

PROCÈS VERBAL DE LA PÉRIODE DE CONSULTATION DU PUBLIC -

- SAINT-SULPICE-ET-CAMEYRAC –

- Révision du PLU et création de Périmètre Délimités des Abords -

La période de consultation du public s'est déroulée dans de très bonnes conditions du 09 décembre 2019 au 09 janvier 2020.

L'accueil du public a été organisé au premier étage de la mairie, l'accès matérialisé par un balisage spécifique, les intervenants n'avaient aucune difficulté à se repérer.

Une première salle servait de salle d'attente et une seconde à la disposition du commissaire enquêteur permettait de recevoir le public en toute confidentialité.

L'étage dispose de sanitaires et d'un ascenseur pour les personnes handicapées.

Le personnel municipal s'est montré particulièrement disponible et professionnel au cours de cette période de consultation du public.

- Bilan de la consultation –

- Concernant les Périmètres Délimités des Abords :

- aucune intervention écrite ou orale,
- aucun courrier hors permanences ou durant les permanences :

Les propositions de mise en place de périmètres délimités des abords n'ont pas retenu l'attention du public.

- Concernant le projet de PLU :

- 2 demandes de classement en zone urbanisable par courriers avant l'ouverture de l'EP.
- 43 interventions dont une seule hors permanences
 - 26 demandes de classement en zone constructible
 - 15 interventions pour informations
 - 2 intervenants favorables au projet
 - 2 intervenants contre ce projet.
 - 1 intervention hors EP.
- Courriers reçus ou remis :
 - 2 interventions de cabinets d'avocats.
 - 18 avis de Personnes Publiques Associées
 - 22 Courriers et documents divers remis par des intervenants

Nature des interventions :

La première préoccupation des intervenants consiste à demander le classement en zone constructible de leurs parcelles.

Trois demandes de classement en zone urbanisable de propriétés agricoles importantes, proches du centre bourg, proposées urbanisables au motif de cessation d'activité.

Si certaines demandes, signalées ci-dessous peuvent être examinées avec intérêt, la majorité d'entre elles ne peut être satisfaite car situées en zone N ou A, souvent classées AOC et au motif d'insuffisance d'équipements en réseaux et d'incompatibilité avec le SCoT.

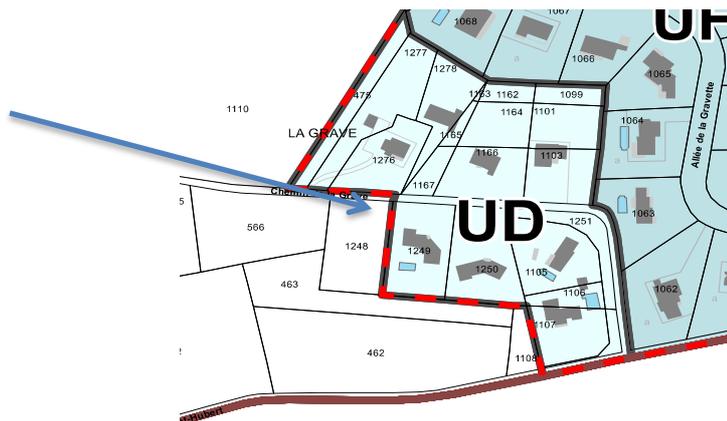
**Toutes les interventions sont répertoriées au §29 du Rapport d'Enquête Publique.
Ne figurent dans ce PV que les interventions réclamant une attention particulière.**

- **Demandes pouvant obtenir satisfaction :**

○ **Intervention n° 7) 11h15 Pascalyne et Louis Huguenin :**

- 0680669703 - Remise d'un certificat d'urbanisme et d'un relevé cadastral (annexe n° 90-2) - parcelle située Ld « La Grave ».

Mme et M Huguenin sont propriétaires de la parcelle 1104 achetée constructible en 2003. Cette parcelle a été divisée en 3 parcelles n°1248 + 1249 + 1250 destinées à leurs 3 enfants. Les parcelles 1249 et 1250 en zone UD et bien que classées AOC sont déjà urbanisées ; la parcelle 1248 destinée à leur fils « Thierry », AOC mais non urbanisée, se trouve en zone A. M Huguenin voudrait y réaliser une habitation, pour son fils Thierry disposant de revenus restreints.



Parcelle 1249 zone A

Remarque du CE :

Cette parcelle est actuellement classée en zone A alors que celles du frère et de la sœur sont en UD et urbanisées, cette situation est ressentie comme une injustice.

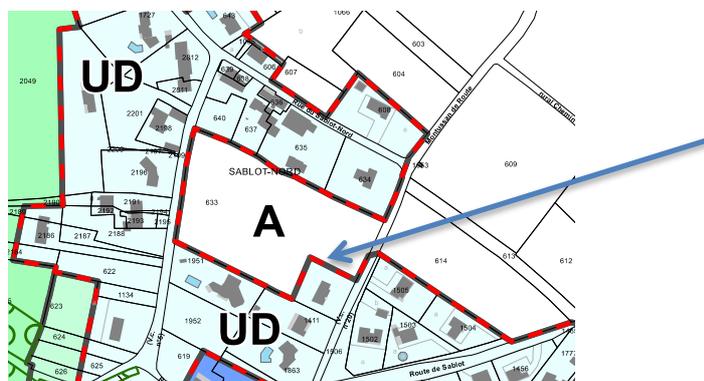
Cette parcelle, constructible au moment de la division, est mitoyenne sur 2 cotés avec les 2 parcelles construites classées UD et disposant, à proximité, de tous les réseaux : eau, électricité et assainissement.

Satisfaire cette demande ne devrait pas compromettre les engagements de ce PLU.

○ **Intervention n° 8) 12h00 Mme Joséphine Nicot :**

- 0674406856

Mme Joséphine Nicot est propriétaire de la parcelle B 633 classée AOC à Ld « Sablot-Nord » ; il demande le classement de cette parcelle en zone constructible.



Parcelle B 633 zone A

Remarque du CE :

Cette parcelle, classée AOC et en zone A, mais enclavée entre des parcelles en zone UD, présente toutes les caractéristiques d'une « dent creuse ». L'exploitation agricole de cette parcelle est difficilement compatible avec la proximité des parcelles voisines bâties. Cette demande peut être prise en considération.

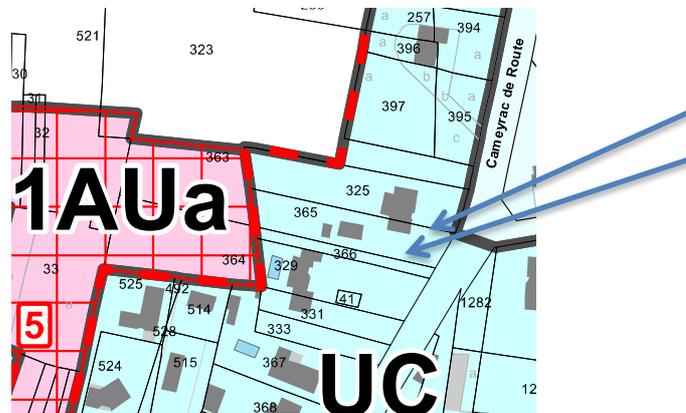
- **Risques de contentieux juridique:**

o **15) 10h00 - M Lucien Grenaud :**

- 95 route de Cameyrac 0556721980.

M Lucien Grenaud déclare être formellement opposé à la réalisation de logements sociaux (emplacement réservé n°5 Ld « Cameyrac ») sur la partie ouest des parcelles AOC n° 325 et 365 où se trouve son habitation.

Il a l'intention d'utiliser « ces fonds de parcelles » pour réaliser les habitations de ses enfants afin que ces derniers puissent lui apporter assistance et éviter ainsi l'hébergement en EHPAD.



 1AUa - Secteur dédié principalement à l'accueil de logements sociaux (servitude de logements sociaux) et dont le règlement est inspiré de la zone UB.

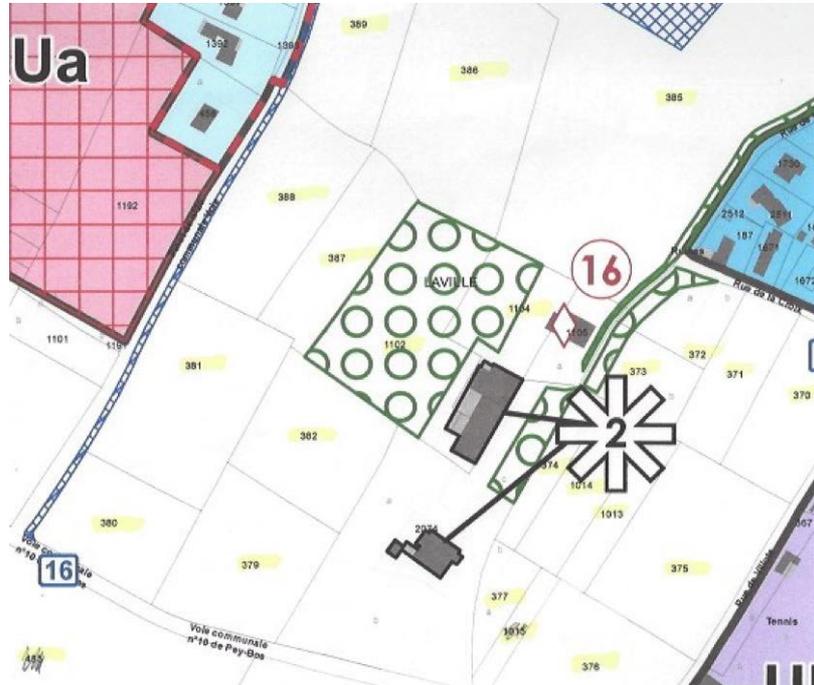
 Emplacement réservé pour le développement de la mixité sociale (art. L.151-41-4° et R.151-38-1° du code de l'urbanisme)

- **Remarque du CE :**

M Lucien Grenaud est déterminé à s'opposer par tous les moyens à la réalisation de ce programme de logements sociaux sur sa propriété (Emplacement réservé OAP n°5).

- **Interventions de deux cabinets d'avocats :**

- 28-6) - BOUYSSOU & Associés reçu en mairie le lundi 30 décembre 2019. (annexe 91) Pour GFA FAY et FILS. Ld « Château Laville »



L'argumentation de ce courrier, porte principalement sur 2 points :

- la compatibilité du PLU avec le SCoT.
- La démarche Bimby

- **Remarque du CE :**

- o La compatibilité et la conformité du PLU avec le SCoT :

Pour ce projet, la demande de suppression de l'OAP n°2 « Martinat » par les services de l'État, montre bien, s'il en est besoin, que le SCoT s'impose au PLU dans le cas présent.

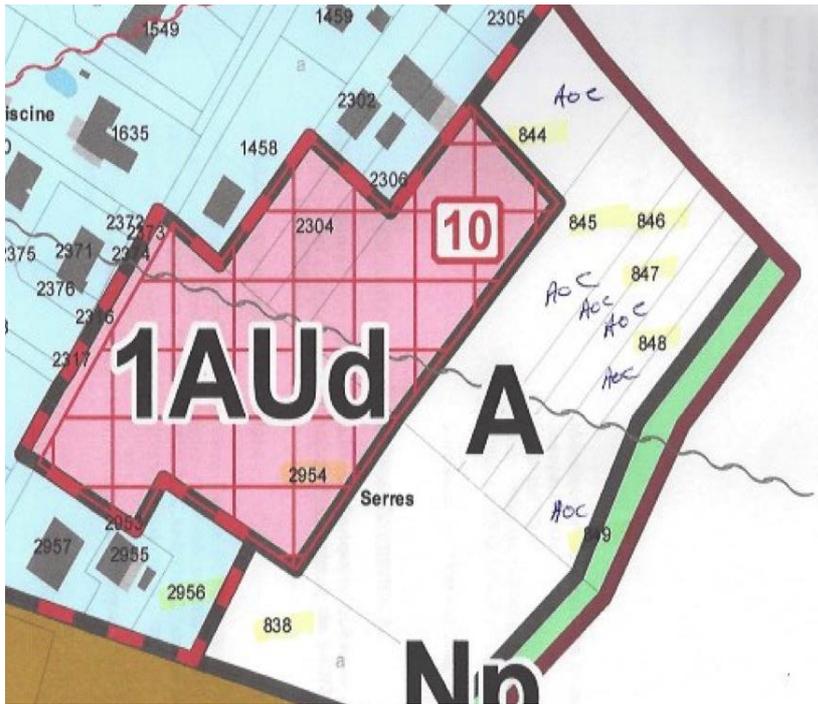
Le projet « Martinat », qui impacte des surfaces bien moins importantes que le domaine « Château La Ville » qui s'entend sur 121705 m², est justement utilisé dans l'argumentaire de cette analyse en fin de page 14). Sa suppression par l'État apporte contradiction à cet argumentaire.

- o La démarche « Bimby » :

La démarche « Bimby » n'a pas été exploitée par la mairie mais recensée comme un apport potentiel de densification de l'habitat en centre bourg.

- 28-7) - **ÆDDIFICA O Avocats** mandaté par Daniel Robin reçu le 2 janvier par eMail (annexe 92-1 et 2) ; Ld « Jaugaret »

M Daniel Robin demande le classement de toute sa propriété en zone constructible sachant que la parcelle 2954 est pour moitié classée en zone 1AUd et fait l'objet d'une OAP n°10. De plus, à l'exception de cette parcelle 2954 la totalité de son domaine est classé AOC.



- Remarque du CE :

La situation particulière de cette propriété, en limite communale et qui n'est plus exploitée depuis une dizaine d'années mais toujours classée en AOC en date du 05/10/2015 sur l'aire d'appellation « Entre –Deux-Mer », doit être examinée en se rapprochant de la commune voisine de Wayres et des services de l'État concernés.

- 42) 16h31 Indivision Arroniz-Amiot (voir intervention 17)

- 0615255529 Ld « Château Quantin » remise courrier (90-12)

Seconde intervention de M Bruno Vassal (0678597643), conseil de l'indivision Arroniz-Amiot, accompagné de Mme Bernadette Arroniz et de sa fille.

- Remarque du CE :

Les échanges, aux cours des 2 interventions (interventions 17 et 42) de M Bruno Vassal (0678597643), conseil de l'indivision Arroniz-Amiot ont permis de comprendre que :

- le projet de réalisation de l'opération « ER21 Arpeillant » caserne des pompiers avec logements sociaux ;
- la classification en zone A des terrains situés au Sud de la route de Bordeaux et appartenant au château Quantin ;

sont des dispositions très mal vécues par l'indivision Arroniz-Amiot. En effet ;

- une offre de 750000 € a été avancée en avril 2016 pour la réalisation de 30 maisons sur les parcelles B 413 et B 414.

L'indivision Arroniz-Amiot demande le classement en zone UD des parcelles A 413 et A 414 afin de réaliser son projet de construction de 30 maisons en relation avec la société Anthélios-Promotion-Immobilière.

Vous voudrez bien me faire parvenir votre mémoire en réponse avec vos observations avant le mercredi 29 janvier 2020

Commissaire Enquêteur : Joseph PICO

Le vendredi 17 janvier 2020