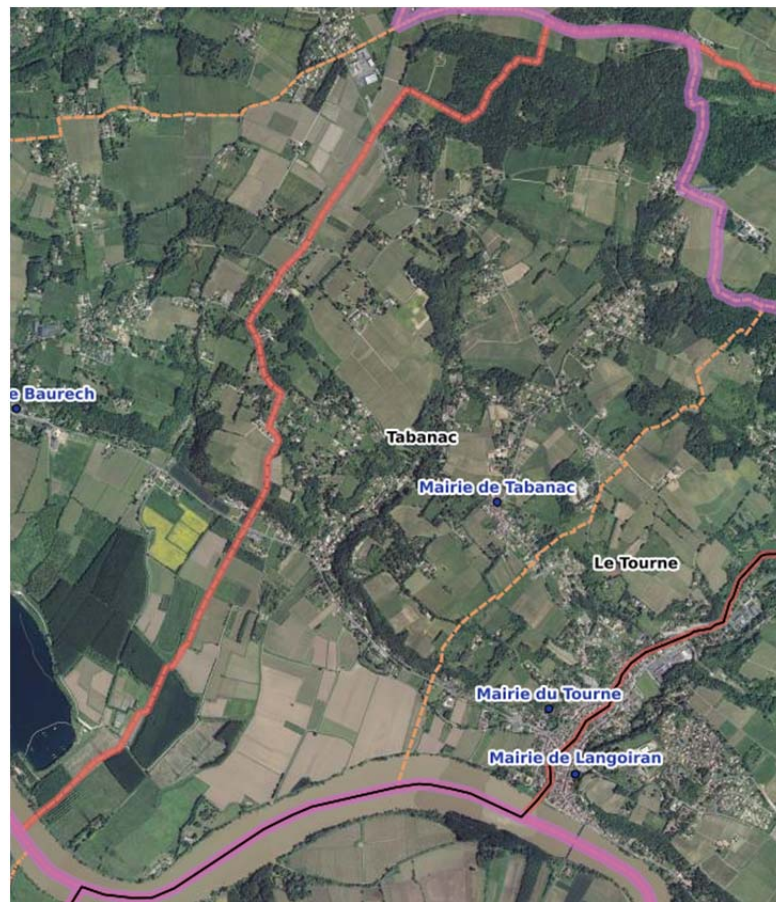


RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



Source : Géoportail

26/06/2021

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de TABANAC

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

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TABANAC

1- GENERALITES

Objet de l'enquête

Il s'est agi de procéder à l'enquête publique de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TABANAC, au titre des articles L.153-36 à L.153-44 et R.151-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la commune de TABANAC, dans le cadre de sa compétence en matière de documents d'urbanisme a lancé une procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 Juillet 2005. Une première modification de ce document d'urbanisme a été réalisée précédemment.

Les objectifs de cette modification n°2 sont ainsi (cf. page 1 de la pièce 1 – Rapport de présentation du dossier de modification n° 2 du PLU) :

- Ajuster le règlement écrit :
 - actualisation afin de prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU,
 - adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire,
 - préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée,
 - permettre l'évolution du bâti d'habitation existant en zone A et N,
 - autoriser le changement de destination de certains bâtiments en zone A et N,
 - mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune.
- Ajuster le règlement graphique :
 - identifier les éléments patrimoniaux à préserver,
 - identifier les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.

Contexte

La commune de TABANAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 04 Juillet 2005.

Ce document n'intègre donc pas les dispositions de la loi ALUR (Mars 2014) relatives aux articles 5 et 14 du règlement écrit des PLU ainsi que les dispositions des lois LAAAF (Octobre 2014) et Macron (Août 2015) permettant sous conditions l'évolution des constructions au sein des zones agricole A et naturelle N (extension des constructions à usage d'habitation, changement de destination de certains bâtiments agricoles et annexes aux constructions à usage d'habitation). L'objet de cette procédure est donc notamment d'intégrer ces dispositions au PLU applicable : la commune de TABANAC a ainsi décidé de faire évoluer les règlements écrit et graphique de son PLU applicable en ce sens.

D'autre part, cette procédure de modification est l'occasion pour la commune de TABANAC d'adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire, de préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée du règlement écrit et de mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune.

C'est dans ce contexte que l'arrêté de Monsieur le Maire engageant la modification n°2 du PLU a été prescrit le 06 Juin 2019.

Le bureau d'études désigné par la commune de TABANAC est CREHAM, 202 rue d'Ornano, 33000 Bordeaux.

▪ Cadre juridique

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Article R151-5

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Code de l'environnement - Partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

Code de l'environnement - Partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

Délibération

- ✘ Délibération du Conseil Municipal de TABANAC en date du 01/12/2020 autorisant le lancement de la procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme - [cf. Annexe 1](#).

Arrêtés

- ✘ Arrêté de Monsieur le Maire de TABANAC en date du 06 Juin 2019, engageant la procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme - [cf. Annexe 2](#).

- ✘ Arrêté de Monsieur le Maire Adjoint de TABANAC en date du 13 Avril 2021, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de TABANAC - cf. [Annexe 3](#).

Nature et caractéristiques du projet

Nature du projet

Modification n°2 du PLU de la commune de TABANAC.

La commune de TABANAC est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 Juillet 2005. Une première modification de ce document d'urbanisme a été réalisée précédemment.

Caractéristiques du projet

Il s'est agi de mettre en œuvre des dispositions réglementaires (règlements écrit et/ou graphique):

- ✘ pour prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU et notamment permettre le changement de destination de certains bâtiments situés en zones agricole A et naturelles N et accompagner ces changements de destination, pour autoriser les annexes et extensions en zones agricole A et naturelle N et accompagner ces évolutions,
- ✘ pour adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire,
- ✘ pour préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée,
- ✘ pour mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune,
- ✘ pour identifier les éléments patrimoniaux à préserver.

Composition du dossier

Lors de la mise à l'enquête (le 05/05/2021) ce dossier était composé des pièces suivantes :

Pièce 0 – Procédure (3 pages).

Pièce 1 – Rapport de présentation (29 pages)

Pièce 2a – Document graphique du règlement (1 plan).

Pièce 2b – Document graphique du règlement (1 plan).

Pièce 3 – Règlement (67 pages).

Pièce 4a – Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés – Liste (11 pages).

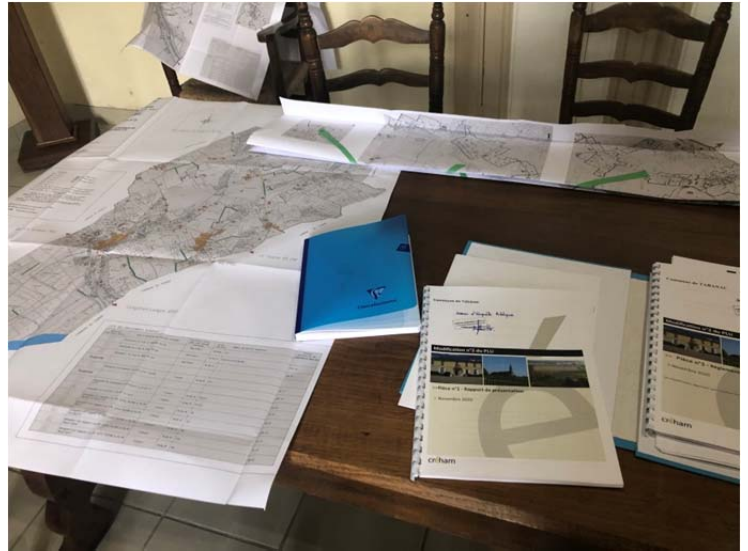
Pièce 4b – Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés – Photos (58 pages).

Avis des Personnes Publiques Associées : CDPENAF, DDTM, Département de la Gironde et Communauté de Communes Cœur Entre 2 Mers (6 pages).

Pièce administrative comprenant : l'extrait des annonces légales du journal Sud-Ouest du 15 Avril 2021 (1 page).

Cette pièce administrative a été complétée le 07 Juin 2021 par :

- L'avis du SYSDAU en date du 1^{er} Juin 2021 (1 page).
- L'extrait des annonces légales du journal Sud-Ouest du 06 Mai 2021 (1 page).



Permanence Mairie de TABANAC

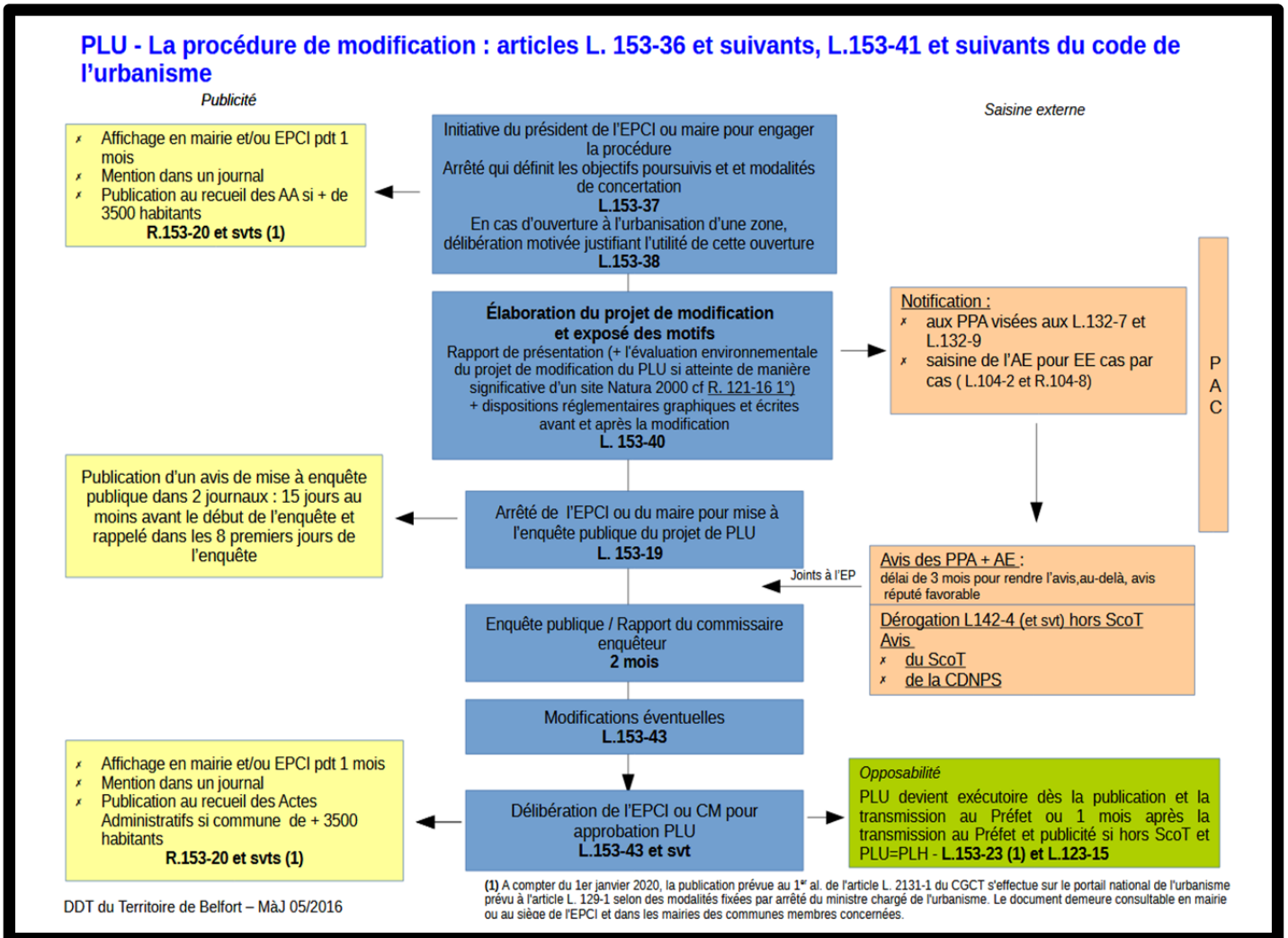
Observations et remarques de la Commissaire-Enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique

<p>Concernant règlement : graphique :</p> <p>le pièce</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les documents graphiques du règlement sont très difficilement accessibles car peu lisibles : l'appellation des zones (Ua, Ub, Uc, AU, 2AU, A et N) se voit mal, le zonage de certaines parties du territoire est quasi-inaccessible (les secteurs non zoomés notamment), le fond de plan cadastral n'est pas du tout à jour. ▪ L'ensemble de ces contraintes rend la prise de connaissance du zonage du PLU très peu aisée pour les usagers du PLU.
---	--

Les autres pièces du dossier ne font pas l'objet de remarques de la part de la Commissaire-Enquêtrice.

La procédure de modification de droit commun du PLU

Elle se déroule selon le diagramme ci-dessous :



2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

Suite à la demande par courrier du 29/03/2021 – cf. [Annexe 4](#), par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de TABANAC demandait la désignation d'un commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de TABANAC, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice, par décision n° E21000037/33, en date du 06/04/2021 – cf. [Annexe 5](#) de Madame La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette enquête publique.

Forme de l'enquête publique :

L'enquête publique est prescrite en application du chapitre I-II-III du code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Maître d'œuvre :

Le dossier mis à l'enquête publique relative à la modification n°1 du P.L.U. de la commune de TABANAC a été établi par le bureau d'études CREHAM, 202 rue d'Ornano, 33000 Bordeaux.

Organisation

Dès ma désignation en qualité de commissaire enquêtrice, par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX, j'ai pris contact par mail puis par téléphone, avec la Mairie de TABANAC afin notamment de fixer les dates de mes permanences en Mairie.

Ces dates ont été fixées par mail et entretien téléphonique avec Patricia CARCALY, Secrétaire Générale. Lors de ces contacts, il s'est également agi d'organiser l'enquête au niveau procédural particulièrement :

- le calendrier des permanences,
- la formalisation de l'affichage et des parutions dans la presse,
- l'ouverture et tenue du registre d'enquête à la Mairie de TABANAC,
- l'ouverture et tenue de l'enquête publique sur le site internet de la Communes de TABANAC,
- les étapes et limites du dialogue, PV de synthèse/réponses du Maître d'ouvrage,
- les manières d'éviter les causes de contentieux possibles, en respectant les formes et les délais imposés par la procédure réglementaire.

J'ai également pris contact avec la Commune pour obtenir le dossier d'enquête se rapportant au projet. Le 05/05/2021, j'ai procédé à une visite terrain de la Commune de TABANAC.

Déroulement de la procédure

Avis des personnes publiques associées :

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée de la manière suivante, conformément à la réglementation en vigueur :

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Réunion du 05/05/2021 Avis favorable sous réserve que les articles 2 et 9 des zones A et N soient modifiés pour prendre en compte les observations émises et que les constructions nouvelles en secteur Nh ne soient pas autorisées. La CDPENAF précise également que, en l'état, aucun changement de destination ne peut être possible.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Aménagement Urbain	Courrier du 27/04/2021 Pas d'observation.
Département de la Gironde	Courrier du 06/05/2021 Remarques relatives à la RD10 : le PLU doit intégrer les règles de recul hors agglomération par rapport à la RD10. L'article 6 des zones U du

	règlement est à compléter.
Communauté de Communes Coeur Entre 2 Mers Direction EDS	Mail du 06/05/2021 Remarques relatives au règlement écrit des zones U – article 9 – emprise au sol et des zones A et N – article 9 – emprise au sol.
Autorité Environnementale - MRAe (examen au cas par cas)	Courrier du 15/03/2021 Pas d'évaluation nécessaire de la Modification n°2 à réaliser.
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise - SYSDAU	Courrier du 01/06/2021 L'évolution du document d'urbanisme proposée est sans objet avec le rapport de compatibilité vis-à-vis des orientations du SCoT qu'elle ne remet aucunement en cause, au-delà elle permet de renforcer la préservation des paysages et leur mise en valeur.

Arrêté d'enquête :

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire Adjoint de TABANAC en date du 13 Avril 2021 - cf. [Annexe 3](#).

Elle s'est déroulée du 05/05/2021 au 04/06/2021 inclus.

Publicité officielle

L'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Sud-Ouest » et « Le Républicain » dans les éditions des 15 Avril 2021 et 06 Mai 2021 pour le premier cité - cf. [Annexe 6](#).

L'avis d'enquête a été de surcroît affiché à la mairie de TABANAC sur les 9 panneaux d'affichages de la Commune.



Affichage à la Mairie

Dossier en consultation du public

Pendant la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier ainsi qu'un registre d'enquête était à la disposition du public, à la mairie de la commune de TABANAC.

Dès le 05 Mai 2021 à 9h00, les pièces du dossier étaient en ligne et une observation par mail pouvait être transmise à la commune et/ou à Mme La Commissaire-Enquêtrice.



Extraits - site de la Commune

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus page 5 (paragraphe « Composition du dossier »).

Permanences de la Commissaire-Enquêtrice

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes deux permanences à la mairie de TABANAC aux dates suivantes :

- le mercredi 05 Mai 2021 de 09h00 à 12h00,
- le vendredi 04 Juin 2021 de 14h00 à 18h00.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un espace confortable et correctement équipé, dans lesquels j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées en bonne intelligence et sans incident.

Le registre d'enquête a été ouvert, côté et paraphé par moi-même, à la Mairie de TABANAC. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins.

3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité 13 visites du public, 4 observations sur le registre et la réception de 2 courriers, dont le détail figure ci-après.

J'ai transmis le 06/06/2021 (par envoi par mail à la Commune de TABANAC) mon procès-verbal de synthèse - [cf. Annexe 7](#).

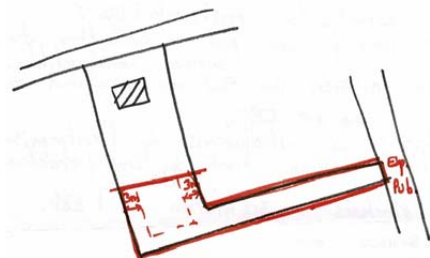
- Observations du public et analyse de la commissaire enquêtrice aux observations du public et aux réponses apportées par le maître d'ouvrage

OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE MA PERMANENCE DU 05 MAI 2021 DE 09H00 A 12H00 A LA MAIRIE DE TABANAC :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.
Cette permanence a fait l'objet de 7 visites.

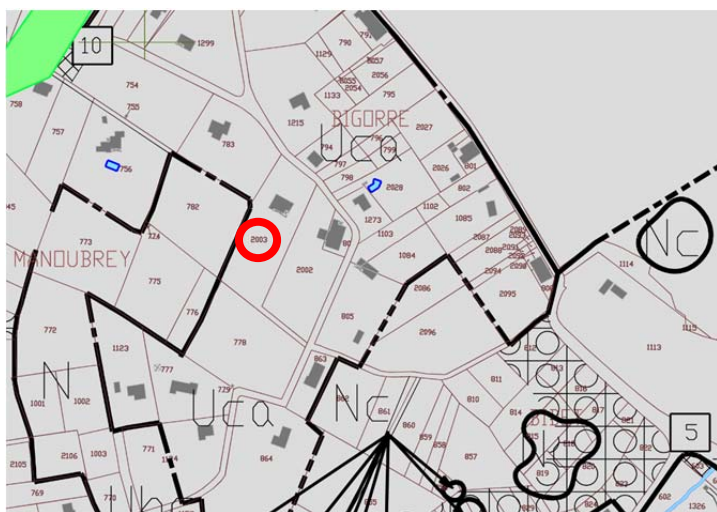
Visite n°1 – V1 – M. Pierre JULLION
Parcelle section B n°2003 - Lieu-dit « Manoubrey »
Propriétaire sur la commune.

1- M. JULLION expose, en premier lieu, son projet : il souhaiterait détacher une partie de sa parcelle d'une superficie totale de 4792 m², actuellement classée au PLU applicable en zone UCa.
Ce détachement foncier concernerait une surface d'environ 1500 m², sur la partie sud de la parcelle n°2003. Aucune vente de foncier n'est cependant prévue. Cela constituerait, pour lui, une sécurité. La parcelle concernée est en assainissement non collectif.



2- En second lieu, M. JULLION demande que lui soit présenté les modifications envisagées, dans le cadre de la présente modification, au règlement écrit de la zone UCa.

3- Enfin, il remarque que, sur les parcelles voisines de sa parcelle sont édifiées des maisons avec toiture terrasse (anciennes parcelles n°754 et 778), alors que ce n'est pas possible aujourd'hui en application du règlement écrit de la zone UCa : *c'est dommage !*



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

- 1- La remarque n°1 de M. JULLION n'appelle aucun avis de Mme La Commissaire-Enquêtrice. Cette dernière précise cependant que ce projet est tout à fait réalisable (détachement foncier) et souligne que le caractère constructible de la parcelle de M. JULLION n'est pas définitif : ce qui est autorisé aujourd'hui ne le demeurera peut-être pas.
- 2- En réponse à la demande de M. JULLION, une lecture commentée du règlement écrit modifié de la zone UCa est réalisée par Mme La Commissaire-Enquêtrice.
- 3- La remarque n°3 de M. JULLION n'appelle aucun avis de Mme La Commissaire-Enquêtrice. Cette dernière précise cependant que les droits à bâtir délivrés sur les parcelles voisines de sa parcelle l'ont sans doute été sous un régime réglementaire différent de celui qui s'applique aujourd'hui.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°2 – V2 – M. Bernard ABBADIE

Propriétaire sur la commune.

M. ABBADIE souligne son engagement pour la préservation du cadre de vie de TABANAC. Il indique que la population communale est attachée à la terre et à la ruralité. *On est à la campagne à TABANAC.*

Dans ce contexte il déplore le projet en cours de Free d'implantation d'un pylône téléphonique.

Il précise qu'il est important de protéger le territoire de TABANAC sans en faire un village gaulois.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°3 – V3 – M. Jean-Pierre DAGASSAN

Parcelles section B n°383, 384 et 389 - Lieu-dit « Les Graves »

Propriétaire sur la commune.

1 - Les parcelles de M. DAGASSAN sont classées en zone agricole A non constructible.

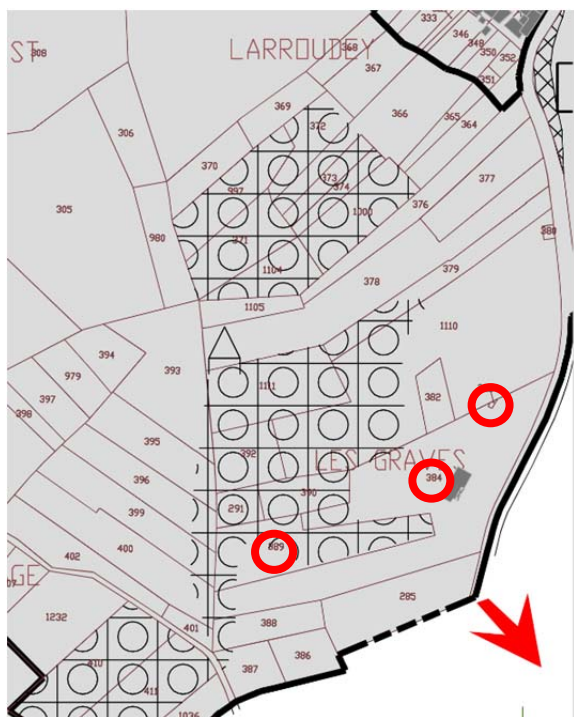
Il demande en premier lieu quand ses parcelles seront classées en zone constructible ?

2 – Il évoque ensuite la situation de son voisin, au Nord. Ce dernier a réalisé une extension significative des installations bâties de son entreprise, ainsi que des dépôts de terre et une vaste zone de stockage sur un Espace Boisé Classé. La hauteur des terres stockées est, sur la partie Est, de l'ordre de 30 mètres. Cette activité induit, de plus, des nuisances sonores importantes : *ce n'est pas juste ... il y a 2 poids, 2 mesures !*

Il demande s'il existe un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site ? Si les bâtiments récemment construits ont fait l'objet d'un permis de construire ?

Ainsi, M. DAGASSAN veut comprendre pourquoi et comment son voisin, au Nord, a le droit de se développer alors que son terrain est en zone A et concerné par un Espace Boisé Classé.

3 – De même, M. DAGASSAN s'interroge sur la construction, au Sud-Ouest de sa propriété, d'un lotissement sans règlement d'aspect : toitures de toutes les couleurs, etc



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

- 1- Concernant la question n°1 de M. DAGASSAN, Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de classer en constructible des parcelles aujourd'hui non constructibles. Le classement en constructible des parcelles de M. DAGASSAN ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.
- 2- Pour donner suite à la demande de M. DAGASSAN, Mme La Commissaire-Enquêtrice a interrogé la Commune sur les points suivants : existe-t-il un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site sur lequel est installée l'entreprise Perez, lieu-dit « Les Graves » ? Les bâtiments récemment construits sur ce site ont-ils fait l'objet d'un permis de construire ? La réponse de la Commune est la suivante : il n'y a aucune trace d'un arrêté préfectoral ni d'un permis de construire, la Mairie va donc procéder dans les prochains jours à un constat et à l'établissement d'un procès-verbal qui sera transmis au Procureur de la République.
- 3- La remarque n°3 de M. DAGASSAN n'appelle aucun avis de Mme La Commissaire-Enquêtrice. Cette dernière précise cependant que les droits à bâtir délivrés sur les parcelles voisines, au Sud-Ouest de sa propriété, l'ont sans doute été soit sous un régime réglementaire différent de celui qui s'applique aujourd'hui sur la commune de TABANAC, soit peut-être sous un régime propre à la commune voisine si le lotissement en question ne se situe pas sur la commune de TABANAC.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°4 – V4 et remarque au Registre n°4 – R4 – Mme Nadine SAMPER

Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »

Propriétaire sur la commune.

[Cf. Annexe 8 – documents remis par Mme SAMPER](#)

Les parcelles de Mme SAMPER sont classées en zone naturelle Nc non constructible.

Cela fait 32 ans qu'elle vit à TABANAC. Elle précise que ces parcelles n'ont jamais été concernées par la présence de carrières, n'ont jamais été en zone inondable et ne sont pas classées en appellation d'origine contrôlée.

Ces parcelles sont, par ailleurs, limitrophes de la zone constructible UCa.

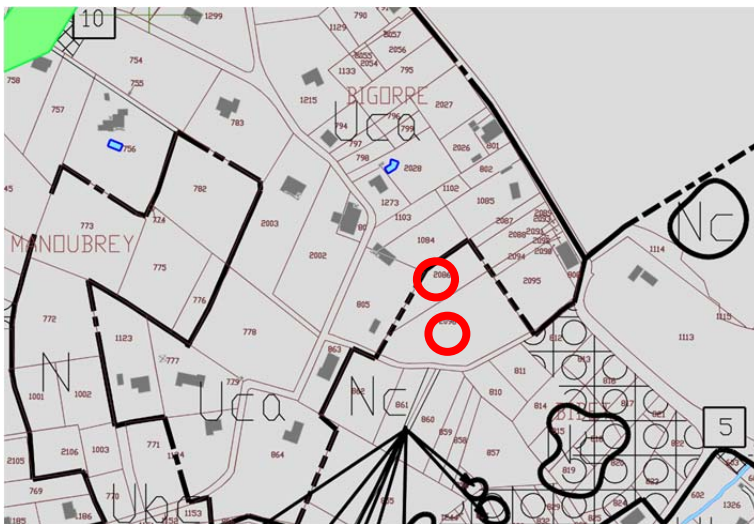
Elle demande que ces 2 parcelles, dans ce contexte, deviennent constructibles. Elle demande si le classement actuel en zone Nc ne relève pas d'une erreur matérielle.

Elle indique que cette demande a fait l'objet d'un recours au Tribunal Administratif. Elle fournit des documents attestant que ses parcelles ne sont pas soumises au risque carrière.

Elle précise également que les réseaux collectifs (eau potable et électricité) sont situés à environ 40 mètres de ces parcelles. Pourquoi les parcelles limitrophes de sa propriété sont constructibles et pas ses parcelles ?

Le chemin communal permettant l'accès à son terrain est entretenu par Mme SAMPER.

Enfin, elle déplore que le fond de plan support du plan de zonage de la modification n°2 ne soit pas à jour.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de classer en constructible des parcelles aujourd'hui non constructibles. Le classement en constructible des parcelles de Mme SAMPER ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

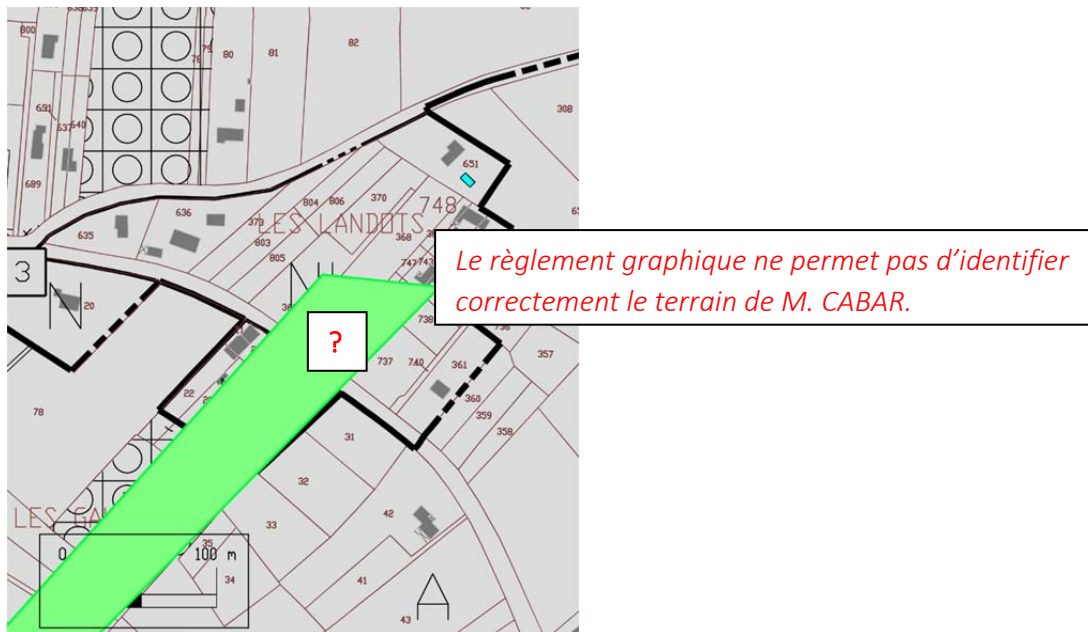
Concernant la notion d'erreur matérielle, elle propose à Mme SAMPER d'interroger un juriste spécialiste des questions d'urbanisme.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°5 – V5 – M. Romain CABAR
Parcelles section A - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

M. CABAR a construit sur TABANAC en 2017. Son terrain est situé en secteur Nh.
Il souhaite vérifier que, dans le cadre de la présente modification, le règlement écrit évolue de telle sorte que l'implantation en limite séparative pour les annexes soit autorisée sous conditions.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Une lecture commentée du règlement écrit modifié du secteur Nh est réalisée par Mme La Commissaire-Enquêtrice. Dans le cadre de la présente modification, il est prévu que l'implantation en limite séparative pour les annexes soit autorisée sous conditions.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable.

Visite n°6 – V6 – M. Patrick BOUILLET
Parcelles section A n°79 et 80 - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

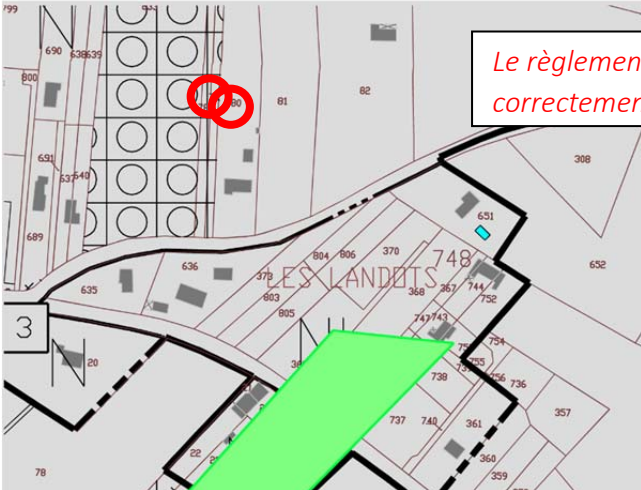
M. BOUILLET indique que ses terrains étaient constructibles (classement en zone NB) et que, aujourd'hui, ils ne le sont plus (classement en zone N), sans qu'il ait été informé de ce changement.

Il a acheté ces deux terrains en 2002 et le zonage a été modifié en 2005.

La parcelle limitrophe à l'Ouest, n°633, est classée en Espace Boisé Classé depuis 2005, elle était plantée en vignes : les vignes ont été arrachées en 2020.

Il souhaiterait que ses deux parcelles soient classées en zone constructible au PLU afin de céder un lot à bâtir à sa fille.

Secteur "Les Landots"



Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de M. BOUILLET.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de classer en constructible des parcelles aujourd'hui non constructibles. Le classement en constructible des parcelles de M. BOUILLET ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC. Il en est de même pour le classement en Espaces Boisés Classés.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°7 – V7 – M. Jean-Pierre DESCANT
Parcelle section B n°2181 - Lieu-dit « Renon-Ouest »
Propriétaire sur la commune.

M. DESCANT a acheté un terrain constructible à TABANAC en 2003 sur lequel il a construit sa maison d'habitation. Aujourd'hui, et ceci depuis 2005, ce terrain n'est plus constructible (classement en zone agricole A).



Extrait du cadastre

Il souhaiterait savoir si des annexes « en dur » peuvent être édifiées sur sa parcelle ainsi qu'une piscine et une extension des constructions existantes.

Le règlement graphique ne permet pas d'identifier la parcelle de M. DESCANT.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Une lecture commentée du règlement écrit modifié de la zone agricole A est réalisée par Mme La Commissaire-Enquêtrice. Dans le cadre de la présente modification, il est prévu que la réalisation d'annexes « en dur », de piscines ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes soient autorisées sous conditions.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable.

OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE MA PERMANENCE DU 04 JUIN 2021 DE 14H00 A 18H00 A LA MAIRIE DE TABANAC :

Point sur le registre d'enquête : le registre comportait 4 observations en début de permanence. Cette permanence a fait l'objet de 6 visites.

Visite n°8 – V8 et Courrier n°1 – C1 - M. Dominique TAÏS

Parcelle section B n°1169 - Lieu-dit « Moulin à vent »

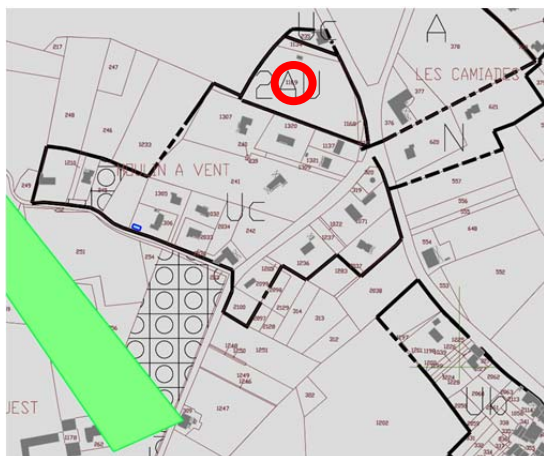
Propriétaire sur la commune.

M. TAÏS indique que sa parcelle est classée au PLU, pour l'essentiel, en zone à urbaniser fermée 2AU et pour une toute petite partie en zone urbaine UC.

Il a acheté ce terrain en 1972, il était alors constructible. Un permis de construire a alors été délivré positif. Le projet a été abandonné. Puis, ce terrain a été classé en zone agricole en 1991. Depuis 2005, cette parcelle est classée en zone à urbaniser 2AU.

Il précise que cette parcelle est desservie par une voie publique ainsi que par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. De plus, cette parcelle est encadrée au Nord et au Sud par une zone constructible UC, construite depuis moins de 20 ans.

Il souhaiterait que la zone 2AU sur sa parcelle B1169 soit ouverte à la construction (classement en zone à urbaniser ouverte 1AU ou en zone urbaine U).



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Cette demande ne répond pas aux objectifs de la présente modification, elle ne peut donc être prise en compte.

Dans le cas présent, deux options sont envisageables :

- soit la commune de TABANAC n'a plus de foncier disponible à la construction au PLU applicable en zones urbaines U et à urbaniser ouverte 1AU et dans ce cas une révision allégée peut être envisagée pour ouvrir la zone 2AU évoquée par M. TAÏS, dès lors que la poursuite du développement urbain est un objectif du Conseil Municipal,
- soit la commune de TABANAC dispose encore de foncier disponible à la construction au PLU applicable en zones urbaines U et à urbaniser ouverte 1AU et dans ce cas, le changement de zonage des parcelles de M. TAÏS sera étudié ultérieurement dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

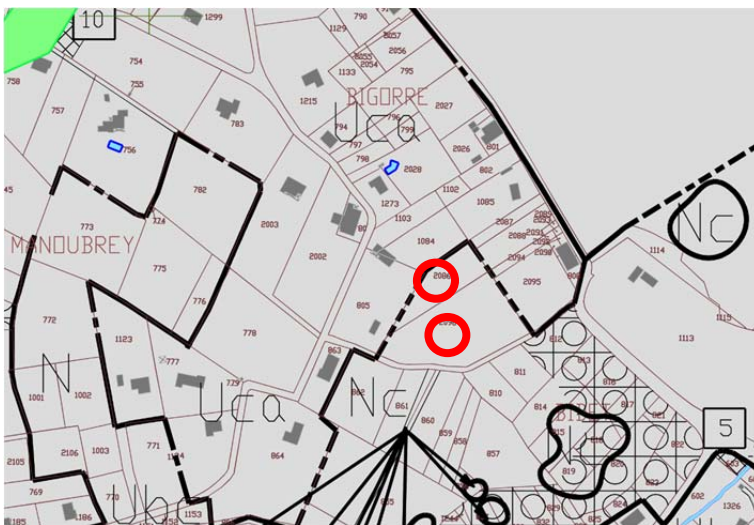
Sans objet.

Visite n°9 – V9 (cf. Visite n°4) et remarque au Registre n°4 – R4 – Mme Nadine SAMPER

Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »

Propriétaire sur la commune.

Mme SAMPER s'interroge sur le moment opportun pour contacter un cabinet d'avocat pour contester le classement de ses parcelles, qui constitue, selon elle une erreur matérielle.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la notion d'erreur matérielle, un juriste spécialiste des questions d'urbanisme peut être interrogé à tout moment.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°10 – V10 et remarque au Registre n°1 – R1 - Mme Nicole BELLOUGUET
Parcelles section A n°78 et 633 - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

Mme BELLOUGUET indique que ses parcelles sont portées en bois au PLU par un classement en Espace Boisé Classé alors qu'elles ne sont que très peu boisées. Elles ont été très longtemps plantées en vignes, vignes aujourd'hui arrachées car les riverains se plaignaient des traitements. Elles n'ont jamais été en bois.



Extrait du cadastre

Elle souhaiterait que le classement en Espace Boisé Classé soit retiré sur la partie en prairie (anciennement en vignes).

Secteur "Les Landots"



Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de Mme BELLOUGUET.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de réduire une protection tels que des Espaces Boisés Classés. Ce déclassement ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

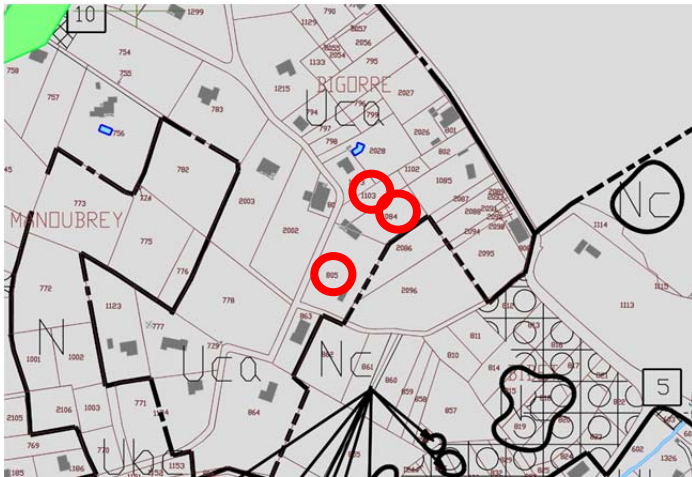
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°11 – V11 - Mme Daphné MORVAN
Parcelles section B n°805, 1084 et 1103 - Lieu-dit « Bigorre »
Propriétaire sur la commune.

Mme MORVAN souhaite prendre connaissance du contenu de la modification n°2 du PLU objet de cette enquête publique.

Elle demande, par ailleurs, si dans le cadre de cette modification, le zonage des parcelles B2086 et B2096, limitrophes de ses parcelles, aujourd'hui classées en zone Nc, peut évoluer.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Visite n°12 – V12 – M. Charly BABIN
Parcelles section A n°23, 27, 1279 et 1281 - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

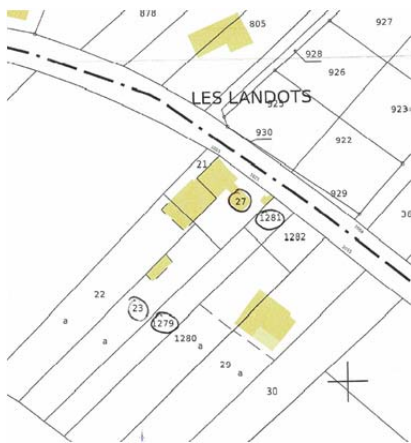
M. BABIN habite la maison située sur la parcelle A27. Il a plusieurs projets :

- la création d'un garage sur la parcelle A27,
- l'extension de sa maison d'habitation,
- la réhabilitation du réseau d'assainissement autonome,
- la réalisation d'une maison d'habitation neuve sur son unité foncière.

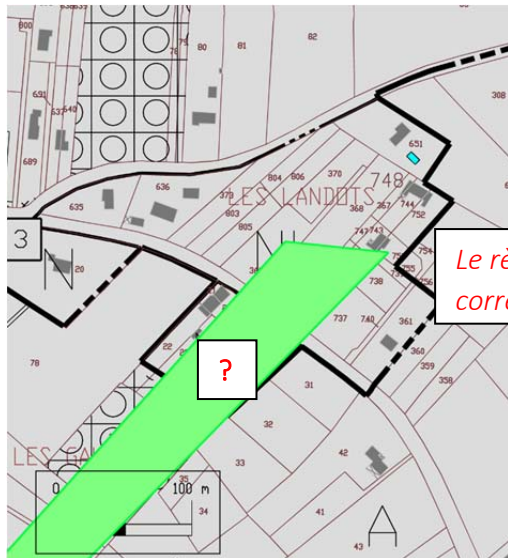
Dans ce contexte, l'objet de sa visite est de venir vérifier, au regard des règlements écrit et graphique modifiés, ce qu'il sera possible de réaliser.

Il pose ensuite des questions concernant le règlement écrit modifié :

- que signifie la notion de « hauteur totale » des annexes à l'article N10 (si cela signifie que la hauteur est calculée au faitage, cette règle est alors très contraignante d'autant que la toiture des annexes doit être à 2 pentes ...),
- si une piscine est couverte par un toit est-elle considérée comme une annexe bâtie ?
- les toits plats sont-ils autorisés ?
- si la maison existante est en rez-de-chaussée, peut-elle être surélevée d'un étage ?
- l'extension des avants toits a-t-elle une incidence sur l'emprise au sol ?



Extrait du cadastre



Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de M. BABIN.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Une lecture commentée du règlement écrit modifié du secteur Nh est réalisée par Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Des éléments de réponse sont apportés à M. BABIN :

- que signifie la notion de « hauteur totale » des annexes à l'article N10 (si cela signifie que la hauteur est calculée au faitage, cette règle est alors très contraignante d'autant que la toiture des annexes doit être à 2 pentes ...) : la question a été posée à la Commune par Mme La Commissaire-Enquêtrice. La réponse est la suivante :

La notion de "hauteur totale" signifie au point le plus haut de la construction de l'annexe. Cela sera précisé dans le règlement de la manière suivante :

"Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale, le point le plus haut de l'annexe"

Il est rappelé qu'une annexe est "une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale" (cf. règlement - article VIII définitions de termes utilisés). Compte tenu de la surface d'emprise au sol réglementée à 40 m² maximum pour l'ensemble des annexes bâties (3 maximum par habitation existante), les annexes ont vocation à être de petites unités de construction qui ne dépassent généralement pas les 3 mètres de hauteur totale même avec des toits à 2 pentes. Les annexes "en kit" ou "pré construites" souvent utilisées, sont à des hauteurs maximales de 2,50m.

En conséquence, la hauteur fixée à 3m ne paraît pas très contraignante.

- si une piscine est couverte par un toit est-elle considérée comme une annexe bâtie ? Oui.
- les toits plats sont-ils autorisés ? Non.
- si la maison existante est en rez-de-chaussée, peut-elle être surélevée d'un étage ? Oui.
- l'extension des avants toits a-t-elle une incidence sur l'emprise au sol ? Oui.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

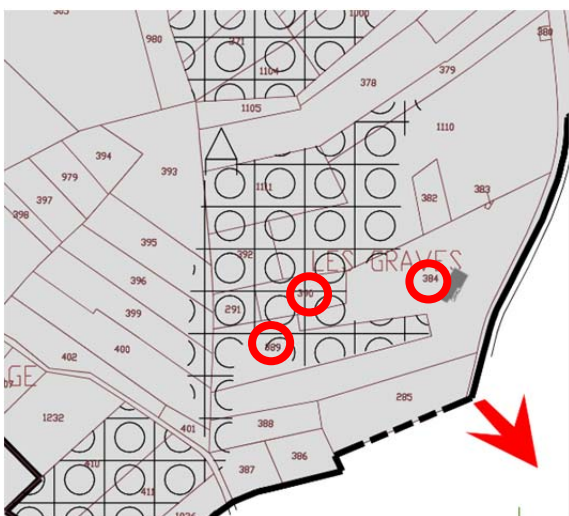
Concernant, la hauteur totale des annexes, si le choix est d'édifier une seule annexe d'emprise au sol totale 40 m², avec une toiture à 2 pentes, la règle de « hauteur totale à 3 mètres » semble un peu contraignante. J'invite donc les élus à se réinterroger sur ce point avant l'approbation de la présente modification.

Pour le reste, sans objet.

Visite n°13 – V13 (cf. Visite n°3) – M. Jean-Pierre DAGASSAN Parcelles section B n°383, 384 et 389 - Lieu-dit « Les Graves » Propriétaire sur la commune.

M. DAGASSAN complète sa première intervention, en indiquant que l'Espace Boisé Classé présent sur sa parcelle B389 ne correspond pas à un boisement. Il s'agit d'un ancien terrain planté en vignes qui est aujourd'hui en prairie.

Il souhaiterait que cet Espace Boisé Classé soit réduit sur la partie en prairie.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de réduire une protection tels que des Espaces Boisés Classés. Ce déclassement ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

OBSERVATIONS AU REGISTRE

Elles sont au nombre de 4.

[Cf. Annexe 9 – Observations faites au registre](#)

Remarque n°1 – R1 et Visite n°10 – V10 – Mme Nicole BELLOUGUET

Parcelles section A n°78 et 633 - Lieu-dit « Les Landots »

Propriétaire sur la commune.

⇒ Cf. Visite n°10.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de réduire une protection tels que des Espaces Boisés Classés. Ce déclassement ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Remarque n°2 – R2 et Courrier n°2 – V2 – M. et Mme Agathe et Philippe CATHALA

Parcelles section A n°190, 782 et 899 - Lieu-dit « Le Capon »

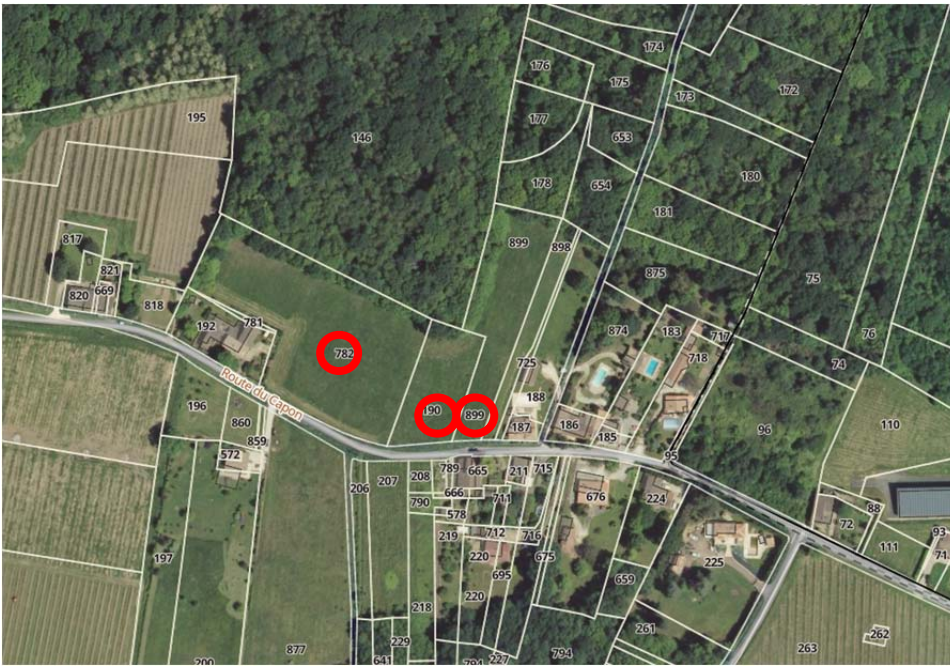
Propriétaire sur la commune.

M. et Mme CATHALA déplorent que, en tant qu'ancien viticulteur sur la commune de TABANAC et de ce fait propriétaire de plusieurs parcelles, ils n'aient pas été informés directement de la présente modification du PLU, comme lors des précédentes procédures d'évolution du PLU d'ailleurs et notamment la révision de 2005.

Ils rappellent que dans le cadre de la révision du PLU de 2005, la plupart de leurs parcelles ont été classées en zone agricole A, alors que certaines situées dans le Bourg étaient préalablement (au POS) classées en zone urbaine U.

Ils rappellent, par ailleurs, que lors de cette révision ils avaient demandé que leurs parcelles situées au lieu-dit « Le Capon », section A n°190,782 et 899 soient classées en secteur Nh (anciennement en zone NB au POS). Ce classement n'a alors pas été retenu.

Ils souhaiteraient que ces 3 parcelles soient aujourd'hui classées en secteur Nh1, ayant le projet de les céder à leurs 3 enfants.



Extrait du cadastre

Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de M. et Mme CATHALA.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de classer en constructible des parcelles aujourd'hui non constructibles. Le classement en constructible des parcelles de M. et Mme CATHALA ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Concernant l'information du public dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme réglementaire, elle est régie par le code de l'urbanisme et ne prévoit pas une information individuelle auprès de chaque propriétaire concerné par les évolutions prévues au document d'urbanisme. Il dépend de chacun de s'informer par la presse, le site internet de la Commune, le journal communal, etc ... des projets en cours.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

**Remarque n°3 – R3 – M. André DELPONT
Adjoint à l'urbanisme Commune de TABANAC**

M. DELPONT remet 2 fiches en complément à la pièce n°4b – Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés du dossier de Modification n°2 soumis à Enquête Publique.

En effet, à la relecture du dossier de modification n°2 du PLU, M. DELPONT a remarqué qu'il manquait, dans la pièce 4b, les photos de murs et de grille des Châteaux Lagarosse, Plassan et Renon, qui font l'objet d'une protection, comme en atteste la pièce 2b.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que ces 2 fiches devront être ajoutées au dossier de modification n°2 avant son approbation par le Conseil Municipal.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Remarque n°4 – R4 et Visites n°4 et n°9 – V4 et V9 – Mme Nadine SAMPER

Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »

Propriétaire sur la commune.

⇒ Cf. Visite n°9.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la notion d'erreur matérielle, un juriste spécialiste des questions d'urbanisme peut être interrogé à tout moment.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

COURRIERS

Ils sont au nombre de 2.

[Cf. Annexe 10 – Courriers transmis](#)

Courrier n°1 – C1 et Visite n°8 – V8 – M. Dominique TAÏS

Parcelle section B n°1169 - Lieu-dit « Moulin à vent »

Propriétaire sur la commune.

⇒ Cf. Visite n°8.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Cette demande ne répond pas aux objectifs de la présente modification, elle ne peut donc être prise en compte.

Dans le cas présent, deux options sont envisageables :

- soit la commune de TABANAC n'a plus de foncier disponible à la construction au PLU applicable en zones urbaines U et à urbaniser ouverte 1AU et dans ce cas une modification peut être envisagée pour ouvrir la zone 2AU évoquée par M. TAÏS, dès lors que la poursuite du développement urbain est un objectif du Conseil Municipal,
- soit la commune de TABANAC dispose encore de foncier disponible à la construction au PLU applicable en zones urbaines U et à urbaniser ouverte 1AU et dans ce cas, le changement de zonage des parcelles de M. TAÏS sera étudié ultérieurement dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Courrier n°2 – C2 et remarque au Registre n°2 – R2 – M. et Mme Agathe et Philippe CATHALA
Parcelles section A n°190, 782 et 899 - Lieu-dit « Le Capon »
Propriétaire sur la commune.

⇒ Cf. Remarque n°2.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme La Commissaire-Enquêtrice indique que la procédure en cours (modification du PLU) ne permet pas de classer en constructible des parcelles aujourd'hui non constructibles. Le classement en constructible des parcelles de M. et Mme CATHALA ne pourra être étudié que dans le cadre d'une révision complète du PLU de TABANAC.

Concernant l'information du public dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme réglementaire, elle est régie par le code de l'urbanisme et ne prévoit pas une information individuelle auprès de chaque propriétaire concerné par les évolutions prévues au document d'urbanisme. Il dépend de chacun de s'informer par la presse, le site internet de la Commune, le journal communal, etc ... des projets en cours.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

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

Question 1 : Pouvez-vous me préciser ce que signifie la notion de « hauteur totale » des annexes aux articles A10 et N10 (si cela signifie que la hauteur est calculée au faîtage, cette règle est alors très contraignante d'autant que la toiture des annexes doit être à 2 pentes ...) ? La production d'un schéma explicatif, joint au règlement écrit serait appréciable.

Question 2 : Existe-t-il un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site sur lequel est installée l'entreprise Perez, lieu-dit « Les Graves » ? Pouvez-vous m'indiquer si les bâtiments récemment construits sur ce site ont fait l'objet d'un permis de construire ?

Question 3 : Le Conseil Municipal envisage-t-il une révision générale du PLU de TABANAC ? Dans l'affirmative, à quelle échéance ? Et dans quel cadre (communal ou intercommunal) ?

▪ **Réponses de Madame Le Maire de TABANAC**

Lettre en réponse de Mme Le Maire de la Commune de TABANAC reçue par mail le 21/06/2021 – cf. [Annexe 11](#)

Fait à CENON, le 27 Juin 2021
La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire-enquêtrice de Gironde


Hélène DURAND-LAVILLE

4- ANNEXES

ANNEXE 1

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 25/11/2020

Date d'affichage de la convocation à la mairie : 25/11/2020

L'an deux mille vingt, le 1^{er} décembre, à 18 heures 30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Jean-François BROUSTAUT, Maire.
15 Présents : M Jean-François BROUSTAUT, Mme Hélène GOGA, M. Christian RAPIN, Mme Natalia JACQUES, M. André DELPONT, M. Eric CARLSBERG, Mme Michelle JOANNES, Mme Florence JOUNY, Mme Valérie VIANA-YONNET, Mme, M. Bruno CIOTTA, M. Benoit de GUIGNÉ, M. Cédric GIL, Mme Véronique JOUNEAU, M. Mathieu VERDIER, Mme Charlotte LHUISSET-ZORZI.

Natalia JACQUES a été désignée secrétaire de séance

Objet : Autorisation de lancer la modification n°2 du PLU

Monsieur le Maire informe l'assemblée que la commission Urbanisme s'est réunie le jeudi 26 novembre 2020 et il lui propose, sur la base du dossier travaillé, de l'autoriser à lancer la modification n°2 du PLU

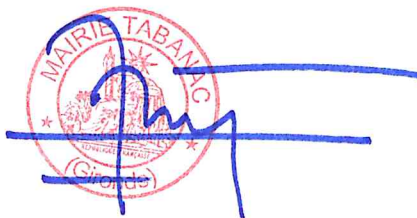
Après en avoir délibéré, le conseil municipal, unanime décide de l'autoriser à lancer cette modification n°2 du PLU de la commune.

Le maire

. certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,

. et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Le Maire,
Jean-François BROUSTAUT



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie conforme, le 1^{er} décembre 2020
Dépôt en Préfecture le 02/12/2020

ANNEXE 2

ARRÊTE de Monsieur le MAIRE
engageant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de TABANAC

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123.13-1 et R.123.24,
VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123.1 à L.123.16 et R.123.1 à R.123.23,
VU la délibération du conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme le 04 juillet 2005,
VU la délibération du conseil municipal en date du 10 novembre 2011 approuvant la révision simplifiée et modifiant le PLU,
VU l'arrêté municipal n°2012/21 en date du 04 /09/2012 soumettant la modification à l'enquête publique,
VU la délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 06/12/2012,
VU la délibération approuvant la modification n°3 du PLU en date du 28/02/2017,
Vu la délibération l'autorisant à envisager la modification n°4 du PLU,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Modifications et adaptations du règlement écrit

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

ARRETE

ARTICLE 1 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est envisagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants ;

*Ajuster le règlement (écrit et graphique) du PLU :

- Actualiser le règlement afin de prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU (notion de surface de plancher / application de la loi ALUR et suppression des superficies minimales de terrains constructibles et des COS / référence aux articles du Code de l'Urbanisme suite à la recodification).
- Maîtriser l'urbanisation en adaptant les règles dans certaines zones urbaines afin de maîtriser la division parcellaire.
- Permettre l'évolution du bâti existant en zones naturelles et agricoles (autorisation d'extension mesurée des habitants existantes et d'annexes / autorisation de changement de destination de certains bâtiments en zones A et N).
- Préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée.

ARTICLE 2

*Identifier et préserver certains éléments de patrimoine bâti, paysager ou secteur patrimonial :

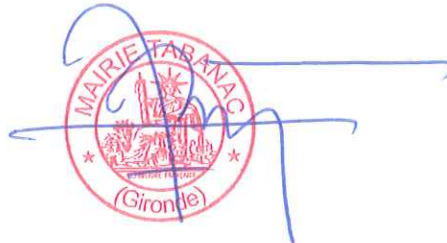
- A partir d'un premier recensement effectué par la commune, repérer sur le règlement graphique les éléments patrimoniaux à préserver.
- Mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux en cas de projets de travaux, d'aménagements ou de constructions complémentaires susceptibles d'y porter atteinte.

Département de la Gironde
Arrondissement de Bordeaux
Mairie de TABANAC
33550
Tel : 05.56.67.05.19
Mairie.tabanac@wanadoo.fr

ARTICLE 3 Conformément aux articles R123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à TABANAC, le 06 juin 2019

Le Maire,
Jean François BROUSTAUT



ANNEXE 3

14 AVR. 2021

Bureau du Courrier

**Arrêté n° 10/2021 du 13 avril 2021 prescrivant l'enquête publique
du projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de TABANAC.**

Le Maire de TABANAC,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du Maire/Président décidant d'engager la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} décembre 2021 décidant d'engager la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de la MRAE en date du 15 mars 2021 suite à la demande de cas par cas ;

Vu la décision n° E21000037/33 en date du 06 avril 2021 de la présidente du tribunal administratif de BORDEAUX désignant Madame Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de TABANAC,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. de la commune de TABANAC pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du 05 mai 2021 jusqu'au 04 juin 2021 inclus,

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Ajuster le règlement écrit :
 - actualisation afin de prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU,
 - adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire,
 - préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée,
 - permettre l'évolution du bâti d'habitation existant en zone A et N,
 - mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune.
- Ajuster le règlement graphique :
 - identifier les éléments patrimoniaux à préserver

Ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

ARTICLE 2 :

Au terme de cette enquête, le conseil municipal approuvera la modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

ARTICLE 3 :

Afin de conduire l'enquête publique, le président du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné Madame Hélène DURAND-LAVILLE, ingénieur urbaniste, en qualité de commissaire-enquêteur

ARTICLE 4 :

Dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, toute personne pourra :

- demander des informations sur le projet ;
- obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de monsieur Jean-François BROUSTAUT, Maire.

ARTICLE 5 :

Le dossier complet du projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis – personnes publiques associées, CDPENAF, CNPF,...), seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante :

www.mairie-tabanac.fr

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de TABANAC et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- **lundis et vendredis 9h-12h /14h-18h ;**
- **mardis et jeudis 14h-18h ;**
- **mercredis 9h -12h**

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un ou plusieurs postes informatiques accessibles à la mairie, 1 place de l'église 33550 TABANAC.

Des informations relatives à l'organisation de l'enquête pourront être consultées sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.mairie-tabanac.fr

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier de modification et consigner ses observations, soit :

- ▲ sur le registre d'enquête ;
- ▲ les adresser par écrit à Madame le commissaire-enquêteur à la mairie de TABANAC ou les adresser par courrier électronique, avec la mention en objet « courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de modification du PLU », à l'adresse e-mail suivante : mairie.tabanac@wanadoo.fr

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Ces observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 :

Le commissaire-enquêteur recevra le public dans les locaux de la mairie de TABANAC aux jours et heures suivants :

- ▲ le mercredi 05 mai 2021 de 9h à 12h
- ▲ et le vendredi 04 juin 2021 de 14h à 18h

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information du public et à proximité des lieux concernés par le projet de modification du PLU, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Il respectera l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

« les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. »

Ces formalités de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Cet avis au public sera également consultable, le cas échéant, sur le site internet de la CDC

<http://www.cdc-portesentredeuxmers.fr>

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre déposé en mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au maire responsable du projet.

Le maire disposera de 15 jours à date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la commune en réponse.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la fin de l'enquête, soit au plus tard le 04 juillet 2021 pour transmettre au maire le dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés. Un délai pourra être accordé au commissaire-enquêteur, sur sa demande motivée.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

ARTICLE 9 :

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra les consulter à la mairie de TABANAC durant les heures d'ouverture, à savoir les :

- ▲ - **lundis et vendredis 9h-12h /14h-18h ;**
- ▲ - **mardis et jeudis 14h-18h ;**
- ▲ - **mercredi 9h -12h**

Le maire publiera le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet de la commune et le tiendra à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au service d'urbanisme de la préfecture du département de la Gironde où le public pourra les consulter, ainsi qu'en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 10 :

Madame Hélène DURAND-LAVILLE, commissaire-enquêteur, et le maire de TABANAC sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 11 :

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- ^ Madame la préfete de BORDEAUX ;
- ^ Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux ;
- ^ Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à TABANAC le 13 avril 2021,

Le maire adjoint, Monsieur André DELPONT pour le maire empêché, Monsieur BROUSTAUT



A. D.

ANNEXE 4

Mairie de TABANAC
1 place de l'église
33550 TABANAC
05 56 67 05 19
09 60 08 78 31



MISE A L'ENQUÊTE DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous informer qu'il est envisagé de mettre à enquête publique le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Tabanac (33550).

Je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur cette modification du PLU.

L'enquête publique pourrait se dérouler du 1^{er} mai 2021 au 30 juin 2021.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma considération distinguée.

A Tabanac le 29 mars 2021,
Monsieur le Maire,
Jean-François Broustaut

Pour le Maire
Le Secrétaire délégué



ANNEXE 5

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

06/04/2021

N° E21000037 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 29/03/2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Tabanac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Tabanac ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Tabanac et à Madame Hélène Durand-Laville.

Fait à Bordeaux, le 06/04/2021

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original
Pour la Greffière en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques


Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER

ANNEXE 6

Avis administratifs et Judiciaires

Enquêtes publiques



Commune de Tabanac

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise à l'enquête publique du projet de modification n° 2
du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 10/2021 en date du 12 avril 2021 le maire de Tabanac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n° 2 du PLU de Tabanac.

A cet effet, **Mr Héloïse DURAND-LAMILLE**, ingénieur urbaniste, a été désignée par la présidence du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Tabanac du 5 mai 2021 au 4 juin 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture: lundi et vendredi de 9 h à 12 heures et de 14 h à 18 heures, les mardi et jeudi de 14 h à 18 heures et le mercredi de 9 h à 12 heures.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site Internet suivant : www.mairie-tabanac.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le **mercredi 5 mai 2021 de 9 h à 12 heures et le vendredi 4 juin 2021 de 14 h à 18 heures.**

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçus en mairie par voie postale au 1, place de l'Église, 33550 Tabanac ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.tabanac@wanadoo.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le Maire.



Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Services des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Exploitation d'un forage d'eau potable
« Communal F2 » Commune de Tarzon

Carnets

Hommages et messages sur carnet.sudouest.fr
votre service au 05 35 31 29 37 ou sur so.carnets@sudouest.fr

MAIRIE DE TABANAC
15 AVR. 2021
Jeudi 15 avril 2021 SUD OUEST

Avis d'obsèques

34531

SAINT-MÉDARD-EN-JAILLES

Thomas PEREZ, son époux
ses enfants, Marie-Yse et Jean Miguel
ses petits-enfants
et arrière-petits-enfants
ont la tristesse de vous faire part du
décès de

Rose PEREZ
née BAQUÉY,

survenu à l'âge de 87 ans.
Ses obsèques religieuses seront
célébrées **le vendredi 16 avril 2021,**
à 9 h 30 au cimetière de Mégnac.

Pf Sud Médoc F. Cyrille
Saint-Médard-en-Jalles 05.56.15.53.69,
Blanquefort 05.56.95.62.43.

34675

TALENCE

Dominique et Bruno
ont la tristesse de vous faire part du
décès de

M. Jean LEGER

survenu à l'âge de 85 ans.
Un recueillelement civil aura lieu
le samedi 17 avril 2021, à 15 heures
au cimetière de Bègles.

PfG, 30, place du Général-de-Gaulle, Bègles,
tél.05.56.85.92.03.

34546

FARGUES-SAINT-HILAIRE

34666

LANGON

M. et Mme Michel TACH,
M. et Mme Alain (†) TACH,
M. et Mme Christian TACH,
ses enfants, ses petits-enfants
et arrière-petits-enfants,
sa sœur et sa belle-sœur,
neveux et nièces
ont la douleur de vous faire part du
décès de

M. Bernard TACH
dit Gilbert

à l'âge de 91 ans.
Ses obsèques auront lieu **le vendredi**
16 avril 2021, à 10 h 30 à l'église
Saint-Gervais de Langon suivies de
l'inhumation au nouveau cimetière.
Cet avis tient lieu de faire-part et de
remerciements.

Pf Laporte et Fils, chambre funéraire,
La Réole, tél. 05.56.71.03.85
Langon, tél. 05.56.76.23.17.

34302

MARGAUX-CANTENAC

Montique COYCO, son épouse
Max COYCO, son fils et son épouse
Sylviane COYCO, sa belle fille
ses petits et arrière-petits-enfants
Une pensée pour Michiel son fils décédé
le 11 avril 2018
ont la douleur de vous faire part du
décès de

M. Gilbert COYCO

dans sa 95ème année.
La cérémonie religieuse sera célébrée
le vendredi 16 avril 2021,
à 10 heures en l'église de Margaux-
Cantenac.

34564

CAMIRAN

Mme Marguerite PELLET, son épouse
les familles PELLET, RIOS, LOT,
MOREAU, HILLOU, PAPON,
Mme Lily MARTIN
petits-enfants et arrière-petits-
enfants
ont la douleur de vous faire part du
décès de

M. Pierre PELLET

La cérémonie religieuse sera célébrée
le samedi 17 avril 2021, à 9 h 30 en
l'église de Camiran.
Cet avis tient lieu de faire-part et de
remerciements. Remerciements
particuliers pour le Dr Ducourneau, les
Infirmières Candine et Charlotte ainsi
que pour le Centre de Soins de La
Réole.

Pf B. Dupuy-Chauvin, chambres funéraires,
La Réole, tél. 05.56.71.94.571
Bazas, tél. 05.56.25.95.20.

34424

CHEVANCEAUX

M. Jean-Michel BENASSIT
et son épouse,
Mme Françoise BENASSIT OZON
et son époux,
leurs enfants et petits-enfants,
parents, famille et amis
ont la douleur de vous faire part du
décès de

Mme Irène BENASSIT
née TURFFREAU,

survenu le 8 avril 2021 à l'âge de
92 ans au domicile de sa fille et de son
gendre.
La cérémonie religieuse aura lieu
le samedi 17 avril 2021 à 15 heures

Annonces légales et officielles (suite)

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

Jeu. 6 mai 2021 SUD OUEST

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Commune de Tabanac

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mise à l'enquête publique du projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 10/2021 en date du 12 avril 2021 le maire de Tabanac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n° 2 du PLU de Tabanac.

À cet effet, **M^{me} Hélène DURAND-LAVILLE**, ingénieur urbaniste, a été désignée par la présidente du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Tabanac du 5 mai 2021 au 4 juin 2021 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi et vendredi de 9 h à 12 heures et de 14 h à 18 heures, les mardi et jeudi de 14 h à 18 heures et le mercredi de 9 h à 12 heures.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique et à l'adresse du site Internet suivant : www.mairie-tabanac.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le **mercredi 5 mai 2021 de 9 h à 12 heures et le vendredi 4 juin 2021 de 14 h à 18 heures**.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues en mairie par voie postale au 1, place de l'Église, 33550 Tabanac ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : mairie.tabanac@wanadoo.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet de modification du P.L.U. éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

Le Maire,



Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Exploitation d'un forage d'eau potable

Communal E9 - Commune de Tournay



SMERSCOT en Médoc

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
Médoc 2033

Le public est informé que, par arrêté du président du SMERSCOT en Médoc, en application des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, le schéma de cohérence territoriale Médoc 2033 portant sur le périmètre des Communautés de communes de la Médullienne et de Médoc Cœur de Presqu'île, élaboré par le SMERSCOT en Médoc, sera soumis à enquête publique pendant une période de 34 jours échelonnés du **mercredi 26 mai 2021 à 9 heures** au **lundi 28 juin 2021 à 17 heures** inclus.

Le projet de SCOT Médoc 2033 couvre la Communauté de communes de la Médullienne (10 communes) et la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île (13 communes). Le SCOT est un document de planification stratégique intercommunale déterminant un projet de territoire sur une durée de 10 à 15 ans. Ce dernier vise à mettre en cohérence sur le territoire, l'ensemble des politiques sectorielles d'aménagement en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de commerce et d'environnement. Dans ce cadre de projet et dans le contexte réglementaire auquel il est soumis, l'enquête publique fait suite à la concertation réglementaire des personnes publiques associées, et à la mise à disposition du public avant ouverture de l'enquête publique de l'ensemble des éléments qui lui sont liés.

Le SMERSCOT en Médoc, domiciliée 10, place du Marché-Foch, 33341 Lesparre Médoc, est l'autorité compétente. Le SMERSCOT en Médoc est l'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique ainsi que le siège de l'enquête publique.

Toute information relative à cette enquête publique pourra être demandée auprès du bureau principal du SMERSCOT, 1, place de l'Église, 33480 Brach, au 07 88 68 52 64.

Le dossier d'enquête publique contient les informations environnementales en lien avec le projet de schéma de cohérence territoriale. Le dossier d'évaluation environnementale, l'avis émis par l'autorité environnementale, ainsi que le mémoire de réponse à cet avis émis par le maire d'ouvrage afin de compléter l'information du public sont joints au dossier d'enquête publique.

Par décision n° E2100001/3/23 du 3 février 2021, M. le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné une commission d'enquête composée comme suit : Président : M. Richard Pasquet ; Membres titulaires : M. Sylvain Barri et M. Roland Massé.

Les lieux de permanence de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sont le siège administratif du SMERSCOT en Médoc situé 10, place du Marché-Foch, 33341 Lesparre-Médoc, ainsi que dans les locaux des mairies des 7 communes suivantes : Saint-Saurin-de-Cadourne, Paulillac, Saint-Laurent-Médoc, Castelnau-de-Médoc, Le Portg, Sainte-Hélène, Lestrac-Médoc.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier dans les lieux précités, et sur le site Internet dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/scot-medoc-2033>, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition au siège administratif du SMERSCOT en Médoc.

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres papiers ouverts à cet effet dans les huit lieux précités, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que de façon dématérialisée à l'adresse e-mail suivante : scot-medoc-2033@mail.registre-numerique.fr ou directement sur le site de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/scot-medoc-2033>

Les observations et propositions pourront également être adressées par correspondance, avant clôture de la consultation le **lundi 28 juin 2021 à 17 heures** par voie postale à : M. le Président de la commission

Autres avis



Commune de Lamarque

APPROBATION DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Par délibération n° 21/04 du Conseil municipal de la commune de Lamarque en date du 11 mars 2021 et par arrêté de M^{me} la Préfète du département de la Gironde en date du 26 avril 2021, a été approuvée la révision de la carte communale sur le territoire de la commune de Lamarque.

Cette délibération et cet arrêté préfectoral sont affichés en mairie de Lamarque pendant un mois à compter du 3 mai 2021.

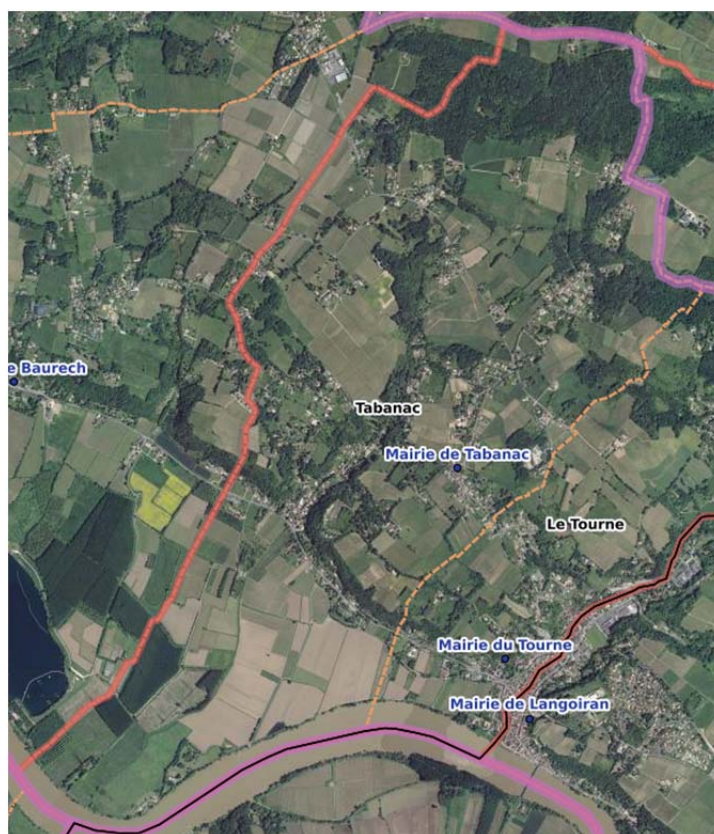
Le dossier de la carte communale est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Sud Ouest auto-moto

Les nouveautés au banc d'essai chaque vendredi dans

ANNEXE 7

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE



Source : Géoportail

06/06/2021

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de TABANAC

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

Procès-verbal de synthèse d'Enquête publique

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TABANAC

PREAMBULE

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



Permanence Mairie de TABANAC

PROCES-VERBAL

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

Aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles».

➔ En application des dispositions précitées, Madame Le Maire de TABANAC, est invitée à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations qui suivent.

▪ **Contexte :**

Il convient de noter que :

- lors de chacune des deux permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures consécutives lors de la première permanence et quatre heures lors de la deuxième permanence,
- l'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Sud-Ouest » et « » dans les éditions des 15 Avril 2021 et 2021 pour le premier cité et des 2021 pour le second. L'avis d'enquête a été de surcroît affiché à la mairie de TABANAC sur les 9 panneaux d'affichages de la Commune.

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 11 visites. Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	4
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	2 (dont 1 consigné également au registre)

Le détail de l'ensemble de ces interventions figure ci-après.

▪ **Concernant les avis formulés par les Personnes Publiques Associées sur le dossier de Modification n°2 :**

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Réunion du 05/05/2021 Avis favorable sous réserve que les articles 2 et 9 des zones A et N soient modifiés pour prendre en compte les observations émises et que les constructions nouvelles en secteur Nh ne soient pas autorisées. La CDPENAF précise également que, en l'état, aucun changement de destination ne peut être possible.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Aménagement Urbain	Courrier du 27/04/2021 Pas d'observation.
Département de la Gironde	Courrier du 06/05/2021 Remarques relatives à la RD10 : le PLU doit intégrer les règles de recul hors agglomération par rapport à la RD10. L'article 6 des zones U du règlement est à compléter.
Communauté de Communes Coeur Entre 2 Mers Direction EDS	Mail du 06/05/2021 Remarques relatives au règlement écrit des zones U – article 9 – emprise au sol et des zones A et N – article 9 – emprise au sol.
Autorité Environnementale - MRAe (examen au cas par cas)	Courrier du 15/03/2021 Pas d'évaluation nécessaire de la Modification n°2 à réaliser.

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

Observations recueillies lors de ma permanence du 05 Mai 2021 de 09h00 à 12h00 à la Mairie de TABANAC :

Point sur le registre d'enquête : le registre était vide en début de permanence.
Cette permanence a fait l'objet de 7 visites.

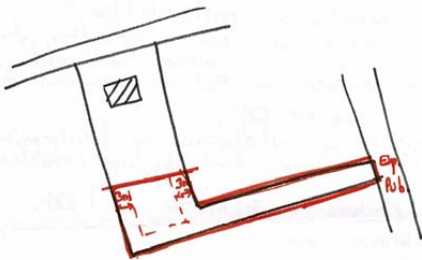
Visite n°1 – V1 – M. Pierre JULLION

Parcelle section B n°2003 - Lieu-dit « Manoubrey »

Propriétaire sur la commune.

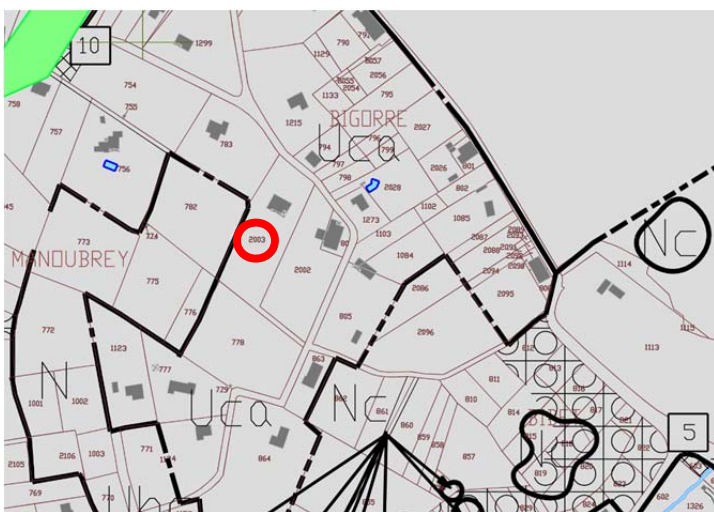
1- M. JULLION expose, en premier lieu, son projet : il souhaiterait détacher une partie de sa parcelle d'une superficie totale de 4792 m², actuellement classée au PLU applicable en zone UCa.

Ce détachement foncier concernerait une surface d'environ 1500 m², sur la partie sud de la parcelle n°2003. Aucune vente de foncier n'est cependant prévue. Cela constituerait, pour lui, une sécurité. La parcelle concernée est en assainissement non collectif.



2- En second lieu, M. JULLION demande que lui soit présenté les modifications envisagées, dans le cadre de la présente modification, au règlement écrit de la zone UCa.

3- Enfin, il remarque que, sur les parcelles voisines de sa parcelle sont édifiées des maisons avec toiture terrasse (anciennes parcelles n°754 et 778), alors que ce n'est pas possible aujourd'hui en application du règlement écrit de la zone UCa : *c'est dommage !*



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°2 – V2 – M. Bernard ABBADIE
Propriétaire sur la commune.

M. ABBADIE souligne son engagement pour la préservation du cadre de vie de TABANAC. Il indique que la population communale est attachée à la terre et à la ruralité. *On est à la campagne à TABANAC.* Dans ce contexte il déplore le projet en cours de Free d'implantation d'un pylône téléphonique. Il précise qu'il est important de protéger le territoire de TABANAC sans en faire un village gaulois.

Visite n°3 – V3 – M. Jean-Pierre DAGASSAN
Parcelles section B n°383, 384 et 389 - Lieu-dit « Les Graves »
Propriétaire sur la commune.

1 - Les parcelles de M. DAGASSAN sont classées en zone agricole A non constructible.

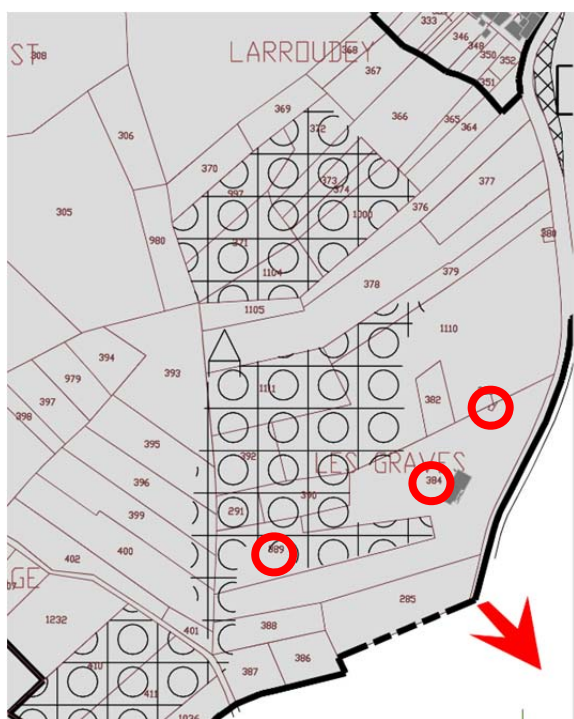
Il demande en premier lieu quand ses parcelles seront classées en zone constructible ?

2 – Il évoque ensuite la situation de son voisin, au Nord. Ce dernier a réalisé une extension significative des installations bâties de son entreprise, ainsi que des dépôts de terre et une vaste zone de stockage sur un Espace Boisé Classé. La hauteur des terres stockées est, sur la partie Est, de l'ordre de 30 mètres. Cette activité induit, de plus, des nuisances sonores importantes : *ce n'est pas juste ... il y a 2 poids, 2 mesures !*

Il demande s'il existe un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site ? Si les bâtiments récemment construits ont fait l'objet d'un permis de construire ?

Ainsi, M. DAGASSAN veut comprendre pourquoi et comment son voisin, au Nord, a le droit de se développer alors que son terrain est en zone A et concerné par un Espace Boisé Classé.

3 – De même, M. DAGASSAN s'interroge sur la construction, au Sud-Ouest de sa propriété, d'un lotissement sans règlement d'aspect : toitures de toutes les couleurs, etc



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°4 – V4 et remarque au Registre n°4 – R4 – Mme Nadine SAMPER
Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »
Propriétaire sur la commune.

Cf. Annexe 1 – documents remis par Mme SAMPER

Les parcelles de Mme SAMPER sont classées en zone naturelle Nc non constructible.

Cela fait 32 ans qu'elle vit à TABANAC. Elle précise que ces parcelles n'ont jamais été concernées par la présence de carrières, n'ont jamais été en zone inondable et ne sont pas classées en appellation d'origine contrôlée.

Ces parcelles sont, par ailleurs, limitrophes de la zone constructible UCa.

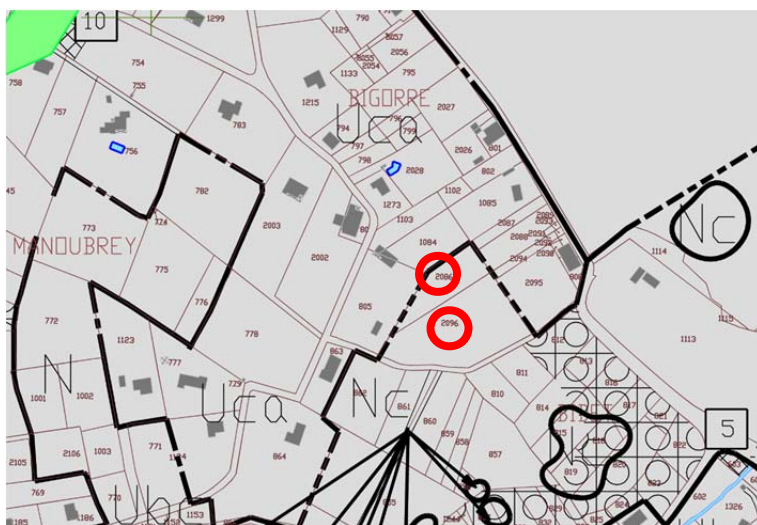
Elle demande que ces 2 parcelles, dans ce contexte, deviennent constructibles. Elle demande si le classement actuel en zone Nc ne relève pas d'une erreur matérielle.

Elle indique que cette demande a fait l'objet d'un recours au Tribunal Administratif. Elle fournit des documents attestant que ses parcelles ne sont pas soumises au risque carrière.

Elle précise également que les réseaux collectifs (eau potable et électricité) sont situés à environ 40 mètres de ces parcelles. Pourquoi les parcelles limitrophes de sa propriété sont constructibles et pas ses parcelles ?

Le chemin communal permettant l'accès à son terrain est entretenu par Mme SAMPER.

Enfin, elle déplore que le fond de plan support du plan de zonage de la modification n°2 ne soit pas à jour.

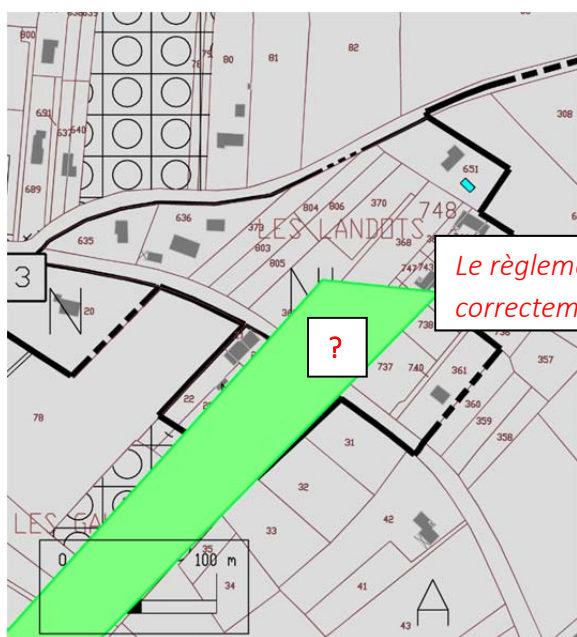


Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°5 – V5 – M. Romain CABAR
Parcelles section A - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

M. CABAR a construit sur TABANAC en 2017. Son terrain est situé en secteur Nh.

Il souhaite vérifier que, dans le cadre de la présente modification, le règlement écrit évolue de telle sorte que l'implantation en limite séparative pour les annexes soit autorisée sous conditions.



Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement le terrain de M. CABAR.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

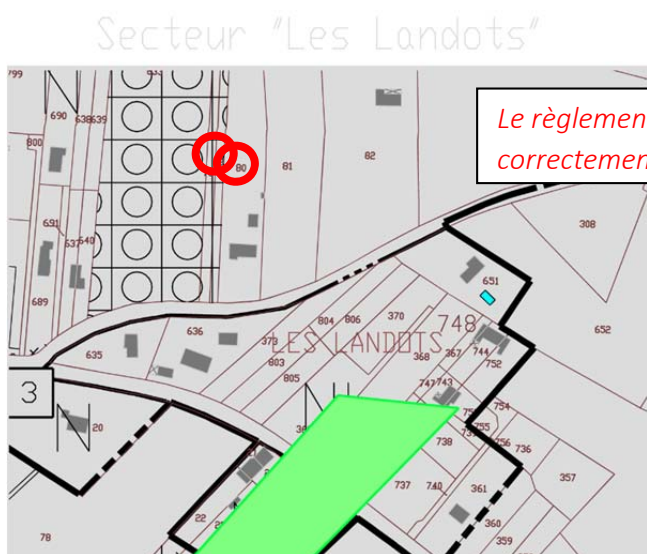
Visite n°6 – V6 – M. Patrick BOUILLET
Parcelles section A n°79 et 80 - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

M. BOUILLET indique que ses terrains étaient constructibles (classement en zone NB) et que, aujourd'hui, ils ne le sont plus (classement en zone N), sans qu'il ait été informé de ce changement.

Il a acheté ces deux terrains en 2002 et le zonage a été modifié en 2005.

La parcelle limitrophe à l'Ouest, n°633, est classée en Espace Boisé Classé depuis 2005, elle était plantée en vignes : les vignes ont été arrachées en 2020.

Il souhaiterait que ses deux parcelles soient classées en zone constructible au PLU afin de céder un lot à bâtir à sa fille.



Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de M. BOUILLET.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°7 – V7 – M. Jean-Pierre DESCANT
Parcelle section B n°2181 - Lieu-dit « Renon-Ouest »
Propriétaire sur la commune.

M. DESCANT a acheté un terrain constructible à TABANAC en 2003 sur lequel il a construit sa maison d'habitation. Aujourd'hui, et ceci depuis 2005, ce terrain n'est plus constructible (classement en zone agricole A).



Extrait du cadastre

Il souhaiterait savoir si des annexes « en dur » peuvent être édifiées sur sa parcelle ainsi qu'une piscine et une extension des constructions existantes.

Le règlement graphique ne permet pas d'identifier la parcelle de M. DESCANT.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Observations recueillies lors de ma permanence du 04 Juin 2021 de 14h00 à 18h00 à la Mairie de TABANAC :

Point sur le registre d'enquête : le registre comportait 4 observations en début de permanence. Cette permanence a fait l'objet de 6 visites.

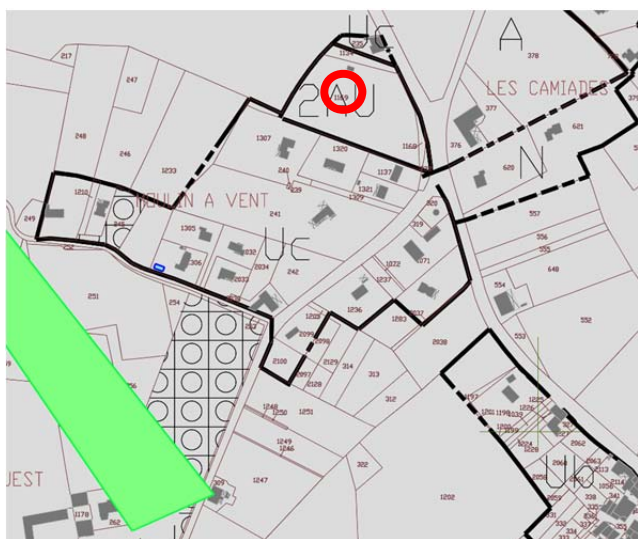
Visite n°8 – V8 et Courrier n°1 – C1 - M. Dominique TAÏS
Parcelle section B n°1169 - Lieu-dit « Moulin à vent »
Propriétaire sur la commune.

M. TAÏS indique que sa parcelle est classée au PLU, pour l'essentiel, en zone à urbaniser fermée 2AU et pour une toute petite partie en zone urbaine UC.

Il a acheté ce terrain en 1972, il était alors constructible. Un permis de construire a alors été délivré positif. Le projet a été abandonné. Puis, ce terrain a été classé en zone agricole en 1991. Depuis 2005, cette parcelle est classée en zone à urbaniser 2AU.

Il précise que cette parcelle est desservie par une voie publique ainsi que par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. De plus, cette parcelle est encadrée au Nord et au Sud par une zone constructible UC, construite depuis moins de 20 ans.

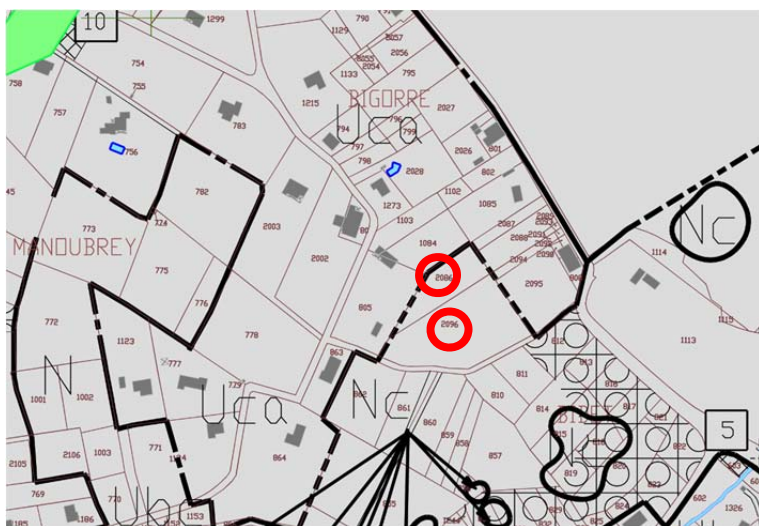
Il souhaiterait que la zone 2AU sur sa parcelle B1169 soit ouverte à la construction (classement en zone à urbaniser ouverte 1AU ou en zone urbaine U).



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°9 – V9 (cf. Visite n°4) et remarque au Registre n°4 – R4 – Mme Nadine SAMPER
Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »
Propriétaire sur la commune.

Mme SAMPER s'interroge sur le moment opportun pour contacter un cabinet d'avocat pour contester le classement de ses parcelles, qui constitue, selon elle une erreur matérielle.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

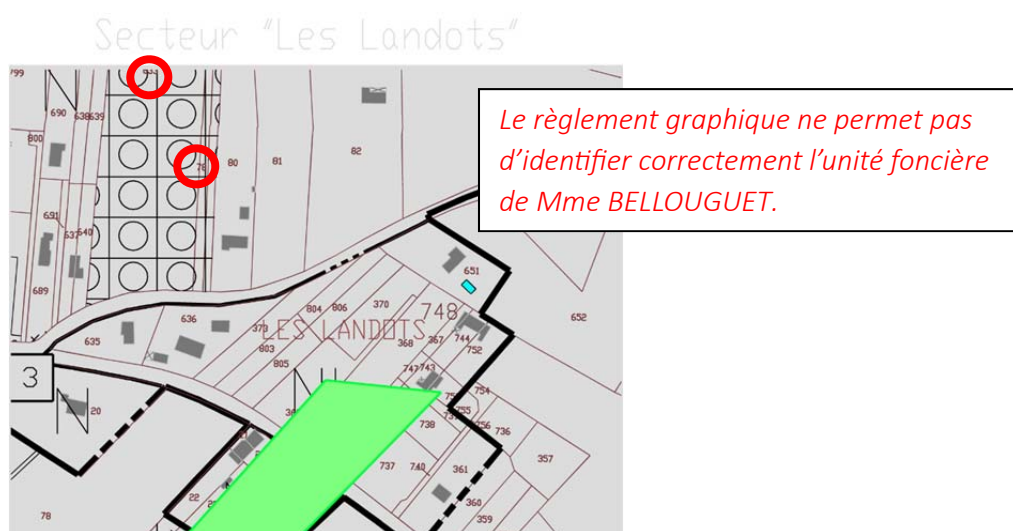
Visite n°10 – V10 et remarque au Registre n°1 – R1 - Mme Nicole BELLOUGUET
Parcelles section A n°78 et 633 - Lieu-dit « Les Landots »
Propriétaire sur la commune.

Mme BELLOUGUET indique que ses parcelles sont portées en bois au PLU par un classement en Espace Boisé Classé alors qu'elles ne sont que très peu boisées. Elles ont été très longtemps plantées en vignes, vignes aujourd'hui arrachées car les riverains se plaignaient des traitements. Elles n'ont jamais été en bois.



Extrait du cadastre

Elle souhaiterait que le classement en Espace Boisé Classé soit retiré sur la partie en prairie (anciennement en vignes).

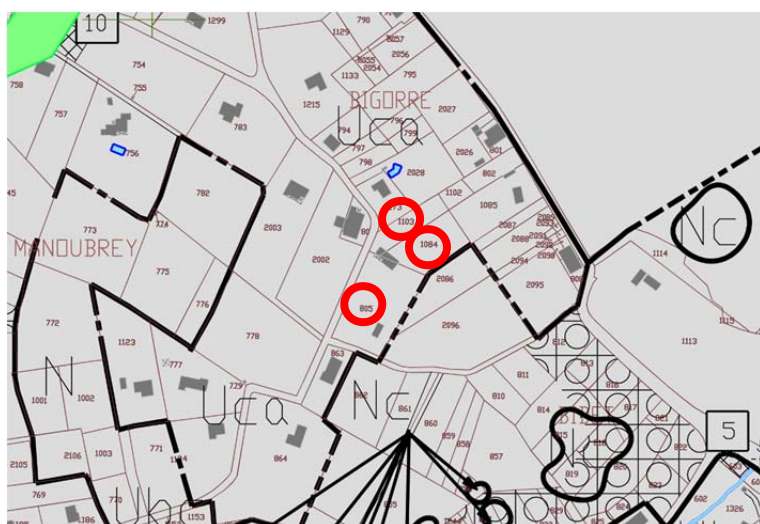


Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°11 – V11 - Mme Daphné MORVAN
Parcelles section B n°805, 1084 et 1103 - Lieu-dit « Bigorre »
Propriétaire sur la commune.

Mme MORVAN souhaite prendre connaissance du contenu de la modification n°2 du PLU objet de cette enquête publique.

Elle demande, par ailleurs, si dans le cadre de cette modification, le zonage des parcelles B2086 et B2096, limitrophes de ses parcelles, aujourd'hui classées en zone Nc, peut évoluer.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°12 – V12 – M. Charly BABIN

Parcelles section A n°23, 27, 1279 et 1281 - Lieu-dit « Les Landots »

Propriétaire sur la commune.

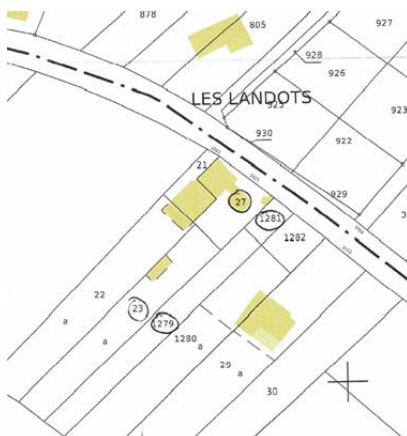
M. BABIN habite la maison située sur la parcelle A27. Il a plusieurs projets :

- la création d'un garage sur la parcelle A27,
- l'extension de sa maison d'habitation,
- la réhabilitation du réseau d'assainissement autonome,
- la réalisation d'une maison d'habitation neuve sur son unité foncière.

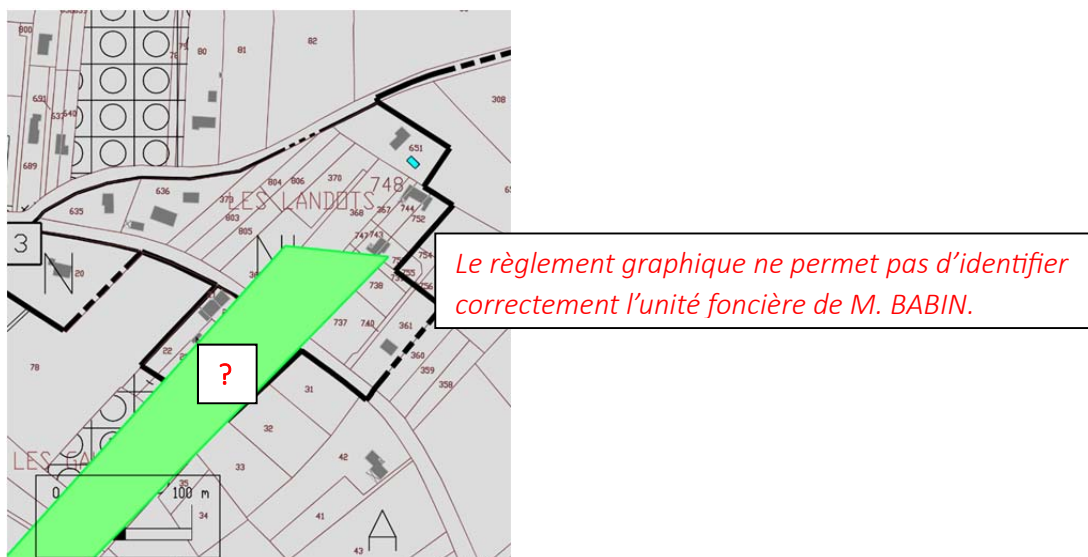
Dans ce contexte, l'objet de sa visite est de venir vérifier, au regard des règlements écrit et graphique modifiés, ce qu'il sera possible de réaliser.

Il pose ensuite des questions concernant le règlement écrit modifié :

- que signifie la notion de « hauteur totale » des annexes à l'article N10 (si cela signifie que la hauteur est calculée au faitage, cette règle est alors très contraignante d'autant que la toiture des annexes doit être à 2 pentes ...),
- si une piscine est couverte par un toit est-elle considérée comme une annexe bâtie ?
- les toits plats sont-ils autorisés ?
- si la maison existante est en rez-de-chaussée, peut-elle être surélevée d'un étage ?
- l'extension des avants toits a-t-elle une incidence sur l'emprise au sol ?



Extrait du cadastre

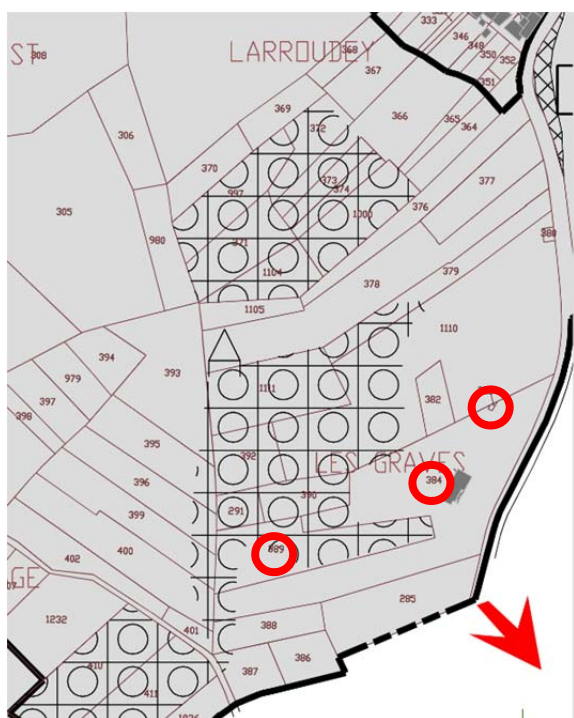


Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

Visite n°13 – V13 (cf. Visite n°3) – M. Jean-Pierre DAGASSAN
 Parcelles section B n°383, 384 et 389 - Lieu-dit « Les Graves »
 Propriétaire sur la commune.

M. DAGASSAN complète sa première intervention, en indiquant que l'Espace Boisé Classé présent sur sa parcelle B389 ne correspond pas à un boisement. Il s'agit d'un ancien terrain planté en vignes qui est aujourd'hui en prairie.

Il souhaiterait que cet Espace Boisé Classé soit réduit sur la partie en prairie.



Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

OBSERVATIONS AU REGISTRE :

Elles sont au nombre de 4.

[Cf. Annexe 2 – Observations faites au registre](#)

Remarque n°1 – R1 et Visite n°10 – V10 – Mme Nicole BELLOUGUET

Parcelles section A n°78 et 633 - Lieu-dit « Les Landots »

Propriétaire sur la commune.

⇒ Cf. Visite n°10.

Remarque n°2 – R2 et Courrier n°2 – V2 – M. et Mme Agathe et Philippe CATHALA

Parcelles section A n°190, 782 et 899 - Lieu-dit « Le Capon »

Propriétaire sur la commune.

M. et Mme CATHALA déplorent que, en tant qu'ancien viticulteur sur la commune de TABANAC et de ce fait propriétaire de plusieurs parcelles, ils n'aient pas été informés directement de la présente modification du PLU, comme lors des précédentes procédures d'évolution du PLU d'ailleurs et notamment la révision de 2005.

Ils rappellent que dans le cadre de la révision du PLU de 2005, la plupart de leurs parcelles ont été classées en zone agricole A, alors que certaines situées dans le Bourg étaient préalablement (au POS) classées en zone urbaine U.

Ils rappellent, par ailleurs, que lors de cette révision ils avaient demandé que leurs parcelles situées au lieu-dit « Le Capon », section A n°190,782 et 899 soient classées en secteur Nh (anciennement en zone NB au POS). Ce classement n'a alors pas été retenu.

Ils souhaiteraient que ces 3 parcelles soient aujourd'hui classées en secteur Nh1, ayant le projet de les céder à leurs 3 enfants.



Extrait du cadastre

Le règlement graphique ne permet pas d'identifier correctement l'unité foncière de M. et Mme CATHALA.

Extrait du projet de PLU modifié (n°2)

**Remarque n°3 – R3 – M. André DELPONT
Adjoint à l'urbanisme Commune de TABANAC**

M. DELPONT remet 2 fiches en complément à la pièce n°4b – Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés du dossier de Modification n°2 soumis à Enquête Publique.

En effet, à la relecture du dossier de modification n°2 du PLU, M. DELPONT a remarqué qu'il manquait, dans la pièce 4b, les photos de murs et de grille des Châteaux Lagarosse, Plassan et Renon, qui font l'objet d'une protection, comme en atteste la pièce 2b.

**Remarque n°4 – R4 et Visites n°4 et n°9 – V4 et V9 – Mme Nadine SAMPER
Parcelles section B n°2086 et 2096 - Lieu-dit « Bigorre »
Propriétaire sur la commune.**

⇒ Cf. Visite n°9.

COURRIERS :

Ils sont au nombre de 2.

[Cf. Annexe 3 – Courriers transmis](#)

**Courrier n°1 – C1 et Visite n°8 – V8 – M. Dominique TAÏS
Parcelle section B n°1169 - Lieu-dit « Moulin à vent »
Propriétaire sur la commune.**

⇒ Cf. Visite n°8.

**Courrier n°2 – C2 et remarque au Registre n°2 – R2 – M. et Mme Agathe et Philippe CATHALA
Parcelles section A n°190, 782 et 899 - Lieu-dit « Le Capon »
Propriétaire sur la commune.**

⇒ Cf. Remarque n°2.

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

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

Concernant règlement : graphique :	le pièce	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les documents graphiques du règlement sont très difficilement accessibles car peu lisibles : l'appellation des zones (Ua, Ub, Uc, AU, 2AU, A et N) se voit mal, le zonage de certaines parties du territoire est quasi-inaccessible (les
---	-----------------	--

	<p>secteurs non zoomés notamment), le fond de plan cadastral n'est pas du tout à jour.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ L'ensemble de ces contraintes rend la prise de connaissance du zonage du PLU très peu aisée pour les usagers du PLU.
--	---

Les autres pièces du dossier ne font pas l'objet de remarques de la part de la Commissaire-Enquêtrice.

QUESTIONS DIVERSES :

Questions diverses :

Question 1 : Pouvez-vous me préciser ce que signifie la notion de « hauteur totale » des annexes aux articles A10 et N10 (si cela signifie que la hauteur est calculée au faitage, cette règle est alors très contraignante d'autant que la toiture des annexes doit être à 2 pentes ...) ? La production d'un schéma explicatif, joint au règlement écrit serait appréciable.

Question 2 : Existe-t-il un arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site sur lequel est installée l'entreprise Perez, lieu-dit « Les Graves » ? Pouvez-vous m'indiquer si les bâtiments récemment construits sur ce site ont fait l'objet d'un permis de construire ?

Question 3 : Le Conseil Municipal envisage-t-il une révision générale du PLU de TABANAC ? Dans l'affirmative, à quelle échéance ? Et dans quel cadre (communal ou intercommunal) ?

Par ailleurs, le présent document fait synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique et est transmis à la Commune de TABANAC. Mme La Commissaire-Enquêtrice invite donc les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir s'ils le souhaitent sur tout point important.

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

Cenon, le 06 Juin 2021,

La commissaire enquêtrice,
Hélène DURAND-LAVILLE



A rectangular stamp with the text "Hélène DURAND-LAVILLE" and "Commissaire-enquêtrice de Gironde" is shown. A blue ink signature, "H. Laville.", is written over the stamp.

ANNEXES

Jean-Jacques Dahan

Avocat à la Cour

*Ancien Premier Secrétaire
de la Conférence*

☎ *05 56 24 02 24*

Fax 05 56 51 47 27



Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de l'Eglise
33550 TABANAC

Bordeaux, le 20 avril 2021

Nos réf. : 2021883 - SAMPER / - JJD/VML

Monsieur le Maire,

Suite à ma lettre ci-jointe, puis-je solliciter vos commentaires, ce dont je vous remercie vivement d'avance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Jacques DAHAN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JD' with a flourish.

PJ : Ma lettre du 2 avril 2020

COPIE POUR INFORMATION A MADAME LA PREFETE

*11, rue Servandoni 33000 Bordeaux
Près du Palais de Justice - Parking République*

ANAAFA Membre d'une association agréée Règlement par chèque accepté
N°de SIRET : 31862547200044 - N°de TVA intercommunautaire : FR16318625472

Jean-Jacques Dahan

Avocat à la Cour

*Ancien Premier Secrétaire
de la Conférence*

☎ 05 56 24 02 24

Fax 05 56 51 47 27



Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de l'Eglise
33550 TABANAC

Bordeaux, le 2 avril 2021

Nos réf. : 2021883 - SAMPER / - JJD/VML

Monsieur le Maire,

A la lumière des documents cadastraux qui me sont remis, de même que des documents SCOT et des vues aériennes, ma cliente considère que les terrains dont elle est propriétaire sont constructibles, sauf à gérer une parfaite distinction discriminatoire à son égard.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer en conséquence si vous envisagez à court terme la mise en mouvement de la procédure destinée à rendre tous les terrains de Madame SAMPER constructibles.

Il est souhaité que tout cela fonctionne sur un plan amiable puisqu'à défaut, Madame SAMPER est parfaitement décidée à gérer la voie contentieuse mais je suis persuadé qu'une approche raisonnée de la situation permettra de l'éviter.

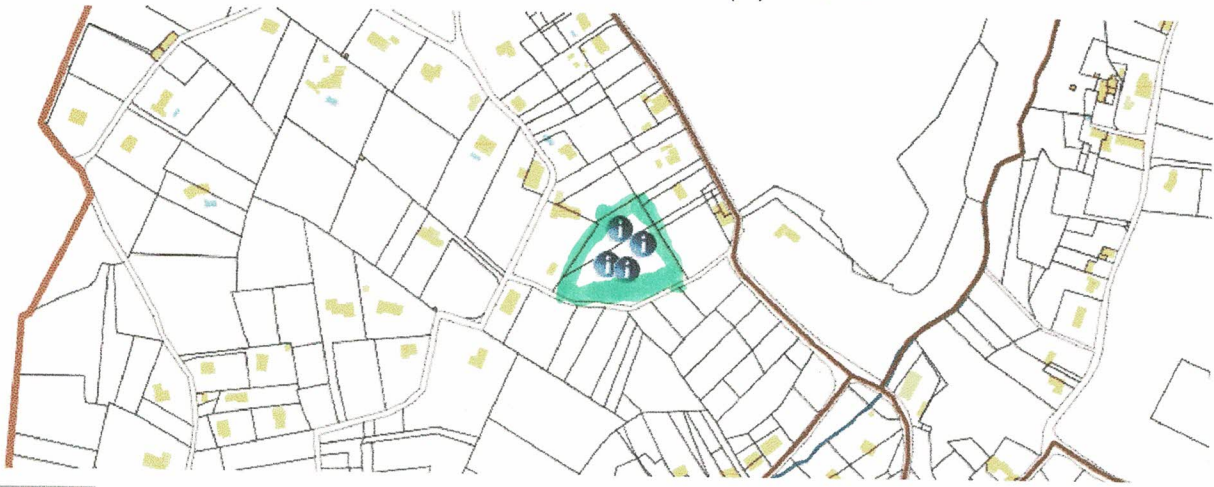
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Jacques DAHAN

COPIE POUR INFORMATION A Madame la Préfète

*11, rue Servandoni 33000 Bordeaux
Près du Palais de Justice - Parking République*

ANAAFA Membre d'une association agréée Règlement par chèque accepté
N°de SIRET : 31862547200044 - N°de TVA intercommunautaire : FR16318625472



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

S'informer

Imprimer

Légendes

[DÉSACTIVER](#)

Affichage



- > Mémoriser cet affichage

-
-
-
-
-
-

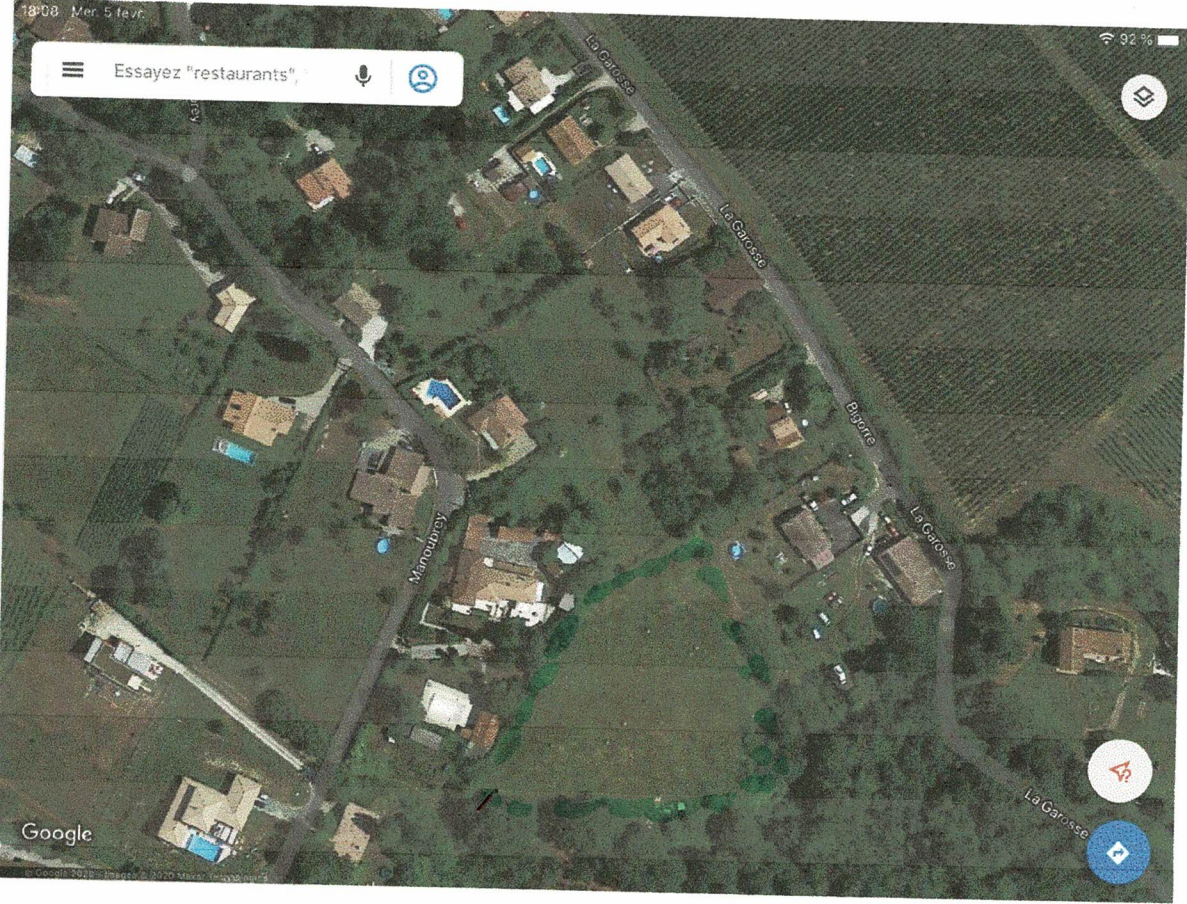
Commune : TABANAC (33)

-
-
-
-
-
-
-

18:08 Mer 5 fevr

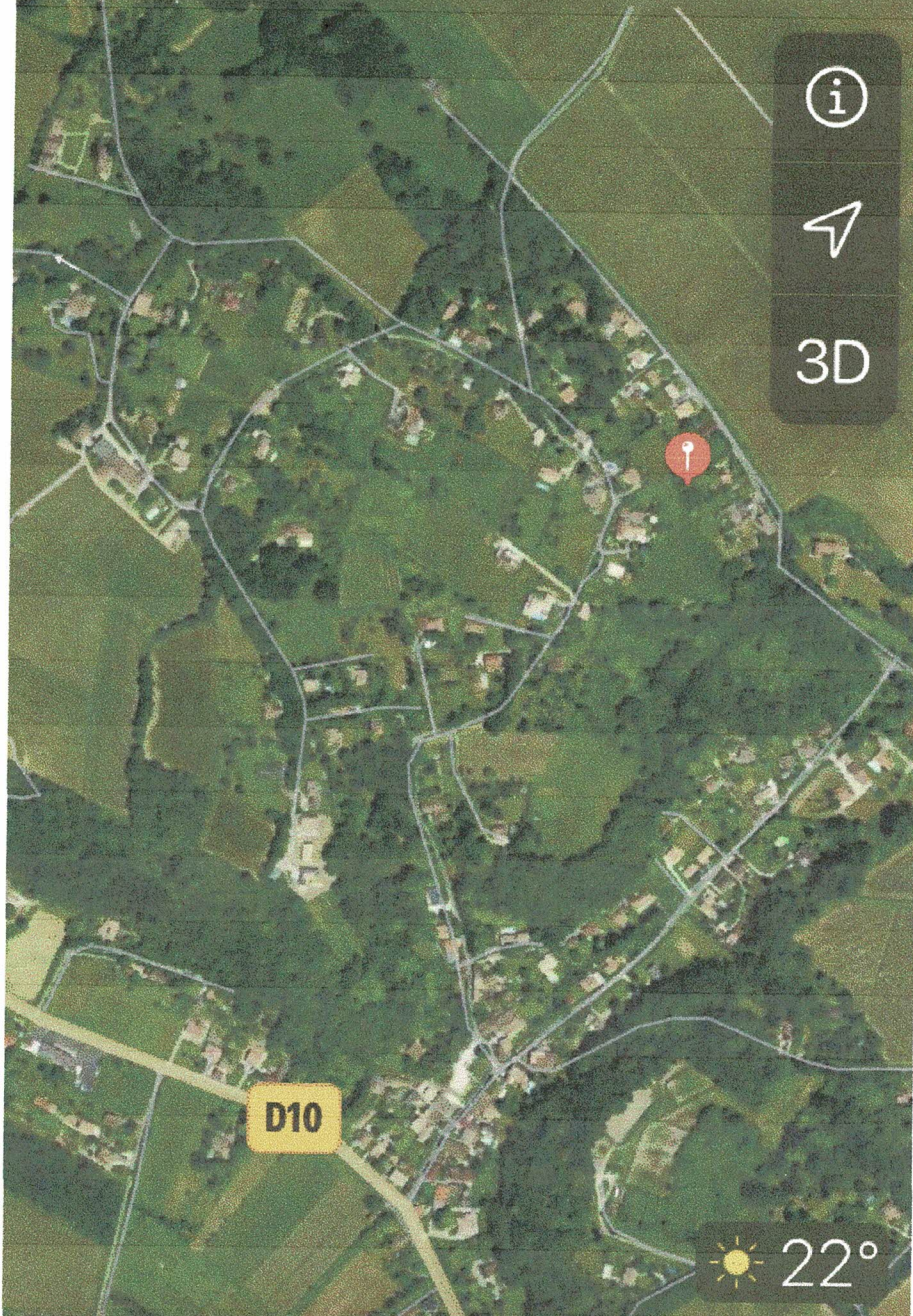
92%

Essayez "restaurants"



Google

© 2020 Google



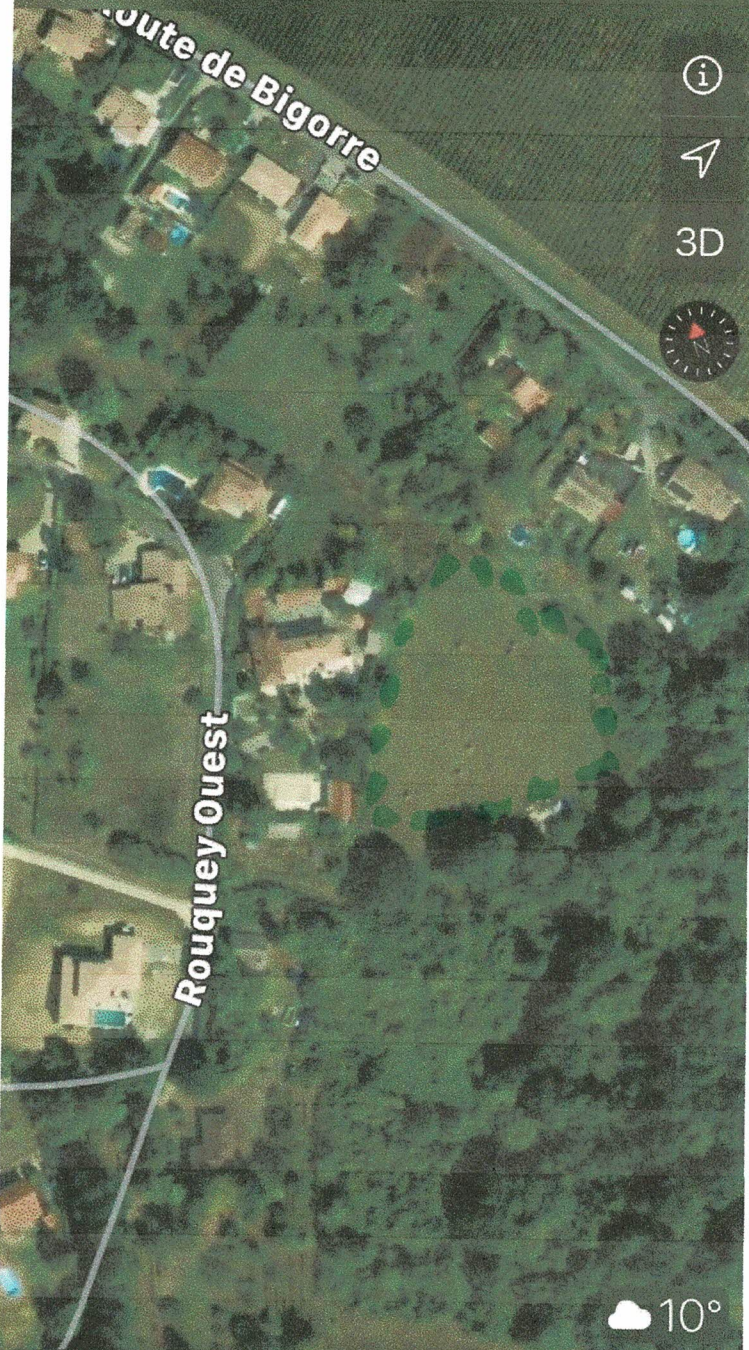
3D

☀️ 22°

🔍 Rechercher lieu ou ad... 🎤

22:23

4G



3D



10°

Rechercher lieu ou adresse





Lieu-dit Bigorre, 33550, Tabanac X

Afficher les résultats de recherche po...



IGN, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, USGS | <https://cadastre.data.gouv.fr/>



40m

-0.413 44.724 Degrés



Seule une partie est en bois la plus grande partie était en vigne. Celle-ci a été arrachée et est en fûche

100 m



Vue actuelle du terrain.

En regardant le plan j'ai constaté que mon terrain s'étendait sur la bande cadastrale 633 + 48 est portée au bois. Or il y avait de la vigne qui a été arrachée. Vu la proximité des maisons je pense qu'il a peut-être été fauché par les riverains proches quand ils fauchaient. Je n'ai trouvé personne pour le faire. Je soupçonne que le plan soit erroné car si cela n'est répertorié au bois ce sera toujours considéré alors que c'est un champ au milieu des maisons, voir photos jointes

REGISTRE
M. et Mme
CATHALA

Objet : Modification N°2 du PLU



Le 1er juin 2021.

R2
C2

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
33550 TABANAC.

Madame,

Je fus 35 ans viticulteur à Tabanac et en 2016, avec mon épouse, nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter un ami que j'ai récemment pris connaissance sur le panneau d'affichage du bourg, de l'Avis d'Enquête Publique pour une Modification du PLU. Ne pouvant nous déplacer pour vous rencontrer à la mairie car tout deux salariés, je me permets de vous transmettre à votre attention cette lettre comme cela est demandé via l'Email de la mairie.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons donc plus, nous regrettons que depuis 2005 l'année de l'approbation du PLU et encore pour cette nouvelle enquête spécifique à une 2^{ème} modification, les personnes ayant précédemment émis des demandes comme des observations, ne soient pas directement informées. Déjà lors de la transformation du POS en PLU, il n'avait pas été accordé plus de temps et d'attentions aux viticulteurs détenant bien souvent plusieurs parcelles dispersées dans la commune. De ce fait, il ne m'avait pas été permis d'exposer très précisément mes différentes demandes au commissaire enquêteur alors que la loi SRU introduisait les principes de la démocratie participative.

En 2005 pour infos et rappel :

- J'avais admis et simplifier, car pressé par le temps imparti que le **nouveau classement du projet du PLU** situe en **Zone A** presque toutes mes parcelles comme celles de mes parents que j'exploitais aussi ; Alors que quelques unes du **Bourg Section B**, étaient au POS en **Zone U et constructibles**. Ceci était une observation raisonnable et évidente afin de préserver les terroirs argilo-calcaire et argilo-graveleux autour du bourg, en zones viticoles. L'enquêteur avait d'ailleurs repris cela à la case N°55 de son tableau annexé au registre d'enquête en mentionnant sur 1 ligne <<Confirmation de Zone A>>.

- **Mais à la même case du tableau, il y avait aussi en 2^{ème} ligne <<demande cl. Nh>>**. Ceci était ma demande à classer ensemble en Zone Nh, **mes 3 parcelles de la Section A, le Capon, n°190, 782 et (726 devenue 899 en 2008)**.

Ces 3 parcelles situées plus au Nord en bordure du plateau de l'Entre Deux Mers, sont sur des terres dites de boubènes et sont de moins bonnes qualités. Elles étaient préalablement en **Zone NB au POS**, soit dans une zone à vocation ni agricole ni urbaine.

En 1988, 2/3 n'étaient d'ailleurs pas du tout agricole, mais en friche et taillis, occupées en location par une petite affaire de rénovation de palettes travaillant en extérieur et sous des cabanes.

En 1989, je les ai acheté à notre cousine Jacquet, ancienne première adjointe puisque j'étais déjà aussi son fermier sur Tabanac à Camail. Sur la promesse de vente il était écrit que le bien était libre de toute servitude et de tout classement susceptible d'en limiter l'usage. Sur le plan de l'annexe B du POS, il avait même été projeté une construction sur la parcelle n°190.

Etant vigneron et pas promoteur immobilier, pendant 3 semaines au printemps 1989, nous avons démolit les cabanes, débarrassé toutes sortes d'immondices et gravats éparpillés, arraché les taillis pour enfin labourer la terre. Confiant dans l'avenir j'y ai planté de la vigne blanche et j'ai enduré les 10 ans de crise des vins blancs après la gelée de 1991.

Elles étaient toujours en vignes en 2005 et suite à la nouvelle crise de surproduction des vins, en 2006 je les ai arrachées et depuis elles sont nues.

Elles sont en partie entourées de maisons d'habitations et entièrement dans le hameau dit "Le Capon" qui est signalé sur la route les longeant par un panneau indiquant une traversée d'agglomération.

Ce n'est donc que temporairement que ces parcelles furent agricoles et elles n'ont rien à voir avec l'Espace Naturel Majeur qui fut déterminé au final sur toutes mes parcelles.

J'ajoute que ces 3 parcelles sont non inondables et surplombent la route communale de Tabanac à Haux où passent tous les réseaux.

Avec mon épouse nous souhaitons donc que l'on reclasse ces 3 dernières parcelles ensemble, en Zone Nh1 car nous les conservons pour nos 3 enfants qui sont majeurs et en activités, après avoir grandi à Tabanac où ils sont allés à l'Ecole Publique et où ils ont gardé des amis.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt et le discernement que vous porterez à notre courrier, je vous prie de croire Madame en nos meilleurs sentiments.

Agathe et Philippe Cathala.

Modification du PLU de Tabanac - 03/06/2021

Complément à la pièce n°4b Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés

Photo Grille Château Plassan



MAIRIE DE TABANAC
03 JUIN 2021
COURRIER "ARRIVÉE"

Modification du PLU de Tabanac - 03/06/2021

Complément à la pièce n°4b Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés

Photos murs Château Lagarosse



Mairie de Tabanac

De: andré Delpont <andre.delpont@gmail.com>
Envoyé: jeudi 3 juin 2021 15:52
À: Mairie TABANAC
Objet: Modification PLU Tabanac - Envoi à la Commissaire Enquêtrice
Pièces jointes: 2021-06-03 Complément modif PLU Tabanac.pdf

Bonjour Merci de faire passer le message ci-dessous et la PJ à la Commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique.

Merci d'avance

André

" A relecture des documents, il manque dans la pièce n°4b les photos de murs et grille des Châteaux Lagarosse, Plassan et Renon, qui font l'objet d'une protection, comme en atteste la pièce n°2b. Vous trouverez ci-joint un document complémentaire avec les photos nécessaires, qui pourront être incluses dans la version définitive. "



REGISTRE
Mme SAMPER

R4

le 04/06/2021

Bonjour Madame,
C'est au sujet de No. 04012 de
Comptoir Je veux dire
si je dois le consulter maintenant
pour la finalité de mes travaux
Merçi de votre réponse
Bonne nuit Madame SAMPER

Monsieur Dominique TAÏS
16 avenue Jean Cordier
33600 PESSAC
Tel : 06 14 23 23 83
Mail : dotais@orange.fr

Pessac, le 5 mai 2021

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
1, place de l'Église
33550 TABANAC



Objet : Enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Tabanac

Madame le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la modification du PLU de Tabanac, je souhaite présenter des observations concernant la parcelle cadastrée n° 1169 dont je suis propriétaire au lieu-dit « Moulin à vent », classée en zone 2AU et dont je demande qu'elle soit classée comme les autres parcelles, dans laquelle elle forme une « dent creuse », en zone UC.

Je tiens cette parcelle de mes parents décédés qui l'avaient achetée en terrain à construire en 1972 pour y construire deux maisons et n'ont pu réaliser leur projet en raison d'un drame personnel. Je précise que si je porte le nom de mon père, ma mère, Marie SUBERVIE, ainsi que son frère Raphaël, et ses deux sœurs sont natifs de Tabanac. Je précise que la parcelle n° 1168 d'une surface de 860 m² située de long de la voie publique a été détachée de la propriété et offerte à la commune par mon père dans le but d'améliorer l'accès au bourg et de réaliser un abribus, et ceci sans la moindre compensation.

Aujourd'hui, j'ai soixante-huit ans, deux enfants de quarante et trente neuf ans et cinq petits enfants, et conformément aux souhaits de leurs grands-parents, j'aimerais avoir la possibilité de construire ce terrain dont la construction est « gelée » depuis 1991 pour des raisons que j'ignore.

Lors du PLU élaboré en 2005, la parcelle a été classée en zone 2AU, la seule de la commune dont le règlement précise qu'il s'agit d'une zone « qui cerne des terrains insuffisamment équipés ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations groupées après modification du présent Plan local d'urbanisme ».

Autrement dit, sans modification du PLU, la zone est inconstructible alors qu'elle avait vocation à être ouverte à l'urbanisation si les conditions étaient réunies.

Or, tel est le cas en l'espèce.

- En effet, la zone et le terrain donnant sur la voie publique sont entièrement desservis par les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement, (un compteur d'eau et un compteur d'électricité sont en place), et je peux parfaitement réaliser une opération groupée de construction sur cette parcelle d'une superficie de 8 600 m². L'ancien maire, M. Dubourdieu, avait simplement souhaité que je n'excède pas la réalisation de plus de huit maisons sur ce terrain, ce que je conçois bien volontiers. Les conditions prévues au règlement étant remplies, rien ne s'oppose, à ce que à l'occasion de cette modification du PLU, le classement de la parcelle soit modifiée.

- Et cette modification est d'autant plus opportune que le maintien de la parcelle en zone 2AU est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, ma parcelle constitue l'essentiel de la zone 2AU et, ainsi que je l'ai dit au début, une « dent creuse » coincée entre deux zones UC qui supportent des habitations. La parcelle n° 1134 qui la borde au nord en forme de passage appartient au propriétaire de la maison voisine répertoriée n° 70 au plan classée UC et forme avec elle une parcelle d'un seul tenant. Je note que sur le plan en fond de parcelle à l'ouest il a été individualisé une toute petite parcelle allongée qui jouxte la parcelle n° 1307 et qui m'appartient car elle est incluse dans la parcelle n° 1169 dont elle constitue un prolongement. Ceci est d'autant plus aberrant que ce bout de terrain qui m'appartient est classé en zone UC au plan (document graphique pièce 2b).

Telles sont les raisons qui me conduisent aujourd'hui à formuler auprès de vous ces observations dans le cadre de cette enquête publique, souhaitant qu'elles puissent être prises en compte dans le cadre de ce projet de modification de PLU.

Je souhaite vous rencontrer le 4 juin 2020 en mairie et suis à votre entière disposition pour toute précision ou renseignements complémentaire.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, l'assurance de ma respectueuse considération.

Dominique TAÏS

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
33550 TABANAC.

Madame,

Je fus 35 ans viticulteur à Tabanac et en 2016, avec mon épouse, nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter un ami que j'ai récemment pris connaissance sur le panneau d'affichage du bourg, de l'Avis d'Enquête Publique pour une Modification du PLU. Ne pouvant nous déplacer pour vous rencontrer à la mairie car tout deux salariés, je me permets de vous transmettre à votre attention cette lettre comme cela est demandé via l'Email de la mairie.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons donc plus, nous regrettons que depuis 2005 l'année de l'approbation du PLU et encore pour cette nouvelle enquête spécifique à une 2^{ème} modification, les personnes ayant précédemment émis des demandes comme des observations, ne soient pas directement informées. Déjà lors de la transformation du POS en PLU, il n'avait pas été accordé plus de temps et d'attentions aux viticulteurs détenant bien souvent plusieurs parcelles dispersées dans la commune. De ce fait, il ne m'avait pas été permis d'exposer très précisément mes différentes demandes au commissaire enquêteur alors que la loi SRU introduisait les principes de la démocratie participative.

En 2005 pour infos et rappel :

- J'avais admis et simplifier, car pressé par le temps imparti que le **nouveau classement du projet du PLU** situe en **Zone A** presque toutes mes parcelles comme celles de mes parents que j'exploitais aussi ; Alors que quelques unes du **Bourg Section B**, étaient au POS en **Zone U et constructibles**. Ceci était une observation raisonnable et évidente afin de préserver les terroirs argilo-calcaire et argilo-graveleux autour du bourg, en zones viticoles. L'enquêteur avait d'ailleurs repris cela à la case N°55 de son tableau annexé au registre d'enquête en mentionnant sur 1 ligne <<Confirmation de Zone A>>.

- **Mais à la même case du tableau, il y avait aussi en 2^{ème} ligne <<demande cl. Nh>>**. Ceci était ma demande à classer ensemble en Zone Nh, **mes 3 parcelles de la Section A, le Capon, n°190, 782 et (726 devenue 899 en 2008)**.

Ces 3 parcelles situées plus au Nord en bordure du plateau de l'Entre Deux Mers, sont sur des terres dites de boulbènes et sont de moins bonnes qualités. Elles étaient préalablement en **Zone NB au POS**, soit dans une zone à vocation ni agricole ni urbaine.

En 1988, 2/3 n'étaient d'ailleurs pas du tout agricole, mais en friche et taillis, occupées en location par une petite affaire de rénovation de palettes travaillant en extérieur et sous des cabanes.

En 1989, je les ai achetées à notre cousine Jacquet, ancienne première adjointe puisque j'étais déjà aussi son fermier sur Tabanac à Camail. Sur la promesse de vente il était écrit que le bien était libre de toute servitude et de tout classement susceptible d'en limiter l'usage. Sur le plan de l'annexe B du POS, il avait même été projeté une construction sur la parcelle n°190.

Etant vigneron et pas promoteur immobilier, pendant 3 semaines au printemps 1989, nous avons démolis les cabanes, débarrassés toutes sortes d'immondices et gravats éparpillés, arrachés les taillis pour enfin labourer la terre. Confiant dans l'avenir j'y ai planté de la vigne blanche et j'ai enduré les 10 ans de crise des vins blancs après la gelée de 1991.

Elles étaient toujours en vignes en 2005 et suite à la nouvelle crise de surproduction des vins, en 2006 je les ai arrachées et depuis elles sont nues.

Elles sont en partie entourées de maisons d'habitations et entièrement dans le hameau dit "Le Capon" qui est signalé sur la route les longeant par un panneau indiquant une traversée d'agglomération.

Ce n'est donc que temporairement que ces parcelles furent agricoles et elles n'ont rien à voir avec l'Espace Naturel Majeur qui fut déterminé au final sur toutes mes parcelles. J'ajoute que ces 3 parcelles sont non inondables et surplombent la route communale de Tabanac à Haux où passent tous les réseaux.

Avec mon épouse nous souhaitons donc que l'on reclasse ces 3 dernières parcelles ensemble, en Zone Nh1 car nous les conservons pour nos 3 enfants qui sont majeurs et en activités, après avoir grandis à Tabanac où ils sont allés à l'Ecole Publique et où ils ont gardé des amis.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt et le discernement que vous porterez à notre courrier, je vous prie de croire Madame en nos meilleurs sentiments.

Agathe et Philippe Cathala.

DURAND-JAVILLE
Commissaires aux Enquêtes
Mairie de Tabanac
33580 TABANAC

Madame

Je lui ai écrit en 2016 avec mon épouse nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter au sein de l'association que nous avons découvert que les parcelles n° 1, 2 et 3 n'ont pas été regroupées ensemble. Nous avons donc demandé à la commune de nous les remettre à nous. Elles ont été restituées à la commune en 2017.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons plus, nous recherchons des parcelles à vendre. Nous avons donc demandé à la commune de nous les remettre à nous. Elles ont été restituées à la commune en 2017.

En 2005 pour info et rappel

- L'acte de vente et l'acte de vente par la commune ont été effectués en 2005. Les parcelles n° 1, 2 et 3 ont été vendues à la commune. Les parcelles n° 4, 5 et 6 ont été vendues à la commune. Les parcelles n° 7, 8 et 9 ont été vendues à la commune.

- Mais à la même époque de l'acte, il y avait aussi en 2005 une ligne de parcelles n° 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

En 1982, je les ai achetées à notre cousin Jean-Louis. Elles étaient achetées à la commune. Elles étaient achetées à la commune. Elles étaient achetées à la commune.

Elles étaient toujours en vigueur en 2005 et ont été restituées à la commune en 2017. Elles étaient toujours en vigueur en 2005 et ont été restituées à la commune en 2017.

Il n'est donc pas étonnant que ces parcelles soient achetées et vendues ensemble. Elles ont été achetées et vendues ensemble. Elles ont été achetées et vendues ensemble.

ANNEXE 8

Jean-Jacques Dahan

Avocat à la Cour

*Ancien Premier Secrétaire
de la Conférence*

☎ *05 56 24 02 24*

Fax 05 56 51 47 27



Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de l'Eglise
33550 TABANAC

Bordeaux, le 20 avril 2021

Nos réf. : 2021883 - SAMPER / - JJD/VML

Monsieur le Maire,

Suite à ma lettre ci-jointe, puis-je solliciter vos commentaires, ce dont je vous remercie vivement d'avance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Jacques DAHAN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JD' with a flourish.

PJ : Ma lettre du 2 avril 2020

COPIE POUR INFORMATION A MADAME LA PREFETE

*11, rue Servandoni 33000 Bordeaux
Près du Palais de Justice - Parking République*

ANAAFA Membre d'une association agréée Règlement par chèque accepté
N°de SIRET : 31862547200044 - N°de TVA intercommunautaire : FR16318625472

Jean-Jacques Dahan

Avocat à la Cour

*Ancien Premier Secrétaire
de la Conférence*

☎ 05 56 24 02 24

Fax 05 56 51 47 27



Monsieur le Maire
MAIRIE
1 place de l'Eglise
33550 TABANAC

Bordeaux, le 2 avril 2021

Nos réf. : 2021883 - SAMPER / - JJD/VML

Monsieur le Maire,

A la lumière des documents cadastraux qui me sont remis, de même que des documents SCOT et des vues aériennes, ma cliente considère que les terrains dont elle est propriétaire sont constructibles, sauf à gérer une parfaite distinction discriminatoire à son égard.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer en conséquence si vous envisagez à court terme la mise en mouvement de la procédure destinée à rendre tous les terrains de Madame SAMPER constructibles.

Il est souhaité que tout cela fonctionne sur un plan amiable puisqu'à défaut, Madame SAMPER est parfaitement décidée à gérer la voie contentieuse mais je suis persuadé qu'une approche raisonnée de la situation permettra de l'éviter.

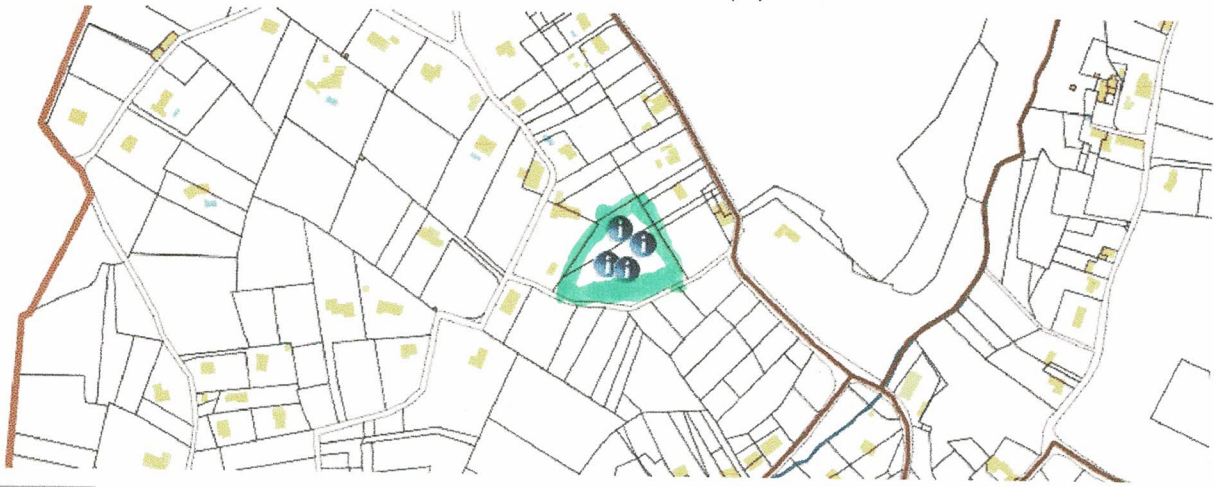
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Jacques DAHAN

COPIE POUR INFORMATION A Madame la Préfète

*11, rue Servandoni 33000 Bordeaux
Près du Palais de Justice - Parking République*

ANAAFA Membre d'une association agréée Règlement par chèque accepté
N°de SIRET : 31862547200044 - N°de TVA intercommunautaire : FR16318625472



- > Mémoriser ce zoom
- > Zoom mémorisé
- > Zoom précédent

Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

- **outils simples**
- **outils avancés**

S'informer

Imprimer

Légendes

➤ DÉACTIVER

Affichage



- > Mémoriser cet affichage

-
-
-
-
-

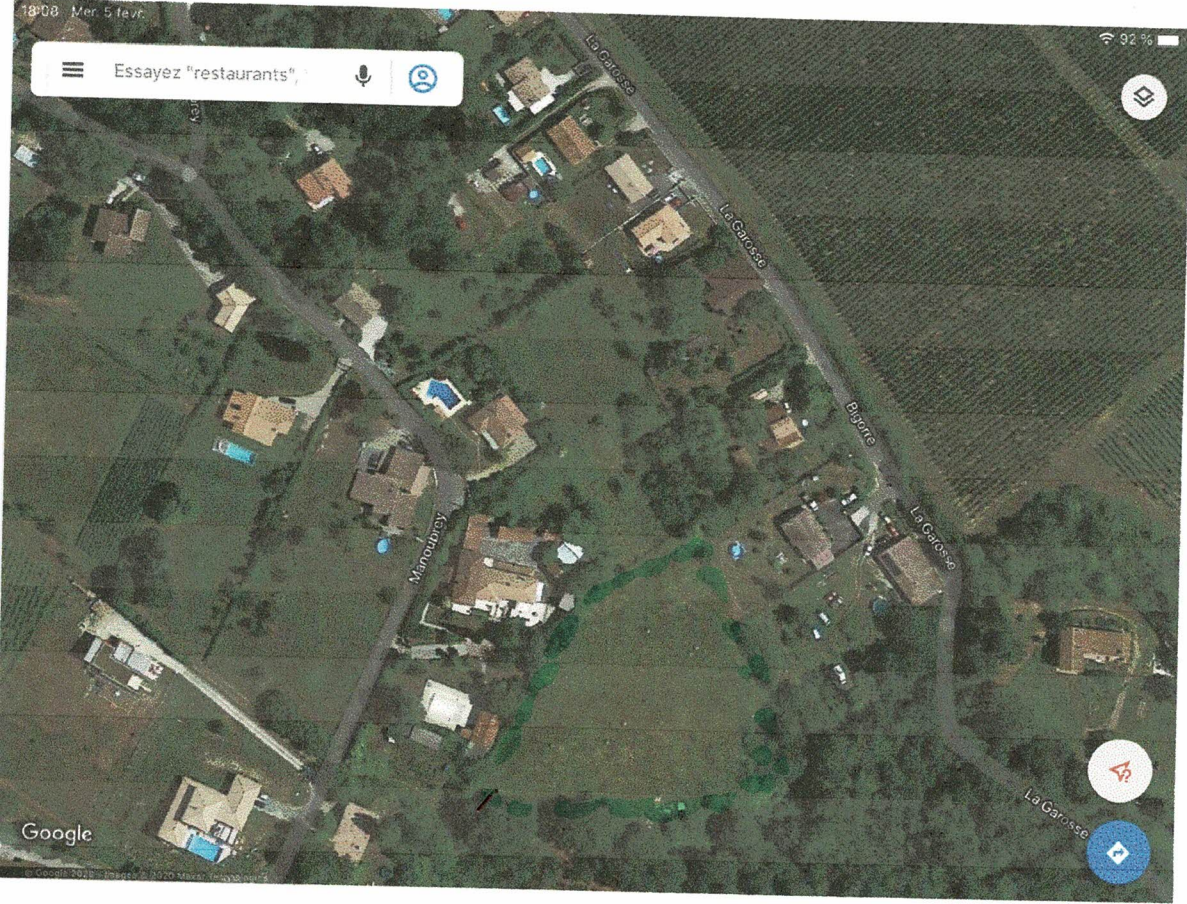
Commune : TABANAC (33)



18:08 Mer 5 fevr

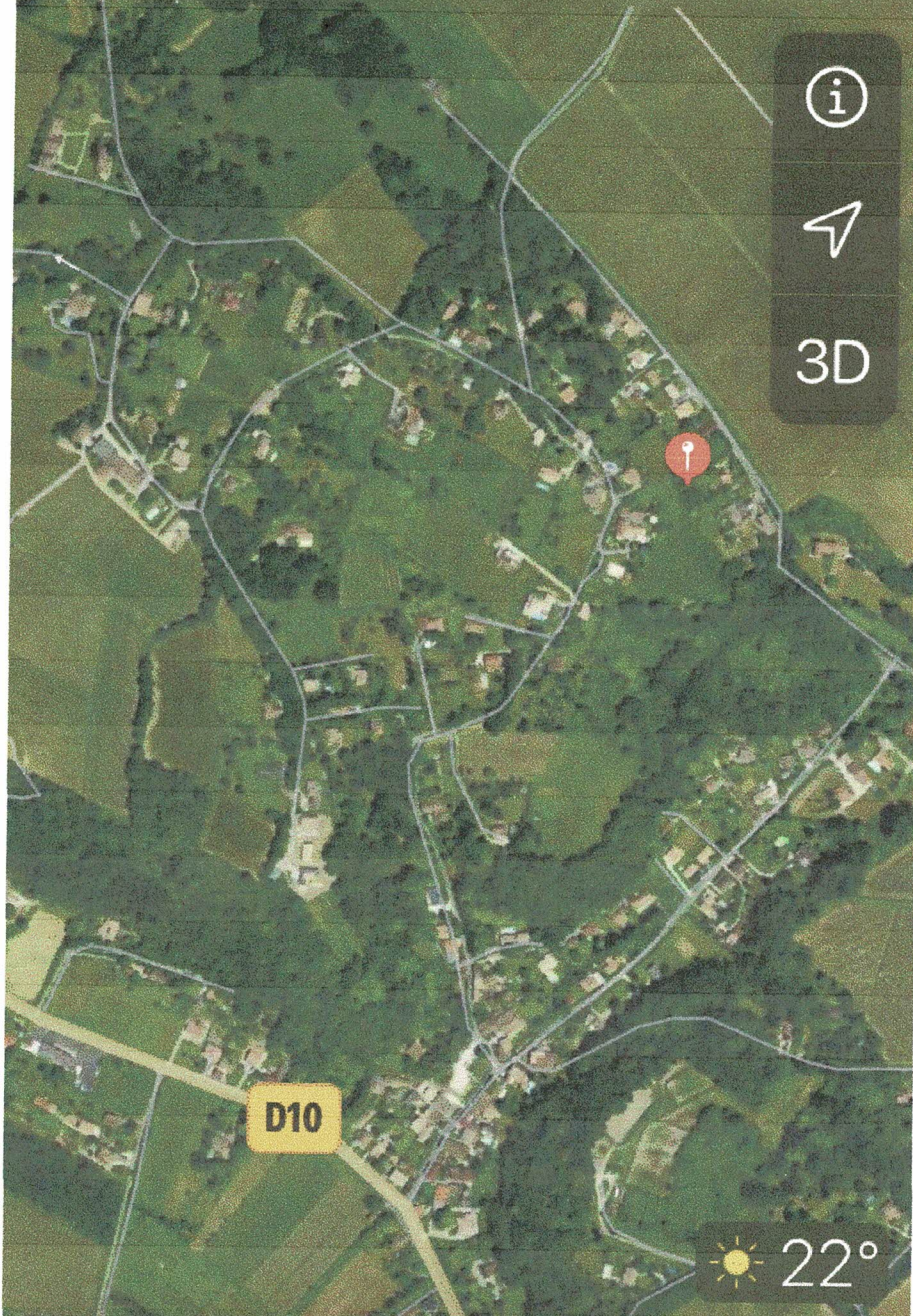
92%

Essayez "restaurants"




Google

© 2020 Google



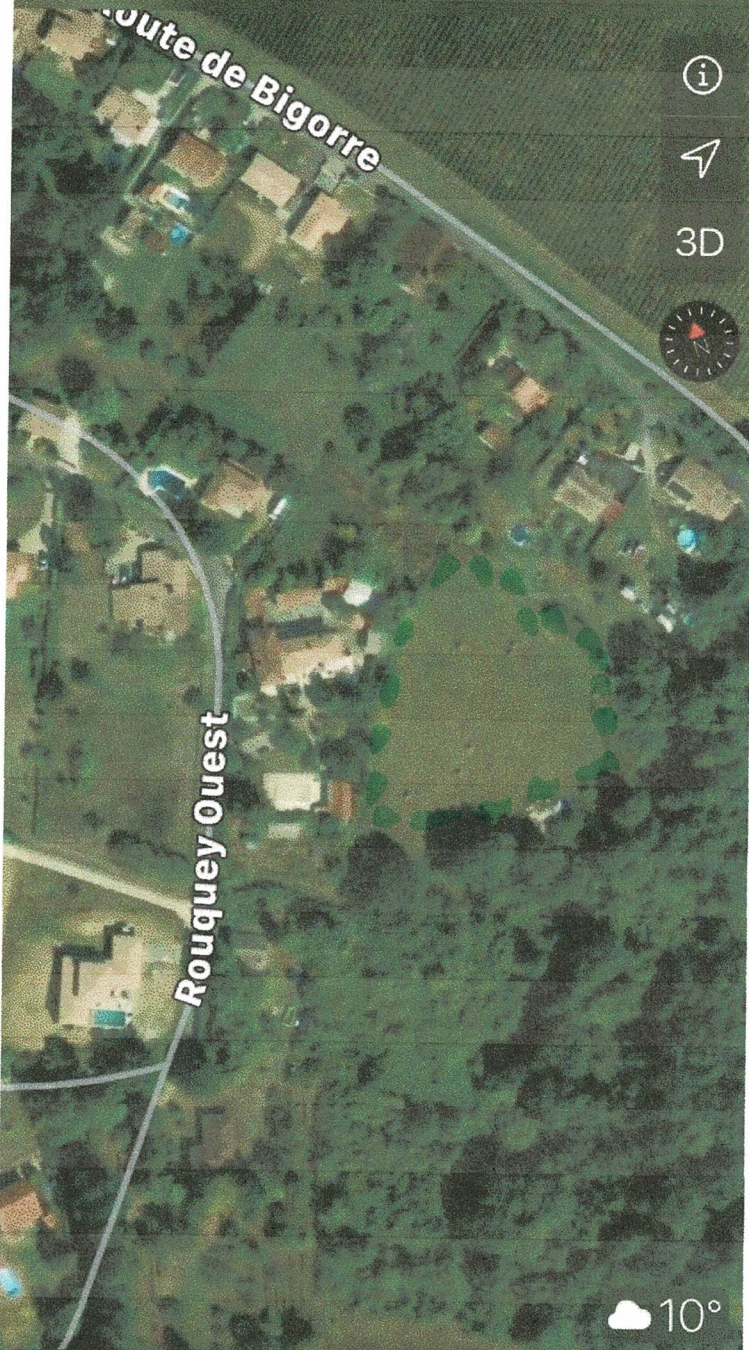
3D

☀️ 22°

🔍 Rechercher lieu ou ad... 

22:23

4G



3D



10°

Rechercher lieu ou adresse







Lieu-dit Bigorre, 33550, Tabanac X

Afficher les résultats de recherche po...



IGN, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, USGS | <https://cadastre.data.gouv.fr/>



40m

-0.413 44.724 Degrés



Seule une partie est
en bois la plus grande partie
était en vigne. Celle-ci a été
arrachée et est en fûche

100 m

La lande



Vue actuelle du terrain.

ANNEXE 9

En regardant le plan j'ai constaté que mon terrain s'étendait sur la bande cadastrale 633 + 48 est portée au bois. Or il y avait de la vigne qui a été arrachée. Vu la proximité des maisons je pense qu'il a peut-être été fait des niveaux proches quand il fallait. Je n'ai trouvé personne pour le faire. Je soupçonne que le plan soit erroné car si cela n'est répertorié au bois ce sera toujours constructible alors que c'est un terrain au milieu des maisons, voir photos jointes

REGISTRE
M. et Mme
CATHALA

Objet : Modification N°2 du PLU



Le 1er juin 2021.

R2
C2

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
33550 TABANAC.

Madame,

Je fus 35 ans viticulteur à Tabanac et en 2016, avec mon épouse, nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter un ami que j'ai récemment pris connaissance sur le panneau d'affichage du bourg, de l'Avis d'Enquête Publique pour une Modification du PLU. Ne pouvant nous déplacer pour vous rencontrer à la mairie car tout deux salariés, je me permets de vous transmettre à votre attention cette lettre comme cela est demandé via l'Email de la mairie.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons donc plus, nous regrettons que depuis 2005 l'année de l'approbation du PLU et encore pour cette nouvelle enquête spécifique à une 2^{ème} modification, les personnes ayant précédemment émis des demandes comme des observations, ne soient pas directement informées. Déjà lors de la transformation du POS en PLU, il n'avait pas été accordé plus de temps et d'attentions aux viticulteurs détenant bien souvent plusieurs parcelles dispersées dans la commune. De ce fait, il ne m'avait pas été permis d'exposer très précisément mes différentes demandes au commissaire enquêteur alors que la loi SRU introduisait les principes de la démocratie participative.

En 2005 pour infos et rappel :

- J'avais admis et simplifier, car pressé par le temps imparti que le **nouveau classement du projet du PLU** situe en **Zone A** presque toutes mes parcelles comme celles de mes parents que j'exploitais aussi ; Alors que quelques unes du **Bourg Section B**, étaient au POS en **Zone U et constructibles**. Ceci était une observation raisonnable et évidente afin de préserver les terroirs argilo-calcaire et argilo-graveleux autour du bourg, en zones viticoles. L'enquêteur avait d'ailleurs repris cela à la case N°55 de son tableau annexé au registre d'enquête en mentionnant sur 1 ligne <<Confirmation de Zone A>>.

- **Mais à la même case du tableau, il y avait aussi en 2^{ème} ligne <<demande cl. Nh>>**. Ceci était ma demande à classer ensemble en Zone Nh, **mes 3 parcelles de la Section A, le Capon, n°190, 782 et (726 devenue 899 en 2008)**.

Ces 3 parcelles situées plus au Nord en bordure du plateau de l'Entre Deux Mers, sont sur des terres dites de boubènes et sont de moins bonnes qualités. Elles étaient préalablement en **Zone NB au POS**, soit dans une zone à vocation ni agricole ni urbaine.

En 1988, 2/3 n'étaient d'ailleurs pas du tout agricole, mais en friche et taillis, occupées en location par une petite affaire de rénovation de palettes travaillant en extérieur et sous des cabanes.

En 1989, je les ai achetées à notre cousine Jacquet, ancienne première adjointe puisque j'étais déjà aussi son fermier sur Tabanac à Camail. Sur la promesse de vente il était écrit que le bien était libre de toute servitude et de tout classement susceptible d'en limiter l'usage. Sur le plan de l'annexe B du POS, il avait même été projeté une construction sur la parcelle n°190.

Etant vigneron et pas promoteur immobilier, pendant 3 semaines au printemps 1989, nous avons démolis les cabanes, débarrassés toutes sortes d'immondices et gravats éparpillés, arrachés les taillis pour enfin labourer la terre. Confiant dans l'avenir j'y ai planté de la vigne blanche et j'ai enduré les 10 ans de crise des vins blancs après la gelée de 1991.

Elles étaient toujours en vignes en 2005 et suite à la nouvelle crise de surproduction des vins, en 2006 je les ai arrachées et depuis elles sont nues.

Elles sont en partie entourées de maisons d'habitations et entièrement dans le hameau dit "Le Capon" qui est signalé sur la route les longeant par un panneau indiquant une traversée d'agglomération.

Ce n'est donc que temporairement que ces parcelles furent agricoles et elles n'ont rien à voir avec l'Espace Naturel Majeur qui fut déterminé au final sur toutes mes parcelles.

J'ajoute que ces 3 parcelles sont non inondables et surplombent la route communale de Tabanac à Haux où passent tous les réseaux.

Avec mon épouse nous souhaitons donc que l'on reclasse ces 3 dernières parcelles ensemble, en Zone Nh1 car nous les conservons pour nos 3 enfants qui sont majeurs et en activités, après avoir grandi à Tabanac où ils sont allés à l'Ecole Publique et où ils ont gardé des amis.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt et le discernement que vous porterez à notre courrier, je vous prie de croire Madame en nos meilleurs sentiments.

Agathe et Philippe Cathala.

Modification du PLU de Tabanac - 03/06/2021

Complément à la pièce n°4b Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés

Photo Grille Château Plassan



MAIRIE DE TABANAC
03 JUIN 2021
COURRIER "ARRIVÉE"

Modification du PLU de Tabanac - 03/06/2021

Complément à la pièce n°4b Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés

Photos murs Château Lagarosse



Mairie de Tabanac

De: andré Delpont <andre.delpont@gmail.com>
Envoyé: jeudi 3 juin 2021 15:52
À: Mairie TABANAC
Objet: Modification PLU Tabanac - Envoi à la Commissaire Enquêtrice
Pièces jointes: 2021-06-03 Complément modif PLU Tabanac.pdf

Bonjour Merci de faire passer le message ci-dessous et la PJ à la Commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique.

Merci d'avance

André

" A relecture des documents, il manque dans la pièce n°4b les photos de murs et grille des Châteaux Lagarosse, Plassan et Renon, qui font l'objet d'une protection, comme en atteste la pièce n°2b. Vous trouverez ci-joint un document complémentaire avec les photos nécessaires, qui pourront être incluses dans la version définitive. "



REGISTRE
Mme SAMPER

R4

le 04/06/2021

Bonjour Madame,
C'est au sujet de No. CofRide
Compagnie Je voulais savoir
si je dois le consulter maintenant
pour la finalité de mes travaux
Merçi de votre réponse
Bonne nuit Madame SAMPER

ANNEXE 10

Monsieur Dominique TAÏS
16 avenue Jean Cordier
33600 PESSAC
Tel : 06 14 23 23 83
Mail : dotais@orange.fr

Pessac, le 5 mai 2021

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
1, place de l'Église
33550 TABANAC



Objet : Enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Tabanac

Madame le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la modification du PLU de Tabanac, je souhaite présenter des observations concernant la parcelle cadastrée n° 1169 dont je suis propriétaire au lieu-dit « Moulin à vent », classée en zone 2AU et dont je demande qu'elle soit classée comme les autres parcelles, dans laquelle elle forme une « dent creuse », en zone UC.

Je tiens cette parcelle de mes parents décédés qui l'avaient achetée en terrain à construire en 1972 pour y construire deux maisons et n'ont pu réaliser leur projet en raison d'un drame personnel. Je précise que si je porte le nom de mon père, ma mère, Marie SUBERVIE, ainsi que son frère Raphaël, et ses deux sœurs sont natifs de Tabanac. Je précise que la parcelle n° 1168 d'une surface de 860 m² située de long de la voie publique a été détachée de la propriété et offerte à la commune par mon père dans le but d'améliorer l'accès au bourg et de réaliser un abribus, et ceci sans la moindre compensation.

Aujourd'hui, j'ai soixante-huit ans, deux enfants de quarante et trente neuf ans et cinq petits enfants, et conformément aux souhaits de leurs grands-parents, j'aimerais avoir la possibilité de construire ce terrain dont la construction est « gelée » depuis 1991 pour des raisons que j'ignore.

Lors du PLU élaboré en 2005, la parcelle a été classée en zone 2AU, la seule de la commune dont le règlement précise qu'il s'agit d'une zone « qui cerne des terrains insuffisamment équipés ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations groupées après modification du présent Plan local d'urbanisme ».

Autrement dit, sans modification du PLU, la zone est inconstructible alors qu'elle avait vocation à être ouverte à l'urbanisation si les conditions étaient réunies.

Or, tel est le cas en l'espèce.

- En effet, la zone et le terrain donnant sur la voie publique sont entièrement desservis par les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement, (un compteur d'eau et un compteur d'électricité sont en place), et je peux parfaitement réaliser une opération groupée de construction sur cette parcelle d'une superficie de 8 600 m². L'ancien maire, M. Dubourdieu, avait simplement souhaité que je n'excède pas la réalisation de plus de huit maisons sur ce terrain, ce que je conçois bien volontiers. Les conditions prévues au règlement étant remplies, rien ne s'oppose, à ce que à l'occasion de cette modification du PLU, le classement de la parcelle soit modifiée.

- Et cette modification est d'autant plus opportune que le maintien de la parcelle en zone 2AU est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, ma parcelle constitue l'essentiel de la zone 2AU et, ainsi que je l'ai dit au début, une « dent creuse » coincée entre deux zones UC qui supportent des habitations. La parcelle n° 1134 qui la borde au nord en forme de passage appartient au propriétaire de la maison voisine répertoriée n° 70 au plan classée UC et forme avec elle une parcelle d'un seul tenant. Je note que sur le plan en fond de parcelle à l'ouest il a été individualisé une toute petite parcelle allongée qui jouxte la parcelle n° 1307 et qui m'appartient car elle est incluse dans la parcelle n° 1169 dont elle constitue un prolongement. Ceci est d'autant plus aberrant que ce bout de terrain qui m'appartient est classé en zone UC au plan (document graphique pièce 2b).

Telles sont les raisons qui me conduisent aujourd'hui à formuler auprès de vous ces observations dans le cadre de cette enquête publique, souhaitant qu'elles puissent être prises en compte dans le cadre de ce projet de modification de PLU.

Je souhaite vous rencontrer le 4 juin 2020 en mairie et suis à votre entière disposition pour toute précision ou renseignements complémentaire.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, l'assurance de ma respectueuse considération.

Dominique TAIS

Madame Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire enquêteur
Mairie de Tabanac
33550 TABANAC.

Madame,

Je fus 35 ans viticulteur à Tabanac et en 2016, avec mon épouse, nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter un ami que j'ai récemment pris connaissance sur le panneau d'affichage du bourg, de l'Avis d'Enquête Publique pour une Modification du PLU. Ne pouvant nous déplacer pour vous rencontrer à la mairie car tout deux salariés, je me permets de vous transmettre à votre attention cette lettre comme cela est demandé via l'Email de la mairie.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons donc plus, nous regrettons que depuis 2005 l'année de l'approbation du PLU et encore pour cette nouvelle enquête spécifique à une 2^{ème} modification, les personnes ayant précédemment émis des demandes comme des observations, ne soient pas directement informées. Déjà lors de la transformation du POS en PLU, il n'avait pas été accordé plus de temps et d'attentions aux viticulteurs détenant bien souvent plusieurs parcelles dispersées dans la commune. De ce fait, il ne m'avait pas été permis d'exposer très précisément mes différentes demandes au commissaire enquêteur alors que la loi SRU introduisait les principes de la démocratie participative.

En 2005 pour infos et rappel :

- J'avais admis et simplifier, car pressé par le temps imparti que le **nouveau classement du projet du PLU** situe en **Zone A** presque toutes mes parcelles comme celles de mes parents que j'exploitais aussi ; Alors que quelques unes du **Bourg Section B**, étaient au POS en **Zone U et constructibles**. Ceci était une observation raisonnable et évidente afin de préserver les terroirs argilo-calcaire et argilo-graveleux autour du bourg, en zones viticoles. L'enquêteur avait d'ailleurs repris cela à la case N°55 de son tableau annexé au registre d'enquête en mentionnant sur 1 ligne <<Confirmation de Zone A>>.

- **Mais à la même case du tableau, il y avait aussi en 2^{ème} ligne <<demande cl. Nh>>**. Ceci était ma demande à classer ensemble en Zone Nh, **mes 3 parcelles de la Section A, le Capon, n°190, 782 et (726 devenue 899 en 2008)**.

Ces 3 parcelles situées plus au Nord en bordure du plateau de l'Entre Deux Mers, sont sur des terres dites de boulbènes et sont de moins bonnes qualités. Elles étaient préalablement en **Zone NB au POS**, soit dans une zone à vocation ni agricole ni urbaine.

En 1988, 2/3 n'étaient d'ailleurs pas du tout agricole, mais en friche et taillis, occupées en location par une petite affaire de rénovation de palettes travaillant en extérieur et sous des cabanes.

En 1989, je les ai achetées à notre cousine Jacquet, ancienne première adjointe puisque j'étais déjà aussi son fermier sur Tabanac à Camail. Sur la promesse de vente il était écrit que le bien était libre de toute servitude et de tout classement susceptible d'en limiter l'usage. Sur le plan de l'annexe B du POS, il avait même été projeté une construction sur la parcelle n°190.

Etant vigneron et pas promoteur immobilier, pendant 3 semaines au printemps 1989, nous avons démolis les cabanes, débarrassés toutes sortes d'immondices et gravats éparpillés, arrachés les taillis pour enfin labourer la terre. Confiant dans l'avenir j'y ai planté de la vigne blanche et j'ai enduré les 10 ans de crise des vins blancs après la gelée de 1991.

Elles étaient toujours en vignes en 2005 et suite à la nouvelle crise de surproduction des vins, en 2006 je les ai arrachées et depuis elles sont nues.

Elles sont en partie entourées de maisons d'habitations et entièrement dans le hameau dit "Le Capon" qui est signalé sur la route les longeant par un panneau indiquant une traversée d'agglomération.

Ce n'est donc que temporairement que ces parcelles furent agricoles et elles n'ont rien à voir avec l'Espace Naturel Majeur qui fut déterminé au final sur toutes mes parcelles. J'ajoute que ces 3 parcelles sont non inondables et surplombent la route communale de Tabanac à Haux où passent tous les réseaux.

Avec mon épouse nous souhaitons donc que l'on reclasse ces 3 dernières parcelles ensemble, en Zone Nh1 car nous les conservons pour nos 3 enfants qui sont majeurs et en activités, après avoir grandis à Tabanac où ils sont allés à l'Ecole Publique et où ils ont gardé des amis.

En vous remerciant par avance pour l'intérêt et le discernement que vous porterez à notre courrier, je vous prie de croire Madame en nos meilleurs sentiments.

Agathe et Philippe Cathala.

DURAND-JAVILLE
Commissaires enquêteurs
Mairie de Tabanac
33580 TABANAC

Madame

Je lui ai écrit en 2016 avec mon épouse nous avons vendu la propriété familiale. Ce n'est qu'en venant visiter au sein de l'association que nous avons découvert que le plan de l'ANR de la Région d'Alsace pour la Modification du P.L.U. ne prévoit pas de réajuster les limites des parcelles. Je me permets de vous transmettre à votre attention cette lettre comme cela est demandé par l'ANR de la Région.

Ayant gardé 3 parcelles sur Tabanac où nous ne vivons plus, nous restons des résidents de longue date du P.L.U. et avons pour cela travaillé avec vous pendant 5 ans. Lors de la modification, les parcelles ont été réclassées dans la Zone U. Nous ne sommes pas intervenus lors de la consultation du P.L.U. en 2005. Il n'est pas évident que le temps et les distances aux viticulteurs soient les mêmes. Plusieurs parcelles situées dans la commune. De ce fait, il ne faut pas être surpris d'avoir des parcelles réclassées dans la Zone U. Nous sommes intervenus pour demander au commissaire enquêteur lors que le P.L.U. introduit les principes de la délimitation cadastrale.

En 2005 pour info et rappel

- L'avis simple et simplifié, car précis par la forme écrite, que le nouveau classement du projet de P.L.U. situe en Zone A toutes les parcelles situées dans les parcelles que j'ai achetées en 2005. Ainsi que quelques uns de la zone U. Cela était une erreur technique et évidente qui de plus en plus se fait remarquer. Les parcelles situées dans la zone U ont été réclassées dans la zone A. L'erreur est d'ailleurs venue de son tableau annexé au registre d'urbanisme en 2005 et figure dans le plan de la Zone A.

- Mais à la même date de l'avis, il y avait aussi en 2005 une ligne « délimitation de la zone A ». Cette ligne est erronée et classée erronée en Zone A. Les 3 parcelles de la zone A la zone U, n° 100, 101 et 102, devaient être en Zone A.

Ces 3 parcelles situées sur le bord du terrain de l'Entre Deux Murs, sont sur des terres très productives et sont de bonne qualité. Elles étaient classées en Zone U au P.L.U. de 2005. Elles ont été réclassées dans la zone A en 2005. Elles étaient d'ailleurs pas du tout agricoles, mais en fait, occupées en partie par une partie d'habitat de parcelles situées en extérieur et sont des cultures.

En 1982, je les ai achetées à notre cousin Jean-Louis, ancien premier adjoint au maire de Tabanac. Elles ont été achetées à Camille sur la promesse de vente. Il était prévu que je devais être le seul propriétaire et de fait, c'est moi qui suis le seul propriétaire. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982.

Elles étaient toujours en zone U en 2005 et c'est à la nouvelle date de l'avis que les parcelles ont été réclassées dans la zone A. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982. Elles ont été achetées en 1982.

ANNEXE 11

Mémoire en réponse aux observations, remarques et questions

transmises par la Commissaire Enquêtrice

18 juin 2021

1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

CDPENAF

Les articles 2 et 9 seront modifiés comme demandés.

Emprise au sol des piscines. Une précision sera apportée : *"La surface maximum de l'emprise au sol pour une piscine est de 80m²"*,

En secteur Nh, la modification demandée concernant la constructibilité ne peut-être prise en compte, car elle ne correspond pas à l'objet de la modification, mais elle sera à intégrer lors d'une prochaine modification ou révision.

Pour plus de clarté, il sera précisé dans le rapport de présentation que la modification n°2 du PLU n'identifie pas de changement de destination.

Département de la Gironde

Remarque relative à la RD 10 : ces éléments seront intégrés dans le règlement à l'article 6 des zones Ua, Ub, N et A :

"Dans la zone Ua/ Ub (ou dans toutes les zones pour le cas du A et du N), les reculs par rapport à la RD 10 sont les suivants :

- pour les nouvelles constructions, un recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 10 pour les habitations et de 25m pour les autres constructions,

- pour les extensions, les reculs ne doivent pas être aggravés par rapport à celui de la (ou des) construction(s) existante(s)."

Pôle Territorial Coeur Entre Deux Mers (direction EDS)

Remarques relatives au règlement écrit des zones U - article 9 – emprise au sol et des zones A et N – article 9 - emprise au sol : il s'agit d'une erreur matérielle sur l'article 9 des zones A et N. Seules les 2 phrases relatives à l'emprise au sol seront conservées. L'autre étant déjà écrite "à sa bonne place" à l'article 2 des zones A et N.

L'article 9 du règlement des zones A et N sera corrigé de la façon suivante :

"La surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée.

La surface maximum de l'emprise au sol, pour l'ensemble des annexes bâties isolées, hors piscine, ne peut excéder 40m²" (prise en compte de l'observation de la CDPENAF).

2. OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET/OU QUESTIONS PERSONNELLES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :

Pièce graphique : faible lisibilité et mise à jour du plan cadastral Le fond de plan utilisé a été celui qui a servi à l'établissement du PLU en 2005 et à sa mise à jour de 2012. Le support était un document PDF. Depuis des modifications sont intervenues. Une nouvelle version des documents graphiques sera établie et numérisée à partir d'un cadastre à jour et permettra une meilleure lisibilité.

Question 1 : Hauteur totale des annexes aux articles A10 et N10 :

La notion de "hauteur totale" signifie au point le plus haut de la construction de l'annexe. Cela sera précisé dans le règlement de la manière suivante :

"Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres. On entend par hauteur totale, le point le plus haut de l'annexe"

Il est rappelé qu'une annexe est "une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale" (cf. règlement - article VIII définitions de termes utilisés). Compte tenu de la surface d'emprise au sol réglementée à 40 m² maximum pour l'ensemble des annexes bâties (3 maximum par habitation existante), les annexes ont vocation à être de petites unités de construction qui ne dépassent généralement pas les 3 mètres de hauteur totale même avec des toits à 2 pentes. Les annexes "en kit" ou "pré construites" souvent utilisées, sont à des hauteurs maximales de 2,50m.

En conséquence, la hauteur fixée à 3m ne paraît pas très contraignante.

Question 2 : Entreprise Perez, existence d'un arrêté préfectoral et de permis de construire pour les bâtiments récemment construits.

Aucune trace de tels documents n'a été identifiée dans les archives de la Mairie de Tabanac.

Dans les prochains jours la mairie va procéder à un constat et à l'établissement d'un procès-verbal qui sera transmis au Procureur de la République.

Question 3 : Révision générale du PLU de Tabanac

Aucune révision générale du PLU n'est envisagée au cours du présent mandat. Les débats au sein de la Commune De Communes des Portes Entre Deux Mers, dont fait partie la commune, au sujet d'un PLU Intercommunal n'ont pas encore abouti à une conclusion définitive. C'est la raison pour laquelle une simple modification du PLU communal a été engagée sans attendre.

Madame le Maire, Hélène GOGA

