

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de la commune de Cadarsac

Préambule

Cette enquête publique est relative à un projet :

- de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cadarsac.

Le présent rapport unique (Tome A) a pour objet de présenter et d'analyser les caractéristiques de ce projet par le commissaire enquêteur désigné à cet effet par M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en prenant en considération les observations du public, ainsi que les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Ce projet fera l'objet d'une conclusion et d'un avis motivé par le commissaire enquêteur (Tome B).

Glossaire

PLU	Plan Local d'Urbanisme
CE	Commissaire Enquêteur
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et programmation
PPA	Personnes Publiques Associées
ER	Emplacement Réservé
ScoT	Schéma de cohérence Territoriale
INAO	Institut National de l'Origine et de la Qualité
ARS	Agence Régionale de Santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable

TOME A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Désignation et mission du commissaire enquêteur.....	page 3
2 Objet de l'enquête publique.....	page 3
3 La modification du PLU et son cadre juridique.....	page 5
4 Présentation de la modification du PLU.....	page 6
5 Présentation du PADD.....	page 8
6 Le règlement.....	page 8
7 L'OAP.....	page 9
8 Organisation et déroulement de l'enquête et analyse des observations.....	page 10
9 Observations des PPA.....	page 12

PIECES JOINTES AU RAPPORT

- 1.Synthèse des observations recueillies**
- 2.Procès verbal de synthèse**

1. Désignation du commissaire enquêteur

Cette enquête publique concernant un projet de modification n°3 du PLU de la commune de Cadarsac: l'article L. 153-41 Code de l'Urbanisme en soumet le projet à une enquête publique qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Par décision n° E19000176/33 du 14 octobre 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cadarsac :

- Monsieur Philippe CALAND, officier supérieur retraité de la gendarmerie nationale.

L'arrêté n°2019-662 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a organisé cette enquête publique unique qui s'est déroulée pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 14 novembre 2019 à 9 heures au 13 décembre 2019 à 19heures.

2. Objet de l'enquête publique

2.1 Modification du PLU

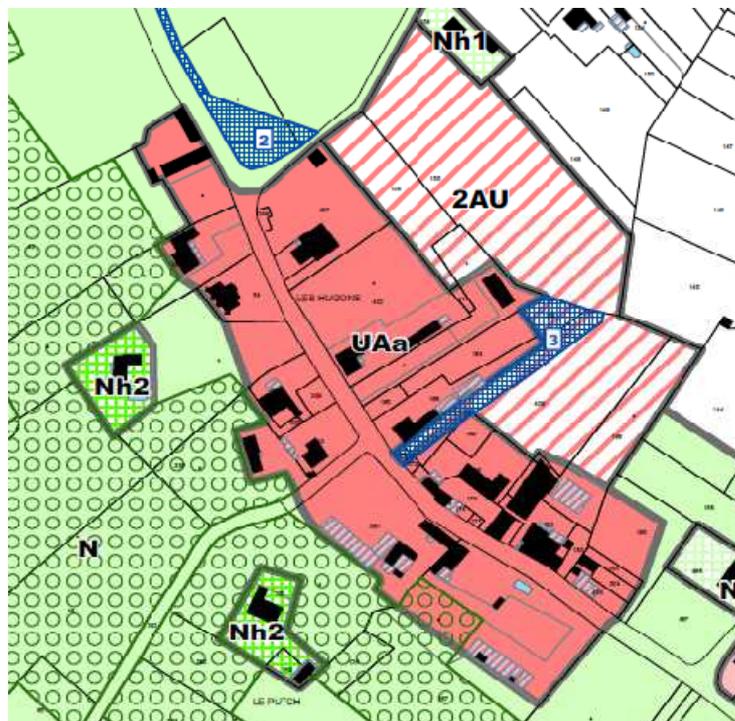
La Communauté d'Agglomération du Libournais a décidé par délibération de son conseil communautaire du 27 mai 2019 (délibération 2019-05-11) d'engager une procédure de modification du PLU de la commune de Cadarsac.

La modification du PLU prévoit de s'attacher notamment à:

- de reclasser immédiatement et partiellement la zone 2AU en zone 1AU (phase 1) en compatibilité avec le SCOT et les données du PLH, le reste de la zone ayant vocation à être reclassé, ultérieurement (phase 2) dans le cadre d'une autre procédure à venir, en zone 1AU.
- de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur la future zone 1AU.
- de reconsidérer les emplacements réservés existants et si nécessaire, d'en créer de nouveaux.
- d'adapter le graphique et le règlement du plan local d'urbanisme.

La modification du PLU a aussi la volonté d'impulser un nouveau projet urbain pour développer l'offre de logements dans le prolongement du bourg tout en maintenant la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR.

2.2 Carte de zonage du PLU actuel



3. La modification du PLU et son cadre juridique

3.1 Composition du dossier d'enquête publique

Concernant la modification du PLU, le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants:

- Un rapport de présentation
 - La procédure de modification
 - Ouverture partielle de la zone 2AU à l'urbanisation
 - Autres objets de la modification
 - Incidences sur les orientations générales du PLU
 - Compatibilité de la modification du PLU
 - Incidences sur l'environnement
- L'OAP actuelle
- L'OAP modifiée
- Extrait du règlement modifié – zone 1AU
- Le zonage actuel
- Le zonage modifié
- Les avis des personnes publiques associées et consultées celui de l'Autorité environnementale, celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), celui de l'Agence Régionale de Santé, celui de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

3.2 Cadre juridique

Depuis son approbation en 2011, la commune de Cadarsac dispose d'une zone 2AU qui ne peut être ouverte qu'en cas de modification du PLU survenant dans les 9 ans après sa création. Cette ouverture est possible car il ne reste que peu de possibilité de constructions dans les zones urbaines existantes.

En conséquence, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification de son PLU conformément à l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Cadarsac était le lieu de permanence et disposait de tout le dossier complet ainsi qu'un dossier au siège de la CALI permettant au public de venir le consulter

4. Présentation de la modification du PLU

4.1 Rapport de présentation

La modification du PLU vise 3 objectifs:

- D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du bourg.
- D'ajuster le règlement pour intégrer les articles issus de la recodification du code de l'urbanisme.
- D'ajouter de nouveaux éléments remarquables du paysage et d'insérer de nouvelles prescriptions afin de les protéger.

La modification du PLU constitue:

- Une ambition pour la commune d'améliorer la lisibilité du bourg en valorisant les espaces publics en permettant un développement futur de l'urbanisation.
- Cette urbanisation devra contribuer à sa structuration par une connexion et une mise en relation aux espaces public proches conformément au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

4.2 Analyse

4.2.1 Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4.2.2 Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

Au regard du potentiel d'urbanisation restant dans le PLU approuvé en 2011, 0,75 ha restent à consommer en zones U et 2,4 ha dans la zone 2AU.

Ainsi, compte-tenu des densités minimales définies dans le SCoT du Grand Libournais pour les communes « hors centralité », le PLU en vigueur pourrait encore accueillir environ 9 logements au sein des zones urbaines et de l'ordre de 24 logements en zone 2AU si elle était ouverte totalement.

Afin de rester dans les objectifs du SCoT pour la période 2015-2025, le potentiel restant en zone U et les logements vacants devront être mobilisés pour atteindre la production évaluée à environ 25 logements.

Cette modification a donc pour effet d'ouvrir partiellement la zone 2AU existante dans le PLU actuel, soit de l'ordre de 1,4 hectares.

De plus, par une ouverture partielle de la zone 2AU, le PLU se conformera à une diminution de la consommation foncière en terme d'habitat en comparaison des 10 années précédentes et permettra la création d'un projet urbain d'ensemble visant à renforcer le bourg. En effet, le développement urbain de la commune s'est réalisé, depuis 2009, principalement en dehors des zones urbaines du PLU : 11 logements sur les 17 logements l'ont été en zone N De plus, la consommation foncière moyenne par logement a été de 1500 m² alors que le SCoT propose une taille maximale en extension urbaine de 1000 m.

4.2.3 Compatibilité avec l'assainissement

Enfin, la zone 2AU, située à proximité immédiate du bourg, dispose de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation : assainissement collectif, électricité, eau potable, etc.. De plus, selon une évaluation faite en 2017, la station d'épuration d'Arveyres dispose d'une capacité totale de 1800 équivalent-habitants dont 250 équivalents-habitants et 100 abonnés sont réservés pour la commune de Cadarsac. En janvier 2017, 70 abonnés de la commune, soit 175 équivalent-habitants, étaient raccordés à cette station d'épuration.

Ainsi, ces données confirment la possibilité d'accueillir les logements supplémentaires envisagés dans le cadre de la modification du PLU.

4.2.4 Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU respecte les servitudes d'utilité publique.

4.2.5 Compatibilité avec les projets d'intérêt général

La commune de Cadarsac n'est pas concerné par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

4.2.6 Incidences du projet sur l'environnement

Morphologie

Le terrain est en très faible déclivité vers le nord-est. La gestion des eaux de ruissellement pourrait constituer un enjeu. Sur les parcelles se trouvent principalement des vignes, quelques arbres isolés et des prairies en faible proportion. Le secteur du projet ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Patrimoine naturel

Aucune espèce de faune ou de flore protégée n'est recensée..Le site Natura 2000 de la Dordogne est à 2 km au nord-est.

Le secteur concerné n'impacte pas les Trames Vertes et Bleues.

Le terrain est dans la "zone de coopération" (non contraignante) de la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne.

Patrimoine culturel

Le terrain est compris dans le périmètre de protection réglementaire d'un monument historique (500 m) qui est l'église Sainte-Eulalie.

Risques

Une faible partie de la zone 2AU est située sur un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Le terrain n'est pas en zone inondable mais se trouve à 200 mètres du zonage « interdiction stricte du PPRI ».

La zone est exposée au risque faible (niveau 2) de séismes.

Remontée de nappe

La majeure partie du terrain est sur une entité hydrogéologique imperméable avec affleurement de la nappe. Une faible proportion de la zone est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordement de nappe. Les données ne sont pas suffisamment précises pour déterminer son étendue avec exactitude

4.2.7 Corrections suite à la recodification du code de l'urbanisme

Pour faire suite au décret de recodification du code de l'urbanisme du 28 décembre 2015 procédant à d'importantes modifications de fond qui portent presque exclusivement sur le contenu des PLU, il est proposé de remplacer les anciennes références au code de l'urbanisme par les nouvelles références. Ainsi, cette évolution du PLU modifie les dispositions générales et certaines références aux articles 11 et 13 de chaque zone du règlement afin de tenir compte des nouvelles références du code de l'urbanisme.

5. Présentation du PADD

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, la modification du PLU vise à :

- **S'APPUYER SUR LE CADRE DE VIE ACTUEL :**
 - Des entités urbaines à conforter en améliorant la lisibilité du bourg et de ses fonctions urbaines par rapport aux autres hameaux
 - Des pôles à valoriser par un traitement des espaces publics du bourg et une gestion du bâti existant

- **POUR MIEUX SE PROJETER DANS L'AVENIR :**
 - Vers une valorisation des espaces publics par une requalification générale de ses espaces publics et en favorisant le développement d'une liaison douce entre le bourg et le lac en encourageant l'économie locale et en maîtrisant les déplacements sur le territoire
 - L'accueil de nouveaux Cadarsacais en privilégiant un développement urbain qui renforcera le bourg.

6. Le règlement

Le règlement de la zone 1AU est composé des articles suivants:

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol des constructions
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations-espaces boisés classés

7. L'OAP

Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle a été réalisé au moment de l'élaboration du PLU approuvé en 2011.

La commune souhaite organiser l'urbanisation future de ce secteur constituant le prolongement du bourg en redéfinissant des orientations d'aménagement, plus précises, et en établissant des règles permettant notamment de cadrer l'implantation des futures constructions

De plus, les élus ont souhaité la conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la future zone 1AU (ou phase 1) qui occupe l'actuelle partie ouest de la zone 2AU.

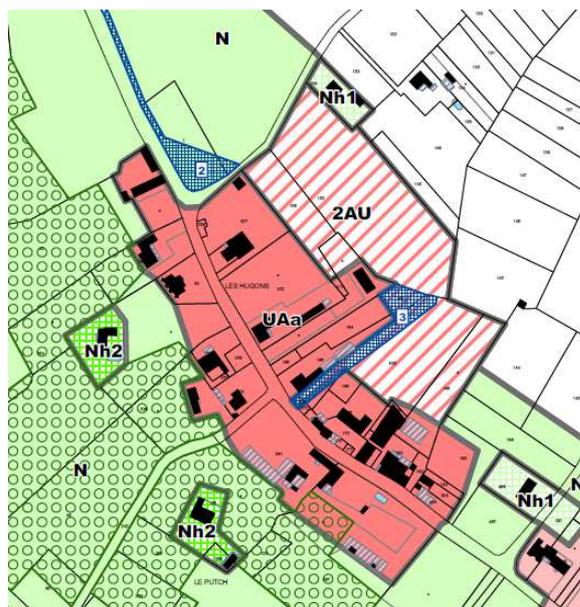
Ainsi, cela se traduit par la nécessité de réaliser une nouvelle OAP, conçue sur l'ensemble de la zone 2AU dans le PLU en vigueur et ce afin d'anticiper un développement du secteur à long terme.

A noter que la présente modification ne va permettre qu'une urbanisation partielle de la zone 2AU, sur sa partie ouest. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec 3 propriétaires pour cette zone sera réalisée à plus long terme dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

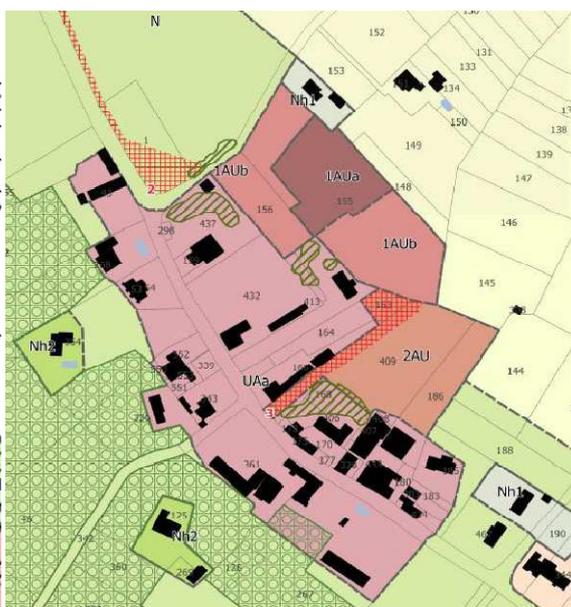
Bien que cette OAP soit délimitée par des vignes, elle est en prolongement du bourg et contribue à la structure la réalisation de cette modification du PLU impose la réalisation d'une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur, boisée et arborée, pour les zones de contact entre la future zone à urbaniser et la zone agricole afin de prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances.

La conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la zone 1AU ou phase 1 est une condition préalable à son urbanisation avec 2 propriétaires pour cette zone (partie Nord-Ouest).

OAP ACTUELLE



OAP MODIFIEE



8. Organisation et déroulement de l'enquête et analyse des observations

8.1 Publicité de l'enquête

L'information du public, sur les modalités de l'enquête publique, est primordiale afin que celui-ci soit réellement informé des dates, des lieux et des modalités où il pourra consulter le dossier de l'enquête.

1-Publication de l'avis de l'enquête publique dans le journal *le Résistant* en date du 31 octobre 2019 au 06 novembre 2019 et du 21 au 27 novembre 2019.

2-Publication de l'avis de l'enquête publique Page 26 dans le journal Sud-Ouest en date du 24 octobre 2019 et Page 27 du 21 novembre 2019.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément aux formalités en vigueur.

8.2 Déroulement de l'enquête

06 permanences ont été programmées pour recevoir les observations écrites ou orales du public à la mairie de Cadarsac aux dates et heures suivants :

le vendredi 15 novembre 2019 de 14h00 à 18h00

le mardi 19 novembre 2019 de 09h00 à 12h00

le vendredi 29 novembre 2019 de 16h00 à 19h00

le mardi 03 décembre 2019 de 09h00 à 12h00

le mardi 10 décembre de 10h00 à 12h00

le vendredi 13 décembre de 15h00 à 19h00

Ces permanences étaient réparties sur différents jours de la semaine, soit le matin soit l'après-midi. Ces permanences étaient toutes programmées pour une durée entre 2 heures et 4 heures en fonction de la disponibilité d'ouverture de la mairie.

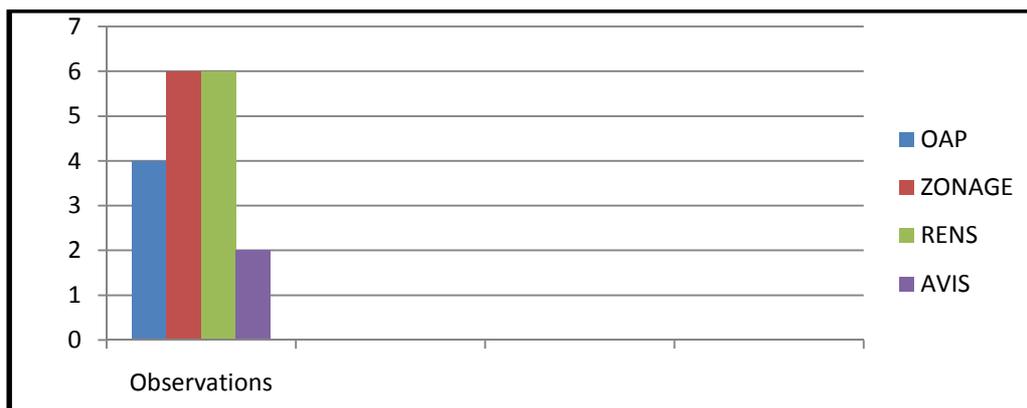
L'intégralité du public a été reçu par le commissaire enquêteur qui a comptabilisé 16 visites, toutes d'une tenue correcte.

Toutes les conditions ont été réunies pour assurer le meilleur accueil au public et au Commissaire Enquêteur. Les consignes suivies pour la tenue régulière du registre ont été respectées, ce qui a permis de n'avoir aucune anomalie.

Dans ce contexte, le Commissaire Enquêteur remercie la grande disponibilité et la bienveillance de Monsieur le Maire de Cadarsac, du personnel de la mairie et du service urbanisme de la CALI.

Le public est attentif à la vie de sa commune et en particulier à cette modification du PLU d'où le nombre de visiteurs important par rapport au nombre d'habitants de Cadarsac.

8.3 Synthèses des registres



La synthèse des 2 registres appelle les remarques suivantes:

- 18 observations dont:
 - 4 pour l'OAP soit 22,23%
 - 6 pour le zonage soit 33,33%
 - 6 pour des renseignements soit 33,33%
 - 2 pour des avis sur le projet soit 11,11%

8.4 Analyse qualitative des observations

Cette analyse est orientée vers une mise en perspective des questions du public avec les prescriptions réglementaires, d'une part, les avis des PPA, et les orientations spécifiques retenues par la CALI dans son projet de modification du PLU de la commune de Cadarsac, d'autre part.

8.4.1 Observation relative à demande de classement en zone constructible:

Ces observations sont les plus nombreuses.

La plupart de ces demandes appliquées à des zones A et N sur le document d'urbanisme actuel sont impossibles à satisfaire, les intervenants essayent malgré tout de déposer une demande de changement de zonage.

Deux observations concernent 2 parcelles de la zone 2AU de l'OAP, les propriétaires demandent un changement de zonage de 2AU en 1AU.

8.4.2 Observations relatives à la contestation ou à l'opposition de l'OAP :

Un propriétaire de l'une des 2 parcelles de la zone 1AU de l'OAP refuse le projet d'ensemble de l'urbanisation de cette zone et souhaite conserver sa parcelle pour un usage personnel.

Une propriétaire de l'une des 3 parcelles de la zone 2AU de l'OAP émet un avis défavorable pour le projet.

9. Observations des PPA

L'ensemble des Personnes Publiques Associées sont :

- Direction Départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM), l'Autorité environnementale (MRAe), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'Agence Régionale de Santé, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Pôle d'Equilibre Territorial et rural du Grand Libournais.

Ces différents organismes publics ont émis des avis qui montrent toute l'attention à ce projet de modification du PLU. L'ensemble de leurs remarques contribuent à renforcer et à améliorer la qualité de cette modification du PLU et apportent une meilleure lisibilité du projet dans le but de faciliter la compréhension par le public et la mission du commissaire enquêteur.

Fait à Bordeaux, le 12 janvier 2020.

Philippe CALAND

Commissaire Enquêteur

