

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE



Source : GoogleMaps

28/05/2024

Modification de droit commun n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de GOURS

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

# Procès-verbal de synthèse d'Enquête publique

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOURS

### PRÉAMBULE

Vous trouverez ci-dessous le Procès-verbal contenant outre mes interrogations personnelles, les observations qui m'ont été faites par les personnes intéressées au cours de leurs visites lors de mes permanences.



*Permanence Mairie de GOURS*

## PROCÈS-VERBAL

- **Établi en application de l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement**

Aux termes duquel : *«Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations».*

**➔ En application des dispositions précitées, Monsieur Le Président de la Communauté d'agglomération du Libournais - CALI, ainsi que M. Le Maire de GOURS, sont invités à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations qui suivent.**

### Contexte :

Il convient de noter que :

- lors de chacune des trois permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures consécutives lors de chaque permanence,
- l'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Sud-Ouest » et « Le Résistant » dans les éditions des 04 Avril 2024 et 25 Avril 2024.  
L'avis d'enquête a été de surcroît affiché aux endroits habituels sur les panneaux d'affichages de la Commune (Mairie et Écoles à Cousseau).

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 4 visites du public dont le détail figure ci-dessous.

A noter qu'une demande de rendez-vous a été adressée à M. Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la CALI, sous forme d'un mail consigné au registre pour information. Cette demande a fait l'objet de la visite n°4 dont le détail figure ci-dessous.

### Concernant les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le dossier de Modification n°1 :

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial	Courrier du 24/01/2024 Pas de remarque particulière.
Pôle Territorial du Grand Libournais	Courrier du 18/01/2024 Cette modification améliore la compatibilité du document d'urbanisme de GOURS avec le SCoT du Grand Libournais, dans l'attente de l'approbation du PLUi de la CALI, actuellement en cours d'élaboration.
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	Courrier du 10/01/2024 Pas de remarque particulière. Avis favorable.
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ)	Courrier du 20/12/23 Pas d'objection à formuler.
Autorité Environnementale - MRAe (examen au cas par cas)	Courrier du 26/07/2023 Pas d'évaluation environnementale nécessaire de la Modification n°1 à réaliser.

▪ **Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :**

Observations recueillies lors de ma **permanence 1** du 23 Avril 2024 de 09h00 à 12h00 à la Mairie de GOURS :

**Point sur le registre d'enquête :** le registre était vide en début de permanence.  
Cette permanence a fait l'objet de 2 visites.

**Visite n°1 – V1 – M. Samuel BERTONECHE et Mme Magalie CHAUVEAU  
Propriétaires du domaine de la Bouage à GOURS.**

1- Ils sont propriétaires du Domaine de La Bouage depuis 1 an. Ils développent sur ce site une activité autour de la pratique de la pêche. Dans ce contexte, ils souhaitent vivre sur place et en toute légalité ! En effet, ils habitent sur place dans un local commercial qu'ils souhaitent faire entrer dans la classification « habitation ».

2- Ils indiquent, par ailleurs, être propriétaires de 2 parcelles sur une surface d'1ha2, pour grande partie classée en emplacement réservé au PLU applicable. Ces parcelles sont occupées par des bois. Elles fournissent en eau le lac qu'ils exploitent, elles sont donc très importantes pour le fonctionnement de leur activité. Ils souhaitent donc en conserver la propriété. Dans ce contexte, ils souhaiteraient que l'emplacement réservé soit remis en question.

**Visite n°2 – V2 – M. Michel-Alain LAGRANGE**

**Propriétaire sur la commune, zone 1AUa au lieu-dit « Barail de Pécou » – parcelle n°378 section ZB, zone Ub au lieu-dit « Les Valles » et zone Ua rue de l'Isle.**

1- M. LAGRANGE est propriétaire de la parcelle située la plus au sud-ouest de la zone 1AUa au lieu-dit « Barail de Pécou ». Cette zone 1AUa concerne au total 3 propriétaires différents.  
Il demande si la présente modification de droit commun permet une évolution de cette zone. Par ailleurs, il souhaite savoir quel est le calendrier d'élaboration du PLUi de la CALI.  
Il demande comment il peut s'assurer du fait que son terrain reste constructible entre aujourd'hui et l'approbation du PLUi ?

2- M. LAGRANGE est propriétaire de parcelles situées en zone Ub au lieu-dit « Les Valles ». Il indique avoir 4 petits-enfants auxquels il souhaiterait pouvoir céder un terrain à bâtir, terrains situés derrière sa maison d'habitation.  
Pour cela, il demande le classement en zone Ub d'une surface d'environ 6000m<sup>2</sup> derrière sa maison. Il précise que cette demande avait déjà été exprimée lors de l'élaboration du PLU de la commune de GOURS. Il indique que ce foncier constitue une « dent creuse » entre deux secteurs bâtis à vocation résidentielle.

3- M. LAGRANGE demande s'il est possible de construire une maison d'habitation en zone Ua, rue de l'Isle.  
Il interroge Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la possibilité de construire à l'alignement de l'espace public et en R+1 dans cette zone.

Observations recueillies lors de ma **permanence 2** du 07 Mai 2024 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de GOURS :

**Point sur le registre d'enquête** : le registre était vide en début de permanence. A noter, un mail de demande de rendez-vous adressée à M. Maufront, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la CALI, consigné au registre pour information, en version papier.

Cette permanence a fait l'objet de 2 visites.

**Visite n°3 – V3 - M. Michel TROGER**  
**Propriétaire à Gours - parcelle n°645 section A.**

M. TROGER demande si une extension, sur la zone A de la zone constructible Ub, sur un rectangle de 20m sur 20 à 30 m est possible. Il possède en effet un garage atelier en zone Ub dont il souhaite changer la destination vers un atelier artisanal professionnel et réaliser, sur la partie classée aujourd'hui en zone A, des annexes à la construction à usage d'habitation existante : cela nécessite un changement de classement (passage en zone Ub). Le fait que les annexes aux constructions à usage d'habitation existante ne soient pas autorisées en zone A constitue pour M. TROGER une très forte contrainte.

Il souhaite que cette question soit mise en réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CALI.

**Visite n°4 – V4 – Mmes Catherine, Marie et Isabelle MOMELAT**  
**Propriétaires de parcelles situées dans le bourg de GOURS – lieu-dit « Meillac ».**

Mmes MOMELAT demandent que leurs terrains classés en zone agricole puissent devenir constructibles au lieu-dit « Meillac ». Ils sont situés à proximité immédiate du village de Meillac, à faible distance de la Mairie et de l'église et répondent dans ce cadre à l'objectif du PADD qui indique la volonté de « Structurer et dynamiser le secteur de Meillac ».

Elles interrogent successivement Mme La Commissaire-Enquêtrice sur :

- la démarche d'élaboration du PLUi,
- les motifs qui justifient la présente modification de droit commun,
- la signification d'un emplacement réservé et sur la possibilité de pouvoir le ré-interroger.

Observations recueillies lors de ma **permanence 3** du 24 Mai 2024 de 14h00 à 17h00 à la Mairie de GOURS :

**Point sur le registre d'enquête** : le registre était vide en début de permanence.

Cette permanence n'a fait l'objet d'aucune visite.

**OBSERVATIONS AU REGISTRE :**

Aucune remarque n'est consignée au registre d'enquête publique.

A noter, un mail de demande de rendez-vous adressée à M. Maufront, Responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la CALI, consigné au registre pour information, en version papier.

#### COURRIERS/MAILS :

Aucun courrier, ni aucun mail, n'a été transmis à l'attention de Mme La Commissaire-Enquêtrice durant le temps de l'enquête publique.

- **Observations, remarques et/ou questions personnelles de la commissaire enquêtrice :**

#### Remarques générales sur le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Concernant la notice explicative :	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Page 5 : la figure 1 intitulée « Localisation des zones concernées par la modification » présente une erreur. En effet les zones agricoles A et naturelles N sont également concernées par la modification de droit commun objet de ce dossier =&gt; il est donc nécessaire de les ajouter sur cette carte.</li><li>▪ Pages 4 et 8 : dans la l'introduction doit également être mentionnée la déclaration de projet n°2 approuvée le 27/06/2023.</li><li>▪ Page 7 : il serait souhaitable de justifier, même par une phrase, l'évolution du règlement écrit des zones A et N.</li></ul>
Concernant le règlement : graphique : le pièce	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les documents graphiques du règlement sont très difficilement accessibles car peu lisibles : le plan de zonage est présenté sur une demi page dans la notice explicative du dossier de modification. Il a ainsi été nécessaire que la commune fournisse des cartes du PLU applicables imprimées sur des A3 et assemblées.</li><li>▪ <i>L'absence d'un règlement : pièce graphique disponible et à jour, au format 1/5000<sup>ème</sup>, durant les permanences d'enquête publique est très préjudiciable à la bonne tenue de ces permanences et à la compréhension du dossier par les personnes venant faire des observations et/ou consulter le dossier d'enquête publique.</i></li></ul>

#### QUESTIONS DIVERSES :

##### Questions diverses :

**Question 1 :** Pouvez-vous justifier, même par une phrase, les raisons de l'évolution du règlement écrit des zones A et N réalisée dans le cadre de cette modification de droit commun ?

**Question 2 :** Pouvez-vous préciser le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLU intercommunal en par la CALI ?

Par ailleurs, le présent document fait synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique et est transmis à M. Le Président de la CALI et M. Le Maire de la Commune de GOURS.

Mme La Commissaire-Enquêtrice invite donc les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir s'ils le souhaitent sur tout point qui leur semblerait important.

Comme précisé en introduction du présent procès-verbal, vous êtes invité à produire un mémoire en réponse aux observations qui précèdent, **dans un délai de quinze jours**, je vous signale toutefois que la rédaction et la remise de mon rapport ainsi que des conclusions qui l'accompagnent, sont subordonnées à la célérité du retour de votre mémoire en réponse.

Cenon, le 27 Mai 2024,

La commissaire enquêtrice,  
Hélène DURAND-LAVILLE



**Hélène DURAND-LAVILLE**  
Commissaire-enquêtrice de Gironde