

*Département de la Gironde*

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUJOLS-SUR-CIRON



## RÉSULTAT DE LA CONSULTATION DES SERVICES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
14/03/2005	12/03/2007	17/12/2007

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,



**GROUPE DE TRAVAIL N° 3**  
**Jeudi 6 décembre 2007**  
**COMPTE-RENDU**

<b>Présents :</b>	M. CLAVIER Dominique	Maire
	Mme TAUZIN Monique	Adjointe
	M. LAFON Francis	Adjoint
	M. DESCAMPS Bernard	Adjoint
	M. LAURET Michel	Adjoint
	M. GUERRERO Michel	Conseiller Municipal
	M. DESQUEYROUX Michel	Conseiller Municipal
	Mme DOUENCE Lisette	Conseillère Municipale
	M. BAPSALLE Jean-Gilbert	Adjoint de Preignac
	M. DUBEDAT Yvan	Maire de Bommès
	M. BOUDEY Jean-Marc	Lyonnaise des eaux
	M. BETBEDER Michel	DDASS
	M. ARMAND Daniel	SDIS - Adjoint c/ de centre - Langon
	M. SCHLAUDER Jean-Maurice	DDE – DGI / UAN
	M. ARNOLDI Jean-Pierre	DDE – DGI / UAS
	Mlle MARSAUD Sandra	Agence URBAM

**Excusés :** DIREN, SDAP, DRIRE Sous-Préfecture, CCI, INAO, Chambre d'agriculture, Communauté de communes, Mairie de Barsac, Mairie de Budos,.

**Ordre du jour :**

Analyse de l'avis de l'Etat suite à la consultation des services et des observations faites à l'enquête publique.

**M. le Maire** remercie l'ensemble des participants de leur présence et propose, en cette dernière de réunion sur l'élaboration du PLU de la commune, de procéder à l'ordre du jour. Il cède alors la parole à Mlle MARSAUD, Urbam.

Mlle MARSAUD propose de traiter la réunion en deux temps :

- par l'analyse de l'avis de l'Etat, suite à la consultation des services, par le biais du dossier de synthèse envoyé à la mairie ;
- par l'analyse des observations faites à l'enquête publique.

**Analyse de l'avis de l'Etat, suite à la consultation des services**

Il est proposé aux services présents d'émettre leurs observations, base des échanges et des éventuelles modifications à apporter au dossier de PLU.

**SDIS :** Il est indiqué aux élus les « réserves » traditionnelles émises liées à l'implantation de la défense incendie à prévoir. Il n'y a pas de remarques à formuler par ailleurs sur le projet.

**M. le Maire** précise que la commune a défini les zones urbaines en fonction de cela et prévoira les renforcements nécessaires pour ces équipements.



**DDASS** : il est rappelé que la réglementation a évolué, et de ce fait, le Porter à connaissance aussi. Il faut donc rappeler que le « SPANC », pour l'assainissement non collectif, a aujourd'hui la compétence, et plus la DDASS.

Il est ajouté par ailleurs que concernant la gestion des déchets, il sont aujourd'hui directement transportés sur le site de Bègles par la société Astria.

Il faudrait revoir par ailleurs la rédaction de l'article 4 des zones, comme la rédaction de la zone UA, rappelant les dispositions de la Mission interministérielle sur l'eau – « MISE ».

Il est fait enfin une remarque sur la zone « 2AU » de *Tannesse*, qui n'est pas prévue au schéma d'assainissement collectif.

**M. le Maire** précise à ce sujet que la volonté municipale était de montrer le développement à long terme du bourg, tout en sachant que le schéma serait à réviser pour permettre la desserte de cette zone par l'assainissement collectif.

**Les représentants de la DDE – Direction Gironde Intérieure**, précisent alors que pour cette zone « fermée » à l'urbanisation, sans modification ou révision simplifiée du PLU, il serait plus logique de ne réglementer seulement quelques articles, notamment ceux rendus obligatoires.

Une discussion s'engage sur la superficie minimale des terrains, qui peut être indiquée au règlement des zones, notamment à condition de justifier les prescriptions en matière d'aptitude des sols. Au regard du schéma d'assainissement qui ne précise pas « à la parcelle », l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, M. le Maire propose que la rédaction de ces articles « 5 » du règlement reste ce qu'elle est.

**Les représentants de la DDE – Direction Gironde Intérieure**, indiquent ensuite que la synthèse de l'avis des services amène à modifier le dossier et notamment le rapport de présentation, le règlement (graphique et écrit), le PADD et les Orientations d'aménagement.

**M. le Maire** précise que ces éléments ont fait l'objet de réflexions et que les demandes de l'Etat seront prises en compte dans le dossier d'approbation. Il souhaite préciser que les remarques concernant l'intercommunalité n'ont pas pris en compte sa constitution récente et donc un programme de projets encore à l'état de réflexion pour la plupart.

### Analyse des observations faites à l'enquête publique

→ voir les observations et avis pages suivantes.



GRUPE DE TRAVAIL N°3 – PARTIE N°1 : AVIS DES SERVICES (CONSULTATION DES SERVICES) - voir annexe

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	AVIS
<p style="text-align: center;"><u>SERVICES DE L'ETAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Monsieur le Préfet de la Gironde - Préfet de la Région Aquitaine</li><li>- Direction Départementale de l'Équipement / SUADEL</li><li>- Direction Régionale des Affaires Culturelles</li><li>- Monsieur le Directeur Départemental du S.D.I.S. 33</li></ul>	<p>OBSERVATIONS OBSERVATIONS OBSERVATIONS OBSERVATIONS</p>
<p style="text-align: center;"><u>CHAMBRES CONSULAIRES</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie</li><li>- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Gironde</li><li>- Monsieur le Directeur de la Chambre d'Agriculture de la Gironde</li></ul>	<p>PAS DE RÉPONSE PAS DE RÉPONSE OBSERVATIONS</p>
<p style="text-align: center;"><u>COLLECTIVITES PUBLIQUES</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Aquitaine</li><li>- Monsieur le Président du Conseil Général de la Gironde</li><li>- Syndicat mixte du Pays des Rives de Garonne</li><li>- Communauté de Communes du Canton de PODENSAC</li><li>- Communauté de Communes des Coteaux Macariens</li><li>- Monsieur le Maire de BARSAC</li><li>- Monsieur le Maire de BOMMES</li><li>- Monsieur le Maire de BUDOS</li><li>- Monsieur le Maire d'ILLATS</li><li>- Monsieur le Maire de LANDIRAS</li><li>- Monsieur le Maire de PREIGNAC</li></ul>	<p>PAS DE REPONSE PAS DE REPONSE AVIS FAVORABLE PAS DE REPONSE PAS DE REPONSE AVIS FAVORABLE PAS DE RÉPONSE PAS DE RÉPONSE PAS DE RÉPONSE PAS DE RÉPONSE AVIS FAVORABLE</p>
<p style="text-align: center;"><u>AUTRES</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Institut National des Appellations d'Origine</li><li>- Centre Régional de la Propriété Forestière</li></ul>	<p>PAS D'OBSERVATION PAS DE RÉPONSE</p>



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL

18 observations au total ont été portées au Registre d'Enquête Publique.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 1 <b>M. DESQUEYROUX Michel</b>	Il demande une modification du P.L.U. sur la parcelle B 943, pour réaliser une structure de type R.P.A. privée sur une partie du terrain en alignement de la maison de Madame MARCHEGAY.	La parcelle B 943, située lieu-dit "Le Haut-Sud", est classée en zone A dans le projet de P.L.U., en limite de la zone UB des "Tauzins". Le règlement de la zone UB ne s'oppose pas à la création d'une Résidence pour Personnes Âgées. Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas d'inconvénient à ce qu'une partie de cette parcelle soit classée en zone UB, en alignement de la maison de Madame MARCHEGAY.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> La question concernant l'obligation ou non pour le pétitionnaire de réaliser à terme son projet de maison de retraite. L'Etat souligne qu'en aucun cas on ne peut l'obliger, sachant que l'objet de la demande n'a rien « d'opposable ». une autre destination de la construction pourrait très bien être acceptée, à partir du moment où le règlement de la zone le permet. C'est le règlement qui fait fois. Compte-tenu de l'ensemble des avis formulés sur les autres secteurs ayant fait l'objet d'observations et de demandes, <b>l'avis du groupe de travail est défavorable</b> à cette demande.		
Observation n° 2 <b>M. DAVID Jean-Luc</b>	Il demande à ce que son terrain (B 460p, 470p, 471p) correspondant à ses deux Certificats d'urbanisme validés n° 3334306P4007 et 3334306P4008 soit inscrit en zone constructible. Il revendique également le classement en zone constructible des parcelles B 467, 468, 469, 460p, 470p, 471p, telles qu'elles ont été mentionnées dans le recours déposé devant le Tribunal Administratif, avant l'ouverture du P.L.U..	M. DAVID a obtenu deux certificats d'urbanisme positifs sur parties des parcelles B 460, 470, 471, en vue de constructions à usage d'habitation, le 29 août 2006. Ces deux certificats d'urbanisme ont été prorogés pour une nouvelle durée de 1 an par décision en date du 19 juillet 2007. Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas d'inconvénient à ce que la zone UB des "Arroucats" soit prolongée sur la partie des parcelles B 460, 470, 471, jusqu'en face de la construction existante située de l'autre coté de la route. La Commune de PUJOLS-SUR-CIRON souhaite que soit maintenue la coupure d'urbanisation entre les hameaux pour ne pas développer une urbanisation linéaire le long des voies. Elle souhaite également maîtriser l'urbanisation des différents hameaux. Le développement de l'urbanisation du Quartier de Mareuil n'est pas prévu par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Considérant que l'extension de la zone urbanisée au <u>reste du terrain</u> serait contraire au P.A.D.D. et aux principes d'aménagement, que s'est fixée la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation, la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> à son classement en zone constructible.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Après lecture et localisation de cette demande, analyse des autorisations déjà demandées, la DDE souligne que le « CU » accordé autorise, jusqu'en 2008, le pétitionnaire à faire sa construction, ou au moins, à la débiter. Ainsi, même en zone « N », naturelle du PLU, il a encore le droit par le biais de ce CU. Suite à ces réflexions et solutions, <b>le groupe de travail se prononce défavorablement</b> pour l'extension de la zone urbaine.		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 3 M. DANEY Jean	Il demande l'extension de la zone constructible sur la parcelle C 330, lieu-dit "La Sableyre". Monsieur et Madame DANEY ont besoin de vendre ce terrain pour régler des problèmes de succession et faire face à leurs besoins futurs, vu leur âge.	La parcelle C 330, lieu-dit "La Sableyre", appartenant à Monsieur DANEY, est classée en zone N dans le projet de P.L.U.. L'extension des réseaux n'est pas prévue dans ce secteur.  Compte tenu de sa situation, et, des principes d'aménagement que s'est fixée la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de cette parcelle en zone constructible.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b>  M. le Maire rappelle l'origine de la création de la zone dès le début de l'élaboration du PLU : insuffisance en réseaux, pas d'extension de la zone urbanisée sur ce secteur notamment, avant d'avoir densifié le bourg, et souhaite suivre l'avis du commissaire enquêteur à ce sujet.  <b>Avis défavorable du groupe de travail, compte – tenu de ces avis.</b>		
Observation n° 4 Mlle CHAMPEAUD	Elle demande que la parcelle A 1611 passe constructible afin de pouvoir terminer la rénovation de sa maison.	La parcelle A 1611, lieu-dit "Le Blanc", appartenant à Mademoiselle CHAMPEAUD, est classée en zone A dans le projet de P.L.U.. Cette parcelle est issue d'une propriété plus grande dont Mademoiselle CHAMPEAUD a détaché en 2006 un terrain à bâtir. Le permis de construire délivré le 13 novembre 2006 précisait dans son article 3 : "Aucune construction nouvelle (piscine, garage, annexes, etc...) ne sera autorisée au-delà de la bande des 35 mètres à partir de l'alignement" (limite de l'airial).  Compte tenu de sa situation, et, des principes d'aménagement que s'est fixée la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces viticoles, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de cette parcelle en zone constructible.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b>  Après lecture et localisation de cette demande, analyse des autorisations déjà demandées, la DDE et les élus soulignent que l'autorisation accordée conditionnait l'emplacement et les extensions de la construction demandée. Il est par ailleurs indiqué l'origine de la réflexion sur la définition de la zone urbaine sur Le Blanc : préservation du caractère bâti « ancien » et traditionnellement implanté en « airial », et préservation des espaces et du terroir viticoles autour de ce village.  <b>Avis défavorable du groupe de travail, compte – tenu de ces avis et de l'autorisation déjà accordée par le biais du permis déposé.</b>		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 5 <b>M. PERIN François</b>	Il demande l'extension de la zone constructible UB à la parcelle B 1104 située lieu-dit "Au Lucas".	La parcelle B 1104, lieu-dit "Au Lucas", appartenant à l'indivision PERIN est classée en zone N dans le projet de P.L.U.. L'extension de la zone constructible à cette parcelle soulève des problèmes de sécurité des accès et d'étalement des constructions en linéaire le long de la Route Départementale. Compte tenu de sa situation, et, des principes d'aménagement que s'est fixés la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de cette parcelle en zone constructible, pour lutter contre l'étalement urbain dénoncé par la loi S.R.U..
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> La sécurité des accès est mise en avant concernant cette demande par le groupe de travail. M. le Maire demande le vote des élus et rappelle que la zone « 2AU » définie au projet, pour densifier le bourg, après l'urbanisation de la zone « 1AU » est réellement le secteur de devenir défini dans ce projet, et non ce type de secteurs. Les élus remarquent que globalement si cette demande est acceptée, d'autres, ayant les mêmes caractéristiques, le peuvent également. <b>Le groupe de travail choisit de donner un avis défavorable à cette demande</b> , confirmant l'avis du commissaire enquêteur.		
Observations n° 6 et 7 <b>Mme LALANNE Catherine et Mme LALANNE Magali</b>	Elles attirent notre attention pour un terrain acheté en totalité "terrain à bâtir" (parcelle A 1468) dont le projet de P.L.U. arrête la zone UB à hauteur des garages. Mesdames LALANNE demandent une autorisation de permis de construire sur cette parcelle après les garages ou attenant à ces garages.	La parcelle A 1468, lieu-dit "Le Blanc", appartenant à Monsieur et Madame LALANNE, est située à cheval sur les zones UB et A dans le projet de P.L.U.. Cette limite des zones UB et A fait plusieurs décrochements. S'agissant d'une modification mineure du projet de P.L.U., le Commissaire-Enquêteur préconise que la zone UB soit étendue jusqu'à sa position dans la parcelle A 645, pour permettre la construction par Madame LALANNE Magali d'une habitation à l'arrière des garages de ses parents.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Après analyse de cette demande, le groupe de travail souligne qu'une construction sur la zone UB existante (parcelle 1468) peut tout à fait être réalisée, en comparaison avec la surface d'extension minimale proposée par le commissaire enquêteur. Par ailleurs, il s'agit de ne pas créer de précédent avec une autre demande ayant les mêmes caractéristiques. <b>Le groupe de travail choisit de donner un avis défavorable à cette demande</b>		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 8 Mme RICAUD Lucette	Elle demande que la parcelle C 323, lieu-dit "La Sableyre", soit constructible. Cette parcelle est située entre des habitations existantes et n'a plus de vocation agricole.	La parcelle C 323 appartenant à Madame RICAUD, située en bordure de route lieu-dit "La Sableyre", est classée en zone A dans le projet de P.L.U., entre deux zones UB. Le maintien des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux et quartiers fait partie des principes d'aménagement que s'est donnée la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON. S'il devait être dérogé à cette règle, plusieurs hameaux ou quartiers pourraient être reliés linéairement le long des voies. Compte tenu de sa situation, et, des principes d'aménagement que s'est fixés la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de cette parcelle en zone constructible, pour lutter contre l'étalement urbain dénoncé par la loi S.R.U..
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail fait référence à l'observation n°3 sur ce secteur, et souligne l'importance dans le projet de maintenir des ruptures bâties entre les villages. Au regard du parti pris sur d'autres secteurs ayant les mêmes caractéristiques, <b>le groupe de travail choisit de donner un avis défavorable</b> à cette demande.		
Observation n° 9 M. et Mme LEY Dominique	Ils qui demandent qu'une partie des parcelles A 409 et A 412 soit portée en zone UB, conformément au plan remis au Commissaire-Enquêteur le 22 septembre 2007.	La parcelle A 411, lieu-dit "Le Pingua", est située en zone UB dans le projet de P.L.U.. Les parcelles A 409 et A 412, attenantes à l'arrière, sont situées en zone A. La limite entre les zones UB et A fait un décrochement au niveau des parcelles A 407 et A 408. Une adaptation du périmètre peut être envisagée. Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas d'inconvénient à ce que la zone UB soit étendue sur une partie des parcelles A 409 et A 412, dans le prolongement de la limite Nord de la parcelle A 407, comme indiqué sur le plan remis par Monsieur et Madame LEY.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Cette demande est liée à l'observation n°13. après analyse de cette demande et des demandes faites sur le secteur, l'argument soulevé est qu'une nouvelle construction, en double rang, sur l'arrière de la parcelle, viendra de toute manière gréver le potentiel agricole, car le jardin de la construction, même s'il reste classé en « A » ne sera plus agricole, de fait. Au regard de l'ensemble des avis sur ce secteur, et de la logique de raisonnement globale, <b>le groupe de travail donne un avis défavorable</b> à cette demande.		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 10 <b>M. MAROT Charles</b>	Il souhaite connaître la destination définitive de la zone UE au lieu-dit "Les Arroucats".	Les zones UE sont des zones réservées aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UE des Arroucats, au lieu-dit "A Noaillan", comprend un emplacement réservé par la Commune pour un équipement d'intérêt collectif, d'une superficie de 28 495 m <sup>2</sup> environ. La destination définitive de cette zone n'est pas précisée. Il pourra s'agir, par exemple, d'une médiathèque ou d'un gymnase géré par la Communauté de Communes qui n'a pas de réserve foncière.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail prend acte de cette observation.		
Observation n° 11 <b>M. PELLIZOTTI Joël</b>	Monsieur et Madame PELLIZOTTI se sont portés acquéreurs d'un terrain appartenant à Madame LEGLISE Anne Marie (parcelles C 156, 486, 488, 490 - lieu-dit "Menaut"). Ils demandent l'extension de la zone constructible UA en prolongement de la zone UE.	Le terrain de Madame LEGLISE, lieu-dit "Menaut" est situé à cheval sur les zones UA et A dans le projet de P.L.U.. Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas d'inconvénient à l'adaptation du périmètre de la zone UA en prolongement de la zone UE.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail, après analyse de la demande, précise que la zone UA actuelle, et l'unité foncière en question, permettent d'ores et déjà plusieurs possibilités au pétitionnaire par le zonage actuel, ainsi que par l'autorisation demandée en cours. Pour ces raisons, <b>un avis défavorable est donné pour l'extension de la zone urbaine.</b>		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 12 <b>M. BOUTOUX Christian</b>	Il réitère sa demande à Monsieur le Maire de pouvoir construire sur sa parcelle B 1174, lieu-dit "Cap de Hé-Nord".	La parcelle B 1174 appartenant à Monsieur BOUTOUX, lieu-dit "Cap de Hé-Nord", est classée en zone UB dans le projet de P.L.U.. Le règlement de la zone UB, qui n'impose pas de largeur minimale des terrains à bâtir, ne s'oppose pas à la demande de Monsieur BOUTOUX.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail constate que cette demande est déjà localisée en zone constructible.		
Observation n° 13 <b>M. et Mme ULDRY Stéphane</b>	Ils demandent qu'une partie de la parcelle A 408 soit portée en zone UB, conformément au plan joint en annexe.	Les parcelles A 410 et A 1486, lieu-dit "Le Pingua", sont situées en zone UB dans le projet de P.L.U.. Les parcelles A 407, A 408, 419, 420, attenantes à l'arrière, sont situées en zone A. La limite entre les zones UB et A fait un décrochement au niveau des parcelles A 407 et A 408. Une adaptation du périmètre peut être envisagée. Cette observation rejoint l'observation n° 9 de Monsieur et Madame LEY Dominique (Voir ci-dessus). Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas d'inconvénient à ce que la zone UB soit étendue sur une partie de la parcelle A 408, dans le prolongement de la limite Nord de la parcelle A 407, comme indiqué sur le plan fourni par Monsieur et Madame ULDRY.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> L'avis du groupe de travail va dans la logique de l'observation n°13 : <b>avis défavorable.</b>		
Observation n° 14 <b>"Collectif des Arroucats"</b>	Il demande d'être informé par courrier et de participer à toute réunion concernant l'élaboration du projet pour la parcelle B 487 et la zone UE des "Arroucats-Noaillan".	La parcelle B 487 est classée en zone UE dans le projet de P.L.U.. Les autres parcelles de cette zone UE du lieu-dit "A Noaillan", font l'objet d'un emplacement réservé par la Commune pour un équipement d'intérêt collectif, d'une superficie de 28 495 m <sup>2</sup> environ. Monsieur le Maire de PUJOLS-SUR-CIRON prendra acte de la demande du "Collectif des Arroucats".
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Sans objet.		



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observations n° 15 et 16 M. le Maire	Il souhaite, après réflexion du Conseil Municipal : - Modifier l'article 7 de la zone 1AU afin de le rendre cohérent avec la zone UB. - Affiner les orientations d'aménagement de la zone 1AU.	Concernant cette zone 1AU, Monsieur le Préfet précise dans l'Avis de l'État que "les orientations d'aménagement mériteraient d'être développées de façon à devenir un véritable schéma d'intention accompagné d'un programme précisant les modalités d'ouverture à l'urbanisation".
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail se prononce favorablement pour les modifications demandées, qui viennent compléter l'avis de l'Etat.		
Observations n° 17 M. LEY Dominique	Il est propriétaire d'une habitation occupée par des locataires, cadastrée section A 1082, lieu-dit "Colas-Nord", qui a été détruite par un incendie le 31 octobre 1997 et non reconstruite. Il semble demander en compensation, que les parcelles A 1032 et A 1033 soient portées pour partie en zone constructible, conformément aux demandes de certificat d'urbanisme n° 3334305P4011 et 3334305P4012.	Le hameau de Colas est classé en zone N, dans le projet de P.L.U.. Il n'est pas considéré comme une zone urbanisée ou à urbaniser. Les parcelles A 1032 et A 1033, lieu-dit "Colas", sont situées en périphérie de ce hameau, à cheval sur la zone N et la zone A. Le quartier de colas, à proximité du Ciron, est situé dans un secteur de carrières présentant un réel danger, dont le périmètre n'a pas pu être défini très précisément. Compte tenu de leur situation dans un secteur à risques, et, des principes d'aménagement que s'est fixés la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation, la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de ces parcelles en zone constructible.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail, après analyse de la localisation de la demande, et des contraintes concernant ce secteur, notamment les carrières), en se référant à l'étude annexée au dossier de PLU, donne un <u>avis défavorable</u> à cette demande.		
Observation n° 18 M. DESQUEYROU X Francis	Il envisage de construire un bâtiment à usage agricole pour le stockage de matériel, sur les parcelles A 666 et A 665, lieu-dit "Le Blanc". Il demande également le classement en zone UB des parcelles A 1608, 1605, 631. Ces parcelles en nature de vigne sont entourées de maisons d'habitation et donc de plus en plus difficile à travailler.	Les parcelles A 665 et A 666, lieu-dit "Le Blanc", sont classées en zone A dans le projet de P.L.U.. Le règlement de la zone A autorise, à condition de ne pas générer des nuisances sonores pour le voisinage, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les parcelles A 1608, A 1605 et A 631, lieu-dit "Les Guisats-Nord", sont également classées en zone A dans le projet de P.L.U.. Compte tenu de leur situation, et, des principes d'aménagement que s'est fixés la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, notamment en ce qui concerne la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces agricoles, le Commissaire-Enquêteur émet un <u>avis défavorable</u> au classement de ces parcelles en zone constructible, pour lutter contre l'étalement urbain dénoncé par la loi S.R.U..
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Il est rappelé au pétitionnaire que la zone « Agricole » permet, par le biais de son règlement, les constrictions nécessaires à l'activité agricole. De fait, la demande d'autorisation devra être faite dans ce cadre. Concernant la seconde demande, il est rappelé que la philosophie du projet est la protection des espaces viticoles au maximum, et d'encourager au développement de l'urbanisation sur le bourg de PUJOLS-SUR-CIRON : <u>avis défavorable</u> pour cette demande.		



**AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR – extrait du rapport d'enquête publique**

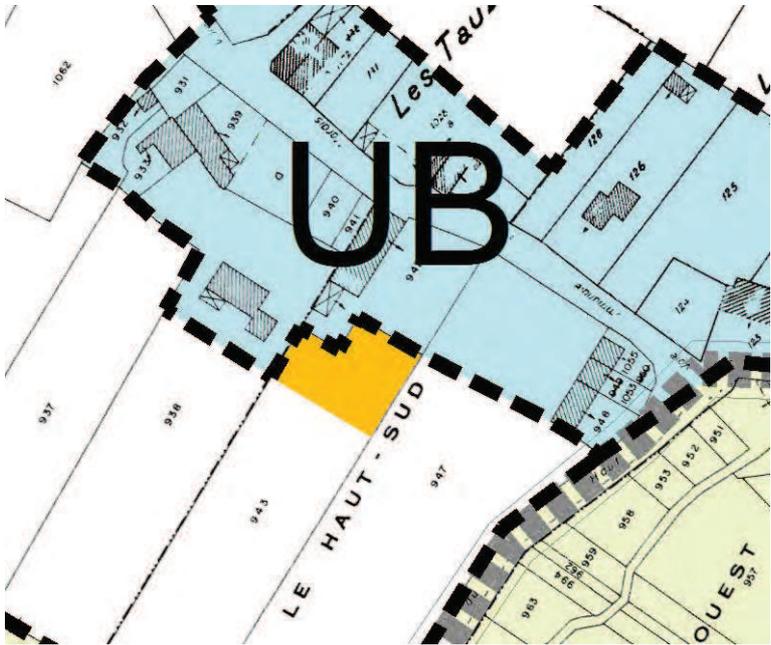
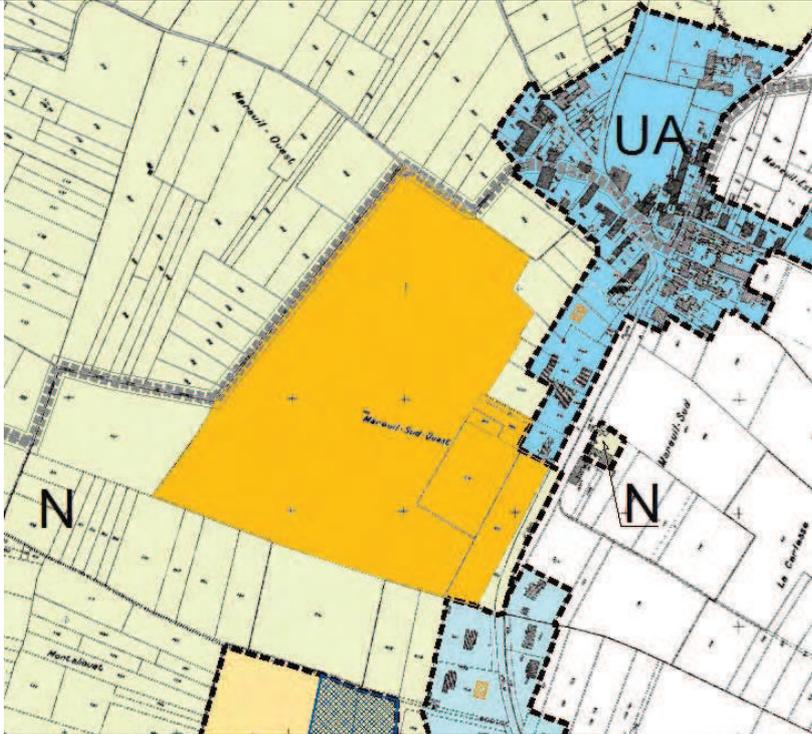
« CONSIDERANT :

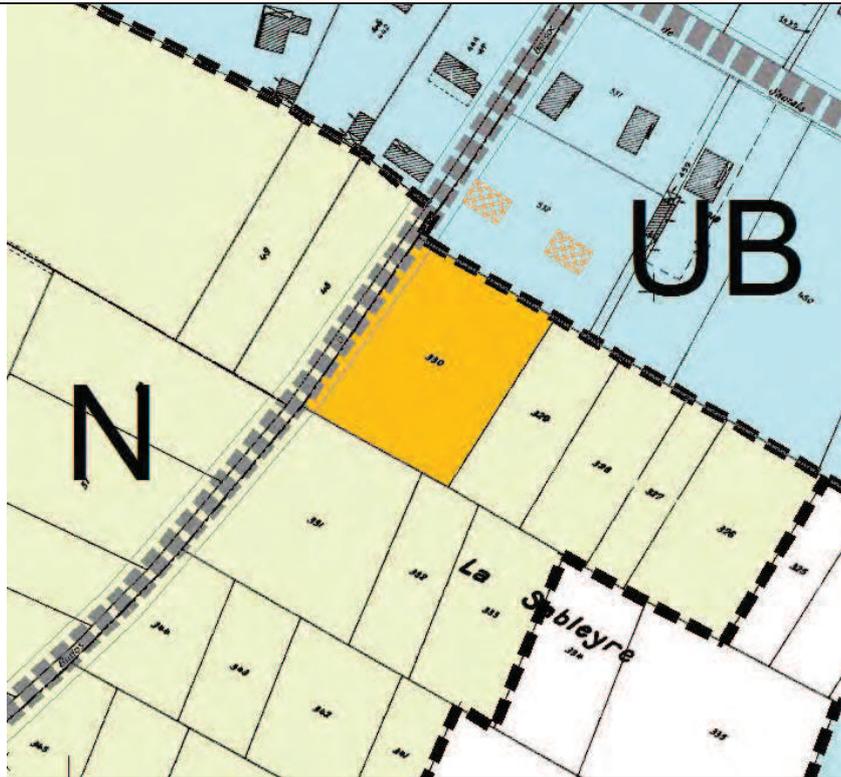
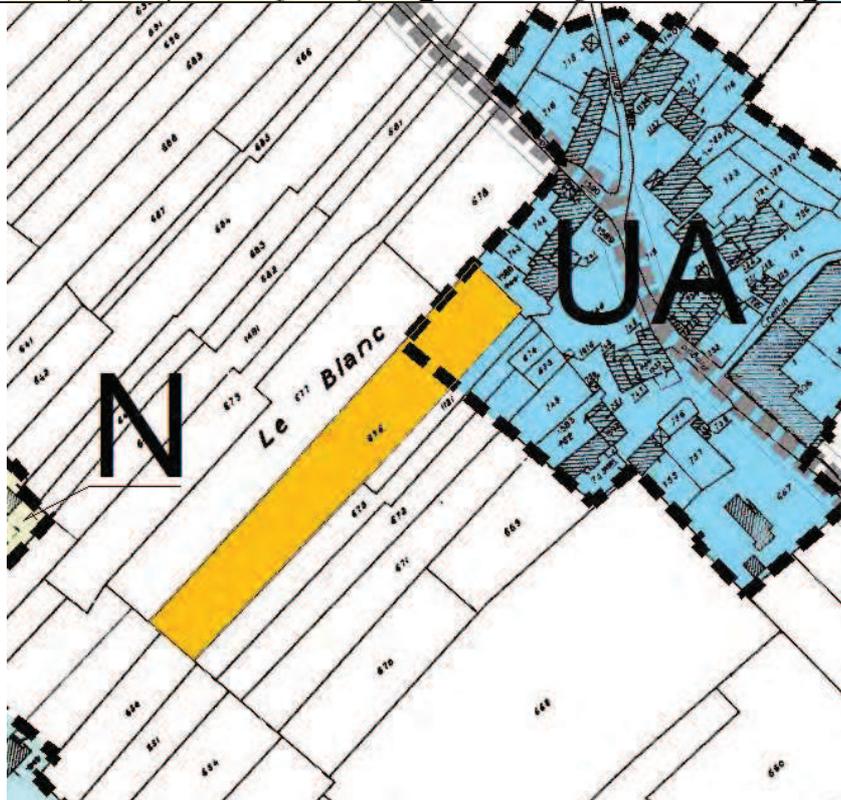
- Que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatifs à la qualité du cadre de vie, à l'extension maîtrisée de l'urbanisation du centre-bourg et des quartiers, au développement de la mixité des usages et des fonctions du territoire, sont adaptés à cette commune rurale, forestière et viticole ;
- Que ce projet de Plan Local d'Urbanisme répond aux grands principes d'aménagement que s'est fixée la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, en ce qui concerne notamment la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles et viticoles, la protection des espaces naturels, de la forêt, et des sites sensibles ;
- Que ce projet de P.L.U. limite l'étalement urbain le long des voies de circulation ;
- Que la structuration et le développement du centre-bourg permettra de conforter les équipements collectifs de la commune ;
- Que la grande richesse écologique de la vallée du Ciron a été prise en compte ;
- Que ce projet de Plan Local d'Urbanisme permet de pérenniser l'activité viticole ;
- Que ce projet de P.L.U. permet un développement démographique tout en maintenant un cadre de vie de qualité ;

Le Commissaire Enquêteur est d'avis qu'une suite favorable peut-être donnée à ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PUJOLS-SUR-CIRON, avec les recommandations suivantes :

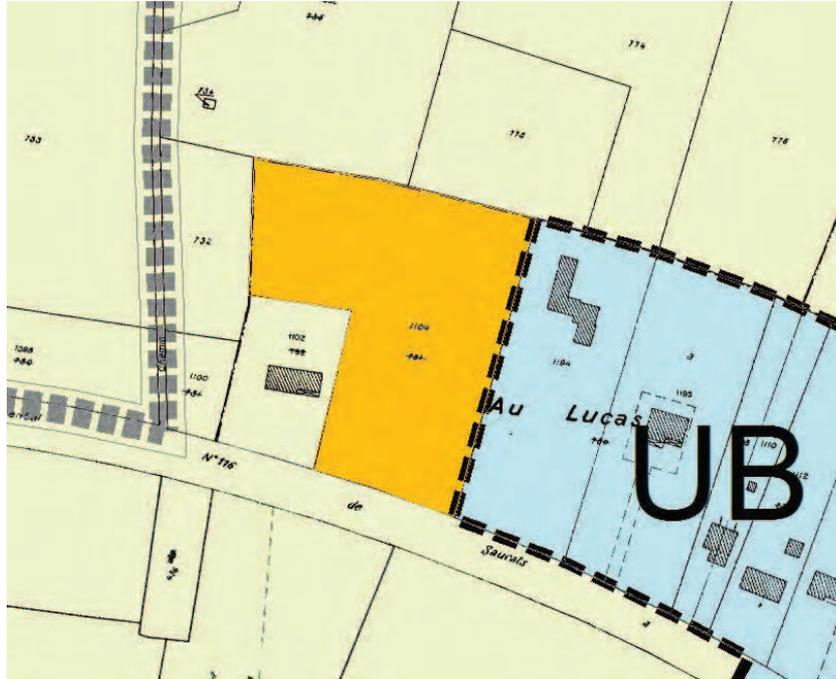
- 1) Prendre en compte les réponses du Commissaire-Enquêteur aux observations formulées lors de cette enquête publique.
- 2) Modifier ou compléter les différentes pièces du dossier en fonction des remarques émises par les personnes publiques et organismes associés, et, par le Commissaire-Enquêteur. »

## Annexe : localisation des observations faites à l'enquête

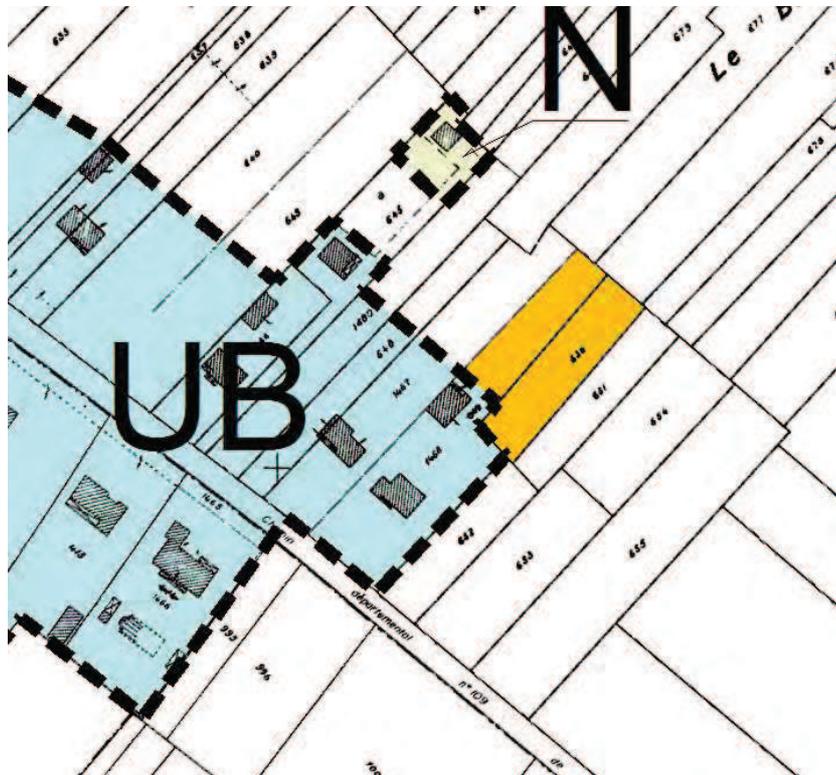
<p>Observation n°1</p>	
<p>Observation n°2</p>	

<p>Observation n°5</p>	
<p>Observation n°4</p>	

Observation  
n°5



Observation  
n°6/7

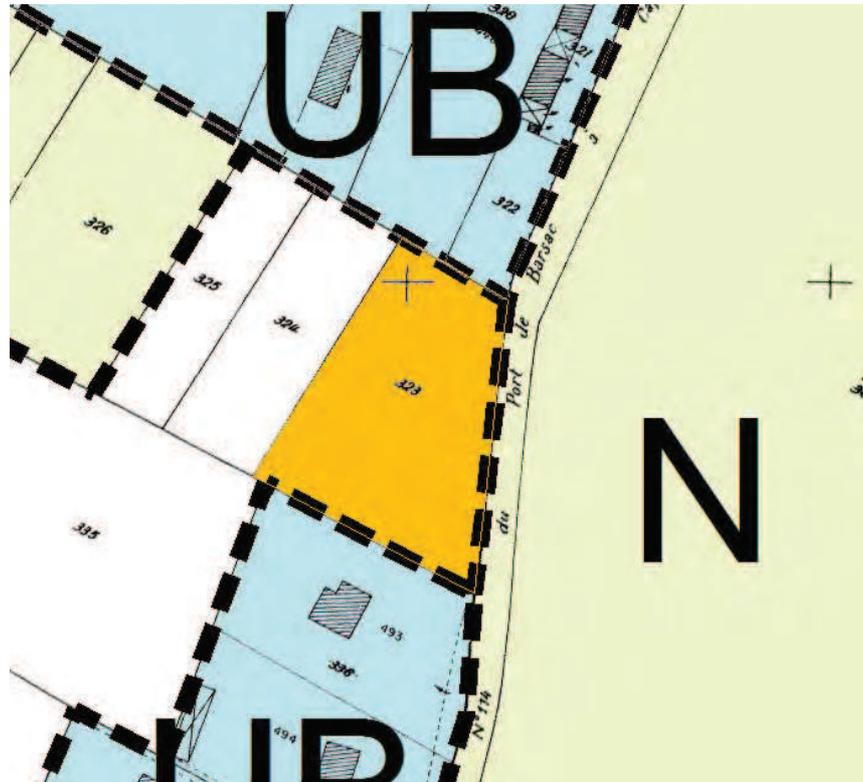




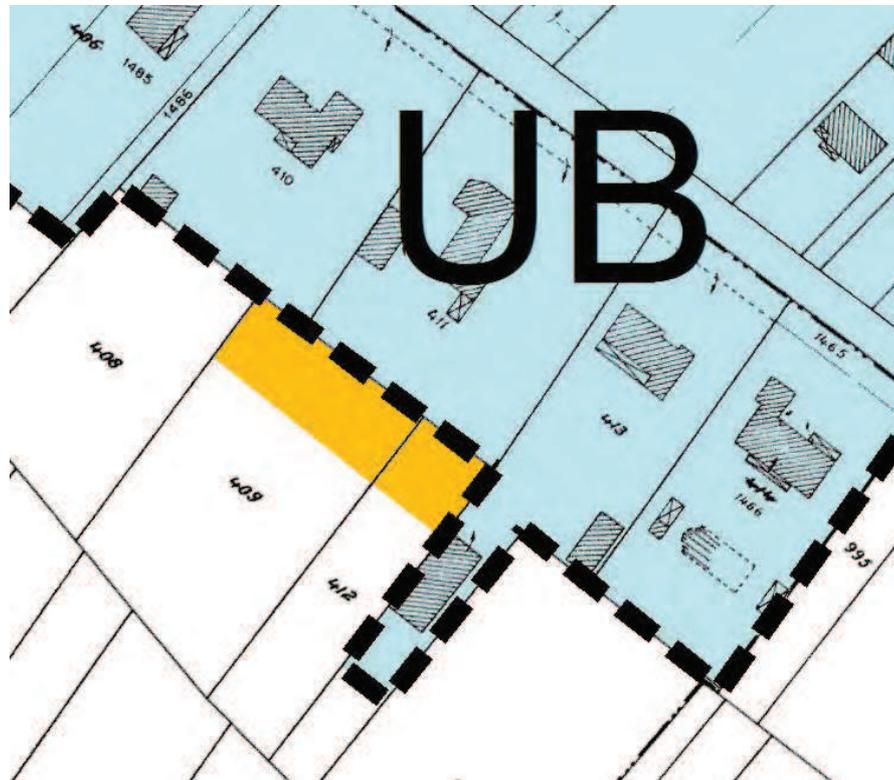
14/12/07

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – PUJOLS-SUR-CIRON

Observation  
n°8

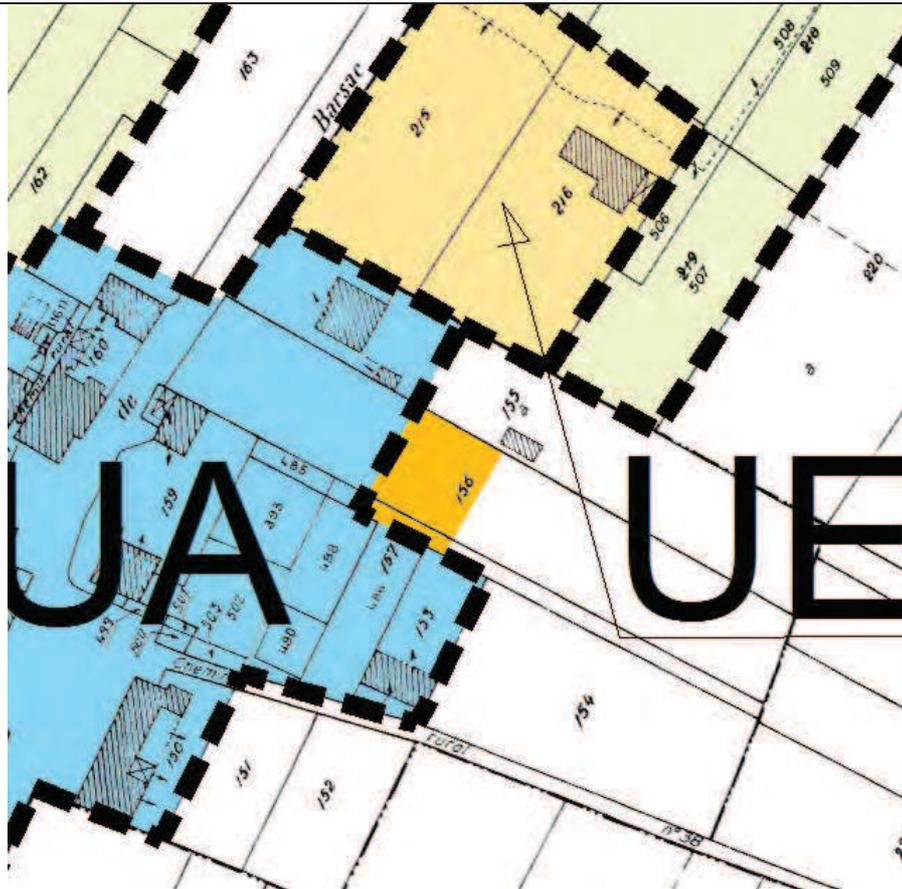


Observation  
n°9

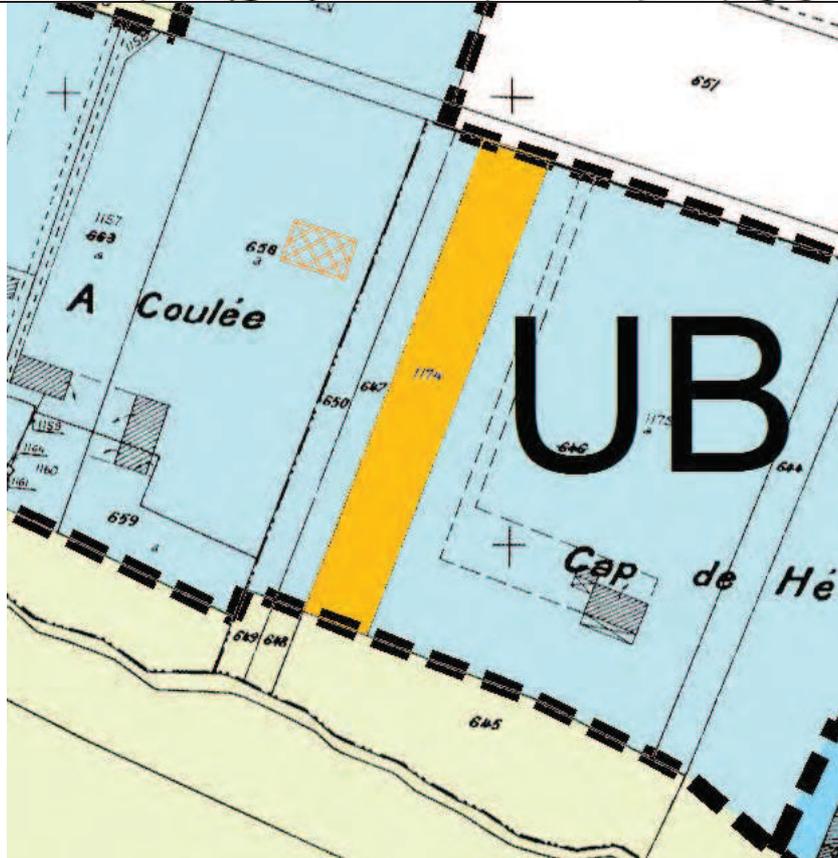




Observation  
n°11



Observation  
n°12

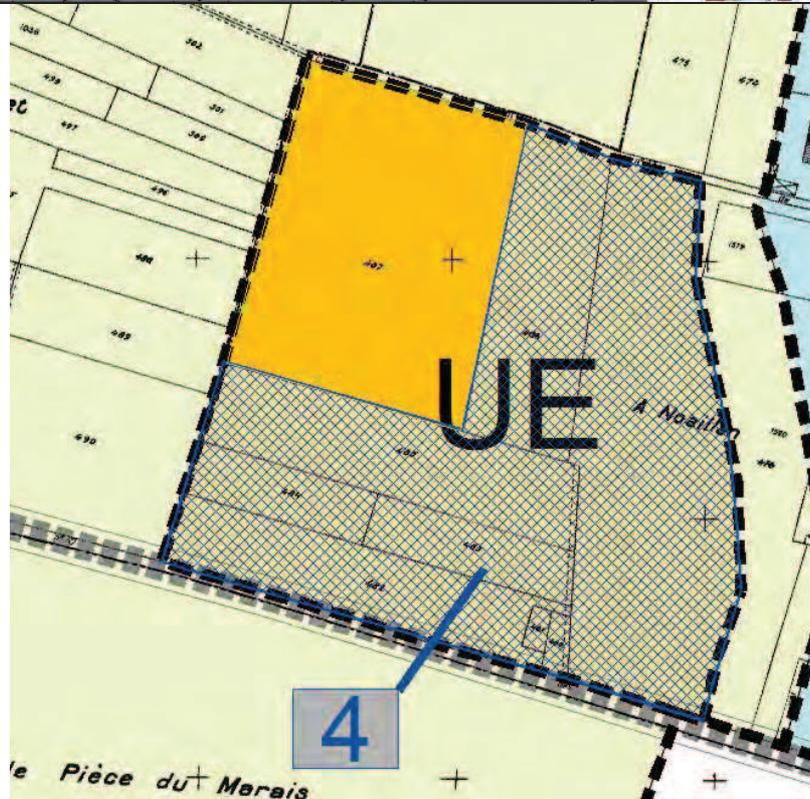
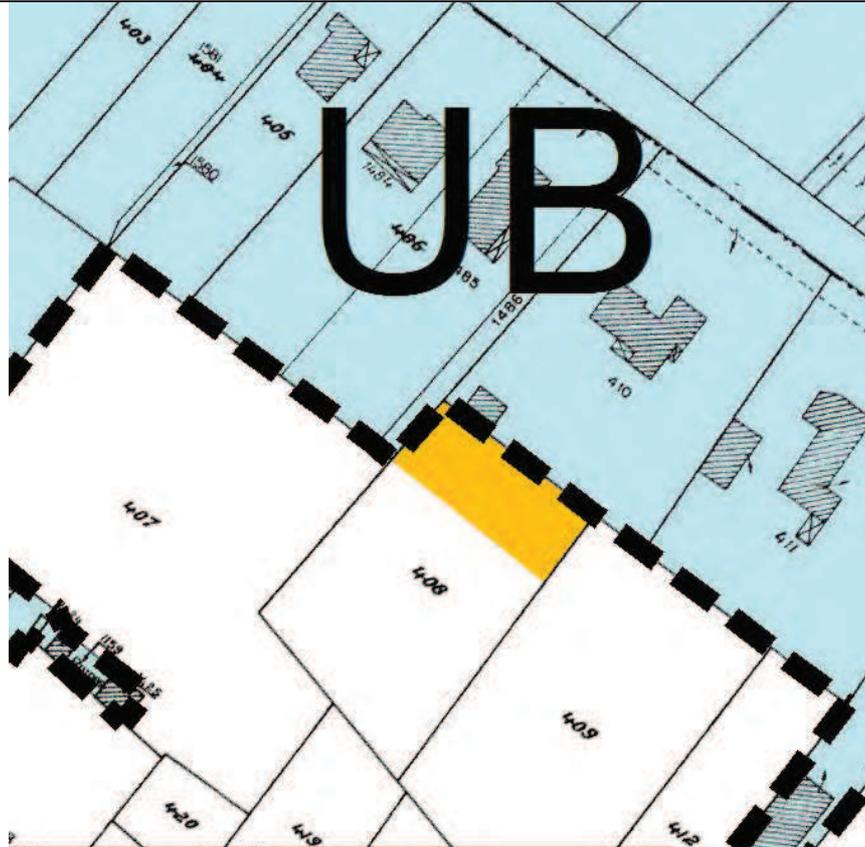




14/12/07

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – PUJOLS-SUR-CIRON

Observation  
n°13







14/12/07

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – PUJOLS-SUR-CIRON





14/12/07

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – PUJOLS-SUR-CIRON

## Annexe : feuille de présence



Commune de PUJOLS SUR CIRON

Plan Local d'Urbanisme

Réunion de **GRUPE de TRAVAIL** n° **3**

Ordre du jour : **Bilan de la Consultation des Services et de l'Enquête publique**

Date : **06/12/07**

### Feuille de présence

NOM	FONCTION	SIGNATURE
CLAVIER Dominique	Mayor of Pujols/Ciron	
DESQUEYRAUX Michel	Municipal Councillor	
BAPSQUE Jean-Fabrice	Deputy Mayor	
Dubedat Juan	Mayor of Bommes	
BOUDEY Jean-Marc	Lyonnaise des Eaux	
BETBEDER MICHEL	DDASS	
SCHLAUDER Jean-Jacques	DDI-DGI/UAN	
Jean-Pierre Auroldi	IUAS	
ARRAND Daniel	SDIS 33 Adj C/de Centre hangar	
DESCAMPS Bernard	Deputy Pujols/Ciron	
LAFOUR FRANCOIS	Deputy Pujols/Ciron	
TAUZIN Monique	Deputy Pujols	
Douencourt Lucette	Councillor Pujols/Ciron	
LAURET Michel	Deputy Pujols	
GUERRERO Michel	CA Pujols/Ciron	
MARSAUD Sandra	Urbanist - URBAM	