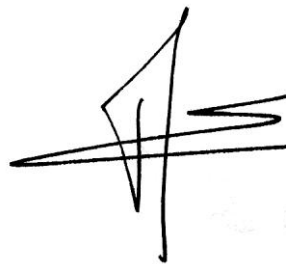


ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification du PLU de SAUVETERRE-DE-GUYENNE
du vendredi 20/12/2019 au mardi 21/01/2020



Commissaire Enquêteur: Gérard CHARLES



Commissaire Enquêteur

RAPPORT

Sommaire

I Cadre général et Réglementation	4
11) Objet de l'enquête	4
12) Présentation générale du projet	5
121) Historique	5
122) Cadre juridique et réglementation applicable	6
123) Enjeux pour la commune de Sauveterre-de-Guyenne	9
124) Le projet	12
II - Organisation et déroulement de l'enquête	13
21) Désignation du commissaire enquêteur	13
22) Arrêté d'enquête publique	14
23) Préparation de l'enquête	18
230) Compte rendu de la réunion Mairie	19
231) Compte rendu de visite des lieux	21
24) Le dossier d'enquête	26
241) Actions du Commissaire enquêteur sur le dossier	26
242) Composition du dossier	26
25) Déroulement de l'enquête	26
251) Publicité et information du public	26
252) Permanences	30
253) Participation du public	30
26) Clôture du registre d'enquête	31
27) Difficultés rencontrées	31
III –Avis des autorités consultées	31
IV - Analyse des observations	39
41) Procès verbal des observations	39
42) Réponses Maitre d'ouvrage	42
Annexes :	
1 : Publicité dans les journaux	49
2 : Affichage Mairie	53
3 : Certificat d'affichage	54
4 : Mémoire de réponse aux avis des PPA et MRAe	55
V) Conclusions	

I Cadre général et Réglementation

11) Objet de l'enquête

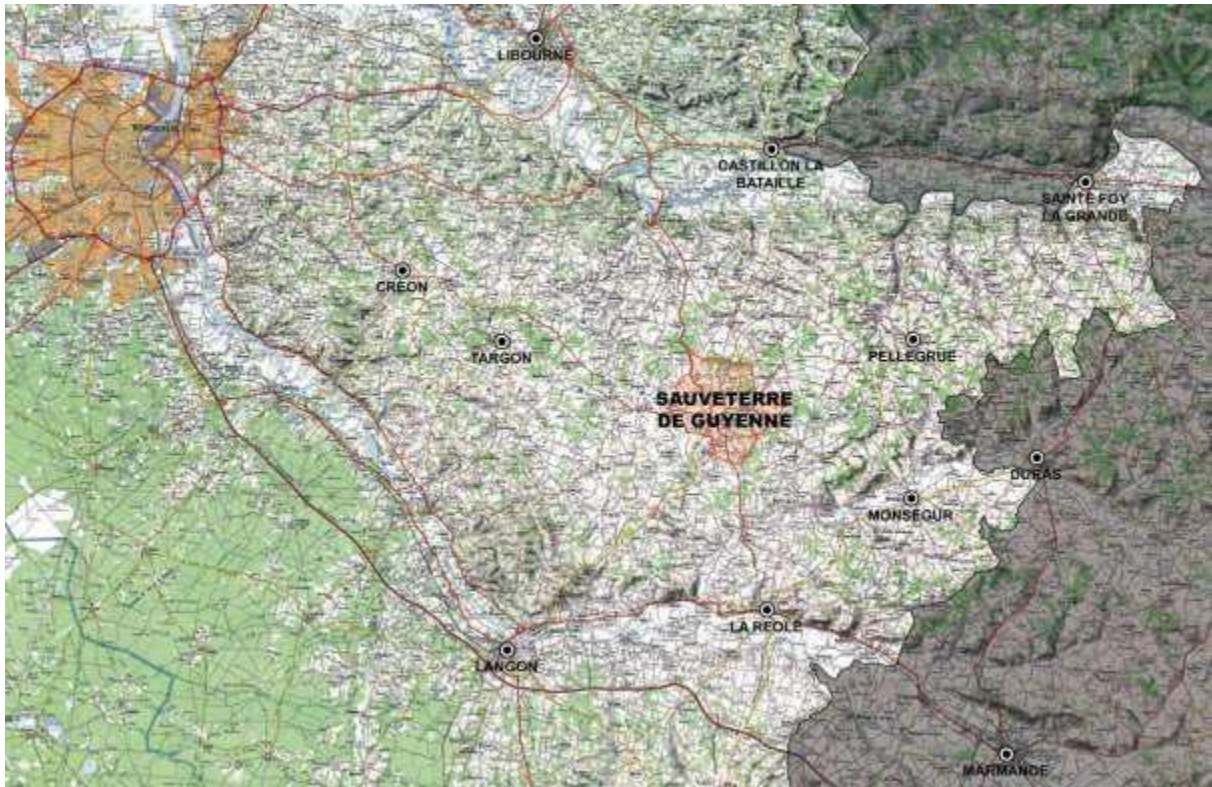
Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Permettre la création par des structures privées (entreprise, coopératives...) d'équipements sur les parcelles classées en Ne (création d'une zone Ne1)
- Modification du règlement de la Zone UE afin de permettre la création d'un camping dans la zone d'équipements de Bonard
- Reclassement d'une zone UE en zone UC1 et modification de l'OAP pour permettre une extension de la Résidence Autonomie Pringis et la création de logements et d'une résidence intergénérationnelle à Pringis
- Suppression et remplacement des zones Ah et Nh (STECAL...) conformément à la réglementation nationale
- Changements de destination en zone A et N
- Mise à jour du PLU au regard des dernières évolutions réglementaires,
- Modification du périmètre de limitation de l'impossibilité de changement de destination en Zone UA et UB en la limitant à la seule place de la République,
- Suppression de l'emplacement du « périmètre de protection au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- Suppression ou déplacement de l'emplacement réservé n° 7 (parcelles AX 527 et 528),
- Réflexions et arbitrage sur l'ouverture ou non, à l'urbanisation automatique ou après procédure de modification de secteurs 1AU ou 2 AU : transformation de la zone Aux1 en UX
- Modification intégrale du règlement + rédaction d'un lexique + création de schéma d'illustration
- Modification des emplacements réservés

12) Présentation générale du projet

121) Historique

Le dossier concerne le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sauveterre de Guyenne, située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes rurales de l'Entre-Deux Mers.



Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 27 mai 2013 et a fait l'objet d'une première modification approuvée en 2015.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Sauveterre de Guyenne, elle constitue ainsi la seconde procédure de modification du PLU. La demande de saisine de l'Autorité Environnementale, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, concerne le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre de Guyenne.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

122) Cadre juridique et réglementation applicable

Le territoire de Sauveterre de Guyenne n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCOT). **Une urbanisation limitée** s'applique donc à cette commune en attendant l'approbation du SCOT du Sud Gironde en cours d'élaboration, en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

Article L.142-4 du code de l'urbanisme

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Toutefois, en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'établissement public qui établit le SCOT.

Article L.142-5 du code de l'urbanisme

*Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. **La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.***

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 27 mai 2013 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 12 octobre 2015.

La demande de dérogation s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure a été initiée par la commune de Sauveterre de Guyenne, elle constitue la seconde procédure de modification du PLU.

Tableau de synthèse des procédures d'évolution des PLU

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU				
PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	MOTIFS	CONCERTATION PRÉALABLE	ENQUÊTE PUBLIQUE	CONSULTATION DES PPA
Révision générale (art. L153-31 à L153-33 du code de l'urbanisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier le PADD - Réduire l'espace boisé classé, Zone A, N et forestière. - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. - Ouvrir à l'urbanisation une zone qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas déjà été ouverte à l'urbanisation. 	OUI	OUI	Consultation des PPA Avis de l'AE (ou décision d'exemption) Avis de la CDPENAF Avis à joindre au dossier
Révision « simplifiée » ou « allégée » (art. L153-34)	SANS PORTER ATTEINTE AU PADD <ul style="list-style-type: none"> - Réduire une protection établie : EBC, zone A ou N, zone inconstructible (risque, nuisances, sites, paysages, milieux, etc.) - Induire de graves risques de nuisances. 	OUI	OUI	Réunion d'examen conjoint avec les PPA PV de réunion à joindre au dossier Avis de l'AE (ou décision d'exemption) Avis de la CDPENAF
Modification de droit commun (art. L153-41 à L153-44)	<ul style="list-style-type: none"> - Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. - Diminuer ces possibilités de construire. - Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. - Appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme 08/11/19 			Pas de consultation, mais notification préalable aux PPA avant l'enquête. Si avis, les joindre au dossier
Modification simplifiée (art. L153-45 à L153-48)	<ul style="list-style-type: none"> - Rectifier une erreur matérielle. - Supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. 			Pas de consultation, mais notification aux PPA avant l'enquête. Si avis, les joindre au dossier



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DDTM33/SUAT

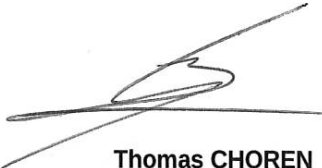
Formation des commissaires enquêteurs

7/12

Par contre, la préfecture dans sa correspondance du 9 octobre 2019, a indiqué qu'il était nécessaire de faire une demande de **dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCoT.**

En conclusion, la DDTM émet un avis favorable sur la proposition de modification sous réserve de répondre aux observations susvisées et d'obtenir une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Thomas CHOREN

La mairie confirme avoir été sollicitée le 22/10/2019 d'une demande de dérogation au titre de l'urbanisation limitée.

Le dossier réputé complet a été déposé à la préfecture DDTM le 08/11/2019.

L'avis de l'Etat sur cette dérogation sera rendu dans les 4 mois (au plus tard le 08/03/2020) ce qui est une **condition indispensable** pour adopter définitivement notre modification n°2.

123) Enjeux pour la commune de Sauveterre-de-Guyenne

1) raisons des modification du PLU (Règlementation PLU vieux de 2013 etc.....)

Modification du PLU justifiée par :

- Les évolution réglementaires nationales (lois ALUR, MACRON...)
- Des nouveaux besoins/opportunités pour la commune
- Des limites ou obstacles apparus dans l'application du PLU depuis 2013 : transformation des rez-de-chaussée des rues en logement, extension de la Résidence Autonomie impossible en zone UE...

2) problématique de la zone bastide

Densité importante.

Totalité de la bastide en secteur « ABF ».

Travail important sur la réhabilitation des logements pour inciter à la remise sur le marché (location ou vente) des immeubles vétustes et vacants : recensement des logements vacants dans le cadre du PLH, instauration de la THLV Réseaux (EU/EP) pluviale unitaire entraînant un débordement de la station d'épuration en cas de fortes pluies.

3) projet Nexity en liaison avec Gironde habitat

La commune a fait l'acquisition d'une maison et d'un terrain classée en zone UE dans le cadre de la succession « Meyran » afin de créer une réserve foncière communale destinée à l'extension de la RA (Résidence Autonomie) Pringis comme cela était prévue au PLU dès 2013 (OAP secteur « Pringis »).

L'extension des RA est réglementée par le Département à une augmentation de +30% maximum de la capacité d'accueil soit 12 résidents pour notre structure. La surface disponible (5 000 m²) est trop importante pour les 6 logements T2 envisagés (6 logements pour accueillir des couples = 12 résidents supplémentaires).

Nexity est venue nous rencontrer en mairie pour créer une résidence intergénérationnelle sur le secteur. La commune a saisi cette opportunité et un compromis de « vente longue » a été signé pour céder ces 5 000 m² à Nexity conditionné à la modification du PLU afin de permettre cette opération.

Nexity a proposé à Gironde Habitat, qui a validé le principe, une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour devenir propriétaire et gestionnaire de la structure après les travaux.

4) logements sociaux 110

La commune a porté directement ou favorisé la création de nombreux logements sociaux depuis 2008.

La commune de Sauveterre n'est pas contrainte par la loi SRU (25% de logement sociaux) mais dispose de nombreux logements sociaux pour lesquels 96% de la population locale est éligible.

5) historique fusion 4 communes en 1965

Sauveterre-de-Guyenne est issue de la fusion, en 1965, de quatre communes (Le Puch, Saint-Léger-de-Vignague, Saint-Romain-de-Vignague et Sauveterre) portant ainsi la superficie totale du territoire à 3 174 hectares contre 90 avant 1965.

6) zone réservée N°19

Création d'un bassin d'orage par la commune.

Depuis 2013, la commune a fait l'acquisition de cette parcelle, aussi, la commune dispose de la maîtrise foncière et le maintien de cet emplacement réservé n°19 n'est plus nécessaire.

7)NE1 pour créer station d'épuration

L'objectif est ici de permettre la création, par la cave coopérative (industriel privé propriétaire des parcelles en NE1) de créer dans l'avenir, si nécessaire (pas de projet à court terme), des équipements techniques (station d'épuration et réserve incendie). Aujourd'hui le PLU ne permet que des « équipements publics » (station d'épuration...) mais pas des « équipements privés » dans le cadre du règlement de zonage NE1.

8) UE pour camping

Permettre la possibilité de créer un camping dans la zone d'équipements (communaux et intercommunaux) sportifs et culturels de Bonard.

Pas de projet à court terme mais souhait de permettre cela dans le futur.

Il est alors nécessaire de modifier la zone UE pour cela.

9) UE en UC1 pour RPA ; il existe 40 logements individuels , la commune acheté le terrain

Mêmes observations et projet que la rubrique n°3 ci-dessus.

10) suppression Ah et Nh pour régulariser l'existant

Mise en conformité avec la réglementation nationale qui a supprimé, depuis 2013, les zones « Nh » et « Ah » et qui permet désormais des extensions (limitées) des habitations existantes en zone N et A.

11) zone A Et N 3 projets pour transformer l'habitation

3 bâtiments agricoles désaffectés ont été recensés par la commune afin de permettre un changement futur de destination pour devenir des habitations. Ces 3 projets ont été identifiés au regard des caractéristiques architecturales, de la non affectation des activités agricoles voisines et de l'implantation des réseaux à proximité.

12) partie classée Eglise et quart pore

Tout l'intra bastide est classé (périmètres des 4 portes + église) et soumis à secteur « ABF ».

Il en est de même pour les 3 autres anciens bourg (Puch, St Romain et St Léger) dont les églises sont également classées aux monuments historiques.

13) suppression périmètre de protection ,, terrain acquis par la communauté de commune pour faire centre de loisir futur

La CdC a fait l'acquisition, depuis 2013, de la parcelle dans le cadre de la succession « Caprais ».

Aussi, la modification du PLU permet de rendre le projet de création d'un centre de loisirs (ALSH) possible sur ce terrain.

14)déplacement zone piétonne

Idem rubrique précédente (n°13).

Déplacement de la liaison piétonne (emplacement réservé n°4) vers le sud de la parcelle pour permettre la construction d'un ALSH sur la réserve foncière de la CdC.

15) 1 AU et 2 AU pour régularisation super U

Depuis 2013, le Super U a déménagé (l'ancien Super U est devenu un Bricomarché) et les parcelles en « 1 Aux » sont désormais totalement urbanisées (nouveau Super U + parking). Il y a donc lieu de prendre acte de la situation et de classer désormais ces parcelles en « Aux ».

16) SCOT présenté le lundi 07/10/2019

La présentation de cette modification n°2 du PLU a été faite par le Secrétaire Général le 07/10/2019 devant le bureau du SCoT du Sud-Gironde.

Un avis favorable a été rendu par le SCoT sur ce projet et celui-ci est classé parmi les avis des PPA dans le cadre de l'enquête publique.

124) Le projet

Le projet de modification n°2 du PLU de Sauveterre-de-Guyenne appelle les principaux objectifs suivants :

- Suppression dans le PLU en vigueur de l'ensemble des zones Ah et Nh afin d'être couvertes respectivement par les zones A et N ;
- Reclassement d'une zone UE, qui accueille aujourd'hui une Résidence pour Personnes Agées (RPA), en zone UC1. La RPA étant une structure privée, elle ne peut être considérée comme un équipement et donc relever d'une zone UE. De plus, la RPA a vocation à devenir une résidence intergénérationnelle, appelant de nouveaux aménagements. Dans le cadre de cette procédure de modification, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été conçue pour ce site.
- Dans le PLU en vigueur, une zone Ne a été créée, destinée à l'accueil des 2 futures stations d'épuration : une STEP communale et une STEP pour la cave coopérative. Sur les recommandations de la DDTM 33, avec une emprise strictement identique, cette zone Ne évolue en :

- o une zone Ne pour le projet de STEP communale
- o Une zone Ne1 pour le projet lié à la cave coopérative.

- Ajustement du règlement des zones UA et UB pour le maintien des linéaires commerciaux
- Evolution de la zone 1AUX en zone UX, la zone ayant été urbanisée ;
- Changement de destinations des constructions en zone A et N
- Modifications communes à toutes les zones
- ✓ Suppression du terme SHON pour la surface de plancher
- ✓ Modification des dispositions générales du règlement
- ✓ Modification des dispositions générales du règlement
- ✓ Modification de l'article 9
- ✓ Modification de l'article 10
- ✓ Modification de l'article 11
- ✓ Modification de l'article 12
- ✓ Modification de l'article 14
- ✓ Modifications communes à toutes les zones et dans tous les articles

II- Organisation et déroulement de l'enquête

21) Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

20/09/2019

N° E19000159 /33

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 20/09/2019, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Sauveterre de Guyenne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification du plan local d'urbanisme de la commune de Sauveterre de Guyenne ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Gérard CHARLES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Sauveterre de Guyenne et à Monsieur Gérard Charles.

Fait à Bordeaux, le 20/09/2019

Le Président,

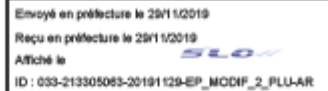
Jean-François DESRAMÉ

Pour expédition conforme

Le Greffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Desramé', written over a horizontal line.

22) Arrêté d'enquête publique



ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAUVETERRE-DE-GUYENNE

Le Maire de la Commune **Sauveterre-de-Guyenne**,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 19/11/2018 décidant d'engager la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Maire du 01/12/2018 décidant d'engager la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;
Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale du CGEDD (MRAE) en date du 20/11/2019, suite à la demande d'examen au cas par cas ;
Vu la décision n° E19000159/33 en date du 20/09/2019 du président du tribunal administratif de Bordeaux désignant M. Gérard CHARLES (Officier Général - 2^{ème} section), en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Sauveterre-de-Guyenne.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune de Sauveterre-de-Guyenne pour une durée de 33 jours consécutifs à compter du 20/12/2019 jusqu'au 21/01/2020 inclus.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Permettre la création par des structures privées (entreprise, coopératives...) d'équipements sur les parcelles classées en Ne (création d'une zone Ne1)
- Modification du règlement de la Zone UE afin de permettre la création d'un camping dans la zone d'équipements de Bonard
- Reclassement d'une zone UE en zone UC1 et modification de l'OAP pour permettre une extension de la Résidence Autonomie Pringis et la création de logements et d'une résidence intergénérationnelle à Pringis
- Suppression et remplacement des zones Ah et Nh (STECAL...) conformément à la réglementation nationale
- Changements de destination en zone A et N
- Mise à jour du PLU au regard des dernières évolutions réglementaires,
- Modification du périmètre de limitation de l'impossibilité de changement de destination en Zone UA et UB en la limitant à la seule place de la République,

- Suppression de l'emplacement du « périmètre de protection au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- Suppression ou déplacement de l'emplacement réservé n° 7 (parcelles AX 527 et 528),
- Réflexions et arbitrage sur l'ouverture ou non, à l'urbanisation automatique ou après procédure de modification de secteurs 1AU ou 2 AU : transformation de la zone Aux1 en UX
- Modification intégrale du règlement + rédaction d'un lexique + création de schéma d'illustration
- Modification des emplacements réservés

Ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur et de l'avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme de la CDPENAF.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête publique, le président du tribunal administratif de Bordeaux désignant M. Gérard CHARLES (Officier Général - 2ème section), en qualité de commissaire-enquêteur

ARTICLE 4 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- demander des informations sur le projet ;
- obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de la mairie de Sauveterre-de-Guyenne.

ARTICLE 5 :

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis : par la MRAe, les personnes publiques associées et les mairies concernées seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <http://www.sauveterre-de-guyenne.eu/>

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert par Monsieur le Maire, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par M. Gérard CHARLES, commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de la mairie de Sauveterre-de-Guyenne (28 place de la République) et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Mardi : 9H-12H et 14H-17H
- Mercredi : 9H-12H et 14H-17H
- Jeudi : 9H-12H et 14H-17H
- Vendredi : 9H-12H et 14H-17H
- Samedi : 10H-12H

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique accessible à la mairie de Sauveterre-de-Guyenne.

Des informations relatives à l'organisation de l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : <http://www.sauveterre-de-guyenne.eu/>

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations, soit :

- sur le registre d'enquête ;



- les adresser par écrit à « Monsieur le commissaire-enquêteur » au siège de la mairie de Sauveterre-de-Guyenne (28 place de la République – 33540 Sauveterre-de-Guyenne) ;
- les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « *Courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification du PLU* », à l'adresse e-mail suivante : sauveterre.mairie@wanadoo.fr . Il sera procédé à la constitution d'un fichier reprenant ces observations et mis en ligne sur le site de la mairie.

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

ARTICLE 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de Sauveterre-de-Guyenne aux jours et heures suivants :

- vendredi 20/12/2019 : de 9H à 12H
- vendredi 03/01/2020 : de 9H à 12H
- mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H
- mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché en mairie et sur la zone d'affichage communal (Halle de l'Hôtel de France), 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat du maire en fin d'enquête publique.

Cet avis au public sera également consultable, sur le site internet de la commune : <http://www.sauveterre-de-guyenne.eu/>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.


ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au maire, responsable du projet, le mardi 28/01/2020.

Le maire disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 21/02/2020, pour transmettre au maire le dossier d'enquête,

Envoyé en préfecture le 29/11/2019
Reçu en préfecture le 29/11/2019
Affiché le 
ID : 033-213305063-20191129-EP_MODIF_2_PLU-AR

3

accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

ARTICLE 9 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra les consulter en mairie de Sauveterre-de-Guyenne durant les heures d'ouverture, à savoir le :

- Mardi : 9H-12H et 14H-17H
- Mercredi : 9H-12H et 14H-17H
- Jeudi : 9H-12H et 14H-17H
- Vendredi : 9H-12H et 14H-17H
- Samedi : 10H-12H

Le maire publiera le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur le site internet de la commune (<http://www.sauveterre-de-guyenne.eu>) et le tiendra à la disposition du public, en mairie, pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 10 :

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées auprès du secrétariat de la Mairie de Sauveterre-de-Guyenne, par téléphone au : 05.56.71.50.43.

ARTICLE 11 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Sous-préfet de Langon ;
- Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux ;
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Sauveterre-de-Guyenne, le 29/11/2019.

Le Maire



Yves d'AMECOURT

- Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- La contestation de la présente décision doit être effectuée devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la date d'affichage.

Envoyé en préfecture le 29/11/2019
Reçu en préfecture le 29/11/2019
Affiché le 
ID : 033-213305063-20191129-EP_MODIF_2_PLU-AR

4

23) Préparation de l'enquête

230) Compte rendu de la réunion avec Monsieur le Maire

Le 27/09/2019 le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire et son secrétaire général à la mairie de Sauveterre .

ORDRE DU JOUR

Objet

Responsable

Présentation du projet et des enjeux pour la commune	Mairie
Connaissance du milieu (Associations, Natura 2000 etc..)	Mairie
Demande d'avis des PPA(date de saisie)	Mairie
Demande d'avis de la MRAe (date de saisie)	Mairie
Définition des dates d'enquête	C E et Mairie
Revue du déroulement de l'E P	C E et Mairie
Journaux , affichage , Ordinateur à mettre en place, adresse mail dédiée, mise en ligne du dossier	
Définition du mode de travail	C E
Informatique, liste des correspondants	
Procédure de traitement des informations	C E
Définition de la date de remise du PV des remarques	C E et Mairie
Remise d'un exemple type d'arrêté d'enquête publique (fait)	C E

Travaux à fournir par les services de la mairie

Dossier d'enquête sous forme informatique **copiable**

Tableau des PPA consultés avec date saisie et réponse si connue

Croquis du PLU avec les modifications apportées en couleur

Pendant l'enquête : affichage sur panneaux lumineux de l'enquête publique ainsi que mise en information sur le site informatique de la mairie

Travaux à réaliser en commun CE et Mairie

Définition de la composition du dossier d'enquête

Visite du lieu de tenue des permanences

Compte rendu de réunion non validé

Après présentation du commissaire enquêteur, Monsieur le maire a indiqué qu'une des raisons de la modification du PLU était de se mettre en accord avec la réglementation, car le PLU actuel a été approuvé en mai 2013 et un certain nombre de point était mal rédigé, et qu'il fallait clarifier d'autres points, notamment dans la zone Bastide.

De plus il existe un projet avec Nexity et Gironde habitat d'extension de la RPA qui n'est pas possible actuellement avec le classement de la zone retenue. Enfin il y a un projet de zone de camping.

La commune a fait un gros effort pour le logement social avec 110 logements sociaux .

la zone NE1 est prévue pour créer une station d'épuration.

La zone UE pour le camping.

Le passage de UE à UC1 est nécessaire pour modifier l'OAP pour la RPA.

Enfin la commune a fait l'acquisition d'un terrain pour un projet de zone intergénérationnelle et 5 logements individuels.

La suppression des dénominations Ah et Nh est nécessaire pour se conformer à la loi Macron.

En ce qui concerne les zones A et N , il existe 3 projets pour des transformation en habitation.

Pour les zones Ua et Ub le zonage ne change pas mais il ya création de sous zonage.

A noter que l'église est classée et que la zone des 500 m autour inclus le projet Bastide.

Il y a suppression du périmètre de protection ce qui permettra de créer un centre de loisir sur le terrain acquis par la communauté de commune.

Déplacement de la zone piétonne .

Il est nécessaire de régulariser la zone d'implantation du Super U et de créer des possibilités d'implantation d'activités commerciales

Réunion Mairie Sauveterre-de-Guyenne Le 27/09/2019

Nom	Prénom	Fonction	TPH	Mail
CHARLES	Gérard	Commissaire enquêteur	06 15 74 30 20	gerardcharles21@hotmail.fr
POUBEAU	FLORIAN	SECRÉTAIRE GÉNÉRAL	06 35 16 82 03	florian.poubreau@sauveterre-de-guyenne.fr
Yves d'ARNOULT		Maire	06 10 75 11 19	yves.darnault@gmail.com

231) Compte rendu de visite des lieux

Compte rendu de la visite des lieux du projet de construction de NEXITY
 SYNONIM

Le commissaire enquêteur accompagné de monsieur Florian POUBEAU, secrétaire Général de la Mairie de Sauveterre de Guyenne, se sont rendus sur les lieux de la future réalisation du projet de NEXITY , le 08/01/2020.

Le but de l'opération est le reclassement d'une zone UE en UC1 afin de permettre une opération d'extension de la RPA et la création d'une résidence intergénérationnelle, avec une modification de l'OAP pour permettre une extension de la résidence autonomie Pringis et la création de logements et de cet résidence intergénérationnelle.

L'agrandissement de la résidence autonomie existante (5 logements), ainsi que l'opération projetée concerne la réalisation de 47 logements.

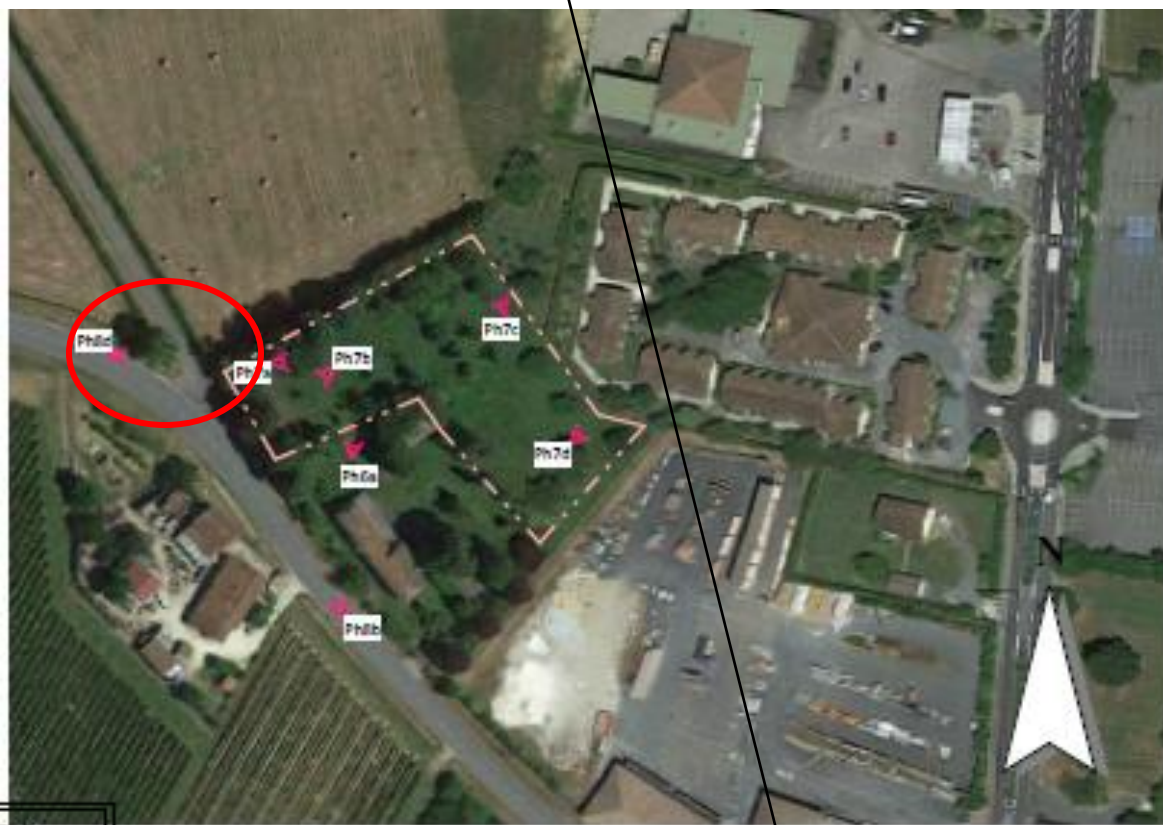
Lors de l'élaboration du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation indiquait l'extension de la résidence autonomie, mais la rédaction du règlement écrit ne le permettait pas.

Route de CREAN

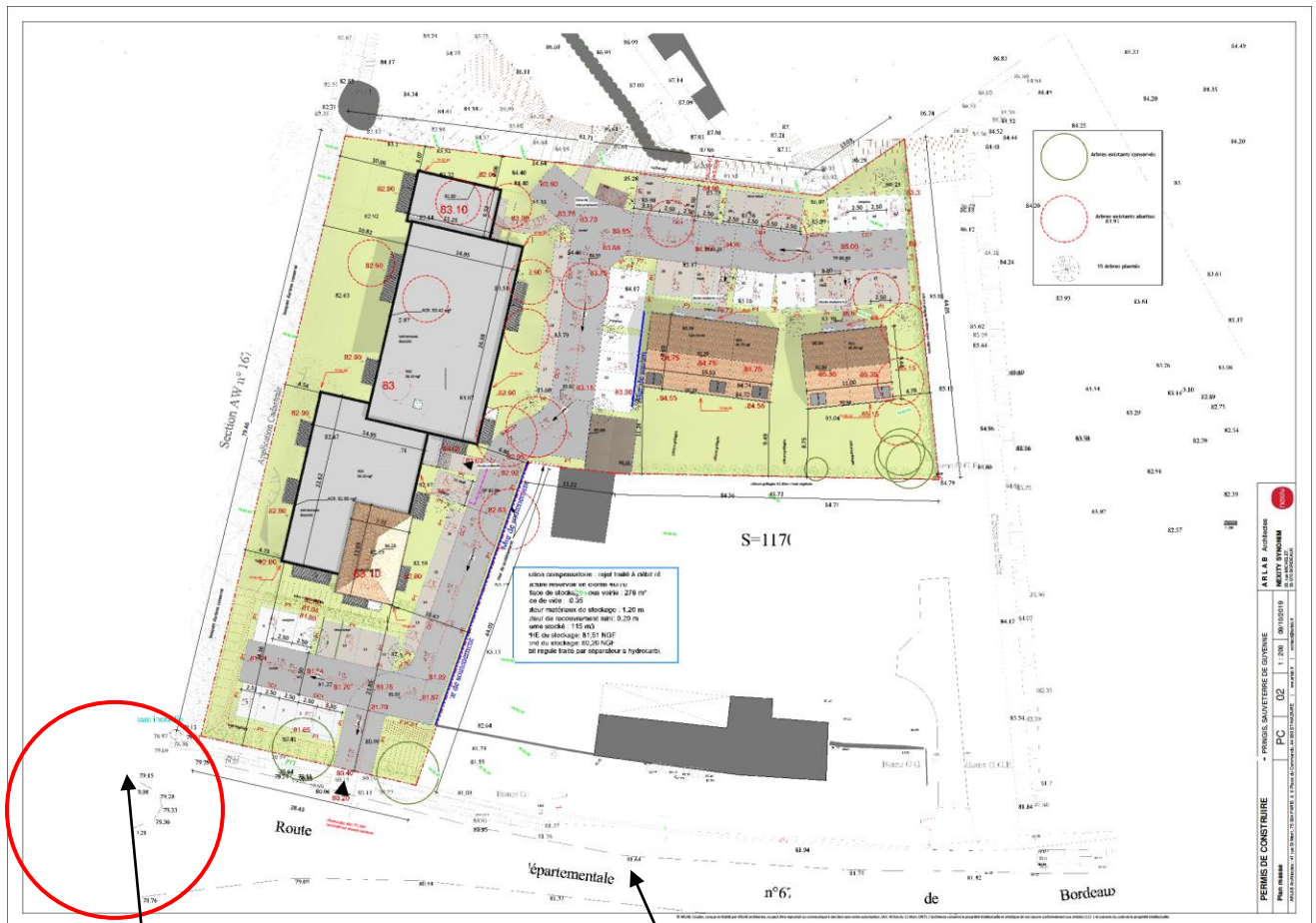


A ce sujet il a été soulevé :

- un problème de sécurité, au carrefour, notamment par le Conseil Départemental, et
- un souci d'esthétique avec l'entrée de la ville par la DDTM.



Projet



Carrefour dangereux



peu de visibilité



24) Le dossier d'enquête

241) Actions du Commissaire enquêteur sur le dossier

Le commissaire enquêteur s'est assuré que l'avis de la MRAe ait bien été demandé. Les dates d'enquête ont été repoussées afin d'avoir cet avis avant le début de l'enquête.

Il a participé à la rédaction de l'arrêté.

Il a demandé qu'une carte, avec les modifications apportées au PLU, soit affichée en salle de réception du public.

Il a demandé un mémoire de réponse à l'observation de la MRAe et des PPA.

242) Composition du dossier

le dossier 2 ème modification du PLU partie 1.1/2/3 et plans
le dossier de saisine de l'AE dans le cadre de l'examen au cas par cas
le dossier de demande de dérogation d'urbanisation limitée du 08/11/2019
l'arrêté prescrivant la modification N°2 du 1/12/2018
l'extrait de la délibération du CM du 19/11/2018
l'avis de la MRAe du 20/11/2019
les avis des PPA consultés
les avis des mairies consultées

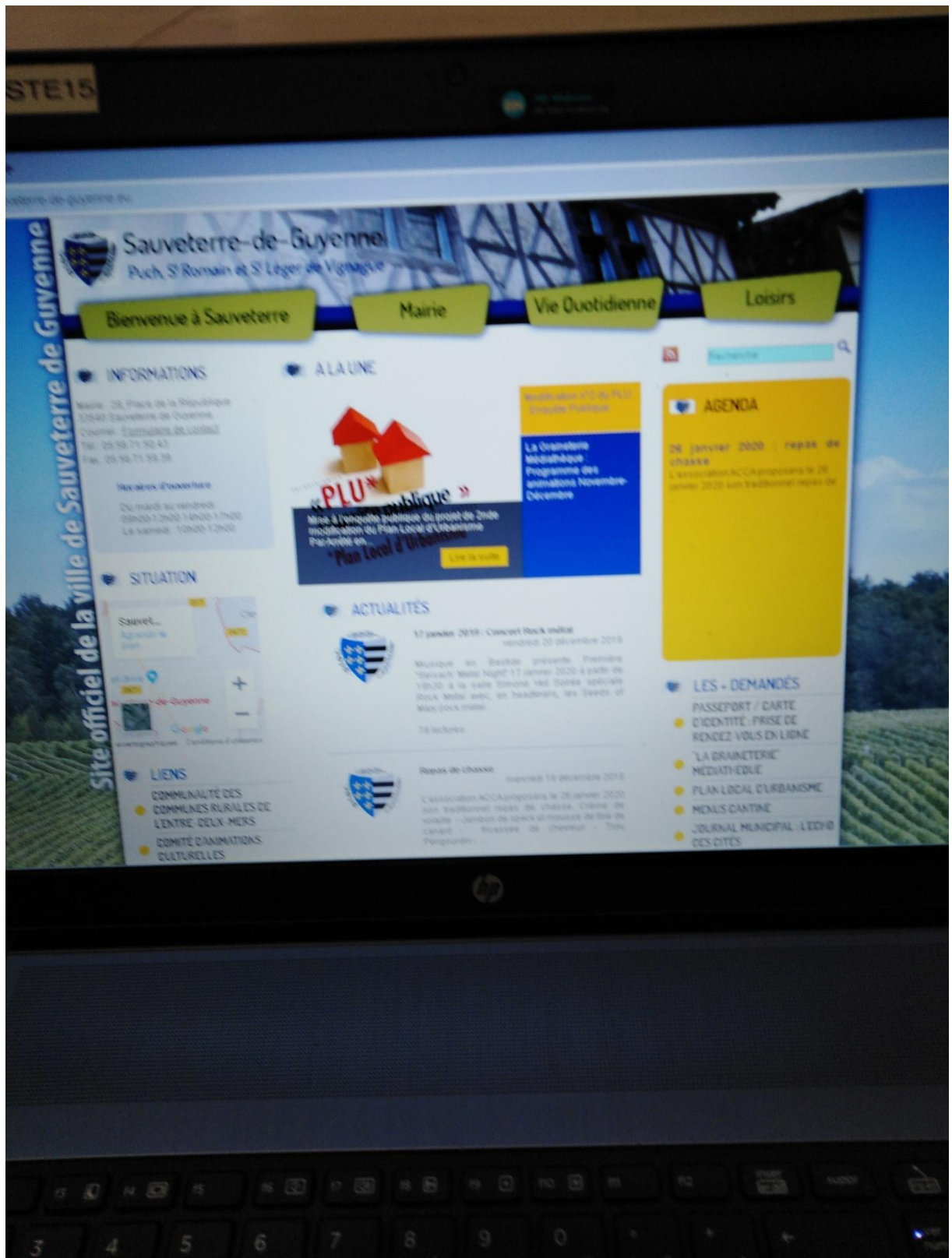
25) Déroulement de l'enquête

251) Publicité et information du public

Le public a bien été averti de l'enquête par la parution dans deux journaux différents, conformément à l'arrêté article 7 (annexe 1).

L'affichage de l'enquête publique a bien été réalisé (annexe 2).

L'ordinateur à la disposition du public a bien été installé en mairie.



Le dossier d'enquête a bien été mis en ligne sur le site de la mairie.





Sauveterre-de-Guyenne
Puch, St Romain et St Léger de Vignague

Bienvenue à Sauveterre

Mairie

Vie Quotidienne

Loisirs

MODIFICATION N°2 DU PLU : ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet de 2nde modification du Plan Local d'Urbanisme

Par **Arrêté en date du 29 novembre 2019**, le Maire de SAUVETERRE DE GUYENNE, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur, M. Gérard CHARLES, Officier Général – 2ème section, comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de SAUVETERRE DE GUYENNE, pendant une durée de 33 jours consécutifs, **du vendredi 20 décembre 2019 à 09H00 au mardi 21 janvier 2020 à 17H00**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (mardi-mercredi-jeudi-vendredi 9H-12H 14H-17H, samedi 10H-12H).

Le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie les jours et heures suivants :

- vendredi 20/12/2019 : de 9H à 12H
- vendredi 03/01/2020 : de 9H à 12H
- mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H
- mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

Pendant la durée de l'enquête, le dossier pourra être consulté sur le site internet de la commune (<http://www.sauveterre-de-guyenne.eu/>) et les observations sur le projet de modification n°2 du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou adressées par courrier électronique avec la mention en objet « Courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification du PLU », à l'adresse suivante : sauveterre.mairie@wanadoo.fr

Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à : Monsieur le Commissaire-enquêteur – Enquête publique modification n°2 du P.L.U. Hôtel de ville – 28 place de la République – 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE.

Monsieur Laurent SAUTS, Adjoint au Maire, sera la personne responsable du projet de P.L.U. pour la municipalité, et pourra être contacté par l'intermédiaire de la mairie (05.56.71.50.43) pour répondre aux demandes d'informations formulées par le public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

A l'issue de l'Enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera définitivement sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal pourra proposer l'approbation de la 2nde modification du PLU. Hors usage créé

28

Modification du PLU de SAUVETERRE-DE-GUYENNE

Une information a bien été mise en ligne sur le site de la mairie et un article a été incéré dans le bulletin d'information mensuelle de la mairie.



Sauveterre-de-Guyenne
Ruch, St Romain et St Léger de Vignague

#2001
Janvier-Février 2020

L'écho des cités

Bulletin d'information de Sauveterre-de-Guyenne // Directeur de Publication: Yves d'Amécourt // Responsable de la rédaction: Marie-Josée Lavitier
Imprimé Par Née Soins // Dépôt légal: Janvier 2020 - N° 155511 - 1021-6705

INFORMATIONS ET BRÈVES COMMUNALES

● PRÉSENTATION DES VŒUX 2020 ● INAUGURATION DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



2020
MEILLEURS VŒUX

Le vendredi 24 janvier 2020 à 18h00, à la salle des fêtes (rue Saint-Romain), la municipalité de Sauveterre-de-Guyenne, le Conseil Municipal et les employés municipaux, invitent les Présidents et Présidentes des associations, ainsi que les habitantes et les habitants à venir partager la galette des Rois et un verre de crémant de Bordeaux pour la nouvelle année !

A cette occasion, Mesdames et Messieurs les Adjointes présenteront leurs commissions et missions respectives réalisées en 2019 et Monsieur le Maire présentera ses vœux et les projets à venir sur le territoire. Le « Comité Fleurissement » récompensera les maisons de la commune les mieux décorées pour les fêtes de fin d'année 2019.



Monsieur Yves d'AMÉCOURT, Maire, Président de la Communauté des Communes Rurales de l'Entre-Deux-Mers, Conseiller Régional, et le Conseil Municipal de Sauveterre de Guyenne, sont heureux d'inviter la population aux Inaugurations de plusieurs réalisations communales le samedi 1er février 2020 :

- 10h45 : rendez-vous Place de la République
- 11h00 : Inauguration de la place Jacques Chirac, parking de la salle Simone Veil (rue de la Vignague)
- 11h30 : Inauguration des travaux d'extension et de restructuration de l'école élémentaire (rue Saubotte)
- 12h00 : prises de parole et cocktail

En présence des représentants des partenaires de la commune : Préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine, Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, Conseil Départemental de Gironde, Inspection académique...



« PLU*
Enquête publique »
*Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2 DU PLU : ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 29 novembre 2019, le Maire de Sauveterre-de-Guyenne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête se déroulera à la mairie, pendant une durée de 33 jours consécutifs, du vendredi 20 décembre 2019 à 09h00 au mardi 21 janvier 2020 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, et le

samedi de 10h à 12h), sous la supervision de M. Gérard CHARLES, comme commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie les jours et heures suivants :

- vendredi 20/12/2019 : de 9h à 12h
- vendredi 03/01/2020 : de 9h à 12h
- mercredi 08/01/2020 : de 14h à 17h
- mardi 21/01/2020 : de 14h à 17h

page 1

252) Permanences

Les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté.

- vendredi 20/12/2019: de 9H à 12H
- vendredi 03/01/2020 : de 8H à 12H
- mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H
- mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

253) Participation du public

Durant l'enquête publique, réalisée du vendredi 20/12/2019 au mardi 21/01/2020 inclus, sur la **modification N°2 du PLU de la commune de Sauveterre-de-Guyenne** :

un registre papier et

un registre de recueil des observations émises sur l'adresse dédiée :

sauveterre.mairie@wanadoo.fr

ont été mis à la disposition du public.

De plus, 4 permanences ont été assurées conformément à l'arrêté du 29/11/2019, les :

vendredi 20/12/2019: de 9H à 12H

vendredi 03/01/2020 : de 8H à 12H

mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H

mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

A cette occasion :

- **9 personnes** se sont exprimées sur le registre papier
 - 8 particuliers
 - 1 représentant de la société SYNONIM
- **6 observations** ont été relevées sur le registre de la mairie, et **1 document** concernant l'OAP « Pringis » remis au Commissaire enquêteur (copie a été remise au maître d'ouvrage).

0 contribution n'a été relevée sur l'adresse dédiée :

sauveterre.mairie@wanadoo.fr

- **Aucun document n'a été** reçu par la poste.

26) Clôture du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur le mardi 21 janvier 2020.

27) Difficultés rencontrées

Aucune

III –Avis des autorités consultées

Avis de la MRAe

Dans son avis du 20 novembre 2019, **la MRAe, par décision après examen au cas par cas** en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, indique que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale :

Considérant que la commune de Sauveterre-de-Guyenne, 1 755 habitants en 2016 sur un territoire de 3 175 hectares, souhaite modifier son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 mai 2013 ;

Considérant que cette modification n°2 a pour objet :

- la mise à jour du règlement écrit et graphique concernant les zones A et N pour permettre, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et supprimer les secteurs Ah et Nh correspondant à ces dispositions ;
- la création, au sein du zonage UC, d'une zone « UC1 », d'une superficie de 1,45 hectares permettant le reclassement de la zone UE de « Pringis », avec pour objectif d'inclure la résidence pour personnes âgées, le projet de son extension, la création d'une résidence intergénérationnelle de 36 logements et la construction de 5 logements en accession à la propriété ;
- la création au sein du zonage Ne, d'une zone « Ne1 », d'une superficie de 4,86 hectares, pour permettre le projet de création d'une station d'épuration et d'une

réserve incendie par la cave coopérative Union de Guyenne ; le règlement écrit de ce nouveau secteur correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement privés, mais demeure inchangé quant aux autres conditions de la zone Ne, en particulier celles relatives compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ;

- l'ajustement du règlement écrit des zones UA et UB pour permettre le maintien des linéaires commerciaux en centre-ville ;
- le reclassement de la zone 1AUx en zone Ux d'une superficie de 2,64 hectares, la zone étant déjà urbanisée ;
- le changement de destination de trois constructions situées en zones A et N, identifiées au règlement graphique ;
- l'actualisation du règlement écrit de toutes les zones, avec en particulier la mise à jour des textes réglementaires et l'ajout d'un lexique ;
- la modification du règlement écrit spécifique à toutes les zones urbaines ;
- la mise à jour des emplacements réservés, avec le déplacement de l'emplacement réservé n°7 (liaison piétonne) et la suppression de l'emplacement réservé n°19 (bassin d'orage) suite à l'acquisition foncière du terrain par la commune ;
- la suppression de la servitude d'urbanisme entre le chemin de Ronde et la rue des Martyrs, pour permettre l'implantation d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) ;

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Pringis (secteur UC1créé) est modifiée ; qu'elle prévoit la préservation de la haie existante ainsi que la création d'une zone tampon arborée de 3 mètres d'épaisseur entre la zone UC1 et la zone 2AUX ; que le secteur est desservi par l'assainissement collectif et les transports ;

Considérant que les évolutions objet de la modification n°2 du PLU de Sauveterre-de-Guyenne ne modifient pas l'économie générale du document d'urbanisme ; qu'elles ne permettent pas d'augmentation substantielle de la constructibilité des secteurs concernés ; qu'elles ne présentent pas de risques d'incidences notable le site Natura 2000 « *réseau hydrographique du Dropt* » ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sauveterre-de-Guyenne **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Avis des PPA

Avis de la CDNPS

Pour ce qui concerne l'avis de la **CDNPS**, la DDTM/33, précise dans son mail du 18/ octobre 2019, suite à question du commissaire enquêteur :

en ce qui concerne votre dossier de modification, il n'apparaît pas nécessaire de solliciter l'avis de la CDNPS.

En effet, l'intégration des dispositions permettant la réalisation d'extensions et d'annexes en zone N et A est soumise uniquement à l'avis de la CDPENAF (article L151-12 du code de l'urbanisme).

Quant au changement de destination des bâtiments en zone A ou N , seuls des bâtiments en zone A ont été repérés (article L151-11) et les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

Muriel SAGE-GENIBEL (Chargée d'études)
DDTM 33/SAR/Unité d'Aménagement du Sud Gironde

Avis du Conseil Départemental

Dans son avis du 22/11/2019, le Conseil Départemental émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU avec **une réserve sur la sécurité** en tant que gestionnaire de la voirie.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée sur le secteur « Pringis » prévoit de regrouper les accès sur la RD671, avec une création de voirie et une sécurisation du futur carrefour.

Les caractéristiques de ce secteur situé en agglomération peuvent poser potentiellement un problème de sécurité. D'une part, il existe déjà un carrefour à proximité immédiate (moins de 20 mètres) avec la voie communale dénommée « Le Sandah ». D'autre part, entre l'emplacement prévu par l'OAP pour le futur carrefour et le carrefour avec « Le Sandah », il existe un accès de type agricole existant. Ces deux carrefours et cet accès se situent en plein virage, ce qui pose un problème de visibilité.

Il demande que le projet de modification du PLU soit accompagné d'une **étude de sécurité** spécifique intégrant les contraintes de visibilité et de sécurité

Avis CDPENAF

Dans son avis du 4 décembre 2019, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers indique :

- qu'il est pris acte des installations industrielles sur la commune qui disposent d'équipements propres de traitement d'effluents
- qu'elle n'est pas opposée à la création du STECAL
- qu'elle émet un **avis favorable** sur la création du secteur Ne1(STECAL) au titre de l'article L 151-13 du CU aux motifs que :

l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers

la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement

ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

En ce qui concerne la modification du règlement ; elle note l'absence d'encadrement de l'emprise des piscines autorisées en zones A et N, et la nécessaire précision des seuls bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'une extension.

Elle prend acte de l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et de deux éventuels bâtiments seulement repérés graphiquement, sans qu'ils soient présents sur la notice explicative.

Elle précise qu'elle veillera, en ce qui concerne les changements de destination des bâtiments en zone A au PLU en vigueur, à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site .

Pour ce qui concerne les bâtiments repérés en zone N, ils devront faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

Enfin elle rappelle que le changement de destination ne doit pas conduire à une adaptation majeures d'un bâtiment. il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante .

Avis chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Gironde

Dans son avis du 8 octobre 2019, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un **avis favorable** au projet

Avis de la communauté de communes rurales de l'entre deux mers

Dans son avis du 9 décembre 2019 , la communauté de communes rurales de l'entre deux mers émet un **avis favorable** au projet de modification N°2 du PLU.

Avis du Syndicat des Bordeaux et Bordeaux Supérieur

Dans son avis du 16 octobre 2019, Planète Bordeaux, Syndicat des bordeaux et Bordeaux Supérieur indique :

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

Avis du Syndicat Mixte du Sud Gironde

Dans sa réponse du 22 octobre 2019, le Syndicat Mixte du Sud Gironde émet un **avis favorable** au projet.

J'ai l'honneur de vous faire part de l'**avis favorable du SCoT du Sud Gironde relatif à la modification du PLU de Sauveterre de Guyenne.**

AVIS INA

Dans son avis du 30 septembre 2019, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité indique qu'il restera attentif au **changement de destination de trois bâtiments situés en zone A** qui nécessitent un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Enfin il informe **qu'il ne s'oppose pas au projet** dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.

Avis de la chambre d'agriculture de la Gironde

Dans son avis du 29 octobre 2019, la chambre d'agriculture de la Gironde fait les remarques suivantes :

Concernant la suppression des secteurs Ah et Nh, nous souhaitons que le règlement des articles A2 et N2 ne retienne qu'un seuil de 250 m² au lieu des 300 prévus à la rédaction du règlement et sans possibilité de dépassement pour cette taille de construction.

Concernant les changements de destinations prévus, il n'y pas lieu de multiplier les possibilités de logements ou d'hébergements hôteliers dans des zones à vocation agricole et naturelle.

Nous demandons que les possibilités soient réduites à un seul logement et à un seul gîte par changement de destination.

Les autres points de modifications n'appellent pas de remarque de notre part.

Sous réserve de la prise en compte des remarques qui précèdent, nous émettons un avis favorable au dossier de modification n°2 présenté.

Ainsi l'avis favorable est soumis à la prise en compte de ces réserves.

Avis de la DDTM

Dans sa réponse du 9 octobre 2019, les services de la DDTM attirent l'attention sur la nécessité de **demandeur une dérogation au principe d'urbanisation limitée** en l'absence de SCoT. En effet, le SCoT du Sud Gironde n'étant pas approuvé, la modification ayant pour objet la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueils limités Ne1 qui apporte de la constructibilité au secteur créé, est soumise à l'urbanisation limitée. **Cette dérogation doit être obtenue avant l'approbation de votre modification.**

A - Suppression des secteurs Ah et Nh en zones A et N il est noté que :

Le présent dossier a pour objet la suppression des secteurs Ah et Nh, et l'introduction de la possibilité de réaliser des extensions et des annexes pour les constructions existantes en zones A et N. Conformément à l'article L 151-12, ces dispositions ne peuvent être offertes qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

B - Reclassement d'une zone UE en zone UC1 pour permettre une opération d'extension de la RPA et la création d'une résidence intergénérationnelle

il s'agit plutôt de modifier l'OAP n°2 de Pringis du PLU actuel.

L'OAP modifiée est relativement pauvre quant aux principes d'aménagement de la zone et mériterait un traitement plus soigné. En effet, l'orientation initiale prévoyait une liaison entre les voies départementales et proscrivait les voies en impasses. Or, le principe de desserte de la zone en impasse depuis la route départementale n°671 s'avère peu satisfaisant et apparaît en contradiction avec les prescriptions initiales.

Par ailleurs, la notion d'opération d'ensemble et de taille minimale d'opération doit être reprise dans les dispositions de l'article 2 de la zone UC1 du règlement écrit pour être vraiment opérante.

Une zone tampon de 3 m est prévue afin d'éviter le contact avec la zone agricole.

C - Reclassement d'une zone Ne en zone Ne1 pour permettre la création d'équipement par des structures privées

La création d'un STECAL d'une superficie de 4 ha paraît difficilement envisageable. En effet, une fois le secteur créé toutes les constructions relatives à l'activité pourront être autorisées. Or, la destination de la zone (suivant l'article R129-9 du code l'urbanisme dans sa version antérieure au 31 décembre 2015) semblerait relever du commerce (négoce de vin).

Il s'agira d'adapter ce secteur Ne1 aux besoins de la zone (périmètre revu à la baisse) et d'encadrer les modalités de son urbanisation (hauteur, emprise au sol, etc.).

D - Ajustement du règlement des zones UA et UB pour le maintien des linéaires commerciaux

La modification a pour objet de limiter cette restriction au cœur du centre bourg et d'appliquer cette règle autour de la place de la République sous les arcades qui concentre les commerces de proximité

E - Transformation de la zone 1AUx en zone UX

La zone 1AUx située à proximité de Pringis a été urbanisée et la modification n'a pour objet que le changement du nom de la zone.

F - Changement de destination en zones A et N

Il est demandé de revoir cette partie

G - Modifications communes à toutes les zones

Ces modifications ont déjà été incluses dans la modification N°1 du PLU

H - Modifications spécifiques aux zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUx, 1AUy, 2AU, A et N

Il est demandé de revoir le libellé spécifiques aux zones A et N

I - Mise à jour des emplacements réservés

Il s'agit de déplacer l'emplacement réservé n°7 dans le cadre de la réalisation du nouvel accueil de loisirs sans hébergement porté par la communauté de communes et de supprimer l'emplacement réservé n°19, la commune ayant acquis la parcelle.

J - Suppression de la servitude d'urbanisme

Le PLU avait identifié lors de son élaboration deux parcelles (cadastrées AX527 et 528). Cet ensemble de jardins privés avait été protégé de toute construction considérant qu'il constituait une respiration verte.

La suppression de cette protection ne pourra se faire que si elle est strictement encadrée pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt collectif. Il s'agira à minima de réaliser une OAP fixant des objectifs de préservation, mais également les implantations et les hauteurs acceptables.

En conclusion, **la DDTM émet un avis favorable** sur la proposition de modification **sous réserve** de répondre aux observations susvisées et d'obtenir une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Avis du Syndicat viticole de l'entre deux mers

Dans son avis du 10 octobre 2019, le Syndicat Viticole de l'Entre Deux Mers ne formule **aucune objection au projet**.

Avis des mairies consultées

Seules deux maires ont répondu avec un **avis favorable**. Les avis des autres maires sont après 3 mois , considérées comme favorable .

IV - Analyse des observations

41) Procès verbal des observations

PROCES VERBAL DES REMARQUES DES REGISTRES D'ENQUETES

Durant l'enquête publique, réalisée du vendredi 20/12/2019 au mardi 21/01/2020 inclus, sur la **modification N°2 du PLU de la commune de Sauveterre-de-Guyenne** :

un registre papier et

un registre de recueil des observations émises sur l'adresse dédiée :

sauveterre.mairie@wanadoo.fr

ont été mis à la disposition du public.

De plus, 4 permanences ont été assurées conformément à l'arrêté du 29/11/2019, les :

vendredi 20/12/2019: de 9H à 12H

vendredi 03/01/2020 : de 8H à 12H

mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H

mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

A cette occasion :

- **9 personnes** se sont exprimées sur le registre papier
 - 8 particuliers
 - 1 représentant de la société SYNONIM
- **6 observations** ont été relevées sur le registre de la mairie, et **1 document** concernant l'OAP « Pringis » remis au Commissaire enquêteur (copie a été remise au maître d'ouvrage).

0 contribution n'a été relevée sur l'adresse dédiée :

sauveterre.mairie@wanadoo.fr

- **Aucun document n'a été** reçu par la poste.

Concernant les moyens d'expression :

- Contribution informatique :

L'usage, de ce moyen d'expression informatique, a été mis en œuvre conformément à la réglementation et dans le cadre de l'arrêté du 29/11/2019 prescrivant la mise à enquête publique.

- Contribution sur le registre de la mairie de Sauveterre-le-Guyenne

Les particuliers, peu nombreux, qui se sont exprimés ; l'ont fait à titre personnel. Le directeur du développement de la société SYNONIM a relevé quelques modifications à apporter au projet.

- Contribution sous forme de courrier néant

- Synthèse des remarques :

Les observations du public retenues émanent principalement du directeur du développement de la société SYNONIM , qui s'est attaché à ce que les modifications envisagées correspondent bien à la réalisation du futur projet ;OAP « Pringis », ce qui semble tout à fait fondé compte tenu de la volonté de la mairie à réaliser ce projet.

Concernant le Rapport de Présentation

Le dossier d'enquête, consultable en mairie, est **clair, facile d'exploitation, accessible et compréhensible à tout public**. Le commissaire enquêteur y a fait ajouter une carte renseignée afin de bien visualiser les modifications apportées. Le dossier complet a pu être également consulté sur le site internet des Services de la mairie : www.sauveterre-de-guyenne.eu,.

REMISE DE PROCES VERBAL

Le procès verbal des observations et remarques recueillies durant l'enquête publique, réalisée du vendredi 20/12/2019 au mardi 21/01/2020 inclus, sur la **modification N°2 du PLU de la commune de Sauveterre-de-Guyenne** sur :

un registre papier et

un registre de recueil des observations émises sur l'adresse dédiée :
sauveterre.mairie@wanadoo.fr

a été transmis sous forme de fichier informatique et papier comprenant 8 pages, numérotée de 3 à 10, à monsieur le Maire à l'occasion d'une réunion à la mairie de Sauveterre-de-Guyenne, le mardi 28 janvier 2020.

Conformement à la réglementation en vigueur et à l'arrêté du 29/11/2019, il est demandé au maître d'ouvrage, une réponse sous quinze jours.

Le 28/01/2020

Monsieur le Maire

Gérard CHARLES

Commissaire enquêteur

42) Réponses Maitre d'ouvrage

PROCES VERBAL DES REMARQUES DES REGISTRES D'ENQUETES

Durant l'enquête publique, réalisée du vendredi 20/12/2019 au mardi 21/01/2020 inclus, sur la **modification N°2 du PLU de la commune de Sauveterre-de-Guyenne** :

un registre papier et

un registre de recueil des observations émises sur l'adresse dédiée :

sauveterre.mairie@wanadoo.fr

ont été mis à la disposition du public.

De plus, 4 permanences ont été assurées conformément à l'arrêté du 29/11/2019, les :

vendredi 20/12/2019: de 9H à 12H

vendredi 03/01/2020 : de 8H à 12H

mercredi 08/01/2020 : de 14H à 17H

mardi 21/01/2020 : de 14H à 17H

A cette occasion :

- **9 personnes** se sont exprimées sur le registre papier
 - 8 particuliers
 - 1 représentant de la société SYNONIM
- **6 observations** ont été relevées sur le registre de la mairie, et **1 document** concernant l'OAP « Pringis » remis au Commissaire enquêteur (copie a été remise au maitre d'ouvrage).
- **0 contribution n'a été relevée** sur l'adresse dédiée :
sauveterre.mairie@wanadoo.fr
- **Aucun document n'a été** reçu par la poste.

Concernant les moyens d'expression :

- **Contribution informatique :**

L'usage, de ce moyen d'expression informatique, a été mis en œuvre conformément à la réglementation et dans le cadre de l'arrêté du 29/11/2019 prescrivant la mise à enquête publique.

- Contribution sur le registre de la mairie de Sauveterre-de-Guyenne

Les particuliers, peu nombreux, qui se sont exprimés ; l'ont fait à titre personnel. Le directeur du développement de la société SYNONIM a relevé quelques modifications à apporter au projet.

**- Contribution sous forme de courrier
néant**

- Synthèse des remarques :

Les observations du public retenues émanent principalement du directeur du développement de la société SYNONIM, qui s'est attaché à ce que les modifications envisagées correspondent bien à la réalisation du futur projet ;OAP « Pringis », ce qui semble tout à fait fondé compte tenu de la volonté de la mairie à réaliser ce projet.

Concernant le Rapport de Présentation

Le dossier d'enquête, consultable en mairie, est **clair, facile d'exploitation, accessible et compréhensible à tout public**. Le commissaire enquêteur y a fait ajouter une carte renseignée afin de bien visualiser les modifications apportées. Le dossier complet a pu être également consulté sur le site internet des Services de la mairie : www.sauveterre-de-guyenne.eu,.

Observations

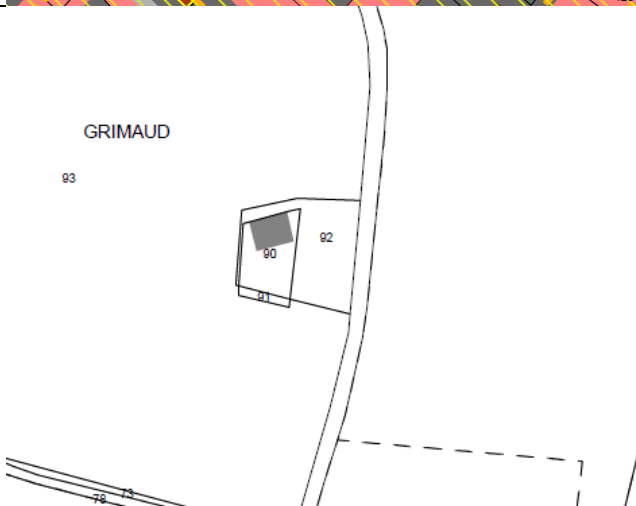
Procès verbal des remarques

°obs	Demandeurs et Observations	Avis du Commissaire Enquêteur	Avis de la commission d'urbanisme
1	Monsieur et Madame CHAUMEL Font part de leur	La modification ne porte pas sur ce point	RAS

	préoccupation concernant la voirie		
2	<p>Monsieur BLANQUET directeur du développement SYNONIN NEXITY</p> <p>Emet les observations et remarques suivantes sur le règlement de la zone UC qui concerne la parcelle dudit projet :</p> <p>1. Afin d'éviter toute ambiguïté à l'égard de la destination du projet, il est nécessaire d'ajouter dans le paragraphe introductif du règlement de la zone UC, dernier alinéa, les mots « d'habitation » et « résidence ».</p> <p>« La zone UC comprend un secteur UC1 correspondant à une opération d'habitation d'extension de la RPA à Pringis et la création d'une résidence intergénérationnelle. »</p> <p>2. A l'article UC6, il conviendrait d'insérer un sous article spécifique à la zone UC1 permettant l'implantation libre des nouvelles constructions par rapport aux voies privées à créer. En effet ce sous article permettrait la cohérence avec le plan organisationnel de l'OAP prévue.</p> <p>3. Aux articles UC7 et UC8, l'insertion d'un sous article spécifique à la zone UC1 permettant une implantation libre des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (pas de d=H), permet d'intégrer le projet de la résidence et des maisons selon la topographie du terrain et la densification attendue.</p>	<p>La commune a fait l'acquisition d'une maison et d'un terrain classée en zone UE dans le cadre de la succession « Meyran » afin de créer une réserve foncière communale destinée à l'extension de la RA (Résidence Autonomie) Pringis comme cela était prévue au PLU dès 2013 (OAP secteur « Pringis »). L'extension des RA est réglementée par le Département à une augmentation de +30% maximum de la capacité d'accueil soit 12 résidents pour notre structure. La surface disponible (5 000 m²) est trop importante pour les 6 logements T2 envisagés (6 logements pour accueillir des couples = 12 résidents supplémentaires). Nexity est venue rencontrer la mairie pour créer une résidence intergénérationnelle sur le secteur. La commune a saisi cette opportunité et un compromis de « vente longue » a été signé pour céder ces 5 000 m² à Nexity conditionné à la modification du PLU afin de permettre cette opération. Nexity a proposé à Gironde Habitat, qui a validé le principe, une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) pour devenir propriétaire et gestionnaire de la structure après les travaux.</p> <p>Il paraît ainsi nécessaire que la modification du PLU soit adaptée à cette réalisation.</p>	<p>1. Cette précision sera inscrite dans l'OAP et Le chapeau du règlement de la zone UC pour le secteur UC1. Par contre, cette précision ne pourra pas être inscrite dans l'article 2 de la zone UC car la RPA et la résidence intergénérationnelle ont la même destination de logement.</p> <p>2. Un aliéna spécifique au secteur UC1 est créé pour préciser l'implantation des nouvelles constructions. Il est ainsi rédigé : En secteur UC1, à l'intérieur d'une opération d'ensemble, l'implantation des constructions sera libre par rapport aux voies privées à créer. Cela permet au projet de se dégager de la règle générale de la zone UC, sinon le projet ne serait pas réalisable.</p> <p>3. Un aliéna spécifique au secteur UC1 est créé dans les articles 7 et 8 du règlement de cette zone pour préciser des nouvelles constructions. Il est ainsi rédigé : Article 7 : le règlement ne peut pas laisser une libre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Un recul de 3m minimum doit être imposé. Toutefois, l'Etat a émis un avis sur le recul par rapport aux limites séparatives notamment par rapport à la prescription du SCOT (recul de 10m minimum si espace végétalisé). 7.1 - En secteur UC1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3m entre la construction et les limites séparatives. Ce recul ne s'applique pas aux annexes de moins de 20m². Ces annexes doivent être implantés en limite séparative et sur la limite de fond de parcelle. En attente validation des Elus Par contre, il pourrait être ajouter, uniquement pour le secteur UC1, que l'article R151-21 ne s'applique pas, c'est-à-dire que la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique que par rapport aux limites extérieures du terrain de l'opération. En attente validation des Elus Article 8 : la libre implantation peut être inscrite afin de densifier le secteur et de limiter la consommation des espaces agricole et naturel. 8.2 – En secteur UC1, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est</p>

<p>4. A l'article UC9, l'insertion d'un sous article spécifique à la zone UC1 est nécessaire afin que l'emprise au sol ne soit pas limitée (1185 m² au total). En effet la forme en L du terrain et le souhait que le projet soit « traversant » et tourné vers la RPA existante ne permet pas l'intégration d'une emprise donnée en bande A et d'une autre emprise en bande B. De plus, il pourrait être préciser la possibilité pour chacun des futurs résidents des maisons de villes de réaliser 20 m² maximum d'emprise au sol en limite séparative du fond de parcelle (abri de jardin).</p> <p>5. A l'article UC10, pour la zone UC1, pour les mêmes raisons indiquées à la remarques précédentes, il est nécessaire pour la réalisation du projet attendu que la hauteur à l'égout de toit ou à l'acrotère du bâtiment collectif de la résidence intergénérationnelle soit limitée à 12 mètres et 6 mètres pour les maisons de villes. Pour la réalisation du projet, les spécificités de hauteur par bande A et B ne seront pas applicables en</p>		<p>pas réglementée</p> <p>4. L'emprise au sol de l'opération est d'environ 1200m² pour un terrain d'assiette de 4600m² de surface totale. L'emprise au sol de l'opération représente 26% de la surface total du terrain d'assiette. Un aliéna spécifique au secteur UC1 est créé dans l'article 9 du règlement de cette zone pour préciser la règle d'emprise en supprimant la question de bandes de constructibilité A et B.</p> <p>En secteur UC1 : 9.5 - l'emprise au sol maximale des constructions sera de 26 % de la surface du secteur UC1. Cette emprise au sol est majorée de 20m² supplémentaire pour des annexes par lot issu de la division parcellaire.</p> <p>5. Par la présente modification, la hauteur des constructions dans le secteur UC1 a été relevé à 11m. Mais cette hauteur ne paraît pas suffisante compte tenu des spécificités constructives du bâtiments, ce le demandeur n'explique pas dans sa demande. De plus, ce n'est pas la forme en L du terrain, mais la pente du terrain qui pose problème, car le bâtiment principal du projet dépasse 11m de haut au point le plus bas du terrain. Un aliéna spécifique au secteur UC1 est créé dans l'article 10 du règlement de cette zone pour préciser la règle de hauteur en supprimant la question de bandes de constructibilité A et B. Les bandes A et B restent applicable sur le serte de la zone UC.</p> <p>En secteur UC1, 10.1 - la hauteur des constructions d'habitat collectif ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des constructions d'habitat individuel ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>Toutefois, l'illustration reste inscrite dans le règlement pour le reste de la zone UC. Il est proposé de préciser que : Pour la zone UC à l'exception du secteur UC1, les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.</p> <p>6. Le projet immobilier a été développé sans regarder la règle de l'article 13. Le promoteur met en avant la préservation de la haie bocagère et quelques arbres en contrepartie de ne planter que 23 arbres (c'est à dire 1 arbres pour 4 places au lieu d'un arbre pour 2 places). Afin de permettre la réalisation du projet, un aliéna spécifique au secteur UC1 est créé dans l'article 13 du règlement de cette zone. Il est ainsi rédigé : En secteur UC1, les surfaces réservées au stationnement</p>
---	--	--

	<p>zone UC1. L'illustration de la règle pour la zone UC1 serait à supprimer.</p> <p>6. A l'article UC13, compte tenu de la préservation de la haie bocage et des arbres conservés, il conviendrait qu'un arbre à haute tige pour 4 places de parking soit planté, au lieu de 1 pour 2 places de parking.</p>		<p>collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.</p>
3	<p>Monsieur CREGUT</p> <p>Suite à sa correspondance sans réponse de la Mairie, demande que sa parcelle n°41 en zone A actuellement, soit reclassée afin de permettre à son fils d'exercer une activité commerciale et /ou artisanale.</p>	<p>Cette demande est à refaire à l'occasion d'une révision du PLU.</p>	<p>Il manque la section cadastrale pour localiser la parcelle.</p> <p>Toutefois, la demande de reclassement de la parcelle de la zone A en zone constructible ne relève pas de la procédure de modification.</p> <p>Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU en application des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme et pourra être étudiée lors d'une autre procédure de révision du PLU de Sauveterre.</p> <p>Article L153-31 En savoir plus sur cet article... Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9</p> <p>Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :</p> <p>1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;</p> <p>2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;</p> <p>3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.</p>

			<p>4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.</p> <p>5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté</p>
4	<p>Monsieur et Madame REIGNER</p> <p>Renseignements sur les modifications du PLU</p>		RAS
5	<p>Monsieur et Madame LAVEAU (Alain et Françoise)</p> <p>Demandent un changement de destination pour le bâtiment situé au 16 rue Boutterie (parcelle AX85) qui passerait de grange à usage agricole à bâtiment habitable.</p>	<p>Demande recevable en fonction des modifications envisagées du PLU, réponse à apporter par les services de Mairie.</p>	<p>Quelle est la future destination du « bâtiment habitable » ?</p> <p>La parcelle AX85 se situe en zone urbaine du PLU (UB). Il s'agit d'une zone multifonctionnelle. Le changement de destination à vocation d'habitation par exemple est autorisé par le règlement</p> 
6	<p>Monsieur LAVEAU Florent</p> <p>Demande s'il est possible de construire une piscine sur son terrain (parcelles A90 et A92).</p>	<p>Demande recevable en fonction des modifications envisagées du PLU, réponse à apporter par les services de Mairie.</p>	

			<p>Attention les numéros sont bons mais pas la section cadastrale. Localisation par rapport au lieu-dit Grimaud.</p> <p>Les parcelles se situent en zone A Le règlement modifié de la zone A définit que : 2.7 - Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.</p> <p>Attention, il est nécessaire que la construction existante en zone A ait une destination d'habitation (existante à la date d'approbation du PLU) pour la piscine (qui est une annexe de la l'habitation) soit autorisée.</p>
--	--	--	--

Seconde parution

20

Annonces

Mardi 24 décembre 2019 SUD OUEST

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ
Travaux de restructuration de la demi-pension au lycée La Tour-Blanche à Bonmmes

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle-Aquitaine 14, rue François-de-Saveris, 33077 Bordeaux Cedex
Mandatitaire BMA, 38, rue du Garat, CS 40010, 33001 Bordeaux Cedex, tél. 05 59 99 31 99
Profil acheteur : <https://demai-ansa.fr>

Nom de référence du marché : 2019000711346

Objet du marché : travaux de restructuration de la demi-pension au lycée La Tour-Blanche à Bonmmes.
Opérations 9325860.

Cette CPV principal : 45212500

Forme juridique du groupement : Solidaire

Lieu principal d'exécution : Grande (33)

Le marché est-il divisé en lots : Oui

Lot 1A : bâtiment gros œuvre

Lot 1B : réseaux extérieurs

Lot 2 : plomberie DVC

Lot 3 : électricité

Lot 4 : cuisine, cuisine professionnelle, froid

Lot 5 : menuiseries extérieures et intérieures

Lot 6 : plomberie faux plafonds gainaux frigo

Lot 7 : revêtements de sols, carrelage

Lot 8 : peintures, vels soignées, nettoyage

Modalités essentielles de financement : Budget régional

Conditions de participation du candidat : Elles doivent être conformes aux conditions énoncées dans le RC.

Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché.

Modalités de réception de remises des candidatures et offres : Par voie électronique sur la plateforme <https://demai-ansa.fr>

Des variantes sont-elles possibles : Non

Durée du marché : 10 mois

Le marché peut-il faire l'objet d'une reconduction : Non

Adresse à laquelle les documents peuvent être obtenus : Régime de consultation, CCE, informations, correspondances et dépôt sont accessibles gratuitement à l'adresse suivante (URL) : <https://demai-ansa.fr/procureur/region-nouvelle-aquitaine/avis-de-marche-2019000711346>

Type de procédure : Procédure adaptée décrite selon les articles L. 2123-1 et R. 2123-11° du Code de la commande publique

Date limite de réception des offres : le mardi 21 janvier 2020, à 12 heures.

Durée de validité des offres : 120 jours

Langue pouvant être utilisée dans l'offre ou la candidature : Le français

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle les renseignements peuvent être obtenus concernant l'attribution du marché : Tribunal administratif de Bordeaux, 9, rue Tassel, 33000 Bordeaux, tél. 05 59 99 38 00. Site : <http://tribordaux.triunal-administratif.fr>

Date d'envoi de présent avis à la publication : Le 20 décembre 2019

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ
Travaux de restructuration de la demi-pension au lycée La Tour-Blanche à Bonmmes

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

Commune de Sauveterre-de-Guyenne

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise à l'enquête publique du projet de 2^e modification du plan local d'urbanisme

Par arrêté en date du 29 novembre 2019, le maire de Sauveterre-de-Guyenne, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

A cet effet, M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Olivier CHARLES, officier général 2^e section, comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Sauveterre-de-Guyenne, pendant une durée de 33 jours consécutifs, du vendredi 28 décembre 2019 à 9 heures au mardi 21 janvier 2020 à 17 heures, aux jours et heures suivants d'ouverture de la mairie (mardi-mercredi-jour-jour-jour-jour 9 h-12 heures, 14 h-17 heures, samedi 10 h-12 heures).

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie les jours et heures suivants :

vendredi 28 décembre 2019 de 9 h à 12 heures ;
vendredi 3 janvier 2020 de 9 h à 12 heures ;
mardi 8 janvier 2020 de 14 h à 17 heures ;
mardi 21 janvier 2020 de 14 h à 17 heures.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier pourra être consulté sur le site internet de la commune (<http://www.sauveterre-de-guyenne.fr>) et les observations sur le projet de modification n° 2 du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou adressées par courrier électronique avec la mention en objet : « Copie à l'attention du commissaire-enquêteur pour le projet de modification du PLU », à l'adresse suivante : sauveterre.mairie@orange.fr.

Elles peuvent également être adressées par voie au commissaire-enquêteur à M. le Commissaire-Enquêteur – Enquête publique modification n° 2 du PLU, hôtel de ville, 2R, place de la République, 33540 Sauveterre-de-Guyenne.

M. Laurent SAUTS, adjoint au maire, sera la personne responsable du projet de PLU pour la municipalité, et pourra être contacté par l'intermédiaire de la mairie (05 56 71 50 43) pour répondre aux demandes d'informations formulées par le public.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal se prononcera définitivement sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme. Le Conseil municipal pourra prononcer l'approbation de la seconde modification du PLU après y avoir apporté d'éventuelles modifications en tenant compte des avis du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, de l'avis favorable de la CDENAF relatif à la demande de disposition au titre de l'article L. 140-5 du Code de l'urbanisme et des avis des personnes publiques associées.

Le maire,

Annonces légales

Des sociétés

SAS FORHOME LOCATION
67, avenue Roger Cote, 33600 Pessac
SIREN 834 714 552

CESSION DE GARANTIE

La garantie qui lui a été accordée par la Société de caution mutuelle des professions immobilières et financières SO.CAF, 26, avenue de Suffren, Paris 19^e, pour les opérations de transactions sur immeubles et fonds de commerce, non dévolution de fonds, gestion immobilière visées par la loi du 2 janvier 1970, cessera le 31 décembre 2019 à minuit.

Les créances, s'il en existe, devront être produites au siège de la SO.CAF dans les trois mois de cette insertion sous la référence CJ/SP 26 571.

EURL Cabinet LEHAIN

CESSION DE GARANTIE

Sur la demande de : EURL Cabinet LEHAIN, 103, avenue de Verdun, 33200 Bordeaux.
SIREN : 504134883

La garantie qui lui a été accordée par la société de caution mutuelle des professions immobilières et financières SO.CAF, 26, avenue de Suffren, Paris 19^e, pour les opérations de : syndic de copropriété, gestion immobilière, visées par la loi du 2 janvier 1970, cessera le 31 décembre 2019 à minuit.

Les créances, s'il en existe, devront être produites au siège de la SO.CAF dans les trois mois de cette insertion sous la référence CJ/SP 26 571.

SARL LANCELOT

CESSION DE GARANTIE

Sur la demande de : SARL LANCELOT, Lancelot valeurs immobilières, 88, rue Lapargue, 33000 Bordeaux, SIREN : 508 907 846, la garantie qui lui a été accordée par la société de caution mutuelle des professions immobilières et financières SO.CAF, 26, avenue de Suffren, Paris 19^e, pour les opérations de : syndic de copropriété, gestion immobilière, visées par la loi du 2 janvier 1970, cessera le 31 décembre 2019 à minuit.

Les créances, s'il en existe, devront être produites au siège de la SO.CAF dans les trois mois de cette insertion sous la référence CJ/SP 27 435.

Ordonne : la SO.CAF continue d'accorder sa garantie à l'encontre du public pour les opérations de : transactions sur immeubles et fonds de commerce, non dévolution de fonds.

SARL Pichet Immobilier Eurobatimmo

CESSION DE GARANTIE

Sur la demande de : SARL Pichet Immobilier Eurobatimmo, 20-24, rue de Camille Saint-Saëns, 33600 Pessac, SIREN : 350120325

Succursale(s) : 33, allée de Toury, 33000 Bordeaux, 1, avenue du Val-de-L'Étoile, 33380 Mios, angle 30, place Dacqos, 2, rue Chénay, 33500 Libourne, 46A, avenue de Verdun, 33700 Pérignac, 53, route de Bergerac, 24000 Périgueux, 7, boulevard de la Plage, 33120 Arcachon, 174, boulevard de la République, 33510 Andernos-les-Bains, 14, rue Montpessier, 64000 Pau, 37, route de Vannes, 44000 Nantes, 302, cours de la Libération, résidence Pascal, 33450 Blaignac, 8, avenue de Verdun, 64000 Biarritz, 14, place de Verdun, 17000 La Rochelle.

Annexe 2

Affichage en mairie

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet de 2nde modification du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté en date du 29 novembre 2019,
le Maire de SAUVETERRE DE GUYENNE,
a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur,
M. Gérard CHARLES, Officier Général – 2ème section, comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de SAUVETERRE DE GUYENNE, pendant une durée de 33 jours consécutifs,
du **vendredi 20 décembre 2019** à 09H00 au **mardi 21 janvier 2020** à 17H00, aux jours et heures habituels
d'ouverture de la Mairie (mardi-mercredi-jeudi-vendredi 9H-12H-14H-17H, samedi 10H-12H).

Le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie les jours et heures suivants :

- vendredi 20/12/2019 : de 9H à 17H
- vendredi 03/01/2020 : de 9H à 17H
- mercredi 06/01/2020 : de 14H à 17H
- mardi 11/01/2020 : de 14H à 17H

Pendant la durée de l'enquête, le dossier pourra être consulté sur le site internet de la commune
(<http://www.sauveterre-de-guyenne.fr>) et les observations sur le projet de modification n°2 du PLU pour-
ront être consignées sur le registre d'enquête accessible en mairie ou adressées par courrier électronique avec la
mention en objet « Courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification du PLU », à
l'adresse suivante : sauveterre.mairie@wanadoo.fr.

Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à :

Monsieur le Commissaire-enquêteur – Enquête publique modification n°2 du PLU.
Hôtel de ville – 28 place de la République – 33540 SAUVETERRE DE GUYENNE.

Monsieur Laurent SAUTS, Adjoint au Maire, sera la personne responsable du projet de PLU pour la municipalité,
et pourra être contacté par l'intermédiaire de la mairie (05.56.71.50.43) pour répondre aux demandes d'in-
formations formulées par le public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils
seront transmis en mairie.

A l'issue de l'Enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera définitivement sur la modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal pourra prononcer l'approbation de la 2nde modification du PLU,
après y avoir apporté d'éventuelles modifications en tenant compte des avis du public, du rapport et des
conclusions du commissaire enquêteur, de l'avis favorable de la CDPENAF relatif à la demande de dérogation
au titre de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme et des avis des Personnes Publiques Associées.

Le Maire.

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Commune de Sauveterre de Guyenne



**CERTIFICAT DU MAIRE ATTESTANT LA COMMUNICATION COMMUNALE DURANT
L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Je soussigné, Yves d'Amécourt, Maire de la commune de Sauveterre de Guyenne, certifie que le document « **AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME** » a été diffusé sur les supports de communication suivants :

- annonces légales et officielles journal *Sud-ouest* Gironde (04.12.2019 et 24.12.2019).

- annonces légales et officielles journal *Le Républicain* Sud-Gironde (05.12.2019 et 26.12.2019).

- affichage (du 05.12.2019 au 21.01.2020) de l'avis en format A2 (caractères noirs sur fond jaune) quinze jours avant le début de l'Enquête Publique puis pendant la totalité de celle-ci : Accueil de la Mairie + Panneaux d'affichage sous la Halle couverte (place de la République).

- affichage (du 05.12.2019 au 21.01.2020) en 1^{ère} page (Rubrique : « *A la Une* ») du site internet communal (www.sauveterre-de-guyenne.eu) quinze jours avant le début de l'Enquête Publique puis pendant la totalité de celle-ci.

- publication en première page du journal municipal « L'Echo des Cités » (édition #2001 Janvier-Février 2020) distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune début janvier 2020.

Fait à Sauveterre de Guyenne, le 22 janvier 2020

Le Maire,



Yves d'Amécourt

Annexe 4 : Mémoire de réponse aux avis des PPA et MRAe

Modification n°2 du PLU de Sauveterre

Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage
ETAT		
	<p>Votre dossier indique dans la notice explicative que la modification n°2 porte sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • suppression des secteurs Ah et Nh en zones A et N, • reclassement d'une zone UE en zone UC1 pour permettre une opération d'extension de la RPA et la création d'une résidence intergénérationnelle, • reclassement d'une zone NE en zone NE1 pour permettre la création d'équipement par des structures privées, • ajustement du règlement des zones UA et UB pour le maintien des linéaires commerciaux, • transformation de la zone 1AUX en zone UX, • changement de destination en zones A et N, • modifications communes à toutes les zones, • modifications spécifique aux zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, 1AUx, 1AUy, 2AU, A et N, • mise à jour des emplacements réservés , • suppression de la servitude d'urbanisme <p>Comme indiqué dans notre courriel du 29 mars 2018, nous attirons votre attention sur la nécessité de demander une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. En effet, le SCoT du Sud Gironde n'étant pas approuvé, la modification ayant pour objet la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ne1 qui apporte de la constructibilité au secteur créé, est soumise à l'urbanisation limitée. Cette dérogation doit être obtenue avant l'approbation de votre modification.</p> <p>D'une manière générale, pour un accès plus lisible, la notice devra expliciter ce qui relève exactement de la modification n°2 au niveau du règlement (code couleur employé). En effet, une partie des corrections en bleu ont déjà été approuvées lors de la modification n°1 du PLU et doivent apparaître en noir.</p> <p>A. <u>Suppression des secteurs Ah et Nh en zones A et N</u></p> <p>Le présent dossier a pour objet la suppression des secteurs Ah et Nh, et l'introduction de la possibilité de réaliser des extensions et des annexes pour les constructions existantes en zones A et N. Conformément à l'article L 151-12, ces dispositions ne peuvent être offertes qu'aux bâtiments à usage d'habitation.</p> <p>La nouvelle rédaction du règlement écrit de la zone A et de la zone N appelle des observations sur plusieurs points :</p> <p>- article A2</p>	<p>Un dossier de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme a été déposé pour justifier la création du secteur Ne1, qui apporte de la constructibilité au secteur créé alors que le SCoT du Sud Gironde n'est pas approuvé.</p> <p>La commune est en attente de la décision de Madame la Préfète.</p> <p>Les modifications nécessaires ont été apportées.</p> <p>L'aliéna A2.6 sera adapté comme suivant :</p> <p>2.6 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par l'emprise au sol initiale ; - soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

- 2.6 les extensions ne peuvent être autorisées que pour l'habitation, il convient d'enlever les parenthèses et les points de suspension ;
- 2.9 on ne peut pas interdire l'extension des bâtiments à usage d'habitation s'ils répondent aux conditions indiquées au 2.6.

- article N2

- les articles 2.4 et 2.6 traitant des extensions, annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent être fusionnés ;
- 2.5 - Le code de l'urbanisme ne permet pas l'extension des constructions existantes ayant un autre usage que celui de l'habitation en zone N en dehors des STECAL (voir 2.7). Par ailleurs, le dossier (notice ou règlement graphique) ne fait pas apparaître de repérage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N. Le paragraphe à ce sujet doit être supprimé ;
- 2.7 secteur Ne1 - il s'agira de compléter la destination des constructions pouvant être réalisées dans ce secteur. En effet, ce secteur est créé afin de pouvoir réaliser des équipements de traitement des effluents ou de défense incendie pour les activités existantes (cave coopérative et négoce en vin).

Il est constaté une différence de superficie autorisée ainsi que de hauteur pour les annexes en zones A et N. Un complément pour justifier ce choix devra être apporté. Sinon, il s'agira d'uniformiser la règle.

B. Reclassement d'une zone UE en zone UC1 pour permettre une opération d'extension de la RPA et la création d'une

L'article A2.9 permet de changer de destination des constructions agricoles en habitation ou hébergement. Il ne s'agit pas encore d'habitation ou d'hébergement.

La limitation de l'extension est volontaire le nombre de logements à créer dans ces constructions agricoles. De plus, l'extension s'applique aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU en 2013. Les conditions de l'extension ne s'appliquent pas puisque ces constructions étaient agricoles à la date d'approbation du PLU en 2013.

Les alinéas 2.4 et 2.6 seront fusionnés pour ne garder que le texte de l'alinéa 2.6.

L'alinéa 2.5 sera adapté pour :

Supprimer le texte suivant : -

L'extension des constructions existantes ayant un autre usage que l'habitation, limitée à 25% de la surface de plancher des constructions existantes,

Supprime le texte suivant car aucun changement de destination n'est identifié

- Les changements de destinations des constructions existantes, à condition d'être à usage d'habitation ou d'hébergement ou touristique, ...

Ainsi l'alinéa 2.5 peuvent être entièrement supprimé.

L'alinéa 2.7 sera complété comme il suit

Dans le secteur Ne1, les installations, aménagements et constructions nécessaires d'équipements privés (station d'épuration, réserve pour la défense incendie, ...) à condition que : Ces équipements privés soient liés et nécessaire aux activités existantes (cave coopérative et négoce en vin).

les aménagements ne comportent que des constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Une uniformisation de la règle de superficie et de hauteur peut être effectuée :

Superficie : 30m² (zone A)

Hauteur : 2,50m (zone A)

En attente validation des élus

résidence intergénérationnelle

Le changement de classement de la zone de Pringis (UE) a pour objet de transformer une zone à vocation d'activités artisanales et commerciales en zone permettant la réalisation de logements tout en conservant la possibilité d'accueillir des activités artisanales, de services et commerciales. L'agrandissement de la résidence autonomie existante (5 logements), ainsi que l'opération projetée concerne la réalisation de 47 logements. Cette opération est prévue sur une superficie de 4 600 m² et présente une densité intéressante. L'emplacement à proximité de la bastide et des équipements offre la possibilité d'effectuer les actes de la vie courante à pied. Lors de l'élaboration du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation indiquait l'extension de la résidence autonomie, mais la rédaction du règlement écrit ne le permettait pas.

La notice indique que ce changement a pour conséquence de créer une OAP. Il conviendrait d'indiquer qu'il s'agit d'une modification de l'OAP n°2 de Pringis du PLU actuel.

L'OAP modifiée est relativement pauvre quant aux principes d'aménagement de la zone et mériterait un traitement plus soigné. En effet, l'orientation initiale prévoyait une liaison entre les voies départementales et proscrivait les voies en impasses. Or, le principe de desserte de la zone en impasse depuis la route départementale n°671 s'avère peu satisfaisant et apparaît en contradiction avec les prescriptions initiales.

Par ailleurs, la notion d'opération d'ensemble et de taille minimale d'opération doit être reprise dans les dispositions de l'article 2 de la zone UC1 du règlement écrit pour être vraiment opérante.

Une zone tampon de 3 m est prévue afin d'éviter le contact avec la zone agricole.

Le SCoT du Sud Gironde en cours d'élaboration (document arrêté) envisage des zones tampons plus conséquentes. L'interface avec la zone agricole devra être redimensionnée suivant les prescriptions du SCoT.

Ce site en entrée de ville mérite une attention particulière quant à son futur aménagement. En effet, sa position en entrée de ville couplée avec la topographie du site pourrait impacter négativement l'entrée de l'agglomération en provenance de Créon.

C. Reclassement d'une zone Ne en zone Ne1 pour permettre la création d'équipement par des structures privées

La zone Ne du PLU en vigueur autorise les installations et constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif. La nécessité de réaliser des

Cette indication sera ajoutée :
modification de l'OAP n°2 de Pringis du PLU actuel.

L'OAP Initiale prévoit une liaison entre les voies départementales mais en dehors de la zone d'étude du projet d'extension de la résidence autonomie et l'opération de résidence intergénérationnelle. Il n'y a pas de contradiction avec les principes de l'OAP initiale. **Il s'agit de rapport de compatibilité et non de conformité.** De plus, le projet d'extension de la résidence autonomie et l'opération de résidence intergénérationnelle ne permet la création d'une voie interne commune aux deux projets. C'est pour cela, que l'OAP sur ce secteur uniquement permet la création d'un système d'impasse. L'OAP vient compléter l'OAP initiale.

L'article 2 sera complété en intégrant la notion d'opération d'ensemble et la taille minimale d'opération pour le secteur UC1 pour être opérante.

Le SCOT n'est pas encore approuvé et opposable. Toutefois, le SCOT prescrit un recul de 10m végétalisé en limite avec les zones A.

Le secteur UC1 jouxte une zone 2AU et non pas une zone A. La zone 2AU ayant moins de 9 ans, cette dernière est toujours opérante, il ne s'agit donc pas d'une zone agricole au sens du code de l'urbanisme.

<p>équipements liés aux activités présentes dans la zone UY (station d'épuration, installation pour la défense incendie, ...) a conduit à la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ne1.</p> <p>La notice spécifie que ce secteur est créé sur 6 parcelles représentant une superficie d'environ 4 ha (page 25) ; à la page 27, le tableau indique une surface de 0,32 ha pour le secteur Ne1. Par ailleurs, le règlement graphique fait apparaître les 6 parcelles en Ne1.</p> <p>La création d'un STECAL d'une superficie de 4 ha paraît difficilement envisageable. En effet, une fois le secteur créé toutes les constructions relatives à l'activité pourront être autorisées. Or, la destination de la zone (suivant l'article R129-9 du code l'urbanisme dans sa version antérieure au 31 décembre 2015) semblerait relever du commerce (négoce de vin).</p> <p>Il s'agira d'adapter ce secteur Ne1 aux besoins de la zone (périmètre revu à la baisse) et d'encadrer les modalités de son urbanisation (hauteur, emprise au sol, etc.).</p>	<p>L'erreur dans le tableau sera corrigée.</p> <p>Le règlement sera adapté pour que seul les équipements privés (station d'épuration et réserve incendie) liés et nécessaires à la cave coopérative. Les autres types de constructions seront interdites.</p> <p>Le périmètre du secteur Ne1 ne sera pas revu à la baisse.</p>
<p><u>D. Ajustement du règlement des zones UA et UB pour le maintien des linéaires commerciaux</u></p> <p>Le PLU actuel n'autorisait le changement de destination des rez-de-chaussée en zone UA et UB que pour des locaux à vocation commerciale, d'artisanat et de bureaux.</p> <p>La modification a pour objet de limiter cette restriction au cœur du centre bourg et d'appliquer cette règle autour de la place de la République sous les arcades qui concentre les commerces de proximité.</p>	<p>RAS</p>
<p><u>E. Transformation de la zone 1AUx en zone UX</u></p> <p>La zone 1AUx située à proximité de pringis a été urbanisée et la modification n'a pour objet que le changement du nom de la zone.</p>	<p>RAS</p>
<p><u>F. Changement de destination en zones A et N</u></p> <p>3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination situés en zone A ont été repérés. Le changement de destination ne concerne donc que la zone A. Les critères déterminant que « la situation est favorable pour permettre la création de logements » ne sont pas explicités (capacité des réseaux ?, défense incendie ?...). Le dossier devra être complété sur ce point.</p>	<p>Des explications complémentaires seront apportées pour justifier que la situation est favorable pour changement de destination en logement.</p>
<p><u>G. Modifications communes à toutes les zones</u></p> <p>La modification n°1 du PLU approuvée en 2015 a déjà rectifié la rédaction des articles 5 et 14 du PLU.</p>	<p>Il s'agit d'une précision : en effet, les articles 5 et 14 ne sont juridiquement pas « sans objet » mais ils ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014. La présente modification n°2 apporte donc une précision par rapport à la modification n°1.</p>
<p><u>H. Modifications spécifiques aux zones UA, UB, UC, UE, UV, 1AU, 1AUx, 1AUy, 2AU, A et N</u></p> <p>La modification spécifique à la zone 1AUx (page 66) a déjà été traitée au chapitre « E-transformation de la zone 1AUx en zone Ux » (pages 30 et 31).</p> <p>Ce chapitre ne comporte pas de paragraphe spécifique aux zones A et</p>	<p>Le libellé de ce paragraphe sera repris.</p>

	<p>N qui ont été traitées au A et F. Il conviendra de reprendre le libellé.</p> <p>I. <u>Mise à jour des emplacements réservés</u></p> <p>Il s'agit de déplacer l'emplacement réservé n°7 dans le cadre de la réalisation du nouvel accueil de loisirs sans hébergement porté par la communauté de communes et de supprimer l'emplacement réservé n°19, la commune ayant acquis la parcelle.</p> <p>J. <u>Suppression de la servitude d'urbanisme</u></p> <p>En application de l'article L151-19, le PLU avait identifié lors de son élaboration deux parcelles (cadastrées AX527 et 528). Cet ensemble de jardins privés avait été protégé de toute construction considérant qu'il constituait une respiration verte. Ces parcelles en limite de bastide sont idéalement situées entre les équipements sportifs et culturels de la zone Bonard et le centre-ville.</p> <p>Les raisons qui ont justifié que ces deux parcelles soient protégées de toute construction supposent que la suppression de cette protection ne pourra se faire que si elle est strictement encadrée pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt collectif. Il s'agira à minima de réaliser une OAP fixant des objectifs de préservation, mais également les implantations et les hauteurs acceptables.</p> <p>En conclusion, la DDTM émet un avis favorable sur la proposition de modification sous réserve de répondre aux observations susvisées et d'obtenir une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.</p>	<p>RAS</p> <p>Pourquoi encadrer la réalisation d'un équipement public par la réalisation d'une OAP ?</p> <p>En attente validation par les élus de la réalisation d'une OAP.</p> <p>De plus, le règlement de la zone UC définit les règles à respecter. Les deux parcelles se situent dans le périmètre des abords des MH de la Bastide. L'ABF sera à même de définir des règles complémentaires qui seraient contre productives avec une OAP</p>
--	--	---

Département 33

	<p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée sur le secteur « Pringis » prévoit de regrouper les accès sur la RD671, avec une création de voirie et une sécurisation du futur carrefour.</p> <p>Les caractéristiques de ce secteur situé en agglomération peuvent poser potentiellement un problème de sécurité. D'une part, il existe déjà un carrefour à proximité immédiate (moins de 20 mètres) avec la voie communale dénommée « Le Sandah ». D'autre part, entre l'emplacement prévu par l'OAP pour le futur carrefour et le carrefour avec « Le Sandah », il existe un accès de type agricole existant. Ces deux carrefours et cet accès se situent en plein virage, ce qui pose un problème de visibilité.</p> <p>Le Département doit émettre un avis sur cet accès en tant que gestionnaire de voirie au regard de l'article 21 du règlement de voirie, ci-joint. Il s'agit donc de présenter pour le pétitionnaire une étude de sécurité spécifique intégrant ces contraintes de visibilité et de sécurité. L'orientation d'aménagement et de programmation devra être modifiée afin de bien spécifier la sécurisation globale du secteur, intégrant la voie du « Sandah » et un éventuel aménagement le long</p>	<p>L'OAP sera complétée :</p> <p>Il sera spécifié dans le texte la sécurisation globale du secteur, intégrant la voie du « Sandah » et un éventuel aménagement le long de la route départementale. De plus, le schéma de l'OAP sera modifié et la légende complétée.</p> <p>Le pétitionnaire devra produire une étude de sécurité spécifique intégrant les contraintes de visibilité et de sécurité.</p>
--	---	--

	<p>de la route départementale.</p> <p>Le centre routier départemental du Sud-Gironde se tient à la disposition de la commune afin de la conseiller dans le cadre de cette étude spécifique et de permettre l'aménagement le mieux adapté sur le secteur.</p>	
CDPENAF		
Préambule	<p>Compte-tenu du fait que le projet est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.</p>	
Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission	<p>La CDPENAF est saisie par la commune de Sauveterre de Guyenne pour émettre un avis sur le projet de modification n° 2 de son plan local d'urbanisme.</p> <p>La commission est également saisie par la préfète de Gironde sur la demande de dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur Ne.</p> <p>Dans le PLU approuvé en 2013, un secteur « Ne » (naturel à vocation d'équipement) a été créé au sud de la zone UY1 pour permettre la création d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Il s'agissait de permettre d'une part, la réalisation de l'extension de la station d'épuration communale et, d'autre part de permettre la création de la station d'épuration de la Guyennoise et de la cave coopérative, le long du ruisseau des tanneries. Dans ce secteur, un emplacement réservé avait été créé afin de réserver des terrains pour la réalisation d'un bassin d'orage pour tamponner les afflux massifs d'eaux provenant du réseau d'assainissement unitaire de la Bastide. L'emplacement réservé a été supprimé, car le terrain a été acquis par la mairie.</p> <p>La cave coopérative Union de Guyenne (qui a racheté la « Maison Le Star » anciennement « La Guyennoise ») doit réaliser, pour se mettre en conformité avec les exigences environnementales, la construction d'une nouvelle station d'épuration d'ici 2021. De plus, si le bassin actuel de rétention des eaux d'extinction d'incendie est insuffisant (réglementation SDIS), l'implantation d'une éventuelle réserve incendie complémentaire est envisagée dans les mêmes délais sur le même terrain. Cette parcelle est actuellement classée en zone Ne au PLU approuvé. Cependant, en zone N, ne peuvent être réalisés que des équipements collectifs. Or, le projet présenté ne peut être considéré comme un équipement collectif car porté par une structure privée.</p> <p>Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est créé à vocation d'équipements privés pour permettre la création d'une station d'épuration nécessaire à la cave coopérative et implanter un aménagement pour assurer sa défense incendie. Il permettra de remplacer la zone Ne sur les parcelles ZE 33, 34, 109, 162, 163, 174 afin d'autoriser les constructions précédemment citées dans la zone N.</p> <p>Le changement de nomenclature de zonage n'augmente pas la capacité d'accueil du PLU. Le nouveau STECAL ne permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aucune augmentation de la capacité d'accueil à destination 	

<p>d'habitat ou d'activités économiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> • aucune extension urbaine, • aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier, car le périmètre du STECAL reprend celui du secteur Ne du PLU approuvé. Il n'y a aucune artificialisation supplémentaire. <p>Le secteur Ne du PLU approuvé intégrait déjà à l'époque les installations de traitement des effluents viti-vinicole de la société « la Guyennoise » (parcelle ZE 109) qui étaient à l'époque déjà des installations privées. Le secteur Ne1 créé englobe ces installations.</p> <p>Le secteur Ne du PLU approuvé présente une surface de 4,5 ha. Le secteur Ne1 créé représente une superficie de 4,18 ha et le secteur Ne ne représente plus que 3 200 m² (0,32 ha).</p> <p>Le Secteur Ne1, à vocation d'équipements privés propres à la cave coopérative Union de Guyenne, ne remet pas en cause la zone Np et l'espace boisé classé établi sur les parcelles le long du ruisseau. Les flux de déplacements potentiels créés entre la cave coopérative et les deux équipements (station d'épuration et installation pour la défense incendie) correspondent à des flux de déplacements liés à l'entretien des futurs équipements et à l'entretien des parcelles. Aucune voie de circulation publique ne sera créée dans le secteur Ne1.</p> <p>La commune souhaite également apporter une mise à jour du volet réglementaire (écrit et graphique) afin d'intégrer les dispositions des lois ALUR et MACRON et permettre la gestion des demandes relatives aux extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones A et N. La mise à jour concerne aussi la suppression des secteurs Ah et Nh qui n'apportent pas de complément réglementaire : il ne s'agit pas de STECAL puisqu'aucune constructibilité supplémentaire n'est accordée. En effet, le règlement des secteurs Ah et Nh ne permet que l'extension limitée et encadrée des constructions existantes à usage d'habitation. De plus, la précédente modification du PLU avait permis de limiter l'emprise et la hauteur des annexes des habitations ainsi que les piscines.</p> <p>On peut cependant noter l'absence d'encadrement de l'emprise des piscines autorisées en zones A et N. En outre, l'article L151-12 du code de l'urbanisme permet uniquement l'extension des bâtiments d'habitation existants. Le règlement du PLU doit alors être exhaustif et ne pas prévoir de points de suspension.</p> <p>Enfin, il est rappelé les dispositions de l'article L151-13 qui indique, pour la délimitation de STECAL, que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements</p>	<p>L'emprise des piscines sera réglementée.</p> <p>L'aliéna A2.6 sera adapté comme suivant</p> <p>2.6 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation : d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ; - soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire. <p>Un complément sera apporté à la notice explicative et dans le règlement pour définir les conditions de hauteur , d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier de la zone</p>
---	---

	<p>aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Cette disposition n'est pas prise pour le secteur Ne1 créé.</p> <p>Dans cette procédure, la municipalité fixe également le nombre de constructions pouvant changer de destination. Elle indique que sa volonté est de limiter le nombre de logements à créer pour chaque changement de destination afin de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site pas plus de 2 logements nouveaux ou de 4 gîtes dans ces constructions, car les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer la desserte locale pour une vocation de logement ou hôtelière (gîtes ou hébergement).</p> <p>Trois bâtiments sont présentés dans la notice explicative et sont graphiquement identifiés sur le plan de zonage, en zone agricole, en tant que « construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° ». Il est prévu une vocation nouvelle de logement pour l'un d'eux, gîte ou hébergement touristique pour les deux suivants. La notice ne présente toutefois pas deux bâtiments supplémentaires repérés sur le plan de zonage au lieu-dit « Lacousse » et classés en zone A.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur : ces deux bâtiments seront retirés du zonage. En effet, ces deux bâtiments ont été identifiés mais le projet initial de changement de destination n'est pas en voie d'aboutissement.</p>
<p>Débat et conclusion</p>	<p>La CDPENAF prend acte que des installations industrielles, sur une commune de cette taille, disposent d'équipements propres de traitement des effluents permettant de ne pas mettre en péril le fonctionnement des installations communales.</p> <p>Elle n'est ainsi pas opposée à l'évolution du document d'urbanisme avec la création de ce STECAL qui va dans le sens de la prise en compte de l'enjeu du traitement des effluents.</p> <p>À ce titre, la commission émet un avis favorable sur la création du secteur Ne1 (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Elle estime que l'urbanisation envisagée sur les parcelles concernées ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. La CDPENAF n'est en conséquence pas opposée au projet et émet un avis favorable au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'avis de la CDPENAF sera transmis à la préfète de département qui décidera d'accorder ou pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.</p> <p>En ce qui concerne la modification du règlement, la commission retient les observations figurant ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction. Elle note l'absence d'encadrement de l'emprise des piscines autorisées en zones A et N, et la nécessaire précision des seuls bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'une extension.</p> <p>La CDPENAF prend acte de l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et des deux éventuels bâtiments seulement repérés graphiquement, sans qu'ils soient présentés dans la notice explicative.</p> <p>La commission précise qu'en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur</p>	<p>L'encadrement de l'emprise des piscines et la précision des seuls bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'une extension seront intégrés au dossier d'approbation.</p>

	<p>les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).</p> <p>La commission rappelle également que le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle.</p>	
Résultats du vote	<p>Au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme : 11 voix pour l'AVIS FAVORABLE, 0 voix contre, 0 abstention.</p> <p>Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme : 11 voix pour l'AVIS FAVORABLE, 0 voix contre, 0 abstention.</p> <p>Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme: 11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS, 0 voix contre, 0 abstention.</p>	

SCoT Sud Gironde

	Avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Sauveterre	RAS
	Avis favorable à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée	RAS

INAO

	<p>La commune de Sauveterre-de-Guyenne se situe dans l'aire de production des Appellations d'Origine Contrôlée « Entre-deux-Mers », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ».</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>Les modifications proposées consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation et annexes en zone A et N et supprimer les secteurs Ah et Nh qui n'apportent pas de complément réglementaire: il ne s'agit pas de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) puisqu'aucune constructibilité de constructions supplémentaire n'est accordée. – Transformer la zone UE à Pringis qui couvre les terrains de la résidence pour personnes âgées (RPA) de Sauveterre en zone UC1 afin de permettre une opération d'extension de la RPA et la „ 	
--	--	--

	<p>création d'une résidence intergénérationnelle. Cette modification n'entraîne pas d'artificialisation supplémentaire par rapport au projet initial. L'OAP prévoit la création d'une bande tampon végétalisée au contact des espaces agricoles voisins.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Division d'un secteur Ne en secteurs Ne et Ne1 pour permettre la création d'une station d'épuration pour la cave coopérative (projet qui ne peut être considéré comme un équipement collectif car porté par une structure privée). Cette modification n'entraîne aucune consommation d'espace agricole, naturel et forestier supplémentaire. – Ajuster des points du règlement, sans conséquence sur les espaces agricole, naturel et forestier. – Transformer la zone 1AUX maintenant urbanisée en zone UX. – Permettre le changement de destination de trois bâtiments situés en zone A. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) , à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. – Mettre à jour certains emplacements réservés, sans conséquence sur les espaces agricole, naturel et forestier. – Lever une servitude et rendre le terrain à la constructibilité, favorisant ainsi l'utilisation d'espaces libres à l'intérieur de zones urbaines desservies par les réseaux pour un projet d'intérêt public et collectif. <p>Après étude du dossier, l'INAO vous informe qu'il ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.</p>	RAS
--	--	-----

CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

	<p>Cette modification relève de la mise à jour du contexte législatif et de l'évolution des besoins locaux (modifications communes et modifications spécifiques). Elle ne remet pas en cause les objectifs du PADD et clarifie les dispositions du règlement.</p> <p>La suppression des secteurs AH et NH en zone A et N, les dispositions concernant les changements de destination en zone A et N concourent à une meilleure gestion de ces secteurs.</p> <p>Les reclassements d'une zone UE en zone UC1 et d'une zone NE en zone NE1 permettront la réalisation d'équipements concourant à améliorer l'offre en services de la commune.</p> <p>Les modifications pour le maintien des linéaires commerciaux en zone UA et UB permettront de renforcer le tissu commercial de la bastide tout en permettant l'usage des étages des bâtiments à d'autres fins. La mutation de la zone 1Aux en UX au nord de la zone d'activité de Pringis permet l'accueil d'activités commerciales et artisanales et de conserver l'attractivité à la commune.</p> <p>Aussi, j'ai le plaisir de vous communiquer l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat pour cette modification du Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre de Guyenne.</p>	RAS
--	--	-----

Considérant que la commune de Sauveterre-de-Guyenne, 1 755 habitants en 2016 sur un territoire de 3 175 hectares, souhaite modifier son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 mai 2013 ;

Considérant que cette modification n°2 a pour objet :

- la mise à jour du règlement écrit et graphique concernant les zones A et N pour permettre, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et supprimer les secteurs Ah et Nh correspondant à ces dispositions ;
- la création, au sein du zonage UC, d'une zone « UC1 », d'une superficie de 1,45 hectares permettant le reclassement de la zone UE de « Pringis », avec pour objectif d'inclure la résidence pour personnes âgées, le projet de son extension, la création d'une résidence intergénérationnelle de 36 logements et la construction de 5 logements en accession à la propriété ;
- la création au sein du zonage Ne, d'une zone « Ne1 », d'une superficie de 4,86 hectares, pour permettre le projet de création d'une station d'épuration et d'une réserve incendie par la cave coopérative Union de Guyenne ; le règlement écrit de ce nouveau secteur correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement privés, mais demeure inchangé quant aux autres conditions de la zone Ne, en particulier celles relatives compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants ;
- l'ajustement du règlement écrit des zones UA et UB pour permettre le maintien des linéaires commerciaux en centre-ville ;
- le reclassement de la zone 1AUx en zone Ux d'une superficie de 2,64 hectares, la zone étant déjà urbanisée ;
- le changement de destination de trois constructions situées en zones A et N, identifiées au règlement graphique ;
- l'actualisation du règlement écrit de toutes les zones, avec en particulier la mise à jour des textes réglementaires et l'ajout d'un lexique ;
- la modification du règlement écrit spécifique à toutes les zones urbaines ;
- la mise à jour des emplacements réservés, avec le déplacement de l'emplacement réservé n°7 (liaison piétonne) et la suppression de l'emplacement réservé n°19 (bassin d'orage) suite à l'acquisition foncière du terrain par la commune ;
- la suppression de la servitude d'urbanisme entre le chemin de Ronde et la rue des Martyrs, pour permettre l'implantation d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) ;

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Pringis (secteur UC1 créé) est modifiée ; qu'elle prévoit la préservation de la haie existante ainsi que la création d'une zone tampon arborée de 3 mètres d'épaisseur entre la zone UC1 et la zone 2AUX ; que le secteur est desservi par l'assainissement collectif et les transports ;

Considérant que les évolutions objet de la modification n°2 du PLU de Sauveterre-de-Guyenne ne modifient pas l'économie générale du document d'urbanisme ; qu'elles ne permettent pas d'augmentation substantielle de la constructibilité des secteurs concernés ; qu'elles ne présentent pas de risques d'incidences notable le site Natura

	<p>2000 « <i>réseau hydrographique du Dropt</i> » ;</p> <p>Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sauveterre-de-Guyenne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;</p> <p style="text-align: center;">Décide :</p> <p>Article 1er :</p> <p>En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme présenté par la commune de Sauveterre-de-Guyenne (33) n'est pas soumis à évaluation environnementale.</p> <p>Article 2 :</p> <p>La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.</p> <p>Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sauveterre-de-Guyenne est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.</p> <p>Article 3 :</p> <p>La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.</p>	<p>La modification n°2 du PLU de Sauveterre-de-Guyenne n'est pas soumise à évaluation environnementale.</p>
Syndicat Bordeaux et Bordeaux Sup		
	<p>Après étude du dossier, l'ODG vous informe qu'il ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine.</p>	<p>RAS</p>
Syndicat viticole E2M		
	<p>Aucune observation</p>	<p>RAS</p>

CDC RURALES ENTRE 2 MERS

	Avis favorable	RAS
--	-----------------------	-----

CHAMBRE D'AGRICULTURE

<p>Concernant la suppression des secteurs Ah et Nh, nous souhaitons que le règlement des articles A2 et N2 ne retienne qu'un seuil de 250 m² au lieu des 300 prévus à la rédaction du règlement et sans possibilité de dépassement pour cette taille de construction.</p> <p>Concernant les changements de destinations prévus, il n'y pas lieu de multiplier les possibilités de logements ou d'hébergements hôteliers dans des zones à vocation agricole et naturelle.</p> <p>Nous demandons que les possibilités soient réduites à un seul logement et à un seul gîte par changement de destination.</p> <p>Les autres points de modifications n'appellent pas de remarque de notre part.</p> <p>Sous réserve de la prise en compte des remarques qui précèdent, nous émettons un avis favorable au dossier de modification n°2 présenté.</p>	<p>En attente de la décision des élus pour retenir le seuil de 250m² d'emprise au lieu des 300m² prévus dans le PLU.</p> <p>Le seuil de 300m² a été validé en 2013 lors de l'approbation du PLU. De plus de très nombreux bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole ont des emprises au sol de plus de 300m². Un seuil inférieur à 300m² ne semble pas correspondre à la réalité locale ce qui ne permettra pas de valoriser le patrimoine bâti local et la transformation de nombreux bâtiments en ruines.</p> <p>En attente de la décision des élus pour réduire à un seul logement et à un seul gîte par changement de destination.</p>
--	---

COMMUNES

Frontenac	Avis favorable	RAS
Saint Brice	Avis favorable	RAS