

# - PROCÈS VERBAL -

## *- Projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEYCHAC et CAILLEAU*



Mardi 03 septembre au mercredi 02 octobre 2024  
Commissaire Enquêteur : Joseph PICO



- 3 - Règlement
  - 4 - Annexes
  - 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 6 - Dossier de Dérogation à l'article L111-6 du C.U. (Amendement Dupont)
- 4) Notice de présentation avec évaluation environnementale et pièces modifiées,  
 5) Notification du projet de révision n°2 du PLU aux PPA et à l'Autorité Environnementale.  
 6) Réponses de la MRAe et des PPA.

• **16-3) Interventions avant et pendant la période de consultation du public :**

**-16-31) Courrier de Patrick TEYCHENEY** du 13 mars 2024  
 Réponse B&C (PJ 66)  
 Parcelles D-266-à-273 -1224-1225-1311-1314-1394-1397-1819-2517-1519-2521

**- Avis du CE :**

*La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.*

*La situation en zone A + AOC de ces parcelles ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

**- 16-32) Courriers de M Thierry VALLÉE** et de son avocat Maître Martin GUERRIN. (PJ dossier 61)

- **Le 14 mars 2021** par LRAR, M Vallée demande le classement en zone constructible de la parcelle **B 0309**. - intervention n° 43 durant la phase de concertation –
- **Le 21 mars 2024**, MGGV Avocats - 47 rue du Hâ - 33000 BORDEAUX Intervient pour renouveler cette demande et réclamer le dossier d'EP.

**- Remarques du CE :**

La parcelle **B 0309** est située en zone agricole, elle est classées AOC Bordeaux et protégée au titre de la « Trame Verte et Bleue ».

Une clé USB comportant tous les documents relatifs à la révision n°2 du PLU a été adressée à Maître Martin GUERRIN, à sa demande, le 5 juillet 2024 (PJ dossier VALLÉE 61).

Mr Vallée a reçu en héritage les parcelles B 0307 + B 0308 + B 0309. Il a vendu la parcelle B 0308 comportant maintenant une habitation et la parcelle B 0307 qui est exploitée en vignoble. Il demande le classement Ubs de la parcelle B 0309 avec l'intention de s'en séparer.

- **Jeudi 4 juillet 2024** nouveau message de Maître Martin GUERRIN : SMS accompagné d'un courrier au commissaire enquêteur en pièce jointe (PJ dossier Vallée 61).

Maître Martin GUERRIN dénonce dans son SMS l'absence d'information concernant la modification des dates de l'enquête publique et dans son courrier joint, argumente sur le classement en zone urbanisable des parcelles B 0307 et B 0309 alors que son client, dans sa LRAR du 14 mars 2021, réclame le classement en zone urbanisable de la parcelle B 0309 uniquement. (PJ dossier Vallée 61)

- **Avis du CE :**

- Modification des dates de la consultation :

La modification des dates de la consultation du public a bien fait l'objet d'une publication dans le quotidien « Sud Ouest » du 15 juin 2024 (PJ57-1) et un bandeau, précisant le report de l'enquête, a été apposé sur les affiches disposées sur les 6 supports d'affichage de la mairie. L'information a été donnée en page d'accueil du site de la commune ainsi que sur la page dédiée à l'enquête publique.

- A noter :

Le public a bien été informé du report de cette enquête car l'accueil de la mairie n'a enregistré aucune visite à ce sujet, à l'exception de Maître Martin GUERRIN et de Monsieur Thierry VALLÉE.

- Classement des parcelles B 0309 et B 0307 :

La parcelle B 0307 citée dans le mémoire de l'avocat Maître Martin GUERRIN ne figure pas dans la demande de modification du zonage de M Thierry VALLÉE. Cette demande ne concerne que la parcelle B 0309 (PJ dossier 61 LRAR du 14 mars 2021).

La parcelle A 307 a été vendue par M Vallée, elle est actuellement exploitée en vignoble.

- **16-33) Courrier de Mme Mireille PÉRET et indivis - (PJ 62) :**

- **Le 19 avril 2024** par courrier reçu en mairie, Mme PÉRET demande le classement en zone constructible ou l'aménagement en zone économique des parcelles A 0393 – A 0394 – A 0789 et A 0851.

- **Avis du CE :**

Cette demande n'entre pas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ni dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenus pour la révision n°2 du PLU. La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.

La proposition d'une zone à urbaniser n'est pas envisageable de par sa situation excentrée en périphérie de Beychac et de Saint-Sulpice et Cameyrac.

De plus, une OAP prévoit déjà une opération mixte d'aménagement afin de créer un lieu de centralité qui fait défaut actuellement à Beychac.

En mitoyenneté avec des parcelles urbanisées au nord, sur la commune de St- Sulpice et Cameyrac, ces parcelles sont situées en zone N, en « Trame verte et bleue » et de plus, classées AOC pour les parcelles A 0394 et A 0851.

Actuellement il n'est pas envisageable de donner satisfaction à cette demande.

- **16-34) Courrier Pierre MAZÉ et Aurélie PESSEY remis le 21 septembre 2024. (PJ 64)**

Mme PESSEY et Mr MAZÉ déplorent l'absence de commerces de proximité à Beychac et Cailleau, invitent la commune à combler ce besoin et proposent une nouvelle orientation pour ce PLU.

**- 16-35) Courrier de l'indivision KAPPELHOFF-LANÇON** du  
28 septembre 2024

Demande le classement en zone constructible des parcelles actuellement en zone A et N.  
Zone N : C 0075 + C 0076 + C 0077 et Zone A : C 0062a + C 0062b + C 0063 + C 0064

**- Avis du CE :**

Cette demande n'entre pas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ni dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenus pour la révision n°2 du PLU.

*La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.*

*La situation en zone N et A + AOC de ces parcelles ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

*M Jean-Pierre RAYNAUD, ancien propriétaire, a reçu les primes d'arrachage de la vigne (Nationales et Européennes) le 31 décembre 2007. Ces parcelles ne peuvent être classées qu'en zone N, A, ou F.*

**16-36) Courrier** du 1<sup>er</sup> octobre 2024 de **Guillaume BONHOURE**,  
au nom de ses 2 sœurs.

Demande le classement en zone constructible des parcelles actuellement en zone A :  
B 11 + B12 + B 250

**- Avis du CE :**

*La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.*

*La situation en zone A + Trame Verte et Bleue de ces parcelles ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

**• 16-4) Permanences et interventions du public sur le  
Registre d'Enquête Publique :**

Interventions constatées en Mairie de Beychac et Cailleau durant la période de consultation du public, hors et pendant les permanences.

**• Permanence du mardi 3 septembre 2024 de 09h00 à 12h00 :**  
**- Page 1 du registre d'enquête**

**- Intervention 1 : Bernard DESBREST (PJ63)**

Parcelles A 0704 classée A. Parcelle 0703 classée Ubs et urbanisée au sud et classée A en partie nord,

Ces 2 parcelles sont situées en zone AOC.

Demande la possibilité de réaliser une habitation de plain-pied pour sa retraite 100m2 + 15m2 pour un garage partie Nord de la parcelle A 0703.

A fait l'objet d'un PC une habitation dont il a demandé la résiliation faute de moyens financiers à l'époque. De plus, la proximité de l'habitation existante sur la partie sud de la parcelle A 0703 ne lui convenait pas.

*Avis du CE :*

*M Bernard DESBREST ne peut obtenir satisfaction, compte tenu du classement A de la parcelle A 0704, du classement A de la moitié nord de la parcelle A 0703 et du classement de sa propriété en zone AOC.*

• **Permanence du samedi 14 septembre 2024 de 09h00 à 12h00 :**

Pages 2 et 3 du registre d'EP neutralisés.

**Remarque :**

Aucune intervention hors permanences dans le registre d'enquête depuis le 03/09/2024.

**Page 4 : Entreprise BENITO** 0623251433 + 0623251218

Parcelles E 0509 + E 510 + E 0511 + E 0733 +

M Bernard BENITO a besoin d'espaces supplémentaires en parkings camions, pour le développement de son entreprise de transport. Le classement EBC des haies en limite des terrains qu'il convoite ne permet pas cette extension.

La commune a indiqué que le maintien d'une partie de l'EBC relève d'une erreur matérielle graphique qu'elle souhaite corriger avant l'approbation de la révision du PLU.

**Avis du CE :**

*Mr Bernard BENITO doit se rapprocher des propriétaires des parcelles E 0509 + E 0510 pour en négocier éventuellement l'acquisition.*

*La demande peut être satisfaite par la correction de l'erreur matérielle graphique.*

**Page 5 : Rési et Julie GJOZA** 0664672545.

Souhaitent réaliser une habitation de 100m<sup>2</sup> + 15 M<sup>2</sup> de garage sur la parcelle A 1249

**Avis du CE :**

*Cette parcelle fait l'objet d'un classement EBC à maintenir, ce qui ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

**Page 6 : Aurélie PESSEY** 0664273798

Demande la création de petits commerces en lieu et place de la ZAE prévue sur Cailleau.

Courrier Pierre MAZÉ et Aurélie PESSEY remis le 21 septembre (PJ 64).

**Remarques du CE :**

*La Commune a conscience de ce besoin en commerces de proximité.*

*- Un permis de construire a été accordé pour la création de 3 commerces dans le bourg de Cailleau.*

*- Un projet de centralité de Beychac est programmé dans le cadre de l'OAP n°2.*

*- Un permis d'aménager est en cours d'instruction à l'échangeur 7.*

*- A venir : 2 permis de construire vont être déposés pour la création de 2 cellules commerciales dans le secteur du Bos Plan à proximité de l'échangeur 7.*

- **Permanence du vendredi 20 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 :**

**Remarque :**

Aucune intervention hors permanence dans le registre d'enquête depuis le 03/09/2024.

**Page 7 : Frédéric MUNIER 0771769339 :**

Information sur le PLU.

La parcelle D 2357 route de la Joncasse, est classée Ubs (zone urbaine pavillonnaire non desservie par l'assainissement collectif).

**- Avis du CE :**

*Cette parcelle classée Ubs est constructible en se conformant aux prescriptions du règlement écrit page 38.*

**Page 8 : M Thierry VALLÉE et son avocat Maître Martin GUERRIN. 0659535923**

Remise ce jour d'un courrier, identique à celui adressé par courrier électronique le 04/07/2024, puis récupéré par Maître GUERRIN pour correction (suppression de la parcelle B 0307). Cette parcelle n'est plus la propriété de M Thierry VALLÉE, elle est exploitée en vignoble actuellement.

Remise d'un nouveau courrier, identique au précédent, la parcelle E 0307 supprimée.

**- Avis du CE :**

*La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.*

*La situation en zone A + AOC + Trame Verte et Bleue de cette parcelle ne permet pas de donner satisfaction à cette demande. Aucun permis de construire n'a été accordé depuis 1986 dans cette zone classée A.*

**Page 9 : Bernard BENITO : Dossier (13 bis)**

Seconde visite pour obtenir le nom du propriétaire de la parcelle E 0522 et des précisions sur le classement des parcelles E 0510 - 0511 - 0509

**- Avis du CE :**

*M Bernard BENITO peut négocier les parcelles qu'il convoite, situées en zone Ux (zones urbaine à vocation d'activités économiques) afin de réaliser des parkings pour camions de gros tonnages.*

**Page 10 : Pierre HUGON 0685617032 (dossier 36)**

Demande le classement en Ubs de la parcelle B 63 pour y réaliser 2 constructions pour ses 2 filles.

**- Avis du CE :**

*La Commune s'est engagée à préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, en appliquant à travers son zonage l'objectif de réduction de l'ordre de -50% de leur consommation par rapport à la période 2011-2021 tel qu'inscrit dans le PADD et porté par la loi Climat et Résilience.*

*La situation en zone A de cette parcelle ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

- **Permanence du jeudi 26 septembre 2024 de 09h00 à 12h00 :**

**Remarque :**

Aucune intervention hors permanence dans le registre d'enquête depuis le 03/09/2024.

**Page 11 : Sylvain GUILAINE :**

Demande le maintien en zone A de la parcelle E 951, classée N, pour une reprise d'activité éventuelle.

**- Avis du CE :**

*Cette demande peut être satisfaite pour un reclassement en zone A, car la parcelle classée N est isolée en zone A.*

**Page 12 : Norbert LABAT :**

Parcelles convoitées par Mr Bernard BENITO.

Mr Norbert LABAT est venu, à la demande de Mr Bernard BENITO pour s'assurer de la possibilité de négocier les parcelles convoitées par ce dernier.

**Page 13 : Sylvie et Jean-Claude MANET :**

Opposés au projet souhaite préserver la situation actuelle.

**- Avis du CE :**

*L'intérêt de la collectivité primant sur l'intérêt individuel, je suis pour le maintien de l'OAP prévu dans ce secteur.*

**Page 14 : Rudy BAIBOUT :**

S'est informé de l'impact du projet de révision n°2 du PLU pour les parcelles A 0394 et A 0851.

**- Avis du CE :**

*Ces parcelles sont classées en zone N et « Trame Verte et Bleue » pour ce projet à l'EP.*

**Page 15 Marie Thérèse FOUQUET (Dossier 23)**

Parcelles D 0657 + 0656 + 0655 + 0654 + 1997 soit 10106 m<sup>2</sup>

Demande le passage en AU des parcelles D 0657 + 0656 + 0655 + 0654 + 1997 soit 10106 m<sup>2</sup>

**- Avis du CE :**

*La remarque du 11/06/2022 de Mme Fouquet a bien été prise en compte, les parcelles concernées sont proposées en zone AU.*

**Page 16 Martine MATEU (dossier 77)**

Demande, l'extension en zone constructible, de toute la surface des Parcelles A 1005 – 1006 - 1009 – 1010 actuellement urbanisées sur la partie Est classée Uba.

Mme Martine MATEU envisage de réaliser une piscine dans les 2 ans à venir.

**- Avis du CE :**

Zonage des parcelles :

*Les parcelles A 1009 et A 1005 sont déjà en Uba.*

*Ces parcelles A 1006 et A 1010 sont partiellement en zone Uba à l'Est « zone urbaine à tissu pavillonnaire assez dense » et urbanisées.*

*Zone A à l'Ouest, elles se situent en dent creuse dans la zone Uba ; ce découpage surprend.*

*Je suis favorable pour le classement Uba des parcelles A 1006 et A 1010 ; Cette modification portant sur moins de 1000m<sup>2</sup> ne doit pas pénaliser les objectifs du PLU.*

*Réalisation d'une piscine :*

*Mme Martine MATEU peut demander un PC en zone A pour une piscine de moins de 50 m<sup>2</sup> située à moins de 30m de l'habitation principale (Règlement écrit bas de page 109)*

**Page 17 Eryk DUCOURNAU (dossier 31)**

13 route de la Barade.

Demande l'extension du zonage Ubs sur les parcelles E 0486 + E0487 + E 0488

Et le classement en zone constructible des parcelles E 0485 + E 0484 + E 0483 + E 0482

**- Avis du CE :**

*Les parcelles E 0486 + E0487 + E 0488 sont partiellement en zone Ubs à l'Ouest.*

*La partie Est de ces parcelles et les parcelles E 0485 + E 0484 + E 0483 + E 0482 sont situées en zone A.*

*Cette situation ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

**Page 18 Cabinet comptable SIRAC :**

Est préoccupé par la possibilité de connections au réseau collectif d'épuration.

**- Avis du CE :**

*Sans objet.*

**Page 19 Nicole JOHN (Dossier 34)**

Demande que les parcelles G 673 - P 659 – P 676 soient classées constructibles.

**- Avis du CE :**

*La situation en zone A de ces parcelles ne permet pas de donner satisfaction a cette demande.*

**Page 20 Mathieu PITET Président Société Foncière Bordelaise**

17 Allées de Tourny 33300 Bordeaux [www.foncierebordelaise.com](http://www.foncierebordelaise.com)

**- Avis du CE :**

*Présentation par vidéo projecteur d'un projet, d'une zone d'activité économique sur 20 hectares, hors enquête actuelle et qui devra être porté à la connaissance du conseil municipal pour suite à donner.*

**• Permanence du mercredi 02 octobre 2024 de 14h00 à 17h00 :**

**Remarque :**

*Aucune intervention hors permanence dans le registre d'enquête depuis le 03/09/2024.*

**Page 21 Mélanie et Raymond DIRIK – Groupe BUMIN**

0616472771 [melaniedirickx@gmail.com](mailto:melaniedirickx@gmail.com)

Demande une modification du zonage des parcelles D 0336 + D 0337 + D 0338.

**- Avis du CE :**

*Les bâtiments sont classés en zone Ubs (dont portion de la parcelle D 0338). Les parcelles D 0336 et 0337 sont classées en zone A. Un reclassement doit permettre la réalisation d'un projet économique souhaité par la Commune. Une réflexion doit être*

*menée pour satisfaire la demande, et permettre à cette entreprise de déposer les permis de construire correspondant à ses projets.*

**Page 22 Francis Brachet et Claude CANELLAS** association des Roudéains :

Francis BRACHET ancien maire et Claude CANELAS président de l'association des Roudéains demandent que les dispositions du classement en zone Ub soient complétées, dans leur secteur immédiat uniquement, par une clause restrictive interdisant toute activité autre que l'usage d'habitation.

- **Avis du CE :**

Une modification du zonage Ub n'est pas envisageable dans la configuration actuelle de cette révision n°2 du PLU.

**Page 23 Thierry DAVASSE** 0770302826

Mr Thierry DAVASSE demande que les constructions, autorisées au voisinage immédiat de sa propriété, soient orientées de façon à éviter les vues plongeantes sur son jardin.

- **Avis du CE :**

*Pas concerné par cette demande*

**Page 24 Odette et Yohan REVERDY.**

Parcelles D 0949 + D 0753p + D 0231

Odette et Yohan REVERDY demandent l'extension de la zone Ubs à la totalité de leur propriété avec l'intention de se séparer de la partie Est en zone A.

- **Avis du CE :**

*Ces parcelles se trouvent à proximité immédiate de la N89, dans le secteur des 300m affectés de part et d'autre de cette voie par le classement sonore et le secteur des 100m de part et d'autre des routes express.*

*La situation de ces parcelles ne permet pas de donner satisfaction à cette demande.*

• **16-5 Bilan de la consultation :**

- Aucune intervention n'a été enregistrée hors permanences.
- 6 courriers ont été remis en mairie dont 3 objets d'un SMS
  
- Sur les 22 interventions enregistrées :
- 2 interventions font doublon.
- 2 interventions concernent les orientations des choix de la modification n°2 du PLU et propose une orientation nouvelle.
- 11 intervenants réclament une modification du zonage classé A ou N en zone urbanisable.
- 1 intervention hors enquête.
- 2 visites pour information sur le PLU.
- 4 avis favorables.

• **17 – Clôture de la période de consultation du public :**

- **17-1 Clôture de la période de consultation du public :**  
Mardi 02/10/2024 à 17h00:

La fin de la dernière permanence coïncidant avec la fin de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête que j'ai conservé afin de le remettre à la Commune de Beychac et Cailleau avec mon Rapport d'Enquête le 3 novembre 2024 au plus tard.

- **17-2 Dépôt de messages numériques** à l'adresse mail :

Le public avait la possibilité de déposer des messages à l'attention du commissaire enquêteur, en veillant à identifier l'objet de l'enquête, à l'adresse mail suivante :

« [urbanisme@beychac-cailleau.fr](mailto:urbanisme@beychac-cailleau.fr) »

Ces observations étaient accessibles sur le site internet des services de la Commune de Beychac et Cailleau. - 3 SMS reçus.

- **17-3 Dépôt des messages ou des courriers papier remis en mairie de** Commune de Beychac et Cailleau :

Les observations pouvaient également être transmises par courrier papier adressé à l'attention du commissaire enquêteur, à la Commune de Beychac et Cailleau.

- **17-4 Accès gratuit au dossier :**

Un accès gratuit au dossier, ouvert au public sur le poste informatique à l'accueil de la Communauté de Commune du Commune de Beychac et Cailleau était disponible aux jours et heures ouverts pour l'accueil du public à l'adresse <https://www.beychac-cailleau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>.

- **17-5 Communication du dossier d'enquête publique :**

Toute personne pouvait demander à ses frais, la communication du dossier d'enquête auprès de la mairie de Beychac et Cailleau ou gratuitement sur clé USB.

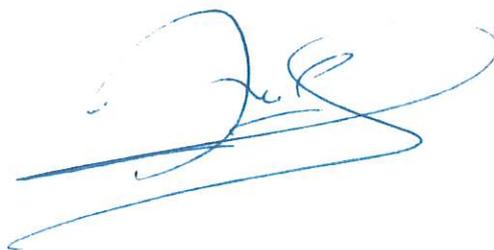
- Une seule demande de communication du dossier a fait l'objet de l'attribution du dossier d'EP sur clé USB.

- **17-6 Incidents relevés au cours de l'enquête publique.**

- Aucun incident n'a été relevé au cours de la consultation du public.

Mardi 8 octobre 2024

Joseph PICO Commissaire Enquêteur



**- PIÈCES JOINTES AU  
- PROCÈS VERBAL –**

Mardi 8 octobre 2024

***- Projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la  
Commune de BEYCHAC et CAILLEAU***

- **-04.07.24** Martin GUERRIN AVOCAT VALLÉE : SMS + Mémoire (Dossier 61)
- **-19.04.24** Indivis PÉRET (PJ 62)
- **-21.09.24** Aurélie PESSEY et Pierre MAZÉ (PJ 64)
- **-28.09.24** Indivision KAPPELHOFF-LANÇON (PJ 65)
- **-13.03.24** Vignoble JADE Patrik TEYCHENEY (PJ 66)
- **-01.10.24** Courrier de Guillaume BONHOURE (PJ 67)