrastructure insuffisante raccordement pour 15 x 12 Kva = 180 Kva | 36 200 € |
| | | Domaine privé : extension base tension de 90 ml et branchement primaire des 8 lots. | 31 060 € |



| | | |
|--|--|---|
| <p>Avis favorable au projet de P.L.U de PINDERES</p> | <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>Dans les zones A : Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 15 du règlement de la zone concernée.</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p> | <p>modifications rédactionnelles du règlement écrit de la zone A du P.L.U de PINDERES</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :</p> <p>Dans les zones A : Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole, notamment les logements des exploitants agricoles du moment que leur présence permanente est justifiée, ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> <p>modifications rédactionnelles du règlement écrit de la zone N des P.L.U de PINDERES et BEAUZIAC</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestière, notamment le logement des exploitants forestiers du moment que leur présence permanente est justifiée, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p> |
|--|--|---|

| <p>COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS</p> | <p>PL.U. des PINDIERES</p> | |
|--|---|---|
| <p>Avis favorable à l'unanimité avec 3 recommandations</p> | | |
| <p>Classer en éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les ripisylves situées en dehors des réservoirs de biodiversité définis par les classements ZNIEFF et Natura 2000.</p> | <p>Les ripisylves situées en dehors des réservoirs de biodiversité définis par les classements ZNIEFF et Natura 2000 seront classées en éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme</p> | <p>Intégration dans le document graphique des PLU des ripisylves situées en dehors des réservoirs de biodiversité comme des éléments de paysage.</p> |
| <p>Classer en Espaces Boisés Classés les réservoirs de biodiversité définis par les classements ZNIEFF et Natura 2000 y compris les ripisylves situées dans ces secteurs.</p> | <p>Les réservoirs de biodiversité définis par les classements ZNIEFF et Natura 2000 y compris les ripisylves situées dans ces secteurs seront classés en Espaces Boisés Classés.</p> | <p>Intégration dans le document graphique des PLU des réservoirs de biodiversité définis par le classement ZNIEFF et Natura 2000 y compris les ripisylves situées dans ces secteurs comme Espaces Boisés Classés. Ajout de la liste des Espaces Boisés Classés dans les PLU de PINDIERES et BEAULIAC</p> |
| <p>Preciser que les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne concernent que les bâtiments d'habitation.</p> | <p>Les règles d'extension définies aux articles A2 et N2 ne seront possibles qu'en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Occupations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification. • Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection. • Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ; • Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées <p>selon une distance d'implantation complète horizontalement de tout point de la construction annexée au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.</p> <p>• Les piscines qui sont considérées comme annexes doivent être implantées selon une distance complète horizontalement de tout point de la construction annexée au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum.</p> <p>• Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</p> | <p style="text-align: center;">ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Occupations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestière, et à leur diversification. • Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection. • Les extensions aux habitations existantes devront être « mesurées », c'est-à-dire : dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale ; • Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées <p>selon une distance d'implantation complète horizontalement de tout point de la construction annexée au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum, sur un seul niveau, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.</p> <p>• Les piscines qui sont considérées comme annexes doivent être implantées selon une distance complète horizontalement de tout point de la construction annexée au point du bâtiment principal qui en est le plus rapproché de 30 mètres maximum.</p> <p>• Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>SERVICE DE L'ETAT</p> <p>remarque sur le taux de croissance démographique prévisionnel et la consommation d'espaces</p> <p>périmètre de protection rapporté de la source de données</p> | <p>En ce qui concerne les perspectives d'évolution démographiques et la construction de nouveaux logements</p> | <p>P.L.U. de PUIDÈRES</p> |
| <p>Report de présentation</p> | <p>En ce qui concerne le grand projet ferroviaire du Sud-Ouest (G.P.S.O.) qui regroupe les projets de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes</p> <p>Au niveau du rapport de présentation page 169</p> <p>Nécessité d'ajouter dans la rédaction du rapport : emplacement réservé "projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes"</p> | <p>sans objet</p> <p>sans objet</p> |
| <p>Règlement graphique</p> | <p>Au niveau du règlement écrit</p> <p>Un emplacement réservé intitulé "projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes" avec pour bénéficiaire "S.M.C.P. Réseau" doit être inscrit.</p> <p>Au niveau du règlement graphique</p> <p>Au niveau du règlement écrit</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</p> <p>Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> <p>ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. <p>les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent P.L.U.</p> <p>les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.</p> <p>les dispositions du décret du 14 mai 1951 relatif à la prévention du risque sismique</p> <p>ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le P.L.U. définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud), des zones à urbaniser (AU, LAU et ZAU), des zones agricoles (A), des zones naturelles (N). <p>les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts,</p> <p>les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,</p> <p>les zones d'assainissement collectif ou la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.</p> <p>les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est solennellement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.</p> <p>ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p>Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) en élément identifié sont soumis à une déclaration préalable</p> <p>ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIMALES</p> <p>Les dispositions des règlements de chacun des zones peuvent être l'objet (...) bâtiments.</p> <p>ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE</p> <p>Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de l'Etat (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.</p> <p>ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</p> <p>Les règles édictées par le Plan local d'urbanisme ne sont pas applicables au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> <p>ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principes caractéristiques de ce bâtiment</p> <p>ARTICLE 9 RAPRELS GÉNÉRAUX</p> | <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P.) étant intervenue le 2 juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement graphique du P.L.U.</p> <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P.) étant intervenue le 2 juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement graphique du P.L.U.</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</p> <p>Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> <p>ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. <p>les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent P.L.U.</p> <p>les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.</p> <p>les dispositions du décret du 14 mai 1951 relatif à la prévention du risque sismique</p> <p>ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le P.L.U. définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud), des zones à urbaniser (AU, LAU et ZAU), des zones agricoles (A), des zones naturelles (N). <p>les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts,</p> <p>les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,</p> <p>les zones d'assainissement collectif ou la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.</p> <p>les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est solennellement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.</p> <p>ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p>Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) en élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.</p> <p>ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIMALES</p> <p>Les dispositions des règlements de chacun des zones peuvent être l'objet (...) bâtiments.</p> <p>ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE</p> <p>Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de l'Etat (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.</p> <p>ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</p> <p>Les règles édictées par le Plan local d'urbanisme ne sont pas applicables au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> <p>ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principes caractéristiques de ce bâtiment</p> <p>ARTICLE 9 RAPRELS GÉNÉRAUX</p> |
| <p>Dispositions générales</p> | <p>Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un collier de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourrants par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des surintensités aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 824 du Code civil.</p> | <p>Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un collier de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourrants par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des surintensités aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 824 du Code civil.</p> |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Règlement applicable à la ZONE A | <p>Au niveau du règlement écrit : Article A 1</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:</p> <p>Dans les zones A :</p> <p>Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> | <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P) étant intervenue le 2 Juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement écrit du P.L.U (article A 1).</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:</p> <p>Dans les zones A :</p> <p>Toute construction, aménagement, ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de services publics (ferrovial, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article A2.</p> |
| Règlement applicable à la ZONE A | <p>Au niveau du règlement écrit : Article A 2</p> <p>ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation.</p> | <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P) étant intervenue le 2 Juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement écrit du P.L.U (article A 2).</p> <p>ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions liées au projet ferroviaire ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation. (sans changement)</p> |
| Règlement applicable à la ZONE N | <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 1</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agroforestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p> <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 2</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation.</p> | <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P) étant intervenue le 2 Juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement écrit du P.L.U (article N 1).</p> <p>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions, aménagements, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation et au fonctionnement de services publics (ferrovial, sont autorisés.</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:</p> <p>A l'exception des constructions, aménagements, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation et au fonctionnement de services publics (ferrovial et utilisations du sol liées à l'exploitation agroforestière, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p> <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P) étant intervenue le 2 Juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement écrit du P.L.U (article N 2):</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions liées au projet ferroviaire ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation. (sans changement)</p> |
| Règlement applicable à la ZONE N | <p>Au niveau du règlement écrit : Article N 2</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation.</p> | <p>La déclaration d'utilité publique (D.U.P) étant intervenue le 2 Juin 2016, le projet des lignes nouvelles sera pris en compte au niveau du règlement écrit du P.L.U (article N 2):</p> <p>ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUTISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:</p> <p>Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions liées au projet ferroviaire ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p>Dans la zone agricole, des dispositions constructives (...) le rapport de présentation. (sans changement)</p> |

| EN CE QUI CONCERNE L'INTEGRATION DE LA POLITIQUE DE PREVENTION DES RISQUES | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> |
| <p style="text-align: center;">Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> |
| <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> |
| <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> |
| <p style="text-align: center;">modification de l'article 1AUJ2</p> | <p style="text-align: center;">modification de l'article 1AUJ2</p> |
| <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> |
| <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> |
| <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques "retrait-gonflement des argiles" et pourront être soumis à une étude géotechnique de niveau G2AVP.</p> <p>Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">Prescription relative au risque feu de forêt</p> <p>Dans les zones d'aldé fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives (y compris l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 5 m minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures (l'objectif étant qu'une bande de 6 m soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie).</p> <p style="text-align: center;">modification de l'article 1AUJ2</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> <p style="text-align: center;">Prescription relative au risque feu de forêt</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> <p style="text-align: center;">Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p style="text-align: center;">Le DAP n'ont pas vocation à préciser les dispositions à prendre pour garantir la défendabilité du secteur et les prescriptions concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.</p> <p style="text-align: center;">MMS: Le règlement sera modifié aux articles 1AUJ2 et 1AUJ7</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques "retrait-gonflement des argiles" et pourront être soumis à une étude géotechnique de niveau G2AVP.</p> <p>Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">Prescription relative au risque feu de forêt</p> <p>Dans les zones d'aldé fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives (y compris l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 5 m minimum le long de ces limites et à l'intérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures (l'objectif étant qu'une bande de 6 m soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie).</p> <p style="text-align: center;">modification de l'article 1AUJ2</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> <p style="text-align: center;">Prescription relative au risque feu de forêt</p> |
| <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> <p>Nécessité d'ajouter dans la rédaction du rapport que la commune de PINDERES figure à l'annexe 10 du règlement départemental relatif à l'emploi du feu et à la protection de la forêt contre l'incendie et est mentionnée à ce titre dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.)</p> <p style="text-align: center;">Rappeler l'existence d'un Atlas du Risque Feu de Forêt sur le département de Lot-et-Garonne</p> <p style="text-align: center;">Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p style="text-align: center;">Compléter les parties 3-4 des OAP de la zone AVJ3 par :</p> <p>les dispositions prises pour garantir la défendabilité du secteur et les prescriptions concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> |
| <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> <p>Nécessité d'ajouter dans la rédaction du rapport que la commune de PINDERES figure à l'annexe 10 du règlement départemental relatif à l'emploi du feu et à la protection de la forêt contre l'incendie et est mentionnée à ce titre dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.)</p> <p style="text-align: center;">Rappeler l'existence d'un Atlas du Risque Feu de Forêt sur le département de Lot-et-Garonne</p> <p style="text-align: center;">Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p style="text-align: center;">Compléter les parties 3-4 des OAP de la zone AVJ3 par :</p> <p>les dispositions prises pour garantir la défendabilité du secteur et les prescriptions concernant l'implantation des cottages et des bâtiments par rapport aux parties du site demeurant boisées.</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE LAUR</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p style="text-align: center;">Cas d'exemption :</p> <p>L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p> <p style="text-align: center;">Les occupations du sol soumises à des conditions particulières sont celles nécessaires à l'activité de la zone.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 1AUJ2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxe la limite parcelaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p style="text-align: center;">L'altitude considérée correspond à la hauteur mesurée à l'égoût du toit ou de l'écroûte de la construction à implanter.</p> |

Rapport de présentation Pièce n°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation Pièce n°3

Il est également proposé de modifier l'article 7 des dispositions générales du règlement du PLU "Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriétés ou en jouissance".
La nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement du PLU serait la suivante : "Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme seront applicables au regard de l'ensemble du projet". L'objectif de cette suppression de l'article 7 des dispositions générales étant de permettre une plus grande souplesse dans l'aménagement de la zone au vu des contraintes imposées par les services de l'eau en matière de défenses incendie (le recul de 12 mètres, s'il était appliqué pour chaque parcelle des zones AU, entraînant de facto, l'inconstructibilité de la plupart de celles-ci).

| | | |
|---|---|---|
| | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE ZAU</p> <p style="text-align: center;">Une zone ZAU à l'est du bourg est en aléa très fort pour le risque feu de forêt</p> <p style="text-align: center;">REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZAU</p> <p style="text-align: center;">CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>Cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme et devra être l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du règlement écrit ZONE ZAU</p> <p style="text-align: center;">Une zone ZAU à l'est du bourg est en aléa très fort pour le risque feu de forêt</p> <p style="text-align: center;">REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ZAU</p> <p style="text-align: center;">CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>Cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme et devra être l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 2AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p> <p style="text-align: center;">ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Prescriptions relatives aux risques de retrait-gonflement des argiles</p> <p>Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques "retrait-gonflement des argiles" et pourront être soumis à une étude géotechnique de niveau GZAVP.</p> <p>Prescription relative au risque feu de forêt</p> <p>Dans les zones d'aléa fort et très fort, toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jointant l'espace boisé. Cette distance est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 8 m minimum le long de ces limites et à l'extérieur du périmètre du site. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures (l'objectif étant qu'une bande de 6 m soit réservée à l'intérieur du périmètre d'un projet pour permettre le passage des véhicules de secours et pour limiter les risques de propagation d'incendie).</p> |
| <p>Prescriptions pièce n° 6-4</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau des prescriptions</p> <p>Ajouter une carte des aléas et des enjeux concernant le risque feu de forêt dans le dossier des annexes :</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau des prescriptions</p> <p>Éléments qui seront ajoutés : OR</p> |
| <p style="text-align: center;">Rapport de présentation pièce n°1</p> | <p style="text-align: center;">EN CE QUI CONCERNE L'INTEGRATION DE LA POLITIQUE DE PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES</p> <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> <p><i>Extrait page 39</i></p> <p>Point 1.3: "Les éléments et secteurs de paysages à protéger"</p> <p>"Les communes comptent deux éléments référencés au titre des Monuments Historiques: "Église St. Le clerc de Pindres dans du Moyen-Age et le secteur de la Tron regroupant le cimetière et la chapelle Sainte-Radegonde à Beauzic"</p> <p>(...)</p> <p>L'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p> <p>Maintenance de préservation page 109</p> <p>Point 6 : "Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme"</p> <p>"Lors de l'élaboration des PLU</p> <p>(...)</p> <p>10 éléments de petit patrimoine ont été référencés sur la commune de Beauzic et 5 éléments sur la commune de Pindres."</p> | <p style="text-align: center;">Au niveau du rapport de présentation</p> <p>Église et le cimetière de Pindres ne sont pas classés Monuments Historiques mais présentent un caractère architectural intéressant. Le dossier de PLU sera tenu de mentionner relative à un article du code de l'Urbanisme : ce n'est pas l'article L.123-1-5 III 2° mais le L.151-19</p> <p>erreur qui sera rectifiée dans le dossier de PLU</p> <p>Il sera coté dans le dossier de PLU un petit patrimoine comprenant: une photographie, le descriptif et les références cadastrales de ces 5 éléments.</p> |

EN CE QUI CONCERNE LES DEMANDES DES SERVICES DE L'ETAT APRES CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

| | | |
|---|---|---|
| <p>Permettre les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</p> | <p>Possibilité d'implantation d'ouvrages et de dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> | <p>Possibilité d'implantation d'ouvrages et de dispositifs techniques nécessaires aux activités touristiques et de loisirs des lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> |
| <p align="center">Au niveau du règlement écrit</p> | <p align="center">modifications apportées au niveau du règlement écrit</p> | |
| <p align="center">Au niveau des dispositions générales (article 9 Rappels généraux)</p> | <p align="center">Au niveau des dispositions générales (article 9 Rappels généraux)</p> | |
| <p align="center">DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 3 CHAMP D'APPLICATION</p> <p align="center">Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> | <p align="center">DISPOSITIONS GENERALES ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION</p> <p align="center">Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p align="center">Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme. • les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. | <p align="center">ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</p> <p align="center">Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'urbanisme. • les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU. • les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive. • les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique | <ul style="list-style-type: none"> • les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU. • les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive. • les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique | |
| <p align="center">ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p align="center">Le P.L.U. délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud). • des zones à urbaniser (AU, LAUR et ZAUI). • des zones agricoles (A). • des zones naturelles (N). | <p align="center">ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p align="center">Le P.L.U. délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud). • des zones à urbaniser (AU, LAUR et ZAUI). • des zones agricoles (A). • des zones naturelles (N). | |
| <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. • les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. • les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. | <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. • les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. • les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. | |
| <p align="center">ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p align="center">Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.</p> | <p align="center">ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</p> <p align="center">Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre (...) un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIEURES</p> <p align="center">Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet (...) bâtiments.</p> | <p align="center">ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINIEURES</p> <p align="center">Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet (...) bâtiments.</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</p> <p align="center">Lorsqu'une opération de travaux ou des installations soumis à l'autorisation de loi (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'archéologie.</p> | <p align="center">ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE</p> <p align="center">Lorsqu'une opération de travaux ou des installations soumis à l'autorisation de loi (...) représenté par M. le Conservateur Régional de l'archéologie.</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</p> <p align="center">Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas applicables au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> | <p align="center">ARTICLE 7 APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</p> <p align="center">Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas applicables au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p align="center">La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment</p> | <p align="center">ARTICLE 8 LA RECONSTRUCTION A IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS</p> <p align="center">La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans (...) respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment</p> | |
| <p align="center">ARTICLE 9 RAPPELS GENEVAUX</p> <p align="center">Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un collier de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abatages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourvu que leur mouvement ou leur chute occasionne des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1958).</p> <p align="center">Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> | <p align="center">ARTICLE 9 RAPPELS GENEVAUX</p> <p align="center">Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un collier de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abatages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourvu que leur mouvement ou leur chute occasionne des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1958).</p> <p align="center">Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.</p> | |

Dispositions générales

8/10

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

* L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et dispositifs techniques nécessaires aux activités sportives et de loisir, les ouvrages et dispositifs nécessaires à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la réalisation et au fonctionnement d'un service public territorial, sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.

8/12

| | | |
|--|--|--|
| <p>1) Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation du PLU</p> | <p>Les développements écrits pour l'ensemble des deux territoires sont confus. Des précisions pourraient être apportées pour mieux apprécier les particularités propres à la commune de Pinderes.</p> <p>Un sommaire plus détaillé indiquant à minima les sous-chapitres pourrait faciliter la lecture du rapport de présentation.</p> <p>Certaines notes de bas de page semblent manquer.</p> <p>Il convient de vérifier la cohérence entre les différents documents fournis (données chiffrées dans le rapport et dans le PAD, localisation bâti récent).</p> <p>Il convient de vérifier les données au sein même du rapport de présentation (valeurs affectées aux courbes, sur certains graphiques, légendes de certaines cartes).</p> <p>Il serait judicieux de compléter le système d'indicateurs pour en assurer le suivi notamment sur les critères d'évolution de la population et du logement.</p> <p>Le résumé non technique pourrait être complété pour traiter de l'ensemble des éléments contenus dans le rapport et de la manière dont l'évaluation a été effectuée.</p> | <p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de lever les sources de confusion en s'attachant à préciser les singularités propres à la commune de Pinderes.</p> <p>Une table des matières détaillée sera intégrée au rapport de présentation.</p> <p>Les notes de fin définissant l'IBSN, l'INZA et l'IBD ont disparu, elle seront ajoutées dans le dossier de PLU.</p> <p>Les données chiffrées présentées dans le rapport de présentation et le PAD seront mises en cohérence. Les dernières données légères multi-années par l'INSEE seront intégrées au rapport de présentation. Les cartographies représentant à titre indicatif la localisation du bâti récent seront renouvelées.</p> <p>Une relecture fine du rapport de présentation permettra de vérifier la cohérence des données valeurs et légendes attribuées aux différents figures (tableau, courbe, histogramme...).</p> <p>Les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU seront complétés. L'évaluation démographique annuelle envisagée dans le PLU sera approfondie au regard de la base de recensement complémentaire de l'INSEE et des données communales ; l'analyse de l'évolution de la taille des ménages pour apprécier le phénomène de déscolmatation et l'analyse de l'évolution du taux de vieillissement de la population compléteront des indicateurs de suivi. Concernant le suivi de l'habitat, les indicateurs se fondront sur l'analyse de recensements complémentaires et des autorisations d'habitat ou déclaration de travaux.</p> <p>Le résumé non technique détaillera les informations telles que mentionnées à l'article R122-5 du code de l'environnement. Les modalités précisant la méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale seront intégrées au résumé non technique.</p> <p>Le rapport de présentation dans la partie équilibres social et habitat fera état de l'habitat indigne, si présent, sur la commune en précisant leur localisation par secteurs géographiques.</p> <p>Le diagnostic sera complété en précisant la capacité d'accueil des principaux établissements scolaires les plus proches de Pinderes. Des indications concernant leur déserte par les réseaux de bus assurant le message scolaire seront également associées à cette analyse.</p> <p>Thématique mobilité sera complétée par une retranscription cartographique des liaisons douces et de leur analyse à minima au sein des entités les plus densément bâties. Les enjeux sécuritaires des points de diagnostic. Cette partie pourra être complétée par un recensement de la signalétique routière recensée à l'échelle du bouay sur les documents cartographiques.</p> <p>Le rapport de présentation intégrera les données qui ont été communiquées par le porteur de projet à ce stade de l'étude.</p> <p>Lors de la consultation auprès du syndicat Eau47, a été convenu que l'avis sur les capacités des réseaux devrait être donné par leur gestionnaire uniquement.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les besoins et donc la capacité de la ressource actuelle à assurer l'approvisionnement de cette zone. Cette question a été approfondie par Eau 47 lors des réflexions du projet et sera traitée par leurs services lors de l'établissement des besoins.</p> <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impact, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir le volume d'effluents produits et donc la charge que cela représentera pour la station. Le projet de STEP, également suivi par le syndicat Eau 47, dépendra de ces données pour établir la capacité nominale à prévoir.</p> <p>Ces informations ont été demandées à Eau 47 qui se charge de l'AMC sur ces communes. Le bilan des contrôles de conformité nous est revenu sur Pinderes, les données sont détaillées dans le dossier de PLU. En revanche, nous sommes toujours en attente de ces données sur Beaulieu, ainsi que des CAS. Cependant, avant toute nouvelle construction soumise à l'AMC, le propriétaire doit se rapprocher du SPANC pour faire valider le dispositif choisi, qui s'appuiera sur l'état de connaissance pour préserver les milieux aquatiques récepteurs.</p> <p>"[...] la station doit déjà être fixée à une surcharge hydraulique en période pluvieuse qui engendre des dépôts massifs de boues dans le milieu récepteur, et le réseau subit déjà des perturbations sur son tracé et des entrées d'eau claires. [...] De plus, cette station, ainsi que l'intégralité du réseau, sont situés sur le périmètre de protection d'un point de captage de la commune. Ainsi, malgré le fait que le dimensionnement du système collecteur permette de traiter l'ensemble des zones futures sans dépasser sa capacité, son état de déversement ne permet pas d'augmenter les charges entrées, dans la mesure où cela contribuerait à augmenter les risques de pollution sur le milieu récepteur. Le dimensionnement des ouvrages doit donc être adapté à l'état de la zone d'origine. Au préalable, il convient de vérifier la faisabilité de l'ouvrage collecteur, cependant, les permis ne peuvent être accordés que lorsque les travaux sur le réseau auront été réalisés. Les services instructeurs devront s'assurer de cette adaptation."</p> <p>Les poteaux incendies sont reportés sur la carte annexe 6.2 "Carte du réseau de distribution d'eau potable". La couverture de ces équipements pourra être reportée sur cette même carte annexe localisant les hydrants. Dans le rapport de présentation, les informations concernant la conformité des équipements existants seront apportées.</p> |
| <p>II) Diagnostic territorial, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution</p> | <p>Note que l'INS signale qu'un repérage de l'habitat indigne pourrait permettre d'aboutir à la planification de ce type d'habitat ou promouvoir le développement de logements sociaux.</p> <p>Les informations correspondant aux présentations énoncées dans le rapport de présentation en matière de nécessité de ramassage scolaire et de mesure de la capacité d'accueil des établissements extérieurs auraient pu être jointes au rapport de présentation.</p> <p>Note que l'INS encourage le recensement des voies piétonnes et des pistes cyclables ainsi que le desserte en transport en commun selon des critères quantitatifs et qualitatifs.</p> <p>Indique que concernant le projet touristique, des compléments d'informations auraient pu être intégrés au rapport.</p> <p>L'analyse des réseaux existants abordée ne permet pas d'identifier clairement les capacités. Des compléments concernant l'analyse des réseaux existants seraient nécessaires pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet.</p> <p>"Le rapport indique par ailleurs que la zone à urbaniser à vocation touristique (AU1) sera approvisionnée par le garage de Charais, situé sur la commune de Pinderes. Des éléments complémentaires seraient pu être fournis dans le rapport afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement et de la qualité des ressources actuelles, en réponse à la mise en œuvre du projet."</p> <p>"Le rapport mentionne l'éventuelle création d'une nouvelle station d'épuration sur Casteljaou (commune voisine de Beaulieu), qui permettrait d'assurer le développement de la commune, et notamment traiter les effluents du projet touristique qui entrainerait la pollution du milieu aquatique". La localisation de cette station d'épuration et des réseaux associés sont présentés en tant qu'"éléments projetés" dans les annexes à l'urbanisme et de développement de la zone AU1. Des informations complémentaires dans le rapport concernant ces équipements envisagés permettraient de mieux appréhender la mise en œuvre du projet communal."</p> <p>"Une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif devrait être ajoutée au rapport de présentation afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des paramètres dans la mise en œuvre du projet communal. L'état initial de l'environnement aurait également pu être complété par les résultats des contrôles effectués sur les dispositifs d'assainissement autonome existants."</p> <p>"Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser n'impose pas strictement le raccordement au réseau public existant. Des précisions sur le nombre de raccordements à la station d'épuration ainsi que une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif auraient pu être ajoutées au rapport de présentation afin de s'assurer de la prise en compte de l'ensemble des paramètres dans la mise en œuvre du projet communal. Des précisions auraient également pu être apportées concernant la réalisation des travaux envisagés sur le réseau pour protéger le milieu naturel notamment en raison de la proximité de la ZNIEFF"</p> <p>Concernant le réseau de défense contre les incendies (...) des précisions pourraient être intégrées au rapport concernant les équipements existants (conformité et couverture assurée notamment).</p> | <p>L'analyse du patrimoine naturel (...) Le focus réalisé montre toutefois que certains secteurs ouverts à l'urbanisation se situent dans des zones présentant des enjeux de conservation assez forts. (...) Des compléments d'informations dans le rapport de présentation permettraient de mieux appréhender le choix de leur ouverture à l'urbanisation et d'orienter ensuite les mesures de nature à réduire leurs impacts.</p> |

1/8

| | | |
|---|--|--|
| | <p>Le calcul des besoins liés au déserronnement de la population et les réhabilitations possibles sont présentés à l'échelle des deux communes ce qui rend difficile la compréhension du projet à l'échelle communale.</p> <p>Le mode de rédaction du rapport (Informations dispersées) ne facilite pas la lisibilité du projet. De plus, il fournit des informations à caractère contradictoire puisqu'il affiche un objectif de production de 31 logements à Beauzelle dont 26 en résidences principales et prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3 ha en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les OAP des zones 14V et 24V permettent, quant à elles, d'envisager 26 constructions.</p> | <p>Les besoins liés au déserronnement de la population sont traduits dans l'axe 1.6 du PADD : « la ville des ménages passant de 2,6 à 2,2 » et incluant la production de 20 logements pour Beauzelle et Pindres. Au regard de la proportion du nombre de logements de chacune de ces deux communes dans le parc global l'investissement de 129 et 125 unités, soit 49,2% et 50,8%, cela équivaut à la production de 10 logements à Beauzelle et à Pindres. Les possibilités de réhabilitation émanent notamment du nombre recensé de logements vacants. Les éléments graphiques figurant dans le tableau de bord (p.21) démontrent sur chaque commune un potentiel : 10 logements vacants à Beauzelle et 6 unités à Pindres. Le PADD prévoit un indicateur de remise sur le marché de 20% de ce parc, soit respectivement 2 unités et 1 unité. Le rapport de présentation - partie évaluation des incidences démographiques (p. 115) sera complété en indiquant le détail de ces éléments.</p> <p>Les éléments de prospective présentés au stade du diagnostic (p.21) découlent d'une évolution au fil de lieu des dynamiques observées, tant en terme de croissance démographique que de déserronnement de la taille des ménages. Si cette prospective conduit effectivement à la production de 26 résidences principales et 5 logements sur Beauzelle et 26 logements sur Pindres, cela équivaut à la production de 10 logements à Beauzelle et à Pindres. Les possibilités de réhabilitation émanent notamment du nombre recensé de logements vacants. Les éléments graphiques figurant dans le tableau de bord (p.21) démontrent sur chaque commune un potentiel : 10 logements vacants à Beauzelle et 6 unités à Pindres. Le PADD prévoit un indicateur de remise sur le marché de 20% de ce parc, soit respectivement 2 unités et 1 unité. Le rapport de présentation - partie évaluation des incidences démographiques (p. 115) sera complété en indiquant le détail de ces éléments.</p> |
| <p>III) Projet communal et prise en compte de l'environnement</p> | <p>Au regard des éléments chiffrés fournis et des incohérences constatées entre les différentes pièces du dossier, l'autorité environnementale recommande de reprendre les Informations et les calculs réalisés pour l'ensemble des paramètres afin de clarifier les besoins en termes de logement et de consommation d'espaces naturels ou agricoles.</p> <p>Des informations complémentaires concernant la zone urbaine à vocation de loyers (UL) et à vocation d'équipements publics (UE) permettraient d'apporter la démonstration des besoins en termes de superficie entraînant une consommation d'espaces naturels. Des prévisions pourraient également être apportées au règlement s'appliquant à ces zones concernant notamment le typologie des constructions susceptibles de s'y implanter.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU proposent une cartographie des habitats qui aurait dû être intégrée au rapport de présentation afin de mieux comprendre les enjeux et leur prise en compte dans le projet communal.</p> <p>Les analyses du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la station d'épuration mériteraient d'être complétées afin d'appréhender les impacts de la mise en œuvre du PLU.</p> | <p>La matérialisation des zones UL et UE dans le PLU tient compte des infrastructures (terrain de football) et équipements (salle communale, Bibliothèque municipale) déjà présents sur ces emprises. La zone UL, sur sa partie Nord, offre un potentiel de développement pour de nouveaux équipements, inscrite dans le prolongement de la salle communale et d'une base municipale. L'intégration de ces terrains en zone UL répond à l'axe 1.2 du PADD qui consiste à maintenir et à conforter les équipements publics. L'écriture règlementaire des zones UL et UE a été volontairement rédigée de manière non restrictive, cela afin de ne pas bloquer les projets d'implantation d'équipements publics et de développement des infrastructures ludo-sportives. Aucun projet suffisamment mûr n'étant à ce stade de l'étude communale.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes</p> <p>cf. réponses précédentes</p> |
| <p>IV) Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale</p> | <p>Pour une meilleure compréhension du projet en matière de surfaces naturelles ou agricoles à ouvrir à l'urbanisation et résoudre les incohérences des éléments chiffrés présentés dans les différentes parties, l'Autorité environnementale recommande de compléter en la précisant la justification de l'augmentation du parc de logement à l'horizon 2025 et des besoins fonciers correspondants.</p> <p>La présentation des ouvertures à l'urbanisation de la zone urbaine à vocation de loyer (UL) et de la zone à vocation d'équipements publics (UE) devraient être écartées, à la fois dans le règlement et dans les OAP, afin de permettre une meilleure maîtrise de leurs incidences sur le territoire et leurs impacts potentiels sur les zones déjà urbanisées.</p> <p>A l'échelle du PLU, l'autorité environnementale ne dispose pas d'éléments suffisamment précis sur le projet de création de la résidence d tourisme pour apprécier la façon dont l'environnement est pris en compte dans la perspective de sa réalisation.</p> | <p>Au vu de l'état d'avancement de l'étude d'impacts au moment de l'étude, nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir les incidences relatives aux aménagements du site. Il a été prévu lors de la réunion du 19 novembre 2015, par les services de la BRAL, que " [...] l'évaluation environnementale du PLU ne doit pas intégrer nécessairement les éléments de l'étude d'impacts du projet Centre Paris, d'autant que l'état d'avancement du projet ne le permet pas [...] " (extrait du compte-rendu validé).</p> <p>cf. réponses précédentes</p> |

