Joël GILLON - Commissaire enquêteur 13 novembre 2025

Département de la Gironde

Commune de SAINT MEDARD D'EYRANS



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) et au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Médard d'Eyrans

PROCÈS VERBAL
DE SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS

formulées par le public ou soulevées par le commissaire enquêteur

en bleu les réponses axesite
en vert les réponse ETEN

REFERENCE : article 9 de l'arrêté municipal n° 2025-179 du 16 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique.

GENERALITES

L'enquête publique s'est déroulée du 06 octobre 2025 au 08 novembre selon le calendrier prévu, les modalités prescrites par l'arrêté qui l'a ordonné ainsi que les lois et règlements applicables en la matière.

Malgré une bonne diffusion de l'information auprès du public (affichage, presse, communication Facebook, distribution flyers dans le journal communal), la participation a été relativement faible. En effet, seules 21 contributions ont été déposées qui se décomposent en :

- 15 observations dans le registre papier,
- 4 contributions reçues par courriel,
- 2 courriers reçus au siège de l'enquête.

Les visites se sont réparties sur les 5 permanences mais très peu d'observations ont été recueillies par dépôt sur le registre d'enquête hors des permanences

Les contributions ont été codifiées en utilisant le mode de référencement suivant :

- R001, R002, … pour les contributions déposées directement sur le registre d'enquête
- C001, C002, … pour les courriers
- @001, @002, … pour les mails

La contribution @001 n'est pas réellement une contribution du public ; il s'agit d'un document transmis par la mairie contenant une analyse (produite par le bureau d'études en charge du PLU) des avis des organismes consultés dès l'arrêt du projet (Personnes Publiques Associées et Autorité Environnementale). Ce document a été joint au dossier dans le sous-dossier contenant les avis des organismes consultés de façon à en faciliter la prise de connaissance par les personnes qui consultent le dossier. Ce document ne constitue pas formellement un mémoire en réponse de la commune mais il contient des éléments d'analyse intéressants. Il distingue notamment des points qui pourraient mériter une analyse plus poussée et met parfois en évidence des possibilités de prise en compte d'un certain nombre d'observations avant approbation.

Quelques contributions ont été accompagnées de pièces jointes (courriers, extraits de plans, etc.) ; 7 pièces jointes ont ainsi été annexées au registre d'enquête:

- Contribution R004 : 2 courriers d'1 page chacun de M DENEY
- Contribution C001 : 1 courrier d'1 page de Mme PLAISIR / PAJAUD
- Contribution R010 : document de 4 pages de M KERHOAS
- Contribution @002 : mail de M ARNAUD Eric, avocat, accompagné d'un courrier de 3 pages
- Contribution C002 : dossier déposé en mairie sous chemise contenant 3 plans A3 et 9 feuilles (découpage cadastral sur fond de plan vue aérienne) en A4
- Contribution @003 : mail de la mairie de St Médard d'Eyrans avec un courrier d'1 page
- Contribution @004 : mail M ARNAUD Eric, avocat, avec un courrier d'1 page

La plupart des contributions du public concernent la constructibilité des terrains ; en effet, 16 observations ont un rapport avec ce sujet. Les autres observations concernent des demandes de renseignement sur le zonage, le règlement ou sur les enjeux (ou contraintes) en matière d'environnement.

Le problème de constructibilité est lié à 3 causes principales (il peut y avoir plusieurs problèmes évoqués dans une même contribution) :

- Le zonage : il s'agit de demande d'extension des zones UB ou UC sur des parcelles contigües situées en zones A ou N : R001, R003, R004, R005, C002, R013, R015
- Le règlement : demande d'explication ou de modification lorsque la constructibilité est limitée par des règles de retrait (par rapport aux limites ou aux voies) ou d'emprise au sol : R001, R002, R006, C001, R012,
- Les enjeux d'environnement ou de risques : contestation ou demande de justifications lorsque l'identification d'éléments paysagers (art L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme) ou la situation au regard du risque limitent la constructibilité : R006, R009, R010, R012, R013, R014,

Aucune contribution n'a été déposée au titre du projet de schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) et du plan de zonage associé. Toutefois, les observations formulées dans les contributions R006, R009 et R013 portent sur des dispositions ou des règles issues des études menées dans le cadre du SDGEP et intégrées dans le PLU pour assurer la gestion des eaux pluviales (Emplacements réservés, retrait par rapport aux cours d'eau, niveau de l'entrée sur un terrain pour améliorer la gestion des eaux pluviales).

Les principales questions soulevées lors de l'enquête publique sont rassemblées en deux parties :

- les questions issues de l'analyse par le commissaire enquêteur du dossier et des avis des organismes associés
- les questions issues des contributions du public.

1. QUESTIONS ISSUES DE L'ANALYSE DU DOSSIER

Certaines observations, critiques, voire réserves formulées par les PPA et la MRAE ont retenu l'attention du commissaire enquêteur soit parce qu'elles étaient formulées de façon convergente par plusieurs organismes, soit parce qu'elles rejoignaient des points de questionnement qu'il avait lui-même notés à l'examen du dossier. Elles portent sur les sujets suivants :

1.1. Les objectifs poursuivis par la révision du PLU

Le CE rejoint la remarque formulée par la MRAE sur la faiblesse des éléments issus du bilan de mise en œuvre du PLU en vigueur et sur la précision des objectifs poursuivis dans le cadre de l'engagement du projet. La délibération de prescription de la révision reste succincte sur ce sujet. Le CE note que lors des contacts avec la commune en préparation de l'enquête, des éléments concrets ont été énoncés pour expliciter la décision de révision ; il s'étonne de ne pas les retrouver dans le dossier. En outre une coquille s'est glissée dans le rapport de présentation (P207) au début du chapitre consacré aux justifications du projet faisant visiblement référence à un autre dossier. Cette erreur se répète dans le résumé non technique (p327).

Quelles précisions la commune peut-elle apporter sur ce sujet ?
Réponse Maire :

La coquille sera corrigée pour le dossier d'approbation

1.2. Prise en compte de documents d'ordre supérieur (SCoT, SRADDET, PCAET)

Le rapport de présentation au chapitre A-II-2 vérifie la compatibilité avec le SCoT en vigueur et l'avis du SYSDAU (syndicat porteur du SCoT) confirme cette compatibilité. En ce qui concerne le SRADDET, le chapitre A-II-3-2 précise que les thématiques abordées par ce document « sont traitées au travers de la compatibilité avec le SCOT, document de rang supérieur au PLU, ayant intégré la majeure partie de ces thématiques ». Or, la compatibilité du PLU a été vérifiée par rapport au SCoT en vigueur qui date de 2014 et qui dans cette version n'assurait évidemment pas la compatibilité avec le SRADDET élaboré ultérieurement (approuvé en mars 2020) et n'avait donc pas le caractère de SCoT intégrateur. Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise est en cours de révision. Le projet révisé aura le caractère de SCoT intégrateur ; il a été arrêté le 16 avril 2025 et soumis à enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2025.

Toutefois, dans son chapitre E-II le rapport de présentation traite de façon plus détaillée l'articulation du projet de PLU avec les documents supra. Il analyse les domaines couverts par le SRADDET et les thématiques figurant dans le fascicule des règles en attribuant un score de respect de chacune des règles par le PLU. La compatibilité avec le SRADDET est ainsi correctement vérifiée. La compatibilité avec le SDAGE et les SAGE est également traitée de même que celle avec le PLH (p313 et 314). Par contre, le sujet de la prise en compte du PCAET de la communauté de communes n'est pas abordé dans ce chapitre.

Quels éléments permettent de garantir la compatibilité du projet de PLU avec les orientations et actions retenues au PCAET de la communauté de communes ?
Comment l'élaboration du projet de PLU a-t-elle anticipé les évolutions du SCoT de l'aire métropolitaine dont la révision s'opérait en parallèle ?
Les exigences du PCAET de la Communauté de communes se structurent autour de 6 axes stratégiques. Le PLU de Saint-Médard d'Eyrans ne présente aucune incompatibilité avec ces 6 axes du PCAET et participe particulièrement aux axes suivants :

- Axe 2 – Sobriété énergétique et efficacité du bâti : le PLU répond à cet axe de manière exemplaire, en réduisant l'urbanisation future de 61% (par rapport au PLU précédent), en prévoyant 80% des

surfaces disponibles pour le logement dans les enveloppes urbaines, en réduisant la consommation NAF de 66% ;

- Axe 3 – Réduction des émission liées aux transports : Le PLU recentre le développement autour du bourg et des transports existants, améliore les continuités piétonnes et liaisons douces ;
- Axe 4 – Développement des énergies renouvelables : le PADD affirme l'encouragement du photovoltaïque sur bâti, ce qui conforme avec le PCAET qui souhaite prioriser les ENR sans artificialisation supplémentaire ;
- Axe 5 – Transition de l'économie locale, agriculture et forêt : le PLU protège 60% des surfaces AOC en zone agricole, inclut des interfaces vignobles/habitat ;
- Axe 6 – Protéger le vivant et renforcer la résilience : le PLU repose sur un diagnostic des habitats naturels et des zones humides, le PLU évite les zones inondables, renforce la perméabilité des sols et la végétation via les OAP, impose des mesures de gestion de l'interface forêt-habitat, …

La DDTM a indiqué que le PLU devait être compatible avec le SCOT en vigueur. Le SYSDAU qui est celui qui connait le mieux les évolutions prévisibles du SCOT (régulièrement invité aux réunions de travail du PLU) a émis un avis favorable.

1.3. L'intégration dans le projet des conséquences du projet structurant des aménagements ferroviaires

Les aménagements ferroviaires sont pris en compte dans le projet de PLU sous forme d'une zone réservée destinée à accueillir ces aménagements. Le dossier fait état du déplacement de la halte ferroviaire et de son statut de pôle multimodal. Le rapport de présentation évoque peu le contenu du projet ferroviaire pourtant la suppression des passages à niveaux entraine une modification substantielle des conditions de circulation. La création d'un nouveau passage supérieur et de voies de rétablissement des circulations est intégrée dans la zone réservée mais cela aura des conséquences sur les liens entre les quartiers situés à l'est de la voie ferrée et le centre bourg. C'est dans la partie est que se situe l'église, le cimetière et certains équipements collectifs ; c'est également dans cette parie que sont prévues deux zones d'extension urbaine (1AU).

La commune peut-elle préciser les dispositions prises pour garantir le bon fonctionnement urbain de son projet en cohérence avec l'impact du projet ferroviaire ? Comment l'impact potentiel du statut de pôle multimodal de la future halte ferroviaire a-t-il été pris en compte ?

Réponse :
Le zonage au travers de zones 2AU a anticipé la halte ferroviaire et le pôle multimodal à venir.
Certaines OAP mentionnent également cette prise en compte en particulier dans les cheminements et accès.
C'est à la SNCF de prendre des dispositions pour assurer le bon fonctionnement du territoire pas à la commune. La commune a participé depuis plus de 20 ans aux réunions avec la SNCF et obtenu des passages / voie ferrée à venir.

1.4. La perspective de mise en œuvre opérationnelle d'aménagements inscrits sous forme d'emplacements réservés

En matière d'eaux pluviales, l'élaboration en parallèle du PLU du schéma directeur de gestion des eaux pluviales est considéré comme une excellente initiative. L'approbation de ce schéma conférera au zonage eaux pluviales visé dans le règlement du PLU un caractère opposable aux tiers. Le schéma propose deux options de programme de travaux :

- un traitement plutôt « curatif » consistant à améliorer ponctuellement le fonctionnement des ouvrages d'écoulement
- un traitement plus « préventif » visant à éviter l'engorgement du réseau par la gestion en amont des eaux pluviales

Le fait d'intégrer dans le PLU des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention semble indiquer que le choix de la commune s'oriente vers le programme le plus ambitieux mais aucun engagement n'est pris dans le dossier. Les services consultés relèvent de façon positive la création d'emplacements réservés tout en regrettant l'absence de perspective de mise en œuvre (Programmation).

La commune peut-elle apporter des précisions sur le choix entre les deux options de programme de

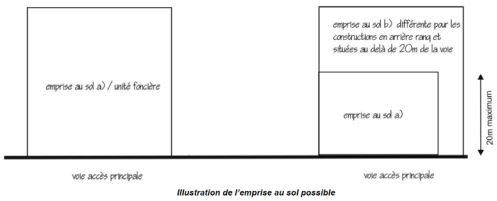
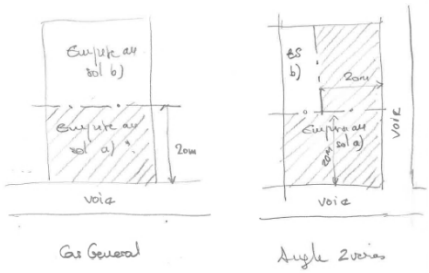
travaux et les perspectives de réalisation ?

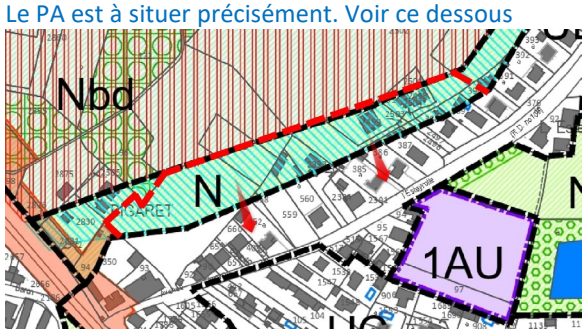
Réponse : les ER sont conservés en lien avec l'étude du Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Ce sont donc les deux scénarios qui sont validés. Le second sera à mettre en œuvre en lien avec le CdC.

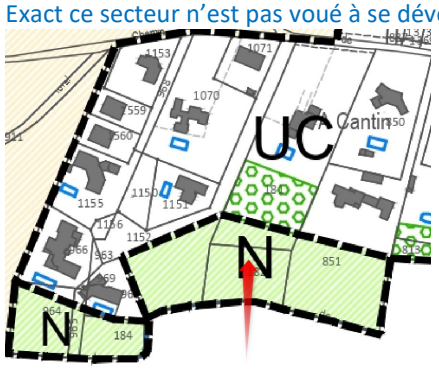
2. QUESTIONS OU OBSERVATIONS DU PUBLIC

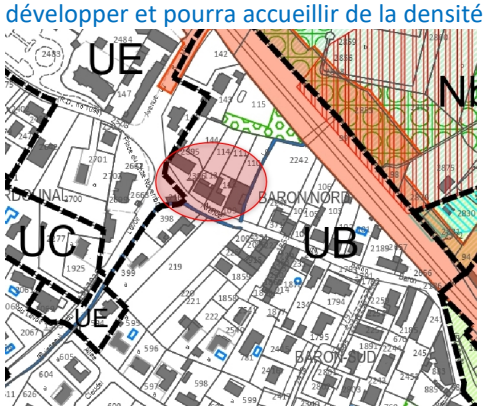
Les observations ou questions du public ont été rassemblées au fur et à mesure de leur réception dans un tableau précisant pour chaque contribution, sa localisation, le ou les thèmes abordés et l'existence éventuelle de pièces jointes. Le tableau contient une colonne "notes du CE» où le commissaire enquêteur a inscrit après chaque rencontre quelques notes issues de la discussion avec le contributeur.

Compte-tenu du faible nombre d'observations formulées et en accord avec la commune, il a été décidé de faire figurer dans le PV de synthèse toutes les contributions plutôt que de les regrouper par thème. Ceci permet de faire figurer dans le rapport d'enquête des réponses adaptées à chaque contexte. Un regroupement aurait conduit à des réponses plus globales au regard d'un groupe d'observations portant sur un même sujet.

Contribution R001 : M et Mme VILLA CAMPES Les parcelles n°1604 et 1603 section C, actuellement en agricole seraient à passer en constructible. En effet, celles-ci sont maintenant au milieu de constructions et ne peuvent donc être attachées à un domaine agricole. Pour l'unité foncière composée des 2 parcelles Section C n°1593 (agricole) et n°1588 (constructible), le calcul d'emprise au sol porte-t-il sur l'ensemble ou uniquement sur la partie constructible ? Dans ce deuxième cas, nous demandons le changement de statut de la parcelle 1593.	**Notes du CE :** il s'agit d'un hameau en Ucd dans le quartier Larchey. Les parcelles n°1604 et 1603 sont en dehors de l'enveloppe urbaine. La question concernant la notion d'unité foncière et de calcul d'emprise au sol mériterait une précision dans les dispositions générales du règlement. **Réponse de la collectivité**  Confirmation du maintien du zonage les parcelles 1604 et 1603 seraient en extension de l'enveloppe urbaine et ce quartier n'est pas une cible de développement. Le calcul de l'emprise au sol se fait toujours sur la partie constructible concernée.
Contribution R002 : M BETTIONI section C613, 785,786,1200,791. En zone UB, le petit b de l'article "emprise au sol" prévoit 20% pour les constructions en arrière rang et situées au-delà de 20m de la voie d'accès principale. Est-ce que cette règle s'applique uniquement en cas de division parcellaire ? Pouvez-vous confirmer que sans aucune division, l'emprise de 30% s'applique sur l'ensemble de ma propriété foncière ?	**Notes du CE :** difficulté d'interprétation du règlement sur le thème emprise au sol et construction en arrière plan. Des précisions sont souhaitables. **Réponse de la collectivité** A priori il s'agit de toute construction située à plus de 20m de la rue Actuel  *Illustration de l'emprise au sol possible* Remplacé par :  L'écriture de la règle sera simplifiée avec une emprise au sol dans la bande de 20m et un autre au-delà. **ZONE UA** L'emprise au sol maximale est fixée à : ***a) 40% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m***

	à partir de l'alignement de la voie ***b) 30% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m*** **ZONE UB** L'emprise au sol maximale est fixée à : ***a) 30% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m à partir de l'alignement de la voie*** ***b) 20% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m*** **ZONE UC excepté en UCda** L'emprise au sol maximale est fixée à : ***a) 20% de la surface de l'unité foncière qui est située sur une bande de 20m à partir de l'alignement de la voie*** ***b) 10% de la surface de l'unité foncière qui est située au delà de la bande de 20m*** ***En secteur UCda : 30% de la surface de l'unité foncière (secteur Larchey)***
Contribution R003 : M LESPINE explique que sa famille est propriétaire de terrains situés dans le quartier Bigaret (avenue de Lesteyrolle) qui étaient classés en 1AU au PLU actuel. Un permis d'aménager a été délivré sur une partie de terrains en 2015. Le projet de PLU classe les terrains en N. M Lespine demande le respect du permis d'aménager délivré et de l'engagement de constructibilité du PLU actuel pour les parcelles 86 et 87 situées au-delà du permis d'aménager. Il demande le classement en zone constructible. Dans le cadre du projet ferroviaire et suite à expropriation de la parcelle 94, la SNCF a rétrocédé une partie de la parcelle 94 qui permet un accès à la voie nouvelle.	**Notes du CE :** L'unité foncière est concernée par le PPRI (zone bleue) mais le propriétaire considère qu'elle est hors de tout risque d'inondation. Le permis d'aménager date de 2015; il a donc dépassé sa durée de validité. Toutefois, les justifications du changement de zonage méritent d'être explicitées compte tenu du caractère de constructibilité qui avait été reconnu par délivrance d'un permis d'aménager. **Réponse de la collectivité** Le PA est à situer précisément. Voir ce dessous  Par principe de précaution toute zone constructible a été exclu de la zone bleue du PPRI conformément au PPRI qui y proscrit tout développement de l'urbanisation La commune souhaite permettre ces constructions et envisage d'étendre la zone UC sur la partie en pointillés rouge en N au dossier Arrêt

Contribution R004 : M DENEY Rémy Observation du 15/10/2025 faite par Deney Rémy représenté par sa mère Catherine VIMES épouse DENEY concernant les parcelles B1666, B1668, B343 qui ont fait l'objet de deux courriers des 14/03 et 01/05/2022 sollicitant leur reclassement en zone constructible. Les arguments sont exposés dans lesdits courriers. La demande prioritaire porte sur les parcelles B1666 et B1668 PJ : 2 courriers	**Notes du CE :** La plus grande parcelle se situe clairement en dehors de l'enveloppe urbaine; les 2 plus petites sont à la limite et le propriétaire met en avant l'équité au regard des jardins voisins intégrés dans la zone U. **Réponse de la collectivité** Le zonage A est maintenu à la demande de la commune qui ne souhaite pas davantage étendre la zone constructible en extension. 
Contribution R005 : M et Mme FORMEY de SAINT LOUVENT parcelle C851; Une partie de la parcelle est classée en A alors qu'à l'origine (achat en 2002) elle était en UC ! Pourquoi ce changement? Nous demandons que cette parcelle devienne constructible (pour raison familiale).	**Notes du CE :** La partie de l'unité foncière actuellement classée en A et reclassée en N est en dehors de l'enveloppe urbaine. **Réponse de la collectivité** Exact ce secteur n'est pas voué à se développer 
Contribution R006 : M BARBOT Thierry 1) Je m'étonne de constater que le cœur de bourg ancien de la commune classé actuellement en zone UA (lieu-dit "Baron") soit classé dans le projet en zone UB. Problèmes : la constructibilité en limite séparative est interdite en zone UB et ne correspond plus aux caractéristiques de la zone (habitat en continu ou en semi-continu). L'emprise au sol de 30% en zone UB ne correspond pas aux caractéristiques du secteur (habitat dense en continu ou semi-	**Notes du CE :** Le déclassement de UA en UB du centre bourg s'accompagne d'une interdiction de construction en limite séparative alors que la bâti en semi continu existe dans ce secteur. Cela ne correspond pas à la logique de maintien d'une forte densité urbaine en centre bourg. Le recul de 20 m par rapport au ruisseau est-il justifié dans ce secteur par des risques

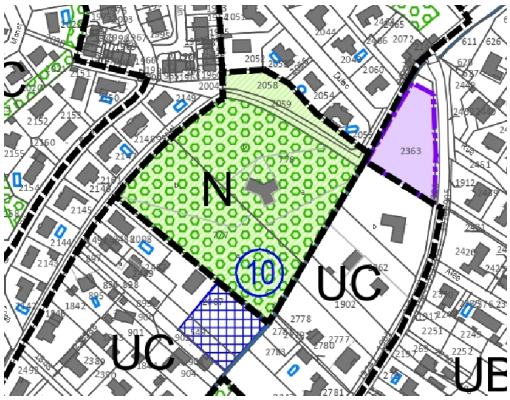
continu. Emprise au sol en UA = 40% actuellement). 2) Le projet prévoit un retrait des constructions de 20m par rapport au ruisseau le Milan. Si cette règle paraît logique dans la partie du ruisseau au sud de la partie busée dans le bourg, je souhaiterais que ce retrait soit redéfini à 10 m (comme dans le PLU actuel) dans la partie Nord du ruisseau où le débit est régulé par le busage, de manière à pouvoir construire sur la parcelle A2242. Cette parcelle n'a jamais été inondée par le ruisseau.	avérés d'inondation ? **Réponse de la collectivité** Il y a dans ce centre bourg très peu de constructions en limite séparative, la plupart se trouvent en milieu de parcelle. La collectivité n'a pas souhaité densifier davantage ce quarter. A terme la centralité dense va se déplacer vers le secteur de la gare qui va se développer et pourra accueillir de la densité  Pour le ruisseau le Milan il y a un véritable risque d'inondation selon la Mairie
Contribution C001 : Mme PAJAUD Delphine Je suis propriétaire d'un terrain situé au 41bis route départementale 1113 (section Cn°1018). Dans le cadre de cette révision, je souhaiterais que ce terrain (ou une partie de celui-ci) soit inscrit en zone constructible afin de permettre une division parcellaire. Cette demande s'inscrit dans un projet familial. Je souhaiterais pouvoir construire pour accueillir mes enfants sur la commune et leur permettre de s'installer à proximité, dans le cadre de vie adapté et conforme aux besoins actuels en logements. Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération cette observation lors de l'élaboration du futur PLU.	**Notes du CE :** Le terrain est en zone constructible au projet de PLU. Ce qui risque de limiter les possibilités réelles de construction ce sont plutôt les contraintes de règlement (recul par rapport à la RD1113, par rapport aux limites séparatives et emprise au sol) compte-tenu de la forme géométrique du terrain. **Réponse de la collectivité** Confirme la réponse du CE
Contribution R007 : M MOULIS Julien Prise d'information pour l'évolution de l'emprise au sol	**Notes du CE :** satisfait de constater que l'emprise au sol pour son terrain passe de 20 (zone UC) à 30% (zone UB) **Réponse de la collectivité** Tant mieux
Contribution R008 : M NOEL Pascal Suite à ma demande d'installation d'une véranda en 2020 et la contrainte de toiture, soit toit plein végétalisé ou pose de panneau photovoltaïque, je constate que sur le projet, cette contrainte ne figure plus au règlement.	**Notes du CE :** Satisfait de constater que le problème qu'il avait connu a été pris en compte **Réponse de la collectivité** Tant mieux
Contribution R009 : M THOMAS Jean Robert 1ère question : Il est fait état "d'éléments de paysages identifiés" qui touchent ma propriété (parcelles A115, A142 et A143) qui se rattachent aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Ceci entraîne dans le dossier d'enquête PLU (chapitre diversité des habitats naturels p105 secteur 2) la mise en place d'une restriction quant à la possibilité de construction sur mes parcelles, notamment A115. Quelle est la justification d'une telle restriction qui viendrait restreindre encore plus le potentiel de construction sur ma propriété. 2ème question : Dans la notice de zonage pluvial à la page 18 il est	**Notes du CE :** contestation du caractère "d'élément paysager identifié" donné à une partie de son terrain et incompréhension du type de travaux attendus pour répondre à la règle concernant le niveau de l'entrée par rapport à la route. **Réponse de la collectivité**

indiqué que "les entrées des propriétés devront être plus élevées que le niveau de la route" . Aujourd'hui, le niveau naturel à l'entrée de ma propriété se situe à environ 50-70cm en dessous du niveau de la route. Les travaux SNCF envisagées sur l'avenue du 8 mai pour la suppression du PN13 doivent conserver le niveau de la route actuel. Je ne comprends donc pas bien la mesure du nouveau PLU : je ne peux envisager physiquement un tel relèvement de niveau de l'entrée de ma propriété par rapport à la route. Que dois-je conclure et que peut-on modifier/adapter face à cette contrainte ?	 ETEN n'a pas réalisé d'inventaire de terrain spécifiquement sur ce terrain donc il doit s'agir d'enjeux paysagers Pas d'enjeux paysager majeur. Ces éléments peuvent être retirés.
Contribution R010 : M KERHOAS Pascal Suite à la requête déposée ce jour, demande la requalification de la parcelle A261 pour développement de mon activité en lien avec le PADD de la collectivité PJ : 1 courrier avec photos	**Notes du CE :** le courrier joint conteste le caractère d'intérêt paysager affecté à la parcelle A261 qui ne supporte plus aucun arbre et argumente la demande par le besoin de développement de l'activité présente sur la propriété. **Réponse de la collectivité**  Au moment des inventaires réalisés dans le cadre de la révision du PLU, des arbres étaient présents et un enjeu de conservation modéré avait donc été attribué à cette parcelle. Il s'agit d'un déboisement volontaire du propriétaire. Si la trame est retirée plusieurs questions vont se poser : - Le devenir de l'ensemble parcelles 356 et 261 soit environ 7800m² en zone U avec 30% ES. Risque double : utiliser cette surface pour les besoins en activités mais pas pour ceux en logements, au contraire une densification trop importante puisque sans OAP.. Faire une OAP à

	ce stade et un peu tardif en particulier par rapport au propriétaire voisin. - Cela augmente les surfaces consommées en NAF de 3900m² mais resterait dans la limite de 50% - La question d'augmenter une « zone d'activités(ici du BTP en milieu urbain pavillonnaire se pose : trafics , paysage, cadre de vie Une suggestion, mettre un indice sur ces parcelles 261 et 355 pour fixer l'activité économique (UCy) et y interdire autre chose pour le moment, mais cela implique la volonté communale de faire perdurer là une activité artisanale importante et potentiellement générant des nuisances directes ou indirectes.
Contribution R011 : Mme SARRODEZ Marie Hélène est passée pour se renseigner sur les limites d'une zone inconstructible liée au PPRI sur la parcelle 2555 en zone UC avenue de Canterane.	**Notes du CE :** simple demande d'information **Réponse de la collectivité** Sans objet
Contribution R012 : Complément porté aux remarques R009 1) Règlement dossier d'arrêt et d'enquête publique p25 article 11-UA-UB-UC Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation. Il est indiqué qu'à l'intérieur des "éléments de paysage identifiés" au plan de zonage en application de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme qu'il est prescrit un maintien de la majorité des arbres de haute tige existants. Cette obligation frappe ma propriété sur la parcelle A115, contigüe aux parcelles A144, A114, A111, A110 et A2242 qui ne sont pas touchée par cette disposition, et on ne connaît pas la superficie affectée. Ce qui entraîne les questions suivantes : a) quel est le positionnement exact et la superficie touchée par cette obligation ? b) quelle a été la ou les raisons qui ont amené à cette obligation ? 2) Règlement p19 article 5 UA-UB-UC Il est mentionné : "lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à 10m. Par rapport au ruisseau Le Milan, cette distance est portée à 20m". Une estimation physique pratiquée par moi-même imposerait sur la parcelle A115 une oblitération d'environ 300m2 sur ma propriété totale de 3500m2 (parcelles A142+A143+A115). Ceci constitue donc une perte financière importante pour moi en cas de vente de ma propriété. Est-ce que cette mesure de retrait de 20m se justifie (risque d'inondation?) alors que depuis 1977, date de l'acquisition de ma propriété, il n'a jamais été constaté d'inondation sur ma parcelle A115 ?	**Notes du CE :** Ce complément aux observations formulées dans la contribution R009, renforce la demande de justification du classement d'une partie de la propriété en "élément de paysage identifié" et ajoute un questionnement sur la justification du retrait de 20m par rapport au ruisseau. C'est l'impact sur la constructibilité du terrain (et donc sa valeur potentielle en cas de vente) qui est ici questionné. **Réponse de la collectivité** Parcelle A115 traitée plus haut, ainsi que la question sur le ruisseau La valeur d'un terrain en cas de ventre n'est pas uniquement du à sa constructibilité, mais à également à sa situation et son cadre de vie !

Contribution @002 et @004 : Eric ARNAUD pour le compte du groupe COURCELLE et la SCI FRANCAZAL @002 : Nous vous prions de trouver correspondance à votre attention à verser à la documentation rendue disponible au public. Un courrier est joint au message composé de 3 pages. Ce document a été annexé au registre d'enquête (p12). Le courrier est adressé par M ARNAUD Eric, avocat représentant les intérêts du Groupe COURCELLE et de la SCI FRANCAZAL. Il fait état de difficultés successives rencontrées par le groupe COURCELLE dans le cadre de dépôts de demandes de permis de construire pour un bâtiment d'activités au lieu-dit "Marais de La Prade". @004 : A la suite de la notification en date du 5 novembre écoulé des observations de notre cliente la SCI FRANCAZAL, nous avons constaté qu'une coquille s'est glissée dans le troisième paragraphe de cette lettre et touchant à l'identification du vendeur. Par erreur, il a été indiqué Monsieur Algayon alors qu'l fallait lire la SCI ADA représentée par M. ATILLA BAGGI. Nous vous remercions d'en prendre note.	**Notes du CE :** Le courrier fait mention de difficultés successives pour l'obtention d'un permis de construire et critique l'attitude de la mairie tout au long du processus. La situation précise (références cadastrales) n'est pas mentionnée mais d'après les renseignements obtenus auprès de la mairie, il s'agit d'une unité foncière composée des parcelles B1784/B383/B495/B620 au lieu-dit « Marais de La Prade ». Le terrain se situe dans un secteur qui a été en partie déclassé de zone constructible (Ux) en zone naturelle au projet de PLU révisé. Ce type de situation mérite des justifications adaptées au contexte de chaque cas. **Réponse de la collectivité** Ce secteur est protégé par une zone N, en interface avec la zone rouge du PPRI et n'a pas vocation à se développer ni à s'étendre
Contribution C002 : M CORNU Olivier pour le compte de M LURTON Jacques Le dossier déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur ne contient pas de courrier explicitant la demande. Il est composé de 3 plans en format A3 sur lesquels sont repérés par des marques rouges des zones situées en zone A en bordure de certains hameaux. 9 feuilles en format A4 complètent le dossier sur lesquels figurent un extrait de vue aérienne avec le découpage cadastral et le repérage précis des différentes parcelles concernées. Sur la page de garde de la chemise du dossier figure la mention : "Demande de révision du PLU de Saint Médard d'Eyrans avec nouvelle affectation de certaines zones agricoles qui jouxtent les hameaux en zones urbaines et plus si envisageable.	**Notes du CE :** Le souhait de nouvelle affectation pouvait être compris comme une demande de protection spécifique des espaces agricoles situés à proximité immédiate de secteurs urbanisés (pour éviter les conflits d'usage) ou au contraire comme une demande d'extension de la zone constructible sur les espaces agricoles. Le nombre de secteurs visés pouvait faire planer le doute. Pour clarifier la demande, le commissaire enquêteur a pris contact par téléphone avec le demandeur. Il s'est avéré qu'il s'agit d'une demande d'extension des zones constructibles sur les espaces agricoles argumentée notamment par la perte de valeur viticole de ces terres et les difficultés économiques actuelles de la profession. Toutes les parcelles ou parties de parcelles concernées sont en dehors de la délimitation de l'enveloppe urbaine existante. **Réponse de la collectivité** Réponse donnée par le CE : en dehors de l'enveloppe urbaine cela reste en A
Contribution @003 : mairie de Saint Médard d'Eyrans transmission d'un courrier du maire pour versement au registre. Contenu du courrier : La mairie a remarqué deux erreurs matérielles : * tableau des emplacements réservés sur plan de zonage : le bénéficiaire de l'emplacement réservé N°6 n'est pas la commune mais la communauté de Communes de Montesquieu * Règlement : il est noté que tout nouvel accès est interdit sur la RD1113 sur la zone UC. Il convient de rajouter cette mention également en zone UB. Je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces demandes de correction pour le dossier d'approbation.	**Notes du CE :** La mairie signale des erreurs matérielles détectées de façon à pouvoir apporter les corrections nécessaires après enquête et avant approbation considérant que pour que des adaptations ou modifications soient possibles, il faut qu'elles résultent d'observations ou avis formulés dans le cadre de l'enquête publique. La mention au registre permettra donc d'effectuer les corrections. **Réponse de la collectivité** ER 6 rectifier le destinataire (vérifier s'il est d'accord) Rajout nouvel accès interdit en UB sur RD1113
Contribution R013 : MM FARRE Jean Daniel, Hervé et Franck	**Notes du CE :** Plusieurs sujets évoqués mais qui sont toujours en lien

zone/parcelles 776 et 777
Le projet de PLU déclasse ces parcelles 776-777 de zones constructibles en zones naturelles alors qu'elles sont situées dans le centre bourg. Nous contestons ce choix de classement en zone N qui n'est pas cohérent avec la situation en centre bourg et la volonté de conforter le centre bourg. Nous demandons le classement en zone constructible (UB ou UC) avec une OAP qui vise à protéger les arbres de circonférence>70cm et qui laisse la possibilité de développer quelques nouvelles constructions.



OAP sur parcelle 2363:
Nous contestons la voirie transversale et souhaitons que le PLU privilégie l'accès par la voie existante qui est un giratoire qui pourra être aménagé au besoin. Nous contestons le principe strict d'une limitation à 5 logements. Un projet de 10 logements pourrait être proposé tout en restant cohérent avec les orientations générales du secteur.

Emplacements réservés eaux pluviales n°7 et n°9 :
Nous contestons les emplacements réservés concernant l'aménagement de réservoirs d'étalement (n°7 et n°9 du plan de zonage). Dans les documents du PLU aucun élément ne justifie la présence de ces zones 7, 8, et 9. Le réservoir 7 se situe à une altimétrie supérieure et non cohérente pour permettre l'étalement des eaux du ruisseau du Cordon d'Or. Le réservoir 9 se situe à proximité de la zone industrielle et de la future gare de St Médard. Ce projet de zone doit intégrer la gestion des eaux pluviales de la zone. De même la zone industrielle existante doit intégrer des rétentions conformes à la règlementation et suffisamment dimensionnées. Le classement Nbd de ces terrains n'est pas cohérent avec la zone industrielle limitrophe, les aménagements illégaux (parcelles 2455 et 2457) générant des nuisances, pollutions sur nos terrains. La pollution des sols générée par l'ancienne usine BEAU MARTIN utilisant la créozote (mélange cuivre/arsenic), le sous-sol et le sol ont été pollués. Nos terrains limitrophes ont subi cette pollution. Aujourd'hui il est

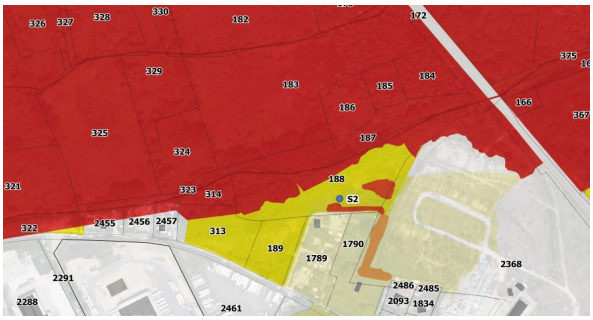
avec la constructibilité des terrains soit parce qu'elle est contrainte par l'identification d'une valeur paysagère à protéger, soit parce qu'elle est limitée par les orientations retenues dans les OAP, soit par le classement en Nbd et l'existence d'emplacements réservés. La question des contraintes apportées par le recours à l'art L151-19 ou L151-23 rejoint des observations formulées par d'autres contributeurs et révèle une incompréhension de la justification du classement et des conséquences concrètes. Des précisions sur ces points sont souhaitables.
Le sujet des emplacements réservés pour bassin d'étalement des eaux pluviales renvoie au SDGEP : la nécessité de gestion du débit acceptable en aval se comprend lorsque la protection de zones habitées (ou à vocation d'urbanisation future) est nécessaire. La justification figurant au dossier fait plus référence à l'insuffisance d'un exutoire sous une route proche (avenue de Canterane).

Réponse de la collectivité
776-777 la présence dans le tissus urbain d'un grand terrain boisé classé en N (ici environ 1ha65) n'est pas en contradiction avec le code de l'urbanisme ni les lois actuelles qui prônent le maintien de la biodiversité y compris dans les villes
Ce terrain boisé n'a pas fait l'objet d'inventaires au plan environnemental, ils devront être réalisés afin de vérifier s'il est envisageable de modifier le zonage vers du constructible.
De plus cela ajouterait 1ha65 de consommation NAF . mais resterait dans les 50%

OAP ; ce secteur est très contraint (eaux de ruissellement) .
La commune souhaite de pas augmenter le nombre de logements (5).
En revanche l'OAP sera allégée en n'indiquant pas où se trouverait l'accès mais en imposant un seul accès.
Pas question pour la collectivité de faire des aménagements de voiries (rond point ou autre) pour permettre cette opération.
La partie Nord du terrain est en entrée de ville , parcelle triangulaire, ce qui permet de qualifier passagèrement cet accès. La volonté de la commune de créer un espace paysager est maintenue.

Pour les ER n°7 et n°9, la localisation et leurs besoins ont été mis en lumière dans l'étude pluviale réalisée par ABO ERG Environnement.

Les parcelles 2455 et 2457 ont été intégrées à la zone Nbd du fait de leur appartenance partielle à la ZNIEFF de type 2 et l'identification de zones humides élémentaires (données issues de l'Agence de l'eau) en fond de parcelles.
Les parcelles 184, 185, 186, 187, 188, 323, 325 citées présentent toutes également des enjeux environnementaux : incluses dans le périmètre de la ZNIEFF et/ou dans la zone réglementaire du PPRi et/ou

donc incohérent de conserver ces parcelles naturelles (184, 185, 186, 187, 188, 189, 323, 325) et encore moins de de décaisser les terres pour créer des bassins en limite d'un cours d'eau (le Cordon d'Or). Nous craignons que ainsi la pollution se diffuse et se répande dans la nature environnante. Nous alertons sur les risques actuels et futurs sur la biodiversité. Nous contestons ce nouveau classement Nbd et souhaitons un classement en zone industrielle des parcelles 184, 185, 186, 187, 188, 189, 323, 325.	identifiée comme zone humide lors des inventaires de terrain (parcelle 188). 
Contribution R014 : M LESPINE Bruno est venu se renseigner sur le potentiel busage du ruisseau Le Cauban dans le secteur Bigaret. Il s'inquiète sur les conséquences d'un tel busage (détournement du cours du ruisseau) sur les caractéristiques des sols (zone humide, biodiversité).	**Notes du CE :** Le CE n'a pas trouvé mention dans le rapport de présentation ni dans le dossier du schéma directeur de gestion des eaux pluviales d'un projet de busage du ruisseau Le Cauban dans ce secteur (ni de rectification du cours du ruisseau. Le CE s'est demandé si une intervention sur le ruisseau n'était pas envisagée dans le cadre des aménagements ferroviaires (élargissement et rétablissement des circulations par création d'une voie nouvelle). **Réponse de la collectivité** Pas d'infos là-dessus
Contribution R015 : M et Mme NICO DOS SANTOS souhaiterions que les parcelles C874 et C871 soient classées en zone constructible dans leur totalité comme dit par le maire de la commune. De plus, concernant la parcelle C1193, cette dernière resterait classée comme une zone naturelle	**Notes du CE :** cette demande rejoint celles formulées par d'autres contributeurs dont les unités foncières (voire les parcelles) sont en partie en zone N ou A et en partie en zone U. La partie de terrain concernée a été identifiée comme étant hors de l'enveloppe urbaine existante. **Réponse de la collectivité**   Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation dans un secteur qui n'est pas destiné à se développer.

	Ce n’est pas l’unité foncière qui fait le zonage

1. CONCLUSION

Le présent Procès Verbal de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur à l’issue de la période d’enquête et remis à la commune lors d’une rencontre avec M le Maire de Saint Médard d’Eyrans organisée le 13 novembre 2025.

A cette occasion, le dossier d’enquête original ayant été mis à disposition du public au siège de l’enquête et le registre d’enquête clos par le commissaire enquêteur ont été remis à la commune, autorité organisatrice de l’enquête.

La commune de Saint Médard d’Eyrans a été invitée à faire parvenir sous quinzaine, son mémoire en réponse.

à SAINT MEDARD D’EYRANS, le 13 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

Le maire de Saint Médard d’Eyrans