



COMMUNE DE
GENSAC



PLAN LOCAL
D'URBANISME

Approuvé le 10/11/2011

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le	Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le	Modification n°1 du PLU approuvée le
10/01/2011	10/02/2016	30/03/2021	14/06/2023

Avis reçu					
PLU mis l'enquête du :	03/04/2023 au 04/05/2023				
Enquête publique	Dossier reçu le :	Avis rendu le :	Avis valide*	Avis	Analyse de l'avis
Commissaire enquêteur	06.03.2023	21.05.2023	oui	Favorable avec une réserve	Page 3

Commissaire enquêteur		
Conditions de l'avis favorable	L'avis est favorable sous réserve de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées.	
A – RAPPORT D'ENQUETE		
1- Généralités		
1	Contenu du dossier : Pas de remarques sur la forme	
2	Contenu du dossier	<p>Positionnement des élus :</p> <p>En effet, il s'agit d'un document de travail proposé par Gironde Habitat et qui sera amené à évoluer dans le cadre du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Ce point sera donc précisé dans la notice explicative.</p> <p>Décision : Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative a été modifiée dans ce sens.</p>
2- Organisation et déroulement de l'enquête		
Pas de remarques particulières		
3- Déroulement de l'enquête		
Le public a fait des remarques et observations à l'oral lors des permanences de la commissaire enquêtrice. Les élus y ont apporté des réponses, elles ont été transmises à la commissaire enquêtrice dans la « réponse au PV de synthèse ». Ces éléments sont à nouveau précisés ci-dessous :		
3	Visite n°1 – M. Bernard GIBault et Mme Nicole MONNET	
	<p>Cf. rapport d'enquête publique p 15</p> <p>Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :</p> <p>Concernant le planning de réalisation de l'aménagement de la Grand Rue, la Mairie a répondu qu'il n'est plus programmé à ce jour, pour des raisons budgétaires. S'il a lieu dans les prochaines années, la question du sens de circulation (à double sens ou sens unique) sera étudiée par la municipalité, le maître d'œuvre et le centre routier départemental qui est propriétaire.</p> <p>Concernant le planning de réalisation des travaux d'aménagement urbain du site de l'ancienne gendarmerie, la Mairie a répondu que ce site appartenant désormais à Gironde Habitat, la collectivité ne maîtrise pas la programmation des travaux d'aménagement, toutefois elle aimerait que la réfection du bâtiment se fasse au plus tôt, avant la fin de l'année 2023, avec l'installation de deux commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>L'aménagement du terrain se fera dans un deuxième temps.</p>	

	<p>Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet</p>
	<p>Positionnement des élus :</p> <p>L'élargissement de la rue Carreyron n'est pas envisagé et semble difficile d'un point de vue technique. Son aménagement pourrait être repensé pour sécuriser les circulations douces. En attendant, la mise en œuvre projet urbain, avec son cheminement vers le nord et ceux qui traverseront le site, permettra de relier la Cours de la Viguerie aux équipements publics.</p>
<p>4</p>	<p>Visite n°2 – M. David PARADOT</p> <p>Cf. rapport d'enquête publique p 16</p> <p>Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice : Concernant le devenir des parcelles cadastrées L 68, 69, 239 et 240, la Mairie a répondu que seule la parcelle AL 240 est communale. Aujourd'hui elle n'est pas constructible, donc son aménagement n'est pas prévu. Il faudra attendre la mise en place du Plan local d'urbanisme Intercommunal pour proposer un projet d'urbanisation, si celui-ci le permet. Il en va d'ailleurs de-même pour les trois autres parcelles cadastrales.</p> <p>Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet</p> <p>Positionnement des élus :</p> <p>Pas d'autres précisions</p>
<p>5</p>	<p>Visite n°3 –M. et Mme Benoît et Nelly ARBEAUD</p> <p>Cf. rapport d'enquête publique p 17</p> <p>M. et Mme ARBEAUD font la proposition suivante : si le projet voit le jour, ils proposent de céder le foncier permettant la réalisation du cheminement doux sur l'extrémité de la parcelle 442b en contrepartie d'une bande arborée conséquente protégeant des vues et des bruits sur la limite nord du projet, leur maison étant exposée au sud et leur piscine située en limite sud.</p> <p>Avis de la Commissaire enquêtrice : Mme la Commissaire-Enquêtrice met en lien M. et Mme ARBEAUD et Mme GRESSE, Chargée d'études - Gironde Habitat en charge du dossier pour qu'une négociation puisse rapidement s'engager. La proposition de M. et Mme ARBEAUD semble en effet intéressante et permet la réalisation du projet ainsi que le cheminement doux vers le groupe scolaire tout en préservant la propriété voisine des vues et du bruit.</p>

	<p>Positionnement des élus :</p> <p>Les élus souhaitent s'assurer de l'insertion urbaine et paysagère de l'opération dans son contexte. La bande de non-constructibilité définie dans l'OAP permettra de remplir ce rôle. Les élus feront part de cette préoccupation au porteur de projet d'autant plus que la création du cheminement doux est cruciale pour sécuriser les déplacements doux dans le centre bourg.</p>
6	<p>Visite n°4 –Mme Paule SICAIRE</p> <p>Cf. rapport d'enquête publique p 17/18</p> <p>Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice : Mme la Commissaire-Enquêtrice suggère que Mme SICAIRE soit informée du projet d'aménagement et du planning de réalisation des travaux par Gironde Habitat, autant que faire se peut.</p> <p>Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet</p> <p>Positionnement des élus :</p> <p>Cette demande sera transmise par les élus à Gironde Habitat.</p>
7	<p>Visite n°5 –M. Pascal NERBESSON</p> <p>Cf. rapport d'enquête publique p 18</p> <p>Concernant l'accessibilité aux zones de stationnement prévues dans le cadre de cet aménagement, il est important de prévoir la possibilité d'un accès pour les camions de déménagement.</p> <p>Le terrain du projet est clos, l'urbanisation va être dense : il ne faut pas que cela crée un quartier à part, stigmatisé. Il est intéressant que ces logements sociaux soient intégrés dans le tissu urbain du Bourg.</p> <p>Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice : Mme la Commissaire-Enquêtrice suggère que les remarques faites par M. NERBESSON sur le projet d'aménagement soient transmises à la Gironde Habitat.</p> <p>Avis de la Commissaire enquêtrice : Sans Objet</p> <p>Positionnement des élus :</p> <p>Ces remarques seront transmises par les élus à Gironde Habitat.</p>

B – CONCLUSION ET AVIS				
1- Conclusions				
8	Pas de remarques			
9	Recommandations	Positionnement des élus :		
	<ul style="list-style-type: none"> - Du dossier d'enquête : de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, ci-avant ; - Du projet et des observations du public : de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 15 à 19). 	<ul style="list-style-type: none"> - Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document « <i>Mémoire en réponse aux avis des PPA</i> ». - Des réponses ont été apportées plus haut. 		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Décision :</td> <td>Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.</td> </tr> </table>	Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.
Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP 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.				
10	Réserve	Positionnement des élus :		
	Une réserve au sujet de la prise en compte des avis des PPA	Des réponses ont été apportées aux Personnes publiques associées dans le document « <i>Mémoire en réponse aux avis des PPA</i> ».		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Décision :</td> <td>Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.</td> </tr> </table>	Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.
Décision :	Le dossier est modifié pour tenir compte de l'avis. La notice explicative, le règlement et l'OAP ont été modifiés dans ce sens.			