

# RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête publique  
du 21 juin 2021 au 22 juillet 2021

portant sur le projet d'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Cavignac

*Rapport original transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, copie au tribunal administratif de Bordeaux.*

*Sont joints à l'exemplaire original, les registres, courriers originaux et les conclusions de la commissaire enquêtrice.*

## TABLE DES MATIERES

1	CONTEXTE DU PROJET	4
1.1	Objet de l'enquête	4
1.2	Présentation du projet	5
1.2.1	Le maître d'ouvrage	5
1.2.2	La préparation de l'étude d'impact	6
1.2.3	La commissaire enquêtrice	6
1.3	Enjeu du présent rapport	6
1.4	Cadre juridique et obligations du pétitionnaire	6
1.5	Composition du dossier	7
2	Organisation et déroulement de l'enquête publique	8
2.1	Désignation de la commissaire enquêtrice et modalité de l'enquête publique	8
2.2	Information effective du public	8
2.2.1	Publicité légale dans les journaux	8
2.2.2	Affichage	9
2.2.3	Mise à disposition du dossier dématérialisé	9
2.3	Déroulement de l'enquête	9
2.4	Avis des personnes publiques associées	10
2.4.1	Mémoire en réponse suite aux avis émis dans le cadre de la consultation des services	10
2.5	Climat de l'enquête	11
2.6	Notification du procès-verbal de synthèse	11
2.7	Mémoire en réponse	11
3	Analyse du dossier	12
3.1	Méthodologie de l'analyse	12
3.2	Observations de la commissaire enquêtrice et réponse de la CCLNG	12
3.3	Le rapport de présentation	12
3.3.1	Précisions et modifications proposées	12
3.3.2	Risque inondation par remontées de nappe	12
3.3.3	Risque Retrait-gonflement des argiles	13
3.3.4	STECAL en zone NL	13
3.3.5	Développement des énergies renouvelables	13
3.3.6	Espaces boisés classés	13
3.3.7	Résumé non technique	14
3.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	14
3.5	Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
3.5.1	Déplacements doux	14
3.5.2	OAP Secteur de Rillac	15
3.5.3	Absence d'OAP sur le futur pôle agri-culture-tourisme du Domaine Yves Courpon	15

3.6	Règlement : Pièces graphiques à l'échelle 1/3500ème	15
3.7	Règlement : Pièce écrite	15
3.8	Annexes	15
3.9	Les avis des PPA et le mémoire en réponse	16
4	Analyse des observations	17
4.1	Visites et observations recueillies au cours des permanences	17
4.2	Analyse des observations déposées	18
4.2.1	Origine des observations	18
4.2.2	Adhésion au projet	18
4.3	Analyse des 13 avis par thématique	18
4.3.1	Erreur matérielle du dossier	19
4.3.2	Changement d'une zone N en zone A ou NI	19
4.3.3	Précision et mise en avant du projet de salle de réception (zone AI)	19
4.3.4	Précision et mise en avant d'un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol	21
4.3.5	En faveur de l'étalement urbain et de l'artificialisation des surfaces	22
4.3.6	En contestation à l'OAP du secteur Papon	29
4.3.7	En faveur du projet	29
5	Liste des annexes	30
	Annexe A : désignation de la commissaire enquêtrice	30
	Annexe B : arrêté de l'enquête publique	30
	Annexe C : avis de l'enquête publique	30
	Annexe D : publications légales dans les journaux	30
	Annexe E : certificats d'affichage	30
	Annexe F : Procès-verbal de synthèse	30
	Annexe G : mémoire en réponse du pétitionnaire	30
	Annexe H : observations recueillies durant l'enquête	30

## 1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavignac.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Un règlement sous formes graphique et écrite
- Des annexes.

A l'issue de l'enquête, le PLU fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente en matière de PLU.

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

Son organisation est à la charge de l'autorité compétente en matière de PLU sur le territoire concerné par l'implantation du projet. La saisine du Tribunal Administratif par ce dernier permet la désignation d'un·e commissaire enquêteur·trice ou d'une commission d'enquête, en fonction de la nature et de l'importance du projet.

À la fin de l'enquête, le·la commissaire enquêteur·trice clôt le ou les registre(s) d'enquête et rencontre le·la responsable du projet pour lui communiquer les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Après la production éventuelle d'un mémoire en réponse, le·la commissaire enquêteur·trice établit son rapport, dont l'objectif est de relater le déroulement de l'enquête et d'examiner les observations recueillies.

Ses conclusions motivées (avis favorable, favorable sous réserves ou défavorable) sont consignées dans un document séparé et transmises à l'entité organisatrice et au Tribunal Administratif.

## 1.2 Présentation du projet

---

La commune de Cavignac (2 148 habitants en 2018 selon l'INSEE sur 6,63 km<sup>2</sup>), est située au nord-est du département de la Gironde.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune est membre de la communauté de communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), compétente en matière d'urbanisme.

Le projet consiste en l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la commune de Cavignac. Actuellement, la commune est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

En effet, le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 27 mars 2002, modifié successivement en 2004 et 2006, est devenu caduc. Le projet de PLU de Cavignac, arrêté une première fois en septembre 2019, a été revu suite à la consultation des personnes publiques associées.

Ainsi, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) a procédé à un nouvel arrêté du projet de PLU de Cavignac le 18 février 2021.

Ce projet prévoit la création de 172 nouveaux logements pour l'accueil de 397 nouveaux habitants d'ici 2029 (objectif de 2 462 habitants).

En incluant les activités économiques, sa mise en oeuvre génère une consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 26 ha, néanmoins cette surface prend en compte les nouvelles constructions déjà en bâtis.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont de deux types :

- La zone à urbaniser 1AUy qui correspond à la zone économique de Rillac qui s'étend sur 8,27 ha.
- La zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle 2AU qui s'étend sur une superficie de 0,67ha.

80% du territoire de Cavignac est couvert par des zones N et A.

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont de :

- Développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « *village rural* » sous l'impulsion du futur pôle d'agriculture tourisme du domaine Yves Courpon ;
- Mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec le positionnement géographique de la commune et contribuant à la « *sédentarisation* » des actifs locaux ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire et se donner les moyens de fixer une partie de sa population.

Les OAP définies dans le PLU concerne l'aménagement de zones NL sur les secteurs de la gare, Papon, Coutit et Château de la Motte. L' OAP du secteur de Rillac concerne l'aménagement de l'extension du zone d'activité économique.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période d'un mois, du 21 juin 2021 au 22 juillet 2021.

Ensuite, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) peut apporter des modifications procédant de l'enquête publique, soit suite à des observations du public soit suite à une remarque du commissaire enquêteur-riche. Puis, le PLU peut être approuvé.

### 1.2.1 Le maître d'ouvrage

---

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), sise 2 rue de la Ganne à Saint Savin. La CCLNG compte onze communes dont Cavignac, ce qui représente 19 535 habitants sur un territoire de 206 km<sup>2</sup>. Elle est compétente en matière d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.

Cette communauté de communes est représentée par son président, monsieur Eric HAPPERT.

Elle porte le projet préparé en étroite collaboration avec la commune de Cavignac.

Dans la suite du rapport, il peut être fait indifféremment mention des terminologies « maître d'ouvrage », « pétitionnaire », « Communauté de Communes Latitude Nord Gironde » ou « CCLNG » pour désigner le maître d'ouvrage.

## 1.2.2 La préparation de l'étude d'impact

---

La rédaction du rapport de présentation a été confiée aux sociétés UA64, urbanistes, GEREA, ingénieurs écologues et AmEau Ingénierie, ingénieurs conseils.

Il est noté que le rapport de présentation présenté au public contient également un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.

## 1.2.3 La commissaire enquêteur

---

La commissaire enquêteur a été nommée par le tribunal administratif de Bordeaux. Il s'agit de madame Elise VILLENEUVE.

Elle est chargée d'informer et de recueillir l'avis du public sur le projet d'une part, d'émettre un avis personnel et motivé d'autre part.

## 1.3 Enjeu du présent rapport

---

Le présent rapport est rédigé à l'issue de l'enquête publique. Il relate le déroulement de l'enquête et analyse les observations, propositions et contre-propositions du public. Les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêteur sont transcrits dans un document séparé.

Il est rédigé par la commissaire enquêteur à l'attention de la CCLNG.

Il est à disposition de toute personne intéressée durant un an au siège de la CCLNG et à la mairie de Cavignac, ainsi que sur le site internet de la CCLNG.

## 1.4 Cadre juridique et obligations du pétitionnaire

---

Les principaux textes régissant l'enquête publique sont les suivants :

- Code de l'urbanisme

Les rédactions et modifications des plans locaux d'urbanisme sont régis par le code de l'urbanisme ( partie législative > livre Ier > Titre II > Chapitre III, articles L123 et suivants).

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
- Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Composition du dossier

Les principaux plans et programmes susceptibles d'interférer avec le PLU de Cavignac sont les suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Cubzaguais Nord Gironde (SCoT) : il est actuellement en cours d'élaboration.
- Le Programme Local de l'Habitat
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020
- Le Schéma de Développement Commercial approuvé le 21 avril 2006 pour une durée de 6 ans
- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2016-2021.
- Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne 2016-2021, approuvé en décembre 2015.
- Le SAGE « Nappes Profondes de la Gironde » arrêté en juin 2013
- Le SAGE « Isle-Dronne » adopté le 16 mars 2021
- Le Plan Département d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- Le Schéma régional de gestion sylvicole
- Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

## 1.5 Composition du dossier

---

Le dossier présenté est composé des éléments listés ci-après :

- 1-Rapport de présentation (466 pages avec les annexes)
  - Dont la partie 7 des pages 292 à 301 constitue le résumé non technique, et a été présenté relié indépendamment du reste du document public
  - Dont les annexes sont situées de la page 302 à la fin du document
- 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (22 pages)
- 3-Orientations d'Aménagement et de Programmation (16 pages)
- 4-Règlement : Pièces graphiques à l'échelle 1/3500<sup>ème</sup>
  - la partie nord de la commune
  - sa partie sud
- 5-Règlement : Pièce écrite (67 pages)
- 6-Annexes
  - 6.1 Eléments relatifs au droit de préemption urbain (1 page et 1 plan à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>)
  - 6.2 Eléments relatifs au risque d'exposition au plomb (4 pages et 1 plan sur une page au format A3)
  - 6.3 Eléments relatifs au classement sonore des infrastructures routières (1 page et 1 plan sur une page au format A3)
  - 6.4 Liste des servitudes d'utilité publique (41 pages et 1 plan à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>)
  - 6.5 Eléments relatifs au réseau d'adduction d'eau potable (2 pages et 1 plan à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>)
  - 6.6 Eléments relatifs à l'assainissement (2 pages, 1 plan à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, 1 plan à l'échelle 1/4000<sup>ème</sup>)
  - 6.7 Eléments relatifs au système d'élimination des déchets (1 page)
  - 6.8 Eléments relatifs à la lutte contre les termites (2 pages)
- Les avis des personnes publiques associées et le mémoire en réponse de la CCLNG
  - Avis de la MRAE (12 pages)
  - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page)
  - Avis du Syndicat Mixte du SCOT Cubzaguais Nord Gironde (3 pages)
  - Avis de RTE (5 pages)
  - Avis de l'INAO (2 pages)
  - Avis de la DDTM de la préfecture de Gironde (1 courrier de 2 pages et une note de 16 pages)
  - Avis de commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (2 pages)
  - Le mémoire en réponse de la CCLNG (31 pages)

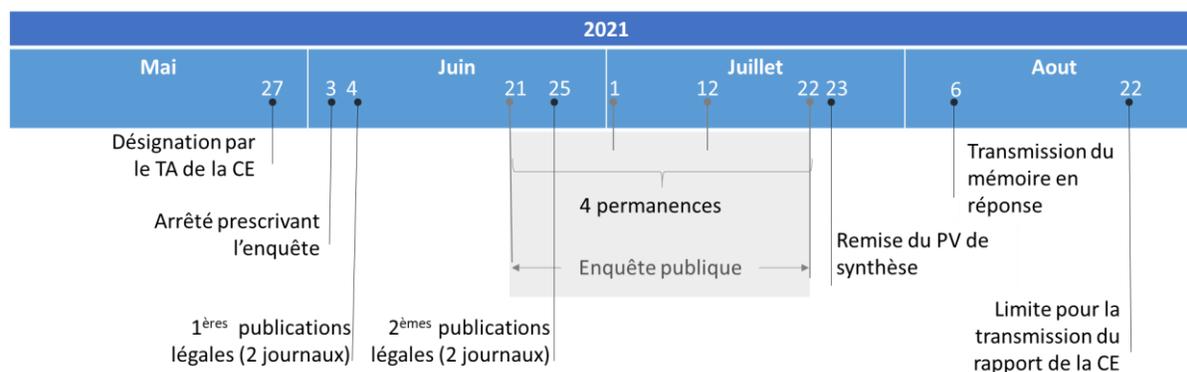
Le dossier est accompagné à la CCLNG et à la mairie de Cavignac d'un registre à feuillets non mobiles côté. Ils ont été ouverts et paraphés par la commissaire enquêtrice préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Le dossier a été analysé, ces éléments figurent dans le développement du présent rapport.

Les éléments de cette analyse ont été présentés au pétitionnaire dans le cadre de la remise du procès-verbal de synthèse.

## 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les dates relatives à l'organisation de l'enquête sont schématisées ci-dessous :



Le détail du déroulé est rappelé en détail dans les parties ci-après.

### 2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice et modalité de l'enquête publique

Par décision n°E21000051 / 33 du tribunal administratif de Bordeaux en date du 27 mai 2021 (Annexe A), Madame Elise Villeneuve a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté de la CCLNG (annexe B), prescrivait l'ouverture de l'enquête publique d'une durée de 32 jours du lundi 21 juin 2021 au jeudi 22 juillet 2021 inclus a été pris le 3 juin 2021. Un arrêté modificatif (annexe B) en date du 3 juin 2021 vient corriger quelques erreurs matérielles de l'arrêté initial.

L'avis d'enquête publique (annexe C) a été préparé pour affichage et diffusion.

L'arrêté prévoit que la commissaire enquêtrice se tienne à disposition du public pour recevoir les observations selon les modalités suivantes :

Dans les locaux de la CCLNG

- Lundi 21 juin 2021 de 8 heures 30 à 12 heures 30

En mairie de Cavignac

- Jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2021 de 14 heures à 18 heures
- Lundi 12 juillet 2021 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 22 juillet 2021 de 14 heures à 18 heures

### 2.2 Information effective du public

#### 2.2.1 Publicité légale dans les journaux

Comme prévu par le code de l'environnement et rappelé par l'arrêté, l'enquête publique est annoncée par voie de presse au moins quinze jours avant le début de l'enquête, puis un rappel dans les formes identiques dans les huit premiers jours de l'enquête.

Deux journaux ont diffusé l'avis d'enquête publique aux dates suivantes :

Journal	Date de la première parution	Date de la seconde parution
<b>Sud-Ouest</b>	Vendredi 4 juin 2021 Page 22	Vendredi 25 juin 2021 Page 30
<b>Haute gironde</b>	Vendredi 4 juin 2021 Page 23	Vendredi 25 juin 2021 Page 30

Ces publications figurent en annexe D.

## 2.2.2 Affichage

---

Comme prévu par le code de l'environnement et rappelé par l'arrêté, l'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé

- Par la CCLNG sur le panneau d'affichage à disposition
- Par les services de la mairie sur les panneaux d'affichage à disposition à la mairie, et en devanture de la mairie.

Les différents affichages étaient lisibles et visibles depuis la voie publique.

Ils respectaient les préconisations de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

L'affichage a été observé en amont de l'enquête publique et au cours de l'enquête.

Les certificats d'affichage fournis par la CCLNG et par la mairie de Cavignac figurent en **annexe E**.

## 2.2.3 Mise à disposition du dossier dématérialisé

---

Le dossier d'enquête est également consultable sur le site internet de la CCLNG à l'adresse suivante : <https://www.latitude-nord-gironde.fr> rubrique « une CDC de projet », « enquêtes publiques ».

## 2.3 Déroulement de l'enquête

---

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 juin 2021 au jeudi 22 juillet 2021 inclus, soit une durée de 32 jours.

La commissaire enquêtrice a siégé à la CCLNG et en mairie de Cavignac aux dates et heures prévues à l'arrêté. La pièce mise à disposition pour l'accueil du public était accessible pour les personnes en situation d'handicap.

Le dossier et les registres étaient mis à disposition du public au sein de la CCLNG et de la mairie de Cavignac. Le public pouvait donc consulter le dossier de l'enquête du lundi 21 juin 2021 au jeudi 22 juillet 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

## 2.4 Avis des personnes publiques associées

Le projet a été adressée par la CDCLNG auprès des différentes personnes publiques associées listés ci-dessous le 24 février 2021 pour la plupart et la CDPNAEF le 12 mars 2021.

PPA	Date du courrier ou de la décision	Favorable	Favorable sous réserve	Défavorable	Sans mention
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	24/02/2021				1
Chambre des métiers et de l'artisanat	23/03/2021	1			
Syndicat mixte du SCOT Cubzaguais Nord Gironde	23/03/2021	1			
Institut national de l'origine et de la qualité	22/03/2021	1			
Réseau de Transport d'Electricité	21/04/2021				1
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)	04/05/2021		1		
Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	02/06/2021		1		
Département Gironde	16/06/2021				1
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Les services peuvent ou non émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique. Les PPA suivantes n'ont pas formulé d'avis :

- Chambre de commerce et de l'industrie
- Chambre de l'agriculture
- Région Nouvelle Aquitaine
- Sous-préfecture de Libourne
- DREAL
- SNCF Réseau
- CNPF

### 2.4.1 Mémoire en réponse suite aux avis émis dans le cadre de la consultation des services

Une réponse aux PPA a été apportée dans un mémoire figurant dans le dossier de l'enquête publique, présenté au public.

Cette réponse vient affiner le projet sur les principaux points suivants :

- La zone 2AUy située au Fond de Vergne sur laquelle a été identifiée une zone humide sera reclassée en zone N
- Des fonds de jardin dans le secteur La Chapelle sont également déclassés de la zone UYa (au sud de la commune)
- L'OAP du secteur de Rillac sera phasée (une première phase de 3 ha, puis de 5 ha).

Les réponses apportées ne sont toujours explicites puisqu'elles indiquent une prise en compte dans la nouvelle version sans détailler in extenso les modifications.

## 2.5 Climat de l'enquête

---

La procédure légale a été respectée. La publicité a été conforme à l'arrêté et à la réglementation en vigueur. Elle est estimée satisfaisante.

La durée des permanences a été suffisante pour entendre le public. Ce dernier a eu l'occasion de consulter librement le dossier et de consigner ses observations sur les registres d'enquête publique tout au long de celle-ci.

L'enquête s'est déroulée dans un climat approprié au contexte.

## 2.6 Notification du procès-verbal de synthèse

---

Conformément au code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré le maître d'ouvrage le vendredi 23 juillet 2021, soit dans les huit jours suivant la fin de l'enquête.

La commissaire enquêtrice a rappelé le déroulement de la procédure passée et à venir. Lecture a été faite du procès-verbal de synthèse (annexe F). Ce dernier récapitule les différentes observations provenant du public, des PPA et de la commissaire enquêtrice.

Les premiers éléments de réponse ont été apportés par le maître d'ouvrage en séance.

## 2.7 Mémoire en réponse

---

Le maître d'ouvrage a établi un mémoire en réponse (annexe G) et l'a transmis à la commissaire enquêtrice par courriel le 6 août 2021, dans le délai de 15 jours. Le mémoire apporte des réponses détaillées au procès-verbal de synthèse.

Ces réponses participent à la bonne compréhension du dossier et apportent des modifications au dossier.

Ces éléments sont introduits dans le présent rapport au cours de l'analyse du dossier (chapitre 3) et de l'analyse des observations du public (chapitre 4).

### 3.1 Méthodologie de l'analyse

L'analyse du dossier a été effectuée par un travail sur dossier, mais également en coopération avec le maître d'ouvrage pour préciser les points du projet qui le nécessitait.

Dans ce cadre, une rencontre a eu lieu le 10 juin 2021 en présence de :

- Madame Joséphine RAY, représentant la CCLNG
- Monsieur Guillaume CHARRIER, maire de Cavignac
- Madame Elise VILLENEUVE, commissaire enquêtrice en charge de l'enquête

Une réunion s'est tenue dans les locaux de la mairie de Cavignac.

Puis, une visite sur site a été réalisée. Les différentes zones du projet ont pu être appréhendées en parcourant la commune en automobile.

D'une manière générale, le pétitionnaire a montré une bonne écoute par rapport aux observations formulées et a répondu de manière adaptée aux questions.

### 3.2 Observations de la commissaire enquêtrice et réponse de la CCLNG

La constitution du dossier est conforme et cohérente à l'importance du dossier. La qualité du contenu apparaît globalement moyenne.

Les observations reprennent celles formulées dans le procès-verbal de synthèse et sont complétées par les éléments apportés par la CCLNG dans son mémoire en réponse. Il a été mis en exergue l'absence de réponse sur certains points.

Ces réponses n'appellent pas de nouvelles remarques de la part de la commissaire enquêtrice.

### 3.3 Le rapport de présentation

#### 3.3.1 Précisions et modifications proposées

Des corrections, des précisions ou des mises à jour sont à apporter lors de la mise à jour du dossier :

- Page 11 : la superficie de la commune est de 6,63 km<sup>2</sup> (et non 663 km<sup>2</sup>) comme figurant dans le tableau.
- Une partie expliquant la procédure globale jusqu'à l'arrêté du PLU, y compris le positionnement de l'enquête publique aurait été la bienvenue.
- Un rappel des textes réglementaires ne figure pas dans le dossier et permet également de situer le contexte.
- Page 21 : le SAGE Isle-Dronne a été adopté le 16 mars 2021, aussi une mise à jour du paragraphe s'avère nécessaire.
- Les cartes ne sont pas toujours lisibles : page 45 situation des logements vacants, page 80 données agricoles, page 96 carte des activités économiques, page 143 carte d'inondabilité de la vallée de la Saye; ou auraient méritées d'être présentées sur un format papier plus grand : page 102 espaces consommés de 2004 à 2020, page 105 bilan des enveloppes urbaines constituées.

Il n'a pas été apporté de réponse de la CCLNG à ces remarques.

Il est attendu que ces modifications soient apportées dans la version définitive du PLU.

#### 3.3.2 Risque inondation par remontées de nappe

La partie 6.1.3 présente le risque inondation par remontées de nappe, mais les recommandations associées n'apparaissent pas le règlement écrit.

**Question de la CE :** Pourquoi les précautions proposées n'ont-elles pas été traduites dans le règlement écrit ?

**Réponse de la CCLNG :** Les précautions proposées dans le rapport de présentation concernant les remontées de nappes seront traduites dans le règlement écrit.

### 3.3.3 Risque Retrait-gonflement des argiles

La partie 6.1.3.1 présente le risque retrait-gonflement des argiles.

Question de la CE : Pourquoi les précautions proposées n'ont-elles pas été traduites dans le règlement écrit ?

Réponse de la CCLNG : Les précautions proposées dans le rapport de présentation concernant le risque retrait-gonflement des argiles seront traduites dans le règlement écrit.

### 3.3.4 STECAL en zone NL

Les orientations générales des politiques d'aménagement sont présentées page 158 (partie 2.1.2).

Il est mentionné cinq STECAL classés en zone NL délimités comme autant d' « îlots de fraîcheur au centre-bourg ». Cette description ne semble pas correspondre au STECAL situé à l'ouest (parcelle 21).

Question de la CE : Serait-il possible de revoir l'argumentaire sur ce STECAL ?

Réponse de la CCLNG : Une erreur sur le nombre de secteurs NL en centre-ville sera corrigée. Contrairement à ce qui est annoncé en page 158 du rapport de présentation, il n'y a pas 5 STECAL en centre-ville mais seulement 4 et 1 autre à l'Ouest de la commune. Celui-ci concerne la création d'une zone naturelle et de loisirs aux abords directement de la piste de BMX, équipement devenu de la compétence de la CCLNG. L'argumentaire sera donc complété spécifiquement pour cet espace.

### 3.3.5 Développement des énergies renouvelables

Les obligations pour la mise en place d'énergie renouvelable porte sur la mise en place de panneaux photovoltaïques sur une surface de 70% des places de stationnement au sein de l'OAP du secteur de Rillac.

Question de la CE : Pourquoi cette exigence n'a-t-elle pas été élargie à l'ensemble des projets d'évolution comportant des parkings sur les zones UE et UY, qui figurerait alors dans le règlement écrit ?

Pourquoi ne pas étendre la mise en place de panneaux photovoltaïques aux toitures des bâtiments de ces zones ?

Réponse de la CCLNG : Il n'est pas souhaitable d'imposer des panneaux photovoltaïques sur le stationnement des activités économiques de petite ou moyenne taille, d'où la seule obligation au secteur de Rillac.

Par ailleurs, il n'est pas imposé dans le règlement la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toitures dans la mesure où le règlement du PLU pour Rillac va au-delà de la loi à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme qui lui précise : « Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées. »

Toutefois, sur les secteurs autres que Rillac, en zone UY, l'application de la loi et de son article L.111-18-1 seront effectifs à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, à l'étape projet.

### 3.3.6 Espaces boisés classés

Les extraits de règlement graphique et de photo aérienne de la partie 7 Espaces boisés classés (à partir de la page 214) ne sont pas en concordance sur les lieux-dits de Bertrand Bernard et de Moulin Neuf.

Question de la CE : Serait-il possible de modifier les vues aériennes sur le rapport ?

Réponse de la CCLNG : Les photos aériennes seront remplacées.

Le lieu-dit Baudet Balifrau compte un EBC positionné le long des habitations. Or la photo aérienne montre un boisement présent sur l'ensemble de la parcelle classée en N.

Question de la CE : Pourquoi ne pas placer l'ensemble de la zone boisée en EBC ?

Réponse de la CCLNG : Le choix de limiter l'EBC en limite des habitations est une volonté pour marquer une limite physique, les autres boisements à l'Est sont laissés en N pour ne pas imposer trop de contraintes dans leurs exploitations forestières.

Le lieu-dit Pièce du Blanc propose un EBC sur une zone qui apparaît urbanisée sur la vue aérienne.

Question de la CE : Ce classement en EBC est-il confirmé ?

Réponse de la CCLNG : C'est une erreur, l'EBC au lieu-dit Pièce du Blanc n'est pas urbanisé.

### 3.3.7 Résumé non technique

Le résumé non technique positionné en partie 7 du rapport de présenté (pages 292 à 301) par sa présentation sous la forme d'un tableau non introduit puis de paragraphes denses ne permet pas de remplir son rôle de vulgarisation du rapport de présentation et de présentation synthétique du projet.

Il n'a pas été apporté de réponse de la CCLNG à cette remarque.

Il est attendu que le résumé non technique soit retravaillé dans la version définitive du PLU.

## 3.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce document n'appelle pas d'observation.

## 3.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 3.5.1 Déplacements doux

Les OAP prévoient de manière globale des déplacements doux et notamment des « *espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles* ».

Question de la CE :

Des précisions pourraient être apportées pour intégrer les éléments suivants :

- Le traitement des engins de déplacement personnel motorisés (EDPM) en général qui incluent par exemple les trottinettes, les gyropodes.

- La gestion de la bonne cohabitation des circulations douces en fonction des vitesses (notamment la séparation des circuits piétons et des circuits plus rapides comprenant les cycles dont les vélos à assistance électrique, ainsi que les EDPM.

De plus, outre les cheminements doux, il serait intéressant de faire figurer des zones de stationnements pour les cycles et les EDPM, et même d'envisager des emplacements protégés ou couverts.

Réponse de la CCLNG :

Ces dernières années, des voies douces ont été créées par la municipalité reliant le centre-bourg aux équipements commerciaux majeurs (commerces du centre-bourg, commerces du secteur Rillac, et commerces de la zone d'activités au nord de la commune) et à la gare ferroviaire.

D'autres projets de voies douces sont prévus dans le PLU, reliant la gare au centre bourg et zone de Rillac.

A ce jour, la municipalité ne constate pas de problématique majeure en lien avec les différents usages (EDPM, piétons, cyclistes). Cependant, avec le développement des projets en cours, et la perspective de voies douces connectées entre les communes voisines dans le cadre d'une réflexion partagée à l'échelle du PLU Intercommunal en cours d'élaboration, cette thématique sur les usages des voies douces sera traitée à cette échelle intercommunale.

Il n'a pas été apporté de réponse par la CCLNG sur le sujet des stationnements des cycles et EDPM.

### 3.5.2 OAP Secteur de Rillac

---

Les OAP prévoient une OAP sur le secteur de Rillac.

Ces OAP n'apportent pas d'orientation en terme de qualité architecturale alors que l'orientation politique n°3 du PADD est de « *valoriser le cadre de vie et l'environnement* ».

Or, pour un cadre de vie agréable et une mise en valeur de l'entrée du bourg par le sud, cette thématique constitue une opportunité qui pourrait être saisie par le projet de PLU.

Question de la CE : Ne serait-il pas possible d'apporter des éléments factuels pour l'opération de Rillac en recommandant l'usage de certains matériaux et/ou de certaines tonalités par exemple ?

Réponse de la CCLNG : Le règlement, à l'article UY11, précise « l'aspect extérieur » des bâtiments sur la zone UY. Les aspects réglementaires semblent suffisants.

Notamment, les couleurs vives ainsi que du blanc sont interdits. Aussi, dans le cas d'adjonction ou d'extension, les matériaux doivent être de même aspect que l'existant. A titre d'exemple aussi, les menuiseries seront en harmonie avec les constructions existantes.

### 3.5.3 Absence d'OAP sur le futur pôle agri-culture-tourisme du Domaine Yves Courpon

---

Le PADD mentionne dans son orientation politique 1 un « *futur pôle agri-culture-tourisme du Domaine Yves Courpon* ». Des projets d'aménagement de boucle de randonnée, d'accueil du public ont été présentés lors de nos échanges.

Néanmoins, cette volonté ne se trouve pas retranscrite sous la forme d'une OAP qui aurait donné de la lisibilité aux projets et de la cohérence au dossier.

Question de la CE : Pourquoi le Domaine Yves Courpon ne fait-il pas l'objet d'une OAP ?

Réponse de la CCLNG : Le développement du Domaine Yves Courpon nécessite réflexion, temps et planification tellement les possibilités sont grandes. Ainsi, le choix de la municipalité est de ne pas trop contraindre afin d'avoir toute latitude dans le développement de projets guidé par l'intérêt général.

### 3.6 Règlement : Pièces graphiques à l'échelle 1/3500ème

---

Le règlement graphique ne fait pas apparaître les OAP, or l'article R151-6 du code de l'urbanisme prévoit que « *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.* ».

Question de la CE : Ces points pourraient-ils être complétés sur les plans ?

Réponse de la CCLNG : Les périmètres des OAP apparaîtront dans le règlement graphique.

### 3.7 Règlement : Pièce écrite

---

Outre les remarques déjà formulées par les services de l'état, le règlement écrit interdit tout projet d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres sur l'ensemble du territoire. Cette mesure n'a pas fait l'objet de justifications objectives au sein du rapport de présentation, qu'ils s'agissent d'éléments liés à l'urbanisme, de considérations environnementales ou patrimoniales.

### 3.8 Annexes

---

Ces documents n'appellent pas d'observation.

### 3.9 Les avis des PPA et le mémoire en réponse

Les PPA apportent des observations détaillées et de qualité.

Les arguments de la MRAE, de la DDTM, du CDPNEAF se recoupent et se complètent.

Elles appellent à une économie maximale de l'espace consommé sur les zones agricoles, forestières et naturelles. Ces éléments ont été entendus par le porteur du projet qui déclassifie certaines zones trop sensibles au niveau environnemental.

Elles interpellent sur les hypothèses de calcul de la croissance démographique et des logements vacants, pour lesquels ils soulignent qu'aucune mesure concrète n'est mise en place pour les limiter.

Les institutions sollicitées incitent à mener des études plus approfondies et sur une période plus longue sur les zones pressenties pour accueillir des projets. La CCLNG a répondu que ces études seraient menées dans le cadre des états des lieux initiaux des projets.

Malgré ces remarques et certaines réserves, les avis sont favorables au projet.

Ces avis d'experts en matière d'enjeux environnementaux participent à la compréhension globale du projet autant pour le public que pour la commissaire enquêteuse.

#### Question de la commissaire enquêteuse :

Serait-il possible d'avoir le tableau des surfaces mis à jour suite aux derniers ajustements ?

#### Réponse de la CCLNG :

La CCLNG a remis les tableaux suivants :

<b>Bilan du potentiel densifiable des enveloppes bâties</b>				
Lieu-dit	Surface totale	Surfaces disponibles « libres »	Surfaces disponibles « densifiables »	TOTAL surface disponible au sein de l'enveloppe urbaine
Baudet	4,7 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Vieilles Vignes	4,8 ha	0,3479 ha	0 ha	0,3479 ha
Coultit-Centre-ville-Fond de Vergne	78,52 ha	2,88 ha	3,05 ha	5,93 ha
La Tuilerie	16,57 ha	1,4 ha	0,47 ha	1,87 ha
Aux bois	2,95 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Bonin	7 ha	0 ha	0 ha	0 ha
<b>Total</b>	<b>104,59</b>	<b>4,6279</b>	<b>3,52</b>	<b>8,15 ha</b>

<b>Consommation de l'espace (extension urbaine)</b>		
<b>Consommation de l'espace (extension urbaine)</b>		
Lieu-dit	Nombre d'hectares	
La Chapelle	1,351	
Rillac	7,85	
Le Bourg	1,68	
Les Chagnasses	0,75	
Château La Motte	0,77	
<b>TOTAL</b>	<b>12,401</b>	

La demande formulée n'a vraisemblablement pas été suffisamment précise puisque la commissaire enquêteuse voulait une mise à jour du tableau figurant dans le chapitre 5.1 (page 201) du rapport de présentation, avec une répartition suivant les différentes zones.

Les nouveaux tableaux transmis n'ont donc pas pu être exploités en tant que mise à jour du dossier, mais comme de nouveaux éléments.

## 4 ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4.1 Visites et observations recueillies au cours des permanences

Au cours des quatre permanences au siège de la CDCLNG et en mairie de Cavignac, la commissaire-enquêtrice a reçu douze visites et treize observations ont été remises :

- Neuf observations ont été portées sur le registre de la mairie de Cavignac.
- Aucune observation n'a été transposée sur le registre présent à la CDCLNG
- Deux courriers ont été transmis (l'un remis en main propre, complété par 3 pages d'annexe ultérieurement, l'autre transmis à la mairie de Cavignac)
- Trois visites ont permis un échange et des explications autour du projet sans que les personnes ne fasse d'observation.
- Deux observations ont été transmises par voie dématérialisée sur l'email mis à disposition du public.

Il est à noter que des visites en mairie ont également eu lieu en dehors des permanences.

Juin 2021										Juillet 2021																					
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
★										★												★									
Visites en permanence :										i												2 i		i							
Avis déposé sur le registre :										📄												📄		📄 2 5							
Courriers déposés en mairie :										📎														📎		📎					
Avis envoyés par email :																														2 @	

#### ★ 4 permanences

Plus précisément, le déroulement de l'enquête a été le suivant :

- Lors de la permanence du 21 juin 2021 dans les locaux de la CDCLNG, aucune personne ne s'est présentée.
- Lors de la permanence du 1<sup>er</sup> juillet 2021 en mairie de Cavignac, un couple et deux personnes se sont présentés. Un courrier a été déposé, une observation a été déposée.
- Lors de la permanence du 12 juillet 2021 en mairie de Cavignac, trois personnes se sont présentées et une a laissé une observation.
- Lors de la permanence du 22 juillet 2021 en mairie de Cavignac, cinq personnes, couples ou groupes de personnes se sont présentés et ont laissé des observations. Une annexe a été ajouté au courrier déposé le 1<sup>er</sup> juillet.
- Deux observations ont été transmises par voie dématérialisée le 22 juillet 2021.

Deux observations écrites ont été apposées en dehors des permanences.

Le registre est joint à l'exemplaire du rapport transmis à la CCLNG.

## 4.2 Analyse des observations déposées

Il est employé le terme « *observation* », et parfois « *avis* » pour désigner les observations, propositions, contre-proposition et remarques formulées par le public, sans stipuler la manière dont il a été transmis (courrier, courriel ou observation écrite sur le registre).

### 4.2.1 Origine des observations

Les observations ont été déposées en grande majorité par des particuliers : onze (sur les treize) ont été portées par des particuliers ou leurs représentants, tous propriétaires de terrain sur la commune.

Une observation a été déposée par le conseil municipal de Cavignac, et une autre par un représentant de la société Kronos Solar.

Les commerçants ou les résidents du centre bourg ne se sont pas manifestés.

### 4.2.2 Adhésion au projet

Onze observations du public incitent à revoir la proposition formulée par le projet actuel, notamment sur la détermination des zones à urbaniser.

Deux observations ne demandent pas de modification au projet formulé.

## 4.3 Analyse des 13 avis par thématique

Les arguments avancés sont repris par thématique dans le tableau suivant :

	TOTAL	courrier n°1	courrier n°2	courriel n°1	courriel n°2	observation n°1	observation n°2	observation n°3	observation n°4	observation n°5	observation n°6	observation n°7	observation n°8	observation n°9
Erreur matérielle du dossier	1	X												
Demande de changement d'une zone N en zone A	1	X												
Précision et mise en avant du projet de salle de réception (zone AI)	1	X												
Précision et mise en avant du projet de ferme photovoltaïque	1		X											
Favorisant l'étalement urbain et l'artificialisation des surfaces	11	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dont contestation d'une parcelle en zone UD	3				X	X			X					
Dont contestation d'une parcelle en zone A	1					X								
Dont contestation d'une parcelle en zone N	6	X	X				X	X		X	X			
En contestation à l'OAP du secteur Papon	2	X	X											
En faveur du projet	1													X

Il sera repris ci-après les sept thématiques dans l'analyse.

Du fait de leur nombre limité à treize, les observations ont été retranscrites *in extenso* dans le présent rapport. Seule la pièce jointe du courriel n°2 de 15 pages, n'a pas été rapportée pour permettre la fluidité de sa lecture. Une observation pouvant aborder plusieurs thématiques, chacune ne sera reprise en intégralité qu'une seule fois au cours du document. L'ensemble des observations figure en [annexe H](#).

Pour des raisons de confidentialité, les adresses et coordonnées personnelles n'ont pas été retranscrits dans le rapport sauf les noms et les adresses ou numéros de parcelles faisant l'objet de l'observation.

#### 4.3.1 Erreur matérielle du dossier

Le courrier n°1 (retranscrits dans la partie 5.3.3), complété par une annexe de 3 pages (remise le 22 juillet 2021) et l'échange entretenu avec ses auteurs lors de la permanence du 1<sup>er</sup> juillet 2021 font état d'une erreur matérielle reposant sur l'usage de l'appellation « Domaine de la Saye » pour désigner le projet de STECAL pour la guinguette, prévue en zone NL.

Or, le terme « Domaine de la Saye » a été déposé pour le projet de STECAL pour la salle de réception en zone Al.

Cette erreur se retrouve dans le dossier de présentation principalement (par exemple à la page 199), mais également dans le règlement écrit (page 61).

Demande de la commissaire enquêtrice : Il est demandé de rectifier l'appellation en mentionnant uniquement « la Saye » pour éviter toute confusion.

Réponse de la CCLNG : L'Orangerie sera nommée « Domaine de la Saye » tandis que la guinguette sera appelée « la guinguette au lieu-dit La Saye ».

#### 4.3.2 Changement d'une zone N en zone A ou NI

Les auteurs du courrier n°1 (retranscrits dans la partie 5.3.3), également propriétaires du terrain mentionné, souhaitent comprendre pourquoi est présente une avancée en zone N sur des terres actuellement cultivées. Aussi les propriétaires souhaiteraient que cette surface soit requalifiée en zone A ou NI.

Demande de la commissaire enquêtrice :

Une vue aérienne montre que les terres mentionnées semblent effectivement des zones cultivées. La demande pour une requalification en zone A semble donc recevable, jusqu'à la limite du bosquet.

Il est demandé de modifier cette partie de la zone, ou bien d'apporter des justifications de la qualification en zone N.

Réponse de la CCLNG : Cette partie de la zone signifiée sur la vue aérienne sera modifiée pour être classée en zone A, tenant compte du caractère agricole de cet espace foncier.

Cette confirmation apparaît judicieuse au vue des arguments énoncés.

#### 4.3.3 Précision et mise en avant du projet de salle de réception (zone Al)

##### Courrier n°1 du 1<sup>er</sup> juillet 2021

*M. Moili Didier*

*[coordonnées non retranscrites]*

*- Zonage (voir plan)*

*- Domaine de la SAYE c'est chez nous et non pas la guinguette de M. et Mme Mousset. L'erreur est sur tous les documents.*

*- Orangerie (voir docs)*

*Mesdames, Messieurs,*

*Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le projet de PLU de Cavignac, je me permets, par ce courrier, de vous apporter des compléments d'informations sur nos motivations concernant le projet de l'Orangerie.*

*Cette salle a pour vocation de pouvoir réunir dans un endroit dédié toutes manifestations ayant besoin d'espace. Ce service n'est pas proposé sur le territoire de la commune et nous nous engageons à mettre à disposition cette salle privé pour des manifestations publiques.*

*La mairie est tout à fait favorable à l'implantation de cette dernière sur un terrain privé. D'autant plus qu'il y a des emplois à la clé (jardinier, technicien de surface, serveur) et toute une activité économique en lien direct avec cette salle, notamment Ce terrain, qui est proposé aujourd'hui, ce n'est qu'un pré qui n'a aucune vocation agricole. Il y a plusieurs années que ce terrain ne sert plus à l'agriculture.*

*Je suis jeune agriculteur et j'ai décidé de cultiver des oliviers. La seule et unique oliveraie BIO de la Gironde. Cette oliveraie qui compte aujourd'hui 550 arbres devrait atteindre 2 000 arbres à terme. Elle ne sera productive que*

tardivement, car un olivier a un métabolisme assez lent (env 10 ans). Afin de pouvoir promulguer notre oliveraie, nous avons pensé à créer une salle de réception ou une partie servira à presser nos olives et la mettre en bouteille (salle dédiée). De ce fait, nous pourrions, en collaboration avec la commune et le Domaine Yves Courpon, mettre en avant l'agro-tourisme et faire découvrir notre huile et le vin du vignoble de Cavignac.

Notre propriété est de 18,5 ha en majorité des prairies et « l'orangerie » ne représente que 0,30% de sa superficie (520 m<sup>2</sup>).

La mairie a missionné un bureau d'étude (GEREA) afin de vérifier qu'il n'y est pas de contrainte particulière pour cette implantation dans la zone choisie. Le cabinet a trouvé une « probable » zone humide. Pour ne pas interférer dans cette soit disant zone humide, nous avons décidé de déplacer l'implantation de la salle comme préconisé par le UA64 et le GERE. Tous les 2 sont d'accord sur cette implantation à l'endroit choisi. En ce qui concerne la Saye, la salle est située à env 500m, donc aucun risque de quelques natures que ce soit.

La commune de Cavignac souhaite garder ses agriculteurs et l'exploitation d'oliviers sur la commune est une réelle chance de diversification car dans une région majoritairement viticole, avoir une huile d'olive bio local est tout bonnement incroyable. Une convention avec les écoles ou l'éducation nationale peut être envisagée autour du thème de l'olive et recevoir les enfants est une réelle joie.

Sans cette salle, économiquement parlant, nous ne pourrions pas continuer l'exploitation de l'oliveraie car nous n'avons aucun revenu. La commune perdra un agriculteur mais c'est aussi la région et le département qui en pâtiront. Car une personne motivée pour planter une oliveraie en région Bordelaise s'est quand même du jamais vu. Sans compter que ces terrains (18,5ha) resteront à l'abandon. Alors oui la commune est favorable à cette implantation qui s'avère être d'utilité publique, économique et environnementale (l'insertion paysagère est notre priorité).

Cette salle servira pour :

- Réunion publique (communal, régional, départemental, etc)
- Vœux des administrés
- Repas des anciens
- Galettes des rois
- Kermesse des écoles
- Salons divers (antiquités, brocante, cartes postales, livres etc...)
- Salon d'orientations pour le collège de Marsas
- Forum des associations
- Thé dansant
- Assemblée générale des entreprises du secteur
- Remise de diplôme
- Rencontre et présentation sportive
- Vernissage
- Salon et dégustation du vin de Cavignac
- Bourse d'échange
- Commémorations diverses
- Mariage
- Séminaire
- Anniversaire, Baptêmes
- Coworking
- Salle de formation
- Réunion politique
- Etc ...

Merci d'avoir pris le temps de lire nos motivations

M. et Mme Moiola

Le courrier n°1 apportent des arguments en faveur du projet de salle de réception sur la zone A1. Ce projet figure dans le dossier et fait l'objet d'un STECAL. Les règlements graphiques et écrits du PLU apparaissent compatibles, en première instance, avec le projet.

Note de la commissaire enquêtrice :

Les échanges en amont du projet de PLU et les modifications apportées par le porteur de projet pour réduire son impact sur l'environnement (notamment en raison de la présence probable d'une zone humide sur l'emplacement initialement prévu, zone qui a été évitée) montrent une volonté partagée de la commune et des propriétaires de mener ce projet, tout en tenant compte des enjeux environnementaux.

Il reste néanmoins, avant la concrétisation de ce projet, à compléter les études de l'état initial et/ou de l'impact du projet. La MRAE apporte d'ailleurs des points de vigilance sur ce projet.

Réponse de la CCLNG :

Le projet au « Domaine de la Saye » représente effectivement un projet pertinent pour la commune et ses communes environnantes dont celles de la CCLNG. En effet, ce projet permettra d'accueillir des manifestations type mariages, conférences d'entreprises, etc... permettant de relier cet ensemble avec un développement local par l'accueil dans les gîtes du territoire les personnes tout en proposant des partenariats avec des entreprises de loisirs locales (parcours Aventures Nat&A à St Savin, bike board compagnie à Civrac (location tricycles électriques, etc...)). Des partenariats seront aussi développés avec des viticulteurs locaux ainsi qu'avec le Domaine Yves Courpon porté par la municipalité. Les enjeux environnementaux ne manqueront pas d'être pris en compte au stade du projet, c'est-à-dire au moment du dépôt du permis de construire par le pétitionnaire. La CCLNG, comme service instructeur d'administration du droit des sols, sollicitera les avis des services de l'Etat compétents sur le respect des enjeux environnementaux.

L'objet de l'enquête publique n'est pas de se prononcer sur ce projet. Les informations apportées ici semblent garantir une bonne intégration de ce projet dans les objectifs communaux et intercommunaux.

#### 4.3.4 Précision et mise en avant d'un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol

##### Courriel n°1 du 22 juillet 2021 (sans la pièce jointe)

*Objet : Enquête publique PLU Cavignac - information pour Mme Villeneuve*

*À l'attention de la commissaire enquêtrice Mme Elise Villeneuve*

—

*Bonjour Mme Villeneuve,*

*Nous vous informons que la société Kronos Solar est porteuse d'un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol au lieu-dit Debot sur la commune de Cavignac.*

*Le terrain visé est un délaissé ferroviaire de la construction de la LGV Paris-Bordeaux.*

*Nous avons informé la collectivité de ce projet et la demande de permis de construire pour ce dossier a été déposée et est en cours d'instruction par la DDTM.*

*Vous trouverez ci-joint quelques plans pour vous aider à localiser le terrain d'emprise.*

*Je vous souhaite une bonne réception.*

*Cordialement,*

*Clément Delhoume*

Le courriel n°1 porte à connaissance d'un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol au lieu-dit Debot. La société Kronos Solar, porteuse du projet indique que « le terrain visé est un délaissé ferroviaire de la construction de la LGV Paris-Bordeaux ». Ce projet est situé sur une zone A.

#### Note de la commissaire enquêtrice :

Ce projet n'est pas nécessairement incompatible avec le PLU puisque la zone A autorise dans son règlement écrit « *les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif* ».

Il reste néanmoins, avant la concrétisation de ce projet, à compléter l'étude d'impact du projet suivant l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Ces terrains auraient pu être positionnés en zone UE pour soutenir ce projet et pour que les terrains ne soient pas compter en zone A alors qu'ils en perdront dans les faits cet usage pendant l'exploitation de la centrale photovoltaïque si le projet va à son terme.

Néanmoins si le projet n'aboutit pas, la classification en zone A apparaît adaptée.

Quelle est la position de la CDC par rapport à ce projet ? Un avis a-t-il été formulé ?

#### Réponse de la CCLNG :

Face à la multiplication des projets de parcs photovoltaïques au sol sur les communes, à partir de négociations privées entre propriétaires et promoteurs spécialisés, la Communauté de communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) a souhaité encadrer cet essor pour tenter un développement maîtrisé. Ainsi, la CCLNG a lancé une étude avec la société AKAJOULE afin de réaliser un schéma de développement des énergies renouvelables. Celui-ci, en cours de finalisation, a permis notamment de définir les conditions souhaitées pour accueillir des parcs photovoltaïques sur le territoire intercommunal. Trois priorités se dégagent de cette étude, à savoir :

- Priorité 1a : les projets sur des zones artificialisées au titre du SRADDET valorisant les friches industrielles et/ou les anciens sites de travaux,
- Priorité 1b : Carrières non renaturalisées, sites pollués, délaissés ferroviaires et routiers, Zone ICPE/SEVESO, ...
- Priorité 2 : Friches agricoles (terres non cultivées) à faible potentiel agronomique, dont terrains enclavés.

Respectant ces priorités, ces projets pourront être encouragés par la collectivité, dès lors que leur surface ne sera pas comptabilisée dans de la consommation d'espace.

Le terrain visé est un délaissé ferroviaire de la construction de la Ligne à Grande Vitesse Paris-Bordeaux ayant servi de base travaux pour le chantier de construction de cette ligne. Par ailleurs, cet espace foncier jouxte directement à l'est, la LGV Paris-Bordeaux et à l'ouest, la ligne ferroviaire TER Bordeaux-Nantes, et au sud une voie communale. Ce terrain d'emprise est donc partiellement enclavé.

Ainsi, ce projet, dont un permis de construire a déjà été déposé en juin 2021 par la société Kronos Solar, semble remplir ces priorités définies dans le schéma de développement des énergies renouvelables. La commune et la Communauté de Communes, souhaitant être vertueuses dans la production d'énergies renouvelables, soutiennent donc ce projet à condition que son emprise n'entre pas dans le calcul de la consommation d'espace fixée à 50% par le SRADDET.

Ce projet est de taille raisonnable, puisque sur une emprise foncière d'environ 8 hectares, 4 hectares de panneaux solaires sont prévus.

L'objet de l'enquête publique n'est pas de se prononcer sur ce projet.

#### **4.3.5 En faveur de l'étalement urbain et de l'artificialisation des surfaces**

Huit observations ont été déposées par des propriétaires souhaitant que tout ou partie de leurs parcelles soient « *constructibles* », en d'autres termes que ces terrains soient classés dans les zones UA ou UB.

Les considérations énoncées par le public sur la valeur foncière de leur terrain en fonction des zones auxquelles ils appartiendront ne peuvent pas être retenues comme argument car elles ne se basent pas sur des considérations environnementales, sociétales ou d'intérêt général.

Ces terrains sont situés dans des zones UD, A ou N.

- Terrains situés en zone UD

**Observation n°1 du 01/07/2021 du registre de la commune de Cavignac**

*M. THEYS Gilles. Je suis très surpris que la parcelle AA94 d'une contenance de 1280m<sup>2</sup> avec un hangar construit dessus ne sois plus constructible comme elle l'était avant car j'envisageais plus tard de faire construire une petite maison pour pouvoir venir habiter sur ce terrain. Quand au parcelle 91. 92. 93, il en est de même nous ne pouvons plus rien faire. Je suis très satisfait de la décision de la commune !!!*

L'observation n°1, déposée par M. Theys, concerne des parcelles actuellement positionnées en zone UD, au nord ouest de la commune.

**Observation n°3 du 21/07/2021 du registre de la commune de Cavignac**

*M. et Mme Morandeu Jérémy*

*[coordonnées non retranscrites]*

*Bonjour,*

*Je (et ne suis pas seul, les voisins aussi) ne comprenons pas la décision de rendre la rue bonin (vous l'appelé lieu dit bonin) totalement non constructible même des agrandissement.*

*Plusieur projet d'habitations étaient en cours d'études, des achats de terrain « constructible » ont été fait des économies on était investit mais une simple décisions de votre part nous allons perdre nos économies, ainsi que mon travail que je pratique à la maison sans gêner les voisins depuis plus de 5 ans ; de plus je ne compte même pas sur la dévalorisation de notre bien immobilier ; alors que les projets portent sur des constructions de 2 petites maisons ~90/100 m<sup>2</sup> avec 500/600 m<sup>2</sup> de terrain qui aurait pu permettre à des gens d'avoir un cadre de vie agréable ; mais par contre vous autoriser voir favoriser des constructions en hyper centre bourré ou problèmes de stationnement et de voisinage sont récurrents. Où la logique et comment avez-vous enquêté ? Peut-être aurait-il été bon de rajouter des règles à nos parcelles comme par exemple des COS maxi et des surfaces de terrain mini ?*

*Tous ça juste pour notifier notre incompréhension et à mon avis nous ne sommes pas les seuls beaucoup l'on montré aux urnes.*

*Très cordialement*

*M. Morandeu*

L'observation n°3, déposée par M et Mme Morandeu fait référence à la zone UD à l'ouest de la commune. Cette observation attire également l'attention sur la problématique de la dépression financière des terrains en fonction du zonage, ainsi que du stationnement dans le bourg. M. Morandeu s'est également présenté lors de la permanence du 22 juillet 2021, il a complété son observation en indiquant qu'il exerçait une activité économique (réparation / vente automobile) et que le PLU présenté l'empêchait d'accroître son activité.

*Alain VIDEAU*

*[coordonnées non retranscrites]*

*Nouveau zonage UD*

*Aujourd'hui le nouveau zonage nous interdit toute utilisation du droit du sol – plus contraignant que la zone N. Ce zonage ne nous permet plus aucune extension, nous prive de toutes activités professionnelles. Voulez-vous rebaptiser cette zone hameau et lieu dit alors que la collectivité a planté un panneau Agglomération à l'orée du zonage UD.*

*Le droit du sol est inégalitaire sur le territoire de la Cne.*

*La zone A et N sont plus avantageuses que la zone UD.*

*Il est difficile d'imaginer que la collectivité ouvre une nouvelle zone 2AU alors qu'il serait préférable de réglementer la zone avec des surfaces minimum et un COS.*

*Il est préférable aussi de densifier les zones existantes AU et d'ouvrir d'autres zones.*

*Avis perso / Je préférerais être en zone NL dont le règlement permet une activité.*

*Constat de ce zonage / dévalorisation du foncier, qui j'espère fera réagir les élus pour une révision de la taxe foncière. Je ne pourrais pas transmettre à mes enfants deux parcelles de 150 m<sup>2</sup> pour construire.*

*On délocalise or CDC les activités professionnelles et on ne voit aucun intérêt de céder à la CDC des parcelles de terrain pour une activité industrielle sur le territoire de Laruscade.*

L'observation n°6, déposée par M. Videau, souligne le caractère très restrictif du règlement écrit de la zone UD. Cette observation attire également l'attention sur la problématique de la dépression financière des terrains en fonction du zonage. Il souligne également que, plutôt que d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, il aurait pu être privilégié la densification des quartiers classés en zone UD.

Note de la commissaire enquêtrice :

Renoncer à ce positionnement en zone UD semblerait contradictoire avec l'esprit général du projet de PLU. Le règlement écrit, consulté avec les propriétaires, se montre plus contraignant qu'il ne sera réellement puisqu'une modification est prévue (indiquée dans la réponse aux PPA). Cette modification offre la possibilité de construire des extensions et des annexes à l'instar des possibilités présentes en zones A et N.

La limitation des activités économiques dans ces zones sont peut-être à étudier, sur le cas particulier présenté.

Une réponse concernant la problématique du stationnement dans le bourg pourra être formulée. Elle pourra être complétée par des précisions sur les stationnements dédiés aux véhicules électriques.

La proposition de réglementer des COS maximum et les surfaces de terrains minimales est caduque et ne peut pas être appliquée dans le PLU. Ces demandes n'appellent donc pas de réponse.

Réponse de la CCLNG :

Il est prévu en effet, dans le cadre du dossier d'approbation, de permettre règlementairement en zone UD les extensions des bâtiments existants et les annexes.

S'agissant des activités économiques en zone UD, il est proposé de modifier le règlement et d'ajouter dans l'article UD 2 « Occupations et utilisation du sol soumise à condition » la possibilité de construire de nouveaux bâtiments pour le développement des entreprises déjà implantées dans le secteur de la zone UD. Cela permet ainsi de reconnaître l'existence des activités économiques dans ces secteurs UD.

Concernant le stationnement en centre-bourg, les élus jugent qu'il existe suffisamment de places de stationnement pour assurer un stationnement rotatif de courte durée, améliorer la qualité de vie en centre-ville, ainsi que la sécurité des personnes. Sur le mandat précédent, un parking a également été créé dans le bourg, derrière La Poste, accessible directement aux commerces. Une borne électrique y a été aussi implantée.

Le stationnement, y compris pour permettre les charges des véhicules électriques, semble adapté aux besoins de la commune.

- **Terrains situés en zone A**

**Observation n°2 du 11/06/2021 du registre de la commune de Cavignac**

*M. Martin Jean-François*

*Propriétaire des parcelles ZONE A n°11-13-14-15-12-73 ZONE N n°70-205-45*

*Toutes ces parcelles ont été boisées en 2016 en plantation d'acacia le long du fossé séparatif de St Mauriens j'ai planté des peupliers.*

*La parcelle n°11 et l'extrémité Sud Est de la parcelle 13 sont des terres pauvres et la plantation a échoué.*

*Comme autrefois cette zone n'était pas exploitée par mes parents car trop pauvre.*

*Je pensai que ceci pourrait être constructible et compléter le hameau de Guindron qui récemment a été complété par diverses maisons.*

L'observation n°2, déposée par M. Martin, concerne une parcelle ou portion de parcelle située en zone A dont il souhaiterait une requalification en zone UBa, dans le prolongement du voisinage, et avec pour argument que les terres y sont peu fertiles.

Note de la commissaire enquêtrice :

Renoncer à ce positionnement en zone A semblerait contradictoire avec l'esprit général du projet de PLU.

Réponse de la CCLNG :

Le souhait est effectivement de conserver ce secteur en zone A afin de veiller à ne pas remettre en cause l'économie générale du PADD en accueillant des habitants supplémentaires par un changement de destination des sols en zone UB.

Le courriel n°1 de la société Kronos Solar présente un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol au lieu-sur des terrains en zone A.

Note de la commissaire enquêtrice :

Ce projet de centrale photovoltaïque au sol participe également à l'artificialisation des sols (voir question partie 2.3.4).

- Terrains situés en zone N ou en zone NL

#### Observation n°4 non datée du registre de la commune de Cavignac

*Madame JEROME Florence*

*Propriétaire de la parcelle référencée AI69 à Papon*

*Je conteste le passage en zone N de cette parcelle.*

L'observation n°4, déposée par Mme Jérôme, concerne une parcelle située en zone N dans le quartier de Papon.

#### Observation n°5 du 22/07/2021 du registre de la commune de Cavignac

*Antoine CHARRUEY propriétaire de la parcelle AI19 [adresse]*

*Je conteste le classement en zone N de cette parcelle pour les raisons suivantes : 1) La parcelle ne correspond pas à la définition de la zone N. 2) La parcelle est entourée au Nord, au Sud, à l'ouest et à l'est de parcelle UBa et UA. Je demande le classement de la parcelle en UBa.*

*Antoine CHARRUEY*

L'observation n°5, déposée par M. Charruey, concerne une parcelle située en zone N dans le quartier de Papon, voisine de celle concernée par l'observation n°4.

#### Courrier n°2 transmis le 19 juillet 2021

*Jacques et Chantal COURPON*

*[coordonnées non retranscrites]*

*1 – Historique :*

*Partie de propriété Courpon qui n'a pas été léguée à la Commune et qui est actuellement la propriété des héritiers familiaux.*

*Ceux-ci qui ont réglés récemment les droits de succession sur la base du prix d'un terrain sur lequel peut être réalisé un lotissement (dent creuse dans la cadre de la règle de la constructibilité limitée (Art L.111-3 du Code de l'Urbanisme)*

*2 – Situation :*

*Au cœur du bourg à proximité immédiate du centre accessible à pied un projet sur ce secteur cocherait beaucoup de cases des orientations générales de l'urbanisation telle que l'on doit la concevoir aujourd'hui : (Art L101-2 du Code de l'Urbanisme) :*

- développement urbain maîtrisé (déjà intégré dans l'enveloppe urbaine Cf. infra)*
- revitalisation des centres ruraux (proximité immédiate du centre du village (commerces, services)*
- utilisation économe des espaces (déjà intégré dans l'enveloppe urbaine Cf. infra)*
- les besoins en matière de mobilité (accès à pied aux commerces et aux services)*
- la réduction d'émission de gaz à effet de serre (accès à pied aux commerces et aux services)*

*3 – Bizarreries :*

*° Plusieurs zones NI destinées à créer des espaces de détente et de loisirs sont prévues*

*L'ensemble représente des superficies importantes par rapport au nombre d'habitants de la commune qui ont de plus presque tous des jardins ou des espaces communs, pour les rares opérations collectives existantes sur la commune, et sont tous également à 15 mn à pied et à 5 mn à vélo de vastes espaces naturels.*

*De plus, la commune a dans le Domaine Yves Courpon qui jouxte le village à l'ouest toute latitude pour créer ces espaces qu'elle maîtriserait ainsi immédiatement au lieu d'attendre d'hypothétiques projets privés conforme aux OAP prévues (quelle entité privé va investir dans des espaces publics dédiés aux loisirs et à la détente ?)*

*Il est d'ailleurs noté dans l'Orientation Politique n°3 du PADD que la commune doit mettre en valeur et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers du dit domaine.*

*° les zones en question sont en fait des trous dans l'enveloppe urbaine définie par les auteurs du projet de PLU. Leur exclusion de l'enveloppe urbaine est pour le moins inexplicable voire tendancieuse.*

*° l'accès prévu à la zone NI qui nous concerne est irréaliste puisqu'il prévoit une voie de desserte principale à double sens, bordée d'un cheminement piéton et de stationnements sur une bande de 4 mètres de large !!!*

*4 – conclusion :*

*Il semble ressortir de ces éléments que le seul objectif de ces zones NI consiste à « coincer » les propriétaires concernés pour des raisons que l'on ignore.*

*Pour information, sur les 11 bénéficiaires de ce leg, 6 sont des mineurs et résident dans 3 régions différentes.*

*Pour sauvegarder l'intérêt de ces mineurs, conformément au droit français qui les protège, 3 juges des tutelles (près le Tribunal Judiciaire de Libourne, près le Tribunal Judiciaire de Lille et Près le Tribunal Judiciaire de Versailles) ont été nommés avec lesquels nous sommes en contact pour les informer de l'avancée du dossier.*

*Ces mêmes juges ont autorisé par 3 ordonnances distinctes, le règlement des droits de succession à hauteur de 60% par l'indivision, soit 75 000 euros mais uniquement parce que le terrain avait été estimé en 2017 à la somme de 125 000 euros puisque annoncé par la mairie comme « terrain à lotir ».*

*Si d'aventure votre PLU devenait définitif et outre le fait que la valeur du terrain devienne dérisoire, 6 enfants mineurs auront été spoliés.*

*Les juges de tutelles sont informés par même courrier de cette réclamation.*

**Courriel n°2 du 22 juillet 2021 (sans le courrier joint, présent en annexe)**

*Objet : Enquête publique PLIU CAVIGNAC – Observations*

*Madame la Commissaire Enquêtrice,*

*Je vous informe intervenir au soutien des intérêts de Madame Aude COURPON (épouse VOITOT), domiciliée [adresse] – qui me lit en copie.*

*Dans le cadre de l'enquête publique se terminant ce jour à 18h00, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations de Madame COURPON.*

*Vous en souhaitant bonne réception,*

*Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de ma haute considération.*

*Gauthier Jamais*

Le courrier n°2 transmis par M. et Mme Jacques et Chantal Courpon, ainsi que le courriel n°2 remis par Me Gauthier Jamais représentant M Aude COURPON viennent contester la situation de leurs parcelles en zone NL à proximité du bourg. Ce terrain est voisin des terrains mentionnées aux observations n°4 et n°5. Le courriel étaye l'idée que le terrain n'a pas ou peu d'intérêt écologique et ne mérite pas la qualification de zone naturelle.

### Observation n°7 du 22/07/2021 du registre de la commune de Cavignac

Observations émises par Monsieur Fernand CHARRIER, propriétaire de la parcelle dénommée « Guillaume » numérotée n°9 à CAVIGNAC.

1° classement de la parcelle en zone N

La parcelle est située au milieu d'une zone urbaine entourée de construction et batis. Elle n'est donc pas en zone naturelle. La parcelle n'est pas non plus boisée.

Ce classement est donc abusif et ne correspond pas à la réalité du terrain.

En outre, Monsieur Charrier a l'intention de céder tout ou partie de cette parcelle dans un avenir proche.

Ce classement entraîne une perte de valeur indéniable de la parcelle.

Enfin, cette parcelle est entourée de commerces divers avec des nuisances sonores et olfactives. Ce qui est loin de l'objectif poursuivi par ce classement.

M. Charrier souhaite que sa parcelle soit maintenue en zone constructible.

Cavignac, le 22/7/2021

L'observation n°7, déposée par M. Charrier, concerne une parcelle située en zone N dans le quartier de Guillaume. Il est mis en avant que le terrain n'entre pas dans les critères de qualification de la zone naturelle. Il est ajouté que les échanges avec M. Charrier et les personnes l'accompagnant ont également porté sur la bande de terrain inscrite en emplacement réservé.

### Observation n°8 du 22/07/2021 du registre de la commune de Cavignac

Observations : M et Mme COSSON J. Michel

Nous sommes propriétaires au lieu dit Baudet actuellement 30 impasse du barail, des parcelles n°11. 88. 99. Nous demandons que les parcelles 88 et 99 soient mises en zone UD.

Cavignac, le 22/07/2021

L'observation n°8, déposée par M. et Mme Cosson, concerne des parcelles situées en zone N du lieu dit Baudet, au sud de la commune. La demande est de passer ces parcelles en zone UD, dans le prolongement du terrain en leur possession.

#### Note de la commissaire enquêtrice :

Concernant la zone N nommée « Guillaume », l'observation rapide de ce terrain semble, au premier abord, pencher pour un usage agricole de ces terres. Pourquoi le classement en N a-t-il été choisi plutôt que A ?

Bien que ces parcelles soient situées à proximité du bourg et ait un intérêt écologique actuel limité, le projet du PLU entend conserver le caractère rural de la commune d'une part et maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune. Cette classification en zone N a une fonction d'équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles.

Les terrains à proximité du bourg ont vu des quartiers tels que celui des « prairies de Musset » se construire. Il pouvait être attendu que leurs terrains soient considérés dans une situation similaire. Or, ce n'est pas le choix qui a été fait lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

#### Réponse de la CCLNG :

Le choix d'un classement en zone N est maintenu pour répondre à l'objectif des auteurs du plan de préserver le caractère semi-rural de la commune en limitant la consommation d'espace et en privilégiant la densification des zones urbanisées existantes, notamment en centre-bourg, tout en permettant le développement économique et commercial afin de favoriser la création d'emplois locaux.

La CCLNG reste sur son choix initial.

Sur cette thématique, un travail de pédagogie et de communication apparaît nécessaire pour conduire à l'acceptation du projet qui doit mettre l'intérêt général au dessus des intérêts particuliers. Les objectifs de maîtrise foncière sont à privilégier.

Une version amendée du projet suite aux retours des PPA aurait permis de dissiper des incompréhensions, en particulier sur le règlement écrit de la zone UD.

De plus, il a été indiqué que des constructions ne figuraient pas sur le plan présenté, ne permettant d'avoir la vue complète sur la réalité de l'urbanisation de la commune.

La CCLNG n'a pas répondu à ces dernières remarques.

#### 4.3.6 En contestation à l'OAP du secteur Papon

Le courrier n°2 transmis par M. et Mme Jacques et Chantal Courpon, ainsi que le courriel n°2 remis par Me Gauthier Jamais représentant M Aude COURPON viennent contester l'une des orientations d'aménagement et de programmation.

D'une part, ils considèrent que la zone pourrait être dans une zone dédiée à l'urbanisation (vu en partie 2.3.6). D'autre part, il est mis en avant que l'OAP proposée n'est pas réalisable en particulier sur la circulation envisagée pour l'accès à cette zone.

##### Note de la commissaire enquêtrice :

Le choix des secteurs des OAP mériterait d'être argumenté plus précisément : pourquoi le choix s'est-il porté sur certains terrains en zone N plutôt que d'autres ? Par exemple, il est mentionné le terrain en zone N (Guillaume) en face la zone UY (Rillac).

##### Réponse de la CCLNG :

Les zones NL ont été créées pour tenir compte du fait que pour respecter le SRADDET, soit une consommation d'espace au maximum de 50% des consommations passées des dix dernières années, alors les zones ouvertes à l'urbanisation devaient être limitées. De même, pour satisfaire à l'objectif de créer des emplois locaux et favoriser le développement commerciale sur Cavignac, commune très attractive commercialement, alors le développement des constructions destinées à l'habitat devait être ralenti pour retrouver un niveau d'accueil acceptable et satisfaire aux équipements publics (écoles principalement) et réseaux (eau potable, eaux usées, électricité).

Ainsi, tenant compte de l'évolution récente du nombre élevé de permis de construire dans la phase précédente de RNU, tenant compte du fait que le bourg de Cavignac a déjà une densité supérieure à d'autres communes proches, tenant compte du souhait de favoriser autant que possible des espaces naturels et de loisirs au sein de l'enveloppe urbaine, tenant compte du fait de la volonté de créer des espaces naturels et de loisirs accessibles le plus possibles par des cheminements doux, alors, notamment, la zone NL et l'OAP sur les parcelles AI0042 et AI0048 ont été créés.

Il est notable que cette zone NL est potentiellement accessible à partir du parc de stationnement public, gratuit, situé à environ 150 mètres linéaires de la zone NL, créé sur les parcelles AB0084 et AB0097, comprenant 39 places de stationnement, 2 places PMR et deux places avec borne électrique.

#### 4.3.7 En faveur du projet

##### **Observation n°9 du 22/07/2021 du registre de la commune de Cavignac**

Le Conseil Municipal se prononce favorablement, à l'unanimité sur le zonage du PLU.

Ce PLU permettra de maîtriser le développement démographique en adéquation avec les infrastructures (STEP), et l'urbanisation.

Dans l'observation n°9, le conseil municipal se présente en faveur du projet qu'il a co-construit avec la communauté de commune.

### **Fin du rapport**

Les conclusions et l'avis motivé de la commissaire enquêtrice sont présentés dans un document séparé.

Annexe A : désignation de la commissaire enquêtrice

---

Annexe B : arrêté de l'enquête publique

---

Annexe C : avis de l'enquête publique

---

Annexe D : publications légales dans les journaux

---

Annexe E : certificats d'affichage

---

Annexe F : Procès-verbal de synthèse

---

Annexe G : mémoire en réponse du pétitionnaire

---

Annexe H : observations recueillies durant l'enquête

---