

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

---

**COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE**

---

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à la révision du plan d'occupation des sols et à l'élaboration du  
plan local d'urbanisme de la commune de CASTRES-GIRONDE**

---

**Arrêté n° 2013.19 du 13 mars 2013**

---

**RAPPORT D'ENQUETE**

**3 avril 2013 – 3 mai 2013**

**Commissaire enquêteur : Richard PEDEZERT**

**Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX**

**N° E12000279/33 DU 27/11/2012**

## SOMMAIRE

### I – GENERALITES

1.1 Préambule .....	4
1.2 Objet de l'enquête.....	4
1.2.1 Présentation de la demande.....	4
1.2.2 Identification du demandeur .....	5
1.2.3 Références réglementaires .....	5
1.2.4 Composition du dossier.....	5

### II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	7
2.2 Modalités de l'enquête.....	7
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête .....	7
2.2.2 Visite des lieux .....	7
2.3 Information effective du public .....	8
2.3.1 Mesures de publicité .....	8
2.3.2 Modalité de consultation du public.....	8
2.3.3 Registre d'enquête .....	9
2.3.4 Déroulement de l'enquête .....	9
2.4 Procès-verbal de synthèse et observations en réponse.....	9

### III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.1 Observations du public et avis du commissaire enquêteur.....	10
3.2 Avis des personnes publiques associées et avis du commissaire enquêteur.....	17
3.3.1 Avis du SDIS .....	17
3.3.2 Avis de l'INAO .....	18
3.3.3 Avis du Syndicat Viticole des Graves .....	18
3.3.4 Avis du Ministre de l'Agriculture .....	18
3.3.5 Avis de la Commission Départementale de la consommation des espaces agricoles .....	19
3.3.6 Avis du SYSDAU.....	20
3.3.7 Avis de l'Etat .....	21

#### IV – PIECES ANNEXES

- 1 – Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- 2 – Avis d'enquête publique
- 3 – Certificat d'affichage
- 4 – Parution dans les journaux d'annonces légales
- 5 – Procès-verbal de synthèse
- 6 – Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse

## I – GENERALITES

### 1.1 Préambule

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information (article L123-3 du Code de l'Environnement).

### 1.2 Objet de l'enquête

#### 1.2.1 Présentation de la demande

La commune de CASTRES-GIRONDE est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 2 février 1989 qui n'a pas connu de révision depuis 20 ans. Sa révision et l'élaboration du plan local d'urbanisme ont été décidées par délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2008.

La commune de CASTRES-GIRONDE est située à 25 Km au sud de BORDEAUX ; elle appartient au canton de LA BREDE et est située au cœur du pays des Graves et des Landes de Cermès. Sa superficie est de 697 hectares, dont 50 % environ en bois et 30 % en vignobles AOC Graves. En 2009, la population de la commune était évaluée à 2 100 habitants, alors qu'en 2008, elle était de 1 953 habitants (source INSEE).

Les grands objectifs de la commune sont :

- réhabilitation du vieux bourg s'appuyant sur le plan local de l'habitat,
- développement urbain : augmentation démographique de 43 habitants par an soient 3 000 habitants en 2030,
- préservation de la qualité environnementale et paysagère : forêt, vigne, lande, zones humides,
- maintien de la vie économique et sociale : services, commerces et équipements de proximité,

Les enjeux majeurs, auxquels répond le plan local d'urbanisme, se situent autour des thèmes suivants :

- équilibre du développement urbain et démographique,
- maintien des services et des équipements et d'une vie locale de qualité en milieu rural,
- préservation des espaces naturels et des zones agricoles,
- préservation des risques et de nuisances notamment les risques d'inondation, de feu de forêt, de bruit,
- la pression foncière,
- les réponses adaptées à la diversité de la demande de logement,
- les déplacements et la sécurité routière sur les axes à grande circulation,

### 1.2.2 Identification du demandeur

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

Maire : Monsieur Daniel CONSTANT

### 1.2.3 Références réglementaires

Code de l'urbanisme : L121.1 à L123.20 et R 123.1 à R 123.25

Code de l'environnement : L123.1 à L123.19 et R 123.1 à R 123.23

Loi n° 83.630 du 17/07/1978 modifiée, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public, et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Loi n° 83.630 du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret n° 85.453 du 23 avril 1985 modifié, pris pour l'application de la loi du 12/07/1983 susvisée.

### 1.2.4 Composition du dossier soumis à enquête publique :

- Copie de l'arrêté n° 2013.19 prescrivant l'enquête publique
- Copie de la délibération du Conseil Municipal du 26/06/2012 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et dressant le bilan de la concertation
- Le dossier du plan local d'urbanisme comprenant :
  - Pièce 1 : RAPPORT DE PRESENTATION ET SES ANNEXES
    - Rapport de présentation
      - Partie 1 : Etudes préalables
        - 1.1 Analyses urbaine
        - 1.2 Etat initial de l'environnement
      - Partie 2 : Justificatif des choix retenus
      - Partie 3 : Analyse des incidences sur l'environnement
    - Annexes du rapport de présentation
      - 1a : Porter à connaissance
      - 1b : Avis de l'état et des personnes publiques associées
      - 2 : Liste des éléments de paysages et du patrimoine à préserver au titre du L123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme

- Pièce 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
  - Pièce 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
  - Pièce 4 : PLANS DE ZONAGE
    - Plan 1 : zonage au 1/5000° de la totalité de la commune
    - Plan 2: zonage au 1/2000° de la partie du bourg
  - Pièce 5 : REGLEMENT D'URBANISME
  - Pièce 6 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
    - Recueil (tableau et notes techniques)
    - Plan
  - Pièce 7 : ANNEXES SANITAIRES
    - Note technique
    - Annexes
      - Schéma du réseau d'eau potable
      - Schéma directeur d'assainissement collectif
  - Pièce 8 : ANNEXES DU DOSSIER PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
    - Plan des zones de bruit
    - Arrêtés préfectoraux et ministériels portant sur la zone de bruit et ses prescriptions
    - Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.
- 18 comptes rendus des réunions concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- Note de synthèse en réponse aux avis des personnes publiques associées, élaborée par la commune en concertation avec le SYSDAU, l'INAO et le Syndicat Viticole.
- Le registre d'enquête publique ouvert le 3 avril 2013 par Monsieur le Maire de CASTRES-GIRONDE, comportant 28 pages cotées et paraphées et clôturé le 3 mai 2013 par le commissaire enquêteur.

## II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête ayant pour objet « La révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme » par une décision n° E 12000279/33 du 27/11/2012 de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX.

### 2.2 Modalités de l'enquête

#### 2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Dès ma désignation, j'ai pris contact par téléphone avec Monsieur Daniel CONSTANT, Maire de CASTRES-GIRONDE, pour envisager la période souhaitée pour l'enquête. Monsieur Le Maire m'a alors informé que l'enquête ne pourrait avoir lieu tant qu'il n'aurait par reçu les réponses de personnes publiques associées et notamment celles du Ministre de l'Agriculture et de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles de GIRONDE (CDCEA).

L'avis de cette dernière ayant été émis lors d'une réunion le 6 mars 2013, c'est le 12 mars à 14 heures que j'ai rencontré à la Mairie de CASTRES-GIRONDE, Monsieur Le Maire et ses services en charge de l'urbanisme.

Monsieur Le Maire m'a exposé les grands objectifs du PLU, commenté les avis des personnes publiques associées et indiqué les réponses qu'il comptait y apporter. Nous avons fixé le calendrier de l'enquête publique, défini les jours où je recevrai le public et rédigé l'avis d'enquête publique

#### 2.2.2 Visite des lieux

Après le rendez-vous, j'ai visité l'ensemble de la commune, le bourg, les lotissements, les zones viticoles, la forêt et je me suis plus particulièrement attardé sur les futures zones à ouvrir à l'urbanisation (zone AU).

## 2.3 Information effective du public

### 2.3.1 Mesures de publicité

Un avis d'enquête a été publié le 19 mars 2013 dans le journal SUD-OUEST d'un part, et dans les ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS, d'autre part. Ce même avis d'enquête a de nouveau été publié le 5 avril 2013 dans le journal SUD-OUEST et dans les ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS.

Ainsi, l'enquête débutant le 3 avril 2013, le premier avis, portant à la connaissance du public les indications figurant dans l'arrêté du 13 mars 2013, a bien paru quinze jours au moins avant le début de l'enquête et a bien été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (Article R 123.11 du Code de l'Environnement).

J'ai pu également constaté que l'avis d'enquête publique avait été publié sur le site informatique de la commune de CASTRES-GIRONDE.

La Mairie a réalisé une affiche de l'avis d'enquête publique répondant aux caractéristiques fixées par l'arrêté du 24 avril 2013 : « Les affiches mentionnées au III de l'Articles R 123.11 mesurent au moins 42 X 59.4 cm (format A2). Elles comportent le titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R123-9 du code de l'environnement en caractère noir sur fond jaune ».

Cette affiche a été apposée sur le panneau d'affichage communal, situé à gauche de l'entrée de la Mairie ainsi que sur tous les panneaux d'affichage municipal et sur les voies principales aux entrées du bourg, soient en 18 points sur la commune.

### 2.3.2 Modalité de consultation du public

Trois dossiers complets du projet du plan local d'urbanisme et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, du mercredi 3 avril 2013 au vendredi 3 mai 2013, en Mairie de CASTRES-GIRONDE aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, soit les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 15h30 à 18h ; les mardis de 15h30 à 18h et les jeudis de 9h à 12h .

De plus, j'étais présent en Mairie de CASTRES-GIRONDE, pour recevoir les personnes intéressées, leur donner toutes explications et recueillir leurs avis :

- Le mercredi 3 avril 2013 de 9h à 12h et de 15h30 à 18h,
- Le lundi 8 avril 2013 de 9h à 12h et de 15h30 à 18h,
- Le vendredi 19 avril 2013 de 9h à 12h et de 15h30 à 17h,
- Le mercredi 24 avril 2013 de 9h à 12h et de 15h30 à 18h,
- Le vendredi 3 mai 2013 de 9h à 12h et de 15h30 à 17h,

### 2.3.3 Registre d'enquête

Le registre d'enquête publique a été ouvert par Monsieur Le Maire de CASTRES-GIRONDE, le 3 avril 2013. Il s'agissait de 28 feuillets non mobiles et cotés, qui ont été paraphés par mes soins. L'ensemble du dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public dans la grande salle du Conseil Municipal au rez-de-chaussée. Sur un grand panneau ont été affichés les deux plans au 1/5000° et au 1/2000° facilitant ainsi la lecture du document et me permettant aussi de donner toutes explications sur le plan local d'urbanisme à partir de ces plans de zonage. C'est dans cette grande salle du Conseil Municipal que j'ai reçu, de manière individuelle, toutes les personnes qui ont souhaité me rencontrer pour, soit obtenir des explications, soit déposer leurs observations sur le registre d'enquête publique.

### 2.3.4 Déroulement de l'enquête

Aucun n'incident de quelque nature que ce soit, au cours de l'enquête ou au cours des permanences, n'est à signaler.

Au total, sur la durée de l'enquête, j'ai reçu 31 personnes sur les cinq permanences, ce qui m'a permis de passer avec chacune d'elle beaucoup de temps pour donner toutes les explications souhaitées sur ce nouveau document d'urbanisme et comprendre les propositions qui ont été formulées par une partie de ces propriétaires.

10 observations ont été formulées sur le cahier d'observation en ma présence (n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8 - 12 - 19 - 20).

2 observations ont été formulées en dehors de mes permanences (n° 10 et 11).

4 lettres m'ont été remises en main propre pour être annexées (n° 6 - 9 - 13 et 14) après avoir entendu longuement les demandeurs.

3 lettres m'ont été adressées en recommandé avec accusé de réception (n° 15 - 16 et 17).

1 lettre m'a été adressée par courrier simple (n° 18).

1 propriétaire a donné son accord sur un plan pour une modification qui m'a été remis par Monsieur Le Maire (n° 22)

## 2.4 Procès-verbal de synthèse et observations en réponse

Conformément à l'Article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai, par courriel, adressé à Monsieur Le Maire de CASTES-GIRONDE, le 6 mai 2013, le procès-verbal de synthèse dans lequel je rappelais, regroupées par thème, les différentes observations écrites et orales que j'avais pu recueillir lors de mes permanences. Ce procès-verbal de synthèse est joint en annexe (pièce n° 5) ainsi que les réponses, apportées par le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU et par Monsieur Le Maire, à l'ensemble de ces observations (pièce n° 6).

### III ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

#### 3.1 Observations du public et avis du commissaire enquêteur

Comme je l'ai fait dans le procès-verbal de synthèse, je vais regrouper les observations par thème, tout en apportant une réponse point par point.

##### ➤ OBSERVATIONS CONCERNANT L'EXTENSION DES ZONE U

- ◆ R n° 1 - Monsieur CAQUINEAU, propriétaire de la parcelle A584, bâtie :  
Demande que la totalité de la parcelle ou au moins jusqu'au même niveau, que la parcelle voisine A298 (soient 11 ares) soit classée en zone UB (un bâtiment existe sur cette partie classée en A).
- ◆ R n° 2 - Monsieur et Madame GUILLAUME pour la SCI NOUS :  
La demande concerne la parcelle A2002, déjà bâtie côté route de Nadon, pour laquelle il demande l'extension de la zone UB sur la zone proposée Ng, afin de pouvoir y édifier une deuxième construction pour leur fille handicapée. Il souhaite que la limite de la zone UB aille jusqu'à la limite de la zone inondable soient 40 mètres environ vers le Nord.
- ◆ R n° 3 – Monsieur Jean-Michel COURBIN, nu propriétaire et Monsieur Jean COURBIN, usufruitier, demandent que la parcelle A563, entourée par des maisons récentes, soit classée dans sa totalité en zone UC, soit une augmentation de 17 ares à prendre sur une partie proposée en zone A.
- ◆ R n° 4 – Madame LUNEAU Alice demande que son unité foncière constituée des parcelles A562, 952 et 949, soit en totalité classée en zone UC, soit une augmentation de 20 ares environ, à prendre sur une partie proposée en zone A.

##### Avis du commissaire enquêteur :

Pour la réclamation R 1, tout en respectant la limite de la zone inondable du PPRI, il apparaît justifié de déplacer la limite de la zone UB vers le Nord pour que l'ensemble des bâtiments de cette parcelle A584, se trouve en zone constructible. AVIS FAVORABLE pour que la limite de la zone UB sur la parcelle A584 soit le prolongement de cette limite de zone sur la parcelle voisine A298.

Pour la réclamation R 2, la limite de zone Ng a été tracée de façon aléatoire en essayant de respecter la limite de la zone inondable du PPRI. Monsieur et Madame GUILLAUME ont fait procéder à des relevés topographiques qui démontrent que la limite de la zone inondable est plus au Nord et leur demande semble ainsi justifiée : AVIS FAVORABLE pour déplacer la limite de la zone UB vers le Nord sur la zone Ng d'environ 30 mètres.

Pour les réclamations R 3 et R 4, il s'agit de parcelles non bâties dont une partie se trouve en zone UC et l'autre partie en zone A dans la continuité des espaces viticoles du Château de Ferrande. Ces parties de parcelle sont reconnues comme faisant partie des terroirs viticoles à enjeux classés en espace naturel majeur dans l'étude du futur SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. Au vue des avis négatifs concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces de la part de l'INAO, du Syndicat de la viticulture, du Ministre de l'Agriculture, il ne semble pas opportun d'étendre la zone UB sur ces territoires, d'autant plus que les unités foncières de ces deux propriétaires sont constructibles : AVIS DEFAVORABLE POUR CES DEUX DEMANDES.

## ➤ OBSERVATIONS CONCERNANT DES DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONE

- ♦ R n° 8 – Madame PRALONG Nicole demande que sa parcelle A942, proposée en zone UY, soit classée à l'identique des propriétés riveraines, soit en zone UC. Elle explique qu'une zone UY induirait des entrées et sorties dangereuses sur la route départementale 1113 et que d'autre part des bâtiments industriels seraient de nature à masquer la vue sur les vignes à l'arrière.

### Avis du commissaire enquêteur :

Cette parcelle A942 a effectivement un accès direct sur la route départementale 1113 et pour les raisons évoquées par le propriétaire ci-dessus, le classement en zone Uy ne semble par très judicieux. Pour les mêmes raisons, sa proposition du reclassement en zone UC est tout aussi contestable puisque les problèmes de sécurité persisteront et la vue sur le territoire viticole disparaîtra également. Au POS, ces parcelles étaient classées en zone Nc.

**AVIS DEFAVORABLE A LA DEMANDE :** Soit maintien en zone Uy si besoin de zone d'activités, soit déclassement en zone A et ce y compris la parcelle A940.

- ♦ R n° 6 – Monsieur PETIT, pour l'ensemble de sa propriété, proposée en zone 2AUf. Il explique qu'aujourd'hui, les parcelles A 1317, 1109, 111, 261 et 262, sont au plan d'occupation des sols, en zone UCb et les parcelles A 1110, 1112 et 203 soient en zone NAI, donc constructibles. Il trouve tout à fait anormal que l'ensemble se retrouve proposé en zone non constructible, même si à long terme, elles pourront être construites en respectant les orientations d'aménagement et de programmation. De plus, le tout à l'égout vient d'être installé sous la route de Nadon et le secteur se trouve donc entièrement équipé pour l'urbanisation. Il demande donc que la parcelle A1317 soit classée en zone UB à l'identique de sa parcelle A1316 et que l'ensemble des autres parcelles soient classées en zone 1AU.

De plus et lors de nos rencontres, Monsieur PETIT, également propriétaire indivis de parcelles A419, 1105 et 1107, faisant partie du secteur 1AUB, m'a fait part des difficultés pour sa famille à réaliser la phase Sud-Ouest du programme figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation. En effet, la surface à aménager doit porter sur un minimum de 1000m<sup>2</sup> de SHON alors que la propriété est d'une surface d'un peu plus de 2 hectares et qu'elle sera, dans le cadre de sortie de l'indivision, divisée en 3 parties, chacune d'environ 7000 m<sup>2</sup>.

### Avis du commissaire enquêteur :

Le Syndicat Viticole, l'INAO et le Ministre de l'Agriculture demandent que le secteur proposé en 2AUf soit protégée et reste à la viticulture avec un classement en zone A. Hors, comme nous le verrons plus loin, le SCOT en cours d'élaboration n'impose pas le retour en zone A de ces terrains. Par rapport au zonage du plan d'occupation des sols, la demande de Monsieur PETIT est légitime et il serait anormal de rendre inconstructible ces terrains alors qu'ils viennent de recevoir les équipements indispensables : **AVIS FAVORBLE A CETTE DEMANDE.**

En ce qui concerne l'observation orale de Monsieur PETIT, relative au phasage de la zone 1AUB et afin de permettre l'aménagement effectif de cette zone, il conviendrait de parler non plus de surface hors œuvre nette mais de surface de

terrain à aménager. Ainsi la phrase dans le chapitre phasage de l'OAP du secteur 1Aub pourrait devenir :

« que la surface à aménager par phase soit d'un minimum de 7000 m<sup>2</sup>. »

➤ OBSERVATIONS CONCERNANT DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

- ◆ R n° 7 – Monsieur KADOUR propriétaire de la parcelle B 388 à ROQUETON. Cette parcelle était au plan d'occupation des sols en partie en zone NB, donc constructible. La limite de la zone Nh, aujourd'hui est identique à la limite de la zone NB, le règlement de la zone Nh n'autorise plus la construction de nouvelles habitations. Sur cette zone de ROQUETON, cette unité foncière en zone Nh est la seule qui ne soit pas construite. Il demande une modification du règlement afin de permettre la construction limitée en SHON, sur des unités foncières existantes non bâties à date d'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande est tout à fait légitime par rapport à la situation ancienne et par rapport aux autres unités foncières bâties du secteur de ROQUETON. L'impact de cette modification du règlement de la zone Nh est mineur puisqu'il ne s'agira, sur le secteur, que d'une seule construction supplémentaire. **AVIS FAVORABLE** à la recherche d'une modification du règlement qui permettra la construction limitée sur les unités foncières existantes.

- ◆ R n° 19 – Monsieur DASSE Michel, propriétaire rue du Petit Bout du Banc. Il trouve incohérent que dans la zone UC, le coefficient d'emprise au sol (CES) soit réduit à 0.25 et que le coefficient d'occupation du sol (COS) augmente à 0.4. Cela aura pour conséquence de construire avec un étage pour utiliser la totalité du COS et d'édifier des maisons avec des emprises au sol réduites compte tenu des nouveaux calculs des surfaces de plancher et des nouvelles normes d'isolation.

Avis du commissaire enquêteur :

Au POS :

- la zone UB avait un COS de 0.7 et un CES de 0.7
- la zone UCa avait un COS de 0.35 et un CES de 0.5
- la zone UCb avait un COS de 0.25 et un CES de 0.5
- la zone UCc avait un COS de 0.15 et un CES de 0.5

Le PLU propose pour :

- la zone UB pas de COS et un CES de 0.7
- la zone UC un COS de 0.4 et un CES de 0.25

La zone UC se trouve pénalisée et il sera difficile, sauf sur les unités foncières de grandes tailles, d'édifier des maisons de plein pied et des annexes (garages, atelier, etc...). Aussi, il semblerait plus logique d'augmenter, pour la zone UC, le coefficient d'emprise au sol.

AVIS FAVORABLE A UNE AUGMENTATION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

- ♦ R n° 5 – Monsieur LADAN Guy demande à ce que le règlement de la zone Nc permette la construction d'abris pour ranger le matériel agricole et d'entretenir des propriétés de cette zone.

Avis du commissaire enquêteur :

Il convient de constater qu'il s'agit d'une zone Nc (zone d'anciennes gravières) mais qui aujourd'hui subit un reboisement naturel ou voulu. Ces secteurs Nc sont proches dans leurs aspects des secteurs Nf. Il conviendra de voir dans le temps, si certaines de ces parcelles méritent de passer en zone Nf, ce qui permettra alors, dans cette zone, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière.

AVIS DEFAVORABLE A LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Nc

- ♦ R n° 20 – Le lotisseur FRANCE LOT demande que pour la zone 1 AUc, il soit prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation et à l'identique de la zone 1AUb, un phasage pour réaliser une opération sur 1 hectare environ et ce compte tenu de la difficulté à maîtriser la totalité du foncier de la zone.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une zone de 2 ha 30 ares dont il paraît difficile d'envisager un aménagement par phase compte tenu de la forme urbaine et de la circulation telles qu'elles sont prévues par le programme d'aménagement. France Lot semble maîtriser la quasi-totalité du foncier à l'exception de deux parcelles dont il apparaît pour avoir reçu le propriétaire de l'une d'elles, qu'ils seraient vendeurs.

AVIS DEFAVORABLE A LA DEMANDE

## ➤ OBSERVATIONS CONCERNANT DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

- ♦ R n° 10 – Monsieur LARRUE propriétaire de la parcelle B134, 135 et 167, s'étonne de leur classement en zone Nc (ancienne gravière) alors qu'elles sont plates et plantées en pins et il explique qu'il en est de même pour les parcelles B166, 165, 164 et 15. Il évoque également le cheminement vélos et piétons pour aller à la gare de BEAUTIRAN : aménagement de la route départementale 1113.

### Avis du commissaire enquêteur :

Ces observations ont été déposées sur le registre en dehors des permanences du commissaire enquêteur. Aussi, aucun échange n'a pu avoir lieu avec ce propriétaire. En ce qui concerne, le cheminement doux jusqu'à la gare de BEAUTIRAN, il est prévu par la rue de Mautemps, puis effectivement sur la route départementale 1113, pour franchir le pont sur le Gat Mort. Aucun autre franchissement n'est possible pour aller à la gare de BEAUTIRAN : les aménagements de la route départementale 1113 sont de la compétence de Conseil Général. Pour ce qui est du zonage Nc de ses parcelles B134, 135 et 167 et après m'être rendu sur place, j'ai pu effectivement constater qu'il s'agit de parcelles au même niveau que le chemin qui les longe, qu'elles sont boisées et que sans doute elles auraient mérité un classement en zone Nf (mais par A comme demandé) au même titre que les parcelles B166, 165 et 164 mais pas la parcelle B15. Toutefois et au dire des anciens de la commune, il semblerait que ces parcelles aient bien fait l'objet d'exploitation de carrière. **AVIS DEFAVORABLE**

- ♦ R n° 12 – Monsieur DE BOUSSIERS Stéphane s'étonne du retrait, proposé par la Mairie, des parcelles B 579, 580 et 581 de la zone 2AUg pour les rendre à l'utilisation viticole suite à la demande du Syndicat Viticole. Il trouve ce retrait incohérent par rapport à l'urbanisation de la zone 1AUc qui se trouve en face. Il souhaite donc que ces parcelles repassent dans la zone 2AUg.

### Avis du commissaire enquêteur :

L'argumentaire de Monsieur DE BOUSSIERS est recevable en partie, en ce qui concerne les problèmes de sécurité par rapport aux débouchés de l'aménagement de la zone 1AUc et le classement des murets en pierre qui bordent, côté route, ses parcelles. Toutefois, l'accord trouvé avec le Syndicat Viticole est lui aussi cohérent car il permet l'aménagement d'un carrefour sécurisé au droit du Chemin du Moulin et de la future voie d'accès à cette zone 2AUg réduite et de plus, donne satisfaction à ce Syndicat.

### **AVIS DEFAVORABLE A LA DEMANDE**

- ♦ R n° 21 – Monsieur SEIGLAN propriétaire du Château FONCLA, qui accepte, suite à la demande de Monsieur Le Maire et à la demande du Syndicat Viticole, qu'une partie de sa propriété (parcelles A 370, 371 et 913) soit classée en zone A au lieu de UB.

### Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'un accord du propriétaire qui va dans le sens de la demande du Syndicat Viticole du maintien d'un certain nombre de parcelles à la viticulture : **AVIS FAVORABLE AU RETOUR EN ZONE A DES PARCELLES A 370, 371 et 913.**

➤ OBSERVATIONS CONCERNANT DES EMBLEMES RESERVES

- ♦ R n° 13, R n° 14 et R n° 15 (courriers et entretiens) – de Monsieur et Madame PUJOL, Monsieur et Madame GIORDANO et Monsieur et Madame DUBUISSON, propriétaires des parcelles bâties n° 1927, 1928 et 1503, qui s'opposent à la création de la liaison routière (emplacement réservé R1) qui relie la route départementale 1113 au carrefour des rues Jules Ferry, Verdun et Bois de Savis : création d'une voie sur des terres AOC, projet inutile car desserte vers la route départementale 1113 possible sur PORTETS, modification du cadre de vie et impact sur des terrains bâtis, permis de construire accordés en 2008 sans réserve.

Avis du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé R1 est une partie du projet avorté de la dérivation du centre bourg de CASTRES-GIRONDE qui devait se poursuivre par la rue Jules Ferry, place de la Croix, la future voie de la zone 2AUa, la traversée de la zone Ng et du Gat Mort, pour aller rejoindre le futur grand giratoire à réaliser sur la route départementale 1113 sur la commune de BEAUTIRAN. Ce projet de dérivation du bourg a été abandonné car il n'y a pas eu, de la part du Conseil Général, de volonté de s'engager financièrement dans sa réalisation, au motif que d'une part il impacte une zone Natura 2000 avec la nécessité d'une évaluation environnementale et d'importants travaux de voirie et que d'autre part il a estimé que le rond point sur BEAUTIRAN n'était pas nécessaire. Toutefois la commune a souhaité maintenir le projet R1 « dérivation (voie 30 km /h) et cheminement sécurisé piétons et cyclistes » qui sera une voie de désengorgement du cœur du Bourg, permettant de se diriger vers le Sud de la commune en évitant ce bourg. En effet, Il n'existe aucun autre moyen que la route départementale 1113 pour relier l'Est vers l'Ouest avec le risque d'un blocage dans le Centre bourg (bâti continu à l'alignement des voies) ne permettant plus le passage si un accident ou un incendie s'y produit. Cette réalisation est donc nécessaire pour le futur. Toutefois il conviendrait de ne pas toucher aux propriétés bâties et faire en sorte que l'emplacement réservé n'affecte pas ces propriétés et se retrouve dans sa totalité sur le Domaine de Ferrande. AVIS DEFAVORABLE AUX DEMANDES MAIS DEPLACEMENT VERS LE SUD-EST DE L'EMPLACEMENT RESERVE.

➤ OBSERVATIONS CONCERNANT L'EXPLOITATION DES CARRIERES

- ♦ R n° 9, R n° 16 et R n° 17 (courriers) – Proviennent d'une société de granulats (GSM) et de Mesdames LAFFARGUE Marie-Sylvie et Anne-Marie propriétaires des parcelles B74 et B75 au lieu dit Landes de Couteau, qui demandent la possibilité d'exploiter ces parcelles en carrière, alors qu'elles sont proposées en A, Nf et Nv. Il semblerait que ces parcelles d'une surface de 30 hectares environ, contiennent un gisement exploitable de qualité 8 à 10m d'épaisseur.

Avis du commissaire enquêteur :

Comme le rappelle GSM dans son courrier, l'état initial de l'environnement du PLU, évoque (page 43) la richesse du sous-sol de la région de production des vins de graves (graviers, sables et galets). La commune a déjà été fortement impactée par des extractions importantes : zones Nc du PLU couvrant une superficie d'une quarantaine d'hectare. Ces anciennes carrières sont restées en état et n'ont pas fait l'objet de mesures de remise en état avec création de milieux naturels. Elles sont aujourd'hui reboisées essentiellement par régénérescence naturelle.

La commune n'envisage pas pour l'instant de nouvelles zones d'extraction même si les besoins en granulats sont ou seront importants dans le secteur.

Le passage de la zone A en zone d'extraction de matériaux irait à l'encontre du maintien d'une surface agricole sur la commune et donc, serait contraire aux avis du Syndicat viticole et de la CDCEA.

AVIS DEFAVORABLE

➤ OBSERVATIONS HORS SUJET

- ♦ R n° 11 – Madame VERDON, propriétaire de la parcelle A1571 bâti s'oppose à la construction de deux maisons sur la parcelle A1436

Avis du commissaire enquêteur :

Cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire en date du 22/02/2013 qui a été affiché et pour lequel le délai de recours des tiers est prescrit.

### 3.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

7 avis de PPA figurent dans le dossier mis à l'enquête publique :

- SDIS 33 en date du 31 août 2012
- INAO en date du 24 août 2012
- Syndicat Viticole des Graves en date du 20 septembre 2012
- ETAT par le Directeur des relations avec les collectivités territoriales en date du 17 septembre 2012
- Ministre de l'Agriculture en date du 24 janvier 2013
- SYSDAU en date du 11 mars 2013
- CDCEA en date du 6 mars 2013

#### 3.2.1 Avis du SDIS

Le SDIS fait tout d'abord un rappel général sur les besoins en défense incendie et accessibilité : construction à moins de 200m d'un point d'eau avec débit de 120 m<sup>3</sup> en moins de 2 heures, voies en impasse avec aire de retournement....

Il précise la défense incendie de toutes les zones 1AU ou 2AU défendues ou partiellement défendues.

Il rappelle les risques majeurs auxquels est exposée la commune :

- Risque d'inondation : annexer au PLU le PPRI
- Risque de feu de forêt : application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 portant règlement de la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la GIRONDE à intégrer dans le règlement, ainsi que les règles de débroussaillage (Article L322.3 du Code forestier).
- Passage sur les fossés importants tous les 500m avec une longueur de 7m ainsi qu'entre les propriétés clôturées.
- recul des bâtiments industriels à 20m au moins des peuplements résineux.

Analyse du Commissaire Enquêteur :

Toutes ces demandes ont été prise en compte et figurent dans le règlement des différentes zones ou donneront lieu à un avis obligatoire du SDIS lors du dépôt des permis de construire.

### 3.2.2 Avis de l'INAO

Il s'agit d'un avis défavorable au motif que le projet du PLU, consomme une importante surface de terre viticole AOC, renommée des Graves : 4.5 hectares en zone U et 18 hectares en zone 1AU et 2AU soit 23.2 hectares dont 13 hectares en vigne et 5 hectares à proximité immédiate de vignobles :

- A PEDESCLAUX (parcelles A847, 913, 1855, 1856 et 1858) à classer en zone A au lieu de la zone UB.
- A NADON (parcelle A1762) à classer en zone A afin d'autoriser la construction éventuelle de bâtiments nécessaires à l'exploitation viticole.
- A NADON (zone 2AUf) à classer en zone A. La parcelle A264, classée en zone Uy est une parcelle en vigne appartenant à une exploitation viticole située sur la commune de PORTETS à classer en zone A.
- A POMMAREDE DE BAS, la zone de 5 hectares classée en zone 2AUg sur de bon terroir AOC doit être reclassé en zone A.

### 3.2.3 Avis du Syndicat Viticole des Graves

Le Syndicat associé à l'élaboration du PLU fait observer que comme l'INAO :

- la parcelle de vigne Château St Hilaire (A1762) proposée en zone UB doit être classée en zone A
- A PEDESCLAUX, l'ensemble de la zone 2AUf, ainsi que les vignes de la zone UB doivent être classés en zone A
- A POMMAREDE BAS, la zone 2AUg de 5 ha doit être classée en zone A

### 3.2.4 Avis du Ministre de l'Agriculture

Consulté à la demande du Syndicat viticole des Graves en application de l'Article L643.4 du Code rural, le Ministre de l'Agriculture donne un avis défavorable au projet pour les mêmes raisons que l'INAO et le Syndicat viticole et réitère les mêmes demandes que ces derniers :

- reclassement en zone A des parcelles A847 – 913 – 1855 – 1856 et 1858 à PEDESCLAUX aujourd'hui proposé en zone UB
- A NADON, reclassement en zone A de la parcelle du Clos St Hilaire (A1762) proposée en UB
- Reclassement en zone A de la zone future d'urbanisation 2AUf et reclassement en zone A de la parcelle A264, proposé en zone Uy
- Reclassement en zone A de l'ensemble de la zone 2 AUg

### 3.2.5 Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

Il s'agit d'un avis favorable sous réserve des modifications suivantes :

- supprimer, voire fortement réduire la zone 2 AUg de POMMAREDE,
- Revoir le règlement de la zone UB pour permettre le maintien de l'évolution des activités agricoles présentes et notamment pour la parcelle de NADON du Clos St Hilaire (A1762)
- Revoir le zonage d'une partie de la zone UB au Nord de la voie ferrée pour classer en zone A, les vignes exploitées du secteur PEDESCLAUX
- Réviser le zonage 2AUf et Uy à la limite de PORTETS

#### REPONSE DE LA COMMUNE MIS A L'ENQUETE :

Vu l'ensemble de ces 4 avis (3 défavorables et 1 favorable avec réserve), Monsieur Le Maire de CASTRES-GIRONDE s'est rapproché du Syndicat Viticole des Graves le 6 mars 2013 pour essayer de rapprocher les points de vue. Ainsi, il a été acté dans la Note de Synthèse, qui a été jointe à l'enquête publique, sans constater un accord sur tous les points :

- Que la zone 2AUf au lieu dit « POMMAREDE DE BAS » serait fortement réduite aux parcelles 394 – 580 – 582, qui étaient déjà en zone d'urbanisation future au POS et à une petite partie des parcelles A 579 et 581, afin de permettre la reconfiguration du carrefour d'accès au lotissement de Faurès et un aménagement plus cohérent de cette zone 2AUf
- Au lieu-dit PEDESCLAUX, les parcelles de vigne (n° 847, 913, 1855, 1856 et 1558) resteront classées en zone UB : elles étaient classées en zone UCb au POS
- Au lieu-dit NADON, la parcelle A1762 restera classée en zone UB mais sera protégée au titre de l'Article L123.1.5.9° du Code de l'Urbanisme (maintien de la vigne et constitution d'une vitrine sur le vignoble à l'entrée du Bourg. Le règlement de la zone UB sera adapté pour autoriser l'extension limitée des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes.
- Toujours au lieu-dit NADON, la demande du passage en zone A des parcelles du secteur 2AUf ne peut-être satisfaite au motif que cet ensemble était classé en zone UCb et NAI au POS et que le propriétaire, qui a porté une observation pendant l'enquête, demande le classement en zone UB et 1AUf. D'autre part, la parcelle A264, en vigne et dépendant d'une exploitation viticole de PORTETS, aujourd'hui proposé en UY sera classée en zone A
- Rectification graphique pour classer en zone Nc, une partie de la parcelle 456 (ancienne gravière) qui a été classée par erreur en zone A

### 3.2.6 Avis du SYSDAU

Le SYSDAU exprime son accord aux différents projets d'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles, au motif qu'ils ne présentent pas d'inconvénient excessif pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représentent, pour la commune, la révision de son POS.

#### Avis du commissaire enquêteur sur le 4 avis qui précèdent

Les différents avis défavorable ou favorable avec réserves, portent sur un même sujet qui est l'ouverture, ou plutôt la confirmation de l'ouverture, à l'urbanisation (voir POS) de terrains plantés en vigne ou non plantés mais situés en zone AOC à fort potentiel viticole, situés dans les zones déjà urbanisées ou à proximité immédiate et en continuité de ces zones.

Le SYSDAU (voir ci-dessus) donne un avis favorable à cette extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur ou en continuité de la zone déjà urbanisée.

Les études des terroirs viticoles à enjeux classés en espace naturel majeur sur la commune de CASTRES-GIRONDE dans le cadre de l'élaboration du futur SCOT, n'imposent pas le retour en zone A à usage viticole de terrains situés au Nord de la route départementale 1113 et au Nord de la voie ferrée, sauf pour les terrains de bord de Garonne, pas plus que les terrains aujourd'hui proposés en 2AUa, 2AUg et 1AUc.

De plus, pendant l'enquête, les propriétaires des terrains plantés en vignes des zones UB de PEDESCLAUX (Château FONCLA), 2AUf de NADON (lettre n°6) et 2AUg (n°12) ont écrit ou sont venus me rencontrer pour le maintien du zonage proposé en zone U ou AU.

Le classement en zone U ou AU n'impose en aucun cas l'urbanisation immédiate et l'exploitation viticole pourra être poursuivie tant que le propriétaire le désirera. En cas d'arrêt de cette exploitation et d'arrachage des vignes, leurs situations enclavées au milieu ou en continuité des zones urbanisées et desservies par les réseaux publics, devraient permettre une urbanisation cohérente et rationnelle en harmonie avec les habitats voisins (voir les OAP).

Toutefois et en fonction de la demande des propriétaires comme Monsieur SEIGLAN (Château FONCLA) ou avis de la commune sur une observation de Madame PRALONG, il pourrait être proposé de reclasser en zone A les parcelles A370, 371 et 913 à PEDESCLAUX et les parcelles A940 et 942 à NADON et ainsi satisfaire un peu plus ces différentes demandes des personnes publiques associées.

### 3.2.7 Avis de l'ETAT

Après avoir rappelé les choix d'urbanisme et d'aménagement, l'Etat note que l'objectif d'une population d'ici 2030 de 3000 habitants conduit à un taux de croissance de 1.71 % par an, supérieur aux orientations fixées par le SDAU, approuvé le 26/09/2001, qui se situait entre 1.34% et 1.45% par an, mais compatible avec les orientations du futur SCOT.

Il observe, par ailleurs, que la zone 2AUf, au lieu-dit POMMAREDE NORD est classée en espace protégé au titre de la viticulture dans le SDAU. Mais la carte des territoires viticoles classés en espaces naturels majeurs du futur SCOT (voir ci avant) n'identifie plus de protection sur ces parcelles.

La trame définissant la zone inondable du PPRI mis en place sur le plan de zonage doit être corrigée pour ne pas induire en erreur les utilisateurs de ce zonage (en cas de doute préférer l'excès). Il convient de rappeler que c'est le règlement du PPRI qui s'applique aux zones inondables.

La commune a mis en place une aire de sédentarisation des gens du voyage, mais n'a pas abordé le problème de l'aire d'accueil de petit passage qui doit être étudiée dans le cadre de l'intercommunalité.

L'Etat confirme également que la commune de CASTRES-GIRONDE se situe dans une zone peu prioritaire pour la production de logements locatifs sociaux et qu'à ce titre les aides ne pourront être accordées qu'en nombre limité.

Enfin, l'Etat demande quelques adaptations et compléments à introduire ou modifier dans le règlement et ses annexes.

#### Avis du commissaire enquêteur

Sur la première remarque, j'ai déjà répondu ci-avant, en ce qui concerne la zone 2AUg pour laquelle la commune a admis un retour d'une partie importante en zone A.

Pour le reste, il s'agit d'adaptation et de complément qui devront être pris en compte et intégré dans le règlement et ses annexes.

**Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet pour cette enquête et conformément à l'article R512-17 du Code de l'Environnement, d'un document séparé.**

Fait et clos à Lège le 28 mai 2013

Richard PEDEZERT

Commissaire Enquêteur

