

Révision du P.O.S. en P.L.U. de SAINT GERMAIN D'ESTEUIL

Enquête publique - Décisions prises lors de la réunion du 1^{er} mars 2011

N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis de la municipalité et de l'équipe d'études	Avis du Groupe de Travail	Documents modifiés
Observations portant sur l'enregistrement de la consultation du dossier d'enquête et de la lecture qui en est faite.						
2	M. LIEUTEAU	Constate le classement de sa parcelle D1476	Pas de commentaire	No commentaire		
4	M et Mme Gomez	Constatent qu'une partie de la parcelle 973 à Dartrat est couverte par la zone Nh.	Pas de commentaire	En effet, le PLU ne permet de construire qu'une maison sur le terrain en fonction de la capacité du réseau. Il n'y pas de volonté de la municipalité de renforcer le réseau de ce hameau.		
5	M et Mme MONDON	Constatent que les parcelles D44, 45, 46, 47 et 48 situées au lieu dit Barbannes sont en zones UB	Pas de commentaire	L'avis de l'Etat demande qu'il soit démonter qu'il n'y pas d'incidence à construire dans ce secteur à proximité de Natura 2000 (incidence du rejet des eaux pluviales et de l'assainissement individuel. La réponse est donc conditionnée. Cependant, les parcelles supportent une construction à usage d'habitation. Choix		
14	Mme TOURON	Souhaite connaître les conditions de surface s'appliquant en cas de demande de PC aux parcelles EN 677, 684, 692, 2074, situées qi lieu dit Liard en zone UB	Pas de commentaire En cas de demande de PC les surfaces minimales de parcelles sont fixées en application du Schéma directeur d'assainissement annexé au règlement d'urbanisme			
17	M. BRAEM	Acte le classement en zone N de la parcelle F1035 au lieu dit Argouey	Pas de commentaire			
18 et 22	M.et Mme CRUCHON Alain	Constatent que le Parcelle C440 située à Malchaussée est constructible. Souhaite que les parcelles C660, 661 398 et 39*0 situées à Miqueu Ouest soient classées en zone UB afin de permettre la construction de dépendances, ces terrains ayant un accès commun à partir de la route de Miqueu	Pas de commentaire La possibilité d'ériger de petites dépendances à caractère domestique dépend du détail du projet, prendre contact avec le service urbanisme.	Qu'est-ce que le signataire entend par dépendances ? Garage, piscines, abris de jardin, annexes à la construction principale ? Le zonage proposé N autorise les garage, piscines, abris de jardin, annexes à la construction principale mais pas de nouvelle construction d'habitation. Avis défavorable à la demande		

19	Mme MAGNA	Constate que les parcelles A830, 831, 1140 et B06 situées au lieu dit Grand Boyentran sont en zone agricole.	Pas de commentaire			
27	M. GARBAY	Constate que son projet de construction (?) s'implante en zone UB	Pas de commentaire	Idem obs 5 proximité de Natura 2000 et incidences Choix		
28	M. LANUC	Constate que les parcelles D1542 située au lieu dit le moulin Rompu est située en zone UB	Pas de commentaire			
34	M. COYCO	Constate que la parcelle n°690 et la partie de la parcelle 689 situées à Miqueu Ouest sont classées en zone UB	Pas de commentaire			
35	Mme MARTIN	Constate que la parcelle 401 et en partie les parcelles 402, 403 et 404 situées à Miqueu sont classées en zone UB	Pas de commentaire			
41	Mme RAYMOND	A consulté le dossier de PLU	Pas de commentaire			
49	Mme BURZACCHI	Constate que les parcelles 442, 443 et 1948(?) situées au lieu dit Miqueu Malchaussée sont classées en zone UB.	Pas de commentaire			
50	Mme CHAPELLEN-SAUVAGE	Constate que les parcelles 9, 10, 13, 14, 18 au lieu dit Terres Noires permettent la construction d'une RPA et que les parcelles n°637 et 638 sont constructibles.	Pas de commentaire			
51	Mme TOMASSONI	Constate que les parcelles A863 et A866 situées à Boyentran Sud sont constructibles.	Pas de commentaire	Idem obs 5 et 27 proximité de Natura 2000 et incidences De plus, il s'agit d'une extension le long de la voie. Choix		
55	M. RAMAT	Constate que sa parcelle n°1544 située au Moulin Rompu est classée en zone UB donc constructible.	Pas de commentaire			
65	M. FOURNAS	A pris connaissance du dossier, pas d'observation particulière	Pas de commentaire			
70	M. LUCEYRAN	Constate que les parcelles E1 et E2 sont en zone 1AU.	Pas de commentaire			
Observations portant sur une demande de constructibilité motivée par une raison particulière						
Remarque :						
- La détermination des limites de zones est effectuée à partir des considérations générales. Sous réserve d'instruction, la spécificité de certains cas particuliers devrait conduire à l'adaptation du zonage.						
- Les requêtes en constructibilités justifiées par des enjeux personnels ou familiaux devraient faire l'objet d'une attention particulière et d'une éventuelle priorité découlant de l'instruction des dossiers.						
6	M. MERLET	Souhaite que les parcelles 1014 et 1010 situées au lieu dit Peyres soient rendues constructibles en raison d'implantation passée de locaux à usage d'habitation	Demande à instruire	Avis défavorable : Même si le hameau de Peyre regroupe des constructions à usage d'habitation et vue l'implantation récente d'une	Il s'agit d'un hameau à ne pas conforter	

		(fondations et parties de murs encore visibles)		<p>construction neuve (siège d'exploitation), il est difficile de permettre l'implantation d'une nouvelle construction compte tenu de la capacité des réseaux et sans renforcement de ces réseaux.</p> <p>De plus, dans ce secteur une extension de construction existante est autorisée.</p> <p>De plus, la bâtisse dont parle le demandeur n'existe plus.</p> <p>Enfin, il n'est pas souhaitable au regard des principes de la loi de développer ce secteur afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.</p>		
7	M. FABIEN	Constate que le contour de la zone UB traverse ses parcelles C135 et 136 situées au lieu dit Vieille Lande	Parcelles traversées par une limite de zone, cas à examiner au regard des projets envisagées.	<p>La moitié des parcelles permettent la constructibilité (UB) et à l'intérieur des panneaux d'agglomération.</p> <p>Avis défavorable au classement de l'ensemble des parcelles en zone UB</p>		
21	M. PERIER-DEJEANS	Souhaite que la totalité de la parcelle D1857 située 3 chemin de Manizan soit en zone UB afin de lui permettre la construction d'un dépendance (Garage)	<p>Sous réserve d'instruction de la demande de permis de construire,</p> <p>Avis favorable à la construction d'une dépendance.</p>	<p>Avis défavorable à la demande de rendre constructible l'intégralité de la parcelle D1857 afin d'éviter les constructions en second rang dans ce secteur</p> <p>Il reste presque 35m entre la construction principale et la limite de la zone UB, le demandeur peut facilement construire un garage.</p>		
38 + Annexe 4	M. CRUCHON Michel	<p>- Souhaite que la parcelle 2176 au lieu dit Trois Lagunes, achetée à la commune comme terrain constructible fractionnée en zone UB et N demeure constructible dans sa totalité par classement de l'ensemble en zone UB,</p> <p>- Souhaite que la parcelle 369 faisant partie du terrain initial constructible soit aussi classée en zone UB</p>	<p>Des corrections à apporter au zonage détectables sur le plan ont été confirmées par l'examen des lieux en compagnie de M. le Maire et M. PARGADE conseiller municipal</p> <p>Avis Favorable</p>	<p>Avis défavorable : Dans le POS, la parcelle n°2176 n'est pas en zone constructible.</p> <p>Un CU de moins de 18 mois positif existe-il, J'en doute.</p> <p>La parcelle est boisée (EBC) et constitue une limite naturelle à l'extension de l'urbanisme.</p> <p>Avis favorable pour la parcelle 369</p>		

45	Mme SAUVARIN	Souhaiterait que le parcelle D917 située au lieu dit Fronsac soit rendue constructible compte tenu de l'existence d'une ancienne bâtisse (Nicolas Caussan) d'un accès par la route et de raccordement EDF-GDF)	L'existence d'une ancienne bâtisse devrait offrir des possibilités de restauration Prendre contact avec le service de l'urbanisme de la commune.	Avis défavorable : parcelle non bâtie, entre deux constructions en milieu naturel et agricole Capacité des réseaux insuffisante Va à l'encontre du principe d'économie de l'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.		
61	Mme CAHIER	Constate que les parcelles F2740 et 2741 situées au lieu dit Lagune sud sont classées en zone N alors que précédemment elles étaient constructibles parce qu'en zone NB, indique qu'elle a pour son usage personnel un projet de construction sur la parcelle F2741.	La signataire déclare que la construction prévue sur la parcelle F2741 lui est destinée, dossier à instruire.	Avis défavorable : Avec la loi SRU et les PLU, les zones NB (naturelles constructibles) disparaissent. Compte tenu de la capacité des réseaux Lagune n'a pas été retenue en zone Urbaine. Enfin, il n'est pas souhaitable au regard des principes de la loi (gestion économe de l'espace) de développer ce secteur		
69 +An nex e 8	Mme SABOURDIN et Mme FONTAN	Courrier portant sur la parcelle F981 située au lieu dit Dartrat et souhaitent avoir plus de précisions sur les chênes verts protégés	La requête porte sur une demande de modification du tracé du zonage traversant leur parcelle afin d'autoriser la réalisation de leur projet d'aménagement Avis favorable sous réserve d'instruction.	Le repérage des chênes indiquent l'intérêt de ces derniers comme patrimoine commun paysager. L'intension est de les préserver. Toutes constructions, travaux devront éviter des les endommager ou de les détruire.		
29	M. CHAPELLAN	Souhaite qu'en raison de besoins familiaux urgents : - la parcelle 69 située à Lucbeil soit rattachée à la zone UB compte tenu de sa mitoyenneté avec cette zone et des parcelles construites, - la parcelle E515 située au lieu dit Laroza puisse être rendue constructible.	Requête présentée comme correspondant à des besoins familiaux	- parcelle 69 : à proximité immédiate d'un siège d'exploitation, Possibilité alignement sur la zone UB de l'autre côté de la route - Avis défavorable parcelle 515 (Laroza) : groupement de construction en discontinuité du secteur de Liard-Pillet. Réseaux insuffisants, Va à l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles.		

31	Mme DEMARCHI	Souhaite que les parcelles 1267 et 1268 situées à Guibeau soient rendues constructibles pour répondre à des besoins familiaux.	Requête présentée comme correspondant à des besoins familiaux	<p>Avis défavorable construction en discontinuité du secteur de Guibeau. Proximité d'une autre construction qui n'a aucun lien avec l'activité agricole : il s'agit de mitage</p> <p>Réseaux insuffisants,</p> <p>Va à l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. Insuffisance des réseaux</p>		
52	Mme GOURDIAL	Souhaite que le terrain constitué par les parcelles E522 et 2015 situé au lieu dit Laroza soit constructible. Le terrain possède un compteur d'eau et le réseau de distribution d'électricité à proximité, souligne que les parcelles mitoyennes sont constructibles et qu'elle dispose d'un droit de passage (parcelle 2015) désenclavant la parcelle 522. Insiste sur son projet de construire une maison liée à des raisons professionnelles et familiales.	Souhaitant pouvoir construire sur la parcelle 522 pour des raisons professionnelles et familiales la conduisant à revenir en France. Compte tenu de l'urbanisation du lieu et d'un droit de passage (parcelle 2015) désenclavant la parcelle visée, une réponse favorable sous réserve d'instruction de la demande.	<p>Avis défavorable Parcelle en second rang, actuellement parcelle boisée.</p> <p>Réseaux insuffisants,</p>		
78	M.NOAILLES	Précise que sa requête présentée par courrier joint en annexe 12 au registre d'enquête est destinée à assurer des projets familiaux nécessitant de construire au minimum sur les parcelles B171 et 172 situées au lieu dit le Bois de Guiot.	Requête présentée comme correspondant à des besoins familiaux	<p>Avis défavorable : Hors zone urbaine, réseaux en capacité insuffisante A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles.</p>		
<p>Observations portant sur une demande de classement en zone constructible de terrain mono ou multi-parcellaire L'ensemble des requêtes avancent des arguments sans doute justifiés par l'existence de nombreuses constructions existantes héritées du Pos et par des logiques de valorisation patrimoniale. Une évaluation chiffrée serait à mener, mais en première approximation, l'ensemble des demandes de constructibilité paraissent représenter une augmentation de la superficie constructible incompatible avec un développement raisonné basé sur le PADD arrêté.</p>						
23.3 57a Ann exe 16.3	Mme LIQUARD Mme GIRARDEAU	Demande de classement de la parcelle C410 à Miqueu en zone constructible	<p>Remarque sur parcelle C410 : ces trois observations portent sur une demande de classement en zone constructible de la parcelle C410. Cette requête conduit à considérer un périmètre délimité au nord par un chemin rural, à l'Est par la RD4 et comportant les 3 secteurs.</p> <p>Le secteur Est développé le long de la RD4 est classé en UB. Il se compose de 21 parcelles d'importance variée sur lesquelles 11 constructions existantes ont été repérées sur le plan général. D'après</p>	<p>Avis défavorable : La parcelle C410 représente une superficie de 2,75Ha Même si Miqueu sera raccordé à l'assainissement collectif, l'urbanisation d'une telle superficie remet en cause d'économie générale du projet. De plus, je m'étonne que Mme Liquard qui est aussi une professionnelle de l'urbanisme pose une telle superficie sans penser à la desserte de la parcelle qui est au-delà du second rang des constructions le long de la RD4et</p>		

			<p>le plan de zonage, ces constructions occupent plus de 90% de la surface constructible de ce secteur.</p> <p>Le secteur médian orienté Nord-Sud classé en N est constitué également de 21 parcelles, il ne comporte aucune construction, certaines parcelles étant traversées par la limite de la zone UB qui sépare ce secteur du secteur Est.</p> <p>Le secteur Ouest classé en N est totalement couvert par la parcelle C410. Ce secteur a une superficie représentant plus de 80% de la superficie totale des deux précédents secteurs (évaluation sur plan). Aucune construction n'y est décelable sur les documents graphiques figurant au dossier d'enquête.</p> <p>La parcelle C410 sort du champ des orientations d'urbanisation retenue par le PADD, la rendre constructible constituerait un précédent remettant en cause les options structurant le PADD</p> <p>Avis très réservé</p>	<p>sans continuité avec l'urbanisation existante.</p> <p>De plus, l'accès par un chemin rural est limité est nécessiterait classement en chemin communal pour permettre son élargissement ainsi d'un aménagement de sécurité à son intersection avec la RD4.</p> <p>L'investissement public paraît important pour répondre à une demande qui n'est pas dans la continuité du hameau de Miqueu</p>		
1	M. NOYRE	Souhaiterait que les parcelles C475 et 476 situées au lieu dit Mouniques soient en zone constructibles	?	<p>Avis défavorable :</p> <p>Urbanisation linéaire le long de la RD4</p> <p>Hors agglomération : sortie interdite sur la départementale</p> <p>A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles.</p> <p>Les parcelles se trouvent de l'autre côté de la RD4, dans l'un des boisements les plus importants de la commune.</p> <p>En discontinuité avec l'urbanisation sur ce côté de la RD4</p>		
3	Mme PIRES	Souhaite que la parcelle B493 et 507 au lieu dit Lagune Nord soient en zone constructible compte tenu de la proximité des réseaux communaux desservant la zone.	?	<p>Avis défavorable à la demande</p> <p>Parcelles de l'autre côté de l'urbanisation (Gay)</p> <p>Terroire AOC</p> <p>En discontinuité avec l'urbanisation de ce côté de la route des Marceaux</p> <p>A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles.</p>		

8	M POUYTEAU	Regrette le rejet de sa requête de rendre constructible sa parcelle E1767 situé au Petit Font Bardin	?	Avis défavorable à la demande : Hameau hors zone urbaine Réseaux insuffisants		
9	M. SOULES	Souhaite que les parcelles D1479 et 1481 situées à La Brignole soient rendues constructibles par rattachement à la zone UB toute proche.	?	Avis défavorable à la demande : Extension linéaire le long de la RD En zone agricole et naturelle Il faut arrêter de développer Guibeau de façon linéaire		
10	M. FONTEYRAUD	Souhaite que ses parcelles E580 et 581 au lieu dit Pillet soient rattachées à la zone UB toute proche compte tenu qu'elles se trouvent en dehors de la zone boisée.	?	Avis défavorable à la demande : En discontinuité avec la zone UB de Pillet Extension linéaire le long de la route de Liard A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. Capacité des réseaux		
12	M. et Mme LANDRY	Souhaitent que leurs parcelles situées à Saint Gaux Sud constituant un tout soient rendus constructibles compte tenu de la proximité de Cantegric et Lepouyau..	?	Avis défavorable à la demande : Discontinuité Secteur agricole et espaces naturels Réseaux insuffisants		
13 + 67	Mme CAUSSAN Epouse MONGE	Souhaite que : - le terrain situé à Lescardan (A447 et 448) soit rendu constructible compte tenu de son état d'inculture actuel, de la proximité d'habitations et de la configuration du relief quant au ruissellement des eaux. - la classification en terrain constructibles des lieux dits Pastouret et Cap de Redonne compte tenu de la continuité d'habitation et leur situation le long d'une voie de circulation ainsi que de l'existence des réseaux communaux.	?	Avis défavorable parcelles A447 et 448 En zone Agricole A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles. Mitage (présence d'un hameau sur Ordonnac) Capacité des réseaux Avis défavorable à la seconde partie de la demande. En zone Agricole (AOC) A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles. Capacité des réseaux		
15	M. BISSIRIEX	Souhaite que sa parcelle 1499 au lieu dit Les Brignoles soit rendue constructibles compte tenu de sa mitoyenneté avec deux parcelles construites.	?	Avis défavorable à la demande Dans la coupure d'urbanisation, parcelle boisée Extension le long de la RD		

20 Et 72	M. COCUREAU	Souhaite que les parcelles E603, 608 et 609 au lieu dit Pilet entourées de terrains construits ou constructibles soient rendues constructibles compte tenu de la proximité des réseaux.	?	Avis défavorable En zone Agricole et Naturelle A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles. Accès et desserte par les réseaux Problème d'accès : l'accès à la parcelle se fait par une voie privée communale (Passe)		
24	M. AUDY	Demande que les parcelles E541, 542 et 2333 situées à Laroza soient rendues constructibles, S'engage à alimenter en électricité et téléphone le terrain étant déjà alimenté en eau	?	Avis défavorable à la demande : En zone Naturelle A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones naturelles. Accès et desserte par les réseaux		
32	Mme SCHLAUDER	S'étonne que les parcelles D1496, 1497 et 1498 soit inconstructibles alors qu'elles sont mitoyennes de parcelles construites et situées dans un ensemble urbanisés le long de la route de Vertheuil..	?	Idem obs15 Avis défavorable à la demande Dans la coupure d'urbanisation, parcelle boisée Extension le long de la RD		
33	M. GARDINETTI	demande que les parcelles E998, 999, 1000 et E2202 et 2205 situées à Cuquet soient rendues constructibles en tout ou partie compte tenu de l'urbanisation existantes ou des habitations attenantes	?	Avis défavorable à la demande : Extension linéaire contraire à la loi E998, 999, 1000 : Parcelles en vigne zone agricole A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles Compromettrait l'activité agricole dans ce secteur (1,66 Ha) E2202 et 2205 en dehors des zones urbaines Capacité des réseaux insuffisante		
36	Mme ROUX	Souhaite que les parcelles E382 et 383 au lieu dit Cuquet soient rendues constructibles compte tenu de l'urbanisation et des constructions existant à proximité immédiate, Souligne que les constructions existantes au carrefour route de Liard / route du Cuquet constituent un véritable hameau	?	Avis défavorable à la demande En zone Agricole (vigne) Compromettrait l'activité agricole dans ce secteur Il ne s'agit pas d'un hameau mais d'une urbanisation linéaire contraire au principe de densification et d'économie de l'espace.		
37	M. BRUN	Souhaite que les parcelles C553 et 554 au lieu dit Artiguillon Nord et jouxtant la zone UB soient rattachées à celle-ci compte tenu de l'état de friche des terrains et de leur délimitation par un chemin communal.	?	Avis défavorable à la demande En second rang de la zone Urbaine, Extension nécessaire des réseaux		

46	M. THOMAS	Souhaite que les parcelles E634 et 635 au lieu dit Liard deviennent constructibles pour réaliser un projet destiné à ses enfants.	En zone 1AU, seront autorisées les opérations globales d'aménagement à vocation d'habitation à condition de répondre à 4 conditions précisées à l'alinéa 3 de l'article 1AU2	Les parcelles sont en 1AU. Le projet du demandeur devra : - respecter l'orientation d'aménagement définie dans ce secteur - préserver les chênes identifiés par l'astérisque n°19 Le projet de la maison des séniors est remis en cause : si le projet n'est pas maintenu, pas de possibilité de maintenir la zone en 1AU		
47	Mme THOMAS	Souhaite que les parcelles E19, 20, 21, 27 et 29 situées à Lucbeil deviennent constructibles.	?	Les parcelles 20 et 21 sont en zone UB. Les parcelles 19, 27 et 29 sont en zone 1AU. Le ou les projets du demandeur devront : - respecter l'orientation d'aménagement définie dans ce secteur - préserver les chênes identifiés par l'astérisque n°19 Le projet de la maison des séniors est remis en cause : si le projet n'est pas maintenu, pas de possibilité de maintenir la zone en 1AU	Avis défavorable	
48	Mme SEGUIN	Souhaite que les parcelles 1704 et 1705 situées à Fontaine de Buc soient rendues constructibles.	?	Avis défavorable à la demande : En zone agricole A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles.		
53 et annexe 17	M. FROUGIER	Constate que les parcelles 173, 174 et 177 situées au lieu dit Bois de Guiot sont intégrées à un secteur Espace Boisé Classé (EBC) alors qu'elles étaient précédemment en zone agricole. Il souhaite qu'elles soient rendues constructibles compte tenu de l'existence des réseaux et des constructions (parcelles 106 et 180) jouxtant ces parcelles.	L'annexe17 (courrier du 29/10/2010) a été enregistré et associé à l'observation n°53 car il reprend des observations exprimées oralement lors de la permanence du 16/10/2010. Sur le plan de zonage les parcelles B173, 174, 177 apparaissent comme une excroissance d'un secteur Espace Boisé Classé occupant une superficie significative en zone A. La visite sur les lieux m'a permis de constater une arborescence ne présentant pas d'intérêt particulier et clairsemée en bordure de route ainsi que l'existence d'un mur d'enceinte isolant les parcelles visées de l'ensemble de l'espace arboré à	Avis favorable pour suppression de l'EBC et maintien en zone A		

			protéger. Avis favorable pour le rattachement de ces parcelles à la zone A qui les environne.			
54	Mme DEJEANS	Désirerait que sa parcelle n°1680 située au Bois du Boustey devienne constructible.	?	Avis défavorable à la demande urbanisation linéaire au delà de la limite de l'agglomération Question de limite de l'agglomération d'Artiguillon Virage dangereux contraire au principe de densification et d'économie de l'espace.		
58	M. COIFFARD et Mme POMMIER	Souhaite que 3000 m2 de leur parcelle F2208 (Lagune) soit rendue constructible.	?	Avis défavorable : Avec la loi SRU et les PLU, les zones NB (naturelles constructibles) disparaissent. Compte tenu de la capacité des réseaux Lagune n'a pas été retenue en zone Urbaine. A étudier dans la cadre d'une révision ultérieure du PLU		
60	M. CHAPELAN	Souhaiterait que les parcelles suivantes deviennent constructibles : - 763 cuquet - F686, 697, 698 à Lagune longue, - F2685 et 2687 à Saint Gaux	?	- 763 cuquet : Avis défavorable Non desserte par les réseaux urbanisation contraire au principe de densification et d'économie de l'espace et non préservation des espaces naturels - F686, 697, 698 à Lagune longue : Avis défavorable Espace boisé, zone rouge PPRIF, capacité des réseaux insuffisante - F2685 et 2687 à Saint Gaux : Avis défavorable Avec la loi SRU et les PLU, les zones NB (naturelles constructibles) disparaissent. Compte tenu de la capacité des réseaux n'a pas été retenue en zone Urbaine. A étudier dans la cadre d'une révision ultérieure du PLU		

62	M. PARGADE	<p>Constate qu'une partie des parcelles E1672, 1675, 1676, 1677 situées au lieu dit La richarde est classée en zone constructible.</p> <p>Demande la constructibilité totale pour ces parcelles afin de permettre la réalisation d'un projet de 3 constructions ayant une sortie commune sur la RD204.</p>	<p>Le projet de 3 constructions paraissant présenter l'intérêt de limiter le nombre d'accès à la voie départementale 204, à examiner en regard des possibilités du projet de PLU.</p>	<p>La superficie de ces parcelles représente plus de 4500m2 et donc de faire bien plus de 3 constructions.</p> <p>La volonté était de ne pas construire en second rang afin de préserver une activité agricole à l'arrière des constructions</p> <p>La façade est constructible sur 1166m2.</p> <p>La solution de l'accès commun est une bonne idée.</p> <p>Avis défavorable.</p>		
63 et 73	M. DESJEAN	<p>63 : demande de rendre constructibles les parcelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - E373 située à Artiguillon –Liard - F169, 164 et 165 à Saint Gaux Nord, - F347 Saint Gaux Sud <p>73 : Souhaite que</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle E373 au lieu dit Lagune longue ne soit pas classée en Espace Boisé Classé. 	<p>Le plan de zonage ne mentionne pas d'Espace Boisé Classé à la Lagune Longue</p>	<p>E373 situées à Artiguillon –Liard :</p> <p>Avis défavorable.</p> <p>Dans la coupure d'urbanisation entre Artiguillon et Liard urbanisation contraire au principe de densification et d'économie de l'espace et non préservation des espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - F169, 164 et 165 à Saint Gaux Nord, - F347 Saint Gaux Sud <p>Avis défavorable.</p> <p>Avec la loi SRU et les PLU, les zones NB (naturelles constructibles) disparaissent.</p> <p>Compte tenu de la capacité des réseaux Saint Gaux n'a pas été retenue en zone Urbaine.</p>	<p>Présence d'un bâtiment agricole à proximité immédiate et d'une exploitation agricole</p> <p>Avis défavorable</p>	
71	M. GOMBEAU	<p>Regrette que les parcelles 7, 8, 9 situées au lieu dit le Roudey n'aient pas fait l'objet d'un classement en zone UB conformément à une prévision énoncée lors de la dernière révision du POS.</p>	<p>L'élaboration du PLU est effectuée dans un contexte législatif et sociétal nouveau. Une prévision de classement des parcelles en zone UB énoncées lors de la dernière révision du POS ne peut être opposée au PLU</p>	<p>Avis défavorable à la demande Zone viticole</p> <p>urbanisation linéaire contraire au principe de densification et d'économie de l'espace et non préservation des espaces agricoles</p>		

75	M. HERTMANNI	Souhaiterait que la parcelle 384 au lieu dit le Cuquet (les trois Lagunes) soit rendue constructibles compte tenu de la proximité des constructions existantes.	?	Avis défavorable à la demande urbanisation linéaire contraire au principe de densification et d'économie de l'espace Il ne s'agit pas d'un hameau mais d'une urbanisation linéaire contraire au principe de densification et d'économie de l'espace.		
76 et annexe 13	Mlle VIDEAU	Souhaiterait que les parcelles référencées sur son courrier soient déclarées terrains constructibles notamment celles situées au lieu dit Martibeau et Malchaussée - Martibeau A31, 32, 33, 1248 - Malchaussé D445 - Lapeyre D684, 685, 1754, 1755 - Lardilez Nord D 693, 693	?	- Martibeau A31, 32, 33, 1248 : avis défavorable urbanisation linéaire une partie de la parcelle 32 est en zone UB - Malchaussé D445 : Avis favorable pour une profondeur de 30 à 35m - Lapeyre D684, 685, 1754, 1755 avis défavorable : urbanisation linéaire - Lardilez Nord D 693, 693 avis défavorable		
80 et annexe 11	M. FAURE-ROUX	Souhaiterait que soient rendues constructibles les parcelles suivantes : - Pruzan, parcelles F131, 132, 133 - Lagune Sud, parcelle E2345, - Saint Gaux Sud, F344, 345, 346, 349, 354, 355, 356, 357, 358, 365, 366, 370 - Cantegric, F370, 371, 373, 399, 400 - Saint Gaux Sud, F2589, 2679, 2698, 2699 Saint Gaux Nord, F155, 156		- Lagune Sud, parcelle E2345, avis défavorable interdiction de sortie sur la RD1215 avis défavorable global fermage sur les terrains demandés		
81	Mme CHAPELLAN	Souhaiterait que soit rendue constructible la parcelle 58 à Liard Ouest entre une parcelle constructible et un groupe de constructions existantes.	Présente une demande relative à une parcelle située entre une parcelle constructible et un groupe de constructions existante, cas particulier à examiner favorablement sous réserve de compatibilité avec les objectifs du PLU	avis défavorable Le long de la RD1215 En dehors des panneaux d'agglomération Urbanisation linéaire Application de l'article L.111-1-4 : recul des constructions par rapport à la RD1215		

82	Mme DESCUDET	Attire l'attention sur la parcelle (C511) située au lieu dit Mouniques achetée constructible en 1981 et classée en zone N dans le PLU soumis à enquête.	Le PLU étant destiné à réactualiser les règles de gestion de l'occupation des sols une constructibilité liée à l'ancien POS ne peut être opposé au PLU soumis à enquête publique.	Avis défavorable : Urbanisation linéaire le long de la RD4 A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. Les parcelles se trouvent de l'autre coté de la RD4, dans l'un des boisements les plus importants de la commune. Cf. observation n°1		
83 et annexe 10	Mme BOMME-SAUVARIN	Réitère une demande de classement de parcelles situées aux lieux dits Le Levant de Mouniques, Fonsac, Broustey Est et le Désert en zone constructibles présentée par courrier adressé à M. le maire le 21/11/2007 Le levant de Mouniques : D849, 850, 851, 853, 857, 858, 859, 1691 Fonsac : D922, 923, 925, 926 et 963 Broustey Est : D1661, Campillot D1727 Le Désert D886 Les Cerisiers D1183	Les obs 83 et 77 portent sur une ensemble de parcelles situées aux lieux dits Le Levant de Mouniques, Fonsac, Broustey Est et le Désert, représentant une superficie nécessitant une attention particulière notamment au regard des équilibres recherchés dans l'urbanisation des hameaux de Guibeaup, Miqueu et Artiguillon. Si la spécificité et l'importance du projet envisagé avec un organisme financeur présentait un intérêt marqué pour la commune une mention devrait en être faite dans le PADD : pour ce faire prendre contact avec M. le Maire pour apprécier l'éventuelle faisabilité du projet	avis défavorable global Problème réseaux Route ne permettant pas de supporter un flux correspondant à la capacité d'accueil dégagee Capacité d'accueil trop importante Consommation d'espaces naturels et agricoles A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. A l'encontre du principe de densification des bourgs et hameaux existants Le Peyre, le Désert ne constituant pas un hameau		
77 et annexe 9	M. SAUVARIN	Demande que soit pris en considération le projet de construire 10 maisons sur les terrains	Les obs 83 et 77 portent sur une ensemble de parcelles situées aux lieux dits Le Levant de Mouniques, Fonsac, Broustey Est et le Désert, représentant une superficie nécessitant une attention particulière notamment au regard des équilibres recherchés dans l'urbanisation des hameaux de Guibeaup, Miqueu et Artiguillon. Si la spécificité et l'importance du projet envisagé avec un organisme financeur présentait un intérêt marqué pour la commune une mention devrait en être faite dans le PADD : pour ce faire prendre contact avec M. le Maire pour apprécier l'éventuelle faisabilité du projet	avis défavorable global Problème réseaux Route ne permettant pas de supporter un flux correspondant à la capacité d'accueil dégagee Capacité d'accueil trop importante Consommation d'espaces naturels et agricoles A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. A l'encontre du principe de densification des bourgs et hameaux existants Le Peyre, le Désert ne constituant pas un hameau Le projet consisterait à créer un nouveau pôle en plus du projet communal : remise en cause de l'économie générale du PADD		

Annexe 1	M. FREYSSINET	Demande de classer en zone UB de terrains situés 4 route de Fonsac au lieu dit Guibeau	?	<p>avis défavorable global</p> <p>Problème réseaux Route ne permettant pas de supporter un flux correspondant à la capacité d'accueil dégagee Capacité d'accueil trop importante</p> <p>Consommation d'espaces naturels et agricoles A l'encontre du principe d'économie de l'espace, des zones agricoles et naturelles. A l'encontre du principe de densification des bourgs et hameau existants Fronsac ne constituant pas un hameau</p>		
Annexe 2	Mme MEU	Demande que le parcelle F2006 située au lieu dit Lartiga soit classée sans une zone à bâtir ou d'activité artisanales, commerciale ou industrielle.	?	<p>avis défavorable à l'encontre du projet intercommunal de développement économique Zone rouge PPRIF</p>		
<p>Observations portant sur une demande de classement en zone constructible de terrains ou parcelles nécessaire à la réalisation d'un projet. Les projets repris dans ce paragraphe peuvent être générateurs de développement. Leur réalisation nécessiterait une modification du zonage qui ne peut se justifier qu'en regard des objectifs définis par le PADD.</p>						
11	M VEIGA	Souhaite réaliser un projet de résidences légères de loisirs sur la parcelle F834 jouxtant le secteur Nh de Dartrat.	Le projet de résidence de loisir présenté par le signataire est à examiner sous l'angle du développement économique et de sa compatibilité avec le PADD. Cette parcelle jouxte le secteur Nh couvrant le hameau d »e Dartrat, c'est un élément favorable quant à la bonne utilisation de l'espace. Cependant, il faudrait compléter ce constat par la confirmation de la capacité des lieux à supporter la charge environnementale liée au système d'assainissement.			
42	M CLAUDIO	Souhaite que les parcelles 1250 et 1251 situées à Guibeau soient rendues constructibles afin d'édifier des logements sociaux.	Le projet de logements sociaux est à relier avec les perspectives données à cet objectif par le PADD. Cette analyse serait à compléter par la confirmation de la capacité des lieux à supporter la charge environnementale liée au système d'assainissement.	Le projet de logements sociaux est louable mais se pose la question de sont positionnement le long de la RD204 en dehors des panneaux d'agglomération, loin des équipements tels que l'école notamment. Problème de la capacité des		

				réseaux. Dangérosité du virage Avis défavorable		
Annexe 14	M. GERBAUD	Demande sur un terrain de 9500m ² antérieurement en zone NB constitué des parcelles F2341, 2343, 2219, a rester constructible afin d'être vendu pour y réaliser une surface commerciale	Sauf modification du zonage et sous réserve de compatibilité avec le PADD, la demande du signataire paraît difficile à satisfaire.	La politique économique est de compétence intercommunale. Le développement commercial se fera sur la zone d'activité commerciale à Lesparre et non sur Saint Germain		
Observations portant sur des questions de procédure						
Les réponses aux observations reprises dans ce paragraphe relèvent d'application de règlements d'urbanisme nécessitant une expertise et une appréciation locale. Prendre contact avec le service urbanisme.						
26	M. FAURE-ROUX	Pour répondre à des besoins familiaux, il souhaite remplacer sur les parcelles F2739, 500 et 501 classées en N, 300m ² de bâtiments vétustes par un logement neuf de moindre importance répondant aux normes actuelles.	Réponse dépendant de la jurisprudence en matière de changement de destination et de restauration des constructions liées aux activités agricoles. Prendre contact avec le service d'urbanisme.	Avis défavorable à la demande de nouvelle construction. Il est possible de réhabiliter la construction existante plutôt que de construire une nouvelle maison dans ce secteur naturel.		
44	Mme RISPAC	Pour la parcelle F05 1994 souhaite recevoir information et réponses à ses maintes demandes relatives à la rénovation de l'habitation actuelle ainsi que pour des gîtes sous formes de roulotte (3 ou 4 maximum).	Sous condition particulières et sous réserve d'instruction du dossier, l'article N2 du règlement d'urbanisme soumis à enquête publique autorise dans son alinéa 2.2 la rénovation (clause implicite) ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% maximum de SHON préexistante. Prendre contact avec le service urbanisme. Dans les mêmes conditions générales l'alinéa 2.4 fixe les éléments spécifiques aux gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges. La création de gîtes sous forme de roulotte n'étant pas explicitement reprise, prendre contact avec le service d'urbanisme.	Avis favorable : Cette dame a pris contact à plusieurs reprises avec le BE pour s'assurer de la possibilité de réaliser son projet, ce qui a été fait et expliqué à la signataire. Un zonage spécifique a été porté sur le zonage (NK) pour permettre le projet touristique et la rénovation de l'habitation qui n'apparaît pas sur le cadastre. Dans un premier temps, la signataire devrait régulariser l'habitation avant de mener à bien son projet.	Réseaux à vérifier	
64	Mme SALETTE	Demande la possibilité de changer la destination du bâtiment installé sur la parcelle 1216 en raison de l'arrêt l'exploitation du domaine de Barbehère.	Le changement de destination de bâtiments existants figure à l'alinéa 2.4 de l'article N2 du règlement soumis à enquête publique, prendre contact avec le service urbanisme.	Avis favorable : Il n'existe plus d'activité agricole des bâtiments. Ces bâtiments ont un intérêt architectural A ajouter dans l'inventaire des éléments remarquables (ensemble		

				bati et éolienne) au titre de l'application du 7° de l'article L.123-1 du CU		
74	Mme FORT	Projet d'installation d'un élevage canin sur les parcelles 2214 et 2215 au lieu dit Clamaon.	Se rapprocher du service urbanisme pour obtenir toute information sur les possibilités d'implanter un élevage canin au lieu dit Clamaon ainsi que sur les réglementations régissant une telle installation.	Avis défavorable pour l'élevage canin : Zone Rouge PPRIF Nuisances sonores Bien qui n'appartient pas au signataire de la demande.		
Observations portant sur une demande de classement en zone Agricole (A)						
23 57 ann exe 7	Mme LIQUARD M. LIQUARD	- Boyentran : parcelles A811 à 818, A820, 821 et 919 classées en zone N classement qui fractionnerait les deux grandes parcelles AOC - D727 à 818 - Pré Neuf coté Marais : parcelles D213 à 231 et Z13 à 15	Les requêtes sont compatibles avec les orientations générales du PADD et à la vocation viticole de la commune. L'examen des plans de zonage ainsi qu'une visite des lieux effectuée en compagnie de M. le Maire et de M. PARGADE adjoint conduisent le CE à émettre un avis favorable aux classements en zone A souhaités	De l'aveu des ayants droit, il s'agit de prairies de jachères et de friches non exploitées Avis favorable déclassement de la zone N en zone A mais ajout de certaines constructions à l'inventaire des éléments remarquables au titre de l'application du 7° de l'article L.123-1 du CU	OK	
ann exe 16	Mme GIRAUDEAU	A812 à 821, D727 à 732, D116, D1170, D104 A 806 à 809, A822 à 827, A1140, 1142, A325 ZB06, ZA13 à 15, D223 à 231 et F1915				
40	M PAUTARD	Signale que le classement de la parcelle E372 dans le secteur Espace Boisé Classé ne lui permettrait plus l'exploitation de cette parcelle selon les pratiques qui durent depuis plusieurs générations.	La parcelle visée est destinée à rester boisée mais gérée comme un terrain agricole. Après consultation du plan de zonage et la visite des lieux effectuée en compagnie de M. le Maire et de M. PARGADE adjoint, Avis favorable pour son classement en A	Avis favorable : déclassement EBC sur la parcelle	Avis favorable au déclassement de l'EBC mais maintien en zone N	
Observations exprimant un avis sur le PLU						
16, 43, Ann exe 3, 5, 6	M. MEADOW	Réitère sa demande de limiter la hauteur des clôtures (moins de 2m) conformément aux dispositions du règlement écrit soumis à enquête publique Souhaite qu'en cohérence avec la politique de protection du patrimoine de la commune un chai de vinification et les bâtiments d'élevage attendant soient reconnus.	16 pas de commentaire	Le règlement n'est pas rétro-actif Beaucoup de chais devraient alors être classés sur St Germain hors la politique choisie a été de protéger le petit patrimoine et quelques éléments remarquable sans voir tout protéger qui engendrent des couts et des services de fonctionnement que le municipalité ne peut pas assurer		

		<p>Proposition du règlement écrit</p> <p>Demande le réexamen de l'emplacement réservé pour la station d'épuration : caractère en AOC de la zone, des risques de pollution des eaux et des sols liés au rejet de la station le manque de concertation dans la localisation de l'emplacement le manque d'information</p>	<p>Ces propositions ne font pas apparaître de divergence entre l'avis du signataire et les dispositions du règlement soumis à enquête publique.</p> <p>Le chai et les bâtiments annexes présentent une illustration du passé de la commune. La mention de l'intérêt patrimonial du site dans le rapport de présentation du PLU ou dans toute autre publication municipale n'engageant pas la commune, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Maire</p> <p>Le choix de l'emplacement réservé pour l'implantation de la station d'épuration a appelé de plusieurs remarques liées à la nature du terrain et à sa localisation sur une parcelle actuellement exploitée en zone AOC. La visite des lieux effectuée en compagnie de M. le Maire et de M. PARGADE adjoint, conduit à suggérer la recherche d'une autre implantation compte tenu des espaces disponibles.</p>	<p>Concernant l'emplacement de la station d'épuration, Hors PLU</p> <p>CF BE pour l'assainissement.</p>	<p>Erreur de positionnement du projet de la station d'épuration</p>	
56	M. MURILLO	<p>Exprime un avis défavorable sur l'emplacement réservé à la construction d'une station d'épuration</p>	<p>Le choix de l'emplacement réservé pour l'implantation de la station d'épuration a appelé de plusieurs remarques liées à la nature du terrain et à sa localisation sur une parcelle actuellement exploitée en zone AOC. La visite des lieux effectuée en compagnie de M. le Maire et de M. PARGADE adjoint, conduit à suggérer la recherche d'une autre implantation compte tenu des espaces disponibles.</p>	<p>Hors PLU</p> <p>CF BE pour l'assainissement.</p>		
66	Mme VIDEAU	<p>Exprime un avis défavorable sur l'emplacement réservé à la construction d'une station d'épuration</p>	<p>Le choix de l'emplacement réservé pour l'implantation de la station d'épuration a appelé de plusieurs remarques liées à la nature du terrain et à sa localisation sur une parcelle actuellement exploitée en zone AOC.</p>	<p>Hors PLU</p> <p>CF BE pour l'assainissement.</p>		

			La visite des lieux effectuée en compagnie de M. le Maire et de M. PARGADE adjoint, conduit à suggérer la recherche d'une autre implantation compte tenu des espaces disponibles.			
68, 30, 39, 57, 59	Mme LIQUARD M. MEADOW Mme GIRAUDEAU	Observations sur le déroulement de l'enquête publique.	CF réponse particulière du CE	Avis défavorable		