



PROJET DE RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT-DEMOLIN

COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Novembre 2024

Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Modalités de la concertation et information du public.....	4
2.1. Modalités de la concertation.....	4
2.1.1. Modalités fixées par délibération.....	4
2.1.2. Réunion publique.....	4
2.1.3. Composition du dossier.....	4
2.2. Information du public sur la tenue de la concertation préalable.....	5
3. Bilan de la concertation.....	6
3.1. Déroulement de la réunion publique.....	6
3.2. Contributions dans le registre de concertation.....	8
3.3. Réponse aux contributions.....	9
4. Conclusion et prise en compte des contributions.....	12
5. Annexes.....	13
5.1. Délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023 de prescription de la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin.....	13
5.2. Délibération n° 2024-61 en date du 11 avril 2023 de définition des modalités de concertation préalable concernant la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin..	13
5.3. Dossier de concertation présent en Mairie de Cabanac-et-Villagrains.....	13
5.4. Avis de concertation préalable.....	13

1. Introduction

L'objet du projet est la reconversion d'une friche artisanale de 6,25 ha, qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD219. Le projet retenu prévoit un programme d'aménagement mixte, associant :

- 73 logements, dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession sociale) en privilégiant une typologie de logements en nombre insuffisant sur le territoire, à savoir : 2 T2, 4 T3, 2 T4 ;
- 4 locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface de plancher de 600 m², pouvant associer du logement en lien avec ces activités dans le volume des bâtiments d'activité,
- Un équipement public, à savoir une salle polyvalente,
- Un parc public le long de la rue du Pignadey.

Par sa diversité de programme, le projet permet à la commune de répondre à des besoins tout en restant économique en matière de consommation foncière. L'objectif est de révéler le potentiel du lieu au regard de sa qualité mémorielle, actuellement délaissé et redonner une identité qualitative à l'entrée de bourg.

L'aménagement de la friche est en outre l'opportunité de répondre aux problèmes de sécurité abordés dans l'étude de Convention d'Aménagement du Bourg (CAB) qui souligne la nécessité de mieux marquer les séquences (transitions, traitements paysagers...), de requalifier certains lieux pour une meilleure gestion des enjeux de sécurisation, d'intégrer les liaisons douces.

La mise en œuvre de ce projet nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Ainsi, par délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023, le Conseil Municipal a délibéré pour prescrire le recours à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU. Les modalités de concertation préalable du public ont été arrêtées par délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024.

La concertation préalable du public a porté sur le projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin, d'une part, et sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, d'autre part.

Le présent document dresse un bilan de la concertation réalisée.

Ce bilan de concertation est produit dans le délai réglementaire de 3 mois suivant la fin de la concertation (article L. 121-16 du code de l'environnement).

Il est à disposition du public sur le site de la mairie de Cabanac-et-Villagrains conformément à l'article R.121-21 du code de l'environnement.

Il convient de rappeler que la déclaration de projet porte sur un projet à un stade d'études préliminaires et qu'à l'issue de la procédure d'évolution du PLU (DPMECDU), le porteur de projet devra conduire des études plus poussées de type permis d'aménager impliquant des études de sol, d'une étude loi sur l'eau, ... avec certains points qui seront possiblement amendés. Les réponses apportées à ce jour ne peuvent présager de ces possibles amendements.

2. Modalités de la concertation et information du public

2.1. Modalités de la concertation

2.1.1. Modalités fixées par délibération

La délibération fixant les modalités de la concertation du public a été prise le 09 septembre 2024. Une copie de cette délibération figure en annexe 1 du présent dossier.

Il a été procédé à une concertation préalable du public du 10 octobre 2024 au 25 octobre 2024 à 17h00 suivie d'une réunion publique organisée le même jour à 18h00 au foyer polyvalent, avec la mise à disposition d'un dossier présentant les objectifs et grandes caractéristiques du projet et toutes informations utiles à sa compréhension conformément à l'article R.121-20 du code de l'Environnement.

Le dossier de concertation était disponible en mairie de Cabanac-et-Villagrains pendant les heures et jours habituels d'ouverture au public, et mis à disposition du public de manière numérique sur demande auprès du service urbanisme de la Commune.

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pouvaient être adressées :

- Par écrit sur le registre ouvert à la mairie
- Par correspondance à l'adresse de la Mairie (1 Place du Général Doyen 33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS),
- Par voie électronique, à l'adresse : mairie@cabanac-villagrains.fr

A l'issue de la concertation, la Mairie a recueilli les avis formulés pour faire le bilan de la mise à disposition. Le bilan de la concertation sera rendu public et sera disponible sur le site internet de la mairie pendant 2 mois.

Dans ce bilan, la Mairie doit indiquer les mesures qu'elle juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'elle tire de la concertation.

2.1.2. Réunion publique

Une réunion publique s'est tenue le vendredi 25 octobre à 18h30 au foyer polyvalent en présence du bureau d'études représenté par Mme Agnès JARILLON et du porteur de projet, la société CABINVEST représentée par M. Gil BOUGNON.

2.1.3. Composition du dossier

Le dossier de présentation à disposition du public durant la période de concertation abordaient les thématiques suivantes :

- La nature du projet et la présentation de son caractère d'intérêt général,
- L'articulation du projet avec les plans et programmes en vigueur,
- L'analyse de l'état initial de l'environnement, des perspectives de son évolution et des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan,
- La justification du projet au regard des autres solutions envisagées,
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains sur l'environnement et la présentation des mesures envisagées et indicateurs de suivi,
- La mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains,
- Le résumé non technique.

2.2. Information du public sur la tenue de la concertation préalable

En premier lieu, la délibération du conseil municipal du 09 septembre 2024 a été affichée en mairie.

L'information a également été diffusée par les moyens suivants :

- Par l'affichage d'un avis de concertation : des affiches au format A2 sur fond jaune ont été mises en place sur le site du projet et en mairie à partir du 25 septembre 2024 (soit 15 jours avant le début de la concertation) jusqu'à la fin de la concertation (une copie de l'avis est fournie en annexe 4).



- Via le site internet de la Commune :

<https://www.cabanacetvillagrains.fr/avis-de-concertation-prealable/>

Le site internet de la commune de Cabanac-et-Villagrains. Le menu principal inclut : MAIRIE, VIE LOCALE, JEUNESSE, SOLIDARITÉ / SOCIAL, CULTURE, DI

Accueil > Actualités > Avis de concertation préalable

Avis de concertation préalable

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la reconversion de la friche Cluzant.

Par délibération n°2024-61 en date du 09 septembre 2024, il sera procédé à une concertation préalable du public du 10 octobre 2024 au 25 octobre 2024 inclus, d'un dossier présentant les objectifs et grandes caractéristiques du projet et toutes informations utiles à sa compréhension conformément à l'article R. 122-20 du Code de l'Environnement.

Le dossier de concertation sera disponible en mairie de Cabanac-et-Villagrains pendant les heures et jours habituels d'ouverture au public et mis à disposition du public sur Internet : <https://www.cabanacetvillagrains.fr> pendant la durée de la concertation.

Pendant toute la durée de la concertation, les observations et propositions pourront être adressées :

- Par écrit sur le registre ouvert à la mairie,
- Par correspondance à l'adresse suivante : Mairie de Cabanac-et-Villagrains, 1 place du Général Doyen 33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS,
- Par voie électronique à l'adresse mairie@cabanacetvillagrains.fr

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir communication de manière numérique auprès du service urbanisme de la mairie de Cabanac-et-Villagrains du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

A l'issue de la concertation, le responsable du projet recueillera les avis formulés et fera le bilan de la mise à disposition. Le bilan de la concertation sera rendu public et sera disponible sur le site Internet de la mairie pendant 2 mois.

Le maître d'ouvrage indiquera les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.

Une réunion publique se tiendra le vendredi 25 octobre à 18h00 au foyer polyvalent.

La mairie de Cabanac-et-Villagrains est compétente pour statuer sur la mise en compatibilité du PLU sollicité.

LES DOCUMENTS

[Avis de concertation préalable – projet de reconversion de la friche Cluzant](#)

Actualités

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

https://www.cabanacetvillagrains.fr

+ Créer ⌂ Modifier la page 📺 📺 Activer le Visual Builder

05 56 68 72 13 mairie@cabanac-villagrains.fr

MAIRIE VIE LOCALE JEUNESSE

CABANAC ET VILLAGRAINS

ORDONNANCE MENU

SOLIDARITÉ / SOCIAL CULTURE

DÉCOUVRIR

CABANAC ET VILLAGRAINS

FIL INFOS

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

Dans le cadre du projet de la reconversion de la friche Cluzant

DU 25 AU 29 OCTOBRE 2024

Avis de concertation préalable

25 Sep 2024 | Actualités

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la reconversion de la...

INAUGURATION GARE DE CABANAC ET AIRE DE COVOITURAGE

Inauguration aire de covoitage et gare de Cabanac

16 Sep 2024 | Actualités

Monsieur le Maire Jean Georges CLAIR et le Conseil Municipal de Cabanac-et-Villagrains ont le...

ATELIER PARTICIPATIF EMBELLISONS NOS CIMETIÈRES

“Plantons ensemble la vie pour nos aieux !”

Prévoir bottes, gants, pelles, râteaux, etc...

Samedi 12 octobre – Atelier participatif : embellissons nos cimetières

12 Sep 2024 | Actualités

Samedi 12 octobre de 09h30 à 12h30, la mairie propose un atelier participatif de plantations afin...

Par ailleurs, l'avis de concertation a été publié dans le Républicain et dans les Échos judiciaires.

Enfin, la tenue de la réunion publique avait été communiquée via les moyens suivants :

- Affiche d'information,
- Communication sur le site internet,
- Annonce sur les panneaux d'information lumineux,
- Communication sur la page Facebook de la Commune.

3. Bilan de la concertation

3.1. Déroulement de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée dans une ambiance studieuse avec plusieurs questions posées par le public à l'issue de la présentation du projet à l'aide d'un vidéoprojecteur.

La réunion était animée par M. le Maire, M. Gil BOUGNON représentant de la société CABINVEST, porteur de projet, et Mme Agnès JARILLON du bureau d'études Métaphore.



Réunion publique

CONCERNANT LA DÉCLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DANS LE CADRE DU
PROJET DE LA RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT



VENDREDI 25 OCTOBRE

À 18H

FOYER DE CABANAC

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024



Déroulement :

M. le Maire accueille les participants et rappelle le contexte réglementaire et législatif dans lequel s'inscrit la démarche, à savoir :

- le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise qui fixe un certain nombre de prescriptions comme une consommation foncière maximale de 900 m² par logement à respecter,
- le PLH de la communauté de communes Montesquieu qui fixe un rythme de construction de plus ou moins 15 logements en moyenne par an. Ce contexte implique un cadre dans lequel le projet doit s'inscrire.

Dans un deuxième temps, le porteur de projet M. Bougnon, représentant la société CABINVEST, s'est présenté. La société est constituée de la société SBS et d'une société spécialisée dans la démolition et la dépollution au regard de l'importance de cet aspect dans la démarche.

Monsieur Bougnon a présenté dans un deuxième temps les grandes lignes du projet.

A l'issue de son exposé, les points suivants ont été évoqués :

- La hauteur de la salle polyvalente ?
Réponse : 9 m à l'égout 12 m au faîte.
- Les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage durant les travaux d'aménagement ?
Réponse : Monsieur Bougnon répond que la première tranche consistera en une tranche de démolition/déconstruction, par une entreprise spécialisée, en vue de recycler le maximum de matériaux, notamment des parties métalliques (qui devront être manipulées de façon à rester dans le meilleur état possible) ; pour les bétons, ils ne seront pas concassés sur place, mais transportés vers un site de concassage béton. Lors de l'engagement de la phase suivante d'aménagement VRD / construction, a priori les nuisances liées au chantier ne seront pas différentes de tout autre chantier d'aménagement de voirie et ensuite de construction de maison individuelle.

- Questions par rapport au tout-à-l'égout :
Réponse : Monsieur le Maire précise qu'il est prévu d'étendre le réseau d'assainissement collectif jusqu'en sortie de bourg, ainsi qu'à terme réaménager les trottoirs le long de la route départementale.
- Question par rapport à la capacité de la STEP :
Réponse : Monsieur le Maire précise qu'elle est actuellement sous utilisée et dimensionnée pour absorber les nouveaux effluents issus de cette aménagement
- Question par rapport au traitement des eaux pluviales : est-ce que chaque terrain aura son dispositif d'infiltration propre ?
Réponse : Le principe prioritaire sera celui d'une régulation à la parcelle, puis dans un deuxième temps, la mise en place d'un ouvrage de régulation en partie sud-ouest du périmètre d'aménagement.
- Quel est le risque d'inondation des maisons situées le long de la phase cinq ?
Réponse : Monsieur Bougnon que les volumes et les capacités ont été calculés, mais cet aspect sera contrôlé et confirmé par des études techniques pour dimensionner de façon précise le bassin de régulation indiqué sur le schéma d'aménagement
- Quelles seront les caractéristiques de la salle polyvalente : servira-t-elle à plusieurs fonctions ?
Réponse : Oui.
- Quelles seront les incidences sur les écoles ?
Réponse : Cette réflexion a été abordée en amont, notamment dans le cadre du PLH ; le plan de phasage décline cinq phases de façon à respecter le rythme de 15 logements par an indiqué par le PLH et assurer le lissage des effectifs scolaires.
- Au niveau santé du voisinage, quelles seront les incidences du projet ?
Réponse : Des diagnostics pollution ont été conduits et une des conditions à la vente de la friche est la dépollution du site, notamment amiante dans les enrobés plaques fibro-ciment qui feront l'objet d'un plan de dépose et de confinement en sac conformément aux prescriptions qui figurent dans le protocole de vente achat de la friche.
- Quelles seront les conditions de prix de vente des terrains à terme ?
Réponse : Le prix d'acquisition et de dépollution sont des facteurs déterminants, mais l'objectif est de sortir des terrains dans un prix de vente du marché, sans les brader afin d'assurer un équilibre économique d'aménagement.

3.2. Contributions dans le registre de concertation

Aucune contribution n'a été apportée dans le dossier de registre à disposition du public présent en mairie ou recueillie par voie postale lors de la concertation.

Un dossier de projet de maison de vie partagée a été reçu par mail de le cadre de cette concertation (projet Reliance par Mmes Géraldine CARPENTIER et Vanessa CHARLET).

Plusieurs contributions ont été reçues par mails :

- de M. et Mme CHEVAL en date des 23 et 25 octobre 2024,
- de M. Jacques AUDÉ en date du 19 octobre 2024.

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

3.3. Réponse aux contributions

Contribution de M. Jacques AUDÉ

Observations

Superficie du terrain, : en gros **6 ha**

Zone habitats Environ **73 lots**

- 26 inférieurs à 550 m²
- Pas de valeur minimum (A préciser clairement)
- 20 entre 550 et 600 m²
- 17 supérieurs à 600 m²

Pas d'indication de la superficie maximum prévue (A préciser)

Le plan de composition est indicatif, la loi SRU a supprimé la possibilité de fixer des tailles minimales de parcelles, en outre, le DOO du Scot fixe pour les communes de la catégorie de Cabanac-et-Villagrains (bassin de vie de la CDC Montesquieu) un ratio de consommation foncière maximum à ne pas dépasser, à savoir 900 m²/logement.

Le projet de 72 logts/ 6,2 ha implique un ratio de 861 m², soit en compatibilité avec le Scot.

- 8 logements sociaux

Quels types ? A qui seront ils dédiacés ? (Accès aux familles en difficultés, aux seniors ... ?)

Sous quelles responsabilités seront-ils pris en charge (collectivité, Ccas Privé...)

Le volet mixité sociale sera possiblement confié à un bailleur social ; ce point n'est pas encore arrêté par le porteur de projet mais devra être respecté.

Zone tampon entre le bourg et le lotissement avec sigle mairie

Préciser clairement le type d'aménagement et sous quelle responsabilité seront-ils pris en charge

Concernant la salle polyvalente ; reprise d'un bâtiment existant ou déplacement d'un hangar

Ces points ne sont pas encore arrêtés ; le parc public pourra être rétrocédé à la commune au titre d'espace public.

Zone dite 'économique'

Préciser clairement le type d'aménagement (commerce, santé, ...) et sous quelle responsabilité seront-ils pris en charge

Ces points ne sont pas encore arrêtés

Pas de précision concernant le type de maisons prévues (Etages/ Studios, F1...) → le programme n'est pas encore définitivement arrêté en dehors des caractéristiques annoncées dans la notice explicative en page 11 ; la règle de hauteur des constructions fixée à R+1.

Nombre de petits terrains trop important et une mixité petit et grands à revoir (impact mixité sociale) → comme évoqué dans la 1^{ère} réponse, ce point est aujourd'hui encadré par le Scot.

Estimation grossière population : 150 adultes et 120 enfants soit 270 personnes donc 10% de la population actuelle Attention aux infrastructures communales → comme évoqué lors de la réunion publique, la commune dispose des infrastructures suffisamment dimensionnées pour cet accueil, qui en outre sera lissé dans le temps au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en 5 phases inclus dans l'OAP.

Remarques particulières

Durée de cet aménagement à préciser (3 ans, 6 ans ...). Ce point est important dans la mesure où il y aura un impact important sur les investissements communaux incontournables inhérent à cet aménagement (Ecole, réseaux voie de circulation° ...)

→ cf réponse précédente

Circulation automobile : pas d'aménagement prévu ou précisé sur la route départementale RD219 concernant les accès du lotissement et surtout sorties directes pour certains lots. Un remaniage de la chaussée va s'avérer nécessaire style Saint Michel de Rieufret. → des aménagements sont programmés

Assainissement : Pour ce qui est de l'interne ce sera à la charge du promoteur mais impacts importants et devenant prioritaire concernant la connexion avec l'existant (pompe de relevage/ extension réseau ...). Ils seront sous la responsabilité financière et technique de la collectivité. → des aménagements sont programmés notamment l'extension du réseau (indiqué dans la notice explicative III-5.3 Desserte par les réseaux publics page 90).

Pluviale : Gros risques, le traitement individuel est illusoire compte tenu des surfaces des parcelles et imperméabilisation des sols (habitation/ piscine/garage'accès voitures...) Nous avons des exemples sur la commune ...

Pas de bassin de rétention envisagé, la craste traversante ne sera pas suffisante et l'aval sera à traiter par la collectivité...La petite mare présente sur le plan nécessitera très certainement une pompe de refoulement s'il est projeté de l'utiliser

Ces points ne sont pas encore arrêtés ; l'étude Loi sur l'eau nécessaire dans le cadre du PA permettra de cerner au plus près le sujet de la gestion pluviale et le dimensionnement du bassin de régulation prévu en pointe SO du périmètre d'aménagement.

Eau : Attention à la consommation additionnelle de ce lotissement. Notre réseau compte tenu de sa structure historique risque d'être impacté. Notamment le réseau route du Trétin qui atteint sa limite de débit ...

→ comme évoqué lors de la réunion publique, la commune dispose des infrastructures suffisamment dimensionnées pour cet accueil, qui en outre sera lissé dans le temps au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en 5 phases inclus dans l'OAP.

Préservation de l'environnement : les arbres à protéger ne semble pas être clairement mentionnés et garder du 'vert' dans ce type de structure est primordiale ;

Quid des éléments séparatifs entre parcelles ; les murs quel que soit leur hauteur sont à éviter
Une séparation paysagère suffisante doit être envisagée avec la piste cyclable, les parcelles vont jusqu'au bord ... Un recul arboré significatif serait le bienvenu.

Idem concernant les abords de la RD 219 avec en plus des sorties directes sur la chaussée

→ ces points relatifs au paysage sont abondamment développés dans l'OAP et le règlement d'urbanisme

École : Attention à l'impact sur la capacité de nos écoles et services collatéraux versus la durée de cette opération → même réponse que pour l'eau potable

Liaison, ouverture, interaction avec le bourg :

Ce lotissement doit faire partie du centre bourg et non pas être un dortoir. Cette partie du bourg ne doit pas ignorer le centre du bourg et ne pas être ignorée des autres habitants de la commune. Il ne doit pas être un cul de sac pour être concret ;

Un passage piétons /vélos serait le bienvenu avec le lotissement des genets par exemple

De nombreuses liaisons piétonnes sont prévues dans l'OAP, vers la piste cyclable, vers la place de l'église par l'intermédiaire du futur parc public le long de la rue de Pignadey, et par l'intermédiaire des 2 trames vertes à recomposer qui comportent des cheminements piétons.

Impact sur le PLU :

Sauf erreur de ma part cette zone sera obligatoirement soumise à une modification lors de la révision du PLU.

Dans un PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

A mon sens une OAP tel que la loi l'autorise devra être émise et très précise sur cette zone permettant de satisfaire l'orientation et les souhaits impératifs du Conseil Municipal en termes de surface habitable, distance entre habitation, surface perméables, éléments séparatifs constructions annexes, zones de service, zones à vocation sociale etc. ...

→ l'objet de la procédure de DPMECDU est précisément de faire évoluer le PLU et notamment introduire une OAP spécifique à ce projet

Conclusions

Ce projet est évidemment important pour la commune car après deux décennies nous pourrons peut-être enfin voir la disparition de cette friche.

Cependant il est d'ordre privé et la collectivité n'en possède pas la maîtrise foncière. Il est évident que le promoteur actuel ne peut pas oublier la rentabilité financière de l'opération d'où ce schéma d'aménagement.

La responsabilité du Conseil municipal est de veiller, via notamment le PLU, à ce que ce projet s'intègre au bourg, du fait de sa proximité, et qu'il ne génère pas une bulle d'investissement telle que celle des années 90/ 2000 avec des conséquences budgétaires pénalisantes jusqu'à ces dernières années. La durée de programmation est primordiale.

A noter qu'il ne faut pas oublier une éventuelle demande de rétrocession à la collectivité dans une décennie.

Seul le PLU et sa réglementation (OAP) soumis à la procédure et aux différentes présentations obligatoires notamment à l'enquête publique pourra permettre d'avancer et de préciser ce projet.

Mes différentes observations et remarques sont parfaitement personnelles sans aucunes arrières pensées critiques sur le travail effectivement fait par les équipes actuelles sur le sujet.

Contributions de M. et Mme CHEVAL

Elles concernent l'aménagement et le devenir du fossé (ou craste) limitrophe à notre parcelle 1567 située au 30bis route de la Gemmeyre, dont la moitié nous appartient et que nous entretenons pour moitié également. La trame verte et bleue EST / OUEST à recomposer évoquée dans le projet, concerne-t-elle cette craste ?

Réponse : oui pour la partie incluse dans la zone de projet.

Dans l'affirmative, cela implique-t'il un accès supplémentaire à la piste cyclable (ce qui serait appréciable) ?

Réponse : au stade du projet, la réponse est oui.

Par la même occasion et afin de limiter les nuisances liées aux véhicules, nous souhaiterions un élargissement des espaces verts entre l'accès routier prévu aux abords des parcelles 1567 et 330 depuis la route de la Gemmeyre, dans les mêmes proportions que l'espace vert prévu à l'entrée de la friche (coté rue du Pignadey) ?

Réponse : au stade du projet lors de la constitution du permis d'aménager, cette requête pourra être étudiée mais les espaces verts sont déjà grandement dimensionnés.

4. Conclusion et prise en compte des contributions

La concertation préalable a suscité un intérêt important auprès de la population, comme l'atteste la fréquentation à la réunion publique. La présence du porteur de projet a été très bénéfique en ce sens.

Par ailleurs, trois contributions écrites ont été transmises par mails ainsi que la présentation d'un projet de maison de vie partagée qui pourra être utilement transmis au porteur de projet. Ce dernier point n'a pas d'impact sur la procédure de déclaration de projet.

Ces contributions ont fait état :

- de remarques déjà prises en compte dans le dossier mis à disposition,
- de points de vigilance à observer (desserte en eau, extension du réseau d'assainissement collectif, gestion des eaux pluviales à traiter dans le cadre de l'étude « Loi sur l'eau », circulation automobile...),
- de remarques très ciblées (gestion de la craste).

Durant cette phase de concertation, aucune suggestion ou proposition n'a remis en cause le projet tel que présenté, si ce n'est une modification du règlement prévu relative à la hauteur de la salle polyvalente à l'égout et au faîte.

Fait à Cabanac-et-Villagrains, le 09 décembre 2024

Le Maire

Jean Georges CLAIR

5. Annexes

- 5.1. Délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023 de prescription de la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin
- 5.2. Délibération n° 2024-61 en date du 11 avril 2023 de définition des modalités de concertation préalable concernant la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin
- 5.3. Dossier de concertation présent en Mairie de Cabanac-et-Villagrains
- 5.4. Avis de concertation préalable