



G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE D'ARBANATS
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DES REMARQUES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET REPONSE DE LA COMMISSION URBANISME





DEMANDES EFFECTUEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DE LA COMMISSION URBANISME
OBSERVATION N°1 : MADAME LAVILLE VERONIQUE		
Demande la constructibilité de sa parcelle 823 section B dans le projet de PLU	<p>Avis défavorable pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eloignement du terrain de la zone urbaine existante et des équipements - Insuffisance de la défense incendie (aucune bouche incendie à moins de 200 mètres) 	La commission suit l'avis du Commissaire Enquêteur : Avis défavorable
OBSERVATION N°2 : MR ET MME CHIAROTTO		
Demandent l'entière constructibilité de leur parcelle cadastrée A670, lieu dit « Carros »	<p>Avis favorable uniquement sur la partie haute de la parcelle afin de préserver la qualité paysagère du site et les perspectives sur la vallée</p>	La commission suit l'avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable uniquement sur la partie haute de la parcelle
OBSERVATION N°3 : MR BERTIN ET MME ROUZADE		
Demandent l'entière constructibilité de leur parcelle cadastrée B33 sis « Pignadin »	Parcelle déjà classée en zone constructible : zone UB : sans objet	Sans objet
OBSERVATION N°4 : MR MICHAUDET		
Demande le classement en zone constructible des parcelles B069 et B703 afin d'assurer le financement de la transformation en gîtes touristiques d'une maison d'habitation située en centre bourg, à proximité de son entreprise viticole	Le Commissaire Enquêteur invite le Conseil Municipal à donner une suite favorable à cette demande	<p>La commission urbanisme ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande pour la raison suivante.</p> <p>La chambre d'Agriculture et l'INAO ont demandé lors de la consultation des Personnes Publiques Associées à ce que soit supprimée la zone 1AU de la Rieste. Suite à la réunion du 30 août 2012, dont le commissaire fait état dans son rapport, il a été convenu avec la Chambre d'Agriculture et l'INAO de supprimer la moitié de la zone 1AU de la Rieste, ce qui correspond au reclassement des parcelles 69, 150, 151 a, 876, 149 et 70 en zone A.</p>



		Par conséquent, autoriser le classement de la parcelle B069 en zone constructible irait à l'encontre des engagements pris entre la collectivité et la Chambre d'Agriculture et l'INAO lors de la réunion du 30/08/12, et générerait un fort risque de contentieux.
OBSERVATION N°5 : MR MICHAUDET		
Signale une incohérence sur le plan de zonage : le classement en zone N des parcelles en bordure du Chemin des Croix ne correspond pas à la réalité sur le terrain, la plupart de ces parcelles étant déjà plantées en vigne	Le commissaire enquêteur laisse le soin au conseil municipal et au bureau d'études d'étudier la pertinence ou non d'un reclassement en zone A des parcelles concernées	Après visite sur site, ces parcelles seront reclassées en zone A
OBSERVATION N°6 : MELLE QUINTON		
Demande la possibilité de pouvoir agrandir sa maison classée en zone N et souhaite également que soit possible la reconstruction de la maison en cas d'incendie ou toute autre catastrophe	<p>Avis favorable</p> <p>En raison de l'existence d'un permis de construire, d'une autorisation d'extension accordée, d'un raccordement à l'assainissement, j'invite la commission à modifier le règlement de la zone N afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'autoriser l'extension de la construction existante à la hauteur de ce qui a été accordé en 2004 (les 20% autorisés sont insuffisants dans ce cas précis) - D'autoriser la reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre 	<p>Avis favorable pour l'extension des constructions existantes : le règlement de la zone N sera modifié afin de permettre des extensions de l'ordre de 50% de l'emprise au sol dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m²</p> <p>Avis Défavorable pour la reconstruction à l'identique. Ce n'est pas au PLU de régler ce type de reconstruction.</p>
OBSERVATION N°7 : MR SEIGLAN		
Demande la suppression de l'espace boisé classé sur sa parcelle cadastrée B 673	Avis favorable	La commission suit l'avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable
OBSERVATION N°8 : MR PERROT		
Demande que l'activité carrière soit prise en compte dans le PLU	Avis favorable	La commission suit l'avis du Commissaire Enquêteur : Avis favorable



OBSERVATION N°9 ET RAPPORT EXPLICATIF DU BUREAU D'ETUDES G2C TERRITOIRES, MAIRIE D'ARBANATS		
<p>La commune a fourni au commissaire enquêteur un document sur la prise en compte dans le PLU de l'avis de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO, expliquant les choix et déclassement de terrains souhaités suite à la réunion du 30/08/12, tenue en mairie, en réponse à l'avis défavorable sur le projet de PLU émis par la Chambre d'Agriculture et de l'INAO. Cette réunion a permis de trouver un accord et les déclassements proposés par la commune ont été acceptés par les 2 organismes, lui permettant ainsi d'obtenir de leur part un avis favorable sur le projet de PLU.</p>	<p>La réunion du 30/08/12 a permis d'aboutir à un accord. Comme précisé dans le rapport de G2C Territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport de présentation présentera une réactualisation du diagnostic agricole et intégrera une carte précise de localisation des sièges d'exploitation et des terres classées en AOC. - La zone 1AU de la Rieste sera diminuée de moitié - La zone UX sera reclassée en 2AUX (secteur à vocation économique inconstructible en l'état, classement qui permet de rester en cohérence avec le PADD), - La zone Ap (agricole protégé) sera reclassée en A - Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination seront identifiés - Les articles A2, A4, A7 et A10 seront modifiés pour prendre en considération les remarques de la Chambre d'Agriculture <p>Je prends acte et émets un avis favorable sur l'ensemble de ces modifications</p>	<p>La commission prend acte et émets un avis favorable à ces modifications.</p> <p>Il est toutefois précisé que les bâtiments agricoles pouvant changer de destination ont été identifiés dans le projet de PLU. L'objet sera de limiter les changements d'usage notamment vers l'habitat pour éviter de compromettre à terme l'activité agricole.</p>



COURRIER AR REÇU LE 5/10/12 ; SYNDICAT VITICOLE DES GRAVES		
<p>Le syndicat viticole des Graves regrette que la présence de terres classées AOC soit considérée comme une contrainte au même titre que les carrières ou les autoroutes alors que la viticulture est à l'origine du développement de la commune et que l'objectif d'un PLU est de trouver un équilibre entre le développement urbain et l'activité agricole et viticole.</p> <p>C'est pourquoi, le syndicat demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le reclassement en zone A des parcelles plantées en vigne au lieu-dit « la Rieste », - La suppression du zonage UX en bordure de la RD 1113. 	<p>Au regard des modifications apportées au projet de PLU, suite à la réunion du 30/08/12, tenue en mairie afin de trouver un accord avec l'INAO et la Chambre d'Agriculture (confère observation n°9 et rapport du bureau d'études G2C Territoires), dont les principales sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diminution de moitié de la zone 1AU de la Rieste, - Et le reclassement en 2AUX de la zone UX située le long de la RD, <p>Le nouveau projet prend en considération les demandes du syndicat viticole des Graves. Ce dernier précise, dans son courrier, qu'il « pourrait aller dans le sens des nouvelles propositions de la municipalité ». Il nous semble que tel est le cas.</p>	<p>La commission prend acte</p>