

Commune de Sainte-Eulalie

[illegible]

Commissaire Enquêteur : Pierre THIERCEAULT

# SOMMAIRE

## I. RAPPORT

### 1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique	Page 4
1.2 Contexte communal	Page 4
1.3 Cadre juridique de l'enquête	Page 4
1.4 Composition du dossier	Page 5
1.5 Présentation de la commune	Page 6
1.6 Le projet de PLU	Page 13
1.7 Impacts du projet de PLU	Page 20
1.8 Déroulement et bilan de la concertation	Page 21
1.9 Avis des personnes publiques associées	Page 21

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique	Page 23
2.2 Entretien avec le maire	Page 24
2.3 Information du public et mesures de publicité	Page 24
2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations	Page 24
2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur	Page 25
2.6 Clôture de l'enquête et clôture du registre d'enquête	Page 25
2.7 Procès-verbal des observations et mémoire en réponse	Page 25

### 3. Analyse des observations du public

3.1. Synthèse comptable des observations	Page 25
3.2. Analyses et commentaires du commissaire enquêteur	Page 25

## II. ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal des observations émises pendant l'enquête publique

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du porteur du projet

Annexe n° 3 : Éléments de réponses aux avis des PPA

### **III. PIÈCES JOINTES**

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

Pièce n° 1 : Décisions du tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur

Pièce n° 2 : Arrêté du maire organisant l'enquête publique

Pièce n° 3 : Avis d'enquête publique

Pièce n° 4 : Insertions dans la presse

Pièce n° 5 : Registre d'enquête

### **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# 1 - GENERALITES

## 1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Sainte-Eulalie qui disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 novembre 2010 et modifié en dernier lieu le 29 septembre 2014.

La révision PLU a été décidée par la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2016.

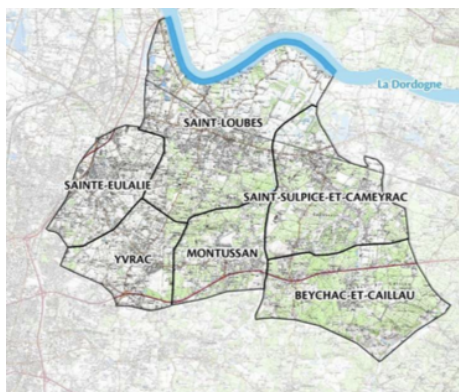
## 1.2 Contexte communal

Sainte-Eulalie est une commune qui s'étire à l'extrême ouest de l'Entre deux Mers, selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est en limite de la Métropole Bordelaise.

Son territoire s'étend sur une superficie de 907 ha avec une densité de 70 habitants au km<sup>2</sup>.

La Population de cette commune, était de 4 631 habitants au 1er janvier 2018.

Administrativement, Sainte-Eulalie fait partie de la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubes, du Pôle Territorial Coeur Entre-Deux-Mers et du Canton de la Presqu'île.



## 1.3 Cadre juridique

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- le code de l'Urbanisme, notamment :
- L'article L.110 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace.
- L'article L.121-1 fixe les objectifs que doivent mettre en œuvre les documents de planification, à savoir l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, l'utilisation économe et équilibrée des espaces, la préservation des ressources naturelles.
- Les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.

- L'article L.300-2 impose l'organisation de la concertation.
- le Code de l'Environnement et notamment :
- les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique.
- l'ordonnance n° 2016-1060 du 03 Août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017.

Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale, conformément à la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale du 14 juin 2018.

## 1.4 Composition du dossier

Le dossier a été réalisé en partie par le Bureau Verdi Conseil de Bordeaux puis terminé par le bureau urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie.

Le dossier comprend les pièces du projet de PLU conformément à l'article R-123-1 du code de l'urbanisme :

Il comprend, également :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durables,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement graphique au 1/2500ème,
- un règlement écrit,
- des annexes sanitaires (réseau eau potable, schéma d'assainissement collectif, réseau eaux pluviales, systèmes d'élimination des déchets, stockage et traitement),
- des annexes (servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain, périmètres et arrêtés de prescriptions acoustiques, énergie électrique, zone à risque de plomb, risque inondation),
- une note de présentation du projet soumis à enquête publique,
- l'arrêté de mise à l'enquête publique,
- les avis des personnes publiques associées,
- les délibérations relatives au PLU,
- la parution dans la presse de la publicité relative à l'enquête publique,

Le rapport de présentation est rédigé conformément aux prescriptions des articles L. 123-1-2 et R. 123-2 du code de l'urbanisme,

Le dossier ne comprend pas le mémoire en réponse aux avis des PPA.

Par ailleurs la fiche 50 de la pièce 4.4 comporte une erreur dans la dénomination de la maison ; il s'agit de la maison Bloin et non Delacroix.

**Le dossier tel qu'il est présenté est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme. Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.**

## 1.5 – PRESENTATION de LA COMMUNE

### 1.51 - Géographie

La commune se situe entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne à l'extrémité nord-ouest du plateau de l'Entre-Deux-Mers.

Le relief est peu accentué ; l'altitude varie entre 18 m et 56 m. Seule la partie sud présente des pentes relativement fortes.

Commune viticole à caractère périurbain, elle se caractérise par un modeste bourg et de ruptures territoriales fortes dues aux infrastructures majeures qui la traversent (voie ferrée, autoroute et RD 911) .

L'élevage, également pratiqué sur la commune se matérialise par la présence de prairies et surfaces enherbées qui offrent des potentiels écologiques différents selon leur type et les pratiques.

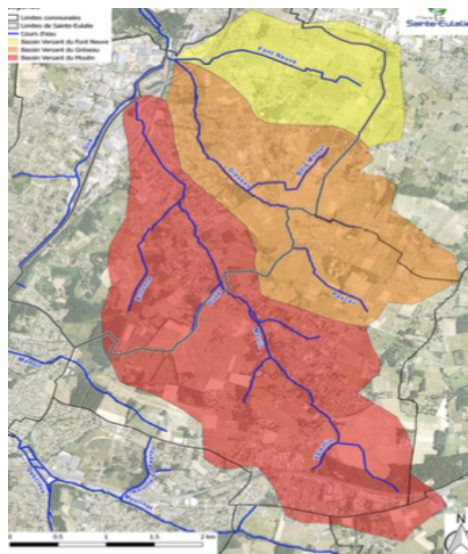
Les boisements communaux sont peu nombreux, de petites tailles et morcelés, ils sont présents au sud de Sainte-Eulalie

Trois cours d'eau principaux irriguent la commune :

Le ruisseau du Moulin (ou de la Rivière) long de 7,8 km, traverse Sainte-Eulalie du sud-est au nord-ouest où l'urbanisation en bord de berge s'intensifie.

Le ruisseau du Gréseau, long de 3,4 km qui traverse également Sainte-Eulalie du sud-est au nord-ouest pour rejoindre le Gâ sur Carbon-Blanc.

Le ruisseau du Font-Neuve long de 2,3 km qui traverse Sainte-Eulalie d'est en ouest pour rejoindre le Gréseau au lieu-dit Biscaye.



### 1.52 - Démographie

Commune attractive aux portes de Bordeaux, la population a connu une augmentation importante depuis 1968 mais parfaitement maîtrisée depuis 10 ans.

La population a relativement peu augmenté entre 2007 et 2018, passant 4500 à 4800 habitants. La population, même si elle reste assez jeune, connaît un vieillissement ce qui correspond à la tendance générale au niveau national et départemental.

On constate également une augmentation d'un quart de familles monoparentales et donc la baisse de la taille des ménages (séparation, divorce, célibat et veuvage).

Enfin concernant les personnes seules, la proportion des personnes âgées est à prendre en compte (35%) afin de leur proposer des logements en relation avec leur mobilité et/ou handicap.

La part de la population active a augmenté entre 2010 et 2015 et représente 72 % de la population de 15/64 ans. Le taux de chômage est important avec 13,4 % et est supérieur à la moyenne de la communauté de communes.

Le territoire se caractérise par une forte offre d'emplois dans le commerce et les services. La requalification de la zone d'activités de l'avenue d'Aquitaine confirme la tertiarisation des emplois que la commune connaît depuis l'implantation du centre commercial Grand Tour, qui reste l'employeur le plus important.

### **1.53 - Agriculture**

L'activité agricole principale de la commune est la culture de la vigne qui occupe 89% de la surface agricole communale. Les surfaces agricoles sont principalement localisées le long des limites communales au Nord et à l'Est de la commune.

L'agriculture de la commune de Sainte Eulalie est assez dynamique, particulièrement en ce qui concerne l'oenotourisme. Pour le maraîchage un changement de mode de consommation de la population est ressenti avec les clients qui se déplacent sur l'exploitation pour acheter les produits.

### **1.54 - Economie**

Le front économique à l'ouest de la commune a récemment connu et continue à faire l'objet d'une requalification et d'une diversification en zone commerciale et de loisirs.

L'implantation d'un cinéma et l'aménagement paysager du parvis au droit de l'échangeur de la sortie de l'A 10 a permis une mutation qualitative du tissu urbain de l'entrée de ville.

La zone commerciale de Sainte-Eulalie est aujourd'hui le 4ème pôle commercial de l'agglomération bordelaise ce qui représente 1 000 emplois.

### **1.55 - Mobilité**

La commune de Sainte-Eulalie bénéficie d'une facilité d'accès de l'extérieur notamment grâce à la présence de grandes infrastructures : autoroute A 10, ligne ferroviaire Bordeaux-Nantes et RD 911. Ces dernières traversent la commune dans le sens Nord-Sud. Les difficultés de franchissement de ces infrastructures successives et particulièrement la voie ferrée est une limitation à quatre accès au territoire habité de la commune. La commune est concernée par la politique nationale de suppression des passages à niveau, puisqu'ils constituent les seuls accès de la commune depuis l'A10 et la RD 911.

#### **❖ Les transports en commun**

##### Le réseau ferré

Un réseau ferré existe sur Sainte-Eulalie, la desserte s'effectuant par la halte ferroviaire avec la ligne 17 du TER Nouvelle Aquitaine qui relie Bordeaux à Saintes.

Les communes de Sainte-Eulalie et Carbon Blanc, soutenue par la Métropole, souhaitent développer la

desserte ferroviaire locale avec la création d'un pôle multimodal.

#### La circulation en bus

C'est le réseau Trans-Gironde qui assume la desserte du territoire de Saint-Eulalie.

Sainte Eulalie se situe également à proximité des bus de Bordeaux Métropole et à moins de 3 km de la station terminus du tram A.

#### ❖ **Les circulations douces**

Le développement des modes de circulation doux est accompagné par l'aménagement de pistes cyclables, voies vertes ou cheminement mixtes.

Sainte-Eulalie est concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) qui identifie deux boucles de randonnées :

#### ❖ **Les habitudes de déplacements**

Le taux de motorisation des ménages de Sainte-Eulalie est très élevé : 92,4 % contre 83,8% pour la Gironde. Plus de la moitié des ménages possèdent au moins deux véhicules.

L'automobile est le moyen de transport le plus utilisé par les Eulaliens pour se rendre au travail. Toutefois les problématiques d'accessibilité à la Métropole, la récurrence des encombrements sont autant de facteurs qui poussent la population à s'orienter vers d'autres modes de déplacements.

En termes de mutualisation des espaces, les parkings des centres commerciaux jouent le rôle d'aire de covoiturage pour les personnes souhaitant accéder à la Métropole.

## **1.56 - LES EQUIPEMENTS**

### **Les réseaux**

#### ❖ **La distribution en eau potable**

Sainte-Eulalie fait partie du Syndicat d'alimentation en eau potable de Carbon-Blanc (SIAO).

Ce syndicat dessert plus de 650 000 habitants répartis sur 10 communes de l'entre-deux-mers et est alimenté par sept forages. Les ressources en eau pour la commune de Sainte-Eulalie sont principalement en totalité de l'Éocène-Centre déficitaire.

La connexion du Syndicat d'alimentation en eau potable de Carbon-Blanc aux réseaux de Bordeaux Métropole est annoncée en vue de se raccorder au projet de captation des Landes du Médoc. Ce projet est envisagé qu'à long terme, sans calendrier.

#### ❖ **L'assainissement collectif**

De la compétence de la Communauté de communes de Saint-Loubès, le projet de schéma de zonage d'assainissement de la commune fait actuellement l'objet d'une révision conjointe.

Les effluents sont acheminés et traités à la station d'Ambarès-et-Lagrave qui est conforme au niveau local et européen.



❖ **L'assainissement autonome**

Compétences de la Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès depuis le 1er janvier 2018 le service est délégué à un prestataire de service depuis 2007.

Le taux de couverture de l'assainissement non collectif est de 15,3 %. Le service présente au 31 décembre 2016 un taux de conformité de 83 %.

❖ **Les eaux pluviales**

La Communauté de Communes du secteur de Saint-Loubès a lancé en 2016 une étude sur l'assainissement et les eaux pluviales de son territoire elle a permis de dresser une cartographie des réseaux d'eaux pluviales de localiser les dysfonctionnements pluviaux.

**La desserte numérique du territoire**

En application du schéma directeur territorial de l'aménagement numérique de la Gironde, l'objectif initiative très haut débit fixé pour 2027 et la couverture de 55,4 % de la population en Bordeaux métropole en FTTH ; c'est également l'objectif pour Sainte-Eulalie avec une première phase de déploiement sur le nord-est de la commune en 2018-2020 une deuxième phase qui permettra l'ensemble du territoire d'être desservi d'ici 2022.

## **1.57 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

❖ **Équipements de services à la personne**

Au-delà des services communaux qui regroupent 80 agents environ, la commune a ouvert en 2011, une plateforme des services publics. D'intérêt communautaire aujourd'hui cette plate-forme n'a cessé de croître en termes de fréquentation qu'en termes de proposition de service.

❖ **Les équipements d'enseignements et à destination de l'enfance**

La commune de Sainte-Eulalie compte un collège, une école élémentaire, deux écoles maternelles.

Le pôle enfance regroupe une crèche associative parentale un accueil de loisirs sans hébergement pour les enfants de moins de 6 ans, un réseau d'assistante maternelle.

❖ **Les équipements sportifs et de loisirs**

La commune de Sainte-Eulalie bénéficie d'un bon niveau d'équipement en matière de sport et de loisir ainsi que la présence d'association relativement nombreuses et dynamiques.

❖ **Les équipements culturels et associatifs**

Le centre social et culturel est situé à proximité du pont de Saint-Exupéry et est géré par une association.

Le centre culturel Serge Dutruy est situé dans le centre bourg il est occupé par les école municipale de danse et de musique un projet de réhabilitation de ce bâtiment doit permettre d'offrir de nouveaux espaces aux écoles municipales de danse et de musique.

La Maison des Arts du pôle Saint-Exupéry abrite un studio d'enregistrement et une salle de spectacle de 80 personnes. Une nouvelle médiathèque a été inaugurée en 2017 permettant d'offrir un bâtiment neuf, numérique, et contemporain. Un espace associatif a aussi été construit dans ce

bâtiment.

La commune met à la disposition des associations d'autres espaces comme la salle des fêtes, le foyer des anciens et le local des Restos du cœur.

La commune offre aussi des espaces verts qualitatifs comme le jardin des guêpes et des gargouilles dans le centre-bourg et surtout le parc de la tour Gayraud sur plus de 7 hectares avec un parcours de santé.

## **1.58 - L'HABITAT**

### **❖ 1.61 - LE DIAGNOSTIC URBAIN**

L'organisation urbaine de la commune est constituée par :

- **Le centre bourg**

C'est un centre bourg de qualité et la présence d'équipements publics, services et petits commerces.

- **Les hameaux**

En dehors du centre bourg l'habitat ancien de la commune est peu nombreux et correspond soit à un habitat diffus associé à l'exploitation viticole et aux grands domaines soit à quelques hameaux anciens regroupés souvent autour d'une demeure principale. Ces hameaux ont été identifiés au sein du territoire sur 6 sites et font l'objet d'un zonage et règlement identiques au centre bourg : Leude, Loube, Baron, La Brède, Antonne et Bergeon.

- **Les sites archéologiques**

Le Service Régional des Affaires Culturelles a répertorié sur la commune, différents sites archéologiques.:

- ❖ Le Bourg: Villa Gallo-Romaine, l'église, le cimetière
- ❖ Cocujac: La Trusque
- ❖ Bonlieu: Abbaye, bâtiments monastiques, chapelle, cimetière, moulin.

- **Les autres éléments bâtis du patrimoine**

Aucun site inscrit ou classé et aucun monument historique n'est recensé sur la commune de Sainte-Eulalie.

Certains bâtiments d'architecture remarquable protégés au titre de l'articles L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments constituent l'héritage patrimonial de la commune.

### **❖ 1.62 -LES TRANSFORMATIONS DU TERRITOIRE**

Jusqu'au années 50, Sainte Eulalie a pris la forme d'un village rural à l'habitat dispersé ; un véritable "boom résidentiel" va s'effectuer vers les années 60 jusqu'aux années 2000, faisant passer le nombre d'habitants de 900 à 4200.

L'urbanisation est une urbanisation pavillonnaire diffuse avec des styles marqués par les différentes

époques.

Les conséquences sont une déstructuration de l'espace communal par la juxtaposition de lotissements enclavés et une difficulté de fonctionnement en dehors de l'usage de la voiture particulière.

### ❖ CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont peu représentés dans la commune (0,7 % du parc)

Les logements vacants représentent moins de 5 % en 2015.

Le taux d'occupation est en diminution passant de 3,6 personnes par ménage en 2018 à 2,6 personnes en 2015.

Le parc de logements est constitué essentiellement de maisons individuelles (93% en 2015) sous forme pavillonnaire dont 76 % des occupants sont propriétaires, 1,3 % sont logés gratuitement.

#### Le logement social :

La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle a donc obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Au 1er janvier 2017, la commune comptait 13,38 % de logement sociaux. Pour atteindre les 25 % réglementaires il manque donc 219 logements.

### ❖ BILAN QUANTITATIF DES CONSTRUCTIONS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Sur une période de six ans (novembre 2010-fin 2016) la commune a accordé une moyenne de 25 permis de construire par an.

Au final, le PRU a consommé 85 % du foncier prévu dans la ZAC 180 (13 hectares). Les constructions hors PRU représentent une consommation de 10,8 ha en lieu et place des 18 ha prévus.

Pour les constructions à vocation économique, la consommation foncière est de 2,31 ha soit 70 % des prévisions du PLU (3ha)

Un seul permis de construire à vocation agricole a été accordé soulignant ainsi deux phénomènes :

- déprise de l'activité agricole,
- préservation des espaces agricoles par rapport à la pression foncière: aucune construction à vocation d'habitation autorisée depuis l'approbation du PLU.

### ❖ EVALUATION de la CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU

La capacité des disponibilités foncières en zone UA, UB et UC peut être estimée à 90/95 logements, ce qui est conséquent au regard des enjeux de maîtrise démographique fixée par la commune.

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et protéger le potentiel agronomique des terres agricoles, la densification du tissu urbain devra être privilégiée sur les espaces fortement urbanisés (zones UA et UB) plutôt qu'en frange agricole (zone UC).

De même pour maîtriser les objectifs de constructions de logements locatifs sociaux, des servitudes de

mixité sociale devront permettre de cadrer cette densification.

## **1.59 - ENVIRONNEMENT**

### **❖ LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ÉCOLOGIQUES**

La commune de Sainte-Eulalie n'est pas concernée par un périmètre réglementaire Zone Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) ou ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux). Elle ne comprend pas non plus de ZPENS (Zone de Protection des Espaces Naturels Sensibles départementaux).

### **❖ LES MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE**

#### **● Les zones humides**

Il n'existe aucun inventaire exhaustif des zones humides (ZH) sur la commune de Sainte Eulalie. Toutefois dans le cadre du SAGE "Estuaire de la Gironde", le SMIDDEST a établi une carte des zones humides potentielles comprenant notamment tout l'ancien lit majeur du Guâ sur sa partie aval. Il ne s'agit que d'une localisation des zones humides potentielles au regard de la loi. Aussi le syndicat du Guâ doit procéder à l'évaluation du critère botanique.

#### **● Les milieux agricoles**

L'agriculture à Sainte-Eulalie est caractérisée essentiellement par la viticulture. Les espèces animales et végétales concernées par ces milieux constituent une biodiversité ordinaire. Le maintien et la création de tout un panel de micro habitats, haies, bandes herbeuses, chemins, bordures de parcelles etc...

L'élevage, également pratiqué sur la commune se matérialise par la présence de prairies et surfaces enherbées. Les prairies offrent des potentiels écologiques différents selon leur type et les pratiques.

#### **● Les boisements**

Les boisements communaux sont peu nombreux de petites tailles et morcelés ; situés au sud de Sainte-Eulalie, et dans une faible proportion à l'Est sur le lieu-dit de Cocujac. Ils sont constitués principalement de chênaies.

Les boisements se retrouvent également en situation rivulaire de bord de réseau hydrographique notamment autour du ruisseau du Moulin et du Gréseau. Ils constituent des espaces de transitions, tampons et de refuges entre les milieux plus ouverts et le réseau hydrographique.

Le PLU de 2010 a permis de protéger les espaces boisés les plus significatifs de la commune :

- par un zonage N1 le long des ruisseaux pour préserver les ripisylves existantes ou à renforcer (en bleu).
- par un zonage N2 pour protéger les espaces majeurs du territoire souvent liés aux grandes propriétés de villégiatures du 19ème siècle (en vert).

- **Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

#### **La trame verte et Bleu sur Sainte-Eulalie**

Le réseau hydrographique de Sainte-Eulalie et ses boisements rivulaires constituent les corridors écologiques de la trame bleue communale. Il traverse le territoire dans un axe Est-Ouest et le longe à l'Ouest avec le Guâ. Par le biais de ce dernier, la trame bleue de Sainte-Eulalie est connectée à la Garonne et permet la circulation d'espèces aquatiques.

Les boisements de feuillus et prairies au sud viennent former une trame verte qui se poursuit sur le territoire d'Yvrac. Elle représente un réservoir de biodiversité terrestre qui enrichit celles des milieux agricoles et viticoles.

- **Les pressions sur les milieux**

#### **L'urbanisation**

En ce qui concerne les zones de pressions sur Sainte-Eulalie, elles se sont faites essentiellement dans le tissu urbain existant et hors des corridors écologiques protégés par le document d'urbanisme.

#### **Les infrastructures de transport**

Sur Sainte-Eulalie, l'autoroute A10 et la voie ferrée représentent les axes les plus larges et les plus fragmentant. Le Guâ, canalisé dans sa partie amont le long de la commune, est le corridor écologique le plus impacté par ces infrastructures. Dans une moindre mesure le rue Alfred Pousson qui traverse la commune dans un axe nord-est, sud-ouest vient fragmenter les ruisseaux du Moulin et du Gréseau.

## **1.6 - LE PROJET de PLU**

### **❖ Le diagnostic**

Le rapport de présentation, justifie les orientations du PLU et évalue les incidences de ce PLU sur l'environnement.

### **❖ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Pour répondre aux enjeux de son territoire et tenir compte des nouvelles évolutions législatives, la stratégie de développement durable des élus s'articule selon les orientations suivantes :

#### **Axes d'orientations**

##### **1- Renforcer le dynamisme de la ville autour de son centre, ses quartiers et ses habitants.**

Contenir en priorité le développement dans leurs enveloppes urbaines actuelles, autour des pôles de vie existants,

Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire en réduisant de près de 10 ha les zones U à vocation dominante d'habitat, de services et d'équipements.

## 2 - Répondre aux objectifs de construction de logements sociaux :

Trois zones 1AU, une zone 2AU et 3 emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux sont identifiées dans le plan de zonage. Des OAP viennent spécifier les attentes de la collectivité en termes de programmation mais aussi d'aménagement urbain et paysager.



## 3 -Développer des modes de circulation alternatifs

L'un des projets majeurs en termes de mobilité est la valorisation de la halte TER par un réaménagement de la gare pour à terme en faire un pôle multimodal. Une OAP est définie sur le quartier de la gare et apparaît comme une réponse aux problématiques d'accessibilité du territoire.

Deux autres périmètres d'attente de projet sont définis au bénéfice de SNCF Réseaux dans le cadre de la politique nationale de suppression des passages à niveau.

Pour développer le maillage des circulations douces entre pôles d'activités et d'équipements et les zones d'habitat, pour répondre tant aux pratiques quotidiennes que touristiques, l'outil majeur utilisé est l'emplacement réservé. Plusieurs sont identifiés afin de permettre d'aménager et sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes.

## 4 -Assurer un développement urbain qualitatif

Afin de préserver les formes urbaines et l'architecture des tissus bâtis tout en permettant leur évolution douce, le règlement définit les règles d'implantation, de densité, de volumétrie et d'aspects extérieurs en lien avec l'existant afin d'assurer une certaine continuité dans le paysage eulalien.

## 5 – Conforter les trames vertes et bleues, favoriser la biodiversité

Afin de maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques que constituent le Guâ et ses affluents (Gréseau, Font Neuve et Mouli) une identification en zone N1 est portée au plan de zonage. Le règlement écrit y interdit toute nouvelle construction.

Les Espaces Boisés Classés, l'intégration en zone N des zones humides potentielles, le confortement de la zone A sont autant d'outils tendant à préserver la mosaïque d'habitats, réservoirs de biodiversité sur le territoire communal et de boisements au sud sur les plateaux de Bourgevin et de Coulon.

## 6 – Prévenir les risques et les nuisances

L'intégration de l'étude hydraulique des inondations suite aux événements orageux de juillet 2013 s'effectue à travers le zonage avec l'identification de la zone inondée en 2013 comme référence avec la limitation ou l'interdiction de construction dans les zones exposées.

La réalisation d'un plan de réseau d'eaux pluviales, la définition d'emplacements réservés pour compléter le réseau d'eaux pluviales existants et la réglementation de la gestion des eaux pluviales sont les outils pour prévenir l'inondation par ruissellement ou débordements du réseau d'eaux pluviales.

Pour le risque « remontée de nappe » identifié, le secteur à urbaniser Portmann est classé en zone sensible. L'aménageur aura à effectuer une étude hydrogéologique et devra informer les futurs propriétaires.

La prise en compte des nuisances liées aux lignes Haute-tension est traduite à travers le règlement écrit qui définit des zones non constructibles.

Les nuisances sonores sont reportées sur un plan en annexe du PLU ainsi qu'à travers le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

### **❖ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

***Le PLU de Sainte-Eulalie comprend 6 OAP sectorielles numérotées de 1 à 6 et une OAP thématique sur l'habitat.***

#### **1. Le SITE EIFFEL**

Le terrain est situé au sud-ouest de la commune sur un des axes majeurs de cette commune, l'avenue Gustave-Eiffel qui relie Sainte-Eulalie à Yvrac et franchit la voie ferrée.

Il est directement impacté par les mesures compensatoires du projet de suppression des passages à niveau mené par SNCF- réseau et serait largement valorisé par un enfouissement de la voie ferrée ; une réserve foncière est prévu depuis 2009 pour l'aménagement d'une voie de raccordement entre l'avenue Gustave-Eiffel et la rue Molière.

Densité du site : 30 logements/ha avec 70% minimum de logement social locatif et 80% maximum de logements social locatif.

Typologie à respecter : 15% en studio-T1 ; 40 % en T2 ; 30% en T3

#### **2. Le SITE BOULIERE**

Le terrain est situé à l'est du centre bourg sur la rue François Boulière qui relie Sainte-Eulalie à Saint-Loubès.

Stratégiquement localisées à 5 minutes du centre bourg ces parcelles sont aujourd'hui enclavées entre la rue des Cavaillons et la rue Eugène Delacroix.

Le site bénéficie d'un environnement remarquable puisqu'il est bordé au Nord par la propriété de Clos du Cosse et s'étire vers le sud vers un ensemble d'espaces boisés classés.

Site non desservi à ce jour par les réseaux eaux usées et pluviales, les collecteurs existent néanmoins à proximité du site vers le site de Gardera. La desserte en eau potable, électricité est assurée au droit du site. L'option de raccordement devra faire l'objet d'études plus approfondies par le porteur de projet et devra être validé par les services gestionnaires.

Densité du site : 30 à 35 logements/ha avec 100% de logement social locatif.

### **3. Le SITE PORTMANN**

Situé le long de la rue Georges Portmann le site se situe à proximité immédiate de plusieurs équipements publics : collège, plaine des sports, médiathèque ; bordé en partie basse par le ruisseau du Greyseau, il bénéficie d'un cadre environnemental qualitatif.

Le projet d'aménagement constitue une opportunité pour le désenclavement de la plaine des sports et du collège afin de garantir une meilleure gestion des flux notamment scolaires

Les réseaux eaux usées, d'eau potable et électriques sont présents le long de la rue Portman. L'option de raccordement doit faire l'objet d'études plus approfondies par le porteur de projet et devra être validé par les services gestionnaires

L'aménageur devrait également prendre en compte les risques de remontée de nappe signalés sur la carte du BRGM.

Pourcentage de logements locatifs sociaux minimum 70 % maximum 75 %

Typologie minimum à respecter : studio et T1 15 % ; T2 30 % ; T 3 40 %

### **4. Le SITE GARE**

Localisée en entrée de ville, limite de Carbon-Blanc, aujourd'hui méconnue des habitants la gare constitue une réelle opportunité pour pallier au problème d'accessibilité à la métropole.

L'enjeu réside aujourd'hui à constituer un pôle urbain en lien avec la gare pour qu'elle devienne une halte TER interurbaine.

Objectifs : - aménager un nœud intermodal : gare Sainte-Eulalie/ Carbon-Blanc, station de bus Trans-Gironde et boucle métropolitaine, aire de stationnement/ co-voiturage et box à vélos,

- aménager un espace public qualificatif articulant la halte TER et le pôle d'activités tertiaires.

### **5. Le SITE EUROPE**

Le terrain est situé le long de l'avenue de l'Europe face au hameau de loup en zone urbaine UBA il est aujourd'hui occupé par un pépiniériste horticulteur toujours en activité ; la commune est très attaché à cette activité de culture et de vente directe toutefois au regard de l'importance de la taille de la parcelle de sa proximité que le bourg et de son environnement résidentiel il est nécessaire de régler toute évolutions futures de ce secteur aussi l'objectif d'urbanisation de ce site ne doit pas être perçu comme un cadre d'aménagement en cas de cession d'activité ce site est actuellement desservi par l'ensemble des réseaux

### **6. Le SITE du PLATEAU de BONLIEU**

L'objectif général est d'élaborer des projets agro-urbains sur l'aire métropolitaine bordelaise avec la création d'un "tiers lieu agricole" en s'appuyant sur les installations existantes pour développer des activités tertiaires (coworking, pépinières d'entreprises) et de mutualisation d'activités agricoles (stockage de matériel, transformation de produits) et complémentaires (vente directe, espaces découvertes...)



## **. Valorisation du plateau Agricole de l'abbaye de Bonlieu**

Requalification paysagère et hydraulique du cours d'eau de l'Antonne:

- Reconstituer une ripisylve le long du cours d'eau
- Réaliser un aménagement intégré de la continuité de la ripisylve en intégrant la dimension régulation des eaux et valorisation écologique de ces différentes zones humides.

Grande Boucle paysagère sur le plateau

- Développer et renforcer une boucle découverte.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti rural en lui donnant des fonctions support à la valorisation du socle Agricole naturel et forestier.

Activités agricoles

-Valoriser les activités agricoles existantes sur le plateau pour maintenir son aspect paysager actuel tout en garantissant l'accueil de nouvelles activités agricoles cette valorisation passe par l'installation de nouvelles filières basées sur le pâturage le maraîchage ou encore la céréaliculture.

- Évaluer la possibilité d'alimenter les groupes scolaires communaux avec les productions de ces nouveaux espaces agricoles sanctuarisés et valorisés.

## **. Développement de l'urbanisation sur le plateau Agricole et dans le hameau de La Brède**

Valorisation du patrimoine et des secteurs d'habitat intégrés au plateau :

- Préserver les ensembles architecturaux et paysagers,
- Autoriser la création de chambres d'hôtes dans les bâtiments patrimoniaux existants,
- Interdire les hébergements de plein-air (caravanes, mobil homes ...)

Conforter l'habitat résiduel existant sans permettre l'installation de nouvelles constructions et conserver les perméabilités écologiques

- Pour les secteurs d'habitat existant (hors périmètre Eiffel 1 et 2), limiter la construction de nouveaux logements à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations d'ensemble ou répondent à des besoins de diversification en matière de mixité sociale.
- Garantir les continuités physiques ou visuelles de cette zone d'habitat en limite du socle agricole, naturel et forestier.
- Limiter la division parcellaire et la densification du secteur et maintenir des perspectives visuelles entre bois, champs et rivières.

Constituer ou conforter les lisières dans les espaces emblématiques

- Aménager des percées visuelles depuis le pôle multimodal vers le grand ensemble paysager du plateau de l'abbaye de Bonlieu, mettant ainsi en valeur ce site par rapport à la centralité urbaine et commerciale existante.

## ❖ MOBILITES

### - Maîtriser le développement de la circulation automobile

Conserver les voiries routières à caractère rural. En cas d'aménagement, de mise en sécurité ou d'intégration de pistes cyclables, le gabarit doit être préservé.

### - Constituer un réseau d'itinérances sur des itinéraires protégés/réservés

Le développement de cheminements piétons et vélos doit être encouragé pour favoriser l'émergence d'un vrai réseau de découverte et de valorisation du plateau agricole de Bonlieu.

En zone urbaine, les modes actifs doivent également être favorisés vers l'accès au pôle multimodal de la gare depuis le quartier de la Brède, en prolongement des voies réservées existantes.

En zone agricole et naturelle, le déploiement de plusieurs itinéraires doux doit avoir pour objectifs :

- Réaliser une boucle des écoliers ou des sportifs, qui relierait l'école au plateau par le chemin le long de l'Antonne,
- Développer des parcours découvertes du plateau agricole visant une réappropriation des habitants de leur environnement proche.

## ❖ Définition et principaux objectifs réglementaires du zonage Types de zones

### **Les zones urbaines**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; elles se déclinent en :

#### **UA**

Zones urbaines anciennes et denses de la commune présentant une mixité de formes et de fonctions (habitats, commerces, services et équipements publics). Elle englobe le centre bourg et les hameaux historiques de Leude, Loume, Bergeon, La Brède et Baron.

#### **UB**

Zone urbaine des quartiers à dominante d'habitat dont la forme principale est constituée de constructions en pavillonnaire. Les sous-secteurs traduisent un décroissement de densité en cohérence avec l'éloignement de ces zones par rapport aux équipements.

#### **UC**

Zone urbaine peu dense avec un moindre niveau d'équipement située en limite de la zone agricole ou naturelle.

#### **UE**

Zone d'équipements publics.

#### **UY**

Zones destinées à l'implantation d'activités économiques.

### **Les zones à urbaniser**

Cette urbanisation devra s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la

meilleure utilisation des terrains ; elles se déclinent en :

### **1AU**

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour les terrains suffisamment équipés, à proximité des secteurs en développement.

### **2AU**

Secteurs non ouverts à l'urbanisation. ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat par une simple modification du PLU.

### **Les zones Agricoles, Naturelles et Forestières**

- Les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont classés en **zone A**.
- Sont classés en zone naturelle et forestière **zone N**, les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue deux zones N :

N1 qui correspond à la trame verte et bleue de la commune.

N2 qui correspond à l'habitat éparé.

### **LE PLAN DES PERIMETRES PARTICULIERS**

Comme pour le PLU de 2010, et par souci de lisibilité, le nouveau PLU comporte un deuxième plan réglementaire qui reprend les périmètres particuliers liés notamment au patrimoine protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

- périmètre de 30 mètres pour les bâtiments d'architecture remarquable,
- périmètre de 10 mètres pour le petit patrimoine rural,
- périmètre de 15 mètres pour le patrimoine végétal.

Ce plan localise aussi les périmètres des hameaux et du bourg dont les façades sont protégées, ainsi que les points de vue remarquable à préserver.

### **Éléments du petit patrimoine**

27 éléments identifiés sont inscrits au petit patrimoine de la commune.

### **Façades protégées des hameaux et du bourg**

Les façades protégées du centre Bourg, des hameaux de Baron, La Brède, Bergeon, Loume et Leude ne pourront être démolies.

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les façades en pierre de taille ou moellons ayant été enduites ou peintes devront être dégarnies pour retrouver leur état d'origine.

### **Éléments du patrimoine paysager**

28 arbres ou ensemble d'arbres sont inscrits au patrimoine paysager de la commune.

### **Les points de vue à préserver**

6 points de vue sont identifiés Par la commune afin d'être préservés.

## **1.7 - Impacts du projet de PLU**

### **❖ Au niveau agricole**

Les futures zones à urbaniser reprennent majoritairement les zones AU du PLU en vigueur.

Les 340 hectares classés en zone agricole au PLU 2010 sont augmentés de 15 hectares avec notamment la suppression d'une zone 2AU aux Places avec une constructibilité se limitant exclusivement aux besoins de l'activité agricole.

Le nouveau règlement écrit limite le changement de destination à l'hébergement hôtelier et touristique en lien avec l'exploitation, réduisant ainsi l'aménagement de nouveaux logements dans le bâti agricole.

Par ailleurs, une réflexion menée conjointement avec le SYSDAU, a permis de traduire par une orientation d'aménagement et de programmation sur le plateau agricole de Bonlieu ; cette OAP s'inscrit dans les réseaux écologiques multifonctionnels du SCOT.

**Les incidences négatives du projet sont donc quasi nulles.**

### **❖ Au niveau environnemental**

Les extensions nouvelles générées par le PLU constituent 0,95 % du territoire communal ; une zone actuellement classée en zone N bascule en zone 2AU ; toutefois cette zone protégée par un EBC ne tolère aucune nouvelle construction.

Le nouveau zonage porte à 111 hectares la surface d'espaces boisés classés contre 83 hectares sur le PLU de 2010.

Le PLU n'a pas effet direct sur les sites Natura 2000 localisés en dehors de la commune de Sainte-Eulalie.

Toutefois le maintien ou la restauration d'une bonne qualité de l'eau du réseau hydrologique est nécessaire ; la gestion des rejets de ruissellement des eaux dans le réseau hydrographique, en relation fonctionnelle avec les sites Natura 2000 est une priorité dans le projet de PLU.

## 1.8 - Déroulement et bilan de la concertation

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Eulalie en date du 10 octobre 2016 prescrivant la révision générale du PLU.

Plusieurs réunions de présentation se sont tenues :

Une réunion publique le 26 juin 2018 a présenté le PLU, cadre et contexte réglementaire, rôle, contenu et calendrier, rappel des principales orientations, présentation du PADD et traductions réglementaires du projet.

Deux réunions de présentation aux PPA, les 24 octobre 2017 et 10 juillet 2018.

Deux réunions thématiques avec les agriculteurs le 18 juin 2018 et le 5 décembre 2018 avec la Chambre d'Agriculture.

La fréquentation des réunions publiques a été estimée à environ 50 personnes lors de la réunion et 51 observations ont été inscrites dans le registre en mairie pour des demandes d'ouverture à l'urbanisation.

La délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2018 dresse le bilan de la concertation et confirme que la concertation s'est déroulée selon les modalités définies dans la délibération du 10 octobre 2016.

## 1.9 Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de la commune de Sainte-Eulalie a été transmis aux personnes publiques associées (PPA).

- Le tableau ci-dessous résume les différentes observations des PPA.

PPA	Observations	Avis
ETAT	<ul style="list-style-type: none"><li>- objectif de croissance relativement faible ;</li><li>- outils pour atteindre l'objectif LLS mis en place ;</li><li>- les possibilités de production de logements offertes par le PLU sont susceptibles de dépasser l'objectif du PADD ;</li><li>- la consommation d'espace est satisfaisante ;</li><li>- l'emplacement réservé dédié à la réalisation d'une station d'épuration est inscrit en zone inondable ; il faut trouver un autre emplacement ;</li><li>- vérifier et valider les données de prélèvements d'eau potable et présenter la perspective d'une solution alternative afin de permettre les objectifs de croissance.</li><li>- la prise en compte des risques naturels identifiés sont bien indiqués ;</li><li>- la prise en compte du risque inondation par débordement du Guâ doit être amélioré</li><li>- Les prescriptions réglementaires des zones UB et N doivent être complétées pour en limiter la constructibilité ;</li></ul>	Favorable Sous réserve de la prise en compte des observations.
CDPENAF	-retient la volonté de la municipalité de n'autoriser les	

	extensions et annexes aux bâtiments existants qu'en zone N2; -en l'absence d'identification dans les documents graphiques du PLU, les changements de destination de bâtiments situés en zone A ou N qui sont pourtant prévus par le règlement écrit ne pourront être autorisés.	Favorable avec recommandations
<b>SYSDAU</b>	-les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestiers, identifiés par le SCoT ont été intégrés dans le projet ; -le projet de zonage s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les enveloppes urbaines définies dans les atlas du document d'orientation et d'objectifs du SCoT; -la commune respecte les objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT; -les dispositions du projet de PLU confortent le développement du grand pôle d'emploi de Grand Tour ; -la commune a bien mesuré le caractère structurant de la gare TER ;	Avis favorable
<b>INAO</b>	-le projet de PLU respecte les secteurs classés en AOC en production ; -les enjeux agricoles apparaissent pris en compte ; -plusieurs EBC visant à ménager un espace de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles sont identifiés sur des parcelles plantées de vignes ; ce n'est pas à l'espace agricole de supporter les franges du développement urbain.	Favorable sous réserve de reconsidérer la délimitation EBC
<b>ODG Premières Côtes de Bordeaux et Cadillac</b>	Les lisières EBC sont implantées sur des vignobles existants, en contradiction avec les recommandations du SCoT (les lisières ne concernent pas l'existant);	Favorable sous réserve de revoir les lisières EBC
<b>RTE</b>	Les ouvrages électriques sont bien représentés et le tracé de servitudes d'utilité publique est correct, toutefois nous demandons de changer la servitude N°14. Cette servitude n'est pas compatible avec un EBC.	Favorable sous réserve.
<b>Mairie Carbon-Blanc</b>	Plusieurs projets attirent l'attention : -ER N°35 : quelle est la nécessité de créer un carrefour giratoire dans la mesure où c'est une desserte unique ? -ER N°47 et ER N° 59 : pas favorable à l'emplacement prévu de la déchetterie à la proximité de commerces de bouche et de restauration.	Favorable avec réserve
<b>Mairie Ambarès et Lagrave</b>	L'objectif d'assurer la bonne prise en compte des règlements et des intérêts supra-communaux n'est pas atteint en ce qui concerne les emplacements cadastrés AE 3, 4, 5, 6 et AD 7. Cet espace qui est destiné à l'usage industriel, artisanat et commerce n'a pas de cohésion avec les lieux avoisinants	Avis défavorable

	dépendant d'Ambarès et Lagrave.	
<b>Mairie St-Loubès</b>		Favorable

**Les éléments de réponses aux PPA sont parvenus le 17 juin 2019 et figurent en annexe 3.**

Des décisions majeures figurent dans ce document telles que :

- les 3 emplacements réservés pour les opérations de mixité sociale (n°55-56-57) sont supprimés ;
- les articles 1.2 du règlement écrit des zones U, sont modifiés pour augmenter le pourcentage de la servitude de mixité sociale sur les opérations de 9 lots ou plus :
  - Opérations de 9 à 12 lots, servitude de 40%
  - Opérations de 13 lots et plus, servitude 60%

Le rapport est complété pour prendre en compte les corrections demandées par les différents services.

### **Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête**

**Le document présenté est d'une grande clarté, facile à lire et très compréhensible. L'ensemble du dossier est clairement exposé et les illustrations sont très lisibles et pertinentes.**

**En particulier, les pièces opérationnelles du PLU : le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP sont très claires et leur interprétation n'a pas soulevé de difficultés lors des entretiens avec les visiteurs que j'ai rencontrés au cours des permanences.**

**Il est regrettable que les décisions prises suite aux avis des PPA n'est pas été incluses dans le dossier d'enquête pour une parfaite information du public.**

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

Le Maire de la commune de Sainte-Eulalie a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Sainte-Eulalie.

Par décision portant le numéro N° E19000029/33 du 20/02/ 2019, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté de Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie du 11 mars 2019. Cette enquête a débuté le 15 avril 2019 et s'est achevée le 24 mai 2019, soit une durée de 40 jours.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête , l'identité du commissaire enquêteur, les modalités de consultation

pièces du dossier en mairie ou par internet, les possibilités de faire part d'observations soit sur un registre en mairie, soit par courrier, soit par messagerie, les dates des permanences du commissaire enquêteur, les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête, la personne responsable du projet, les mesures de publicité.

Les dates et heures des permanences devant se tenir à la mairie de Sainte-Eulalie ont été définies au cours d'une réunion en mairie le 3 avril 2019 en accord avec le maire de Sainte-Eulalie et la responsable de l'urbanisme de la commune.

## **2.2 Rencontre avec le maire**

Lors de ma première rencontre à la mairie de Sainte-Eulalie, le 3 avril 2019, Monsieur le maire m'a d'abord exposé les circonstances de l'élaboration du PLU de sa commune, en m'expliquant les raisons des choix retenus, en particulier dans les secteurs d'extension de l'urbanisation (zones AU).

## **2.3 Information du public et mesures de publicité**

- Affichage :

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête apposé sur le panneau d'affichage de la mairie, à partir du 1er avril 2019 jusqu'au 25 mai 2019 inclus. Cet avis a été mis en place sous forme d'affiche de format A2 en caractères noirs, sur fond jaune. L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête. J'ai vérifié la conformité de l'affichage à l'occasion de chacune de mes permanences.

- Insertion dans la presse :

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, Le Courrier de Gironde et Les Echos Judiciaires, à deux reprises, le 29 mars et 19 avril 2019.

- Information complémentaire :

Les habitants de la commune ont été informés de la tenue de l'enquête publique dans le bulletin municipal de mars 2019 ainsi que sur le site internet de la ville.

## **2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations**

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment, ainsi que le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Sainte-Eulalie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Sainte-Eulalie ont été organisées en tenant compte de l'ouverture de la mairie

Elles ont eu lieu les jours suivants :

**- Lundi 15 avril 2019 de 9h à 12h.**

**- Jeudi 25 avril 2019 de 14h à 17h.**

**- Samedi 4 mai 2019 de 10h à 12h.**

**- Mercredi 15 mai 2019 de 9h à 12h.**



**- Vendredi 24 mai 2019 de 14h à 16h.**

Le registre d'enquête a été ouvert, paraphé et coté par mes soins.

Le dossier était, par ailleurs, consultable par internet à l'adresse [www.mairie-ste-eulalie.fr](http://www.mairie-ste-eulalie.fr) et les observations pouvaient être déposées dans le registre ou transmises soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courriel à l'adresse : [renovation-urbaine@mairie-ste-eulalie.fr](mailto:renovation-urbaine@mairie-ste-eulalie.fr)

## **2.5 Conditions d'accueil du public**

Une salle de réunion préservant la discrétion des entretiens était mise à ma disposition lors des permanences.

Les pièces du dossier m'étaient remises avant chaque début de permanence. La carte du zonage du PLU était affiché dans le bureau.

L'accueil du public n'a posé aucun problème particulier.

Lors de cette enquête, le maire, la responsable du service urbanisme et le personnel de mairie ont toujours été attentifs à mes demandes d'informations.

## **2.6 Clôture de l'enquête.**

L'enquête a pris fin le 24 mai 2019 à 17 heures, heure de fermeture de la mairie. J'ai clos le registre d'enquête le 28 mai 2019.

## **2.7 Procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

J'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête et j'ai sollicité un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours. J'ai remis ce procès-verbal à Monsieur le Maire, de Sainte-Eulalie le 5 juin 2019 (annexe n° 1).

La réponse du maître d'ouvrage transmise par courriel (annexe n° 2) du 14 juin 2019 est intégrée dans les analyses et commentaires de la partie suivante du rapport.

# **3. Analyse des observations du public**

## **3.1 Synthèse comptable des observations**

Au cours des cinq permanences, j'ai reçu 60 personnes ; 51 observations consignées ont été retenues après avoir écarté les doublons ; 45 courriers ont été remis ou expédiés et 4 courriels ont été reçus.

## **3.2. Analyses**

Les requêtes portent en majorité sur des demandes de classements de parcelles en zones constructibles :

- Des demandes concernent des souhaits de mise en constructibilité de terrains situés en zone agricole, ou des demandes de rétablissement de la constructibilité de parcelles devenues inconstructibles dans le projet de PLU ;

- Plusieurs demandes concernent la suppression ou la diminution des Espaces Boisés Classés dans la mesure où il n'existe aucune végétation ;
- Certaines demandes concernent des souhaits de changements de zonages urbains ;
- Certaines demandes concernent la suppression, le maintien ou la mise en place d'emplacements réservés en voirie et réseaux ;
- Des demandes de préservation de zones humides ou de protection de la nature ;
- Deux observations du public se rapportent à de simples demandes de renseignements sur le contenu du projet de PLU, elles ne formulent aucune remarque.

Les observations ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur inscription dans le registre, elles sont examinées dans les tableaux suivants.

	Nom	Remarque	Avis du porteur de projet
1	Mme JOUBERT Annie	<p><u>Domaine</u> : zonage</p> <p>Demande à classer en U ses parcelles 111 et 110 passées en zone A, ce qui ne lui permet pas de sauver son grand bâtiment classé au patrimoine remarquable ; les travaux de dégâts de la toiture sont trop importants.</p>	<p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain. Ces parcelles, et le bâti existant ont une vocation agricole et sont donc à ce titre intégré à la zone agricole existante. Le bâtiment peut être réhabilité pour tout projet en lien avec l'activité agricole.</p>

Avis du commissaire enquêteur :

Ces parcelles identifiées en UC dans le PLU actuel sont intégrées dans un espace urbain et n'ont pas d'activité agricole.

Le rapport de présentation présente une diminution des zones UC par leur intégration en zone N or dans le cas présent la diminution a été intégrée en zone A sans justifier du caractère agricole des terres concernées.

J'émet un avis favorable au maintien de ces parcelles en zone UC.

2	M. DUBRULLE et BORIES	<p><u>Domaine</u> : zonage</p> <p>Demandent d'étudier le classement des parcelles AH 0026 et AH 0027 en UBb, actuellement en zone UC ; ceci permettra de rentrer dans le règlement de zonage afin de pouvoir procéder à une construction.</p>	<p>Le passage de ces parcelles en zone UB (zone urbaine desservie par l'assainissement collectif) sera envisageable une fois que les extensions du réseau d'assainissement collectif seront réalisées par la communauté de communes du secteur de Saint Loubès. (Projet inscrit au schéma communal d'assainissement).</p>
---	-----------------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur de projet.

3	M. TAPON	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Demande que le chêne isolé sur sa parcelle AM 201 puisse être identifié sans être classé en EBC.</p> <p>Le classement EBC m'interdit toute construction.</p>	L'espace boisé classé a été supprimé pour privilégier une identification du chêne au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine végétal protégé n°104).
---	----------	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable à cette décision de supprimer le classement EBC.

4	M. PAYOVITCH Max	<p><u>Domaine</u> : zonage</p> <p>Vient s'assurer que son projet présenté pour le morcellement de sa parcelle soit toujours d'actualité.</p>	Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain. La parcelle est éloignée du centre bourg et n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Dans ce secteur de la commune, seule la construction d'annexe à la construction existante est autorisée.
---	------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur de projet.

5	M. Me MALLET	<p><u>Domaine zonage</u> :</p> <p>Demande à maintenir leurs parcelles AH 200 et 203 en zone 2Aub.</p> <p><u>Domaine</u> : OAP</p> <p>En désaccord avec le projet de PLU présenté ; nous avons proposé un projet d'aménagement cohérent à la mairie sur les parcelles AH200, 203, 228, 229, 230 et 240 ; ces parcelles sont idéalement situées à 5 mn du centre bourg.</p> <p>Ce projet finalisé en 2018 par un aménageur, architecte et géomètre et présenté à la mairie</p>	<p>Les lois Grenelle et ALUR ont fortement contraint les territoires avec notamment l'objectif de diminuer les zones à urbaniser afin de favoriser la densification du tissu urbain existant. Dans la continuité du PLU approuvé en 2010, et de manière logique, ce sont toutes les zones 2Aub du PLU qui ont été prioritairement supprimées pour répondre à cet enjeu, c'est-à-dire les réserves foncières prévues pour le très long terme par le PLU de 2010.</p> <p>Toutefois, la parcelle AH200 est située en 1<sup>ère</sup> ligne de front bâti de la rue Boulière, et est localisée en « dent creuse » entre les</p>
---	--------------	--	---

		<p><i>n'a pas été retenu et les parcelles AH 200 et AH 203 initialement en zone 2AUb sont passées en zone A.</i></p> <p><i>Nous demandons à intégrer ce qui pourrait être un Bouliere 3 dans le projet global ; nous sommes disposés à participer aux différents aménagements collectifs nécessaires.</i></p>	<p><i>parcelles bâties AH130-131 et 133. Elle sera donc intégrée en zone UC.</i></p>
--	--	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis conforme à l'avis du porteur de projet.*

6 @	M. COLLON Serge	<p><u>Domaine</u> : zonage</p> <p><i>Demande à requalifier sa parcelle 110 en zone constructible :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Parcelle antérieurement constructible,</i></li> <li>- <i>En 2001 classée en zone A comme les parcelles adjacentes 111,112 et 113.</i></li> <li>- <i>Cette dernière a obtenu un permis de construire en 2011</i></li> <li>- <i>ma parcelle est définie avec un EBC de clôture ce qui est inexistant,</i></li> <li>- <i>Tous les réseaux nécessaires sont présents et l'accès est existant et attaché à la parcelle.</i></li> </ul>	<p><i>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain. La parcelle AD110 se situe en 2ème ligne, le long de la zone agricole. Son urbanisation contribuerait à un étalement urbain.</i></p> <p><i>Par ailleurs, l'objectif des espaces boisés classés (qui peuvent être existants ou à créer) est bien de créer une zone tampon entre la zone urbaine et la zone agricole afin d'éviter les conflits d'usage mais aussi de recréer en limite de parcelle des espaces verts, porteurs de diversité et jouant un rôle de brise vent anti-érosif et freinant l'écoulement des eaux.</i></p> <p><i>L'Espace Boisé Classé est donc maintenu.</i></p>
--------	-----------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

*La parcelle A 110 classée en zone A n'a pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis plusieurs dizaines d'années.*

*Elle est à proximité des réseaux et bordée de parcelles classées en UB. Cette parcelle intégrée dans le hameau existant forme "une dent creuse" et ne participerait pas à l'étalement urbain.*

*Le classement en zone A ne peut se déduire de la proximité agricole ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune, encore faut-il que la parcelle présente des caractéristiques d'activité agricole, potentiel agronomique des terres, de nature à justifier ce choix.*

*L'EBC nécessaire pour créer une zone tampon serait donc décrit aux limites de la parcelle 23.*

*J'émet un avis favorable à cette requête.*

7	M. MERCIER Jean	<p><u>Domaine</u> : dossier</p> <p>Signale une erreur sur le plan du réseau d'assainissement entre les propriétés de M. MAINSON et la mienne. Sur la carte le réseau traverse ma propriété, or sur le terrain il traverse la propriété de M. MAINSON.</p>	L'erreur sera rectifiée sur le plan du réseau d'eaux usées du schéma directeur d'assainissement
---	-----------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agit bien d'une erreur qui sera rectifiée.

8	M. DUPUIS	Doit envoyer un mail concernant AII, AA60 et 136	<p>Les lois Grenelle et ALUR ont fortement contraint les territoires avec notamment l'objectif de diminuer les zones à urbaniser afin de favoriser la densification du tissu urbain existant. Dans la continuité du PLU approuvé en 2010, et de manière logique, ce sont toutes les zones 2AUb du PLU qui ont été prioritairement supprimées pour répondre à cet enjeu, c'est-à-dire les réserves foncières prévues pour le très long terme par le PLU de 2010. C'est le cas notamment pour une partie de la parcelle AI0001 qui bascule entièrement en zone naturelle N2.</p> <p>La parcelle AA136 reste en zone urbaine à l'instar des parcelles voisines.</p> <p>Une partie de la parcelle AA60 est ouverte à l'urbanisation afin de recevoir les projets de développement urbain. Toutefois, afin de conserver les équilibres d'urbanisation sur l'ensemble du territoire les zones ouvertes à l'urbanisation se localisent sur 3 secteurs stratégiques de la commune : entrée de ville de l'avenue Eiffel, pôle d'équipements rue Portmann et ce dernier site. L'ouverture de la zone 2AU Boulière (AA60 2<sup>ème</sup> partie) se fera en 2<sup>ème</sup> temps en fonction des programmes de logements réalisés sur les 3 sites IAU identifiés.</p>
---	-----------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur de projet.

9	Mme RIVA-BAZIEU	<p><u>DOMAINE</u> : zonage et EBC</p> <p>Concerne la parcelle n° 23 à Antonne qui est</p>	La commune s'est efforcée de conserver les Espaces Boisés Classés existants au PLU approuvé en 2010 comme c'est le cas pour cet
---	-----------------	---	---

		classée N1-EBC ce qui est incompréhensible. Je demande le classement de cette parcelle en constructible.	EBC. Ce classement a pour but d'encourager la préservation des arbres existants et la plantation d'espaces boisés, qui, dans ce secteur confortent la valeur patrimoniale du hameau d'Antonne et créent un filtre paysager de transition avec l'habitat pavillonnaire linéaire de l'avenue Gustave Eiffel. L'EBC est donc maintenu.
--	--	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur de projet.

10	M. COURJAUD Jean Mme COURJAUD Marie Claire M. COURJAUD Sébastien	<u>Domaine</u> : zonage  Propriétaires des parcelles AO 85 rue Arthur Rimbaud et AO 24 au Friand nous contestons le classement en zone agricole et le classement EBC ; en effet nos parcelles sont cernées par des maisons ; une parcelle voisine dans le même alignement a été déclarée constructible ; aucune activité agricole est exercée sur ces parcelles depuis plus de 20 ans. Nous demandons le classement UC.	Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain. Par ailleurs, afin de limiter l'étalement urbain et d'assurer une meilleure cohabitation entre les différents espaces, une attention particulière est donnée aux espaces d'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels qui constituent des limites à l'urbanisation. Pour assurer cet espace de transition, le PLU prévoit notamment la création d'Espaces Boisés Classés entre les zones urbaines et les zones agricoles. De plus, conformément au SCOT de l'agglomération bordelaise, des zones sanctuarisées viticoles doivent être respectées. Ce secteur de la commune est identifié par le SCOT en zone A5 (terroir viticole à préserver).
----	---	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur du projet ; des directives supra-communales imposent la préservation du terroir viticole.

11	M. REDONNET	<u>Domaine</u> : EBC  Demande à retirer l'EBC placé sur ma parcelle n° 20 rue Joséphine.	Cet espace qui est déjà arboré présente un intérêt réel dans ce secteur qui juxtapose habitat peu dense et zone agricole. Ce classement a pour but d'encourager la préservation des arbres existants et la plantation d'espaces boisés qui créent un filtre paysager de transition avec l'habitat pavillonnaire et la vigne. L'EBC est donc maintenu.
----	-------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis conforme à l'avis du porteur du projet.*

12	M. LITZLER	<p><u>Domaine</u> : zonage</p> <p>Ma propriété est constituée de deux parcelles contiguës n° 233 en UC et 228 en A ; je n'ai pas la possibilité de construire mon garage sur la 233 (pas assez de recul) ; je demande le classement de la parcelle 228 (869 m2) en zone UC.</p>	<p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain. La parcelle AE228 se situe en 2ème ligne, le long de la zone agricole. Son urbanisation contribuerait à un étalement urbain.</p>
----	------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Je suis favorable pour l'ouverture d'une partie de la parcelle 228 en constructible afin de permettre à ce propriétaire de construire un garage. Cette parcelle ne présente aucune activité agricole et aucun potentiel agronomique ou économique. La construction envisagée sera contiguë à la construction actuelle et présentera une urbanisation très douce aux vues de l'ensemble du projet communal.*

14	M. Mme MICHOT Dominique	<p><u>Domaine</u> : zonage et EBC</p> <p>Nous demandons que notre parcelle AY 102 reste en zone UC alors qu'elle passerait en zone A et EBC dans le PLU présenté.</p>	<p>La parcelle est réintégrée en zone UC telle qu'initialement classée dans le PLU de 2010 pour prendre en compte l'existence de cette maison non reportée sur le plan cadastral. L'EBC est décalé le long de la zone UC rectifiée.</p>
----	-------------------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis favorable à cette décision.*

15	M. MARC Raymond	<p><u>Domaine</u> : Emplacement réservé</p> <p>Demande la levée de l'emplacement réservé n° 57 dans la mesure où le projet du promoteur immobilier est avorté ; je viens d'acheter cette parcelle et compte y construire une maison.</p>	<p>Les 3 emplacements réservés pour les opérations de mixité sociale (55/56/57) ont été supprimés pour privilégier, à travers le règlement écrit, une mixité sociale à travers les opérations d'habitat groupé sur l'ensemble des zones urbaines. (Cf. réponses aux PPA)</p>
----	-----------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis favorable à cette décision.*

16	M. SAINT MARTIN Nicolas	<p><u>Domaine :</u> Zonage</p> <p>Propriétaire de la parcelle N° 36, je propose que cette parcelle soit classée constructible et ouverte pour la construction de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain.</p> <p>Par ailleurs, afin de limiter l'étalement urbain et d'assurer une meilleure cohabitation entre les différents espaces, une attention particulière est donnée aux espaces d'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels qui constituent des limites à l'urbanisation. Pour assurer cet espace de transition, le PLU prévoit notamment la création d'Espaces Boisés Classés entre les zones urbaines et les zones agricoles.</p> <p>De plus, conformément au SCOT de l'agglomération bordelaise, des zones sanctuarisées viticoles doivent être respectées. Ce secteur de la commune est identifié par le SCOT en zone A5 (terroir viticole à préserver).</p>
----	----------------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur du projet. Cette proposition pourra être étudiée lors d'une prochaine révision du PLU.

17	Mme AMANIEUX SABATIER	<p><u>Domaine :</u> Zonage</p> <p>En vertu d'un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, la parcelle AM 68 doit rester en UC, comme les parcelles AM 69, AM 49,48,47.</p>	<p>Les lois Grenelle et ALUR ont fortement contraint les territoires avec notamment l'objectif de diminuer les zones à urbaniser afin de favoriser la densification du tissu urbain existant. Ainsi, la révision du PLU, lancée en 2016, a entraîné une réflexion à l'échelle du territoire pour déterminer les zones à urbaniser en priorité et les secteurs à réintégrer en zone naturelle ou agricole. Les parcelles AM 47-48-49 et 69 se situent en 2<sup>ème</sup> ligne de l'habitat éparé existant chemin de Canerrate, sont éloignées du centre bourg ou des pôles d'équipements, et ne constituent, à ce titre, pas un secteur à urbaniser en priorité. Par ailleurs, ces parcelles se localisent le long du ruisseau du Moulin et participent à la trame verte et bleue que s'efforce de protéger la commune à travers un classement en zone naturelle.</p>
----	--------------------------	---	---



			<p>Ainsi, ces parcelles, préservées de toute minéralisation, représentent un potentiel naturel à protéger à travers un zonage N.</p> <p>.</p>
--	--	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation présente la diminution des zones UC imposée conformément aux directives supra-communales, par leur intégration en zone N. Ces parcelles participent à la trame verte et bleue du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Ces parcelles ne peuvent pas réintégrer le classement en zone A ; elles passent en zone N.

18 @	M. MAUREL François	<p><u>Domaine</u> : Patrimoine architectural</p> <p>Le changement de destination des constructions ayant un intérêt patrimonial et architectural permet-il de transformer l'ancien lavoir défini dans la fiche 7, vers la destination d'hébergement hôtelier/touristique avec une surface plancher de 250 m<sup>2</sup> ?</p> <p>Même question pour la nymphée de Belle Assise avec une surface totale de 49 m<sup>2</sup> ?</p> <p>Par ailleurs nous déposons le dossier concernant la demande d'installation de l'Orangerie éphémère pour avis.</p>	<p>Le château de Bellassise et ses dépendances ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet de changement de destination vers une activité d'hébergement hôtelier ou touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme</li> <li>- la surface de plancher de la construction créée ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>- ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,</li> <li>- respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,</li> </ul> <p>L'implantation d'une construction temporaire est soumise aux dispositions du code de l'urbanisme (article R421-5), de même que les constructions saisonnières (L432.1 et suivants du code de l'urbanisme).</p>
---------	--------------------	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du porteur du projet.

19	Mme MONTEILS Noëlle	<u>Domaine</u> : Logements sociaux	Le parc de logements locatifs sociaux présente un fort taux d'occupation. La vacance
----	---------------------	------------------------------------	--

		<p><i>Quel est le taux d'occupation actuel des logements sociaux à Sainte-Eulalie ? Il paraît superflu de construire des logements sociaux à Boulière car tous ceux construits ne semblent pas occupés.</i></p> <p><u>Domaine</u> : Environnement</p> <p><i>. Peut-on avoir le taux de particules fines et autres polluants dus aux impacts d'exploitations industrielles et à l'autoroute ? . Que peut-on faire pour diminuer la circulation des poids lourds sur l'autoroute pour éviter les gros problèmes de circulation et les problèmes de pollution ?</i></p>	<p>observée sur ce parc géré par les bailleurs sociaux (&lt; 2 %) n'est due qu'au phénomène de rotation, très faible sur la commune (déménagement, travaux de rafraîchissement ...).</p> <p>Les informations concernant la pollution atmosphérique sont disponibles à échelle régionale sur le site Atmo Nouvelle-Aquitaine, le nouvel observatoire régional de l'air - <a href="https://www.atmo-nouvelleaquitaine.org">https://www.atmo-nouvelleaquitaine.org</a></p> <p>La régulation de la circulation des poids lourds sur l'autoroute relève de la compétence de l'État et ne peut être traitée à travers un document de planification communal.</p>
--	--	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du porteur du projet.

20	M. Mme MALLET	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p><i>En complément de la contribution n°5, nous vous proposons de réintégrer notre parcelle AH200 ainsi qu'une partie de l'AH203 en zone UC afin d'éviter une rupture dans l'urbanisation de la rue François Boulière. Le reliquat de la parcelle AH203 pourrait être intégré dans une zone 2Aub pour pouvoir à moyen terme créer une zone d'habitation mixte.</i></p>	Cf. réponse n°5
----	---------------	--	-----------------

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du porteur du projet.

21	M. DUPAS	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p><i>Demande à reclasser sa parcelle</i></p>	Les lois Grenelle et ALUR ont fortement contraint les territoires avec notamment l'objectif de diminuer les zones à urbaniser afin de favoriser la
----	----------	--	--

		<p>AH230 en zone UC ; cette parcelle avait bénéficié d'un certificat d'urbanisme en 2009. Ce terrain est situé au milieu d'autres constructions et bénéficie de tous les réseaux.</p>	<p>densification du tissu urbain existant. Ainsi, la révision du PLU, lancée en 2016, a entraîné une réflexion à l'échelle du territoire pour déterminer les zones à urbaniser en priorité et les secteurs à réintégrer en zone naturelle ou agricole. Les parcelles AH230, 240 et 228 se situent sur un secteur déjà fortement impacté par le mitage et l'urbanisation linéaire que le PLU souhaite contenir en zonage N2 ; Les parcelles sont éloignées du centre bourg ou des pôles d'équipements, et ne constituent, à ce titre, pas un secteur à urbaniser en priorité.</p> <p>De plus, conformément au SCOT de l'agglomération bordelaise, des zones sanctuarisées viticoles doivent être respectées. Ce secteur de la commune est identifié par le SCOT en zone A5 (terroir viticole à préserver).</p>
--	--	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du porteur du projet dans la mesure où des directives supra-communales imposent des limites d'enveloppe urbaine du PLU.

22	M. Mme NAUD Pierre	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Demande à supprimer le classement EBC inscrit sur son terrain AD 54 dans la mesure où il n'y a aucune végétation.</p>	<p>L'Espace Boisé Classé (qui peut être existant ou à créer) inscrit au PLU de 2010 a été réduit pour prendre en compte le bâti existant.</p>
----	--------------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

Effectivement cet EBC doit être réduit.

23 @	M. MOREAU Luc ME MANETTI	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p>Demande le changement de classement de l'intégralité des parcelles cadastrées AK 14 et AK 15 en zone N. Ces parcelles servent de vase d'expansion lors de fortes précipitations</p>	<p>Au regard de l'ensemble des éléments et reportage photographique portés à la connaissance de la commune, les parcelles AK 14 et AK 15 pour partie sont intégrées en zonage naturel afin de préserver la richesse de la biodiversité qu'elles abritent (espèces protégées comme le crapaud calamite), et afin de préserver la zone d'expansion lors de phénomènes de fortes pluies pour prévenir tout risque d'inondation. De même, au regard du foncier public encore disponible en termes</p>
---------	-----------------------------	---	---

			d'équipements sportifs et de ces nouveaux éléments, l'emplacement réservé n°43 est supprimé afin de répondre aux mêmes enjeux que cités ci-dessus.
--	--	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu des éléments constatés j'émet un avis favorable à cette proposition.

24	M. DUVERGE	<p><u>Domaine : Zonage</u></p> <p><i>Demande que soit entièrement classées en zone UC les parcelles 13 et 14 (à minima le classement de la parcelle 14) au motif que ces terres n'ont aucune vocation agricole, ne présentent aucun potentiel agronomique, biologique ou économique de nature à justifier un classement en zone A. Le classement en zone A ne peut se déduire de la seule proximité de terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune.</i></p> <p><i>Le classement en zone A d'une parcelle supportant déjà une construction est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.</i></p>	<p>Les lois Grenelle et ALUR ont fortement contraint les territoires avec notamment l'objectif de diminuer les zones à urbaniser afin de favoriser la densification du tissu urbain existant. Ainsi, la révision du PLU, lancée en 2016, a entraîné une réflexion à l'échelle du territoire pour déterminer les zones à urbaniser en priorité et les secteurs à réintégrer en zones naturelle ou agricole. Ce secteur est déjà impacté par une urbanisation linéaire que le PLU souhaite contenir. Les parcelles sont éloignées du centre bourg ou des pôles d'équipements, et ne constituent, à ce titre, pas un secteur à urbaniser en priorité.</p> <p>Toutefois, la parcelle AS 14 déjà bâtie sera intégrée en zone UC.</p> <p>La parcelle AS 12 supportant une maison d'habitation et n'ayant pas de vocation agricole est sortie de la zone A et est intégrée à la zone naturelle de Mignard.</p>
----	------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

Les parcelles AS 12 et AS 14 déjà construites intègrent la zone UC ; maintenant la parcelle AS 13 comprise entre ces deux présentes parcelles, n'ayant aucune vocation agricole ni aucun potentiel agronomique, biologique ou économique de nature à justifier un classement en zone A, doit également intégrer la zone UC.

26	M. SUIRE Jacques	<u>Demande si sa maison située 2519 rue Arthur Rimbault est classée au titre des bâtiments remarquables.</u>	La propriété est classée comme élément du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n°33
----	------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse.

27	M. BORIES-DUBRULLE	<p><u>Domaine</u> : Règlement</p> <p>Demande la révision du règlement d'urbanisme notamment la distance contraignante des 10 m de distance par rapport aux limites de propriétés.</p>	<p>En raison de leur localisation plus éloignée des zones denses, la collectivité souhaite protéger ces secteurs des divisions parcellaires exponentielles sur ces terrains sous-équipés, non destinés à recevoir une densification conséquente. Ainsi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU de 2010 sont conservées, à savoir un retrait de 10 m en zone UC.</p>
----	--------------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

*J'émet un avis conforme au porteur du projet.*

28	Mme Isabelle COQUAUD épouse CONTI	<p><u>Domaine</u> : Information</p> <p>Habitant Paris, je suis choquée de ne pas avoir été avertie de la réunion de concertation de 2018</p> <p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p>Demande que la parcelle AK 44 classée A dans la révision du PLU puisse être classée en U pour la partie située près de la partie du lieudit « La Barouteyre ».</p> <p>Ce terrain est raccordé à l'ensemble des réseaux ; au nord des constructions sont présentes sur le terrain.</p>	<p>Les modalités de publicité concernant la concertation préalable et l'enquête publique ont été respectées.</p> <p>Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la priorité est donnée à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la densification des espaces déjà urbanisés, notamment le développement des enveloppes urbaines autour des pôles de vie existants, afin de contenir tout mitage ou étalement urbain.</p> <p>La parcelle AK 44 se situe dans un secteur agricole éloigné du centre bourg et des pôles d'équipements.</p> <p>Conformément au SCOT de l'agglomération bordelaise, des zones sanctuarisées viticoles doivent être respectées. Ce secteur de la commune est identifié par le SCOT en zone A5 (terroir viticole à préserver).</p>
----	-----------------------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

*La révision du PLU a fait l'objet de communications dans la presse, d'affichages en Mairie, publications dans les magazines municipaux et sur le site Web de la commune. La publicité de cette révision est donc conforme à la réglementation.*

*Avis conforme à celui du porteur du projet dans la mesure où des directives supra-communales imposent des limites d'enveloppe urbaine du PLU.*

29	M. BOBE-CUNY	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p>Je souhaite garder le zonage du PLU actuel en UC pour les parcelles AE</p>	<p>Une division de terrain ayant été accordée sur l'ancien PLU, le zonage est modifié pour prendre en compte les parcelles AE 216 et 204 en zone UC</p>
----	--------------	--	---

		216, AE 204, AE 215 et AE 201. Plusieurs sont couvertes par des habitations et pour d'autres d'une déclaration préalable.	
--	--	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du porteur du projet.

30	Mme COURJAUD M. WAEGENBERGER	<p><u>Domaine</u> : Projet global</p> <p>Concernant les parcelles AZ 0143 et AZ 0144 frappées d'une réserve pour le projet B, souhaitent connaître la durée de blocage de ces terrains</p>	<p>L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet de définir des périmètres au plan de zonage où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites. Cette réglementation est valable pour une <u>durée de cinq ans</u> et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Le projet de suppression des passages à niveau étant d'intérêt national, la commune ne possède pas à ce jour de calendrier précis sur ce projet mené par SNCF réseaux. Toutefois, SNCF réseaux s'est engagé à se rapprocher rapidement des propriétaires fonciers susceptibles d'être impactés.</p>
----	---------------------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette réponse.

31	M. NEYRAUD Francis	<p><u>Domaine</u> : Projet quartier La BREDE</p> <p>Avis défavorable au projet de construction sur la parcelle AY 58 car toute la partie basse du projet est située en zone agricole, Il n'y a aucun réseau d'assainissement collectif et une forte augmentation de véhicules est à prévoir dans ce petit village. Un autre lotissement avec 25 logements sociaux serait en préparation sur la parcelle Chai Guillot (AY 58) préemptée par la municipalité. Je suis opposé à ce projet.</p>	<p>Les 3 emplacements réservés pour les opérations de mixité sociale (55/56/57) ont été supprimés pour privilégier, à travers le règlement écrit, une mixité sociale à travers les opérations d'habitat groupé sur l'ensemble des zones urbaines. (Cf. réponses aux PPA)</p> <p>L'objectif des espaces boisés classés (qui peuvent être existants ou à créer) est bien de créer une zone tampon entre la zone urbaine et la zone agricole afin d'éviter les conflits d'usage mais aussi de recréer en limite de parcelle des espaces verts, porteurs de diversité et jouant un rôle de brise vent antiérosif et freinant l'écoulement des eaux. Les espaces Boisés Classés sont donc maintenus.</p>
----	--------------------	---	---

		<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Refus de classer les fonds de jardin en EBC.</p> <p>Il ne paraît pas raisonnable que dans une zone où l'on impose des limites séparatives à 10 m on se paye le luxe de neutraliser 450 m<sup>2</sup> par parcelle, les rendant inconstructibles.</p>	
--	--	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé n° 56 est supprimé ; comme justement remarqué par Monsieur NEYRAUD il n'est pas raisonnable de concentrer tous les logements sociaux dans un seul quartier ; par ailleurs le PADD qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme demande d'urbaniser en priorité les zones bénéficiant du réseau d'assainissement collectif, ce qui n'est pas le cas dans ce secteur.

En ce qui concerne les EBC, le Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise demande de créer une bande boisée arborée ou de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces non bâtis. L'implantation de ces espaces de transition boisé, l'aménagement de cette zone boisée est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination.

32	M. Mme CHATAIGNIER	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Demandent à lever le classement EBC de leur parcelle AY62 ; le respect des distances de protection des arbres sera respecté.</p>	L'Espace Boisé Classé (qui correspond à des chênes remarquables qui jouent le rôle de filtre paysager avec la zone agricole) a été réduit de 30% pour assurer à minima la préservation des arbres existants.
----	--------------------	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette décision de réduction de l'EBC.

33	M. DUMAS	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Demande à retirer le classement EBC, du moins le réduire sur mes parcelles 3 et 6.</p>	<p>L'objectif des espaces boisés classés (qui peuvent être existants ou à créer) est de recréer en limite de parcelle des espaces verts, porteurs de diversité et jouant un rôle de brise vent anti-érosif et freinant l'écoulement des eaux. Les parcelles concernées jouxtent le ruisseau du Moulin. Cet EBC permet de conforter la trame verte et bleue et constitue un réel atout de biodiversité à proximité immédiate du pôle éducatif Saint Exupéry.</p> <p>Les espaces Boisés Classés sont donc maintenus.</p>
----	----------	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Je suis favorable à la réduction de l'EBC à l'identique des parcelles encadrantes (2, 7,1,5)*

34	Mme GRILLET	<p><u>Domaine : Emplacement réservé</u></p> <p>Ma parcelle 93 est frappée d'un emplacement réservé, N° 6. Je ne souhaite pas être alignée une deuxième fois. L'alignement initial n'a pas été respecté par les constructions des cinquante dernières années et l'alignement effectué en 1967 n'a pas été apprécié correctement par la municipalité.</p>	<p>Au regard des éléments apportés par Mme Grillet et de l'historique de ce dossier, l'emplacement réservé n°6 est supprimé.</p>
----	-------------	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends note de cette décision à laquelle je suis favorable.*

35	M. MOREAU Luc	<p><u>Domaine : Règlement</u></p> <p>Propose l'augmentation du périmètre de protection à 20 m des arbres remarquables identifiés pour une protection efficiente.</p> <p><u>Domaine : Zonage</u></p> <p>Demande l'ajout de zonage EBC et le classement d'arbres remarquables sur sa propriété.</p>	<p>Afin d'assurer une meilleure protection, le périmètre de protection des arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est porté à 20m.</p> <p>Les espaces boisés classés proposés (1, 2, 3, 4, 5, 10) sont acceptés et le zonage est mis à jour en conséquence.</p> <p>Les arbres remarquables (7, 8, 9) sont ajoutés à la fiche n°99.</p>
----	---------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Je ne suis pas favorable à l'augmentation du périmètre de protection des arbres remarquables dans le cadre de cette enquête publique ; en effet aucun élément scientifique n'est apporté pour apprécier le bénéfice obtenu en regard des contraintes qui seront occasionnées aux différents propriétaires ; ces derniers n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer sur ce sujet.*

*J'émet un avis favorable aux classements EBC demandés.*

36	M. DUBRULLE Daniel Mme BORIES	<p><u>Domaine : Règlement d'urbanisme</u></p> <p>Demande l'assouplissement ou l'ajout de dispositions spécifiques</p>	<p>Cf. réponse 27</p> <p>En raison de leur localisation plus éloignée des zones denses, la vitesse de circulation sur les voies</p>
----	----------------------------------	---	---



		concernant les mesures de distance à l'axe de la voie et aux limites séparatives au motif de contraintes techniques ou autre ajustement de nature à rendre effective la constructibilité de ces parcelles.	desservant les terrains de la zone UC peut être plus importante. Le recul de 20 m permet de sécuriser les accès sur ces parcelles et prémunit la collectivité de division parcellaire sur ces terrains sous-équipés, non destinés à recevoir une densification conséquente.
--	--	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

*J'émet un avis conforme à celui du porteur du projet.*

37	M. Mme DUPUY Bertrand	<p><u>Domaine :</u> Zonage</p> <p>Nos parcelles AA60, AII sont classées actuellement respectivement en 2AUa, 2AUb partie médiane et UC partie haute. Le projet de PLU présenté classe mes parcelles respectivement en 1AU pour une partie de la parcelle AA60, le reste en 2 AU. La parcelle AII est classée en N2 en totalité.</p> <p>En respectant les orientations du PADD, nous proposons de passer en 1AU la totalité de la parcelle AA60 ainsi que la partie médiane de la parcelle AII, le reste de la parcelle AII restant en N2.</p>	Cf. réponse 8
----	-----------------------	---	---------------

Avis du commissaire enquêteur :

*Une partie de la parcelle AI0001 bascule entièrement en zone naturelle N2.*

*La parcelle AA136 reste en zone urbaine à l'instar des parcelles voisines.*

*Une partie de la parcelle AA60 est ouverte à l'urbanisation afin de recevoir les projets de développement urbain. Toutefois, afin de conserver les équilibres d'urbanisation sur l'ensemble du territoire les zones ouvertes à l'urbanisation se localisent sur 3 secteurs stratégiques de la commune : entrée de ville de l'avenue Eiffel, pôle d'équipements rue Portmann et ce dernier site. L'ouverture de la zone 2AU Boulière (AA60 2<sup>ème</sup> partie) se fera en 2<sup>ème</sup> temps en fonction des programmes de logements réalisés sur les 3 sites 1AU identifiés.*

38	Me BORIES Lucile Adjointe urbanisme	<p><u>Domaine :</u> Règlement</p> <p>Pour plus de lisibilité, précise le calcul de places de stationnement pour les restaurants dans l'article 2.3.2 de toutes les zones U et AU : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle ou de terrasse de restaurant.</p>	Intégration du complément de définition dans le règlement écrit.
----	--	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis favorable à cette proposition.*

39	M. Mme MARIE	<p><u>Domaine :</u> Emplacement réservé</p> <p><i>Nous demandons la création d'un emplacement réservé sur les parcelles 13 et 14 afin de créer une voie donnant accès depuis la rue Arthur Rimbault au chemin du Friand qui permettrait l'accès aux engins de secours au droit de notre maison.</i></p>	L'emplacement réservé pour l'aménagement d'un accès pour les services de secours est reporté sur le plan de zonage.
----	--------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends note de cette décision.*

40	M. Mme BOURGAREL.	<p><u>Domaine :</u> Emplacement réservé</p> <p><i>Nous nous opposons à l'emplacement réservé 28a qui est non justifié et ne correspond à aucun intérêt général mais désenclaver le terrain de M. Mme HOCQUELET, aujourd'hui inconstructible.</i></p>	Les emplacements réservés n°28 a et b, déjà inscrits au PLU de 2010, ont pour finalité le désenclavement du quartier Magellan par la création d'une voie Marco Polo. Ce projet a fait l'objet de diverses délibérations, et la commune finalise actuellement les acquisitions foncières préalables nécessaires à l'aménagement d'une future voie.
----	-------------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends acte de cette décision.*

41 @	Mme MICHOT Elodie	<p><u>Domaine :</u> Zonage</p> <p><i>Il y a une erreur dans le zonage de la parcelle AY 102 ; en effet la maison de mes parents est bien construite sur cette parcelle référencée UC sur le PLU actuel ; classée en zone A sans construction je vous demande de corriger cette erreur.</i></p>	Cf. réponse 14
---------	-------------------	--	----------------

Avis du commissaire enquêteur :

*La parcelle est réintégrée en zone UC telle qu'initialement classée dans le PLU de 2010 pour prendre en compte l'existence de cette maison non reportée sur le plan cadastral. L'EBC est décalé le long de la zone UC rectifiée.*

42	1 <sup>er</sup> Côtes de Bordeaux	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p><i>Les lisières EBC sont implantées sur des vignobles existants et sont très importantes ; ceci engendrera des nuisances dans l'exploitation des vignobles en place.</i></p> <p><i>Conformément aux recommandations du SCoT, les lisières doivent être prises en compte dans les nouveaux projets urbains ou viticoles par le propriétaire du terrain mais ne concerne pas l'existant.</i></p> <p><i>Nous demandons la révision des lisières EBC.</i></p>	<p>L'objectif de la commune est bien de créer une zone tampon entre la zone urbaine et la zone agricole afin d'éviter les conflits d'usage mais aussi de recréer en limite de parcelle des espaces verts, porteurs de diversité et jouant un rôle de brise vent antiérosif et freinant l'écoulement des eaux. Toutefois, la commune reprend certains EBC positionnés sur des parcelles actuellement exploitées en vignes en particulier quand ces EBC n'existent pas sur le PLU de 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression de l'EBC sur la parcelle AE 144 ;</li> <li>- Les EBC (déjà reportés au PLU en 2010) situés sur la parcelle AE14p seront réduits à une bande de 8 m de part et d'autre de la limite entre zone UC et A afin de ne pas recouvrir la vigne existante ;</li> <li>- Concernant les EBC situés le long des parcelles AE22p et AE110p, ainsi que la parcelle AH 45, la commune maintient l'EBC et ce dans le but de conserver la zone de recul de 15m empêchant toute construction le long de cet EBC assurant ainsi la préservation de l'activité viticole voisine.</li> <li>- Pour la parcelle AH61, suppression de l'EBC (chênes protégés au titre du L151-19 n°108).</li> <li>- Pour la parcelle AH68, maintien de l'EBC existant au PLU de 2010 qui protège la haie bocagère en cours de plantation.</li> <li>- Pour les parcelles AS3, 1 et 32, parcelle AK28 maintien des EBC existants au PLU de 2010 (boisements existants, haies bocagères maintenant les rives de fossés...).</li> <li>- Pour la parcelle AM 31, cet espace boisé classé permet de préserver la ripisylve situé le long du ruisseau et s'inscrit dans l'objectif de trames vertes et bleues à protéger. Cet EBC n'empêche en rien l'exploitation viticole de la parcelle mais affiche une volonté locale d'incitation à la plantation de filtres végétaux entre agriculture et zones naturelles protégées.</li> </ul>
----	-----------------------------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis favorable aux propositions du porteur de projet.*

43	Mme MARES Laure	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p><i>Je demande de préserver nos arbres et nos terres agricoles, aussi : Les parcelles AO 85 et AO 24 doivent rester agricole. La grange de Mme Joubert ne doit pas être vendue à un promoteur. L'arbre de la parcelle AM 201 doit être protégé et classé en EBC. Sur les parcelles AH 0026 et AH 0027 il ne doit pas y avoir de construction.</i></p>	<p>- Les parcelles cadastrées AO7, 24, et 87 restent en zone agricole.</p> <p>- L'arbre cadastré AM 201 reste protégé mais sur la base de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les parcelles AH26 et 27 restent en zone UC tant qu'elles ne sont pas desservies par l'assainissement collectif.</p>
----	-----------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Je prends note de ces remarques.*

44	GFA Domaine du Terrefort	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p><i>Notre domaine comprend un chai sur la parcelle AL 115. Cette parcelle, suite au développement de l'urbanisation, est entourée d'habitations rendant l'exploitation impossible en raison de nuisances vers les voisins et les possibles conflits de voisinage à cause des odeurs de fermentation. C'est pourquoi nous demandons de classer cette parcelle en zone U en remplacement de N1.</i></p>	<p>Identifié comme élément du patrimoine remarquable, ce chai est indissociable du domaine de la Tour Gueyraud et est préservé à ce titre.</p> <p>Comme le château de la Tour Gueyraud, il est donc maintenu en zone naturelle afin de le protéger.</p>
----	--------------------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

*Avis conforme au porteur du projet.*

45	<p>Avocat Romuald CAIJO conseil de : Me M. LAGRAVIERE Me M. FONTAINE Me M. MARQUE Me M. MICHOT Me M. RESSE Me M. CHATAIGNIER</p>	<p><u>Domaine</u> : Emplacement réservé</p> <p><i>Demande l'abandon de l'emplacement réservé n° 56 sur la parcelle AY 58 car la justification de cet emplacement n'apparaît pas clairement, le potentiel de constructibilité de la commune de Sainte-Eulalie pour 2015 dépasse l'objectif fixé par le PADD.</i></p>	<p>Les 3 emplacements réservés pour les opérations de mixité sociale (55/56 /57) ont été supprimés pour privilégier, à travers le règlement écrit, une mixité sociale à travers les opérations d'habitat groupé sur l'ensemble des zones urbaines. (Cf. réponses aux PPA)</p>
----	--	---	---

		<p><i>Il y a une rupture d'équilibre des territoires et l'adéquation du zonage avec leur destination intrinsèque, la création des OAP Eiffel 1 et Eiffel 2 vont créer d'importantes résidences ce qui va nécessiter des travaux d'élargissement des rues Moulière, Alexandre Dumas et du chemin de la Brède. Ceci en contradiction avec les engagements décrits pour l'OAP de Bonlieu « conforter l'habitat résiduel existant dans le hameau de la Brede sans permettre l'installation de nouvelles constructions et conserver les perméabilités écologiques » ; en contradiction également avec le rapport de présentation qui privilégie un maillage urbain autour des zones UA et UB, excluant les zones UC qui en général ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.</i></p> <p><i>Concernant l'insertion architecturale, l'intégration dans le hameau de la Brède de ce projet d'emplacement réservé devra respecter le plan de zonage des périmètres particuliers. Il en résulte que le secteur de la rue Alexandre Dumas faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine végétal remarquable ainsi qu'au titre des façades devant nécessairement être en pierres.</i></p> <p><i>Nous demandons de confirmer une opération de construction de 25 logements sur la parcelle voisine cadastrée AY 58 compte tenu des règles restrictives qui résultent du règlement de la zone UC.</i></p>	
--	--	---	--

Avis du commissaire enquêteur :

*Compte tenu des éléments présentés dans le dossier transmis, compte tenu des remarques transmises par l'État, la municipalité a décidé de supprimer la zone 2AU Eiffel et la réintégrer en zone naturelle (N1), de réintégrer en zone naturelle la parcelle rue des acacias afin de prioriser l'urbanisation des zones U du PLU 2010 reprises dans ce PLU.*

*De fait la contrainte de mixité sociale est renforcée sur l'ensemble des zones urbaines, et particulièrement sur les opérations d'habitat groupé de plus de 9 lots afin de ne pas cibler uniquement les fonciers des Opérations d'Aménagements et de Programmation, et de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ainsi, les 3 emplacements réservés pour les opérations de mixité sociale (n°55-56-57) sont supprimés, et les articles 1.2 du règlement écrit des zones U, sont modifiés pour augmenter le pourcentage de la servitude de mixité sociale sur les opérations de 9 lots ou plus.*

46	Fédération des Grands Vins de Bordeaux	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Des EBC sont identifiés sur des parcelles délimitées en AOC Bordeaux-Bordeaux Supérieurs. Ce classement vise à aménager un espace de transition entre les espaces urbanisés et les espaces viticoles. Il n'appartient pas à l'espace viticole de supporter sur ses parcelles en production les franges du développement urbain. Nous demandons qu'une correction soit apportée sur les parcelles :AE 144p, AE 14, AE 22p et AE 110p, AH61, AH 68 AH 45, AS1, AS3, AS 32, AK28, AM31.</p>	Cf. réponse N° 42 et n°26 aux personnes publiques associées
----	--	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis conforme à la contribution n° 42.

47	M. Mme MONTEILS	<p><u>Domaine</u> : Zonage</p> <p>Demande à rendre constructible une partie de notre parcelle formant une excroissance limitée par la rue Joséphine au nord-ouest et le boulodrome au sud-ouest. Cette parcelle ne présente aucune caractéristique remarquable.</p> <p><u>Domaine</u> : Environnement</p> <p>Je vous demande de bien vouloir m'indiquer les mesures de qualité de l'air sur les communes de Bassens, Ambarès, et Sainte-Eulalie.</p>	<p>Cette parcelle boisée appartient historiquement à la propriété du Clos de Cosse préservée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cet espace est aussi identifié comme espace vert « de respiration » dans le centre bourg. La commune souhaite donc protéger cette zone verte et les arbres qui la composent.</p> <p>Les informations concernant la pollution atmosphérique sont disponibles à échelle régionale sur le site Atmo Nouvelle-Aquitaine, le nouvel observatoire régional de l'air - <a href="https://www.atmo-nouvelleaquitaine.org">https://www.atmo-nouvelleaquitaine.org</a></p>
----	-----------------	--	---

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du porteur du projet.

48	Syndicat des Bordeaux Supérieurs	<p><u>Domaine</u> : EBC</p> <p>Des EBC sont identifiés sur des parcelles délimitées en AOC Bordeaux-Bordeaux Supérieurs. Ce classement vise à aménager un espace de transition entre les espaces urbanisés et les espaces viticoles. Il n'appartient pas à l'espace viticole de supporter sur ses parcelles en production les franges du développement urbain. Nous demandons qu'une correction soit apportée sur les parcelles AE 144p, AE 14, AE 22p et AE 110p, AH61, AH 68, AH 45, AS1, AS3, AS 32, AK28, AM31.</p>	Cf. réponse n° 42 et n°26 aux personnes publiques associées
----	----------------------------------	---	---

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis conforme à la contribution n° 42.

49	Mme AMANIEUX M	<p><u>Domaine</u> : Emplacement réservé</p> <p>Pourriez-vous préciser ce que représente les deux traits rouges allant de la route Gustave Eiffel jusqu'au ruisseau du Moulin ?</p>	Il s'agit d'un emplacement réservé porté au zonage en réponse aux conclusions de l'étude du schéma de ruissellement (CDC / Suez), au lieu-dit Bergeon pour permettre le remplacement du collecteur d'eau usées de diamètre 300 en diamètre 600. Une bande de 2 m de large sur la longueur (aire de 230 m²) au bénéfice de la CDC du secteur de Saint Loubès qui a compétence. La liste des emplacements réservés sera complétée en conséquence et l'emplacement sera numéroté.
----	----------------	--	--

Avis du commissaire enquêteur :

La carte graphique sera complétée et l'emplacement réservé numéroté.

Courrier reçu et non traité

Un courrier M. Mme Matignon est parvenu après la clôture de l'enquête.

Le 28 juin 2019, le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire de Sainte-Eulalie, son rapport, ses conclusions et avis, le registre de l'enquête et les pièces annexes.

Une copie de ce rapport, les conclusions et avis seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

*Pierre THIERCEAULT*

*BORDEAUX le 28 juin 2019*

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Thierceault', with a horizontal line drawn below it.