Département de la GIRONDE
Tribunal Administratif de BORDEAUX
Commune de LES EGLISOTTES-et-CHALAURES

Demande formulée par la commune Les Eglisottes-et-Chalaures et la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), à effet d'être autorisée, à modifier le Plan Local d'Urbanisme, applicable sur le territoire de la commune.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport du Commissaire Enquêteur
Modification du PLU

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER
Ordonnance n° E19000013/33 du 22/01/2019
Du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX
Délibération de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) du 16 mai 2017, arrêté n°2019-269 du 30 avril2019,
Délibération du Conseil Municipal des 8 septembre 2016 et 6 avril 2017,
Prescrivant l'enquête publique.

SOMMAIRE

1- Généralités

1.1 Objet de l'enquête 3

1.2 Cadre juridique et caractéristique de l'enquête 4

1.3 Nature et caractéristique du projet 5

1.4 Composition du dossier 6

2- Organisation et déroulement de l'enquête 18

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur 18

2.2 Modalité de l'enquête 18

2.3 Publicité de l'enquête 19

2.3 .1Insertion de l'avis d'enquête dans la presse19

2.3.2 Affichage légal 20

2.4 Réunion du commissaire-enquêteur avec le pétitionnaire 20

2.5 Réunion publique 20

2.6 Clôture de l'enquête publique 21

2.7 Consultation du pétitionnaire

3- Observation du public 21

3.1 Participation du public 21

3.2 Courriers reçus 21

3.3 Observation sur le registre d'enquête 21

3.4 Observations provenant des sites internet 23

3.5 Analyse des courriers reçus 24

3.6 Avis des services concernés 24

3.7 Remarques diverses 26

4- Annexes 26

1- Généralités

1.1-Objet de l'enquête

La commune de Les Eglisottes-et-Chalaures est située au Nord-Est du département de la Gironde, en limite avec la Charente Maritime et la Dordogne, à proximité de Coutras.
C'est une commune rurale de 2178 habitants (2015).
Elle est traversée par la route départementale n° 674, et la voie ferrée reliant Bordeaux à Angoulême.

La commune dépend :

- de **la Communauté d'Agglomération du Libournais** dite » CALI » regroupant 34 communes

Les compétences de la CALI portent sur :

- le développement économique d'intérêt communautaire,
- l'aménagement de l'espace communautaire au travers du SCOT,
- ZAC transports urbains,
- infrastructures réseaux, télécom,
- l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville,
- du développement urbain, local et
- de l'insertion économique et sociale.

Se rajoutent des compétences optionnelles :

- , protection et mise en valeur du cadre de vie,
- construction entretien et fonctionnement des équipements culturels sportifs d'intérêt communautaire et
- l'action sociale d'intérêt communautaire

et enfin des compétences complémentaires :

- Enfance et jeunesse
- Développement touristique,
- Incendie et secours,
- Habilitation de prestataire dans le cadre de la loi MOP.

Le conseil Municipal de la commune de Les Eglisottes-et-Chalaures, a souhaité mettre son règlement d'urbanisme (PLU) en conformité avec les textes applicables en matière d'urbanisme, de développement économique, modifier certains secteurs et rectifier quelques erreurs du PLU.

Le Conseil Municipal de la commune a décidé, en date du 8 septembre 2016, d'apporter des modifications au PLU applicable. Délibération n°5-6-2016.
La reprise de la procédure de modification du PLU, a été confirmée par la délibération du conseil Municipal du 6 avril 2017, portant n°22-2-2017.
Le Conseil Communautaire de la CALI, a approuvé le projet de modification du PLU de la commune Les Eglisottes-et-Chalaures, le 16 mai 2017, n° 217-05-143.

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par la société G2C, environnement délégation urbanisme Sud-Ouest, domiciliée à Toulouse.

1.2- Cadre juridique et caractéristiques de l'enquête

Pour l'essentiel, ce sont les textes suivants :

- Le Code de l'Environnement et notamment le chapitre I-II-III- traitant des enquêtes publiques de type Bouchardeau, article L.123-1 à L. 123-23,
- L'article L. 2224-7 à L. 2224-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, ainsi que les articles L. 221-10 et R. 221-8,
- Code de l'Urbanisme, L. 121-1, à L. 123-20 L.123-3, à L. 123-8, L.300-1 et 2, R. 311-1 et suivants, R. 318-18,
- Le code de l'expropriation,
- Le Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46)
- Le code des impôts,
- La loi n°766-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,
- La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- La Loi 200-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- Le décret n° 2001-123 du 27 mars 2001,
- La loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La loi du 23 février 2005 pour le développement des territoires ruraux,

- La loi du 13 juillet 2005portant sur les orientations de la politique énergétique,
- La loi n° 2206-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La loi du 13 juillet 2006 engagement national pour le logement
- La loi de programmation du 3 août 2009 mise en œuvre du grenelle de l'environnement,
- La loi du 12 juillet 2010 engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »,
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové dite loi ALUR,
- La loi du 13 octobre 2014 pour l'avenir, l'alimentation, l'agriculture et la forêt,
- La loi du 7 août 2015 nouvelle organisation du territoire de la République dite loi NOTRe,
- La loi du 06 août 2015 portant sur la croissance de l'activité et de l'égalité des chances économiques,
- L'arrêté n° 2006-123 prescrivant l'enquête publique d'un projet de modification d'un PLU.

Les textes applicables sont cités en tant que besoin dans les documents présentés par le pétitionnaire ou dans l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

1.3 Nature et caractéristique du projet

La commune est dotée depuis le 21 Juin 2012, d'un plan local d'urbanisme (PLU).
L'enquête publique porte sur la modification d'articles du PLU, le rétablissement d'erreurs constatées dans le document, la prise en compte des règles assouplissant les possibilités constructibles de certaines zones, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, la modification du tracé d'un emplacement réservé et la prise en compte de la loi « Macron » (suppression des secteurs Ah et Nh).

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier de projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est composé :

- 1- D'une notice de présentation des modifications apportées (pièces écrites et documents graphiques*) portant le numéro 1.*
- 2- des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 3- du Règlement des différentes zones du PLU (pièces écrites).

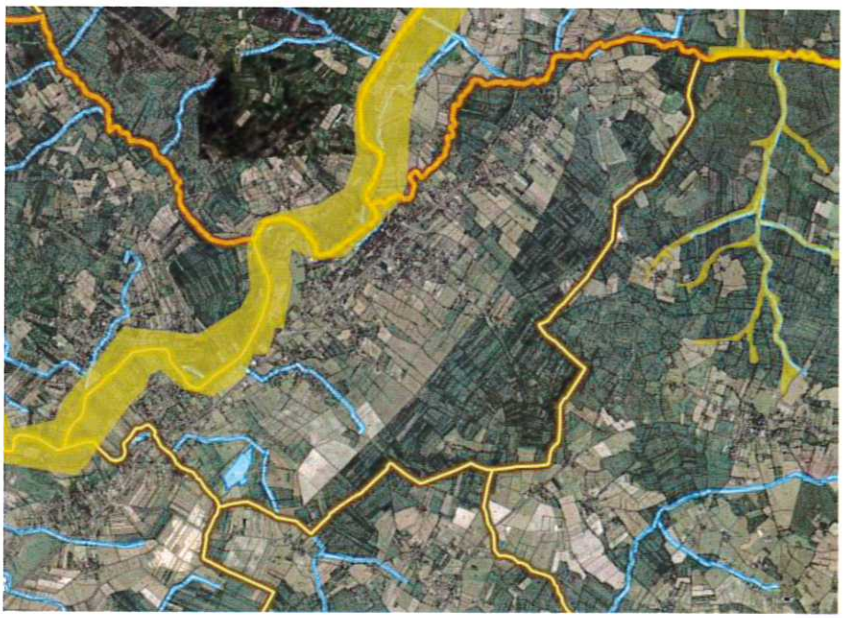
1.4.1 Notice de présentation des modifications apportées au PLU

Les objectifs de la procédure sont rappelés, les modifications portent sur les points suivants :
Adapter la limite des secteurs bâtis des lieux-dits Monfourat et la Pisserette,
Délimiter les éléments à protéger du lieu-dit Monfourat,
Classer le lieu-dit Petit Bois du four enzone UCb
Redéfinir le périmètre de la concession Areva,
Inscrire les adaptations mineures de l'article 152-3 du Code de l'Urbanisme,
Assouplir les règles d'implantation des annexes au sein des zones urbaines et des constructions dans les zones agricoles et naturelles,
Idem dans la zone Nh et Ah,
Assouplir les règles d'implantation et d'emprise des extensions en zone d'équipement publics et collectifs,
Simplifier l'article 11 des différentes zones du PLU,
Actualiser les références aux articles du Code de l'Urbanisme et de la loi ALUR,
Remplacer Conseil Général par conseil Départemental,
Prendre en compte la loi « Macron »,
Permettre l'urbanisation d'un secteur 2AU situé en centre bourg,
Créer un nouveau secteur UCa5,
Et modifier le dessin de l'emplacement réservé n° 10

Sont ensuite détaillées, les modifications apportées aux différentes zones et article, des règles d'implantation des annexes,
Zone UA articles 6 à 8

Zone UB articles 6 à 8
Zone UC articles 6 à 8
Les simplifications des règles d'implantation le long des voies de la zone UA, sont indiquées aux articles UA6 et UA7.
Les adaptations des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des zones A et N, sont définies aux articles 7 de ces zones.
De même sont indiquées les possibles adaptations relatives à l'aspect des façades et des toitures des zones UA, UB, UC, A et N.
La suppression des secteurs Ah et Nh et l'assouplissement des dispositions dans les zones A et N, sont décrits en préambule, article 1, 2, 6, 8, 9.
Les nouvelles règles d'extension des constructions au sein de la zone UE sont énoncées, article UE2.
La rectification d'une erreur matérielle au sein des conditions de stationnement au sein des zones UA, UB et UC est notée aux articles 12 de ces différentes zones.
Sont précisées les règles fixant les conditions de desserte par les réseaux au sein des zones UA, UB, UC, UY, A et N, au travers des articles 4.
On note aussi la création d'un sous-secteur en zone UC, articles 2, 3.

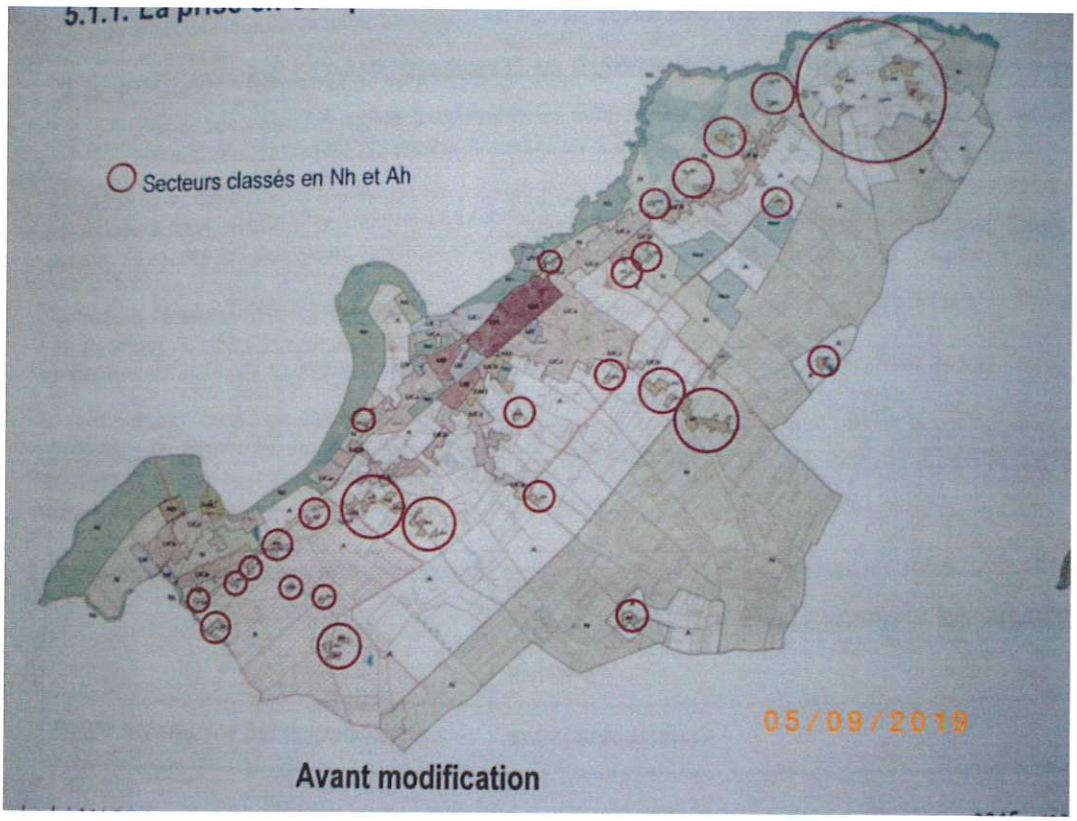
Une note analyse, succinctement, les incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle.

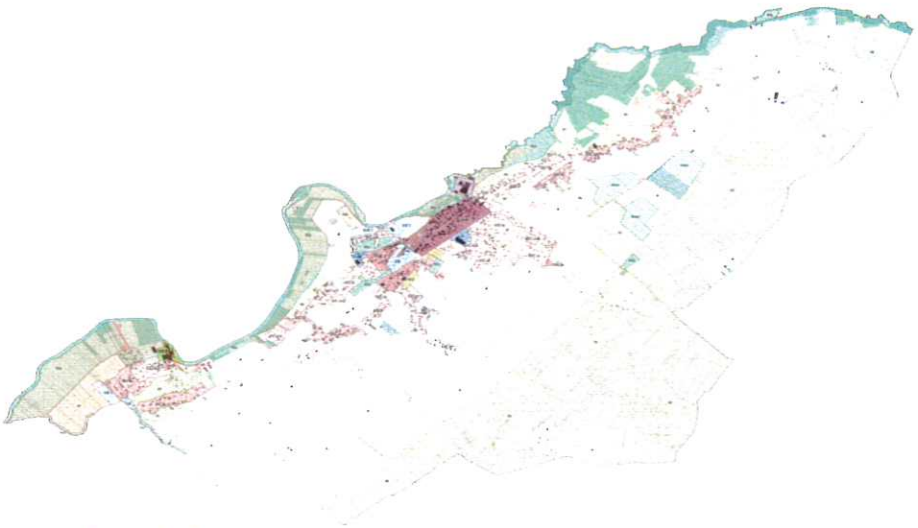


La conclusion apportée est *« En raison de la nature des modifications envisagées, le risque d'incidence direct sur l'état de conservation de la Zone Natura 2000 peut être écarté ».*

Les modifications apportées, permettront l'adaptation des règles applicables en matière d'implantation, d'aspects extérieurs des annexes à l'habitation, en zone U, A et N. Ces modifications ne sont pas de nature à générer des incidences directes ou indirectes sur l'état des habitats et des espèces justifiant la désignation du cour d'eau, en site d'intérêt communautaire.
Des exemples d'adaptations régulières et irrégulières sont apportés.

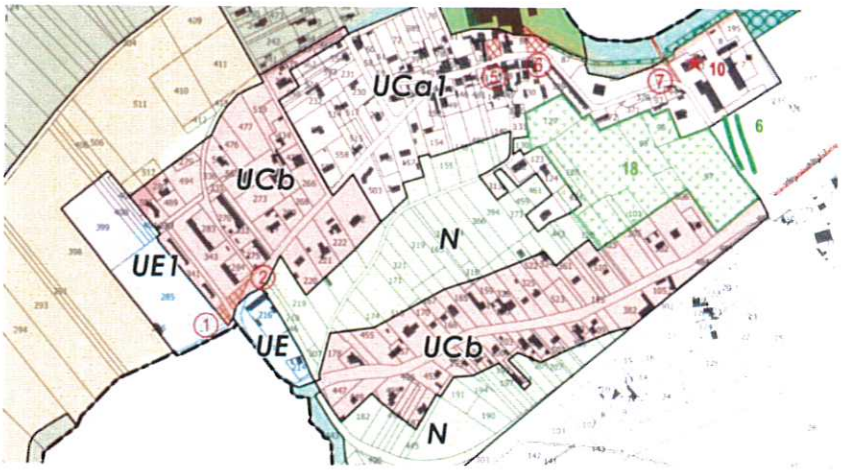
Les décrets d'application de la loi ALUR, ont changé les références réglementaires des articles. Un tableau recense dans les différentes zones, les références réglementaires ayant changées pour les articles 2,11 et 13 du règlement. Le plan cadastral est modifié pour tenir compte de la suppression des secteurs Ah et Nh en zones agricoles et naturelles (suppression du pastillage).



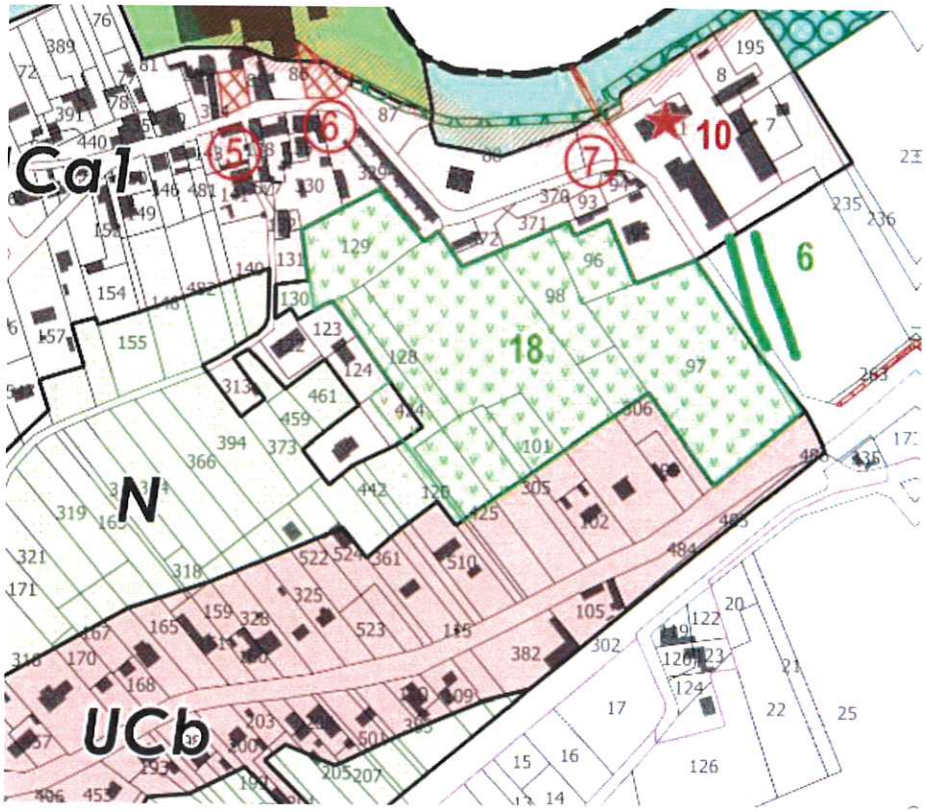


Après modification

Puis la notice de présentation reprend, pour les différents secteurs impactés par les modifications, la justification avec les extraits du plan avant et après, des secteurs de Monfourat, La Pisserette et Petit bois du four.



Secteur Monfourat



Monfourat rectification erreur

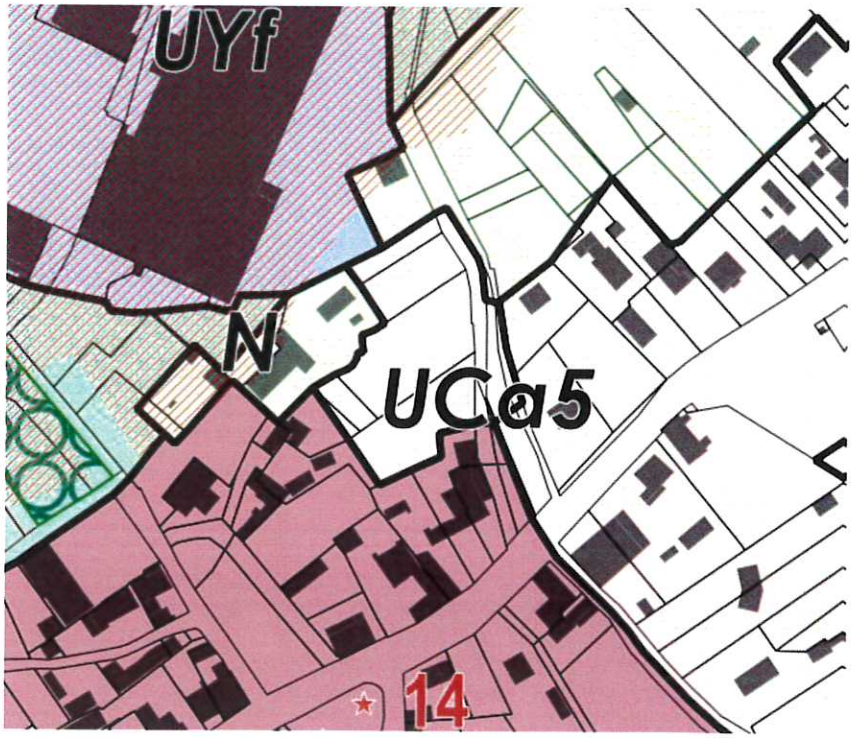
Secteur « La Pisserette

Secteur Petit bois du four

Secteur minier « Le Fieu

Sur le secteur minier « Le Fieu », le périmètre de délimitation de cette zone est explicité, avec la carte avant et après. Le périmètre a été réduit et limité à une zone stratégique.

Pour le centre bourg, la création d'un sous-secteur UCa5 est précisée, accompagnée des cartes avant et après ainsi qu'une vue aérienne du secteur. Ce secteur a vocation à accueillir un projet de construction d'une maison familiale pour les personnes âgées, s'inscrivant dans le PADD de la commune.



Secteur Centre Bourg

Un tableau précise les surfaces impactées par les modifications du PLU, avec une diminution d'emprise des zones urbaines (10,8 ha) et des zones à urbaniser. La surface des zones naturelles et forestières sont en augmentation de 11,4 ha.
Pour les zones agricoles, l'augmentation des surfaces en zone A (17 ha) est compensée par une diminution en zone Ah (17 ha).

Les modifications des références réglementaires du Code de l'Urbanisme sont indiquées au point 5.1.9.

Le 5.2 concerne les incidences prévisibles sur le site Natura 2000 Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle.
En 6.1, les modifications sont présentées et les incidences prévisibles sur le site Natura 2000 sont analysées

Le point 7 (1 et2) concerne les emplacements réservés modifiés
Les tracés, ancien et nouveau, de l'emplacement numéro 10 sont présents dans le document.

Tracé après modification

2- Orientations d'aménagement et de programmation
5 secteurs sont soumis à OAP (orientation d'aménagement et de programmation), UCa1 et UCa2 Grands-Horruts, UCa3 Patris, UCa4 Au Pas-de-Teurlay et UCa5 Le Bourg.

- UCa1 Grands Horruts, Ce secteur est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation, la

densité de cette zone serait de 12,5 logements/ha, soit 10 unités. L'accès est prévu par la voie communale des grands-Horruts.

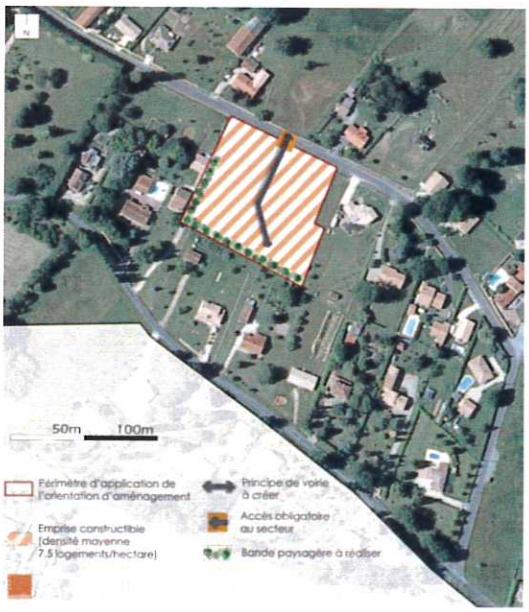
- UCa 2 Grands Horruts

Ce secteur est destiné à recevoir des habitations individuelles, la surface est de 12,5 ha, une quinzaine de logements pourraient être réalisés.

L'accès est prévu par l'ancien tracé de la RD 674.
Des arbres et arbustes devront être plantés en limite de l'emprise de la voie ferrée.

- UCa 3 Patris

- UCa 4 Au pas-de-Teurlay



Ce secteur doit recevoir des habitations individuelles en accession et location, groupées, la surface du terrain est de 0,73Ha. Cinq Logements y seront construits.

Des arbres et arbustes devront être plantés le long des limites séparatives avec les propriétés voisines existantes.

- UCa 5 Le Bourg

Ce secteur doit recevoir des habitations, la surface du terrain est de 0,26 Ha. Sur une partie 3 logements individuels seront édifiés et sur l'autre partie 2 logements groupés.
Le secteur dédié aux logements individuels, comportera aussi une structure d'accueil pour les personnes âgées ainsi qu'un parking pour les visiteurs de cet établissement.
L'accès aux parcelles se fera par le chemin rural situé au Nord du secteur.

3.1-Règlement des différentes zones du PLU, pièces écrites.

Le sommaire comporte des dispositions générales, les dispositions applicables aux zones urbaines UA, UB, UC, UE, et UY, ainsi que des dispositions applicables aux zones à urbaniser 2AU, aux zones agricole A, et celles concernant les zones N zones naturelles et forestières.

Dispositions générales :
Article 1- Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune
Article 2- Utilisation du sol, reprend les articles du code de l'urbanisme concernant les projets de construction et d'aménagement, ainsi que les règles du PLU et les servitudes publiques.
Article 3- Division du territoire communal en zones.

Sont rappelées les définitions des différentes zones, urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.
Article 4- Modes d'occupation ou d'utilisation du sol suivant les zones
Les destinations des constructions soumises à autorisation de construire, sont énumérées.
Il est rappelé que l'article R421-19 ne s'applique pas aux lotissements, aux remembrements réalisés par une association foncière, aux terrains de camping, aux parc résidentiels de loisirs et villages de vacances, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, l'aménagement des parcs d'attractions d'aires de jeux et de sports dont la superficie est supérieure à 2Ha.
L'aménagement de golf, les aires de stationnements ouvertes au public, les dépôts et garages de véhicules et caravanes, les résidences mobiles.
Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres, avec une superficie supérieure ou égale à 2 Ha.
L'ensemble de ces travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager.
Un rappel de l'article R421-23 pour les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable.
Article 5-Dérogations au PLU.
Ces dérogations sont décrites à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme.

Les différentes zones sont réglementées au travers de 14 articles décrivant les possibilités de construction et de réaménagement de celles-ci.
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 desserte par les réseaux
Article 5 caractéristiques des terrains
Article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 implantation 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
Article 10 hauteur maximale des constructions
Article 11 aspect extérieur des constructions et des abords
Article 12 stationnement
Article 13 espaces libres, aires de jeux et de loisirs
Article 14 coefficient d'occupation du sol (COS)

Toutes les zones, urbaines mais aussi agricoles et forestières, comportent ces 14 articles.

Le règlement comprend aussi un lexique précisant la terminologie et les termes des différents éléments des constructions et de leurs abords.
Les modifications qui doivent être apportées au PLU, décrites dans la notice de présentation du dossier d'enquête, apparaissent dans le PLU modifié.

2- Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par ordonnance n° E 19000013/33, du 22 janvier 2019, le président du Tribunal Administratif de BORDEAUX à la demande de la CALI (communauté d'Agglomération du Libournais) et de la mairie de Les Eglisottes-et-Chalaures, a nommé Gérard DESSIER commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique de modification du PLU de cette commune.

2.2 Modalité de l'enquête

L'enquête qui devait initialement se tenir courant mars 2019, a été reportée à la demande de la CALI, afin de rectifier les modifications apportées au PLU et de consulter les Personnalités publiques associées. L'enquête, au final, se sera déroulée du lundi 20 mai au vendredi 21 juin inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête, comportant l'ensemble des documents utiles à la compréhension par le public des buts du projet de modification du PLU, a été déposé dans les locaux de la mairie, ainsi qu'à la CALI à Libourne et tenus à la disposition des personnes intéressées. Ces dernières ont pu consulter librement l'ensemble des pièces du dossier, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi), ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur. De même, le dossier a pu être consulté aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la CALI à Libourne. Le public a pu porter, ses observations, sur le registre d'enquête dématérialisé du site internet de la Communauté de Commune de la CALI. Toutefois il n'y a pas eu d'observations déposées sur le site internet mis à disposition.

Le commissaire enquêteur, s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie, aux heures et jours suivants :

- Le lundi 20 mai de 9h à 12h,
- Le vendredi 24 mai de14h à 17,
- Le vendredi 7 juin de 14h à 17h,
- Le mardi 11 juin de 9h à 12h.

Ces dates ont été déterminées, pour d'une part correspondre au début de l'enquête et permettre aux personnes ayant des obligations professionnelles, de pouvoir rencontrer le commissaire enquêteur à des jours différents. La mairie étant fermée les samedis, ce jour n'a pu être retenu pour les permanences du C.E. Il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée, pendant la durée de l'enquête publique.

Les responsables de la mairie ont mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur, des locaux suffisamment spacieux et accessibles. Le public a pu ainsi consulter les pièces du dossier, dans des conditions satisfaisantes, consigner les observations et remarques souhaitées librement, sur le registre papier, ainsi que sur le site de la CALI dédié à l'enquête, mis à leur disposition et obtenir des pièces du dossier d'enquête.

Aucune des personnes rencontrées lors des permanences n'ont fait part au commissaire enquêteur de difficultés rencontrées lors de la consultation des documents du dossier.

2.3 Publicité de l'enquête

2.3 .1 Insertion de l'avis d'enquête dans la presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, des annonces légales ont été publiées, à l'initiative du représentant de la CALI.
L'avis d'enquête a été annoncé par affichage sur les panneaux municipaux de la ville, (Certificat d'affichage de Monsieur le Maire)
Le commissaire enquêteur a vérifié pendant l'enquête la présence de ces affichages.
Des avis d'enquête publique ont été faits dans des journaux régionaux aux rubriques ad hoc.

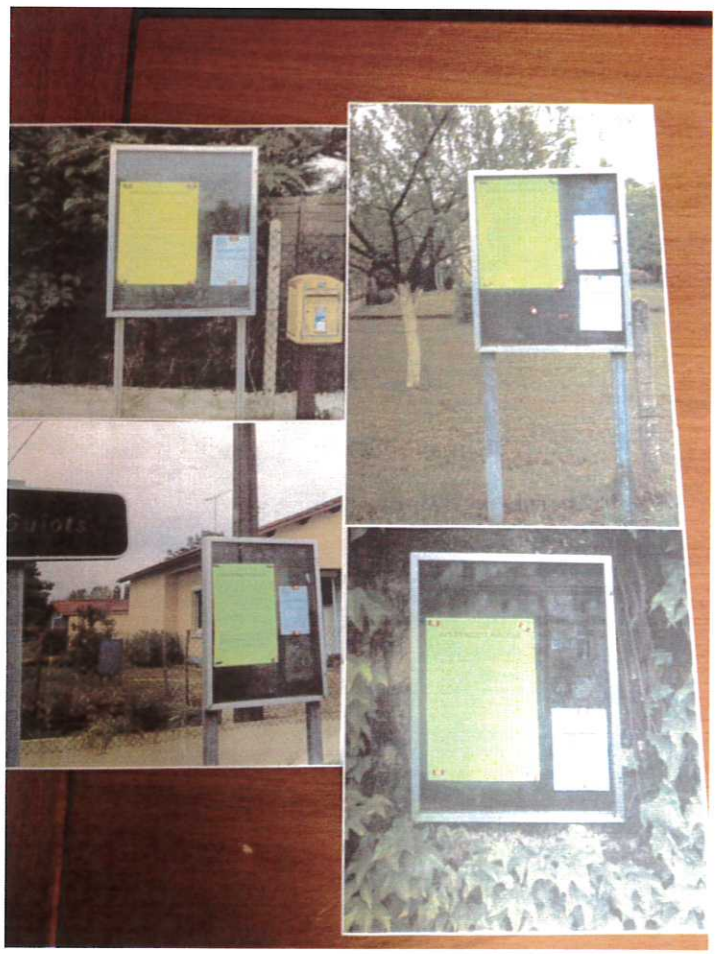
- Sud-ouest du 4 mai 2019,
- Le Résistant du 02 mai 2019.

Ainsi que le

- Sud-ouest du 23 mai 2019,
- Le Résistant du 23 mai 2019.

2.3.2 Affichage légal

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux disposés sur le territoire de la commune, par les soins de Monsieur le Maire. Ces avis ont été maintenus sur les panneaux jusqu'à la fin de l'enquête.



2.4 Réunion du commissaire-enquêteur avec le pétitionnaire

Une réunion, au siège de la CALI, s'est tenue le jeudi 07 février à 10 heures, avec le représentant de la CALI.
Un dossier provisoire a été remis au commissaire enquêteur, le dossier rectifié m'a été fourni par courriel, le 03 avril 2019.

2.5 Réunion publique

L'importance des rectifications et modifications n'a pas nécessité la tenue d'une réunion publique.

2.6 Clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, les registres d'enquête ont été envoyés par les services de la CALI et la mairie, par courrier, accompagné de lettres et mails parvenus avant la fermeture de la mairie et des bureaux de la CALI, afin d'établir son rapport et de remettre son avis.

L'ensemble du dossier ainsi que les registres seront remis, avec le rapport et l'avis du commissaire enquêteur, à la CALI. Un rapport et avis du commissaire enquêteur sera remis à Monsieur le Maire de la commune.
Une copie du rapport et de l'avis, sera envoyée au tribunal Administratif de Bordeaux.

2.7 Consultation du pétitionnaire

A la fin de l'enquête le commissaire enquêteur a fait parvenir au responsable de la CALI, les observations que le public a souhaité déposer.

3- Observation du public

3.1 Participation du public

L'enquête publique portait sur des modifications limitées au PLU de 2013 et la mise en conformité du règlement avec des nouveaux textes de loi.
Cette enquête n'a pas suscité du public un intérêt conséquent.
Lors des permanences seules deux personnes ont souhaité, rencontrer le commissaire enquêteur, par ailleurs plusieurs personnes ont contacté les adjoints communaux pour avoir des informations et exposer leur problème, sans toutefois, consigner des observations sur le registre papier mis à disposition en mairie.

3.2 Courriers reçus

La mairie et la CALI n'ont pas reçu de courrier.

3.3 Observation sur les registres d'enquête

3.3.1 Registre Mairie

Sur les deux personnes venues rencontrer le C.E., seule une a porté une observation sur le registre.

La personne, Mme Aviron, accompagnée de son frère M. Moreau et d'un neveu, possèdent en indivision des terrains (parcelles 261 et 757) situés en zone AH (PLU de 2013). La zone, dans le PLU modifié, serait classée en zone A. Ces terrains sont desservis par une voie carrossable et d'après ces personnes les réseaux y sont présents, eau potable et électricité (assainissement individuel). Un fossé existe sur les terrains permettant l'évacuation naturelle des eaux pluviales. Face à cette propriété, les terrains desservis par cette voie ont été construits.
L'accès de ce chemin sur la RD a été aménagé avec un stop et des élargissements latéraux, permettant une insertion correcte sur cette RD.

Lors de l'enquête publique portant sur la création du PLU, ces propriétaires avaient demandés que la parcelle 261 soit classée en zone UCb, le C.E. a émis un avis favorable sous la réserve de l'accord des responsables des réseaux existants. Les responsables municipaux ne semblaient pas défavorables à ce classement, toutefois cela n'a pas été traduit dans les documents du PLU de 2013.

Ces personnes sont maintenant retraitées et souhaiteraient se défaire de cette propriété, pour des contraintes foncières, en vendant la totalité des lots, environ 10 000 m², à une seule personne. Il est à noter qu'une construction ancienne, grange et habitation est présente sur l'entité foncière.

A l'observation est, annexée une copie du rapport du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, en 2013.

L'autre personne venue voir le C.E., est propriétaire avec son compagnon de la parcelle n° 489, sur laquelle une maison ancienne est présente, qu'ils ont achetée récemment. La construction est implantée à une dizaine de mètres de la rue et sur la limite latérale droite. Ce terrain est classé partiellement en zone AH (PLU 2013) depuis la rue jusqu'à l'arrière de la maison.

Ces personnes ont besoin de créer un garage et un local destiné à recevoir le matériel de jardinage.

La construction d'un bâtiment remplissant ces objectifs entre la rue et la maison n'est pas envisageable, la marge de recul nécessaire obligerait à implanter cette nouvelle construction contre la façade de la maison oblitérant les baies éclairant les pièces à vivre de celle-ci.

L'espace laissé entre la limite latérale gauche est peu important et l'implantation d'une construction, empêcherait l'accès à la partie arrière du terrain, par ailleurs le PLU oblige à un retrait de 3,00m par rapport à cette limite.
Leur demande est de pouvoir construire en ossature bois, avec bardage, un garage avec une partie de réserve, sur la partie arrière du terrain.
Cette parcelle n'est pas proche d'une zone urbanisée et les terrains à proximité, subissent le même déclassement.

3.3.2 Registre de la CALI

Sur le registre détenu par la CALI dans leurs bureaux, deux personnes ont souhaité déposer des observations.

- M. Berteau Michel
  Cette personne est propriétaire de la parcelle n° 133 section ZB, lieu dit « La Picoterie », située en bordure de la D 674.
  De part et d'autre de ce terrain, des constructions ont été réalisées. M. Berteau indique que seule sa parcelle est classée en zone A, agricole. Cette parcelle est accessible par un pont et comporte toutes les commodités. M. Berteau demande le classement de sa parcelle en zone constructible.

- M. et Mme Ibanez guy
  Ces personnes sont propriétaires de plusieurs parcelles 117, 118, 308, 318, ZP ayant pour adresse le 2 le Bourg, pour une surface totale de 2639 m².
  Ainsi qu'au lieu dit « Au petit Croiset » les parcelles ZI 1 et 4.
  Deux courriers datant de 2013 et2014 sont joints à leur observation. Les demandes précédentes datent de la constitution du PLU en 2013. Ces personnes souhaitaient à l'époque que l'ensemble de ces parcelles soient conservées en zone UCa.
  M. et Mme IBANEZ relèvent que les erreurs déjà relevées (2013) n'ont pas été rectifiées, surface des terrains, n° parcelle déplacée, servitude.
  En conséquence ils demandent que ces erreurs soient rectifiées et réitèrent leur demande de classement des terrains en zone constructible.

3.4 Observations provenant du site internet

Il n'y a pas eu d'observations déposées sur le registre dématérialisé ou de courriels d'envoyés.

3.5 Analyse des courriers reçus

Sans objet

3.6 Avis des services concernés

Les organismes suivants ont été consultés, par l'envoi d'un dossier de présentation des modifications apportées au PLU, du plan de répartition des zones et du règlement du PLU : Conseil régional Nouvelle aquitaine, Conseil Départemental de la Gironde, établissement public PLH, chambre d'agriculture, chambre d'industrie, DDTM, DREAL, INAO, ARS, STAP, CDPENAF.
La CALI a reçu les réponses suivantes :

Conseil Départemental 33 :

Le Département de la Gironde a pour objectif de favoriser la fonction de transit des routes classées en première et deuxième catégorie, soit les RD 674 et RD 21, d'en limiter les nuisances, d'y limiter les accès et d'y interdire les nouveaux carrefours hors agglomération.

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, ci-joints, sont à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU. De manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales.

L'article R.110-2 du code de la route définit *« le terme agglomération comme un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde »*.

Dans la mesure où il s'agit en principe de zones urbanisées de densité significative, il convient d'inscrire les zones urbanisées, dites zones U, à l'intérieur de ces secteurs classés en agglomération et les zones AU dès leur ouverture à l'urbanisation. La compétence est exclusive au maire mais le Département peut donner son avis sur la pertinence, notamment en matière de sécurité, de classer ou non en agglomération.

Au regard de la jurisprudence administrative et des impératifs de sécurité, il est conseillé au maire, lorsque la majorité des critères suivants est réunie, de classer les zones urbaines en agglomération :

- concentration de bâtiments situés de part et d'autre de la voie,
- un espacement entre bâtiments de moins de 50 mètres,
- bâtiments proches de la route,
- une longueur d'au moins 400 mètres,
- une fréquence significative d'accès riverains.

ARS :

La nouvelle rédaction du règlement d'urbanisme n'engendrant pas d'impact négatif sur la santé, mes services n'ont pas de remarques particulières à apporter, et émettent un avis favorable aux modifications apportées au plan local d'urbanisme de la commune de Les Eglisottes.

Chambre d'Agriculture :

L'adaptation règlementaire des zones N et A et leurs déclinaisons prend en compte les nouvelles possibilités offertes par la loi Macron ainsi que le toilettage de l'ancien « pastillage ».

En conséquence, notre Compagnie émet un avis favorable.

DDTM :

Le projet de modification du PLU ajuste le règlement graphique et écrit pour une meilleure lisibilité,

Supprime les secteurs de taille et de capacité, limitées, STECAL

1- Les ajustements réglementaires sont expliqués et n'appellent pas d'observations à l'exception des règles d'implantation en zones A et N. Les distances par rapport aux limites séparatives sont réduites de 5 à 3 m. On peut s'interroger sur le fondement de ces nouvelles limitations ou à leur absence en secteur dense du bourg. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point.
2- Dans les zones A et N, suite à suppression des STECAL, le règlement écrit autorise les extensions et annexes des habitations, en ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les règles auxquelles devront se conformer les projets, devront être définis par la collectivité. L'avis, de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, devra être obtenu.
3- Le projet de construction d'une maison pour personnes âgées, supprimera une petite zone classée en N (quelques mètres carrés). Ce terrain n'a pas d'intérêt de préservation au titre environnemental particulier. De plus le projet entre dans la catégorie des constructions d'intérêt collectif réalisables en zone N. le règlement pourrait être adapté permettant la réalisation du projet sans modification du classement de cette toute petite partie.

DREAL (MRAe)

Article 1er :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du PLU de Les Églisottes-et-Chalaures (33) **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de Les Eglisottes-et-Chalaures est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

INAO :

Après étude du dossier, l'INAO vous informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine

3.7 Remarques diverses

<u>Conformité du projet de modification du PLU par rapport au SCoT</u>

Lors de réunion (17 octobre 2017) entre les représentants, de la mairie, de la DDTM et du bureau d'étude G2C, le projet de modification du PLU au regard des règles du SCoT a été abordé au point 2.2.

Le pôle territoire du Grand Libournais a émis un avis, le 18 octobre 2018, favorable au projet conforme au Schéma de cohérence territoriale, SCoT.

Cet avis est adjoint dans le présent rapport, en annexe 2.

Lors de l'élaboration de la modification du PLU, des parcelles classées en zone constructibles AH et NH, ont été passées en zone A et N, afin de tenir compte des objectifs du SCoT et permettre le renforcement des zones urbaines. Cela se traduit par moins de zones constructibles, environ 11 hectares et des surfaces en zones A et N augmentées, 11 hectares environ.

4- Annexes

Annexe 1 : document remis le 20 mai par le responsable municipal :

Cela concerne les remarques du Conseil Municipal aux observations de la CDPENAF.

- Extensions, il serait préférable de laisser l'emprise à 50% et de fixer la limite à 150 m², en place des 250 m² proposées par la CDPENAF
- En ce qui concerne les garages et abris de jardin les propositions du CDPENAF ne permettraient pas de loger deux véhicules, à l'inverse fixer 80 m², pour une surface de piscine, parait trop importante.
- Sur les distances des annexes par rapport à la construction principale n'appellent pas d'observation.
- La commune souhaite que soit autorisé d'implanter trois annexes sur une même unité foncière.
- Transformation des annexes en logement. En cas de délaissement du bien, cette règle s'appliquera-t-elle ?
- Zones A et N, implantation dans une bande de 65 m : l'ensemble, des zones U seront elle aussi concernées,

- L'implantation, des extensions par rapport aux voies, doit respecter les règles définies par le Conseil Départemental.
- Implantation sur rue 3m au lieu de 5m : faut-il ne plus réglementer

Annexe 2 : avis Du Grand Libournais

GRAND Libournais
Pôle Territorial

Réf : MB/JCD/VD/CB
N°2018-11-68

Les Artigues-de-Lussac, le 16 novembre 2018

LA CALI
Monsieur le Président
BP 2026
33502 LIBOURNE Cedex

Affaire suivie par : Virginie DELOUCHE
Tel : 05 57 55 00 76

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de LES EGLISOTTES

Monsieur le Président,

Par votre courrier reçu le 23 octobre 2018, vous nous avez notifié la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES EGLISOTTES concernant des modifications dans le règlement et le zonage.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous vous informons que le Pôle Territorial du Grand Libournais n'émet aucune observation dans le cadre de sa compétence SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Marcel BERTHOME
Président du Pôle Territorial
du Grand Libournais

Pôle Territorial du Grand Libournais – 1 Place Maurice Druon 33570 Les Artigues-de-Lussac
Tél : 05 57 55 00 70
direction@grandlibournais.eu – www.grandlibournais.eu

G. DESSIER

Département de la GIRONDE
Tribunal Administratif de BORDEAUX
Commune de LES EGLISOTTES-et-CHALAURES

Demande formulée par la commune Les Eglisotte- et-Chalaures et la Communauté d'Agglomération du Libournais, à effet d'être autorisée, à modifier le Plan Local d'Urbanisme, applicable sur le territoire de la commune.

ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS du Commissaire Enquêteur
Modification du PLU

Commissaire Enquêteur : Gérard DESSIER
Ordonnance n° E19000013/33 du 22/01/2019
Du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX
Délibération de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) du 16 mai 2017, arrêté n°2019-269 du 30 avril2019,
Délibération du Conseil Municipal des 8 septembre 2016 et 6 avril 2017,
Prescrivant l'enquête publique.

SOMMAIRE

		Page
1-	CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CREATION DU PLU	29
2-	MOTIVATIONS	29
3-	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	31
4-	SYNTHESE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	36
5-	REPONSE DE LA CALI AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	38
6-	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40

1- CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CREATION DU PLU

L'enquête a porté sur des modifications apportées au PLU de la commune Les Eglisottes-et-Chalaures.

L'enquête publique relève du Chapitre I-II-II, du Code de l'Environnement de type « Bouchardeau », de la réglementation en matière de POS et PLU et de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) suivant les articles L-311-1 du Code de l'Urbanisme, L -123-3, L-300-2, L-311-1 et suivants, R- 318-18, L-213-1 (Droit de Préemption), L-230-1 et suivants (Droit de Délaissement).

Les affichages légaux d'ouverture d'une enquête publique ont été faits dans la commune Les Eglisottes-et-Chalaures, sur les panneaux d'affichage de la ville et par des insertions dans le journal quotidien « Sud Ouest » les 4 et 23 mai, ainsi que dans « le Résistant» les 2 et 23 mai.

L'enquête s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, du 20 mai 2019 au 21 juin 2019

Le commissaire enquêteur a tenu des permanences le :

- Lundi 20 mai de 9h à 12h
- Vendredi 24 mai de 14h à 17h
- Vendredi 07 juin de 14h à 17h et
- Mardi 11 juin de 9h à 12h.

2-MOTIVATIONS

L a commune de Les Eglisottes-et-Chalaures est située au confluent de la Charente Maritime de la Dordogne et de la Gironde.

Elle est : bordée au Nord Ouest par la Dronne, traversée par la RD 674 et par la voie ferrée reliant Bordeaux à Angoulême.

En 2015, la commune comptait 2175 habitants.

Cette commune connait un développement régulier, avec des demandes de permis de construire similaires d'une année sur l'autre, attestant de l'essor de la commune.
La ligne ferroviaire traverse la commune, avec une halte, (la gare a été supprimée) permettant de rejoindre la métropole bordelaise via Coutras et se trouve ainsi à 50 mn du centre de Bordeaux.
La commune comportait trois activités industrielles : papeterie, fabrication de bottes (Baudou) et une scierie. Ces structures industrielles ont disparu dans les années passées.
Ne subsistent sur la commune que des entreprises artisanales et des commerces, ainsi qu'une exploitation viticole, le Château BRAND BERGERE, classé en AOC.
Récemment un industriel, a créé dans les anciens locaux de la papeterie, une unité de production d'électricité en utilisant, le cour d'eau « la Dronne » et le canal de dérivation existant.

Une zone d'extraction de minerai d'uranium, est présente sur le territoire communal, cette zone a été réduite, permettant de réaffecter une partie des terrains à des activités agricoles, permettant ainsi au seul exploitant agricole de la commune (élevage d'ovins et culture du maïs), d'agrandir son exploitation.

Au Nord de la commune, ont été implantés des panneaux photovoltaïques, zones NER.

Des équipements publics sont présents sur la commune : piscine, salle de sport, salle multifonction, etc.
En projet, un établissement recevant des personnes âgées, devrait être réalisé par un particulier. Une des modifications du PLU concerne le terrain sur lequel cet établissement devrait être construit.

Les modifications du PLU portent sur l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, la mise en conformité du règlement par rapport à la loi dite « Macron », la rectification d'erreurs, le nouveau tracé d'un chemin communal, adaptation de la limite des secteurs bâtis des lieux-dits « Monfourat » et « La Pisserette », la prise en compte la situation du lieu-dit « Le Petit bois du four » en le classant en zone UCb, la prise en compte du nouveau périmètre de la concession minière d'Areva, permettre le recours à l'article 152-3 du Code de l'Urbanisme (adaptations mineures), l'assouplissement les règles d'implantation des annexes en zone urbaines et des constructions en zone A et N, idem en zones Nh et Ah, l'assouplissement des règles d'implantation et d'emprise des bâtiments et équipements publics, la simplification de l'article 11 des différentes zones du PLU (clôtures), la prise en compte la loi ALUR ainsi que la loi « Macron », le remplacement du terme Conseil Général par Conseil Départemental, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU en centre bourg, les définitions des aménagements et la programmation d'un nouveau secteur UCa5, la modification du dessin de l'emplacement réservé n°10 (chemin piétonnier).

Avis des personnes publiques associées

Conseil départementale de la Gironde

DDTM :

1 - Les ajustements réglementaires fondés sur l'expérience d'application du règlement sont expliqués et n'appellent pas d'observations de ma part à l'exception de la modification des règles d'implantation des constructions en zones agricoles et naturelles. La distance est réduite à 3 mètres des limites séparatives au lieu de 5 mètres, afin de s'adapter aux conditions parcellaires. Il s'agit probablement de répondre à une demande pour les anciens hameaux denses où le parcellaire est souvent très imbriqué. On peut s'interroger sur le fondement d'une limitation à 3 mètres, à 5 mètres ou sur l'absence de limitation dans ces secteurs parfois plus denses qu'en centre bourg. Il y aura lieu de compléter le rapport de présentation sur ce point.

2 - Dans ces zones agricoles et naturelles, suite à la suppression des STECAL, le règlement écrit autorise l'extension et les annexes des constructions liées à l'habitation sous condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il appartient à la collectivité de définir les règles auxquelles devra se conformer tout projet, afin qu'il respecte ces conditions. Il sera nécessaire de faire le lien entre les propositions réglementaires d'emprise ou d'implantation et les conditions imposées plus haut.

CDPENAF :

Les recommandations émises lors de son précédent avis du 05 décembre 2018, n'ont pas été prises en compte. Les extensions des bâtiments existants en zone A et N doivent être limitées à 30%, de même que la surface maximale des piscines. La commission rappelle les éléments d'encadrement qu'elle estime équilibrés et ne peut en ce sens être favorable au caractère excessif des limites proposées.

Commentaires de la CALI et de la Mairie sur les avis des PPA.

Avis reçu	Observations émises	Commentaires et/ou propositions de suite à donner au dossier de modification de PLU
DDTM	Rapport de présentation : - Ajustements réglementaires : On peut s'interroger sur le fondement d'une limitation à 3 mètres, à 5 mètres ou sur l'absence de limitation dans ces secteurs parfois plus denses qu'en centre-bourg. Il y aura lieu de compléter le rapport de présentation sur ce point. - Le règlement autorise l'extension et les annexes des constructions en zone A et N à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il appartient à la collectivité de définir les règles auxquelles devra se conformer tout projet.	Des éléments complémentaires de justification pourront être ajoutés à la notice de présentation.
	Zonage : - suppression d'un appendice de zone naturelle, - possibilité de maintien de la zone naturelle pour permettre la réalisation du projet de résidence qui entre dans la catégorie de construction d'intérêt collectif pouvant être réalisé en zone N.	Concernant la suppression d'un appendice de zone naturelle, il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Celle-ci sera corrigée dans le cadre du dosser d'approbation. Le projet porte sur la création d'une maison d'accueil pour personnes âgées au nord et des logements groupés au sud. Aussi, ces derniers n'entrent pas dans la catégorie des constructions d'intérêt collectif.
ARS	Avis favorable - Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de cet avis
CD 33	Remarques particulières : Il convient de prendre en compte des préconisations afin de limiter d'éventuelles extensions de constructions en bordure de route départementale : Zones A et N : modifier les règles de recul pour les RD 674, RD 21 et RD 123 telles qu'elles sont précisées dans le règlement de la zone UC6-2 a), afin de prescrire des marges de recul spécifiques pour les habitations.	La collectivité prendra en compte cette préconisation en ajoutant dans les articles dédiés : « *les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand elles sont desservies depuis la RD674, la RD 21 ou la RD 123, doivent s'implanter dans une bande de 65 mètres mesurée de part et d'autre de l'alignement de ces voies* ».
	Pour les zones UC-2 c), UE6-2 c), UY6-2 c), A6-2 c), N6-2 c) il s'agira de réaliser des précisions en complément de la rédaction actuelle : " *Dans le cadre de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul visées au a) du même article, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale* ".	La collectivité prendra en compte cette préconisation dans le cadre du dossier d'approbation.
Chambre d'Agriculture	Avis favorable - Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de cet avis
INAO	Pas de remarques formulées	La collectivité prend acte de cet avis
MRAE	Le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale	La collectivité prend acte de cet avis

Avis du CE, sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

AVIS RECU	Observations des PPA	Commentaires et propositions de suite à donner au dossier de modification du PLU
Conseil départemental de la Gironde	Sur les RD 674 et 21, limiter les nuisances, limiter les accès aux parcelles sur ces voies, interdire les nouveaux carrefours hors agglomération. Ne pas étendre l'urbanisme le long des voies hors agglomération (routes départementales), (concentrer les bâtiments de part et d'autres des voies urbaines), espacer les bâtiments d'au moins 50 m, implanter les constructions proche des routes, une fréquence significative d'accès aux riverains, longueur d'au moins 400m	Les recommandations paraissent cohérentes, afin de limiter le « mitage » et l'extension des zones urbaines. **Avis favorable à la prise en compte de ces remarques.**
Chambre agriculture	Adaptations, des zones A et N, conformes à la loi « Macron », accord sur la suppression du pastillage ancien sur le plan, Avis favorable	**Pas de commentaires** **Avis favorable du CE**
DDTM	Les ajustements réglementaires n'appellent pas d'observations, à l'exception des zones agricoles et naturelles. On peut s'interroger sur le fondement d'une limitation de 3m à 5m ou à l'absence de limitation dans les secteurs parfois plus denses qu'en centre bourg. **Le rapport est à compléter sur ce**	Les remarques portant sur les marges latérales paraissent fondées. La marge de recul en façade rue de 3,00m ne permet pas de stationner un véhicule dans l'emprise du terrain,

	point. Dans les zones agricoles et naturelles, suppression des STECAL, le règlement autorise les extensions et la construction d'annexes, liées à l'habitation, sous condition de ne pas compromettre les activités agricoles et la qualité paysagère du site. La collectivité devra définir les règles applicables à ces extensions. Le projet de résidence de personnes âgées, entraine la suppression de quelques m² d'une zone naturelle, dans un environnement assez urbain. La zone naturelle pourrait être conservée en l'état en adaptant le règlement applicable.	notamment face à un garage, 5,00m serait plus conforme pour un stationnement. **Le rapport devra être complété.** **Pas d'observation avis favorable du CE**
DREAL	La modification du PLU n'est pas soumis à l'évaluation environnementale	**Pas de commentaires** **Avis favorable du CE**
INAO	Pas de remarques formulées	**Pas de commentaires** **Avis favorable du CE**
ARS	La nouvelle réglementation n'engendre pas d'impact négatif sur la santé Avis favorable	**Pas de commentaires** **Avis favorable du CE**
CDPENAF	Limiter l'emprise des extensions à 30% de l'existant, avec une valeur absolue adaptée au contexte, sans dépasser 250 m² de surface d'extension Les annexes seraient limitées à 50m² pour garage et abris de jardin et 80m² pour les piscines. Recommande que la distance maximale entre la construction existante et l'extension soit fixée à 20m Limiter par unité foncière le nombre d'annexes lié à l'habitation existante	**Pour les existants de faible surface les extensions seraient limitées.** **La surface autorisée pour la création des piscines pourrait être ramenée à 50m², correspondant aux tailles habituelles rencontrées pour les piscines privées.** **La surface d'un emplacement de stationnement est estimée à environ 25 m² (avec des circulations) en collectifs. En maison individuelle et en zone rurale, deux véhicules sont habituellement utilisés par les résidents, la surface de 50 m² pour deux garages et un abri de jardin me parait faible.** **Le nombre d'annexes,**

	Reprendre les prescriptions de l'avis du 5 décembre 2018 *'La CDPENAF, constate que les recommandations émises lors de son précédent avis n'ont pas été prises en compte La commission rappelle les éléments d'encadrement qu'elle estime équilibrés et ne peut en ce sens être favorable au caractère excessif des limites proposées* **Avis défavorable**	**proposé, par la commune est de trois par unité foncière. (1 garage, 1 abri de jardin et 1 pour un pool house). Abri de jardin et garage pourraient être regroupés, 2 annexes me paraissent suffisantes.**

Les modifications apportées au PLU sont limitées. Pour permettre à quelques zones, en continuité avec des zones urbaines, de devenir constructibles, des secteurs situés hors zones urbaines, habitats diffus, sont basculés en zones agricoles. La surface de celle-ci n'a pas fondamentalement changé. Par contre, les terrains situés, anciennement, en zone Ah et Nh, ne sont plus constructibles, sauf pour des exploitants agricoles. Certains propriétaires voient ainsi leur habitat figé, la CDPENAF étant extrêmement réticente aux projets de constructions d'annexes sur ces parcelles. Hormis cette commission, les autres PPA sont globalement favorables aux modifications prévues du PLU.
Les remarques de la CDPENAF, interrogent sur le fondement des ces modifications notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments par rapport aux limites.
S'il s'agit de faciliter la construction d'annexes sur des parcelles étroites, on peu se demander l'utilité d'imposer un retrait en limite latérale. De même en façade rue, le retrait à 3,00 m ne parait pas pertinent pour les parties de bâtiment (garage). L'espace entre les constructions et la clôture sur rue ne permettra pas le stationnement d'un véhicule.
En ce qui concerne les piscines la surface maximale autorisée de 80 m², me parait excessive et pas en rapport avec les dimensions les plus usitées des piscines privées (8x4). Il me semble qu'une réflexion approfondie devrait être faite sur ces différents points de la part de la CALI et de la Commune.
Au final, les observations émises par certains PPA, peuvent être prises en compte sans remettre en cause le bien fondé et l'architecture des modifications du PLU.
Mon avis sera favorable, avec remarques sur les limites et la surface maximale des piscines.

Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public :

1- Observation de Mme AVIRON et M. MOREAU, parcelles 261 et 757 :

Ces parcelles sont desservis par des réseaux et accessibles par une voie stabilisée, elles sont entourées sur trois côtés de constructions dont certaines récentes, sans besoin de travaux de raccordement aux réseaux. Lors de l'élaboration du PLU de 2013, le passage en zone constructible paraissait possible, tant pour les responsables communaux que pour le commissaire enquêteur.
Le classement des parcelles, tout ou partie, en zone UCb parait acceptable.
A contrario, le respect des ratios du SCoT, ne permet pas d'augmenter la surface des zones urbanisables, pour la totalité des parcelles 261 et 757.
Le classement d'une bande parallèle à la voie en zone UCb, permettant aux propriétaires en indivis, de se défaire de ces terrains, de limiter la surface urbanisable, la constructibilité et de respecter peu ou prou, le calcul des surfaces urbanisables définies dans le SCoT.
L'égalité de traitement entre les différents propriétaires de ce secteur serait ainsi préservée avec une surface constructible classée en zone UCb, acceptable.
La demande parait acceptable, toutefois, les ratios du SCoT devront être respectés. La constructibilité pourrait être limitée à une bande le long de la voie.

2- Observation des propriétaires de la parcelle n° 489

Ce terrain classé partiellement en zone AH sous l'ancien PLU, ne permettait pas de construire pour des personnes dont l'activité n'était pas liée à l'agriculture, des bâtiments en partie arrière du terrain. Les conditions, d'implantations nouvelles entre la rue et la maison existante ne sont pas techniquement possibles.
Le périmètre de la zone constructible en secteur Ah est limité, en partie arrière à la façade de la maison existante, la construction d'annexes n'est ainsi, pas possible sur l'arrière du terrain.
Sous le PLU modifié, la zone Ah est supprimée et la totalité du terrain est classé en zone A.
L'implantation d'annexes, en partie arrière parait réalisable pour les activités agricoles en activité.
Par ailleurs l'article L *151-12 du Code de l'urbanisme* semble applicable pour ce terrain.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Extrait du Code de l'Urbanisme

Une annexe se conformant à la typologie des constructions agricoles locales, pourrait être acceptable, avec une surface limitée et une implantation en partie arrière de la maison. Par ailleurs la construction d'une annexe n'aurait pas d'effet sur les règles du SCoT.
La bande constructible en zone Ah du PLU de 2013 ne permettait pas d'inscrire le projet des propriétaires sur la parcelle, le classement en zone A laisse potentiellement plus de possibilités avec l'accord de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La parcelle n'est pas située en zone urbaine, le classement en zone A, me parait logique.

3- **Observation de M.BERTEAU Michel**

La parcelle 133 section ZB a été classée en zone agricole lors de constitution du PLU en 2013. Cette parcelle comporte, aux dires de son propriétaire, les réseaux en bord de voirie, électricité, eau, téléphone, n'est pas grevée d'une servitude et a une desserte directe depuis la voie. Plusieurs parcelles situées à côté de celle de M. Berteau, sont aussi classées en zone agricole.

Accéder à la demande de M. Berteau, pourrait créer une distorsion de traitement et amener les autres propriétaires des parcelles contigües à revendiquer les mêmes possibilités constructives.

Le PLU modifié, ne change pas l'affectation des terrains, la parcelle reste classée en zone A. La demande pourrait éventuellement être étudiée, toutefois les ratios du SCoT devront être préservés.

4- **Observation de M. et Mme IBANEZ Guy**

Ces personnes relèvent des erreurs qui n'ont pas été rectifiées lors de l'élaboration du PLU de 2013.

Il est demandé, que les parcelles, situées 2, Le Bourg, n° 117, 118, 308 et 318 section ZP, soient maintenues en zone UA. Et par ailleurs, la parcelle 308, n'est pas inscrite sur le plan de zonage au bon emplacement.

Les terrains situés « au Petit Croizet », portant les n° ZI 1 et 4, ont à proximité un équipement d'incendie conforme. M. et Mme Ibanez, demandent, compte tenu de l'existence de la borne incendie n° 2147, que leurs parcelles soient classées en zone constructible.

La zone UA n'est pas impactée par les modifications du PLU. Les parcelles semblent bien être situées en zone UA, une vérification doit être faite et d'éventuelles erreurs rectifiées suivant leur bien fondé.

Pour ce qui concerne la deuxième partie de la demande sur les parcelles ZI 1, 4, des précisions sont à demander au géomètre expert qui a été appelé à intervenir sur ce dossier. Toutefois s'il s'avérait que les parcelles Z5 et 6 aient été classées partiellement en zone UCa, les terrains de M. et Mme Ibanez auraient dû bénéficier des mêmes avantages. **Je ne serais favorable à cette demande que si le bien fondé est acté par le géomètre et que les ratios du SCoT ne soient pas affectés.**

4-Synthèse des avis du commissaire enquêteur

PPC	AVIS des PPA	Avis du commissaire enquêteur
ARS	*Avis favorable*	**Avis favorable** sans réserve ni observation

CDPENAF	*Avis défavorable*	
Conseil Départemental De la Gironde	*Avis favorable*	**Avis favorable,** Observation : respecter les recommandations du CD33.
INAO	*Avis favorable*	**Avis favorable** sans réserve ni recommandation
Chambre d'agriculture	*Avis favorable*	**Avis favorable** sans réserve ni recommandation
DREAL	*Pas soumis à l'évaluation environnementale*	**Avis favorable**
DDTM	*Avis favorable, compléter le rapport*	**Avis favorable avec recommandation** : compléter le rapport de présentation du dossier
Avis sur les observations du public		
Mme AVIRON M. MOREAU		**recommandation** les parcelles pourraient être classées en zone constructible. La surface urbanisable serait limitée ainsi que le nombre de constructions implantables, afin de ne pas grever les ratios du SCoT.
Parcelle n° 489		**Avis défavorable** La construction d'annexes pourrait être possible en respectant l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. **La demande de changement de zonage ne parait pas pertinente.**
M. Me IBANEZ		**Les parcelles situées « Le Bourg » semblent être classées en zone UA, donc constructibles.** En ce qui concerne la deuxième partie de la demande, si les parcelles Z5 et 6 (autres propriétaires) ont été partiellement classées en zone UCa, il aurait été équitable que les parcelles Z1 et 4 de M. et Mme Ibanez bénéficient du même classement. La demande parait recevable sous réserve que les ratios du SCoT le permettent.
M. BERTEAU		**Avis défavorable,** Le terrain de M. Berteau ne semble pas le seul non constructible le long de la D 674, des

		parcelles contigües sont aussi classées en zone A. classer le terrain en zone constructible amènerait une distorsion de traitement entre propriétaires. S'il s'avérait que seule cette parcelle est classée en zone A dans ce secteur, le reclassement en zone constructive pourrait être étudié, dans le respect des ratios du SCoT.

5- Réponses de la CALI aux observations des PPA et du Public

Observations portées sur le registre journal de l'enquête publique portant sur les modifications apportées au PLU de la commune des EGLISOTTES-et-CHALAURES.

Observation du public	Commentaire et observations CALI/ Mairie
Mme **AVIRON et M. MOREAU** parcelles 261 et 756 Ces personnes en indivision, possèdent deux parcelles desservies par une voie carrossable, les réseaux électricité et eau, avec un fossé permettant l'évacuation des EP, classés en zone Ah suivant le PLU de 2013. De l'autre côté de la voie, les parcelles sont construites. Ils souhaitent que leurs parcelles soient classées en zone UCb. Je serais favorable à ce qu'une partie, des terrains, puisse passer en zone UCb, afin de ne pas trop grever les ratios du SCoT.	Pouvez me donner la section cadastrale ?
Un jeune couple est propriétaire de la parcelle n° 489 située en zone Ah suivant le PLU de 2013. Toutefois la zone constructible va de la rue jusqu'à l'arrière de la maison. Compte tenu de l'implantation de l'habitation, la construction d'annexes parait très difficile. Le classement en zone A, limitera les possibilités d'agrandissement (annexes) aux seuls exploitants agricoles. Toutefois l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme pourrait permettre la réalisation de leur projet, avec l'aval de la CDPENAF, sans que cela influe sur les ratios du SCoT. Ces personnes n'exercent pas la profession d'agriculteur.	La loi macron permet la construction d'annexes en zone agricole et naturelle si ces dernières sont encadrées par le règlement donc ce jeune couple pourra faire des annexes sur son terrain en consultant la CDPENAF. Par ailleurs, il n'est pas possible de répondre à cette demande au vu des autres cas similaires présents sur le territoire. En effet, il faudrait appliquer le même changement à l'ensemble des personnes se trouvant dans une situation similaire.
M. BERTEAU Concerne la parcelle 133 située à la « Picoterie », section ZB, est classée en zone A (agricole) Ce terrain est accessible par la D674, et les réseaux, eau, électricité, téléphone, fibre sont présents sur la	Il n'est pas possible de répondre à cette demande au vu des autres cas similaires présents sur le territoire. En effet, il faudrait appliquer le même changement à l'ensemble des personnes se trouvant dans une situation similaire.

voie, les parcelles environnantes sont constructibles. Il souhaite bénéficier des mêmes avantages et que ce terrain soit classé en zone constructible.	
M. et Mme IBANEZ Guy Lors de l'élaboration du PLU en 2013, des courriers avaient été envoyés en demandant que des rectifications soient apportées au PLU pour les parcelles ZP 107, 118, 308 et 318. Ces parcelles sont situées 2, Le Bourg, (surface et parcelle 308 à une mauvaise place) D'autres parcelles ZI 1 et 4, situées « au Petit Croizet » classées en zone UCa, étaient tributaires de l'existence d'une borne incendie. Hors celle-ci existe n° 2147. M. et Mme Berteau mentionnent que leur terrain n'est pas grevé d'un droit de passage, le long de l'ex salle paroissiale. Par contre un droit de passage entre la propriété et le cimetière a été acté par notaire.	Que souhaitent-ils ?
Avis des PPA	
La CDPENAF, constate que les recommandations émises lors de son précédent avis n'ont pas été prises en compte. La commission rappelle les éléments d'encadrement qu'elle estime équilibrés et ne peut en ce sens être favorable au caractère excessif des limites proposées et émet un avis défavorable. (marges ramenées à 3 m en place de 5m, surfaces des annexes et des piscines, etc. La surface admise pour les piscines parait trop importante, et la marge de recul sur rue me semble trop faible, ne permettant pas de stationner un véhicule entre la limite et la construction. Une précision secondaire liée à la fonction pourrait permettre de concilier les avis.	Il faut que je vois cela avec la commune et le bureau d'études
Pourriez-vous me préciser vos positions.	

6 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU, assorti de recommandations :

- tenir compte des recommandations du CD33, compléter le rapport de présentation (demande de la DDTM),
- permettre le classement en zone UCb d'une partie des terrains de Mme Aviron et M. Moreau dans le respect du SCoT,
-vérifier les possibilités et la pertinence de classement en zone constructible, notamment par rapport au SCoT, de la parcelle ZB 133 de M. Berteau et du traitement des autres parcelles contiguës.
- pour M. et Mme Ibanez les terrains ZP 117, 118, 308, 318, semblent bien situés en zone UA, une vérification devra être faite, pour les terrains ZI 1 et 4 « au Petit Croizet » l'avis du géomètre expert qui est intervenu en 2013, devra être demandé, et les éventuelles erreurs rectifiées. Pour une mesure d'équité, si les parcelles Z5 et 6 ont été classées en zone UCa, le même classement devra être donné aux parcelles Z1 et 4.

Le commissaire-enquêteur : Gérard DESSIER
Cenon, le 16 juillet 2019