

RAPPORT D'ENQUÊTE

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



- Enquête conjointe –

- **Suppression de la servitude d'utilité publique AC1 de
l'église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac sur le territoire
de la commune de *BEYCHAC et CAILLEAU*.**

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

RAPPORT

• SOMMAIRE –

- I –

- **Organisation de l'enquête publique principale :**

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

- **10 - Commune de Beychac et Cailleau.** Page 5
- **11 - Cadre juridique concernant l'enquête publique.**
 - 11-1) Pièces spécifiques à cette EP :
 - 11-2) Avis de la MRAe
 - 11-3) Avis des PPA
 - 11-4) Cadre juridique : Textes législatifs et réglementaires :
- **12- Concertation EP révision n°2 du PLU :**
 - 12-1 - Concertation avant la période de consultation du public Page 7
 - 12-2 - Répartition des taches :
 - 12-3 - Visite des lieux le mardi 23 avril 2024 :
 - 12-4 – Réunion le mardi 27 août 2024 :
 - 12-5 – Organisation de l'EP :
- **13 - Information du Public et consultation du dossier d'E.P.** Page 9
 - 13-1 Consultations avant l'EP :
 - 13-2 Bilan de la consultation (jointe au dossier d'EP)
 - 13-3 Affichage réglementaire (PJ n°56-2).
 - 13-4 Publicité dans la presse locale (PJ n°57).
 - 13-5 Consultations sur site internet.
 - 13-6 Dépôts des avis des intervenants.
- **14 - Calendrier des permanences.**
 - 14-1 Modalités d'accueil du public.
 - 14-2 Composition du dossier d'enquête publique. Page 10
 - 14-3 Interventions avant le début de l'E.P.
 - 14-4 Permanences et interventions du public sur le Registre d'Enquête Publique. Page 13
- **15 - Information du Public :** Page 10
 - 15-1 Concertations avant l'EP :
 - 15-2 Bilan de la concertation :
 - 15-3 Affichage réglementaire pour la consultation septembre 2024:
 - 15-4 Publicité dans la presse locale.
 - 15-5 Consultation sur site internet :
 - 15-6 Dépôts des avis des intervenants : Page 11

• **16 –**

PROCÈS VERBAL DE LA CONSULTATION DU PUBLIC : Page 13

- 16-1 Modalités d'accueil du public :
- 16-2 Composition du dossier d'enquête publique :
- 16-3 Courriers remis avant le début et pendant la période de consultation du public :
- 16-4 Permanences et interventions du public sur le Registre d'Enquête Publique :
- 16-5 Courriers papiers : Page 15

- **17 – Clôture de la période de consultation du public :**
 - 17-1 Clôture de la période de consultation du public :
 - 17-2 Dépôt de messages numériques à l'adresse mail :
 - 17-3 Dépôt des messages ou des courriers papier remis en mairie :
 - 17-4 Accès gratuit au dossier :
 - 17-5 Communication du dossier d'enquête publique :
 - 17-6 Incidents relevés au cours de l'enquête publique.

- **18 - Remise des courriers, du dossier et des 2 registres d'enquête publique le 23 octobre 2024 :**

- II -

**- Avis MRAe et PPA révision n°2 du PLU de
- Beychac et Cailleau -**

- 21 - Historique ;
- 22 - Projet ;
- 23 - Monuments Historiques ;
- **24 - MRAe ;**
- **25 – PPA :**
 - 25-1 SIAEPA -25-1 et 2 Rte -25-3 SNIA -25-4 CNPF -25-5 INAO -25-6 Bordeaux Métropole -25-7 CMA -25-8 SYSDAU -25-9 Avis de L'ETAT -25-9 annexe 3 ARS - 25-9 annexe 4 SDIS - 25-10 Avis SMEGREG - 25-11 SRADDET - 25-12 Syndicat Bordeaux Supérieurs - 25-13 CDPENAF.

- III -

- Modalités de fin d'enquête -

Page 31

- 31 – Clôture de l'enquête, remise des courriers, du registre et du dossier d'enquête publique.
- 32 – PV de la consultation du public.
- 33 – Mémoire en réponse du pétitionnaire.
- 34 – Gestion des documents mis à la disposition du public.

- IV -

- Conclusion du Commissaire Enquêteur :

Page 33

- V -

- Liste des pièces jointes : (50 à 70).

Page ...

- VI -

- Enquête conjointe église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac.
Suppression des Périmètres Délimités des Abords sur le territoire de
la commune de Beychac et Cailleau.

- I -
- Organisation de l'Enquête Publique -

• **10 – Commune de Beychac et Cailleau :**

Située dans le pays de l'Entre-deux-mers, la commune de Beychac et Cailleau s'étend sur une superficie de 1560 hectares et compte 2550 habitants. Entre la «Laurence» et le «Gestas» ses paysages vallonnés s'étalent de 15 à 80 mètres d'altitude. Les sols limoneux sur argile et lessivés, ont permis l'implantation de la vigne sur les plateaux (500 ha) aux dépens de la forêt, avec des prairies dans les vallées. Les activités économiques, essentiellement liées à la production viticole, se développent désormais par l'installation d'entreprises très diversifiées, génératrices de richesses nouvelles autour des échangeurs et dans les zones d'activités. La démographie maîtrisée, permet à la commune de garder un caractère rural et de protéger un environnement largement apprécié. Aux portes de l'Entre-Deux-Mers, Beychac et Cailleau maintient activement ses équilibres. Entre vignes et bois, la commune, au caractère rural préservé, est ouverte sur le monde moderne. Plusieurs châteaux et de belles bâtisses constituent la richesse de son patrimoine. Les domaines viticoles et la Maison des Bordeaux et Bordeaux Supérieurs font la notoriété de Beychac et Cailleau. Les entreprises en plein développement ou récemment implantées concourent à son dynamisme. Anciens et nouveaux habitants entretiennent un art de vivre lié notamment à la qualité de l'environnement et à la proximité de Bordeaux et de Libourne. Les nombreux bénévoles multiplient les activités, source d'échanges, ils participent généreusement au bien vivre.

• **11 – Cadre juridique concernant l'enquête publique :**

- 11-1) Pièces spécifiques à cette EP :

- - 05 mars 2024 - Délibération du Conseil Municipal sur la modification n°2 du PLU de Beychac et Cailleau. (PJ 51)
- - 20 mars 2024 Modification des dates de l'EP – (PJ 52)
- - 11 mars 2024 - Décision n°E24000018/33 du TA de Bordeaux désignant M Joseph PICO commissaire enquêteur titulaire et M Walter ACCHIARDI commissaire enquêteur suppléant. (PJ 53-1)
- - 06 août 2024 – Extension mission CE (PJ 53-2)
- -14 septembre 2020 Arrêt Préfet = PDA église de Cameyrac (PJ 55-0)
- - 31 août 2023 Demande Préfet PDA église de Cameyrac (PJ 55-1)
- - 08 avril 2024 Courrier du CE au Maire de St-Sulpice et Cameyrac (PJ 55-2)
- - Plan 2020 PDA Église de Cameyrac (PJ 55-3)
- - Plan 2023 PDA Église de Cameyrac (PJ 55-4)
- - 08 août 2024 - Arrêté n°2024-101 de Mr Le Maire de la commune de B&C- mise à enquête publique du projet de révision du PLU. (PJ 56-1)
- - 25 mai 2024 Affiche A2 EP (PJ 56-2)
- - 28 mai 2024 Certificat d'Affichage (PJ 56-3)
- - 06 août 2024 Affichage mairie EP (PJ 58-1)
- -15 juin 2024 Annonce Sud Ouest = modifications dates EP (PJ 57-1)
- -14 août 2024 Sud Ouest Pub 1 (PJ 57-2)
- -06 septembre 2024 Sud Ouest Pub 2 (PJ 57-3)
- -15 août 2024 Le Résistant Pub 1 (PJ 57-4)
- -05 septembre 2024 Le Résistant Pub 2 (PJ 57-5)

- **-07.08.2024** Affichage arrêté Mairie. (PJ 58-1)
 - **-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)
 - **-028.09.24** Indivision Kappelhoff-Lançon (PJ 65)
 - **-013.03.24** Vignoble JADE Patrik Teycheney (PJ 66)
- 11-2) Avis de la MRAe**
- **-30 mai 2024** Réponse MRAe (PJ n°59)
- 11-3) Avis des PPA**
- **-02 avril 2024** Réponse SIAEPA (PJ 60-1)
 - **-04 septembre 2020** Réponse Rte (PJ 60-2-1)
 - **-14 mai 2024** Réponse Rte (PJ 60-2-2)
 - **-28 décembre 2020** Réponse SNIA (PJ 60-3)
 - **-26 avril 2024** Réponse CNPF (PJ 60-4)
 - **-26 avril 2024** Réponse SDIS (PJ 60-5)
 - **-03 juin 2024** Réponse INAO (PJ 60-6)
 - **-28 février 2024** Réponse Bordeaux Métropole (PJ 60-7)
 - **-05 juin 2024** Réponse Chambre des Métiers et de l'Artisanat (PJ 60-8)
 - **-11 juin 2024** Réponse SYSDAU (PJ 60-9)
 - **-05 juin 2024** Avis de l'État (PJ 60-10)
 - **-14 Juin 2024** Avis de la SMEGREG (PJ 60-11)
 - **-14 Juin 2024** Message Nouvelle Aquitaine SRADDET (PJ 60-12)
 - **-16 Juin 2024** Département de la Gironde (PJ 60-13)
 - **-19 Juin 2024** Bordeaux Supérieurs (PJ 60-14)
 - **-03 Juillet 2024** CDPENAF (PJ 60-15)
 - **-Mémoire « Relief Urbanisme »** en réponse aux avis des PPA, de la MRAe, de l'INAO et de la CDPENAF (PJ 60-16)
- 11-4) Cadre juridique : Textes législatifs et réglementaires :**
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 et suivants, L. 132-3, L. 151-1 et suivants :
 - Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants :
 - Délibération du conseil municipal du 13 octobre 2020 complétée par la délibération du 11 mai 2021 décidant de prescrire la révision n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) :
 - Délibération du conseil municipal en date du 15 février 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :
 - Délibération du conseil municipal du 5 mars 2024 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision n°2 du plan local d'urbanisme :
 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme
 - Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L123-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les saisines de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF ;

- **12 – Concertation EP révision n°2 du PLU :**

- **12-1 - Concertation avant la période de consultation du public :**

- **Mardi 9 avril 2024 de 9h30 à 12h00 :** Concertation sur l'organisation de l'EP :

Participants :

- Philippe Garrigue Maire - Vincent Quennehen - Élu urbanisme 0556729635
- Dominique Lemoine - Service Urbanisme - André Nèble - DGS 0671015518
- Célia GUAUS - Éluée urbanisme.

Nous avons abordé les points suivants :

- Dates de l'EP et calendrier des permanences,
- Affichage en mairie et sur les sites concernés,
- Modalités d'accueil du public,
- Accueil du public en mairie,
- Permanences = salle du conseil municipal.
- Publicités concernant l'enquête publique.
- Publicités dans la presse : Sud Ouest et Le Résistant.
- RV pour visite des lieux fixé au mardi 23 avril 2024 de 9h30 à 12h00.

Nota : Les PPA ayant été consultés seulement le 14 mars 2024 et compte tenu de la période de vacances, l'enquête publique a été reportée du 03/09/24 au 02/10/2024.

- Modalités d'information du public :
 - Presse avant et pendant l'EP : Sud Ouest et Le Résistant
 - Affichage A2 = noir sur fond jaune
 - Site internet de la commune
 - Panneaux lumineux
 - Panneau pocket
 - Bulletin municipal B&C n° 113 page 7 et n° 115 page 12
 - Publicité dans la presse.
 - Affichage A2

- **12-2 - Répartition des tâches :**

- Monsieur Le Maire :
 - Ouverture du registre d'enquête publique.
 - Remise éventuelle sous 15 jours d'un mémoire en réponse au PV (avant le 23/10/24)
 - Attestation d'affichage.
- Commissaire Enquêteur :
 - Paraphe des registres d'enquête publique. mardi 23 avril 2024,
 - Clôture de la période de consultation du public par le CE le 02/10/2024.
 - Remise sous 8 jours du Procès Verbal du déroulement de la période de consultation du public. (avant le 10/10/24)
 - Remise sous 30 jours à compter de la clôture de la consultation du public (avant le 02/11/24) : Le rapport du CE + Dossier d'EP + Registre d'EP,

- + Courriers du public,
- + Procès verbal du déroulement de la consultation,
- + Mémoire en réponse du pétitionnaire.

- 12-3 - Visite des lieux le mardi 23 avril 2024 :

Sous la conduite de :

M Vincent Quennehen, Élu urbanisme 0556729635

Mme Dominique Lemoine, Service Urbanisme

Mme Célia GUAUS, Élu urbanisme

J'ai pu découvrir les particularités de tous les sites concernés par cette révision n°2 du PLU et la situation particulière de l'église St-Jean-Baptiste à St-Sulpice et Cameyrac.

- 12-4 – Réunion le mardi 27 août 2024 :

M Vincent Quennehen, Élu urbanisme 0556729635

Mme Dominique Lemoine, Service Urbanisme, en visioconférence

M André Nèble - DGS

Nous avons abordé les points suivants :

- Accueil du public.
- Affichage A2.
- Publicité dans la presse.
- Situation des parcelles du département.
-

- 12-5 – Organisation de l'EP :

Dossier EP avec avis de la MRAe et des PPA :

- Version d'Arrêt du Conseil Municipal du 5 mars 2024.
- Bilan de la concertation.
- 0 - Procédure
- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'Aménagement et Développement Durable
- 3 - Règlement
- 4 - Annexes
- 5 - Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 6 - Avis du MRAe
- 7 – Avis des PPA

Documents spécifiques à cette EP :

- 8 - Délibération du Conseil Municipal concernant la révision n°2 du PLU de Béchac et Cailleau. – (PJ51)
- 9 - Demande de nomination d'un commissaire enquêteur par la Communes de Beychac et Cailleau - **06 mars 2024** (PJ52-1)

- 10 - Décision n°E24000018/33 du **11 mars 2024** du Tribunal Administratif de Bordeaux, désignant de M Joseph PICO Commissaire Enquêteur Titulaire et M Walter ACCHIARDI suppléant. (PJ53)
- 11 - Arrêté n°2024-101 d'enquête publique de Monsieur Le Maire de la commune de Beychac et Cailleau - **23 mai 2024** (PJ56)
- 12 - TA Extension mission du CE Décision du 28/08/2024 (PJ 53-2)
- 13 - Courriers déposés ou reçus en mairie ou sur site dématérialisé.
 - 14 mars 2024 LRAR Thierry VALLÉE (Dossier PJ 61)
 - 04 juillet 2024 Courrier électronique + dépôt d'un courrier papier de Maître Martin GUERRIN avocat de M Thierry VALLÉE. (PJ 61)
 - 16 avril 2024 Division familiale Péret (PJ 62)
 - 21 septembre 24 Courrier Pierre Mazé et Aurélie Pessey (PJ 64)
 - 28 septembre 24 Indivision Kappelhoff-Lançon (PJ 65)
 - 13 mars 24 Teycheney (PJ 66)
 - 01 octobre 24 Guillaume Bonhoure (PJ 67)
- **13 - Information du public et consultation du dossier d'E.P.**
 - Sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante :
<https://www.beychac-cailleau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>.
 Le dossier complet du projet de révision n°2 du PLU et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées mis en ligne du 03 septembre au 02 octobre 2024.
 - Un dossier d'enquête papier à la disposition du public à l'accueil de la mairie du 3 septembre au 02 octobre 2024.
 - Accueil du public pour les permanences dans la salle du conseil municipal.
 - Le public avait la possibilité de se procurer le dossier gratuitement sur clé USB non fournie ;
 - L'accès au site web pour consultation du dossier de l'E.P. était possible à la Médiathèque qui dispose de 4 postes informatique à l'usage du public :
 - **Dépôt des courriers :**
 - En mairie à l'attention du CE,
 - Par mail à l'adresse suivante :
urbanisme@beychac-cailleau.fr
 - Par voie postale à l'adresse :
 - **Monsieur le Commissaire Enquêteur**
 - Révision N°2 du PLU de la commune de Beychac et Cailleau*
 - 1 route de La Mairie*
 - 33750 Beychac et Cailleau*
- **14 - Calendrier des permanences –**

- Mardi	03 septembre	09h00 à 12h00
- Samedi	14 septembre	09h00 à 12h00
- Vendredi	20 septembre	14h00 à 17h00
- Jeudi	26 septembre	09h00 à 12h00

- **15 - Information du Public :**

- **15-1 Concertation avant l'EP :**

- Dans le cadre d'une concertation ; deux réunions publiques ont été réalisées les mardi 5 avril 2022 et le 26 septembre 2023. Respectivement, 110 et 120 participants ont été comptabilisés.

- La commission « Urbanisme et développement durable » s'est réunie 14 fois.

- Le Conseil Citoyen 3 fois.

- Plusieurs rencontres et entretiens ont été menés avec les acteurs du territoire et notamment : les PPA, les représentants de la profession viticole, le PRTR, le CAUE, les gestionnaires de réseaux.

- **15-2 Bilan de la concertation :**

- Les moyens et supports utilisés pour transmettre l'information ont été multiples (site internet, B&C Mag, page Facebook, presse locale, Panneau Pocket, Intramuros, affichage, etc)

- Le public a pu s'exprimer tout au long de la procédure via le registre papier, l'envoi de courriers ou de courriels ou l'utilisation des moyens informatiques de la Médiathèque.

- Le public a pu échanger directement avec les élus et le bureau d'étude en charge de la révision lors des réunions publiques.

- Au total : 99 observations ont été formulées ; 22 déposées à 2 reprises, 77 observations ont donc été retenues. 20 demandes de classement en zonages urbanisables ont été acceptées du fait de leur compatibilité avec la stratégie communale, le PADD et le cadre réglementaire et législatif.

- **15-3 Affichage réglementaire pour la consultation septembre 2024 :**

L'avis d'Enquête Publique, (PJ n°56-2) a été affiché du vendredi 9 août au 2 octobre 2024, en mairie de Beychac et Cailleau et sur les 6 supports d'affichage de la commune. L'attestation d'affichage accessible en PJ n°56-3.

- **15-4 Publicité dans la presse locale.**

Cette enquête a fait l'objet des publicités suivantes

SUD-OUEST :

- - 16 juin 2024 report enquête publique (PJ n° 57-1)

- - mercredi 14 août 2024 – Pub 1 (PJ n° 57-2)

- - mercredi 11 septembre 2024 - (PJ n° 57-3)

Le Résistant :

- - jeudi 15 août 2024 - (PJ n° 57-4)

- - jeudi 12 septembre 2024 - (PJ n° 57-5)

- **15-5 Consultation sur site internet :**

- Le dossier d'enquête était consultable sur le site de la commune de Beychac et Cailleau à l'adresse :
<https://www.beychac-cailleau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>
Le public pouvait communiquer par voie électronique à l'adresse suivante :
urbanisme@beyvchac-cailleru.fr
- Le public disposait d'un accès gratuit au dossier sur 4 postes informatiques à la Médiathèque de la commune de Beychac et Cailleau :
1 route de la mairie
33750 Beychac et Cailleau
Tél : 0556 729 635

Aucune demande d'utilisation de ces postes informatiques constatée.

De plus, le public pouvait obtenir à ses frais ou gratuitement sur clé USB non fournie, une copie du dossier d'EP auprès du Service de l'Urbanisme de la mairie :

1 route de la mairie
33750 Beychac et Cailleau
Tél : 0556 729 635

• **15-6) Dépôt des avis des intervenants :**

Le public avait la possibilité de déposer des messages à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse mail suivante :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification N°2 du PLU de la commune de Beychac et Cailleau
1 route de La Mairie
33750 Beychac et Cailleau

en veillant à bien identifier l'objet de l'enquête.

Nota :

- *Aucune intervention sur le site de la commune de Beychac et Cailleau constatée durant la période de consultation du public.*
- *5 courriers reçus ou remis avant et pendant la période de consultation du public.*

- 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^{er} 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 100m² + 15 M² 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 m²

Demande le passage en AU des parcelles D 0657 + 0656 + 0655 + 0654 +1997 soit 10106 m²

- 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 1000m² 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 m² 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

- 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

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@beyvchac-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



**- PIECES 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)

- **18 - Remise des courriers, du dossier et des 2 registres d'enquête publique le mercredi 02 octobre 2024:**

Les 2 dossiers d'enquête publique, tenus à la disposition du public durant 30 jours, ont été conservés par le service urbanisme de la commune de Beychac et Cailleau.

Le CE a conservé les 2 registres d'enquête publique et les courriers.

- II -

- Avis MRAe et PPA sur la révision n°2 du PLU de - Beychac et Cailleau -

21 - Historique :

Une demande d'avis aux PPA a été réalisée le 14 mars 2024 et le 9 avril 2024 pour la MRAe suite à une erreur d'interprétation de l'appartenance ou non à la liste des PPA. Pour tenir compte des délais de réponse à 3 mois et de la période estivale, la date de la période de consultation du public a dû être reportée du 03 septembre au 02 octobre 2024. (PJ 52-2)

22 – Projet :

Le projet de modification n°2 du PLU de Beychac et Cailleau propose de :

- Préserver les terres naturelles, agricoles et forestières en appliquant à travers son zonage l'objectif 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.
- Poursuivre le développement économique et commercial en tant que pôle économique d'équilibre de la métropole bordelaise.
- Conforter les deux villages originels de Cailleau et de Beychac, en développant notamment la centralité de Beychac.
- Favoriser le bien être des habitants, en développant les continuités douces, en protégeant les lots de fraîcheur, en augmentant la végétation des tissus urbanisés.
- Protéger le patrimoine bâti, environnemental et paysager local, et encadrer l'aspect des constructions et des clôtures.
- Adapter et diversifier le développement résiduel en adéquation avec l'offre de services locale et le profil de la population.
- Proposer des projets vertueux, en particulier le projet d'habitat écologique à Cailleau.
- Intégrer une gestion renforcée des eaux pluviales et de l'artificialisation des sols ;
- Favoriser le développement d'énergies renouvelables.
- Etc.

- 23 Monuments historiques

- (Annexes 4-1 Liste des Servitudes d'Utilités Publiques)
- **Monuments Historiques** art 132-2

- Arrêté d'extinction du PDA sur le territoire de la commune de Beychac et Cailleau : (PJ 55-0)
- Nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) (PJ 55-4)
- Eglise Saint-Jean-Baptiste de Saint-Sulpice et Cameyrac
- Contact avec Monsieur le Maire de St-Sulpice et Cameyrac.
- Lettre CE du 8 avril 24 au maire de St Sulpice et Cameyrac. (PJ 55-2)
- Réponse mairie de St-Sulpice et Cameyrac. (PJ 55-5)

La commune de Beychac et Cailleau ne dispose pas de Monuments Historiques sur son territoire, mais les Périmètre Délimité des Abords des deux sites classés « monuments historiques » impactent son territoire communal.

- Au Sud, la servitude Périmètre Délimité des Abords de l'ancienne maison noble du Vaquey à Salleboeuf : Servitude classée AC1.
Cette servitude n'est pas concernée par cette révision n°2 du PLU de Beychac et Cailleau.
- Au Nord, par le Périmètre Délimité des Abords de l'Église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac située sur la commune de Saint Sulpice et Cameyrac objet de l'enquête conjointe.

Le **14/09/2020** la Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine, émet un arrêté de suppression du PDA (PJ 55-0) de l'église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac sur le territoire de la commune de Beychac et Cailleau :

Article 1^{er} : Le périmètre délimité des abords de l'Église de Cameyrac à SAINT SULPICE ET CAMEYRAC, inscrite monument historique par arrêté du 21 décembre 1925 susvisé, est créé selon le plan joint en annexe. Le tracé orange encadré de rouge y figurant devient le nouveau périmètre des abords de ce monument historique.

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine, le chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

A ce titre, le Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac est acté et la servitude AC1 correspondante supprimée de la liste des servitudes de la commune de Beychac et Cailleau..

L'église St-Jean-Baptiste de Cameyrac ne figure plus dans la liste des servitudes d'utilité publique rubrique AC1 de la commune de Beychac et Cailleau. (Dossier 4.1.)

Pourtant, le conseil municipal de la commune de Beychac et Cailleau directement concernée, n'a pas été consulté.

Le **31 août 2023**, un courrier (PJ n°55-1) de la préfecture de la Gironde prescrit la consultation du conseil municipal de Beychac et Cailleau à ce sujet et à l'occasion de la modification n°2 du PLU de la commune, ordonne une enquête conjointe.

Le **lundi 29 avril 2024** la délibération du conseil municipal, approuve et complète la procédure de suppression du périmètre délimité des abords et la suppression de la servitude AC1 concernant l'église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac proposée par l'architecte des Bâtiments de France.

Une dernière consultation du Conseil Municipal de Beychac et Cailleau sera sollicitée à ce sujet après l'enquête publique et si ce CM se prononce favorablement le préfet pourra alors statuer définitivement.

24 – MRAe :

- *Courriers de notification adressés le 9 avril 2024 au MRAe :*

- Réponse MRAe le 30 mai 2024

(PJ 57)

Dans sa réponse la MRAe recommande :

- De compléter le rapport concernant les incidences du changement climatique sur la ressource en eau, en prenant en compte les perspectives d'évolution des besoins domestiques, industriels et agricoles.

- De justifier l'hypothèse d'une croissance nulle de 2020 à 2026 ou de mettre en place dans le projet de PLU les moyens réglementaires pour s'assurer du non dépassement de l'objectif défini à 2030 d'un accueil de 135 habitants supplémentaires par rapport à 2020.
- D'explicitier l'objectif de production de logements à échéance du PLU, au regard du projet et des évolutions démographiques (dessalement, habitants supplémentaires) et en tenant compte des possibilités de création de logements par densification, reconquête du parc vacant ou changement d'affectation.
- D'ajouter un indicateur de suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au tableau de bord du PLU.
- De faire apparaître dans le rapport les zones dans lesquelles l'analyse éco-paysagère a conduit à réduire la bande tampon de 50 mètres le long des cours d'eau, et de démontrer que cette réduction n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement, au regard des règles du projet de PLU et de l'occupation des secteurs concernés.
- Recommande de protéger préférentiellement les zones humides dans le règlement du PLU.
Il conviendrait également de démontrer que les mesures de protection sont suffisantes pour préserver le fonctionnement des zones humides identifiées (alimentation, cycle de vie des éventuelles espèces inféodées).
- De préciser les incidences de cette situation de fortes contraintes sur le sujet de l'eau, en tenant compte des effets du changement climatique qui sont susceptibles d'aggraver les tensions.
- D'évaluer les incidences supplémentaires du projet de PLU sur les zones résidentielles situées dans la bande des 300 mètres de part et d'autre de la RN89.
- D'analyser les incidences de la création de la zone AU « centralité de Beychac » sur les activités agricoles environnantes, et le cas échéant, de réétudier ce projet dans le cadre de la démarche ERC.
- De s'assurer que les orientations spécifiées dans l'OAP « agrivoltaïsme » sont compatibles avec les critères définis dans le décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme.

La **MRAe** précise que le dossier s'appuie sur un diagnostic détaillé permettant de comprendre les enjeux et les principales dynamiques du territoire. Il met en avant une démarche permettant de prendre en compte les principales sensibilités du territoire, notamment en évitant les incidences sur le site Natura 2000 *Vallée du Gestas*.

Les consommations d'espace prévues s'inscrivent dans la trajectoire de réduction de 50 % de la loi Climat résilience.

25 – PPA :

Courriers de notification adressés le 14 mars 2024 aux PPA :

- ÉTAT - Préfecture de La Gironde, CDPENAF, - CR Nouvelle Aquitaine, - CD33, - Bordeaux Métropole - Chambre d'Agriculture de la Gironde, - Chambre des Métiers et de l'Artisanat, - CCI 33, - CdC Laurence, - CALI, - ONF, - DIRA, - DREAL Gironde, - DREAL MEE, - DDTM Gironde, - CAUE, - SIAEPA Bonnetan, - SAUR, - SDIS, - SRADDET, - SMEREGREG, - SYSDAU, - INAO Bordeaux, - CIVB, - PLANETE BORDEAUX – SDEEG – Rte – SNIA – CNPF.

- 25-1 SIAEPA le 02.04.2024

Annexes 4.2 Règlement des SUP)

(PJ 60-1)

La SIAEPA fait remarquer que le règlement prescrit pour toutes les OAP un raccordement au réseau d'eau potable :

- Or, une habitation ou une activité économique peut disposer d'une alimentation propre, assurée par exemple par un forage.
- Par ailleurs, il est fait obligation dans le règlement, pour toutes les constructions nouvelles, d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales de toitures, dans l'objectif de réutiliser ces eaux pour l'arrosage, les besoins sanitaires etc.

- **25-2-1 Rte** = demande d'avis du 04/11/2020

(Annexes 4.2 Règlement des SUP)

(PJ 60-2)

Dans sa réponse, le Rte précise les mesures à prendre en compte pour la sécurité et l'exploitation de ses ouvrages et demande l'envoi du dossier révision n°2 du PLU et la mise à jour du dossier « Servitude I4 ».

- **25-2-2 Message Rte** du 14/05/24

Nous avons bien étudié vos documents et nous ne voyons pas de points bloquants, notre avis est donc favorable. Merci de bien vérifier que nous serons consultés pour toutes les demandes de constructions dans votre commune.

- **25-3 SNIA SO** (Service National d'Ingénierie Aéroportuaire) 20/12/22

(Annexe 4.2 Règlement des SUP)

(PJ 60-3)

Le SNIA dans sa réponse du 28/12/20 à la demande d'Avis du 13/10/20 rappelle les 2 servitudes concernées :

- Les servitudes radioélectriques contre les obstacles (PT2) du centre de B&C approuvées par décret du 25/03/1965.
- Les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7)

- **25-4 CNPF** (Centre National de la propriété Forestière)

20/04/24

(PJ 60-4)

Le CNPF demande de ne pas abuser du classement **EBC** (Espace Boisé Classé) ;

- Reproche que le risque incendie ne soit pas pris en compte ;
- Conclut par un avis favorable sous réserve que le risque incendie soit mieux pris en compte.

- **25-5 INaO** (Institut National de l'Origine et de la Qualité) (PJ60-6)

En conclusion, l'INaO déclare que, sous réserve que la ZAE de Cailleau soit supprimée du projet, ou à minima justifiée par un argumentaire étayé et que les OAP des ZAE prévoient le développement d'énergie renouvelables sur toiture et parking l'INaO ne s'opposera pas à ce projet.

- **25-6 B.M.** (Bordeaux Métropole)

(PJ60-7)

B.M. déclare ne pas avoir d'observation particulière à émettre pour cette procédure

- **25-7 CMA** (Chambre des Métiers et de l'Artisanat) (PJ60-8)

La CMA déclare que cette modification n°2 du PLU semble pertinente au regard du zonage retenu à l'exception des remarques dans le texte et émet un avis favorable à ce projet sous réserve de modification des points évoqués dans le corps de la réponse.

- **25-8 SYSDAU** du 11 juin 2024

(PJ60-9)

En synthèse le SYSDAU note que le projet de révision du PLU de Beychac et Cailleau s'inscrit globalement dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT. En cherchant à conforter et renforcer la centralité du village de Beychac, il offre l'opportunité de la création d'un nouveau noyau de commerces et de services au plus près des habitants limitant ainsi les déplacements. Un effort particulier sur la densité des nouvelles opérations devra être recherché aussi bien pour l'habitat que pour l'économie pour poursuivre la progression vers le Zéro Artificialisation Nette. Le SYSDAU donne : un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune Beychac et Cailleau.

- **25-9 Avis de L'ETAT**

(PJ 60-10)

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Accompagnement Territorial a répondu le 5 juin 2024 par un courrier relevant les principaux enjeux du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Beychac et Caillau et demandant de prendre en compte, à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU, les diverses observations formulées dans l'avis ci-joint.

Cet avis analyse les points suivants :

- Rappel des objectifs.
- 1 Les choix d'urbanisme et d'aménagement
 - o 1-1 Evolution démographique
 - o 1-2 Les besoins en logements
 - o 1-3 La consommation des espaces NAF
 - o 1-4 La mobilité durable
- 2 Salubrité publique
 - o 2-1 L'alimentation en eau potable
 - o 2-2 L'assainissement
- 3 Environnement cadre de vie
 - o 3-1 Évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC
 - o 3-2 Le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité.
 - o 3-3 Le patrimoine architectural et paysager protégé au titre de L.151-19 du CU
- 4 Les risques
 - o 4-1 Le risque inondation
 - o 4-2 Risque d'incendies de forêt
- 5 Observations sur le contenu du dossier
 - o 5-1 Rapport de présentation
 - o 5-2 Le règlement
 - o 5-3 Les annexes
 - o 5-4 Numérisation du PLU au standard CNIG

Ce courrier est accompagné des études de risques technologiques concernés par

- Annexe 1 = L'établissement **CIC** - PAC (**P**orter **À** **C**onnaissance) annexe 1
- Annexe 2 = L'entreprise **Tonnellerie Boutes** - PAC annexe 2
- Annexe 3 = **ARS** (Agence Régionale de Santé)
- Annexe 4 = Le **SDIS**

- **25-10 Avis ARS annexe 3 (Agence Régionale de Santé)**

(PJ 60-10-3)

L'avis de l'ARS s'attache à évaluer la prise en compte de la santé dans ce projet d'urbanisme au travers des éléments fournis par le pétitionnaire concernant les déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux,
- Qualité et usage des sols et sous-sols,

- Qualité de l'air,
 - Qualité de l'environnement sonore,
 - Qualité de vie et promotion de la santé.
- **25-11 SDIS** annexe 4 (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde). (PJ 60-10 annexe 6)

Le SDIS rappelle dans sa réponse les mesures générales que doivent comporter les aménagements dans le cadre de la protection contre les incendies avec en pièces jointes :

- Fiches de contrôle des Points d'Eau Incendie PEI
- Liste des codes anomalies
- Annexe « Les voies engins »
- Annexe « Les voies échelles »
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »

Le SDIS déclare en conclusion :

« Mes services restent à votre disposition pour toute question relative à ce dossier ».

- **25-12 SMEGREG** (PJ 60-11)

Après avoir développé la problématique de la gestion de l'eau potable, le SMEGREG conclut par la remarque suivante « *quelle que soit la ou les solutions qui seront mises en œuvre pour trouver les ressources qui alimenteront la commune et les territoires voisins en eau potable, leur mise en œuvre se traduira inéluctablement par une augmentation du prix de l'eau. Les communes membres du SIAEPA de Bonnetan doivent le garder à l'esprit* »

- **25-13 SRADDET** Nouvelle Aquitaine (PJ 60-12)

La Nouvelle Aquitaine par son message du vendredi 15 juin 2024 précise qu'elle ne se prononcera pas sur ce dossier et n'émettra pas d'avis.

- **25-14 Département de la Gironde** 18/06/24 (PJ 60-13)

Direction générale adjointe de la transition écologique et de l'aménagement.
Direction de l'habitat et de l'urbanisme.

Le département de la Gironde formule des remarques sur les différents aspects du dossier de modification n°2 du PLU et conclut par un avis favorable en recommandant la prise en compte des observations formulées.

Une observation complémentaire recommande le maintien de la route du Fileur car la route de Canteloup choisie dans l'OAP de la ZAE de Bos Plan n'est pas adaptée pour supporter le trafic poids lourds.

- **25-15 Syndicat Bordeaux Supérieurs** (PJ 60-14)

Après examen du dossier, le syndicat des Bordeaux Supérieurs donne son accord au vu des évolutions par rapport au projet initial ;

- **25-16 CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) (PJ 60-15)

En conclusion, la CDENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N assorti toutefois de la présente observation sur l'OAP thématique. « La CDENAF prend acte de l'OAP thématique agri-voltaïque et agri-solaires et regrette

cependant que ce document soit insuffisamment précis. »

Un Mémoire en réponse aux avis des PPA (PJ 60-16), de la MRAe, de l'INAO et de la CDPENAF a été produit par le bureau d'étude Relief Urbanisme. Ce mémoire est remarquable, précis et bien documenté.

- III -

- **Modalités de fin d'enquête** -

- 31 - Clôture de l'enquête, du registre et du dossier d'enquête publique :
La clôture de l'enquête et du registre d'enquête a été effectuée par le commissaire enquêteur, le mardi 02 octobre 2024 à 17h00, comme spécifié par l'arrêté du 06/08/2024.
- 32 – PV de la consultation du public :
Le PV de la consultation du public (*pièce jointe n° 67*) a été remis le mardi 08 octobre 2024
 - **Questions du Commissaire Enquêteur en bleu dans le Procès verbal de la consultation du public.**
- 33 – Mémoire en réponse du bureau d'étude Relief Urbanisme. (*pièce jointe n°60-16*)
- 34 – Gestion des documents mis à la disposition du public.
Les registres d'enquête publique ont été remis le mercredi 23 octobre avec le rapport d'enquête à Mme Dominique Lemoine « *Responsable urbanisme* »
-

Le mercredi 23 octobre 2024

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO



- IV -

• **CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR –**

La commune de Beychac et Cailleau est située entre Libourne et Bordeaux. Elle est traversée par RN89, moteur d'attractivité, et dispose de 3 échangeurs 5, 6, 7, nœud stratégique permettant la poursuite des activités existantes et le développement diversifié de l'économie dans les années à venir. Cette situation lui permet de figurer comme un pôle économique d'équilibre de la métropole bordelaise.

C'est une commune dont le PADD s'appuie sur les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, intègre l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience et fixant un objectif de réduction de la consommation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de l'ordre de 50% par rapport aux 10 années précédentes.

A la différence de celui de 2015, le PADD affiche une volonté de ralentir à court terme le développement résidentiel afin de conserver les équilibres locaux et la qualité de vie villageoise des lieux habités. En effet, Beychac et Cailleau forme une campagne périurbaine qui se transforme rapidement, et la commune souhaite encadrer ces transformations pour ne pas dénaturer la vie locale.

Le projet de révision du PLU de Beychac et Cailleau s'inscrit globalement dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT.

En cherchant à conforter et renforcer la centralité du village de Beychac, il offre l'opportunité de la création d'un nouveau noyau de commerces et de services au plus près des habitants limitant ainsi les déplacements. Un effort particulier sur la densité des nouvelles opérations devra être recherché aussi bien pour l'habitat que pour l'économie pour poursuivre la progression vers le zéro artificialisation nette.

Au vu des éléments développés dans le dossier d'étude, des solutions proposées et des résultats de la consultation des PPA, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

À la « **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beychac et Cailleau** » :

Le mercredi 23 octobre 2024

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO



- liste des pièces jointes du n°51 à n°70 –

Cadre juridique concernant cette EP.

- ° PJ n°51 Délibération du Conseil municipal en date du 5 mars 2024. Prescription de modification n°2 du PLU de la commune de B&C ;
- PJ n°52-1 Demande CE le 11 mars 2024.
- PJ n°52-2 Modification dates de l'EP.
- PJ n°53-1 Désignation du CE par le TA
- PJ n°53-2 Extension mission du CE par le TA
- PJ n°54 Déclaration sur l'honneur du CE
- PJ n°56-1 Arrêté 2024-046 23.05.2024.
- PJ n°56-2 Affiche A2 - Avis EP
- PJ n°56-3 Certificat d'affichage
- PJ n°58-2 – Attestations d'affichage
- PJ n°68 – Procès Verbal de la période de consultation du public.
- PJ n°60-16 - Mémoire en réponse au PPA + MRAe de Relief Urbanisme pour le pétitionnaire.
- PJ n°69 - Mémoire en réponse de Relief Urbanisme au PV de synthèse du CE.

PDA

- PJ n°55-1 PDA Courrier du Préfet de 31/08/23
- PJ n°55-2 PDA Lettre CE à Saint Sulpice et Cameyrac (SS&C) du 08/04/24
- PJ n°55-3 PDA Plan 2020 Eglise de Cameyrac.
- PJ n°55-4 PDA Plan Eglise de Cameyrac 2023.
- PJ n°55-5 PDA Avis Maire SS&C 15/04/24. 2023.
- PJ n°55-6 PDA Rép 25/07/23 Mairie SS&C=Extinction PDA AC1
- PJ n°55-7 PDA DCM 18/04/24 extinction SUP AC1 de l'Eglise de Cameyrac.

PRESSE

- PJ n°57-1 SO Report dates EP 15/06/24
- PJ n°57-2 SO Pub 1 B&C 14/08/24
- PJ n°57-3 SO Pub 2 B&C 11/09/24
- PJ n°57-4 Le Résistant 15/08/24
- PJ n°57-5 Le Résistant 12/09/24

MRAe

- PJ n°59 – Réponses MRAe

PPA

- PJ n°60-1 PPA SIAEPA 02.04.2024
- PJ n°60-2-1 PPA 04/11/20 Rte
- PJ n°60-2-2 PPA 14/05/24 Rte
- PJ n°60-3 PPA SNIA
- PJ n°60-4 PPA CNPF 26.04.2024
- PJ n°60-6 PPA INAO
- PJ n°60-7 PPA Bordeaux Métropole
- PJ n°60-8 PPA Chambre Métiers Artisanat
- PJ n°60-9 PPA SYSDAU

- PJ n°60-10 Avis de l'État
- PJ n°60-11 SMEGREG
- PJ n°60-12 SRADET nouvelle Aquitaine
- PJ n°60-13 Département 33
- PJ n°60-14 Syndicat Bordeaux Supérieur
- PJ n°60-15 CDPNAF
- PJ n°60-16 Mémoire PPA Relief Urbanisme

Courriers du public

- PJ n°61 Dossier Vallee B&C
- PJ n°62 Péret 2024-04-19.
- PJ n°63 Dossier DESBREST
- PJ n°64 Pierre MAZÉ + Aurellie PESSEY
- PJ n°65 Indivision KAPPELHOFF-LANÇON
- PJ n°66 réponse à TEYCHENEY
- PJ n°67 Guillaume BONHOURE

• VI –

- Enquête conjointe :

- Suppression des Périmètres Délimités des Abords de l'Église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac sur le territoire de la commune de Beychac et Cailleau.

- **Monuments Historiques**

La commune de Beychac et Cailleau ne dispose pas de monument historique sur son territoire, mais les périmètres de protection de deux sites classés « monuments historiques » impactent son territoire communal :

- Au Sud, la servitude de Périmètre Délimitée des Abords de l'ancienne maison noble du Vaquey à Salleboeuf : classée AC1.

Cette servitude n'est pas concernée par la révision n°2 du PLU de Beychac et Cailleau ni par l'enquête publique conjointe concernant la PDA de l'église Saint-Jean-Baptiste à Cameyrac.

- Au Nord, la zone du Périmètre Délimitée des Abords de l'Église Saint-Jean-Baptiste de Cameyrac située sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice et Cameyrac mais impactant le territoire de la commune de Beychac et Cailleau.

Le **14 septembre 2020** la Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine, émet un arrêté de suppression du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Jean-Baptiste de Saint-Sulpice et Cameyrac sur le territoire de Beychac et Cailleau.

Article 1^{er} : Le périmètre délimité des abords de l'Église de Cameyrac à SAINT SULPICE ET CAMEYRAC, inscrite monument historique par arrêté du 21 décembre 1925 susvisé, est créé selon le plan joint en annexe. Le tracé orange encadré de rouge y figurant devient le nouveau périmètre des abords de ce monument historique.

Article 2 : Le secrétaire général pour les affaires régionales de Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine, le chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

A ce titre, le Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Jean-Baptiste de Saint-Sulpice et Cameyrac est acté et la servitude AC1 correspondante, supprimée de la liste des servitudes de la commune de Beychac et Cailleau..

L'église St-Jean-Baptiste de Cameyrac ne figure plus dans la liste des servitudes d'utilité publique rubrique AC1 de la commune de Beychac et Cailleau. (Dossier 4.1.)

Pourtant, le conseil municipal de la commune de Beychac et Cailleau concerné, n'a pas été consulté.

Le **31 août 2023**, un courrier (PJ n°55-1) de la préfecture de la Gironde prescrit la consultation du conseil municipal de Beychac et Cailleau à ce sujet et à l'occasion de la modification n°2 du PLU de la commune ordonne une enquête conjointe.

La délibération du conseil municipal, du lundi 29 avril 2024, approuve et complète la procédure pour la suppression du PDA et la suppression de la servitude AC1 de l'église Saint Jean-Baptiste de Saint-Sulpice et Cameyrac proposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Une dernière consultation, du Conseil Municipal de Beychac et Cailleau, sera sollicitée à ce sujet après l'enquête publique et si ce CM se prononce favorablement le préfet pourra alors statuer définitivement.