

# DEPARTEMENT DE LA GIRONDE



Communauté d'Agglomération du Libournais  
Commune de Maransin

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la révision de la Carte Communale de la commune  
de Maransin



### Première partie RAPPORT D'ENQUETE

# SOMMAIRE

## Rapport du Commissaire enquêteur

(Pages 4 à 38)

### 1. Généralités concernant l'enquête

1.1 Préambule	5
1.2 Objet de l'enquête	7
1.3 Cadre législatif et réglementaire	7
1.4 Composition du dossier d'enquête publique	8
1.5 Présentation et caractéristique du projet de révision de la Carte communale	8
1.5.1 Le diagnostic / bilan et enjeux	8
1.5.2 L'état initial de l'environnement	11
1.5.3 Justification des choix retenus pour la révision de la Carte communale	12
a) Articulation avec les documents cadres	12
b) Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	13
c) Les objectifs du choix communal	13
d) Bilan des surfaces de la Carte communale projetée	16
1.6 Evaluation des incidences de la Carte communale	19
1.7 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)	19
1.8 Avis des Personnes Publiques Associées	21
1.9 Les risques naturels et industriels	22

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur	22
2.2 Durée de l'enquête	22
2.3 Rencontre avec l'autorité organisatrice et le responsable du projet	22
2.4 Bilan de la concertation préalable	23
2.5 Mesures de publicité de l'enquête et information du public	24
2.5.1 Annonces légales	24
2.5.2 Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête	24
2.5.3 Autres mesures supplémentaires	25
2.6 Modalités de consultation et mise à disposition du dossier d'enquête	25
2.6.1 Consultation du dossier d'enquête	25
2.6.2 Dépôt des contributions et observations	25
2.6.3 La dématérialisation	26
2.7 Réunion d'information et d'échange	26
2.8 Permanences du commissaire enquêteur	26
2.9 Formalités de clôture de l'enquête	26
2.10 Synthèse du chapitre	27

### 3. Recensement et analyse des observations

3.1 Bilan de l'enquête publique	27
3.2 Récapitulatif global des observations	27
3.3 Traitement et analyse des observations	28

Enquête Publique E24000033 / 33, relative à la révision générale de la Carte Communale de la commune de Maransin.  
Christian Marchais commissaire enquêteur.

3.3.1 Demandes de renseignements	28
3.3.2 Observations reçues par courrier	28
3.3.3 Observations transcrites sur les registres	29
3.3.4 Observations reçues par messagerie	35
3.3.5 Interrogations de la MRAe et des PPA	35
3.3.6 Questions du commissaire enquêteur	36
3.4 Notifications au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse	37
3.5 Mémoire en réponse de la CALI	37
3.6 Synthèse du chapitre	37

## Seconde partie - Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

(Document séparé)

## Troisième partie - Annexes et Pièces jointes (Article R.123-19 du code de l'environnement)

(Elles font l'objet d'un document séparé)

# RAPPORT

## du commissaire enquêteur

### ENQUÊTE PUBLIQUE

du mardi 4 juin au vendredi 5 juillet 2024

#### Relative

#### à la révision de la Carte Communale de la commune de Maransin

---

Christian MARCHAIS  
Commissaire-enquêteur désigné en date du 19 avril 2024 par Monsieur le Président du Tribunal  
Administratif de Bordeaux.

---

Enquête prescrite par Arrêté numéro 2024-303 en date du 15 mai 2024  
de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais

## 1 - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

### 1.1 Préambule

#### Présentation de la Communauté d'Agglomération du Libournais

La communauté d'agglomération du Libournais, abrégée en CALI, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine.

#### Historique

Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2010, la communauté de communes du Libournais, la communauté de communes du Canton de Guîtres et la communauté de communes du Pays de Coutras ont fusionné pour former la communauté de communes du Nord Libournais regroupant 32 communes (celles actuelles à l'exception de Saint-Sauveur-de-Puynormand et de Saint-Seurin-sur-l'Isle) et dont le siège est fixé à Libourne, en l'hôtel de ville.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2012, par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, la communauté de communes a été transformée en communauté d'agglomération, sous le nom de **communauté d'agglomération du Libournais** (CALI) ; elle comptait alors environ 70 000 habitants sur son territoire, avec une commune de plus de 23 000 habitants, Libourne. La CALI a son siège à Libourne.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2013, par arrêté préfectoral en date du 4 décembre 2012, les communes de Saint-Sauveur-de-Puynormand et de Saint-Seurin-sur-l'Isle sont autorisées à rejoindre la communauté d'agglomération du Libournais portant ainsi à 34 le nombre de communes adhérentes.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CALI s'agrandit en fusionnant avec la Communauté de communes du Sud-Libournais et en absorbant d'anciennes communes du Brannais (Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigeon, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton) à la suite de l'approbation du schéma départemental de coopération intercommunal (SDCI). C'est ce schéma départemental de coopération intercommunal (SDCI) qui détermine la nouvelle organisation territoriale.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune de Camiac-et-Saint-Denis quitte la communauté d'agglomération pour rejoindre la communauté de communes du Créonnais portant le nombre de communes adhérentes à 45.

Désormais composée de 45 communes, la CALI porte des projets communs indispensables à l'attractivité du territoire de développement et d'aménagement de l'espace, mais s'emploie également à proposer, aux habitants du territoire, des services de proximité.

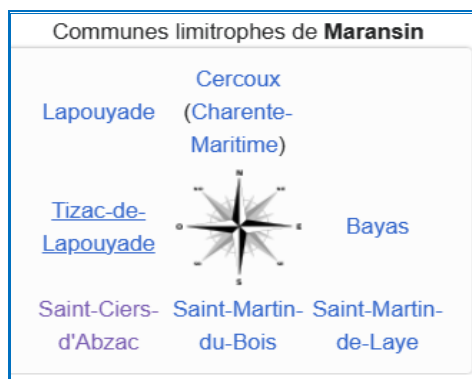
La Cali s'étend sur 561 Km<sup>2</sup> et compte 91150 habitants en 2018.

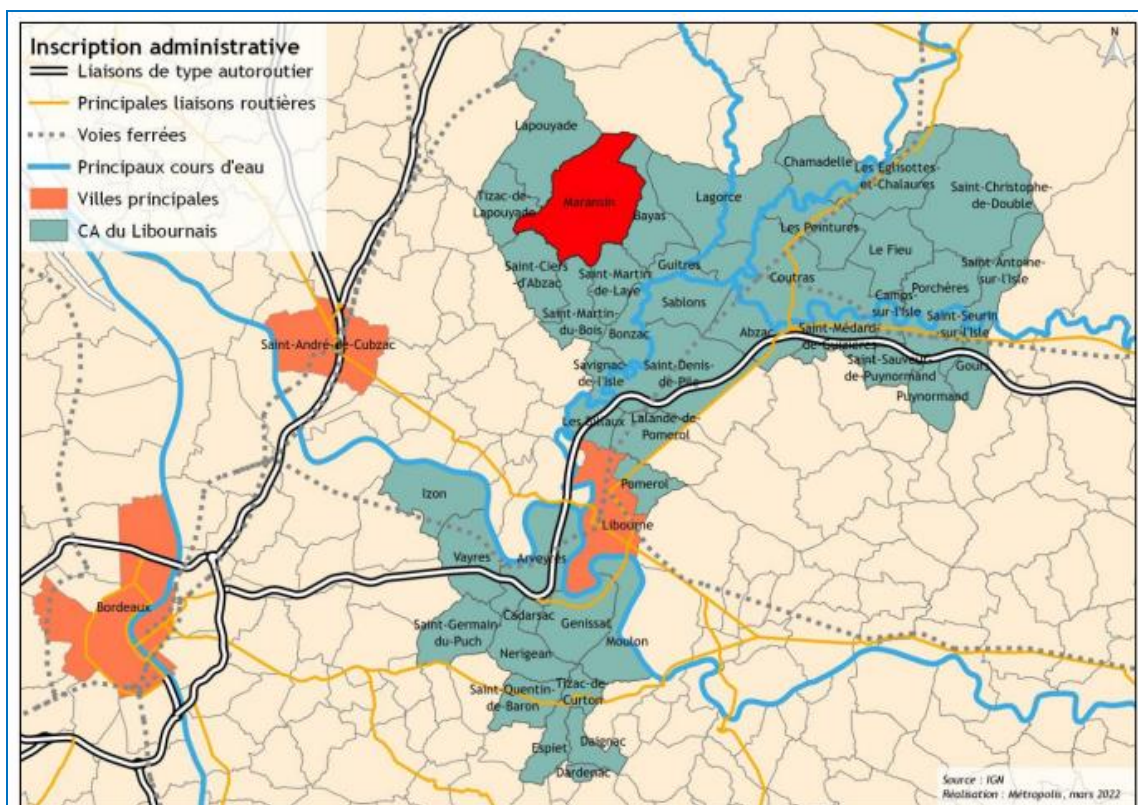
La Communauté d'Agglomération du Libournais, Maître d'ouvrage et Autorité organisatrice, dont le siège est 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne, représentée par son Président Monsieur Philippe BUISSON, possède la compétence "élaboration des documents d'urbanisme".

#### Présentation de la commune de Maransin

Maransin est une commune rurale située dans le département de la Gironde et la région de la Nouvelle Aquitaine. Ses habitants sont appelés les MARANSINOIS et MARANSINOISES. Elle se situe au Nord-Ouest de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI).

Les communes limitrophes de la commune de Maransin, reprises dans le tableau suivant, sont Cercoux, Bayas, Lapouyade, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Martin-de-Laye et Tizac-de-Lapouyade.





(Situation géographique de la commune de Maransin au sein de la Communauté d'Agglomération du Libournais – source : rapport de présentation)

Par ailleurs, la commune qui s'étend sur 29,94 Km<sup>2</sup> fait partie de l'aire d'attraction de Bordeaux. En effet elle est à une distance de 47 km de Bordeaux et à 20 km au Nord de Libourne. Le territoire communal est rattaché au bassin de proximité du Grand Libourne défini par le SCoT du Grand Libournais.

Si le lien avec l'agglomération libournaise est évident, la commune se trouve également à 10 km de Guîtres (centralité relais du SCoT), à 15 km de Coutras (centralité d'équilibre du SCoT) et à 22 km de Saint-André-de-Cubzac (Communauté de Communes du Grand Cubzaguais).

Maransin bénéficie d'un positionnement relativement excentré par rapport aux infrastructures de transport, mais se situe entre la N10, qui relie la métropole bordelaise à l'agglomération d'Angoulême en passant par Saint-André-de-Cubzac, et l'A89, qui traverse l'intercommunalité d'Ouest en Est.

### La carte communale

La carte communale, plutôt destinée aux communes rurales, est un véritable document d'urbanisme approuvé conjointement par le conseil municipal ou l'ECPI et le préfet, après enquête publique.

D'après l'article L.161-4 du CU, la carte communale « délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en « valeur des ressources naturelles. »

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (Articles R.111–11 et suivants du CU).



## But de l'enquête publique

L'enquête publique a pour but de garantir l'information des citoyens sur la nature, les motifs et l'intérêt général des projets, plans ou programmes, mais aussi sur les impacts sur l'environnement et sur les mesures proposées afin de les éviter, de les réduire ou de les compenser.

Cette procédure est celle de l'exercice de démocratie participative au plus proche de la population, un moment durant lequel chacun peut s'exprimer, sans aucune restriction sur ces projets. Elle instaure donc un dialogue entre la population et le maître d'ouvrage et permet au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs remarques.

L'enquête publique présente deux principaux objectifs :

- Informer les personnes concernées : habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen,
- Recueillir les observations et avis du public sur un registre spécifique mis à disposition dans les mairies ou sur un site internet.

Le but de cette enquête est de recueillir les observations, propositions du public quant au projet de révision de la Carte Communale de Maransin.

Au terme de l'enquête publique, le projet de Révision de la carte communale de Maransin éventuellement modifié au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur donne lieu à une décision d'approbation par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

## 1.2 Objet de l'enquête

Cette enquête porte sur la **révision de la Carte Communale de la commune de Maransin**.

La Carte Communale de Maransin a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le **20 juin 2006**. Cette carte communale n'ayant fait l'objet d'aucune modification depuis cette date, il est désormais nécessaire de faire évoluer ce document compte-tenu de la nécessité de mise en compatibilité du document avec ceux de portée supérieure, et d'un maintien des services de proximité présents sur la commune.

La commune lors du conseil municipal du 13 novembre 2020 a exprimé les motifs de cette révision :

- Mettre en conformité la carte communale et notamment avec les lois Grenelle, ALUR et LAAF ;
- Mettre en conformité la carte communale avec les prescriptions du SCOT du Libournais ;
- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités paysagères et culturelles de la commune ;
- Accueillir la population dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Affirmer l'identité agricole, viticole et sylvicole de la commune ;
- Maintenir la biodiversité et les espaces naturels majeurs de la commune de Maransin.

## 1.3 Cadre législatif et réglementaire

Le projet soumis à enquête publique est encadré par un ensemble de dispositions réglementaires dont les principales se fondent sur les textes législatifs suivants :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.163-9.
- Loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 (ASAP).

Les dispositions spécifiques à cette enquête publique :

- Par délibération du 16 décembre **2020**, le Conseil Communautaire du Libournais a prescrit la révision de la Carte Communale de Maransin, à la suite d'une délibération municipale de sollicitation en date du 13 novembre **2020**. (Pièce jointe N°1).
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal validant le projet de révision de la carte communale par le conseil municipal en date du **20 octobre 2022** (Pièce jointe N°2).

- Par délibération du **15 décembre 2022**, le conseil communautaire du Libournais a validé le bilan de la concertation ainsi que le projet de carte communale de la commune de Maransin (Pièce jointe N°3).
- Par décision N°E24000033 / 33 du 19 avril **2024** Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, a désigné Monsieur Christian MARCHAIS en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Daniel Leclerc en qualité de commissaire enquêteur suppléant (Pièce jointe N°4).
- Par arrêté N° 2024-303 du 15 mai **2024**, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture de cette enquête publique (Pièce jointe N°5).

#### 1.4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier destiné à l'enquête publique a été réalisé par le Cabinet Métropolis, atelier d'urbanisme, 10 rue du 19 Mars 1962 33130 BEGLES, et est constitué des éléments repris ci-dessous :

- 1) Le rapport de présentation de la Carte Communale de Maransin est organisé en 3 tomes.
  - Tome 1.1 : Rapport de présentation  
Diagnostic, état initial de l'environnement, explication des choix, articulation (266 pages), Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
  - Tome 1.2 : Rapport de présentation  
Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi (75 pages), (Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
  - Tome 1.3 : Résumé non technique (49 pages).
- 2) Les documents graphiques (Zonage)
- 3) Les annexes (175 pages) : Servitudes d'Utilité Publique – Assainissement – Défense incendie – Aléas - Réseau électrique.
- 4) Le Bilan de la concertation (81 pages)
- 5) Le diagnostic zone humide (31 pages).

Le dossier est également complété des éléments suivants :

- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe)
- Les avis des personnes publiques associées (liste reprise dans le paragraphe 1.8)
- Les annonces légales parues dans la presse (Pièces jointes N°6-7-8-9)).

### 1.5 Présentation et caractéristique du projet de révision de la Carte Communale

#### 1.5.1 Le diagnostic (bilan et enjeux)

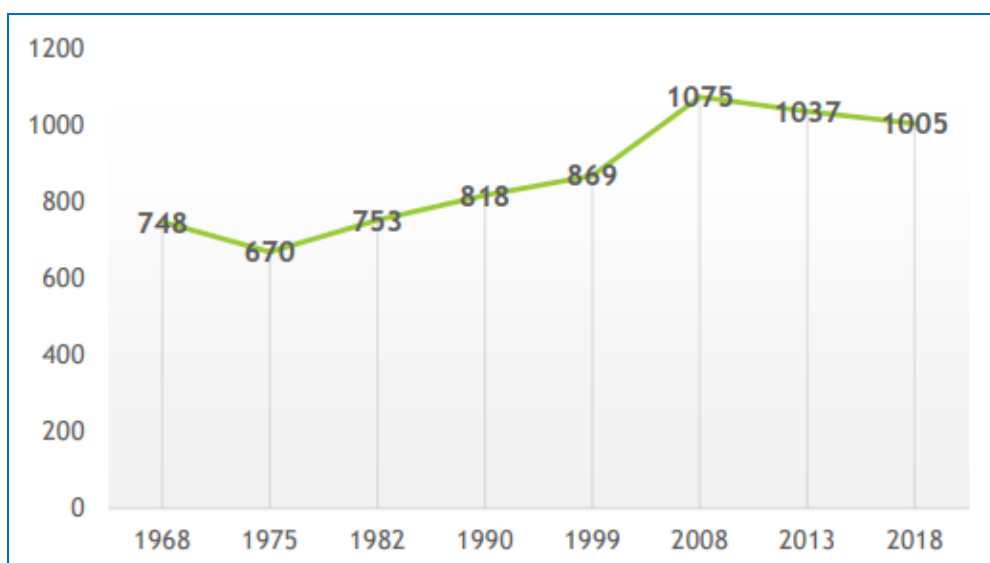
##### 1.5.1.1 Bilan

##### A) Evolutions démographiques

- En 2018, Maransin compte 1 005 habitants. La commune a perdu - 70 habitants en 10 ans (entre 2008 et 2018) soit un taux de variation annuel moyen de - 6,5 % pour + 8 % à l'échelle intercommunale.
- Une population vieillissante par rapport à l'intercommunalité (avec un indice de jeunesse de 0,90, illustrant une population plus âgée, contre 1,21 sur la CALi) et un niveau de revenu moins important que sur la CALi.
- Malgré des potentialités de développement de l'urbanisation au travers des zones urbaines de la Carte Communale, la commune peine à être attractive ces dernières années. Des perspectives démographiques basées sur les dynamiques connues précédemment estimant une perte de 35 à 70 habitants jusqu'à l'accueil de **114 nouveaux habitants** (objectif porté par le SCoT) à l'horizon 2034.



- Un parc de logements où la part des grands logements (T5 et plus) continue à croître alors que même la taille moyenne des ménages se restreint.



(Evolution démographique – source : rapport de présentation)

Le nombre d'habitants de Maransin, selon les estimations de l'Insee est de **1 046 personnes en 2024**.

#### B) Habitat et logement

Selon le dossier de présentation,

- Le parc de logements continue à croître malgré une population qui vieillit, répondant à de nouvelles demandes (séparation, décohabitation des ménages...).
- Le taux de logements vacants a doublé de 3,4 % à 6,8 % entre 2008 et 2018. Sur les 26 logements vacants identifiés, 10 seulement seraient immédiatement mobilisables.
- Il est à souligner, un faible taux de résidences secondaires.

Selon les élus locaux, une évolution contraire semble se dessiner et le nombre des logements vacants est quasiment inexistant à ce jour.

#### C) Développement économique

- Le caractère rural et résidentiel de la commune explique la faible économie présente (seulement 21 % des actifs travaillent sur Maransin, proportion en baisse), induisant des déplacements quotidiens sur les agglomérations libournaise et bordelaise, stimulés par la proximité des autoroutes A10 et A89.
- Le territoire de la commune de Maransin est étroitement lié aux bassins de vie et d'emploi des agglomérations Libournaise et Bordelaise.

#### D) Équipements, commerces, services et réseaux numériques

- Le dossier montre un niveau d'offre commerciale et de services satisfaisant au regard de la taille de la commune. Une majorité de commerces et d'équipements sont regroupés au sein du bourg.
- Une offre médicale relativement étoffée, avec la présence de praticiens médicaux (2 médecins généralistes, 4 infirmiers, 1 pharmacie et 1 ambulance)
- Une école primaire située en plein cœur de bourg, comptabilisant 68 à 77 élèves et faisant partie d'un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé) associant les écoles de Tizac-de-Lapouyade et Lapouyade, et d'un PIAL (Pôle Inclusif d'Accompagnement Localisé) associant le collège de Guîtres
- Un déploiement de la fibre a été réalisé sur le territoire de la commune,

### E) Transports et mobilités

- Les transports en commun étant quasi inexistant, le mode de déplacement le plus utilisé est la voiture.
- Une proximité de l'A10 (échangeur à 13 km) et de l'A89 (péage à 16 km) ; un maillage par 4 routes départementales, dont la D120 traversant la commune du Nord au Sud en passant par le centre-bourg, et la D22 traversant la commune d'Ouest en Est au Sud du bourg.
- Une desserte quasi-inexistante en transport en commun régulier (la gare la plus proche étant située à Cagnac, à 13 km) : seule une offre à la demande (Calibus) existe, en correspondance avec Saint-Denis-de-Pile.

### F) Urbanisme et patrimoine

- Une structure de l'urbanisation traditionnellement éparpillée, s'expliquant par la vocation agricole ancienne des hameaux ; certains de ces hameaux se révèlent d'une importance relativement comparable à celle du bourg à partir du XIX<sup>e</sup> siècle (Beucaillat, Grugier...)
- Des hameaux qui présentent une fonction désormais résidentielle, ne s'inscrivant plus en conformité avec leur vocation originelle.
- Une urbanisation de fait peu développée à proximité du bourg, mais une attractivité de centre-bourg liée à la concentration des principaux équipements et services.

### G) Consommation d'espace

Selon le rapport de présentation, **entre 1,75 et 8 hectares** ont été **consommés** entre **2009 et 2021**.

Ces données résultent d'un croisement de deux analyses :

- Une analyse portant sur des investigations terrains et de photo-interprétation,
- Une analyse s'appuyant sur l'Observatoire NAFU34 de la Région Nouvelle Aquitaine.

Pour ce qui concerne la première analyse, la période de référence retenue est 2011/2021 - 11 années pleines ramenées à une moyenne de 10 ans.

S'agissant de la seconde analyse, le rapport souligne que la mise en perspective des données de l'Observatoire NAFU sur les années 2009-2015 d'une part, et 2015- 2020 d'autre part, mettent en avant des chiffres assez différents.

Il résulte de ces analyses qu'au cours des 10 dernières années, **2,41 hectares** ont été **urbanisés**, dont **1,75 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : une très grande majorité destinée pour la construction de maisons individuelles, puis à de l'équipement, dont la construction de la Maison de Santé.

	Territoires agricoles	Territoires artificialisés	Total général
Habitat	1,75	0,58	2,33
Équipements		0,08	0,08
Total général	1,75	0,66	2,41

Consommation d'espaces entre 2011 et 2021, en hectares (surface brute)

La surface brute de référence par logement est de 1372 m<sup>2</sup>, la médiane étant de 1288 m<sup>2</sup>.

### H) Diagnostic agricole

Maransin étant une commune marquée par un caractère rural relativement fort, son activité est principalement tournée vers l'agriculture.

Le territoire communal est situé dans le périmètre des AOC (Côtes de Bordeaux et Crémant de Bordeaux) et 980,58 hectares sont classés en AOC. Le projet communal entend réaffirmer le caractère rural de la commune de Maransin :

- En confortant les ensembles agricoles, qui tiennent un grand rôle dans l'entretien, comme dans la valorisation des paysages et de l'identité communale ;
- En affirmant le rôle de l'agriculture et de la viticulture dans son économie ;

- En protégeant et en mettant en valeur ses qualités paysagères ;
- En préservant ses espaces naturels, humides et forestiers.

Recentrer le développement urbain autour de la centralité que constitue le bourg peut répondre à l'ensemble de ces exigences.

### I) Diagnostic sylvicole

La commune de Maransin est identifiée comme une commune présentant un risque majeur « feux de forêt ». Ce fort accent boisé induit en effet une certaine fragilité sur le territoire communal. Cette vulnérabilité étant amenée à être renforcée par le contexte de réchauffement climatique.

#### 1.5.1.2 Les enjeux

La Carte communale révisée doit répondre à différents enjeux dont :

- La difficulté de s'appuyer sur la carte communale actuelle qui concentre les réserves foncières urbanisables à Beucaillat pour établir un projet de développement profitable à la vitalité du centre-bourg.
- La difficulté de s'appuyer sur la carte communale actuelle et ainsi de poursuivre le développement du village de Grugier au regard des faibles disponibilités foncières restantes, d'emprises publiques devenant limitées au regard de l'augmentation des usages, de la coupure(provisoire) de la voie communale en lien avec le bourg.
- La volonté communale de favoriser une dynamique de centre-bourg s'appuyant sur un renforcement de certaines fonctions tournées vers les domaines de la santé.
- La volonté communale de s'inscrire dans une logique de complémentarité intercommunale en matière de services publics.
- Les problématiques de mobilité et de sécurité des personnes en abandonnant une politique d'urbanisation hors bourg qui s'est traduite par une urbanisation en linéaire le long de routes départementales, générant des difficultés en termes de gestion.

#### 1.5.2 Etat initial de l'environnement

##### Biodiversité, trame verte et bleue

Les enjeux

- La préservation de la Trame Verte et Bleue.
- La préservation d'une biodiversité ordinaire en lien avec les milieux anthropisés (où de nombreuses espèces sont protégées, telles que les hirondelles et les chauves-souris).
- Le maintien du maillage de haies.
- Une attention forte sur la gestion des eaux pluviales et des problématiques d'assainissement, compte tenu de la présence de milieux potentiellement humides sur la commune.
- L'anticipation du changement climatique.

##### Paysage

Les enjeux

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels, résidentiels et activités ; la limitation des mitages agricoles et résidentiels.
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage : dans le cadre de la carte communale, il s'agit notamment de s'appuyer sur les motifs naturels existants (ex : haie).
- Le maintien et la valorisation des terres agricoles et viticoles.
- L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun de la collectivité et image de marque du territoire.

#### Ressources et capacités de développement

Les enjeux

Enquête Publique E24000033 / 33, relative à la révision générale de la Carte Communale de la commune de Maransin.  
Christian Marchais commissaire enquêteur.

- La préservation de la Trame Verte et Bleue, et notamment des zones humides en leur qualité de soutien des cours d'eau en période d'étiage.
- Le maintien des motifs paysagers (haies, boisements...) contribuant à limiter les transferts de polluants sur les bassins versants et lutter contre les pollutions diffuses.
- La compatibilité du développement urbain avec les ressources locales.
- Poursuivre les efforts d'optimisation du réseau de distribution d'eau potable afin de limiter les pertes en réseau, en organisant un développement urbain regroupé
- L'encouragement à des pratiques hydro-économiques, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité).
- La poursuite des efforts de réhabilitation des dispositifs ANC non conformes.
- La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local.
- L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.

## Air et énergie

### Les enjeux

- Encourager le développement des énergies renouvelables, et si besoin, s'affranchir des limites du territoire pour pouvoir envisager un mix énergétique plus important (coopération à l'échelle intercommunale, par exemple) ;
- Développer les mobilités alternatives au « tout automobile », en tenant compte du caractère relativement rural du territoire ;
- Proposer un développement urbain qui permette de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore qui facilite l'accès au transport collectif (notamment le transport scolaire).

## Nuisances et pollutions, risques naturels et technologiques

### Les enjeux

- Proposer un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport au risque « feux de forêt », au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux, éviter la juxtaposition directe des zones urbaines à venir avec des boisements (notamment de résineux).
- Eviter de soumettre la population et les biens à des risques liés au ruissellements : prendre en considération la cartographie des « chemins de l'eau » d'EPIDOR.

### 1.5.3 Justification des choix retenus pour la révision de la Carte communale

#### A) Articulation avec les documents cadres :

L'articulation de la Carte communale avec les documents de portée supérieure a été prise en compte. La commune de Maransin est comprise dans le périmètre d'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais, approuvé en octobre 2016, dont la compatibilité générale a été vérifiée.

Par conséquent, il est nécessaire :

- De démontrer la compatibilité de la carte communale avec ces nouveaux documents à savoir : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020.
- De mettre en conformité la carte communale avec les lois Grenelle, Alur (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) et LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat de la CALI.

#### B) Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain Besoins résidentiels

Comme vu dans le paragraphe (1.5.1.1 Bilan G - Consommation d'espace),

- Entre 1,75 et 8 hectares auraient été consommés entre 2009 et 2021 selon le croisement de deux bases de calculs.
- **2,41 hectares** ont été urbanisés, **dont 1,75 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des 10 dernières années,

Afin de répondre à l'objectif final de « zéro artificialisation nette » d'ici à 2050 au niveau national, la commune doit s'engager vers une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie à venir par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes.

En application de la réduction de 50% du rythme d'artificialisation, le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par la Carte Communale révisée doit donc s'établir dans une fourchette allant de **0,85 à 4 hectares** maximum sur les 12 prochaines années.

Le SCoT du Grand Libournais, dans son **hypothèse théorique**, prévoit de produire, dans le cadre de la carte communale de Maransin, un nombre de **50 logements** supplémentaires dont :

- 50% au sein des espaces urbains (12 log/ha) soit 25 logements et une consommation de 2,08 ha
- 50% en extension de l'urbanisation (10 log/ha) soit 25 logements et une consommation de 2,50 ha.

Cela mobiliserait une surface de **4,58 hectares** en espaces naturels, agricoles forestiers et artificialisés.

Horizon 2034	Hypothèse basse -0,62%	Hypothèse médiane -0,30%	Maintien de population 0,00%	Hypothèse SCoT 0,92%
Habitants supplémentaires	-70	-35	0	114
Nombre de logements à mettre sur le marché	-30	-16	-3	50
50% au sein des espaces urbains 12 log/ha	-15 logements -1,25 hectares	-8 logements -0,7 hectares	-1,5 logements -0,125 hectares	25 logements 2,08 hectares
50% en extension de l'urbanisation 10 log/ha	-15 logements -1,50 hectares	-8 logements -0,8 hectares	-1,5 logements -0,15 hectares	25 logements 2,5 hectares
Total sur les espaces naturels, agricoles, forestiers et artificialisés	2,75 hectares	1,5 hectares	0,275 hectares	4,58 hectares
<b>Objectif de réduction de l'artificialisation des sols :</b> <b>0,85 à 4 ha maximum consommés sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers</b>				
Espaces à mobiliser sur les espaces artificialisés	-1,25 à 1,9 hectares	-2,5 à 0,65 hectares	-3,725 à -0,575 hectares	0,58 à 3,73 hectares

(Perspectives de consommation foncière à l'horizon 2034, selon les perspectives du SCoT)

Les perspectives théoriques d'évolution démographique se basent sur les 4 hypothèses reprises dans le tableau précédent. Cela pourrait se traduire par une augmentation de **114 habitants complémentaires**.

### C) Les objectifs du projet communal

#### 1) Recentrer l'urbanisation sur le bourg

L'urbanisation, au sein de la commune de Maransin, est traditionnellement éclatée et éparpillée sur le territoire communal.

Une politique plus raisonnable en termes de mobilisation d'espaces dédiés à l'accueil de population doit permettre de s'inscrire à un niveau plus proche des réels besoins de la commune, en réponse à l'objectif de limitation de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SRADDET.

Le développement urbain connu sur le territoire communal a déjà été maîtrisé par la définition de 3 zones urbaines dans la Carte Communale :

- Le secteur du centre-bourg,
- Le secteur de Grugier,
- Le secteur de Beaucaillat.

Le bilan de la Carte Communale actuelle a remis en cause l'opportunité de poursuivre le développement communal sur les deux derniers secteurs évoqués de **Grugier** et **Beucaillat**.

Les élus de Maransin font donc le choix de **recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-bourg** afin de :

- Soutenir au maximum les services et équipements de proximité encore présents ;
- Donner toutes les chances au développement de nouveaux services et équipements aux habitants dans l'avenir, par le confortement de la population dans le centre-bourg sur le long terme.

L'enjeu majeur de la révision de la Carte communale de Maransin revient à rechercher une traduction de projet de développement communal en trouvant la bonne adéquation entre les potentialités d'accueil de nouvelles populations, et l'affirmation du cadre rural avec ses enjeux de préservation d'identité naturelle, viticole et forestière.

## 2) Déclinaison réglementaire

A) Explications du zonage : Le tracé du nouveau périmètre de zonage s'est attaché à prendre en considération :

- L'enveloppe agglomérée existante d'une part.
- L'enveloppe agglomérée en cours de constitution. En effet, un permis d'aménager a été validé sur la parcelle 135 et portant sur 5 lots constructibles. Cette nouvelle limite à l'urbanisation n'est donc pas le fait du présent projet de révision de la Carte Communale mais d'une autorisation d'urbanisme récente.
- Le projet communal sur les parcelles 169, 170 et 204 à l'ouest du bourg.
- L'environnement paysager et écologique.

A travers le projet de révision de la Carte communale de Maransin, deux zones existent :

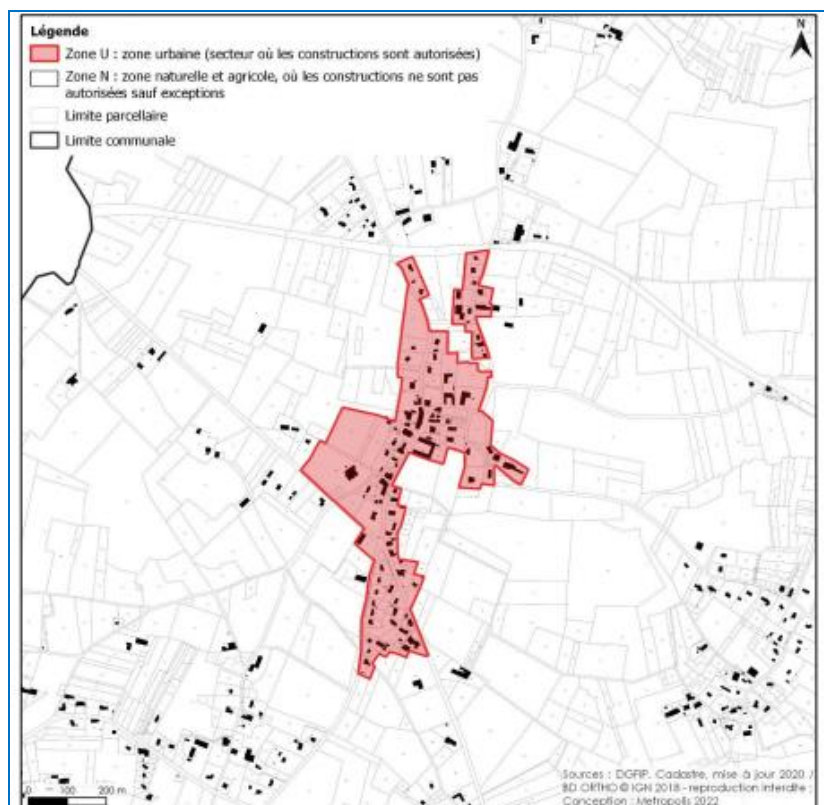
- **La Zone U**

Au titre du code de l'urbanisme les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

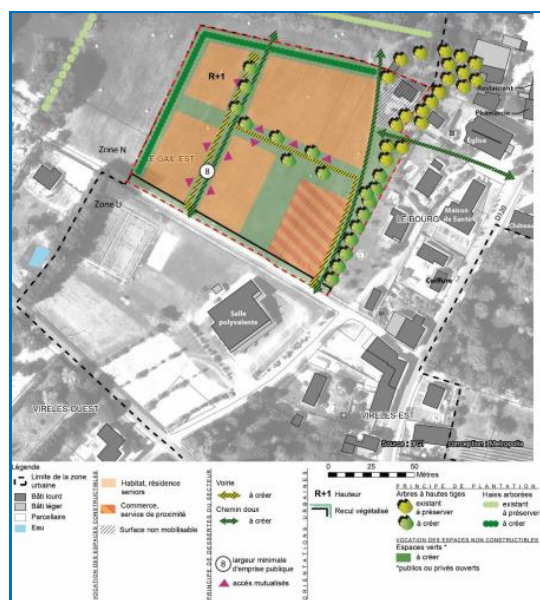
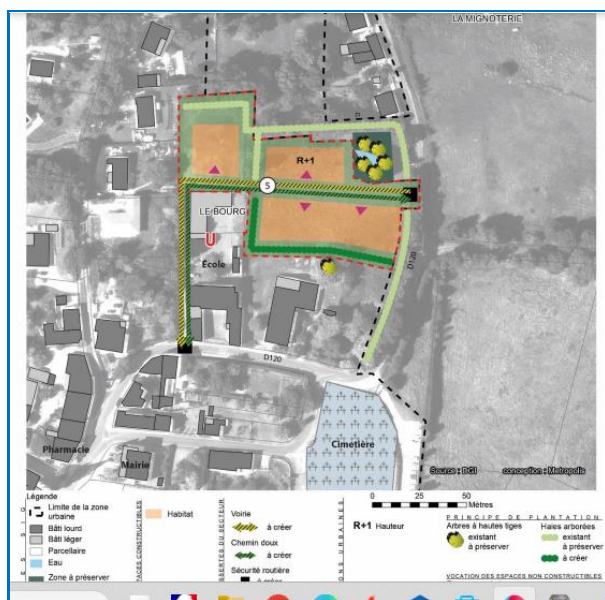
- **La Zone N**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les espaces équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).





**B) Un projet reprenant deux sites dans le but de renforcer la centralité du bourg de Maransin**



### 1. Site du Bourg :

**Le site du « Bourg »**, identifié pour conforter le développement urbain sur la commune de Maransin, est situé en cœur de bourg sur une emprise d'environ **5 300 m<sup>2</sup>**, en accroche directe de l'école et de la D120.

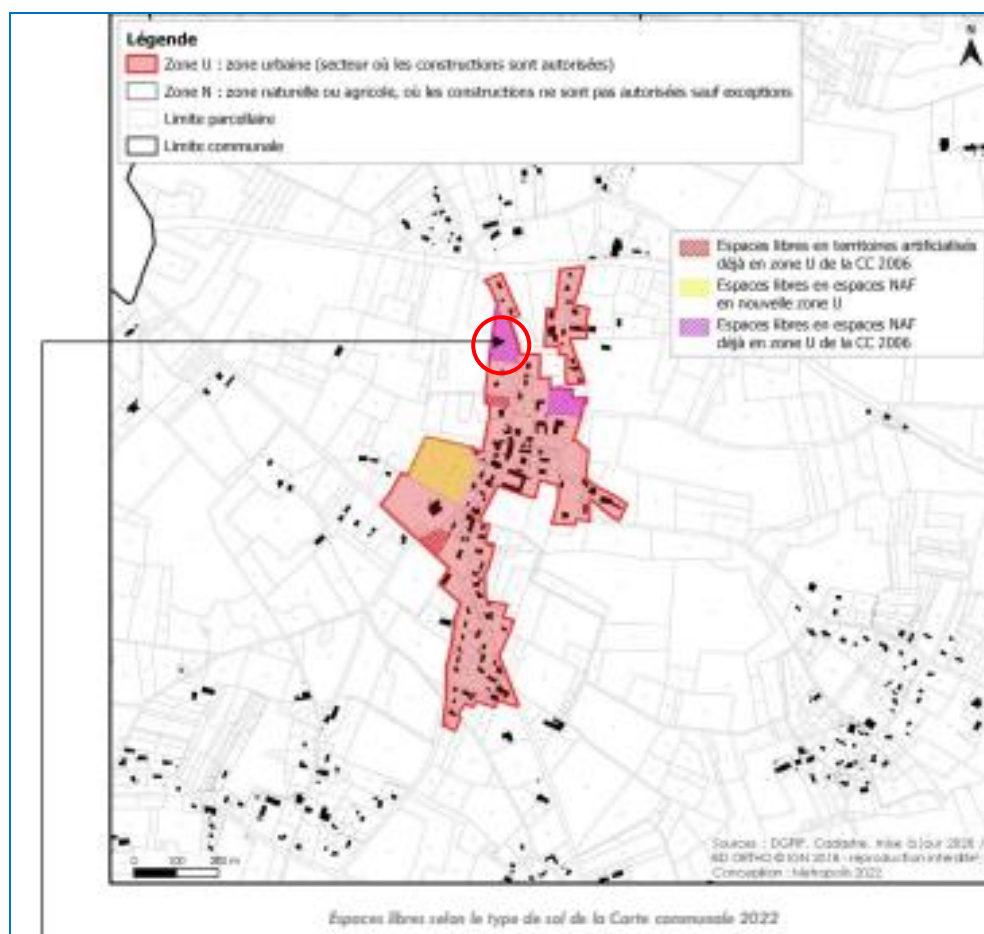
La vocation du site serait résidentielle et **12 logements** seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...). La hauteur pourrait être définie en harmonie avec le contexte, privilégiant les habitations en R+1.

## 2. Le Site du Gail Est :

**Le site du « Gail Est »** est situé à l'Ouest du bourg de Maransin, sur une emprise d'environ **15 000 m<sup>2</sup>**, à proximité de la D120. **18 à 24 logements** seraient potentiellement constructibles (individuel groupé, petit collectif...). La hauteur pourrait être définie en harmonie avec le contexte, privilégiant les habitations en R+1. L'espace réservé au commerce et au service de proximité (à l'angle de l'opération, à l'interface d'équipements existants) serait isolé de la partie habitat, afin d'éviter les nuisances et de garantir un espace non imperméabilisé plus conséquent dans la partie située en zone humide. Le site, comme la quasi-totalité de la commune, devra tenir compte de l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, nécessitant une étude de sol.

## D) Bilan des surfaces de la Carte communale projetée

### 1) Surfaces de la Carte communale projetée



Remarque : L'espace libre identifié en espace naturel, agricole ou forestier déjà en zone U de la Carte Communale de 2006, situé au Nord-Ouest de la zone U (**repris dans un cercle rouge ci-dessus**), a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré le premier trimestre 2022, pour la construction de 5 logements. Cet espace est donc à déduire des espaces libres.

### 2) Analyse de la capacité de production de logements

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT du Grand Libournais** qui définit, dans les communes rurales, une densité de construction minimale de **12 logements par hectare en périmètre aggloméré**, et de **10 logements**, minimum par hectare **en extension de l'urbanisation**.

L'évaluation de la capacité des espaces disponibles de la Carte communale 2022 pour la réalisation de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants est la suivante :

Type de zone	Surface en hectares	Nombre de logements	Densité de construction
U	2,90	35	12 logements / hectare

Remarque : L'espace libre identifié en espace naturel, agricole ou forestier déjà en zone U de la Carte Communale de 2006, situé au Nord-Ouest de la zone U, a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré le premier trimestre 2022, pour la construction de 5 logements. Cet espace est donc à déduire des espaces libres : 2,90 hectares - 0,58 hectares = **2,32 ha**.

Ainsi **les capacités d'accueil théorique** de la Carte communale, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction d'un minimum de **35 logements**, une production en compatibilité avec les besoins identifiés en termes d'accueil de population :

- 40 logements neufs en 10 ans selon les données du PLH de la CALi,
- 50 logements neufs à l'horizon 2034 en application du DOO du SCoT du Grand Libournais.

### 3) Evolution des capacités d'accueil

Le tableau ci-dessous présente la répartition et la proportion des surfaces par zones dans la carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale projetée (2022)

Carte communale 2006			Carte communale 2022		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
U	53,27	1,78	U	19,82	0,66
N	2939,38	98,22	N	2964,17	99,34
Total des zones	2992,66	100	Total des zones	2983,99	100

*Surfaces dégagées dans la Carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale projetée (2022)*

L'emprise générale de la capacité d'accueil du projet de Carte communale (2022) est inférieure à celle de la Carte communale en vigueur (2006), s'expliquant par le choix de recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-bourg.

### 4) Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, puis tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour la Carte communale révisée, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

Carte communale 2006			Carte communale 2022		
Type de zone	AOC (ha)	Part (%)	Type de zone	AOC (ha)	Part (%)
U	17,32	1,8	U	2,90	0,3

*Surfaces affectées à des productions AOC*

Ainsi, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC de la Carte communale révisée porte atteinte à seulement 0,3% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

### 5) Bilan de la consommation d'espace

Le tableau et les cartes ci-après présentent l'évolution de la consommation des espaces naturels entre la Carte communale en vigueur (2006) et la Carte communale révisée (2022) :

Enquête Publique E24000033 / 33, relative à la révision générale de la Carte Communale de la commune de Maransin.  
Christian Marchais commissaire enquêteur.



Le Projet de carte communale a fait l'objet d'une validation en conseil municipal du 20 octobre 2022 et s'est traduit en termes de zonage par :

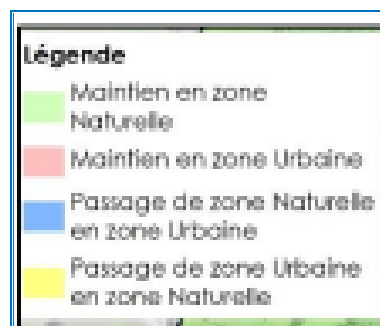
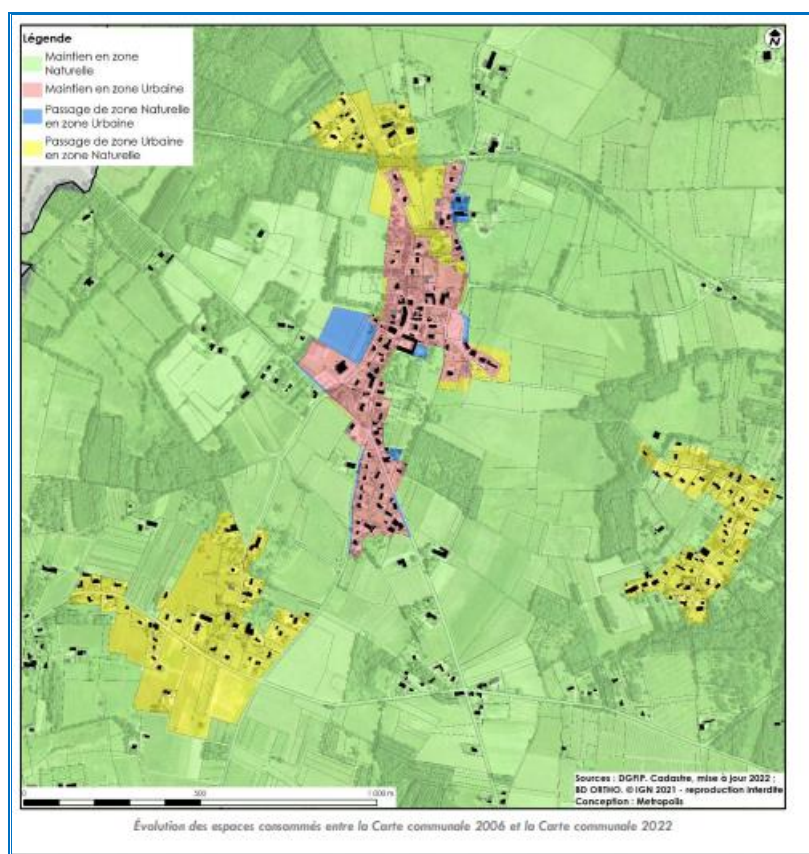
- Le passage de zone NAF en zone U de **2,75 hectares** ;
- Le passage de zone U en zone NAF de **36,20 hectares** ;
- Le maintien en zone U de **17,07 hectares** ;
- Le maintien en zone NAF de **2.913,89 hectares**

Évolution du zonage	Surface en ha	%
Maintien en zone urbaine	17,07	0,57%
Maintien en zone naturelle	2913,89	98,11%
Passage de zone naturelle en zone urbaine	2,75	0,09%
Passage de zone urbaine en zone naturelle	36,20	1,22%
<b>Total général</b>	<b>2969,91</b>	<b>100,00%</b>

*Évolution des espaces consommés entre la Carte communale 2006 et la Carte communale 2022*

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre la Carte communale de 2006 et sa nouvelle version de 2022 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines : **-33,45 ha.**
- Une augmentation des zones naturelles : **+24,79 ha.**



## 1.6 Evaluation des incidences de la carte communale sur l'environnement

La méthodologie adoptée dans le cadre de l'élaboration de la carte communale repose sur la démarche interactive Eviter - Réduire - Compenser (ERC). La synthèse des éléments repris dans le dossier sont repris en suivant :

### Incidences sur le paysage

Le rapport estime que la révision de la carte communale génère une incidence positive sur la préservation de l'environnement actuel et ne remettra pas en cause la qualité du paysage de Maransin.

### Incidences sur la biodiversité

L'urbanisation proposée et recentrée sur le bourg, évite la fragmentation des milieux agricoles et naturels sur le hameau de Beaucaillat. Les incidences sur les continuités écologiques sont bien plus faibles que ce que permet le document en vigueur.

### Écologie

La carte communale va permettre de diminuer de façon significative la destruction d'habitats favorables à l'accueil de la biodiversité locale. Les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones humides sont également préservés grâce à des règles strictes.

### Incidence sur la ressource en eau

Le rapport de présentation indique que le projet de carte communale révisée, et l'évolution démographique associée, est compatible avec la ressource en eau potable.

Elle propose un zonage U bien plus réduit que le document actuellement en vigueur, et regroupé au niveau du bourg. A travers ces choix, la commune réduit de façon significative la possible imperméabilisation des sols, et les effets indirects qu'ils peuvent générer sur la qualité des eaux superficielles et les milieux et espèces qui en dépendent.

### Incidences sur le réseau Natura 2000

D'après le dossier, les incidences de la mise en œuvre du projet sur le réseau Natura 2000 peuvent être qualifiées de non significatives aussi bien sur le site Natura 2000 « Vallées de la Saye et du Meudon que sur celui du site Natura 2000 « Landes de Montendre »

En synthèse, les incidences de la carte communale sont évaluées :

- Comme « faibles » pour le paysage,
- Comme « moyennes » par rapport à la zone humide, identifiée par critère pédologique,

La révision de la carte communale ne sera pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les eaux superficielles.

- Elle engendrera une incidence positive sur la préservation de la biodiversité, tout en maintenant des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages.

## 1.7 Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

L'autorité environnementale a rendu son avis le 5 mai 2023 dans lequel de nombreuses recommandations sont indiquées et reprises ci-après.

### Analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification

Elle s'interroge sur la notion de « potentiel de densification » dans les espaces agricoles et naturels de la carte communale en vigueur. Elle recommande de préciser la définition et la méthode d'analyse de ce potentiel de densification devant constituer l'élément déclencheur théorique des choix d'urbanisation du projet de carte communale.

### Milieux naturels

Concernant les trois zones susceptibles d'être urbanisées et identifiées dans le rapport à savoir : le site de Gail Est (1,5ha), du Bourg (0,5 ha) et de Beaucaillat,

Enquête Publique E24000033 / 33, relative à la révision générale de la Carte Communale de la commune de Maransin.  
Christian Marchais commissaire enquêteur.

La MRAe recommande d'expliquer les raisons de l'analyse de ces zones ( ) comme potentielles à urbaniser par rapport aux secteurs inclus dans le périmètre du « potentiel de densification » de 17,32 hectares de la carte communale en vigueur.

#### Développement démographique et constructions de logements

La MRAe tient à signaler que le SCoT prévoit, pour les communes du Grand Libournais hors centralité telles que Maransin, un taux de croissance démographique annuel **de 0,76 % sur 20 ans**. Au regard des informations fournies dans le dossier, un réexamen du scénario démographique semble nécessaire.

Elle recommande de :

- Expliquer l'écart constaté entre les objectifs démographiques du SCoT et de la carte communale, ainsi que l'inversion de tendance démographique prévue.
- S'assurer de la cohérence des choix démographiques avec la trame urbaine du PLUi en cours d'élaboration.

#### Densité et consommation d'espaces

La MRAe préconise de :

- Dédire les logements vacants mobilisables (parmi les 26 identifiés) pour déterminer les logements supplémentaires à construire et de présenter la méthode retenue pour évaluer le nombre de logements réalisable en « intensification urbaine ».
- Confirmer que toutes les zones constructibles des hameaux sont abandonnées et que le développement communal se concentrerait désormais autour du bourg.
- Réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux.

#### Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

- Elle s'interroge sur l'inclusion dans la zone urbaine U des sites du « Gail Est » et du « Bourg » compte tenu de leurs fonctions de **réservoirs biologiques**.
- Elle recommande de justifier le choix des zones d'urbanisation retenues au regard du potentiel de densification et des enjeux écologiques identifiés.

#### Prise en compte de l'environnement par le projet

La MRAe conseille de reprendre le dossier en présentant les incidences spécifiques du projet de carte communale sur la base de l'état actuel de l'environnement et non sur la base du zonage de la carte communale en vigueur. Le niveau d'enjeu se base ainsi sur les données environnementales objectives des sites, indépendamment de leur classification par la carte communale en terrain constructible.

Concernant le « Site du bourg »,

- Elle constate que le choix des secteurs urbains libres s'est porté précisément sur les secteurs à enjeu (réservoirs de biodiversité et zones humides).
- Elle recommande de présenter des alternatives qui permettraient prioritairement d'éviter ces incidences

#### Incidences sur la qualité de l'eau

Pour éviter les pollutions diffuses à l'amont du site Natura 2000 Vallées de la Saye et du Meudon,

Elle conseille de :

- Présenter les incidences du projet communal en matière de rejet des eaux usées dans le milieu naturel, en particulier au vu des taux actuels de conformité des installations d'assainissement individuel (69,60%)
- D'indiquer les mesures d'évitement ou de réduction à mettre en œuvre ; la faisabilité d'une station d'épuration desservant la totalité du bourg peut être une option opportune.

#### Incidences sur la ressource en eau

Elle recommande de préciser l'affirmation selon laquelle la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la ressource en eau potable, en prenant en compte les tendances de l'ensemble des collectivités et usagers dépendant de la même ressource.



### Prise en compte du changement climatique

Elle constate l'éloignement de la commune de Maransin par rapport au réseau ferré. Elle recommande de préciser les modalités envisagées pour accompagner le développement communal prévu permettant, en conformité avec le SCoT, l'accessibilité au réseau ferré.

## 1.8 Avis des Personnes Publiques Associées

Les dossiers ont été expédiés le 8 février 2024 auprès des personnes publiques associées (PPA) reprises dans le tableau ci-dessous :

Liste des PPA
Conseil départemental de Gironde
Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde (CMA)
Centre National de la propriété forestière (CNPF) - Région Nouvelle-Aquitaine
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
Chambre d'Agriculture de la Gironde
Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM)
Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine
Chambre de commerce et d'industrie de la Gironde
UDAP de la Gironde
CNPF Nouvelle Aquitaine
CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

Les services consultés ayant formulé un avis sont rappelés en suivant :

#### **Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM)**

(Service Accompagnement Territorial - Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde)

Ce service indique que la carte communale apporte de nombreuses améliorations en prenant en compte les documents de portée supérieure et du SCoT. Elle permet de réduire fortement l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. Toutefois, selon la réponse apportée, la suffisance de la ressource en eau n'est pas démontrée de manière globale et il est demandé de s'assurer que la suffisance de la ressource au regard des potentiels d'accueil prévus par le SCoT sur les 14 communes concernées.

Une délimitation plus précise des zones humides mériterait d'être affinée. Une délimitation plus précise permettrait peut-être d'éviter une atteinte à ces zones.

#### **Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF indique que son avis n'est pas requis au titre du L161-4 du code de l'urbanisme considérant que la commune de Maransin fait partie du périmètre du SCoT du Grand Libournais approuvé.

La commission observe que le projet est vertueux dans son objectif de resserrement des capacités de développement sur 2 zones principales à proximité du centre bourg. Elle note toutefois la présence de zones humides dans les secteurs concernés par le projet de carte communale qui nécessiteront, au stade des projets, une mise en œuvre des mesures d'évitement-réduction-compensation.

#### **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais**

Cet organisme précise que la Carte communale de Maransin est compatible avec le DOO du SCoT.

- Une urbanisation sur les continuités écologiques bien plus faible que ce que permet le document en vigueur
- Une urbanisation recentrée sur le bourg
- Une consommation d'espace NAF en forte diminution par rapport à la décennie précédente
- L'identification et la protection des cœurs de biodiversité
- La préservation des coupures d'urbanisation
- La réduction des conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat,

## 1.9 Les risques naturels et industriels

### Le risque inondation par débordement

Les choix de la commune permettent de réduire de façon significative la possible imperméabilisation des sols ainsi que les effets qu'ils peuvent générer sur les phénomènes de ruissellement et la réactivité des cours d'eau. Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport aux aléas d'inondation, et notamment sur des communes situées plus à l'aval de Maransin.

### Le risque inondation par remontée des nappes phréatiques

La mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport à l'aléa de remontées de nappes souterraines

### Retrait-gonflement des argiles

Les dispositions réglementaires qui incombent aux nouvelles constructions devront être respectées.

### Le risque feu de forêt

La carte communale révisée ne soumettra pas la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport à l'aléa feux de forêt, et plus largement le risque incendie. Elle rappelle l'importance du débroussaillage dans ces secteurs très forestiers

### Le risque lié aux nuisances et pollutions

Le zonage U proposé est bien plus réduit que le document actuellement en vigueur. Ce choix permet à la commune de Maransin d'offrir un accès facilité aux services, commerces et équipements, et davantage propices à des déplacements selon un mode « actif » (ex : marche, vélo...).

Par ailleurs, la carte communale tend à mieux intégrer les motifs naturels existants dans son développement. Par rapport au document en vigueur, elle profite davantage de leur rôle dans l'atténuation des nuisances sonores à l'échelle très locale.

Selon le rapport, les nouveaux quartiers connectés au tissu urbain existant, faciliteront les courts déplacements non véhiculés. Les nuisances sonores seront aussi maîtrisées.

Sur tous les thèmes précédemment évoqués, ainsi que ceux de l'énergie, des gaz à effet de serre et des risques technologiques, le rapport de présentation tient à énoncer que les incidences **négatives notables sont évaluées comme potentiellement faibles voire négligeables.**

## 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E24000033 / 33 du 19 avril 2024 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Daniel Leclerc en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### 2.2 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 4 juin au vendredi 5 juillet 2024, soit pendant 32 jours consécutifs.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté N° 2024-303 du 15 mai 2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

### 2.3 Rencontre avec l'autorité organisatrice / Maître d'ouvrage

Dès la réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, un contact a été pris avec Monsieur Benjamin MAUFRONT responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la

Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi qu'avec Monsieur Bernard BACCI maire de la commune de Maransin.

Une première réunion téléphonique avec Monsieur MAUFRONT a permis de valider la durée de l'enquête publique, le programme des permanences et d'aborder les mesures d'organisation et de publicité de l'enquête publique (projet d'arrêté, avis d'enquête - publicité dans deux journaux d'annonces légales, registres - constitution des dossiers "papier" - remontée des observations écrites).

Le 7 mai une rencontre a été organisée avec Madame Michelle AUTIER, 1<sup>ère</sup> adjointe de la commune, afin que le projet de révision de la carte communale me soit présenté.

Une visite des secteurs concernés a également été effectuée et tout particulièrement le site du bourg et celui du Gail est.

Le 16 mai, j'ai rencontré Monsieur MAUFRONT dans les locaux du service de l'urbanisme de la CALI, 33 avenue de la gare 33870 Vayres. Lors de cet entretien, j'ai paraphé les deux dossiers ainsi que les deux registres d'enquête.

## 2.4 Bilan de la concertation préalable

Les modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision de la carte communale sont reprises ci-après :

### Réunions de travail :

La commune de Maransin a organisé plusieurs réunions de travail sur l'élaboration de la carte communale avec les membres du conseil municipal et en présence du cabinet d'étude Métropolis. Ces réunions et discussions ont fait l'objet d'un compte rendu au conseil municipal versé aux procès-verbaux des conseils (soit les 11 septembre, 9 octobre, 13 novembre et 11 décembre 2020, les 15 janvier, 12 février, 12 mars, 10 mai, 9 juillet, 3 septembre, 8 octobre, 12 novembre et 3 décembre 2021 et les 14 janvier, 11 février, 11 mars, 16 mai, 12 septembre et 20 octobre 2022, soit au total 19 communications du groupe de travail).

### Divers ateliers :

Plusieurs ateliers se sont tenus :

- Le 24 septembre 2021 un atelier diagnostic socio-démographique et pédagogie préalable,
- Le 15 octobre 2021 un atelier diagnostic urbanisme,
- Le 5 novembre 2021 un atelier diagnostic environnement et réseaux,
- Le 26 novembre 2021, un atelier présentation du diagnostic et des enjeux aux personnes publiques associées.

### Réunions publiques :

Par ailleurs, 2 réunions publiques ont été organisées :

- Le 23 février 2022 pour présenter le cadre légal de la révision de la carte communale, quelques éléments clés du diagnostic, les paramètres à intégrer dans la révision de la carte communale.
- Le 15 septembre 2022 pour présenter le projet de carte communale révisée, rappel de quelques éléments de diagnostic, du processus de construction de la nouvelle carte communale.

La population a été tenue informée de cette réunion au travers des moyens de communication suivants : • Site internet de la mairie ([www.mairie-.fr](http://www.mairie-.fr)) • Affichette en mairie ; • Affichette à la pharmacie ; • Affichette à la maison de santé ; • Affichette à La Poste ; • Affichette à l'épicerie ; • Diffusion sur l'application Panneau Pocket - onglet Maransin • Diffusion de l'information via le journal Sud-Ouest. • Appel des personnes ayant manifesté un intérêt auprès de la commune.

### Réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) :

La commune de Maransin a organisé également des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) en date du :

- Le 26 août 2021 pour le lancement de la procédure de révision de la carte communale ;
- Le 26 novembre 2021 pour présenter le diagnostic ;
- Le 26 août 2022 pour présenter le projet de carte communale révisée.

A travers ces réunions, les PPA ont pu suivre l'avancée du projet de carte communale et transmettre leurs remarques et requêtes qui ont été intégrées dans le dossier actuel. Plusieurs courriers concernant la révision de

la carte communale étant arrivés en mairie avant le démarrage de la mission ils ont été pris en compte dans la réflexion conduite. Par ces courriers et ou demandes les auteurs sollicitaient l'inscription de leurs terrains actuellement en zone naturelle agricole ou forestière en zone urbanisable, soit que leurs terrains étaient en périphérie immédiate du bourg soit que ces terrains étaient selon leurs propriétaires en situation de « dent creuse ».

Monsieur le Maire lors de la séance du conseil municipal du 20 octobre 2022 a confirmé que la concertation s'est tenue de manière continue durant toute la révision de la carte communale via les modalités de concertation mais également en répondant aux interrogations des administrés. Les modalités de la concertation définies par la délibération de révision de la carte communale ont été mises en œuvre au cours de la démarche conformément aux principes de la délibération du 16 décembre 2020 :

- Affichage de la présente délibération pendant 1 mois au siège de La Cali et à la Mairie de Maransin
- Dossier disponible en Mairie (38 Le Bourg, 33230 Maransin) et au service urbanisme de La Cali (33 avenue de la Gare 33870 Vayres)
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Possibilité d'écrire au Maire (38 Le Bourg, 33230 Maransin) et au Président de La Cali (42 rue Jules Ferry 33502 Libourne).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je considère que la concertation a été réalisée en respectant l'Article L.103-2 du code de l'urbanisme (CU).

## 2.5 Mesures de publicité de l'enquête et information du public

### 2.5.1 Annonces légales

La publicité est encadrée par le Code de l'environnement (articles L123-10 et R 123-11). Le public a été légalement informé de l'enquête par la parution dans deux journaux de la presse quotidienne et régionale au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de l'enquête.

Les titres ainsi que les dates de parution sont repris ci-dessous :

Publication	Date du 1 <sup>er</sup> Avis	Date du 2 <sup>-ème</sup> Avis
Sud-Ouest	16 mai 2024	6 juin 2024
Le Résistant	16 mai 2024	6 juin 2024

### 2.5.2 Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération, l'avis d'enquête a été affiché au siège de la Communauté d'agglomération et en mairie de Maransin.

Les affiches respectaient le format A2 (42x59, 4 cm) et comportaient le titre "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R .123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. Elles ont été affichées dès le 17 mai, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

J'ai pu vérifier, lors des différentes permanences, que l'affichage avait bien été réalisé. Au global, ce sont quatorze affiches qui ont été apposées.



(Affichage situé au croisement de la RD 133 et la RD 120)



(Affichage arrêt de bus Mérigot)

### 2.5.3 Autres mesures supplémentaires

Le 15 mai, les avis ont été affichés à La Poste, à la pharmacie, et à l'épicerie. Ils ont par ailleurs été affichés en divers endroits « passants » sur la commune (Grugier et Beaucaillat notamment).

Les informations relatives à l'enquête ont également été diffusées :

- Sur le Panneau Pocket de la mairie,
- Par remise d'un flyer, reproduisant l'avis d'enquête, dans les boîtes aux lettres des administrés de la commune.

## 2.6 Modalités de consultation et mise à disposition du dossier d'enquête

### 2.6.1 Consultation du dossier d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête, aux jours et heures d'ouverture du siège de la communauté d'Agglomération 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE et en mairie de Maransin.

En supplément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique ont pu être examinés, de manière dématérialisée à tout moment au cours de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site de la CALI : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)

L'arrêté d'organisation de l'enquête, reprenait très précisément les heures d'ouverture et de fermeture de l'accès de l'adresse électronique dédiée à laquelle les observations pouvaient être adressées.

Un poste informatique, en accès libre, était mis à disposition de la population au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

### 2.6.2 Dépôt des contributions et observations

Concernant la recevabilité des observations et s'agissant des conditions de forme et de fond, les textes réglementaires ne posent aucune condition particulière. Même s'il est parfois recommandé pour certaines enquêtes (urbanisme, par exemple) et pour des raisons de suivi, que le déposant mentionne sa qualité, ses coordonnées, cette recommandation n'a aucun caractère obligatoire et la déposition peut être effectuée de manière totalement anonyme.

Les registres d'enquête un au siège de l'enquête et un en mairie de Maransin, à feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés par mes soins. Ils ont été ouverts par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération, puis clos par moi-même à l'issue de l'enquête.



Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne a donc pu présenter des observations, favorables ou non au projet et proposer des suggestions ou des modifications :

- Sur les registres ouverts à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Maransin,
- Par mail à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr),
- Par voie postale, avant la fin de l'enquête, à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE.

Les observations et les propositions reçues par courrier ont été annexées au registre du siège de l'enquête et tenues à la disposition du public.

### 2.6.3 La dématérialisation

La possibilité de participation du public par voie électronique est rendue obligatoire par courriel systématiquement et par registre dématérialisé éventuellement et un site internet unique doit contenir toutes les informations relatives à l'enquête. Ce sont les points essentiels de la dématérialisation.

La communauté d'Agglomération du Libournais n'a pas souhaité mettre un registre dématérialisé à la disposition de la population.

Malgré cela, la mise en application du Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets plans et programmes, a donc été respectée.

### 2.7 Réunion d'information et d'échange

Avant même que l'enquête ne débute et après s'en être entretenu avec l'autorité organisatrice, il n'a pas été décidé de prévoir de réunion publique au cours de l'enquête.

### 2.8 Permanences du commissaire enquêteur

S'agissant des permanences, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération et la mairie de Maransin, il a été décidé d'assurer quatre permanences dont une un samedi afin d'être au plus près des attentes de la population. Le programme repris ci-après a été appliqué :

- Mardi 4 juin de 9h à 12h
- Samedi 15 juin de 9h à 12h
- Vendredi 21 juin de 14h à 17h
- Vendredi 5 juillet de 14h à 17h.

J'ai tenu ces permanences à la mairie de Maransin ou un bureau était mis à ma disposition afin de recevoir le public dans d'excellentes conditions.

### 2.9 Formalités de clôture de l'enquête

Les dossiers respectifs et les registres ont donc été 32 jours à la disposition du public conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

La consultation du public a été assurée du lundi 4 juin à 9 heures au vendredi 5 juillet 2024 à 17 heures. Les registres déposés en mairie de Maransin et au siège de la communauté d'Agglomération ont été récupérés et clôturés le même jour.

Les dossiers, les registres d'enquête, le rapport ainsi que les conclusions et avis ont été remis le 2 août à Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération du Libournais.

Le rapport ainsi que les conclusions et avis ont été adressés le 2 août à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.



## 2.10 Synthèse du chapitre

Je souhaite souligner la bonne organisation de la Communauté d'Agglomération du Libournais (Maître d'ouvrage et Autorité organisatrice) mais également la collaboration de la commune de Maransin. La publicité, les affichages et informations du public, la mise à disposition des dossiers ainsi que le volet dématérialisé respectaient bien la procédure et le public a bénéficié d'une information appropriée. Les dispositions prescrites ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes et dans le respect des textes en vigueur. L'enquête s'est déroulée dans un climat bienveillant, sachant qu'aucun incident ne m'a été communiqué.

## 3 – RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 3.1 Bilan de l'enquête publique

Pendant cette enquête, j'ai assuré **4** permanences, **23** personnes ont été reçues et **19 observations ont été enregistrées**.

Dates	Lieux	Horaires	Nombre de personnes reçues
Le mardi 4 juin 2024	Mairie de Maransin	9h00 -12h00	1
Le samedi 15 juin 2024	Mairie de Maransin	9h00 -12h00	3
Le vendredi 21 juin 2024	Mairie de Maransin	14h00 -17h00	10
Le vendredi 5 juillet 2024	Mairie de Maransin	14h00 -17h00	9

### 3.2 Récapitulatif global des observations

#### Recensement global des observations

La CALI m'a confirmé que toutes les contributions reçues avant la fin de l'enquête m'avaient bien été adressées. Après avoir réceptionné les 2 registres papier, 19 observations ont été dénombrées et elles se répartissent de la manière suivante :

- 5 demandes de renseignements de manière orale,
- 1 courrier remis au commissaire enquêteur,
- 1 observation reçue par l'intermédiaire de la messagerie dédiée à l'enquête,
- 12 observations reprises dans les registres "papier".

#### Identification des observations

Toutes les observations, adressées par mail, transcrites dans les deux registres "papier", reçues par courrier ont été classifiées par le sigle désigné ci-dessous et par numéro d'ordre de réception :

- Par la lettre C (Courrier - ex C-001),
- Par la lettre E (Contribution e-mail - ex E-001),
- Par la lettre R pour une contribution issue d'un registre papier.

Les registres "papier", étaient identifiés soit par le nom de la communauté d'Agglomération (R-CA), soit par celui des trois premières lettres de la commune (R-MAR).

Identification du registre	Identification du registre
Communauté d'Agglomération	R-CA
Mairie de Maransin	R-MAR

L'identification des participants reprend celle consignée pour chaque intervenant dans les courriels, les registres papier, les courriers.

### 3.3 Traitement et analyse des observations

Compte tenu du nombre peu important d'observations, et pour une totale information **certaines d'entre elles sont retranscrites dans leur intégralité**. *Ces dernières sont reprises entre guillemets et en italique, et en leurs propres termes.*

Le thème principal abordé lors de cette enquête publique concerne des demandes de modification de zonage et tout particulièrement des demandes de mutation de zone N en zone U.

#### 3.3.1 Demandes de renseignements :

Nom de l'intervenant	Observation(s)/Demandes de renseignements	Commentaires du commissaire enquêteur
Le 15 juin 2024 Monsieur Hervé HEMON	Il est le petit-fils de Mr et Mme Bernard HEMON et dans le cadre d'une succession, il désirait connaître le zonage dans lequel se trouvait les parcelles AS 131 et BE 55.	Je lui ai présenté le plan de zonage et les deux parcelles figurent en zone N.
Le 21 juin 2024 Monsieur GODRIE LIONEL et Madame LANOË CECILE Lieu-dit Métairie de bas 33230 Maransin	Souhaitaient savoir en quelle zone était classée leurs parcelles (dont 109 ,148...)	Ces parcelles, dans la carte communale révisée, sont en zone N.
Le 21 juin 2024 Monsieur et Madame MAURY Paul et Véronique. 3 Lieu-dit MERIGOT 33230 MARANSIN	Désiraient avoir connaissance de la zone dans laquelle était classée la parcelle BD 218	La précision leur a été apportée – classement en zone N.
Le 21 juin 2024 Monsieur BON Michel 14 le Grand jard 33230 MARANSIN	Souhaitait connaître l'affectation de sa parcelle/des parcelles situées Lieudit le grand jard.	Le plan de zonage lui a été présenté et il s'avère que dans le projet elles sont classées en zone N.
Le 21 juin 2024 Monsieur FERREIRA Ludovic 8 Le Grand jard 33230 MARANSIN	Est venu consulter le plan de zonage.	N'ayant pas les références exactes de sa parcelle, doit repasser lors de la dernière permanence.

#### 3.3.2 Observation reçue par courrier :

**Obs C N°1 Monsieur Thierry DENOEL** (le courrier remis le 4 juin 2024 est annexé au procès-verbal de synthèse en PJN°1) :

Monsieur DENOEL me remet une copie du courrier adressé à la CALI en date du 30 mai 2024. Ce courrier a été reçu à la CALI avant le début de l'enquête mais remis également lors de la première permanence.

Par ce courrier, il demande que sa parcelle BE 262 qu'il considère comme dent creuse soit intégrée en zone U tout comme la partie supérieure de la parcelle BE 32. Ces parcelles sont actuellement classées en zone N. Il fait remarquer que ses parcelles ne sont pas concernées par des zones humides alors que certaines parcelles prévues en zone U sont identifiées en zone humide.

**Réponse de la collectivité :** *Il est rappelé que dans le cadre des contraintes pesant sur la révision de la carte communale, la commune de Maransin pourrait bénéficier d'une enveloppe d'environ 18.000 m2 dont près de 5.000m2 ont déjà été consommés, soit un solde de 13.000m2 à urbaniser pour les 10 années à venir.*

Enquête Publique E24000033 / 33, relative à la révision générale de la Carte Communale de la commune de Maransin.  
Christian Marchais commissaire enquêteur.

La superficie de la parcelle BE 262 est de 3.276 m<sup>2</sup>. La superficie de la parcelle B32 est de 14.055 m<sup>2</sup>.

La demande de Monsieur Denoël porte donc sur une superficie totale d'environ 17.331 m<sup>2</sup> à comparer à la superficie de 13.000 m<sup>2</sup> rappelée ci-avant.

Si la parcelle BE 262 peut effectivement être considérée comme une « dent-creuse » car elle est entourée de constructions existantes sur deux de ses mitoyennetés, ce n'est pas le cas de la parcelle BE 32.

S'il est vrai que les zones humides pourraient venir impacter le projet de développement communal, ce qui pourrait amener à revoir le périmètre d'extension communal, notamment au sud-ouest de l'Eglise, une étude complémentaire (société Artifex) a été réalisée de laquelle il ressort que la surface de zones humides identifiées par les deux critères au sein du site d'étude et de son aire d'étude immédiate est d'environ de 1,42 ha sur un total de 2,81 ha.

Sous réserve que le projet communal soit réellement impacté par l'existence de cette zone humide et sous réserve que la parcelle BE 262 ne soit pas classée en zone humide, l'urbanisation partielle de la parcelle BE 262 pourrait palier partiellement le retrait de constructibilité sur d'autres secteurs de la commune en raison du caractère humide des sols.

**Avis technique préalable favorable sur une partie de la parcelle BE 262.**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

La Loi climat et résilience dont l'un des objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » a été adoptée le 20 juillet 2021 par le Parlement, promulguée et publiée au journal officiel le 24 août 2021.

Afin de respecter la loi climat et résilience la demande concernant la parcelle B32 de plus de 14000m<sup>2</sup> ne peut être envisagée.

La proposition de la collectivité concernant une partie de la parcelle BE 262 me semble harmonieuse.

### 3.3.3 Observations transcrites sur le registre

**Obs N°1 R-MAR Madame Marie Claire BATARD**

- 1) "J'ai lu que la commune donnait la priorité à l'agriculture. C'est bien à condition d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole (type hangars,...)
- 2) L'agriculture est en perte de vitesse actuellement, elle n'est plus rentable et il n'y a pas de jeunes qui s'installent dans notre région. Les agriculteurs de notre commune sont prêts à prendre leur retraite. Que vont devenir leurs terrains ? Je pense qu'il faudrait réfléchir à des possibilités de reconversion des terres, notamment avec le photovoltaïque, les éoliennes...
- 3) La commune manque d'aménagements sécurisés des routes pour les piétons et vélos".

**Réponse de la collectivité :**

1) Les constructions agricoles sont autorisées en zone N de la Carte Communale.

2) Les difficultés rencontrées par une filière agricole durant une période donnée n'enlèvent pas pour autant la valeur agronomique des sols pour d'autres types de filières agricoles. En soit, cela ne peut justifier de revoir le caractère agricole des sols en l'absence de projets concrets.

En tout état de cause, dans le cadre de l'élaboration du PLUI et de son volet PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables, la communauté d'agglomération du Libournais s'est positionnée, à travers la volonté intercommunale, contre le déploiement de mats de production d'énergie éolienne sur la partie nord de La Cal, en priorisant les espaces déjà artificialisés ou dégradés (friches industrielles ou commerciales, toitures existantes, ombrières...), mais sans exclure telle ou telle solution technique (sur plan d'eau comme à Les Peintures). En milieu rural, la recherche d'une bonne acceptabilité citoyenne des projets devra être visée.

3) C'est ce qui justifie en grande partie la révision de la Carte Communale. Le nouveau document d'urbanisme vise ainsi à privilégier les zones urbaines dans les secteurs où la sécurisation des usagers sera possible.

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Je prends acte de cette réponse. Le développement urbain sur le centre bourg permettra sans aucun doute d'améliorer la sécurité des riverains.

**Obs N°2 R-MAR Madame Liliane GUDET-BERBIALE**

*"Je sollicite les services de l'urbanisme de la CALI afin que ma parcelle N°176 située à 3 Le GAIL à Maransin soit classée en zone constructible afin d'y construire une maison.*

*Par ailleurs, les parcelles jouxtant la mienne sont devenues constructibles ces dernières années. L'entrée ou sortie est déjà existante sur la route départementale. Il n'y aura donc aucune modification à apporter."*

**Réponse de la collectivité :**

*Il est rappelé que dans le cadre des contraintes pesant sur la révision de la carte communale, la commune de Maransin pourrait bénéficier d'une enveloppe d'environ 13.000 m<sup>2</sup> à urbaniser pour les 10 années à venir.*

*La superficie de la parcelle BH 176 est de 7.437 m<sup>2</sup>. Cette superficie est à comparer à la superficie totale de 13.000 m<sup>2</sup> rappelée ci-avant.*

*Au mieux de notre connaissance La parcelle n°176 ne dispose pas d'une entrée ou d'une sortie sur la route départementale qui aurait été autorisée par les services compétents. En disposerait-elle, cette parcelle ne constitue pas une « dent creuse » et se situe en extension d'urbanisation d'une partie excentrée du bourg. Le projet communal vise justement à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg.*

**Avis technique préalable défavorable.**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

La demande de Madame GUDET-BERBIALE est légitime. Toutefois dans le cadre de la loi climat et résilience, dont l'un des objectifs majeurs est de diviser par deux l'artificialisation des sols, c'est à dire l'étalement urbain, par rapport à 2010, pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » cette demande ne peut être validée.

**Obs N°3 R-MAR Monsieur Jean François DUMONT**

*"Propriétaire des parcelles cadastrées lieudit Beaucaillat section BE N° 77-281- 278, contenance 5622m<sup>2</sup>.*

*Ces parcelles jusqu'à présent constructibles, je sollicite les services de l'urbanisme de la CALI afin qu'elles le demeurent. Ces parcelles peuvent être estimées comme "dent creuse". En effet il y a des constructions en amont et en aval de mes parcelles."*

**Réponse de la collectivité :**

*Il est rappelé que dans le cadre des contraintes pesant sur la révision de la carte communale, la commune de Maransin pourrait bénéficier d'une enveloppe d'environ 13.000 m<sup>2</sup> à urbaniser pour les 10 années à venir.*

*La superficie de la parcelle BE 77 est de 492 m<sup>2</sup>, celle de la parcelle BE 281 est de 855 m<sup>2</sup> et celle de la parcelle BE 278 est de 4.275 m<sup>2</sup>.*

*La demande de Monsieur Dumont porte donc sur une superficie totale de 5.622 m<sup>2</sup> à comparer à la superficie de 13.000 m<sup>2</sup> rappelée ci-avant.*

*Il est à préciser que la parcelle 77 est constituée d'une ruine et l'ensemble du foncier demandé constitue de fait une coupure d'urbanisation au caractère humide de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la desserte via la voie communale paraît difficile au regard d'une emprise publique limitée sur ce secteur de la commune.*

*Le projet communal vise justement à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg pour améliorer les logiques de desserte sécurisée. Cela a conduit au choix de ne plus mettre en zone urbaine les villages de Beaucaillat et de Grugier Une réponse favorable à cette demande remettrait en cause le choix stratégique de la commune d'apporter le maximum de services aux nouveaux habitants de manière sécurisée et donc d'éviter autant que possible les déplacements malgré le caractère rural de la commune et conduirait dans un souci d'équité à accepter d'autres demandes dans d'autres secteurs de la commune et donc à ne plus maîtriser la stratégie de développement portée par la commune.*

**Avis technique préalable défavorable.**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

En effet, afin de répondre à l'objectif final de zéro artificialisation nette d'ici à 2050, la commune doit s'engager vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie à venir. D'autre par la collectivité a remis en cause l'opportunité de poursuivre le développement communal sur les secteurs de Grugier et Beaucaillat. La réponse apportée est acceptable.

**Obs N°4 R-MAR Monsieur James SEYNAT** (maire honoraire de Maransin)

Monsieur James SEYNAT s'étonne qu'une parcelle appartenant à la commune sur le secteur de Beaucaillat ne soit pas retenue en zone constructible.

Il se demande s'il s'agit d'un oubli ou d'un abandon. En effet, la vente en plusieurs lots aurait, selon lui, permis de conforter le budget municipal.

Il regrette que le travail effectué pendant 25 ans soit effacé en 1 jour. Il considère que d'autres zones proposées sont dans des lieux plus humides que ce secteur "abandonné" de Beaucaillat.

Il demande de revoir ce cas avantageux pour la commune.

**Réponse de la collectivité :**

*Nous renvoyons à la lecture du rapport de présentation du projet de révision de la Carte Communale qui explique les raisons qui amènent la commune à revoir fondamentalement le projet communal ancien.*

*La révision de la Carte Communale doit s'inscrire dans un nouveau cadre réglementaire, plus contraignant.*

*Indépendamment de ces éléments de réponse, il convient de constater que les terrains auxquels Monsieur Seynat fait référence sont en quasi-totalité situés en zone humide.*

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Je prends acte des réponses de la commune et ne porterai pas de commentaire sur les jugements de la précédente municipalité.

**Obs N°5 R-MAR Madame Nathalie AUDUBERTEAU**

Madame Auduberteau me remet un courrier enregistré sous l'observation N°5 (ce courrier est joint au procès-verbal de synthèse en PJ N°2).

*"La commune de Maransin est en révision PLU. Je vous adresse ce courrier afin de demander que ma parcelle N° BE 260 très proche du bourg et de zones déjà urbanisées soit basculée en terrain constructible. J'ai déjà envoyé au maire une lettre recommandée avec accusé de réception le 13 octobre 2020 lui signifiant ma demande. La vigne a été arrachée en mars 2021. J'ai assisté à une réunion d'information organisée par la commune pour la révision du PLU. Je pense que ma parcelle requière toutes les conditions : proche du bourg, accès eau-électricité, déjà desservie par une route et un chemin rural et en zone non inondable. Si ce n'est pas le cas je souhaiterais avoir par écrit les raisons du refus."*

**Réponse de la collectivité :**

*Il est rappelé que dans le cadre des contraintes pesant sur la révision de la carte communale, la commune de Maransin pourrait bénéficier d'une enveloppe d'environ 13.000 m<sup>2</sup> à urbaniser pour les 10 années à venir.*

*La superficie de la parcelle BE 260 est de 14.544m<sup>2</sup> à comparer à la superficie de 13.000 m<sup>2</sup> rappelée ci-avant.*

*Le projet communal vise justement à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg pour améliorer les logiques de desserte sécurisée. Autoriser une urbanisation supplémentaire sur cette parcelle de plus de 14.000 m<sup>2</sup> reviendrait à remettre en cause le projet communal qui vise à concentrer l'urbanisation autour du bourg, sur la rive nord de la RD22. Il s'agit d'apporter le maximum de services aux nouveaux habitants de manière sécurisée et donc d'éviter autant que possible d'amener trop d'habitants à traverser la RD22.*

*Si le positionnement géographique de cette parcelle peut légitimer la demande, en revanche, au regard de sa surface et de son positionnement, une définition en zone urbaine entraînerait pour la commune de revoir sa stratégie d'aménagement et des investissements importants de sécurisation. Ce qui n'est pas envisagé à ce jour.*

**Avis technique préalable défavorable.**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :** Compte tenu des contraintes imposées par la loi climat et résilience, l'explication de la collectivité est bien évidemment acceptable.

**Obs N°6 R-MAR Monsieur Éric Sicot**

14 Le Bourg 33230 Maransin

*"Je me pose la question concernant les parcelles 169-170-204 qui sont classées en zone humide et donc protégées. Au regard de la nouvelle carte ces dernières passeraient en zone constructible. Sur quels critères vous êtes-vous appuyé pour ce changement de nature ?*

*Il me semble qu'il y a de nombreuses parcelles en périphérie de zones déjà artificialisées qui mériteraient de passer constructibles et ce sans détruire des zones humides importantes à notre écosystème."*

**Réponse de la collectivité :**

*Des investigations complémentaires ont en effet été réalisées desquelles il ressort que la surface de zones humides identifiées par les deux critères au sein du site d'étude et de son aire d'étude immédiate est d'environ 1,42 ha sur un total de 2,81 ha.*

*La Carte Communale devra intégrer un périmètre de zone U ajusté, en tant que de besoin, pour éviter dans toute la mesure du possible d'impacter les zones humides identifiées. L'objectif est bien d'éviter de détruire les zones humides identifiées ou à défaut de réduire les impacts sur des zones humides.*

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Les inquiétudes concernant les zones humides méritent d'être interprétées. Je note avec satisfaction l'engagement de la collectivité afin d'ajuster le zonage U sur les parcelles concernées.

**Obs N°7 R-MAR Docteur Hugues MORAUD**

Le Dr MORAUD, afin de pérenniser l'attractivité de la commune, estime qu'il serait judicieux de réserver des terrains constructibles qui aient une visibilité commerciale. Il estime que :

- Le découpage actuel favorise le "repli sur soi" et ne privilégie aucune perspective dans le futur,
- Le développement des commerces et services passent par la création d'une zone commerciale rurale en accès direct sur la D22,
- Les parcelles "hautes" doivent être constructibles et réservées pour pérenniser les offres de service, à savoir les parcelles 260-262.

Plutôt que de développer le nord de la commune il serait plus judicieux de développer le sud et donc inclure les parcelles 20-21-22-23-24-226-228-261-29-30-31-32.

**Réponse de la collectivité :**

*Monsieur Moreau propose de rendre constructibles les parcelles BE 260-262. BE 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 228 et 261 soit au total 7,11 ha.*

*Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha ci-avant rappelée.*

*Le projet communal vise justement à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg pour améliorer les logiques de desserte sécurisée.*

*Il s'agit d'apporter le maximum de services aux nouveaux habitants de manière sécurisée et donc d'éviter autant que possible d'amener des d'habitants à traverser la RD22.*

*Il est par ailleurs rappelé que le projet communal doit être compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Calé en ce qui concerne le nombre de logements à mettre sur le marché dans les toutes prochaines années. La Carte Communale ne peut donc déployer une offre foncière surévaluée en matière de terrains constructibles.*

**Avis technique préalable défavorable, hormis pour la parcelle 262 (partiellement).**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :** j'ai le sentiment que les réponses fournies sont cohérentes et satisfaisantes et respectent bien l'esprit de la loi climat et résilience. L'offre foncière doit bien évidemment être maîtrisée.



**Obs N°8 R-MAR Madame Eliette PETITJEAN DECELIS**

Madame PETITJEAN DECELIS, propriétaire des parcelles 274,275,276,277,278,279,280,281,398, sollicite La CALI afin que ses parcelles **280, 398** dans le prolongement de la 280 et **274** dans le prolongement de la 280 soient constructibles.

**Réponse de la collectivité :**

*Madame Petitjean-Decelis propose de rendre constructible les parcelles AS 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, et 398 soit pour l'ensemble de ces parcelles une superficie de 3,49 ha.*

*Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha pour l'ensemble de la commune et pour les 10 années à venir ci-avant rappelée.*

*La demande concerne des parcelles situées en périphérie Est de Grugier. Il a été fait le choix de ne pas accroître le caractère constructible de ce village en réponse à la dangerosité de la circulation qui s'y est intensifiée ces dernières années. Cela est notamment indiqué en page 235 du rapport de présentation.*

*Le projet communal visant à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg pour améliorer les logiques de desserte sécurisée il n'est pas possible d'accéder à la demande de Madame Madame Petitjean-Decelis.*

**Avis technique préalable défavorable****Commentaire du Commissaire enquêteur :**

La communauté d'Agglomération et la commune de Maransin souhaitent limiter la consommation d'espaces en évitant les extensions urbaines dans les hameaux et en concentrant la constructibilité dans le bourg. Ces ambitions correspondent aux obligations et peuvent être entérinées.

**Obs N°9 R-MAR Monsieur et Madame Jacques MOINE**

Mr et Mme MOINE propriétaires des parcelles N°36-169-176 section BC, sollicitent la Cali afin que dans la nouvelle carte communale elles soient reprises en zone U.

**Réponse de la collectivité :**

*Monsieur et Madame Moine sollicitent la reprise en zone constructible de leurs terrains cadastrés BC 36, 169 et 176, soit pour l'ensemble de ces parcelles une superficie de 4.507 m<sup>2</sup>.*

*Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha pour l'ensemble de la commune et pour les 10 années à venir ci-avant rappelée.*

*Le projet communal vise à rapprocher le plus possible l'urbanisation future des espaces plus denses et plus proche de la zone agglomérée du bourg pour améliorer les logiques de desserte sécurisée.*

*Cela a conduit au choix de ne plus mettre en zone urbaine les villages de Beaucaillat et de Grugier. Une réponse favorable à cette demande remettrait en cause le choix stratégique de la commune d'apporter le maximum de services aux nouveaux habitants de manière sécurisée et donc d'éviter autant que possible les déplacements malgré le caractère rural de la commune.*

*Accéder favorablement à cette demande reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, dans d'autres secteurs de la commune et donc à ne plus maîtriser la stratégie de développement portée par la commune.*

*Il est par ailleurs rappelé que le projet communal doit être compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Cali en ce qui concerne le nombre de logements à mettre sur le marché dans les toutes prochaines années. La Carte Communale ne peut donc déployer une offre foncière surévaluée en matière de terrains constructibles.*

**Avis technique préalable défavorable****Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Voir avis précédent (Obs N°8)

**Obs N°10 R-MAR Monsieur BESCON Robert et Madame DUPUY Marie Claire – 2 Le Charreau 33230 Maransin**

Propriétaires des parcelles N° 183,184,208, section BC, ils sollicitent les services de l'urbanisme et les élus de Maransin afin qu'elles soient incorporées en zone constructible dans la nouvelle carte communale révisée.

**Réponse de la collectivité :**

*Monsieur Bescon et Madame Dupuy sollicitent l'incorporation en zone constructible de leurs terrains cadastrés BC 183, 184 et 208 soit pour l'ensemble de ces parcelles une superficie de 4.960 m<sup>2</sup>.*

*Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha pour l'ensemble de la commune et pour les 10 années à venir ci-avant rappelée.*

*Les arguments sont les mêmes que pour l'observation précédente. Il peut toutefois être indiqué que les parcelles évoquées sont déjà bâties. La zone N de la Carte Communale permettra de gérer les constructions existantes, notamment en autorisant les extensions, annexes et piscines.*

**Avis technique préalable défavorable**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

La communauté d'Agglomération et la commune de Maransin souhaitent limiter la consommation d'espaces en évitant les extensions urbaines dans les hameaux et en concentrant la constructibilité dans le bourg. Ces ambitions coïncident avec les obligations légales et peuvent être approuvées.

**Obs N°11 R-MAR Monsieur et Madame BERNESCUT Bernard et Annie**

Mr et Mme Bernescut sont propriétaires des parcelles 27-380-384-386-388, incluses selon eux entre des maisons et à proximité de la canalisation d'eau et de la ligne électrique, souhaitent que leurs parcelles soient classées en zone à urbaniser. Elles n'ont plus aucune vocation agricole et leurs filles souhaiteraient bénéficier d'une autorisation de faire construire.

**Réponse de la collectivité :**

*Monsieur et Madame Bernescut souhaitent le classement en zone constructible de leurs terrains cadastrés AB 27, 380, 384, 386 et 388 soit pour l'ensemble de ces parcelles une superficie de 16.616 m<sup>2</sup>.*

*Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha pour l'ensemble de la commune et pour les 10 années à venir ci-avant rappelée.*

*Toutes ces parcelles sont situées sur des espaces, certes ayant connu l'implantation ancienne de constructions et de manière diffuse, mais également de manière éloignée du centre-bourg.*

*Par ailleurs, aucun des secteurs concernés ne répondent aux critères du SCoT du Grand Libournais permettant d'identifier des espaces agglomérés (page 225 du rapport de présentation).*

*Accéder favorablement à cette demande reviendrait à accepter d'autres demandes, tout aussi légitimes, dans d'autres secteurs de la commune et donc à ne plus maîtriser la stratégie de développement portée par la commune.*

*La présence des réseaux ne peut à elle seule justifier de la mise en constructibilité des terrains.*

**Avis technique préalable défavorable**

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Voir réponses apportées aux observations N° 8, 9 et 10.

**Obs N°12 R-MAR Monsieur et Madame CHEVRIER Patrick**

Mr et Mme Chevrier désirent que leurs parcelles BA 363, 365, 367, 368,369 soient reconnues en zone à bâtir sur une profondeur d'une quarantaine de mètres.

**Réponse de la collectivité :**

*Monsieur et Madame Chevrier désirent que ces parcelles soient reconnues en zone constructibles, soit pour l'ensemble de ces parcelles une superficie de 30.348 m<sup>2</sup>.*

Cette superficie est à comparer à celle de 1,3 ha pour l'ensemble de la commune et pour les 10 années à venir ci-avant rappelée.

Pour les parcelles 369, 365, 368 et 367, accéder favorablement à cette demande reviendrait à poursuivre le développement linéaire le long de la route départementale RD22, ce qui n'est pas concevable dans une logique de rationalisation et de mutualisation des réseaux. Il convient par ailleurs pour des raisons de sécurité de limiter la multiplication des accès individuels sur la route départementale.

Pour la parcelle 363, qui pourrait être intégré dans un espace déjà urbanisé, un arbitrage mériterait d'être posé au regard notamment des surfaces qui pourraient être supprimées au niveau du centre-bourg en raison du caractère humide des terrains. Cette parcelle pourrait constituer un potentiel pour 2 maisons avec l'idée d'une mutualisation de l'accès à opérer en s'appuyant sur la construction existante sur la parcelle 362.

Sous réserve que le projet communal soit réellement impacté par l'existence de cette zone humide et sous réserve que la parcelle 363, ne soit pas classée en zone humide, l'urbanisation de la parcelle 363 pourrait palier partiellement le retrait de constructibilité sur d'autres secteurs de la commune en raison du caractère humide des sols"

#### **Avis technique préalable favorable pour la parcelle 363**

##### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

L'explication de la collectivité est bien évidemment approuvable. S'agissant de la parcelle 363, la proposition d'une mutualisation d'accès semble appropriée. Cette analyse mérite d'être approfondie. Avis favorable.

### **3.3.4 Observation reçue sur la messagerie dédiée à l'enquête publique**

#### **Observation E-001 reçue le 5 juillet à 14h43**

**À :** Enquête publique <enquetepublique@lacali.fr>

**Objet :** courrier à l'attention du commissaire enquêteur pour le projet de révision de la carte communale de MARANSIN

Monsieur François Chappé, chef de projet Energies Renouvelables pour la société ADEN, bureau d'étude spécialisé dans l'aménagement des ENR sur le territoire français en partenariat avec notre partenaire énergétique Kallista Energy, souhaite déclarer qu'il est actuellement en train de développer un projet agrivoltaïque sur la commune de Maransin. En effet depuis mars 2022 il étudie la possibilité de réaliser une centrale agrivoltaïque sur des terres agricoles.

Les parcelles concernées sont les suivantes : AZ 149, AZ 146, AZ 59, AZ 95, AZ 103, AZ 102.

#### **Réponse de la collectivité :**

Il est pris note de cette observation qui ne paraît pas poser de problème dans l'hypothèse où il s'agit bien d'un projet agrivoltaïque se situant sur une zone N de la Carte Communale et A du futur PLUi.

Il revient au porteur de projet de mener toutes les études nécessaires à la réalisation de son projet.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Je prends note de la réponse de la commune.

### **3.3.5 Interrogations de la MRAe et des PPA**

#### **1) Choix des zones ouvertes à l'urbanisation**

La MRAe ainsi que des personnes publiques associées attirent l'attention de la collectivité sur les zones U envisagées et mettent en exergue certains points de vigilance et tout particulièrement :

- L'inclusion dans la zone urbaine U des sites du « Gail Est » et du « Bourg », bien que concentrés autour du bourg, compte tenu de leurs fonctions de **réservoirs biologiques** (réservoirs de biodiversité caractérisés notamment par des habitats humides).

La MRAe estime nécessaire :

- D'analyser les alternatives d'urbanisation et les incidences qui en découlent.

Le Service Accompagnement Territorial - Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde

Estime qu'une délimitation plus précise des zones humides mériterait d'être affinée et permettrait peut-être d'éviter une atteinte à ces zones.

La CDPENAF

Elle note la présence de zones humides dans les secteurs concernés par le projet de carte communale qui nécessiteront, au stade des projets, une mise en œuvre des mesures d'évitement-réduction-compensation.

Des alternatives d'urbanisation permettant d'éviter ces secteurs à enjeux peuvent-elles être envisagées ?  
Dans le cas contraire quelles en sont les raisons ?

#### **Réponse de la collectivité :**

*Il est précisé que la commune de Maransin, à l'appui de ces observations, a mandaté un autre bureau d'études en environnement pour affiner la délimitation des zones humides (cabinet Artifex rapport rendu le 4 avril 2024).*

*Il ressort des conclusions de cette étude (page 21) :*

- *une absence d'habitats caractéristiques de zones humides ;*
- *La présence de sols hydromorphes caractéristiques de zones humides.*

*Sur la base de ces nouvelles expertises techniques, une précision et réduction des zones urbaines de la Carte Communale seraient à envisager. Il s'agit d'éviter les impacts possibles avec les zones humides.*

*Ce point justifie la porte ouverte, raisonnablement, à des alternatives de nouveaux terrains qui resteraient compatibles avec le projet communal de concentrer l'urbanisation future autour du bourg.*

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

J'attire simplement l'attention de la collectivité sur la potentielle zone humide car cette remarque a été confortée par des administrés qui sont aussi perplexes sur les zones retenues.

Je souligne la volonté de la commune de Maransin qui souhaite affiner la délimitation des zones humides. Une délimitation plus précise semble donc indispensable.

### **3.3.6 Questions du commissaire enquêteur**

#### **1 - Ressources en eau :**

Même si le rapport de présentation indique que la ressource en eau est compatible avec l'évolution démographique envisagée, le Service Accompagnement Territorial - Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde, estime que selon la réponse apportée, **la suffisance de la ressource en eau n'est pas démontrée** de manière globale. Les éléments du dossier ne permettent pas de s'assurer que la ressource en eau sera suffisante au regard des potentiels d'accueil prévus par le SCoT sur les 14 communes couvertes par le syndicat.

#### **Réponse de la collectivité**

*Sur la ressource en eau potable, les données plus récentes du niveau de prélèvement d'eau potable (année 2023) sont plus favorables au développement des communes. Les nouveaux chiffres pourront être indiqués lors de la finalisation du dossier.*

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Je prends acte de la réponse apportée sur ce sujet. Il sera néanmoins nécessaire d'actualiser le dossier avec les nouveaux chiffres 2023.

#### **2 - Consommation d'espace :**

Selon le rapport de présentation, **entre 1,75 et 8 hectares** ont été consommés entre **2009 et 2021**.

Il résulte de ces analyses qu'au cours des 10 dernières années, **2,41 hectares** ont été urbanisés, **dont 1,75 hectares** d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Pour information :**

Une autre étude (Source Mon diagnostic artificialisation) indique que sur la période, de **2011 à 2022**, la consommation d'espaces s'est élevée à **5.01 hectares**. Selon cette étude **la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 3.15 hectares environ**.

Compte tenu des écarts importants entre les différentes statistiques, les chiffres sont-ils en cohérence avec la trame du PLUi en cours d'élaboration ?

**Réponse de la collectivité :**

*Il y a bien une cohérence de fond entre le travail mené sur la Carte Communale et la déclinaison en cours du PLUi-HD de la Cali. Ainsi, l'objectif est de reconduire les choix de la commune de Maransin exprimés dans la Carte Communale, au sein du futur PLUi avec l'avantage de bénéficier d'outils règlementaires plus précis pour appuyer le projet communal.*

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

Pris note.

### 3 - Logements vacants

La MRAe recommande de déduire les logements vacants mobilisables (parmi les 26 identifiés) afin de déterminer les logements supplémentaires à construire et de présenter la méthode retenue pour évaluer le nombre de logements réalisables en « intensification urbaine ».

Selon les élus, le nombre de logements vacants, repris dans le rapport, ne semble pas cohérent et répondre à la réalité.

Ces chiffres peuvent-ils être actualisés afin de déterminer avec plus de précision le nombre de logements à construire ?

**Réponse de la collectivité :**

*Comme indiqué page 25 du rapport de présentation, l'identification du nombre de logements vacants a été affinée grâce au travail des élus. La part de logements vacants est donc non significative à l'échelle du parc de logements (2,36). A ce titre, il nous paraît peu opportun de faire peser de déduire la vacance résiduelle du nombre de logements à mettre sur le marché car il s'agit souvent d'une vacance « lourde » avec des logements qui ne peuvent pas être remis sur le marché rapidement sans un travail de rénovation important.*

**Commentaire du Commissaire enquêteur :**

La réponse apportée est précise et ne nécessite pas d'observation de ma part.

### 3.4 Notification des observations par procès-verbal de synthèse

Conformément aux nouvelles dispositions des articles R123-18 alinéa 2 et R123-19 alinéas 1 et 2 du Code de l'environnement, il a été procédé après la clôture du registre, aux formalités suivantes :

Les observations écrites ou orales qui ont été présentées pendant l'enquête publique font l'objet du procès-verbal repris en annexe 1.

Le procès-verbal de synthèse a été réalisé et remis à Monsieur Benjamin MAUFRONT responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 9 juillet 2024.

En application des dispositions précitées, la CALI a été invitée à produire dans un délai de quinze jours à compter de la remise du présent procès-verbal, un mémoire en réponse aux observations ci-dessus rappelées.

### 3.5 Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Les réponses de la collectivité me sont parvenues le 17 juillet 2024.

### 3.6 Synthèse du chapitre :



Commentaire du Commissaire-enquêteur :

En résumé dix-neuf demandes d'informations/observations ont été exprimées.

Les thèmes principaux abordés lors de cette enquête publique concernent des demandes de modification de zonage et tout particulièrement des demandes de mutation de zone N en zone U.

Quelques intervenants s'interrogent également sur le classement, dans la nouvelle carte communale révisée, de certaines zones humides en zones constructibles. Suite aux études complémentaires réalisées, la collectivité précise que : *"La Carte Communale devra intégrer un périmètre de zone U ajusté, en tant que de besoin, pour éviter dans toute la mesure du possible d'impacter les zones humides identifiées. L'objectif est bien d'éviter de détruire les zones humides identifiées ou à défaut de réduire les impacts sur des zones humides."*

Fait à ARTIGUES Près Bordeaux le 2 août 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Christian Marchais', written over a light blue horizontal line.

Christian Marchais