

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de Communes CONVERGENCE GARONNE

Commune de LANDIRAS

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LANDIRAS

DU 30 AVRIL AU 4 JUIN 2018



juin 2018

Bernard JAYMES

Commissaire Enquêteur

Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de communes CONVERGENCE GARONNE

Commune de LANDIRAS

ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de PLU de la commune de LANDIRAS

Du 30 Avril au 4 Juin 2018

RAPPORT D'ENQUETE

Bernard JAYMES

Commissaire Enquêteur

Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1 GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Nature et caractéristiques du projet
- 1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Modalités de l'enquête
- 2.3 Notification aux personnes publiques associées
- 2.4 Information du public
- 2.5 Concertation préalable
- 2.6 Déroulement et clôture de l'enquête
- 2.7 Comptabilisation des observations

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4 PROCES – VERBAL D'ENQUETE

5 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

6 EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- Observations du public
- Réponses de la communauté de communes Convergence Garonne et de la mairie de Landiras
- Commentaires du commissaire enquêteur

6.1 Registre d'enquête de la communauté de communes Convergence Garonne

6.2 Registre d'enquête de la mairie de LANDIRAS

7 REMARQUES PARTICULIERES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

Par arrêté du 4 avril 2018 la communauté de communes Convergence Garonne a prescrit une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Landiras .

La présente enquête, prescrite par cet arrêté a pour objet de permettre aux administrés de prendre connaissance du projet d'élaboration du PLU et éventuellement de consigner leurs observations et suggestions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

1.2 Cadre juridique

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-11 et suivants relatifs à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et L153-20 relatifs à l'enquête publique ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants concernant la procédure d'enquête publique et les modalités d'information du public (article L123-10) ;

Vu la délibération en date du 21 mars 2013 de la commune de Landiras , prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

Vu les délibérations du 19 février et 20 octobre 2015 de la commune Landiras , prenant acte des débats sur le P.A.D.D. ;

Vu la délibération n°2016/091 du 2 novembre 2016 de la communauté de communes de Podensac , tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les statuts de la nouvelle communauté de communes Convergence Garonne , se substituant à la communauté de communes de Podensac ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 9 mars 2016 portant acceptation de poursuivre l'élaboration du PLU de la commune de Landiras ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet d'élaboration du PLU arrêté ;

Vu l'arrêté de la communauté de communes Convergence Garonne du 4 avril 2018, prescrivant l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de la commune de Landiras ;

Vu les pièces du dossier portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance en date du 12 mars 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Bernard JAYMES en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté communautaire en date du 3 avril 2018 portant report de la mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras .

1.3 Nature et caractéristiques du projet

Par délibération du 21 mars 2013 , la commune de Landiras a lancé la mise à l'étude du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .

Dans le cadre de cette étude , la municipalité a retenu des orientations générales qui ont ensuite été détaillées dans le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) .

Ce document a permis de préciser les objectifs poursuivis par la commune qui sont déclinés en quatre thématiques principales :

- Préserver les entités naturelles , agricoles et forestières , valoriser les paysages et patrimoines identitaires .
- Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié .
- Renforcer l'offre en infrastructures et équipements publics , accompagner le développement urbain
- Justifier les objectifs compris dans le P.A.D.D au regard des objectifs de consommation de l'espace et au regard des dynamiques économiques .

Il convient de préciser que la municipalité a retenu un scénario d'évolution démographique portant la population de la commune à 2500 habitants en 2025 pour une population de 2200 habitants recensée au 1er janvier 2013.

Pour atteindre ces objectifs il sera nécessaire de réaliser environ 160 logements sur la période 2015 - 2025 .

La maîtrise du cadre urbain souhaitée par la municipalité consiste à conforter les principales entités urbaines existantes avec notamment :

- Le renforcement de la polarité Bourg - Menon , site privilégié d'accueil des équipements publics et commerces de proximité et dont l'urbanisation de nouveaux sites s'effectuera en continuité de l'existant .

Dans ce cadre , cinq opérations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat , d'équipements , d'activités tertiaires ont été définies .

- La prise en compte des grands quartiers de la commune comme principaux secteurs d'accueil résidentiel à proximité et en complémentarité du bourg en privilégiant pour l'essentiel l'urbanisation des " dents creuses " .

L'atteinte de ces objectifs est accompagnée de la volonté clairement exprimée de ne pas étendre les secteurs d'habitat dispersé et de ne pas autoriser de construction nouvelle .

Seuls seront autorisés les réaménagements et les restaurations de bâtisses anciennes , notamment lorsqu'elles ont perdu leur usage agricole et si elles représentent un aspect architectural intéressant .

L'élaboration du projet de PLU a fait l'objet de diagnostics préalables portant essentiellement sur :

- L'état initial de l'environnement (espaces naturels , espaces agricoles et forestiers , paysages forestiers et viticoles habités , paysages urbains et patrimoine bâti , ressource en eau , risques majeurs) .
- La configuration socio-économique de la commune :
démographie et développement urbain , activités économiques .
- L'organisation territoriale, les déplacements .

En termes d'évolution des zonages des sols sur le territoire de la commune, le projet de PLU prévoit que les superficies ayant vocation à être urbanisées représentent une superficie d'environ 10 hectares à prélever sur les zones naturelles , agricoles ou forestières soit :

- Une superficie d'environ 2,9 ha pour les zones à vocation d'habitat .
- Une superficie d'environ 1,9 ha pour les zones à vocation d'activités économiques .
- Une superficie d'environ 5,5 ha pour les zones à vocation de tourisme et de loisirs avec une emprise au sol des constructions de 5% maximum .

L'avis de la Direction régionale de l'Environnement , de l'Aménagement et du Logement stipule dans son avis du 8 mars 2016 que l'élaboration du PLU de la commune de Landiras est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale en application de la section II du chapitre 1er du titre II du livre premier du Code de l'urbanisme.

1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

L'ensemble du dossier mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

Délibérations des collectivités territoriales

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Orientations d'aménagement et de programmation

Règlement d'urbanisme

Documents graphiques

- Documents graphiques du règlement
- Liste des emplacements réservés
- Recueil des éléments de patrimoine protégés
- Recueil des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Avis des personnes publiques associées

Annexes

- Servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Périmètre de préemption urbain
- Périmètre de sursis à statuer

Registres d'enquête

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

A la demande de la communauté de communes Convergence Garonne formulée par courrier enregistré le 10 mars 2018, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a procédé à la désignation du Commissaire Enquêteur par décision E18000032/33 du 12 mars 2018.

Le Commissaire Enquêteur désigné étant Monsieur Bernard JAYMES .

2.2 Modalités de l'enquête

L'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes Convergence Garonne en date du 4 avril 2018 fixe les dates de l'enquête publique du 30 avril au 4 juin 2018 inclus.

Les permanences tenues par le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie de Landiras ont été arrêtées aux dates suivantes :

- Lundi 30 avril 2018 de 08h30 à 11h30
- Mercredi 9 mai 2018 de 09h00 à 12h00
- Mardi 22 mai 2018 de 13h30 à 16h30
- Lundi 4 juin 2018 de 15h00 à 18h00

Une permanence s'est également tenue dans les locaux de la communauté de communes de Cadillac le :

- Mercredi 16 mai 2018 de 09h00 à 12h00 .

Les dossiers d'enquête ainsi que les registres ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la communauté de communes Convergence Garonne de Cadillac et de la Mairie Landiras aux jours et heures d'ouverture au public .

L'organisation de cette enquête permettait au public de consulter le dossier et de formuler les observations par voie électronique sur le site internet de la mairie de Landiras ainsi que sur le portail urbanisme de la communauté de communes Convergence Garonne .

Avant l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a paraphé les pages des registres ouverts par Monsieur le Président de la communauté de communes Convergence Garonne .

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué une visite sur le territoire de la commune de Landiras , le mardi 24 avril 2018.

2.3 Notification aux personnes publiques associées

Dans le cadre de la procédure requise par l'article L129-9 du code de l'urbanisme, Monsieur le Président de la communauté de communes a notifié, par courrier du 19 janvier 2017, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Landiras aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Région Aquitaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Gironde
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes des " Portes de l'Entre Deux Mers "
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du " Créonnais "

- Monsieur le Président de la Communauté des Communes " Rurales de l'Entre Deux Mers "
- Monsieur le Président de la Communauté de Commune de " Montesquieu "
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays des Rives de Garonne
- Monsieur le Directeur de la DDTM - SUAT
- Monsieur le Directeur de la DDTM - CDPENAF
- Monsieur le Président du SCOTT Sud Gironde
- Monsieur le Président de l'I.N.A.O
- Monsieur le Président du Centre Régional de la propriété forestière
- Monsieur le Directeur de la DREAL Aquitaine - Mission Connaissance et Evaluation .

Dans le cadre de cette consultation, 11 réponses des personnes publiques sur 18 consultées , sont parvenues à la communauté de communes avant la date d'ouverture de l'enquête.

Les avis exprimés par ces services sont analysés de manière synthétique au chapitre 3.2 du présent rapport.

2.4 Information du public

L'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes

Convergence Garonne en date du 4 avril 2018, définit les modalités d'organisation de l'enquête publique et notamment les mesures propres à l'information du public conformément aux dispositions légales en vigueur.

- Avis de parution dans la presse :
 - Sud Ouest des 12 avril et 3 mai 2018
 - Le Républicain des 12 avril et 3 mai 2018
- Affichage dans les locaux de la communauté de communes et de la mairie de Landiras ainsi que sur les panneaux d'informations municipales situé en bordure des routes d'entrée dans la commune).
- Ces informations à caractère réglementaire ont également été mises en ligne sur les sites internet de la communauté de commune et de la mairie.
Le commissaire enquêteur a pu constater lors de sa visite sur site le 24 avril 2018, que l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête était bien en place dans les locaux de la mairie de Landiras .

Le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur afin qu'il puisse tenir ses permanences était parfaitement adapté aux conditions normales de confort et de confidentialité pour la réception du public.

Les certificats d'affichage et les avis de parution dans la presse sont joints en annexes du présent dossier.

2.5 Concertation préalable

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras a fait l'objet d'une concertation préalable dans le respect des textes en vigueur en la matière (Article L300-0 du code de l'urbanisme) .

Les modalités de cette concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal de Landiras du 21 mars 2013, prévoyant notamment :

- L'organisation de réunions publiques pour l'information à la population.
- Des informations dans le bulletin municipal.
- Des informations dans la presse .
- La tenue de permanences d'élus et de techniciens .

La mise en œuvre des modalités de cette concertation a été déclinée selon les principes énoncés ci-dessus avec les étapes marquantes suivantes :

- Publication dans la presse locale : Sud Ouest du 4 avril 2013 , Le Républicain du 4 avril 2013 .
- Informations dans les bulletins municipaux " Le Lien " , avril et juillet 2013, avril 2015 , janvier 2016 .
- Organisation de deux réunions publiques les 24 novembre 2015 et 6 septembre 2016 . Organisation d'ateliers thématiques (économie, qualité de la vie locale, habitat et forme urbaine) les 7 et 14 Novembre 2012.
- Exposition permanente sur panneaux informatifs portant sur la procédure d'élaboration du PLU , le diagnostic socio - économique , paysager , l'état initial de l'environnement , le PADD , le projet de zonage , durant toute la période d'élaboration et jusqu'à l'adoption du projet de PLU .
- Informations sur le site internet de la commune au fur et à mesure du déroulement de la procédure .
- Réunions de quartiers et échanges avec les habitants .
- Affichage des délibérations relatives au PLU durant toute la période d'élaboration .

Le bilan de la concertation préalable a fait l'objet d'une délibération spécifique de la communauté de communes de Podensac , n° 2016/091 en date du 2 novembre 2016 . Cette même délibération fixait également l'arrêt du projet du PLU de la commune de Landiras .

2.6 Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

A l'issue de l'enquête, les deux registres mis à la disposition du public ont été clos par mes soins le lundi 4 juin 2018 à 18h , heure de fermeture de la mairie de Landiras au public.

2.7 Comptabilisation des observations

Les registres d'enquête mis à la disposition du public comportent 18 observations distinctes .

- 3 sur le registre d'enquête ouvert à la communauté de communes Convergence Garonne dans ses locaux situés sur la commune de Cadillac,(l'observation n° 3 est comptabilisée sur le registre de la mairie de Landiras) . Les 2 autres observations ont été formulées par voie électronique sur le site internet dédié à l'enquête de la communauté de communes Convergence Garonne .
- 13 sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de Landiras .
- 6 de ces observations sont accompagnées de courriers agrafés dans les pages du registre. Il est à noter également que 2 de ces observations ont été complétées par des dossiers annexés au registre d'enquête.
- En complément de ces observations formulées sur les registres d'enquête 3 courriers sont parvenus au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête - Lors des diverses permanences organisées au cours de la période d'enquête, le commissaire enquêteur a reçu au total 48 visites (personnes seules - couples - personnes accompagnées) .

Parmi ces personnes :

- 13 d'entre-elles ont inscrit leurs observations sur les registres ,
- 35 sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pour avoir des renseignements sur la situation de leur propriété en regard des différents zonages du PLU ou des explications sur le contenu et la justification du projet .

Ces permanences ont donné lieu à de nombreux échanges entre le public et le commissaire enquêteur justifiant ainsi tout l'intérêt et les attentes des habitants lors du déroulement de l'enquête publique.

3 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis émis par les personnes publiques associées ou leurs services ayant délégation, ont fait l'objet d'un document de synthèse joint au dossier d'enquête publique consultable par le public.

Ces réponses , au nombre de 11 font l'objet d'une traduction synthétique dans les paragraphes qui suivent :

AVIS DE L'ETAT

Dans leur avis du 24 avril 2017 , les services de l'Etat indiquent que :

" De manière générale , les ambitions de développement affichés dans le projet de la commune de Landiras apparaissent légitimes . Les objectifs poursuivis par la commune sont cohérents avec son statut de pôle relais , identifié à l'échelle du SCOT en cours d'élaboration " .

Cet avis est assorti d'un certain nombre d'observations à prendre en compte sur :

- la consommation de l'espace et la protection des espaces naturels et agricoles,
- le développement économique ,
- les orientations d'aménagement et l'habitat,
- la compatibilité avec le GPSO .

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE:

Dans son courrier du 18 avril 2017 , le conseil départemental de la Gironde formule diverses observations portant pour l'essentiel sur :

- l'actualisation du rapport de présentation concernant les données du trafic routier et du réseau TransGironde .
- le contenu et le règlement des OAP .
- la prise en compte du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le Grand Projet Ferroviaire du Sud Ouest .

Par ailleurs , les services du conseil départemental apportent des précisions sur :

- le classement des routes départementales en regard des nuisances sonores ,
- les marges de recul hors agglomération ,
- la règlementation des accès hors agglomération ,
- le classement des zones urbanisées où hors agglomération et les règles de signalisation et de sécurité routière qui en découlent .

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE - AGRICULTURE ET TERRITOIRES

Dans son avis du 24 avril 2017 la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet de PLU tel que présenté en s'appuyant notamment sur :

- la surconsommation des espaces agricoles et naturels ,
- la liste des bâtiments pouvant changer de destination ,
- la création d'un STECAL, zonage Ah incompatible avec le PADD .

AVIS DE LA .D.D.T.M - SERVICE URBANISME , AMENAGEMENT, TRANSPORT

Dans son avis daté du 6 février 2017 la DDTM demande , pour l'essentiel , de vérifier le bon report de la servitude de canalisation de transport de gaz auprès de TIGF .

AVIS DE LA CDPENAF

L 'avis de la CDPENAF du 6 décembre 2017 souligne les points positifs sur les réponses apportées par la collectivité et donne son accord sur de nombreux points ayant suscité des remarques de sa part exprimées dans l'avis précédent du 5 avril 2017 .

La CDPENAF maintient son avis défavorable sur la liste des bâtiments répertoriés ayant la possibilité de changement de destination .

AVIS DE L'IN.A.O

L'Institut indique , dans son avis du 12 avril 2017 , qu'il émet un avis défavorable à l'encontre du projet , par rapport à l'emprise de la zone At du château de Landiras et à l'identification de certains bâtiments au titre du changement de destination .

L'Institut estime par ailleurs que le développement de l'urbanisation sur la commune apparaît acceptable .

AVIS DE TIGF du 16/02 2017 .

TIGF note que ses ouvrages ont bien été pris en compte dans les documents du PLU mais qu'il convient d'effectuer des mises à jour .

AVIS DE SUEZ

SUEZ demande d'indiquer la mention A 5 avec la légende " servitude d'utilité publique de canalisation d'eau potable " , sur le plan de repérage des servitudes .

AVIS DE RTE

RTE apporte des précisions sur la ligne à haute et très haute tension présente sur la commune et demande de compléter et de rectifier la liste des servitudes concernant ses ouvrages (servitude I 4) en précisant notamment le niveau de tension des lignes électriques .

AVIS DU CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE D'AQUITAINE

Dans son avis du 4 mai 2017 cet organisme formule pour l'essentiel une remarque portant sur le rappel de la réglementation pour les autorisations de défrichement (articles L 341 1 et suivants du Code forestier) .

AVIS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA GIRONDE.

Dans son avis du 2 mars 2017 , le SDIS signale que de nombreux secteurs bâtis de la commune sont insuffisamment pourvus en défense incendie .

Par ailleurs il procède à un rappel des principes généraux sur les besoins en défense incendie et sur l'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours , en précisant aussi les règles sur le dimensionnement de la défense incendie dans les secteurs à urbaniser .

AVIS DE LA SNCF

Dans son avis du 1er mars 2017 la SNCF indique qu'elle émet un avis favorable au projet de PLU , sans remarque particulière .

L'analyse de l'ensemble des avis émis par les Personnes Publiques dans le cadre de la consultation préalable à la mise à l'enquête publique du PLU de Landiras à fait l'objet d'un document de synthèse établi par le bureau d'études pour le compte de la communauté de communes Convergence Garonne .

Cette synthèse aborde les principales observations formulées par ces services et présente pour chacune d'entre-elles , des commentaires , des éléments de réponse de la collectivité ainsi que des ajustements ou des modifications qui seront retenus pour la version définitive du PLU après enquête publique.

Lorsque la collectivité ne souhaite pas suivre les avis émis par les personnes publiques associées, elle développe un argumentaire en justifiant notamment les choix retenus lors de l'élaboration du projet de PLU.

4 - PROCES – VERBAL D'ENQUETE

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de l'enquête qui a été transmis à Monsieur le Président de la communauté de communes Convergence Garonne lors d'une réunion qui s'est tenue en présence de Monsieur le Maire de Landiras, le 8 juin 2018.

Ce procès-verbal relate de déroulement de l'enquête et dresse une synthèse des différentes observations formulées par le public (copie des registres d'enquêtes et documents annexés sont joints au procès-verbal).

Le commissaire enquêteur a indiqué aux représentants de la communauté de communes Convergence Garonne et de la mairie de Landiras qu'ils devaient prendre connaissance de ces documents et formuler leurs éventuelles observations dans un mémoire en réponse.

Celui-ci devant être adressé au commissaire enquêteur dans un délai de quinze jours à partir de la date de remise du PV, soit le 23 juin 2018 au plus tard. (le procès-verbal d'enquête est joint dans les pièces annexes du présent dossier).

5 - MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

Le 21 juin 2018 dans le respect des délais impartis , le Président de la communauté de communes Convergence Garonne a transmis au commissaire enquêteur un courrier apportant des réponses aux différentes observations et questions répertoriées dans le procès-verbal d'enquête.

Ces réponses établies en lien avec la mairie de Landiras , formulent des éléments d'appréciation et un avis pour chaque demande ou observation formulée au cours de l'enquête publique.

Le résumé de ces éléments de réponse est intégré au chapitre 6 du rapport (analyse des observations) .

Ce mémoire apporte également une réponse aux remarques émises dans le procès-verbal d'enquête par le commissaire enquêteur.

Une copie du mémoire en réponse de la communauté de communes Convergence Garonne est joint en pièces annexes du présent dossier.

6 - EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Remarques préliminaires du commissaire enquêteur :

Dans ce chapitre, le commissaire enquêteur procède à l'analyse exhaustive de toutes les observations du public avec pour chacune d'elles :

- La formulation de l'observation .
- Le résumé de la réponse de la communauté de communes Convergence Garonne (le mémoire intégral est joint en annexe du présent rapport) .
- Les commentaires et l'appréciation du commissaire enquêteur.

Pour ce qui concerne l'appréciation du commissaire enquêteur 3 modalités de réponses sont retenues :

- une réponse synthétisée et identique pour les observations de même nature relatives aux demandes de classement en zone constructible de parcelles situées dans le projet de PLU en zone Naturelle , Agricole ou Forestière .
Cette réponse synthétisée qui concerne les observations n° 1-2-3-4-8-10-12-14-15-18, est libellée de la manière suivante :

" Le commissaire enquêteur observe que l'élaboration du PLU de Landiras repose sur un certain nombre de principes qui caractérisent les modalités de mise en œuvre du projet de développement de la commune :

- * la réduction de la consommation des espaces naturels , agricoles et forestiers.
- * la maîtrise de l'étalement urbain .
- * la densification et le renouvellement des espaces déjà bâtis (dents creuses , divisions parcellaires , espaces non construits insérés dans le tissu urbain existant tels que les friches , les prés , les terrains vagues ...) .

Ces principes ont permis de définir une " enveloppe urbaine " qui correspond à la limite des espaces effectivement urbanisés de la commune , limite au - delà de laquelle les nouvelles constructions à usage d'habitation ne seront pas autorisées .

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune est structuré autour de ces principes généraux .

Le commissaire enquêteur considère que ces principes qui ont guidé l'élaboration du projet de PLU sont clairement définis et permettent de répondre de manière cohérente et raisonnée aux perspectives d'évolution de la commune (prévision d'une population de 2500 habitants à l'horizon 2025) en préservant les entités naturelles , agricoles et forestières qui caractérisent la qualité des paysages et du patrimoine identitaire de la commune .

Sur la base de ces considérations , le commissaire enquêteur estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour les parcelles dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

- une réponse au cas par cas pour des demandes qui présentent un caractère particulier ou qui nécessitent de développer des éléments d'appréciation en regard du contexte ou de la nature de l'observation . Cela concerne les observations n° 3-8-9-13-18 .

- une réponse spécifique pour les demandes d'une autre nature que celles évoquées dans les deux alinéas précédents . Cela concerne les observations n° 6-7-11-16 .

6.1 Registre d'enquête de la Mairie de Landiras

Observation n°1 - *Mme Danièle LESCURE - Mme Pierrette Françoise LABAT - indivision.*

Ces personnes expriment le souhait que leur parcelle cadastrée D 120 au lieu-dit Mouret Canterane soit incluse dans la zone constructible UA attenante .

Position de la communauté de communes (résumé) :

Cette parcelle était classée en zone N au POS .

Elle ne possède pas d'accès public .

Elle ne répond pas aux objectifs d'urbanisation affichés dans le rapport de présentation .

Elle est incluse dans le périmètre AOC des Graves .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , *le commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour la parcelle dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Observation n°2 - *Mr Pierre RICAUD - indivision RICAUD .*

Ces personnes expriment le souhait que leurs parcelles cadastrées D 658-662-664 au lieu-dit Castan situées entre deux zones urbanisées UB soient également constructibles .

Position de la communauté de communes :

Ces parcelles ne sont pas attenantes entre elles et ne constituent ni des dents creuses ni un lien entre les deux zones UB voisines .

Elles ne sont pas incluses dans le zonage d'assainissement collectif programmé .

Elles sont incluses dans le périmètre AOC des Graves .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , *le commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour les parcelles dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Observation n°3 - Mme Nadia GEYRE - Mr Quentin GEYRE .

Ces personnes demandent que "la partie haute "de leurs parcelles cadastrées E 1473 (1342 m²) et E 1486 (1322 m²) au lieu-dit Cabiros , actuellement situées en zone NB , soient classées en zone UC .

En accompagnement de leur démarche , elles joignent un courrier de leur avocat qui développe un argumentaire pour justifier le bien fondé de leur demande , ainsi qu'un constat d'huissier effectué sur les lieux concernés .

Ce courrier daté du 27 avril 2018 et le constat d'huissier dressé le 7 mars 2018 sont joints en pièces annexes .

Position de la communauté de communes :

Comme indiqué dans le PADD , le quartier Les Cabiros fait partie des quartiers à conforter mais dans des conditions précises .

Ces terrains ne sont pas desservis par un réseau d'électricité , d'eau potable et d'assainissement collectif , ni par une voirie adaptée à la circulation pour permettre de nouvelles constructions .

Enfin , ces parcelles sont classées dans la sous- trame des boisements de feuillus et mixtes " boisement de la vallée du Ciron " . Or le PADD précise dans son objectif n° 1 " Préserver les entités naturelles , agricoles et forestières , valoriser les paysages et patrimoine identitaires " vouloir protéger et restaurer les continuités écologiques : les trames vertes : préserver et mettre en valeur le réseau forestier comprenant le massif landais et les boisements de feuillus et mixtes , constitutifs du réservoir écologique des "boisements de la vallée du Ciron " .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , le commissaire enquêteur estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour les parcelles dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

En complément de la réponse de synthèse décrite ci - dessus , et pour tenir compte des arguments développés par ces personnes et leur avocat , le commissaire enquêteur tient à apporter les éléments de réponse suivants :

- sur les dispositions réglementaires applicables à la zone NB (POS en vigueur avant l'approbation du futur PLU) le commissaire enquêteur observe " qu'il s'agit d'une zone naturelle peu équipée dont le caractère rural doit être protégé mais où une urbanisation peu importante peut être admise , dans la limite de la capacité des équipements existants " . Selon ces dispositions et après découpage parcellaire de la propriété d'origine , cinq maisons d'habitation ont été construites (cf . plan communiqué par la société d'avocats dans le courrier du 27 avril 2018 et reporté dans les pièces annexées au rapport d'enquête) .

Aujourd'hui la nouvelle réglementation des documents d'urbanisme ne reconduit pas ces dispositions de constructibilité dans les zones naturelles .

- sur l'absence d'exploitation forestière , sur l'existence d'un projet d'aménagement et l'incohérence avec le PADD , le *commissaire enquêteur* observe que la définition de la zone Nf précise la vocation des sols et non l'état actuel de l'exploitation forestière .

Le *commissaire enquêteur* a constaté la présence de boisements non exploités sur ces parcelles et ne considère donc pas que leur classement en zone Nf est incohérent .

Au titre du rapport de présentation du PLU et du principe retenu de renforcer la polarité Bourg - Menon et des grands quartiers tels que " les Cabiros " , principe repris dans le PADD , le *commissaire enquêteur* observe que la volonté affichée par la collectivité est bien de conforter le tissu urbain existant et non pas d'étendre l'urbanisation , ce qui serait contraire la réduction de la consommation des espaces naturels , agricoles et forestiers .

En regard de ces éléments , le *commissaire enquêteur* considère que l'élaboration du PLU de LANDIRAS a été conduite dans le respect et en cohérence avec la réduction de la consommation de l' espace , en prévoyant que l'évolution urbaine s'effectuerait au moyen de la densification et du renouvellement des espaces déjà bâtis ou inscrits dans des secteurs couverts par des " Orientations d'Aménagement et de Programmation " .

Observation n°4 - Mme et Mr LABUZAN Pierre .

Ces personnes souhaitent que " l'extrémité " de leur parcelle cadastrée D 888 au lieu-dit les Jaunets soit classée dans la zone UA attenante .

Position de la communauté de communes :

Cette parcelle n'était pas classée constructible au précédant PLU , et aucun accès public à cette partie de parcelle n'est possible sans passer par les jardins privés , c'est pourquoi elle n'a pas été incluse en zone constructible .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , le *commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour la parcelle dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Observation n°5 - Famille KINGUE - RAYER - BLANCHARD .

Ces personnes constatent que leur propriété " repasse " en zone constructible dans le nouveau projet qu'elles approuvent .Ces nouvelles dispositions vont leur permettre de faire évoluer et améliorer leurs habitations.

Observation n°6 - Société GTM - représentée par Madame Eugénie PHILIPPE .

La société GTM intervient pour demander une modification de la dénomination du zonage 2 AUg sur le site de leur projet de carrière , et de classer en zone N en "sous - zonant " l'emprise de la carrière en zone Nc , en précisant que les carrières et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation y sont autorisées . Cette demande est argumentée dans le sens d'une dénomination commune des carrières situées sur le territoire de l'intercommunalité .

Un courrier en date du 12 avril 2018 est joint au registre d'enquête .

Position de la communauté de communes :

La CDC approuve le souhait de la commune de conditionner le développement de cette carrière en regard des nuisances et conséquences engendrées par ce type d'équipement avec notamment le passage important de poids lourds dans la traversée du Bourg de Landiras .

Le zonage 2AUg prévu dans le PLU permet de contrôler la temporalité du projet de ce projet dans le cadre de son élaboration .

Le Conseil Départemental indique dans son avis du 21 avril 2018 n'avoir aucun projet de déviation du Bourg ni d'élargissement de la RD 211 inscrit dans son schéma directeur , ni dans sa programmation . Il indique également que les études spécifiques liées à ce dossier sont à la charge du porteur de projet , notamment pour ce qui concerne le trafic poids lourds .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur :

Le *commissaire enquêteur* prend acte de la position des différentes collectivités sur ce dossier et considère que le zonage 2 AUg apparaît adapté pour permettre la gestion et le contrôle de ce dossier que ce soit en termes de programmation ou de mesures à mettre en œuvre pour traiter les questions relatives aux nuisances et aux différentes incidences induites par ce type d'équipement .

Observation n°7 - Société NEOEN - représentée par Mme DUTILLEUL

accompagnée de Mr VIGNAUD propriétaire .

La société NEOEM demande une modification de zonage sur un ensemble de parcelles d'environ 40 ha , au lieu - dit " La Capère " afin de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque .

Un courrier en date du 3 mai 2018 est joint au registre d'enquête .

Position de la communauté de communes :

La commune et la communauté de communes ne souhaitent pas valider ce changement de zonage dans la mesure où le projet n'est pas abouti et n'a donc pas fait l'objet d'étude d'impact et d'enquête publique .

Cette demande doit être concertée à l'échelle de l'intercommunalité .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur :

Après avoir examiné cette demande , *le commissaire enquêteur* considère que l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU n'est pas la procédure adaptée pour procéder à une adaptation du zonage afin de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque .

En effet en regard des procédures administratives il n'apparaît pas opportun de figer la vocation des sols pour un tel projet dès lors qu'il doit faire l'objet d'un dossier spécifique comprenant notamment une étude d'impact .

Il doit alors suivre une procédure d' instruction par tous les services et collectivités concernés .

Ce n'est qu'à l'issue de cette procédure qu'il pourra être soumis à enquête publique et si le projet est autorisé il comprendra également et en conséquence , la mise en compatibilité du document d'urbanisme ou la prise en compte dans le PLU intercommunal si la temporalité des procédures le permet .

Observation n°8 - *Mme FRANCOIS Pauline* représentée par *Mme GIMBERT Marie - Anne*.

Cette personne propriétaire de parcelles bâties , A 955 et A 956 au lieu - dit Fontaine de Manine souhaite que ces parcelles soient classées en zone constructible .

Position de la communauté de communes :

Cette demande n'est pas compatible avec l'objectif n° 2 du PADD où notamment la mairie souhaite limiter la constructibilité des parcelles en position de " dents creuses " , ce qui n'est pas le cas des parcelles A 955 et A 956 .

De plus la A 955 parcelle a été construite dans l'illégalité , sans permis de construire .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

Dans la mesure où cette parcelle a été construite dans l'illégalité , il ne peut être réservé une suite favorable à la demande .

Observation n°9 - *Mr RICAUD François - Mme CAMI DUCOURNEAU Nathalie* .

Ces personnes souhaitent que leurs parcelles classées en zone N dans le projet de PLU et situées à proximité du projet d'une "superette " soient classées en zone constructible .

En accompagnement de leur démarche , elles joignent un courrier de leur avocat qui développe un argumentaire pour justifier le bien fondé de leur demande .
Ce courrier daté du 01 juin 2018 est joint en pièces annexes .

Position de la communauté de communes :

Ces parcelles n'étaient pas constructibles dans l'ancien PLU .

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont déjà importantes , et les besoins fonciers pour atteindre les objectifs de population sont satisfaits par ailleurs dans les zones U et AU .

La mairie souhaite donc maintenir cette zone inconstructible en priorisant les zones voisines qui ont fait l'objet d'une réflexion au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .

Bien que raccordées aux réseaux ces parcelles constituent le prolongement immédiat d'une très vaste zone boisée classée en zone naturelle Nf .

Le zonage de ces parcelles pourra tout de même faire l'objet d'une nouvelle réflexion dans le cadre du PLU intercommunal.

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

En complément de la réponse de synthèse décrite ci - dessus , et pour tenir compte des arguments développés par ces personnes et leur avocat , le *commissaire enquêteur* tient à apporter les éléments de réponse suivants :

- sur la localisation des parcelles en zone urbanisée ou en cours d'urbanisation :

Le *commissaire enquêteur* observe que ces parcelles bien que non situées en zone urbanisée sont entourées sur les trois quarts environ de leur périmètre par des zones urbaines classées en UA ,UB , ou à vocation urbaine , 1AUC et qu'elles sont raccordées aux réseaux .

- sur l'incohérence du classement avec le rapport de présentation et le classement contraire au PADD , le *commissaire enquêteur* observe que le principe retenu de renforcer la polarité Bourg - Menon qui est également repris dans le PADD , exprime la volonté affichée par la collectivité de conforter le tissu urbain existant et non pas d'étendre l'urbanisation .

- sur l'absence de réglementation applicable en zone N :

Le *commissaire enquêteur* a effectivement constaté que le règlement d'urbanisme (pièce n° 4 du projet de PLU arrêté) ne comporte pas de réglementation pour la zone N mais des règlements spécifiques pour différents secteurs compris dans les zones naturelles (secteurs NP ,NF , NS ...) .

Après vérification il apparaît que cette zone est en réalité une zone Np (cf . tableau du rapport de présentation) et s'agissant d'une erreur matérielle "d'étiquetage " , il sera nécessaire d'apporter la rectification sur la planche graphique correspondante , lors de la mise au point du dossier d'approbation .

En regard de ces éléments avec notamment la présence des réseaux et compte tenu de la situation de cet ensemble de parcelles en continuité du tissu urbain existant et futur , le *commissaire enquêteur* considère qu'il n'apparaît pas illogique d'envisager pour le futur , une évolution de ce zonage .

Le *commissaire enquêteur* observe également que cet ensemble de parcelles est configuré selon un périmètre homogène avec le contour de "l'enveloppe urbaine " .

Le nouveau zonage qui pourrait être envisagé dans le cadre du futur PLU intercommunal pourrait prendre par exemple la forme d'une zone 2AU , en faisant l'objet d'une réflexion globale au moyen d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui tiendrait compte des boisements les plus intéressants présents sur ces parcelles dans un souci de conservation et de mise en valeur (trame verte interne aux opérations ou espace vert paysager) .

Observation n°10 - Mme AMIROVA Rita - Mr LIANIS Dimitri .

Ces personnes propriétaires d'un ensemble de parcelles dont l'une est déjà bâtie , au lieu - dit " Les Loups " souhaitent que ces parcelles soient classées en zone constructible .

Position de la communauté de communes :

Comme indiqué dans le PADD , le quartier Les Cabiros fait partie des quartiers à conforter mais dans des conditions précises .

Ces terrains ne sont pas desservis par un accès public et le réseau d'eau potable est insuffisant pour la construction de nouvelles maisons dans cette zone .

Le zonage UC du projet de PLU a été défini au plus près des habitations existantes afin de stopper le "grignotage "sur les espaces forestiers .

Enfin , ces parcelles sont classées dans la sous- trame des boisements de feuillus et mixtes " boisement de la vallée du Ciron " . Or le PADD précise dans son objectif n° 1 " Préserver les entités naturelles , agricoles et forestières , valoriser les paysages et patrimoine identitaires " vouloir protéger et restaurer les continuités écologiques : les trames vertes : préserver et mettre en valeur le réseau forestier comprenant le massif landais et les boisements de feuillus et mixtes , constitutifs du réservoir écologique des "boisements de la vallée du Ciron " .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , le *commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par ces personnes pour les parcelles dont elles sont propriétaires , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Observation n°11 - Mr REBEYROL Régis.

Cette personne propriétaire de parcelles au lieu - dit " Tucau Blanc " a déposé un courrier pour demander la modification de zonage sur 17 ha environ , afin de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque porté par la société VALOREM.

Position de la communauté de communes : La commune et la communauté de communes ne souhaitent pas valider ce changement de zonage dans la mesure où le projet n'est pas abouti et n'a donc pas fait l'objet d'étude d'impact et d'enquête publique .

Cette demande doit être concertée à l'échelle de l'intercommunalité .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur :

Après avoir examiné cette demande , le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU n'est pas la procédure adaptée pour procéder à une adaptation du zonage afin de permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque .

En effet en regard des procédures administratives il n'apparaît pas opportun de figer la vocation des sols pour un tel projet dès lors qu'il doit faire l'objet d'un dossier spécifique comprenant notamment une étude d'impact .

Il doit alors suivre une procédure d' instruction par tous les services et collectivités concernés .

Ce n'est qu'à l'issue de cette procédure qu'il pourra être soumis à enquête publique et si le projet est autorisé il comprendra également et en conséquence , la mise en compatibilité du document d'urbanisme ou la prise en compte dans le PLU intercommunal si la temporalité des procédures le permet .

Observation n°12 - Mr DARRIEUTORT Romain .

Cette personne demande le passage en zone constructible de la parcelle n° 931 , qui est en contact avec la zone UC au lieu - dit " Manine " .

Position de la communauté de communes :

Il n'existe aucun accès public à cette parcelle qui n'était pas ouverte à l'urbanisation dans le POS .

Cette demande nécessiterait une réflexion afin d'obtenir un découpage cohérent de la zone . Elle pourrait donc être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal à condition qu'elle comporte un accès public .

Par ailleurs il faut souligner la proximité du tracé de la ligne LGV .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

Toutefois , à l'appui des éléments d'analyse communiqués par la communauté de communes et compte tenu de la situation de la parcelle en regard du découpage de la Zone UC attenante , le *commissaire enquêteur considère* que cette demande pourrait être examinée dans le cadre de l'élaboration du futur PLU intercommunal .

Observation n°13 - Mme LABARTHE - BOUYX Isabelle .

Cette personne demande la possibilité de rendre constructible la parcelle cadastrée E 181 actuellement en zone Ap en la classant en zone At pour pouvoir créer des gîtes dans le cadre de son projet oenotouristique .

Position de la communauté de communes :

La zone At du château de Landiras correspond à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) sera réduit considérablement suite à la demande formulée dans les avis des PPA sur ce point . Il n'est donc pas pertinent de rajouter des STECAL .

De plus , cette zone représente une fenêtre paysagère remarquable à préserver de toute construction , conformément à l'orientation n° 4 du PADD : préserver la qualité et la diversité des entités paysagères :

" préserver les paysages ouverts en lien avec le patrimoine bâti viticole : espace de mise en scène des châteaux et grandes demeures au cœur d'espaces viticoles " .

- Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur :

Après analyse de la demande et des différents éléments développés par la collectivité , le *commissaire enquêteur considère* que les orientations du PADD sur la thématique de la préservation des entités paysagères au cœur des espaces viticoles constitue un enjeu d'importance en lien avec le patrimoine bâti de cette région des Graves .Compte tenu de ces éléments le changement de zonage demandé n'apparaît pas souhaitable .

6.2 Registre d'enquête de la communauté de communes CONVERGENCE GARONNE de CADILLAC et site internet dédié à l'enquête .

Observation n°14 - Mr DAGUT .

Cette personne demande le passage en zone constructible d'un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 2,8 ha au lieu - dit " Camps Sud " .

La demande a été exprimée sur le registre électronique ouvert pour cette enquête le 9 mai 2018 .

Position de la communauté de communes :

Ces parcelles représentent une très grande surface non attenante à la zone UB du Bourg et il est clairement exprimé dans le PADD la volonté de renforcer la polarité centrale Bourg - Menon par densification de l'urbanisation de sites nouveaux en continuité de l'existant .

- Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , *le commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par cette personne pour les parcelles dont elle est propriétaire , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Observation n°15 - *Mr GANDECOURT* .

Cette personne demande d'inclure en zone constructible la parcelle cadastrée H 875 (ou partie) pour pouvoir réaliser soit une deuxième construction , soit une extension de la construction existante .

La demande a été exprimée sur le registre électronique ouvert pour cette enquête le 12 mai 2018 .

Position de la communauté de communes :

Le tracé de la zone UB actuelle reprend le tracé de l'ancien PLU .

Les parcelles concernées par la demande n'étaient pas incluses dans la zone constructible du POS .

Ce type de proposition pourra être réexaminée dans le cadre du PLU intercommunal .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , *le commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par cette personne pour la parcelle dont elle est propriétaire , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

6.2 Courriers adressés au Commissaire Enquêteur .

Observation n°16 - Courrier de la mairie de *LANDIRAS* .

Par ce courrier , la mairie demande d'apporter des rectifications sur la liste des bâtiments répertoriés pour pouvoir bénéficier d'une autorisation de changement de destination . Ces rectifications répondent aux observations émises par la CDPENAF lors de la consultation des Personnes Publiques avant la mise à l'enquête publique du PLU .

Position du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour cette mise à jour .

Observation n°17 - Mr CRACCO Yan .

Cette personne demande une extension de la zone constructible de parcelles lui appartenant , pour permettre d'établir son projet de construction en s'éloignant de la route départementale n° 11 jugée trop bruyante .

Position de la communauté de communes :

Ces parcelles sont situées en deuxième ligne par rapport à la RD 211 , les rendre constructibles irait à l'encontre de la logique existante et participerait au mitage des espaces naturels .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

" Sur la base de ces considérations , *le commissaire enquêteur* estime que le passage en zone constructible demandé par cette personne pour les parcelles dont elle est propriétaire , n'est pas envisageable sur l'échéance de ce PLU " .

Pour ce qui concerne les nuisances de bruit liées à la proximité de la RD 211 *le commissaire enquêteur* observe que la construction projetée peut être édifée sur la limite Est de la partie constructible de la parcelle en s'éloignant au maximum de l'emprise de la RD 211 , selon une implantation identique à celle de la parcelle voisine .

Observation n°18 - Mme et Mr BERNARDEAU .

Ces personnes qui possédaient une exploitation horticole sur les parcelles I 257 et H 386 , et qui ont cessé leur activité , avaient l'espoir qu'un jour ces parcelles deviendraient constructibles . Etant informées que ces terrains étaient classés en zone naturelle protégée dans le projet de PLU , elles demandent quelles sont les servitudes qui s'attachent à ce zonage et quels sont les recours dont elles disposent face à la perte financière subie .

Position de la communauté de communes :

Ces parcelles sont traversées par le ruisseau de Martigues identifié comme principale continuité paludéenne et aquatique , ainsi que par un espace boisé classé à conserver .

Le PADD précise , dans son objectif n° 1 " préserver les entités naturelles , agricoles ,et forestières , valoriser les paysages et patrimoine identitaires " vouloir protéger et restaurer les continuités écologiques , notamment les trames bleues : " préserver d'un part le réseau aquatique , représenté par les affluents de Ciron , les affluents de la Garonne et les lagunes (ZNIEFF " lagune de Guillos et Cabanac ") et d'autre part , le réseau paludéen composé de la végétation rivulaire des cours d'eau , des landes humides et d'éventuelles prairies humides .

➤ Demande non acceptée .

Position du commissaire enquêteur : se reporter aux considérations émises dans les remarques préliminaires énoncées (en caractères " gras ") en tête du chapitre 6 - ci- dessus .

Pour ce qui relève des servitudes qui s'attachent à ce zonage , le *commissaire enquêteur* invite ces personnes à se rapprocher , à l'issue de l'enquête , du service instructeur d'urbanisme de la communauté de communes Convergence Garonne .

7 - REMARQUES PARTICULIERES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- **rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage** .

Au cours de l'examen d'une demande de changement de zonage dans le secteur compris entre le Bourg et Menon une erreur a été constatée concernant la dénomination d'une zone N qui est en réalité une zone Np (cf . tableau du rapport de présentation) .

S'agissant d'une erreur matérielle " d'étiquetage " , il sera nécessaire d'apporter la rectification sur la planche graphique correspondante , lors de la mise au point du dossier d'approbation .

* * * * *

En application des textes réglementaires qui régissent les enquêtes publiques, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sont consignés dans un document distinct, joint à la suite du présent rapport.

Le 27 juin 2018

**Le Commissaire Enquêteur
Bernard JAYMES**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'ensemble des textes relatifs à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, et à l'organisation des enquêtes publiques,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles relatifs aux procédures d'enquête publique et aux modalités d'information et de participation du public,
- Vu l'arrêté de la communauté de communes Convergence Garonne du 4 avril 2018 prescrivant l'enquête publique,
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu la communication le 8 Juin 2018 du procès-verbal d'enquête à la communauté de communes Convergence Garonne et à la Mairie de Landiras,
- Vu le mémoire en réponse de la communauté de communes Convergence Garonne du 21 Juin 2018 ,
- Vu mon rapport d'enquête ci-joint, en date du 27 juin 2018, dont l'analyse permet de formuler **mes conclusions et avis sur le projet de révision du PLU de la commune Landiras , avis portant sur :**

L'ELABORATION DU PROJET DE P.L.U prescrit par délibération du conseil municipal du 21 mars 2013 et le déroulement de l'enquête publique .

La délibération du conseil municipal de la commune de Landiras en date du 21 mars 2013 fixe les principaux objectifs et définit les orientations pour l'élaboration du PLU de la commune selon les axes majeurs suivants :

- Sauvegarder les équilibres urbains et naturels du territoire,
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- Favoriser le développement urbain, en confortant le développement et l'accueil de la population essentiellement dans le centre bourg de la commune.

Ces objectifs s'inscrivent dans les dispositions de la loi " Grenelle II " afin de :

- limiter la production des gaz à effet de serre,
- favoriser le développement de la vie sociale,
- développer les déplacements doux entre les quartiers et les services et optimiser la sécurité en réduisant les déplacements automobiles,
- maîtriser la qualité de la forme urbaine dans le cadre d'opérations immobilières dans le périmètre du centre bourg .

La mise en œuvre du projet a été conduite dans le respect des échanges et en concertation avec les personnes publiques associées et leurs services, ainsi qu'avec les habitants de la commune, selon des modalités d'information et d'échange sur la période de 2013 à 2016 :

- Publications dans la presse locale : Sud Ouest du 4 avril 2013 , Le Républicain du 4 avril 2013 .
- Informations dans les bulletins municipaux " Le Lien " , avril et juillet 2013, avril 2015 , janvier 2016 .
- Organisation de deux réunions publiques les 24 novembre 2015 et le 6 septembre 2016 .
- Organisation d'ateliers thématiques (économie, qualité de la vie locale, habitat et forme urbaine) les 7 et 14 Novembre 2012.
- Exposition permanente sur panneaux informatifs portant sur la procédure d'élaboration du PLU , le diagnostic socio - économique , paysager , l'état initial .
de l'environnement , le PADD , le projet de zonage , durant toute la période d'élaboration et jusqu'à l'adoption du projet de PLU .
- Informations sur le site internet de la commune au fur et à mesure du déroulement de la procédure .
- Réunions de quartiers et échanges avec les habitants .

Le document élaboré s'appuie sur les grandes orientations définies dans le PADD de la commune avec notamment :

- des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- des perspectives d'évolution de la population selon un scénario conduisant à prévoir la production d'environ 160 logements sur la période 2015/ 2025 pour atteindre 2500 habitants à l'horizon 2025 .

Le commissaire enquêteur considère que les modalités règlementaires de mise en œuvre du projet du PLU ont été respectées, dans un contexte d'échanges et de transparence associant les habitants et les différents services publics.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 30 avril au 4 juin 2018 a été organisée selon les modalités règlementaires d'information et d'accueil du public avec la mise à disposition de deux registres , l'un à la mairie de Landiras , le deuxième dans les locaux de la communauté de communes Convergence Garonne de Cadillac.

Le public pouvait également consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations par voie électronique sur le site internet dédié à cette enquête .

LE CONTENU DU PROJET DE P.L.U

Le dossier du PLU soumis à l'enquête s'avère complet et riche en termes de données, de diagnostics et d'analyses.

Les informations explicitant les enjeux et la justification des choix retenus sont complètes et parfaitement compréhensibles.

Les incidences sur l'environnement et les mesures de préservation et de valorisation concernant particulièrement le milieu naturel , le paysage, le patrimoine de la commune, le milieu humain, ont fait l'objet d'une analyse précise à l'échelle de enjeux et de la taille de la commune .

La déclinaison du projet de PLU s'appuie sur " le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales de la politique d'aménagement , d'équipement , d'urbanisme , de protection des espaces naturels , agricoles et forestiers , et de la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques " .

Pour le projet de PLU de la commune de Landiras , le PADD , dans sa formulation aboutie est décliné selon trois objectifs majeurs :

- préserver les entités naturelles , agricoles et forestières , valoriser les paysages et patrimoines identitaires ,
- accueillir les nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié ,
- renforcer l'offre en infrastructures et équipements publics , accompagner le développement urbain .

Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU arrêté , soumis à l'enquête publique a été établi dans le respect des différents articles du code de l'urbanisme qui régissent l'élaboration des documents d'urbanisme .

Dans le contenu du PLU de la commune de Landiras , le commissaire enquêteur observe notamment la cohérence et la qualité du projet sur les enjeux majeurs :

- modération de la consommation des espaces ,
- lutte contre l'étalement urbain ,
- densification et renouvellement des espaces déjà bâtis ,
- sauvegarde des équilibres urbains et naturels du territoire,
- préservation de la qualité paysagère , architecturale et environnementale de la commune .

Le commissaire enquêteur observe également que les zones à urbaniser dans le projet de PLU sont accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) . Ces OAP ont notamment pour objectif de permettre aux opérations et constructions à venir , de s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale et organisée , dans le respect du contexte urbain , rural et paysager existant .

LES OBSERVATIONS ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête publique a suscité une large participation du public que ce soit par les observations formulées sur le registre d'enquête, par l'intermédiaire de courriers ou par les nombreux échanges (48 visites) lors des 5 permanences assurées par le commissaire enquêteur.

- 18 interventions ont été formulées sur les registres, avec pour 6 d'entre-elles des courriers joints dont 2 étaient également accompagnés de dossiers spécifiques qui ont été annexés au registre.

- Pour l'essentiel, ces observations portent sur des demandes de classement en zone constructible de terrains situés aujourd'hui en zone agricole , naturelle ou forestière.

Compte tenu des objectifs prioritaires fixés en la matière pour la modération de consommation des espaces , la lutte contre l'étalement urbain et la préservation du potentiel des terres à vocation viticole ainsi que des zones naturelles et forestières , ces demandes ne reçoivent pas un écho favorable de la part du commissaire enquêteur.

Toutefois, certaines demandes ne sont pas totalement illogiques et pourraient faire l'objet d'une analyse particulière à l'occasion de la mise à l'étude du futur PLU intercommunal dans la mesure où elles respectent les enjeux majeurs du document d'urbanisme . (cf . analyse des observations dans le rapport d'enquête).

- Pour ce qui concerne les demandes relatives à un changement de zonage pour l'implantation de deux parc photovoltaïques , *le commissaire enquêteur* considère que l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU n'est pas la procédure adaptée pour procéder à cette modification .

En effet en regard des procédures administratives requises en la matière , il n'apparaît pas opportun de figer la vocation des sols pour un tel projet dès lors qu'il doit préalablement faire l'objet d'un dossier spécifique comprenant notamment une étude d'impact .

La procédure d' instruction par tous les services et collectivités concernés constitue le préalable à la prise en compte et à l'inscription d'un nouveau zonage .

- Pour ce qui concerne la demande de modification de la dénomination du zonage 2AUg sur le site du projet de carrière de la société GSM , *le commissaire enquêteur* prend acte de la position des différentes collectivités sur ce dossier et considère que le zonage retenu dans le projet de PLU apparaît adapté pour permettre la gestion et le contrôle de ce dossier ,que ce soit en termes de programmation ou de mesures à mettre en œuvre pour traiter les questions relatives aux nuisances et aux différentes incidences induites par ce type d'équipement (circulation des poids lourds notamment) .

- Pour ce qui concerne la demande de rendre constructible une parcelle actuellement en zone Ap (zone comprenant les espaces agricoles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des paysages) en la classant en zone At , pour pouvoir créer des gîtes dans le cadre d'un projet oenotouristique , *le commissaire enquêteur* prend acte des différents éléments développés par la collectivité .

Après analyse de ce dossier il considère que les orientations du PADD sur la thématique de la préservation des entités paysagères au cœur des espaces viticoles constitue un enjeu d'importance en lien avec le patrimoine bâti de cette région des Graves .

Compte tenu de ces éléments le changement de zonage demandé n'apparaît pas souhaitable .

Le commissaire enquêteur tient à rappeler que tous les éléments d'analyse des observations formulées par le public au cours de l'enquête sont détaillés , soit dans le rapport d'enquête , soit dans le mémoire établi par la communauté de communes en réponse au procès verbal des observations (documents annexés au présent dossier) .

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées ou leurs services ayant délégation ont formulé de nombreuses observations dans le cadre de la consultation prévue préalablement à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU.

Ces réponses , au nombre de 11 ont fait l'objet d'une traduction synthétique dans un document établi par la communauté de communes (document joint en annexe du présent dossier) .

Cette synthèse aborde les principales observations formulées par ces services et présente pour chacune d'entre-elles , des commentaires , des éléments de réponse de la collectivité ainsi que des ajustements ou des modifications qui seront retenus pour la version définitive du PLU après enquête publique.

Cela concerne pour l'essentiel , les questions relatives à :

- la consommation des espaces et à la protection des espaces naturels et agricoles (observations des services de l'Etat - de la Chambre d'Agriculture - de la CDPENAF) .
- la réduction des périmètres des STECAL(observations des services de l'Etat- de la CDPENAF - de l'INAO) .
- le contenu et le règlement des OAP (observations des services de l'Etat - du Conseil Départemental) .
- la liste des bâtiments répertoriés pouvant changer de destination (observations de la CDPENAF- de l'INAO) .
- la mise à jour des servitudes d'utilité publiques (observations de Suez Eau de France - TIGF - RTE) .

A la lecture de ces avis et des modalités envisagées par le maître d'ouvrage pour leur prise en compte, *le commissaire enquêteur* relève qu'une réponse a priori adaptée a pu être apportée .

Nota : rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage .

Au cours de l'examen d'une demande de changement de zonage dans le secteur compris entre le Bourg et Menon une erreur a été constatée concernant la dénomination d'une zone N qui est en réalité une zone Np (cf . tableau du rapport de présentation) .

S'agissant d'une erreur matérielle " d'étiquetage " , il sera nécessaire d'apporter la rectification sur la planche graphique correspondante , lors de la mise au point du dossier d'approbation .

SYNTHESE CONDUISANT A LA FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En résumé, *le commissaire enquêteur* considère que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras est de nature à assurer une évolution maîtrisée et cohérente de la commune, avec la production d'environ 160 logements sur 10 ans pour atteindre un objectif de population de 2500 habitants à l'horizon 2025 .

Ces objectifs sont compatibles avec le niveau d'équipements de la commune .

Le commissaire enquêteur observe que ce dossier d'élaboration du PLU reflète une traduction réfléchie et cohérente vis-à-vis des objectifs définis.

La justification de l'intérêt général du projet est convenablement exposée et développée.

Les grands principes qui président à l'élaboration du document d'urbanisme, déclinés au cas particulier de la commune de Landiras sont respectés :

- Adaptation de l'évolution de la commune en prenant en compte les besoins réels de la population.
- Utilisation économe et raisonnée de l'espace.
- Maîtrise de l'étalement urbain ,
- Cohérence du projet avec les enjeux du développement durable.
- Equilibre du document d'urbanisme en matière d'habitat, d'activités, de déplacements, avec la prise en compte des enjeux environnementaux .

Ainsi en retenant une évolution ciblée et maîtrisée du développement de la commune à l'horizon 2025, la collectivité s'organise pour maîtriser l'étalement urbain, en respectant le vignoble AOC des Graves , les espaces naturels et forestiers , en cohérence avec la qualité paysagère et architecturale de la commune et la recherche de la qualité du cadre de vie des habitants .

EN CONCLUSION,

Après avoir examiné très attentivement l'ensemble des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique, analysé dans le détail les observations du public, pris connaissance des réponses apportées par la communauté de communes Convergence Garonne , le commissaire enquêteur formule un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras .

Le 27 juin 2018 .

Le Commissaire Enquêteur

Bernard JAYMES