



COMMUNE DE  
PESSAC-SUR-DORDOGNE



PLAN LOCAL  
D'URBANISME

0.6 - MEMOIRE EN REPONSE  
AU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
19/12/2017	06/10/2021 en Conseil Communautaire	15/04/2022 en Conseil Communautaire	09/12/2022 en Conseil Communautaire

Avis reçu					
PLU arrêté le :	15/04/2022				
PLU mis l'enquête du :	29/08/2021 au 03/10/2022				
Enquête publique	Dossier reçu le :	Avis rendu le :	Avis valide*	Avis	Analyse de l'avis
Commissaire enquêteur	21.06.2022	31.10.2022	oui	Favorable avec une réserve et deux recommandations	Page 3

<b>Commissaire enquêteur</b>		
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réserve au sujet de l'urbanisation de la parcelle AI 333 du Moustelat.</li> <li>• Une recommandation pour la mise à jour du dossier suite aux attentes des personnes publiques associées</li> <li>• Une recommandation sur la conservation d'éléments historiques caractérisant le bourg et en particulier le mur en pierre longeant la parcelle AB 321.</li> </ul>	
<b>A – RAPPORT D'ENQUETE</b>		
<b>1- Présentation de l'enquête</b>		
Pas de remarques particulières		
<b>2- Rappel du projet</b>		
Pas de remarques particulières		
<b>3- Déroulement de l'enquête</b>		
Pas de remarques particulières		
<b>4- Procès-verbal de synthèse</b>		
Pas de remarques particulières		
<b>5- Analyse des observations du public</b>		
Les élus ont apporté des réponses à l'ensemble des remarques et observations faites (cf. pages 60 à 80 du rapport du Commissaire enquêteur, Annexe 5) Suite au rapport, il n'y a pas de remarques particulières à apporter sauf sur les points ci-dessous :		
1	<b>Question de la commissaire enquêtrice relative à la création d'un logement au Moustelat</b>  La commissaire enquêtrice s'interroge sur la décision de création d'une zone constructible dans le hameau du Moustelat (parcelle cadastrée section AI n°333), très excentrée par rapport au bourg et s'étonne que dans cette même zone, une zone constructible du PLU de 2012 ne le soit plus	<b>Positionnement des élus :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit de deux éléments différents. L'OCS est un observatoire de l'occupation des sols de la région Nouvelle-Aquitaine qui indique que cette parcelle est considérée comme un « territoire artificialisé ». La cartographie en p227 et 228 du rapport de présentation traite de la consommation réelle des espaces au regard du changement de zonage (de A/N vers U/AU et inversement) entre le PLU de 2012 et le projet de PLU : il s'agit donc d'une consommation de zone A/N du nouveau zonage. Il n'y a donc pas de contradiction entre les éléments exposés.</li> <li>Les données OCS ne sont pas réglementaires comme l'est le zonage du PLU. Pour autant, les données OCS constituent la base pour déterminer les objectifs de réduction de la consommation foncière à réaliser à l'horizon 2030 (-50%). Il n'existe, à ce jour, aucune autre donnée pour traduire les ambitions</li> </ol>

(section AI n°370 partielle), alors que le propriétaire s'en est plaint en 2020 (cf. registre de la concertation préalable).

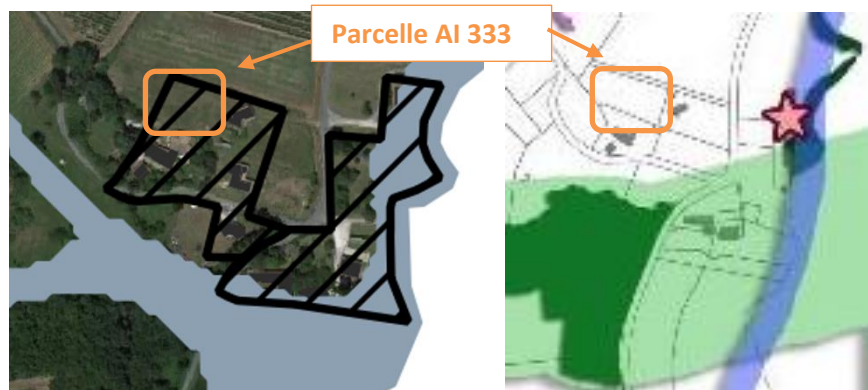
**Réponse de la commissaire enquêtrice :**

- a) Le porteur de projet argue de l'artificialisation de l'OCS en 2009, pour justifier cette constructibilité et prétend qu'il ne s'agit pas d'une consommation d'espace, contrairement à ce qu'il écrit dans le dossier de présentation en page 227 et 228. Le terrain en question constitue l'unique espace réellement consommé (ci-après un rappel du bilan cartographié de la consommation réelle d'espaces entre le PLU de 2012 et le projet).
- b) En outre, les données de l'OCS ne sont pas une référence réglementaire et de surcroît, ne sont pas irréversibles.
- c) La commissaire enquêtrice attire l'attention sur la volonté de l'état de stopper le mitage et le pastillage des espaces NAF et plus généralement la volonté de réduire l'artificialisation des sols lorsque celle-ci peut être évitée. La commissaire enquêtrice constate que le hameau du Moustelat est traité différemment des autres hameaux de la commune, dans lesquels les zones constructibles ont été supprimées. La commissaire enquêtrice rappelle que le porteur de projet a refusé une demande de constructibilité dans le hameau de la Corrégie (cf. observation de Mme Cirolì, Rodange et Milanese), en mettant en avant le cadre législatif et réglementaire qui lui est imposé. Pourtant le secteur du Moustelat n'est pas moins sensible d'un point de vue environnemental, bien au contraire, comme cela a été signalé par les

de la loi Climat et Résilience et les règles du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine. Une méthode est mise en place entre les SCoT et la Région. Le PLU s'appuie sur cette méthode afin de s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et le SRADDET.

- c) Les élus ont répondu aux différentes observations des PPA dans le « *mémoire en réponse aux avis des PPA* », notamment au point n°15 Epidor. En effet, le secteur UB de Moustelat est situé à proximité d'une zone humide et de la Trame Verte et Bleue.

**Moustelat : Carte avec des zones U et des « chemins de l'eau » et extrait de l'OAP Thématique**



De plus, les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome en conformité. Au regard de ces éléments, l'impact environnemental a été évalué comme négligeable dans le dossier de PLU arrêté. Pour autant et au vu de l'argumentaire de la commissaire enquêtrice, le dossier sera modifié afin de lever la réserve n°1 (voir plus bas).

**Décision :**

**Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis.**

Le zonage et le rapport de présentation ont été modifiés dans ce sens.

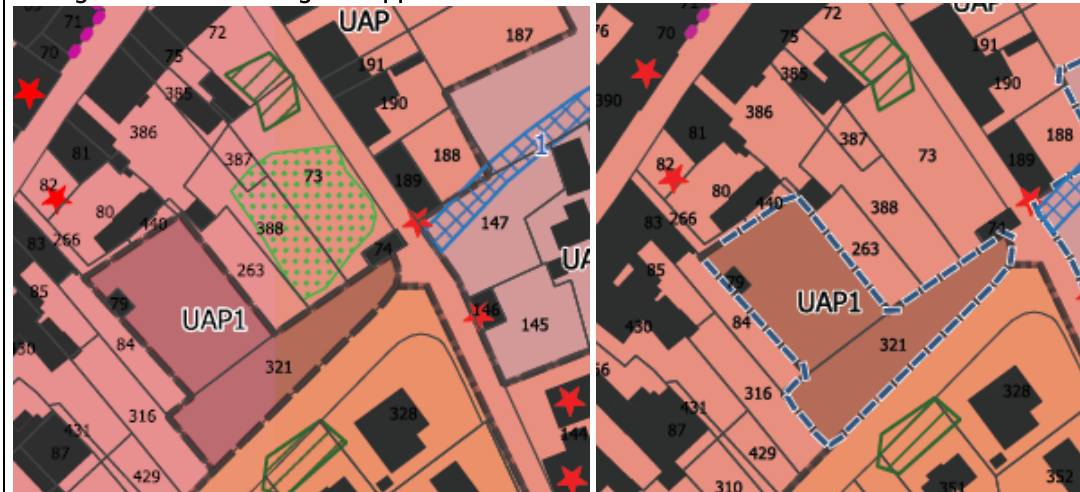
	<p>différentes PPA et PPC. La commissaire enquêtrice constate que l'urbanisation de cette zone constitue une source d'inquiétude en matière environnementale, notamment en termes de zones humides et de TVB. Enfin, la commissaire enquêtrice signale que le secteur du Moustelat, est un secteur où l'ANC est contraint, et que les enjeux environnementaux signalés plus haut se trouvent, par conséquent, davantage mis à l'épreuve. Cet aspect a également été relevé par l'Etat, dans son avis (en page 13).</p> <p><b>Commentaire de la Commissaire enquêtrice : Avis non conforme</b></p>		
2	<p><b>Observation de Monsieur Klersch sur la nature des logements à créer</b></p> <p>Ce public s'oppose à l'édification, sur le terrain de tennis, voisin du sien, à toute édification de logement à caractère social. Le porteur de projet ne répond pas exactement à la question en ce qui concerne le logement social mais répond que le projet d'OAP pourra être différent de celui qui est exposé au dossier, s'il répond aux exigences de l'OAP.</p> <p><b>Commentaire de la Commissaire enquêtrice :</b>  Dans le document d'OAP, le public trouvera les caractéristiques des logements qui seront autorisés dans cette zone, à savoir des logements individuels, il n'y a pas d'indication sur la vocation du logement. Le PADD indique en revanche dans son orientation 1.1 « Conforter la fonction d'habiter du cœur de la commune en</p>	<p><b>Positionnement des élus :</b></p> <p>La commune n'a pas d'éléments supplémentaires à apporter et elle approuve les précisions apportées par la commissaire enquêtrice.</p> <p><b>Décision :</b></p>	<p><b>Proposition de modification non retenue.</b></p>

	<p>s'appuyant sur des modalités d'urbanisation diverses » qu'il faudra « diversifier le parc de logements pour faciliter l'implantation des différentes catégories de ménages et notamment le logement communal social pour les personnes à revenu modéré ».</p> <p>Néanmoins la commissaire enquêtrice rappelle que la commune n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale.</p> <p>A plusieurs reprises dans son mémoire en réponse, le porteur de projet invite le public à participer à la co-construction des projets de centre bourg et d'OAP. La commissaire enquêtrice ne peut que recommander au public de répondre favorablement à cette invitation, s'il veut être informé et faire connaître sa position.</p> <p><b>Commentaire de la Commissaire enquêtrice : Avis conforme</b></p>		
3	<p><b>Observations du public sur le classement du patrimoine paysager</b></p> <p>Plusieurs publics (Monsieur Amanieux, Madame Kunlin, Monsieur Durand), se sont manifestés, car concernés par le classement « élément du patrimoine paysager à préserver au titre du L151-19 du CU », pour tout ou partie de leur jardin. Ils estiment que leur droit de propriété est atteint s'ils ne peuvent user comme bon leur semble de leur bien et qu'ils n'ont pas été concertés pour ce classement.</p> <p>Le porteur de projet répond qu'il s'agit de mesures de préservation des fonds de jardin</p>	<p><b>Positionnement des élus :</b></p> <p>Suite aux observations du public, les élus ont indiqué leur volonté de supprimer cette protection sur les parcelles AB73 et AB388. Ces fonds de jardins pourront donc faire l'objet d'une densification par division parcellaire. Au regard de la configuration des terrains, le potentiel en logement sera augmenté d'une unité dans le bourg. Cette évolution reste conforme au projet d'accueil de la commune au regard du potentiel d'un logement supprimé à Moustelat (cf. point n°7). Le rapport de présentation sera modifié pour tenir compte de ce potentiel non repéré dans la version d'arrêt du projet de PLU.</p> <p>Ainsi, pour répondre à ces observations du public, le zonage sera modifié comme suit :</p>	

dans leur aspect naturel, mais que la mairie n'est pas opposée à supprimer ce classement dans le cas d'une division parcellaire pour construction d'un logement.

Commentaire de la Commissaire enquêteur : Avis conforme

Zonage à l'arrêt et Zonage à l'approbation du PLU



Décision : Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. Le zonage et le rapport de présentation ont été modifiés dans ce sens.

4 Observations du public sur le classement du patrimoine architectural

Plusieurs publics (M. Amanieux, Mme Kunlin, Mme Feneteau) évoquent le mur ancien situé sur les parcelles section AB n° 264 et n°321 et souhaitent que celui-ci soit conservé.

Le porteur de projet répond que les propositions d'aménagement de la zone ne sont pas figées mais que cet élément pourra être maintenu ou supprimé.

Commentaire de la Commissaire enquêteur : Avis non conforme

La commissaire enquêteur rappelle au porteur de projet l'une des mesures qu'il a inscrite au PADD « Préserver le caractère patrimonial du bourg ». Il semble que la

Positionnement des élus :

En effet, le PADD ambitionne de préserver le caractère patrimonial du bourg (cf. extrait ci-dessous).

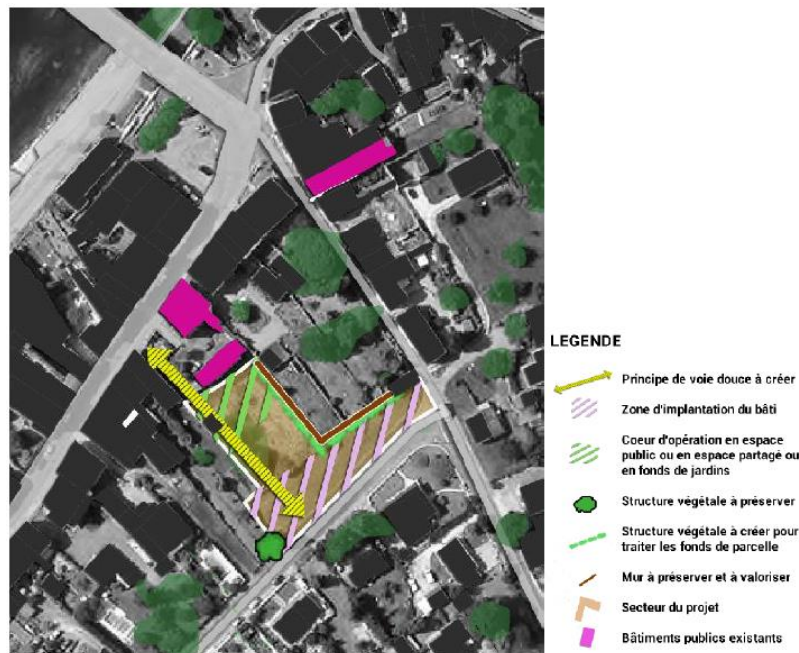
Préserver le caractère patrimonial du bourg	<p>→ Valoriser les bâtiments d'architecture traditionnelle du bourg pour renforcer l'identité communale en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Remettant sur le marché au moins 2 logements vacants ;</li> <li>○ Protégeant les bâtiments d'intérêt architectural.</li> </ul>
	<p>→ Mettre en valeur l'église Saint-Vincent en préservant les perspectives depuis la RD130E5, en maintenant les espaces viticoles et les haies bocagères de pied de coteau, et en travaillant sur l'entrée de bourg Est.</p> <p>→ Garantir une insertion paysagère, urbaine et architecturale qualitative des nouvelles constructions.</p>

Cela se traduit dans le règlement et le zonage par des dispositions spécifiques sur le patrimoine architectural et le petit patrimoine (lavoir, croix, moulin, etc.). Rien n'est spécifié pour les murs ni dans le PADD, ni dans le règlement.

Pour autant, dans le cadre de la réalisation de l'OAP 1, les élus ont souhaité préserver un mur qui fait séparation

destruction de ce mur ancien aille à l'encontre de cette mesure.

avec les fonds de jardin voisins dans le but de traiter les lisières de l'opération, pour des raisons paysagères mais aussi pour sa qualité (cf. extrait de l'OAP ci-dessous, version d'arrêt du projet du PLU). Le mur cité dans les observations ne présente pas d'intérêt pour traiter les marges de l'opération. Pour autant, comme cela a été évoqué dans les réponses au PV de synthèse, il pourra être intégré en tout ou partie dans le projet urbain.



Ainsi, le PLU n'acte pas la destruction de ce mur mais il laisse la liberté au futur porteur de projet de le conserver ou le supprimer. Les élus souhaitent la réalisation d'un projet sur ce secteur stratégique et ils estiment que le classement de ce mur aurait pour effet de bloquer le projet.

Enfin, il convient de noter que la concertation autour de la révision du PLU s'est achevée avec l'enquête publique mais que les élus ont pour ambition de réaliser une concertation continue sur les projets urbains envisagés dans le bourg après l'approbation du PLU. Elle se traduira par une association des habitants lors de la mise en œuvre de ces projets : elle pourra revêtir la forme de réunions publiques, d'ateliers avec les habitants, d'actions spécifiques, etc. et ce dans un souci de transparence de la municipalité sur mise œuvre du PLU.

Le PLU ne sera donc pas modifié pour tenir compte de cette remarque.

Décision :

Proposition de modification non retenue.



## B – CONCLUSIONS ET AVIS

### 1- Conclusions


5	<b>Appréciation sur la qualité du dossier d'enquête</b>	<b>Positionnement des élus :</b>	
	Le dossier d'enquête publique comprend toutes les pièces nécessaires et réglementaires. Il contient notamment une évaluation environnementale. En ce qui concerne cette évaluation environnementale, plusieurs Personnes Publiques y relèvent des lacunes et des erreurs. Les Personnes Publiques demandent que le dossier, le règlement et le zonage soient corrigés et complétés, sur tous ces aspects environnementaux.	Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document « <i>Mémoire en réponse aux avis des PPA</i> ».	
		<b>Décision :</b>	<b>Le dossier est partiellement modifié pour tenir compte de l'avis.</b> De nombreuses pièces du dossier ont été modifiées dans ce sens.

6	<b>Analyse des observations du public</b>	<b>Positionnement des élus :</b>	
	La commissaire enquêtrice résume les observations et questionnement développés ci-dessus.	Des réponses ont été apportées au public et à la commissaire enquêtrice plus haut et dans la réponse au PV de synthèse.	
		<b>Décision :</b>	<b>Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis.</b> Le rapport de présentation et le zonage ont été modifiés dans ce sens.

### 2- Avis de la Commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Pessac-sur-Dordogne, assorti d'une réserve et de deux recommandations :

7	<b>Réserve n°1</b>	<b>Positionnement des élus :</b>	
	Une réserve au sujet de l'urbanisation de la parcelle du Moustelat. La commissaire enquêtrice, demande le maintien de la	Pour répondre à cette réserve, la parcelle AI333 sera reclassée en zone A dans le PLU approuvé. Ce changement de zonage est en cohérence avec le Projet d'aménagement et de Développement Durables. En effet, le secteur de Moustelat (zone UB) pourra tout de même faire l'objet d'une densification raisonnée dans le temps, au regard du phénomène de division parcellaire se produisant sur d'autres communes du territoire, à la fois dans	

	<p>parcelle cadastrée section AI n° 333 en zone A, dans un souci de protection de l'environnement, de lutte contre le mitage des espaces naturels agricoles et forestiers et de cohérence par rapport aux des décisions prises pour le zonage des autres hameaux de la commune, devenus non constructibles.</p>	<p>les centres-bourgs et dans les hameaux. Ainsi, compte tenu de la configuration de la parcelle 144, une division parcellaire pourrait s'y opérer et ce potentiel logement a été intégrée dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>Ainsi, le dossier sera modifié comme suit :</p> <p><b>Zonage à l'arrêt et Zonage à l'approbation du PLU</b></p>  <p><b>Décision :</b> Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. Le rapport de présentation et le zonage ont été modifié dans ce sens.</p>
8	<p><b>Recommandation n°1</b></p> <p>Une recommandation pour la mise à jour du dossier de présentation, du règlement et du zonage du PLU conformément aux attentes des différentes personnes publiques en matière environnementale.</p>	<p><b>Positionnement des élus :</b></p> <p>Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document « <i>Mémoire en réponse aux avis des PPA</i> ».</p> <p><b>Décision :</b> Le dossier est partiellement modifié pour tenir compte de l'avis. Le rapport de présentation et le zonage ont été modifié dans ce sens.</p>
9	<p><b>Recommandation n°2</b></p> <p>Une recommandation de conservation des éléments historiques qui caractérisent le bourg, en particulier le mur en pierre longeant au nord-Ouest, la parcelle cadastrée section AB n°321.</p>	<p><b>Positionnement des élus :</b></p> <p>Une partie du mur longeant la parcelle AB 321 est conservée dans l'OAP1. Au regard des précisions apportées au point n°4 du présent mémoire en réponse, le dossier ne sera pas modifié.</p> <p><b>Décision :</b> Proposition de modification non retenue.</p>