

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



Seconde partie

CONCLUSIONS MOTIVÉES - AVIS

Du commissaire enquêteur

A) Le PROJET

1) 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 ;
- Garantir un développement urbain maîtrisé tout en respectant les spécificités paysagères et culturelles de la commune ;
- Assurer l'accueil des résidents en respectant les 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.

L'Autorité organisatrice

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".

2) Rappel de la procédure

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 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.
- 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.

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.

Concertation préalable

Lors de la séance du conseil municipal du 20 octobre 2022, Monsieur le maire de Maransin 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.

3) Le dossier soumis à l'enquête

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 :

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

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. 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, (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.

2) Les documents graphiques (Zonage)

3) Les annexes : Servitudes d'Utilité Publique – Assainissement – Défense incendie – Aléas - Réseau électrique.

4) Le Bilan de la concertation.

5) Le diagnostic zone humide.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'estime que le dossier soumis à l'enquête publique et porté à la connaissance de la population est conforme aux règles en vigueur. Il comprend toutes les pièces exigées et il est accompagné par de nombreux documents permettant une bonne compréhension.

4) Le Projet (enjeux, orientations, ambitions en termes de consommation d'espaces)

Les enjeux

Lutte contre l'étalement urbain

Afin de répondre à l'objectif de limitation de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du SRADDET, les élus de Maransin ont fait le choix de **recentrer le potentiel de développement urbain dans et autour du centre-bourg** afin de :

- Renforcer la centralité du bourg de Maransin.
- 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.

La collectivité s'est également fixée des objectifs afin d'opter pour un développement urbain raisonné en conformité avec les dispositions législatives qui encouragent une modération de la consommation d'espace.

Les secteurs de développement en extension sont donc situés en continuité avec la zone urbaine et proportionnés à l'armature territoriale.

Les orientations et ambitions du projet

Consommation d'espaces

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.

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

Cela pourrait se traduire par une augmentation de **114 habitants complémentaires**.

Selon le rapport de présentation, entre **1,75 et 8 hectares** auraient été consommés entre 2009 et 2021 selon le croisement de deux bases de calculs.

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

	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)

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

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**.

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

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.

Bilan de la consommation d'espace

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.

Ce Projet 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%
Total général	2969,91	100,00%

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

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.**

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les anciens documents d'urbanisme ouvraient de très larges perspectives de construction. Je remarque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

J'estime que la carte communale révisée répond aux besoins actuels et futurs de la population tout en préservant la qualité de vie, la nature.

Le contrôle de la consommation d'espace est donc un élément majeur de cette révision. Cet exercice délicat qui nécessite de trouver une pondération entre la consommation de l'espace et sa préservation, peut créer des insatisfactions à titre individuel et c'est la raison pour laquelle le public venu consulter le dossier éprouve des difficultés, compréhensibles, à admettre la diminution des zones constructibles.

Pour autant, le projet se révèle équilibré, mesuré et en phase avec les politiques d'aménagements actuelles.

Zonage

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 ».
- 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) Le déroulement de l'enquête

La publicité

Le public a été légalement informé de l'enquête, conformément au code de l'environnement (articles L123-10 et R 123-11), 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.

L'information de la population a été aussi effectuée au travers de l'affichage dès le 17 mai 2024.

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 du Libournais, l'avis d'enquête a été affiché, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, et ce sont 14 affiches qui ont été apposées sur des endroits stratégiques de la commune.

Des informations relatives à l'enquête ont été diffusées sur le Panneau Pocket de la mairie de Maransin et des flyers ont été distribués dans toutes les boîtes aux lettres des administrés de la commune.

Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu quatre permanences, reprises ci-après, à la mairie de Maransin ou un bureau était mis à ma disposition afin de recevoir le public dans des conditions satisfaisantes

- 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.

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 de la mairie de Maransin mais également au siège de la Communauté d'agglomération.

En supplément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique ont pu être examinées, 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

Un poste informatique, en accès libre, était mis à disposition de la population au siège de la Cali.

Dépôt des contributions et observations

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne a 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, et de la Communauté d'Agglomération,
- Par mail à l'adresse suivante : 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.

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.

Commentaires du commissaire enquêteur

La publicité, les affichages et informations du public, la mise à disposition des dossiers, respectaient bien la procédure et le public a bénéficié d'un écho approprié.

Les dispositions prescrites ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes. Les obligations légales ont été accomplies 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.

Bilan et analyse des observations

Quatre permanences ont été assurées, **23 personnes ont été reçues** et après avoir réceptionné les 2 registres, **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'.

Si la mobilisation du public, lors de cette enquête, a été peu importante, cela ne remet absolument pas en cause l'information de la population ni la publicité effectuée comme repris précédemment.

Analyse des observations

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le public s'est manifesté pour faire valoir ses intérêts particuliers, notamment pour rendre son/ses terrain(s) constructible(s).

Toutefois, les **deux thèmes** principaux abordés lors de cette enquête publique concernent :

1) Des demandes de modification de zonage et tout particulièrement des demandes **de mutation de zone N en zone U**.

L'intérêt général est de préserver l'environnement, les espaces naturels, la biodiversité la lutte contre l'étalement urbain. Par contre, l'intégralité des demandes se révèlent consommatrices d'espaces urbanisés et artificialisés et s'avère en contradiction avec cet objectif.

Concernant ces demandes de classement en zone U, la collectivité a apporté des réponses à l'intégralité des observations du public (il est à noter que pour deux d'entre elles des études plus approfondies seront réalisées).

Je prends acte des réponses de Monsieur le Maire de la commune de Maransin qui sont explicites et harmonieuses.

L'ambition est de limiter la consommation d'espaces :

- En évitant les extensions urbaines dans les hameaux,
- En concentrant la constructibilité dans le bourg et en fixant le tissu urbain au sein d'une enveloppe urbaine déterminée,
- En respectant l'adéquation entre besoins en logements et consommation de surfaces à construire.

Ces objectifs sont bien en cohérence avec ceux fixés par la loi Climat Résilience qui sont de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030.

2) Des interrogations concernant les zones humides, qui apparaissent dans le zonage U de la carte communale révisée, émises par quelques administrés mais également versées au dossier par la MRAe et certaines personnes publiques associées.

S'agissant des zones humides et suite aux études complémentaires réalisées par le cabinet Artiflex, 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."*

Je partage bien évidemment les ambitions de la communauté d'Agglomération du Libournais et de la commune de Maransin dans ce domaine.

Personnes publiques associées/MRAe :

Les personnes publiques associées se sont généralement prononcées favorablement au projet de révision de la carte communale.

La MRAe constate que le projet de développement communal est centré sur le bourg, ce qui va dans le sens d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

La DDTM souligne que la carte communale apporte de nombreux progrès en prenant en compte les documents de portée supérieure et du SCoT,

La CDPENAF indique que le projet est vertueux en termes de resserrement des capacités de développement à proximité du centre-bourg,

Le PETR du Grand Libournais renforce ces avis en précisant que le développement urbain proposé par la Carte communale est modéré et il s'appuie sur un accueil démographique et une production de logements bien inférieurs aux objectifs du SCoT.

C) Conclusions motivées

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs au projet de révision de la carte communale de Maransin et :

- Analysé les différentes pièces du dossier d'enquête,
- Examiné les observations du public,
- Rencontré, lors de plusieurs réunions et préalablement à l'enquête, le maître d'ouvrage, les élus locaux,

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

Christian Marchais commissaire enquêteur.

- Été à la disposition du public lors des 4 permanences afin de l'informer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions,

Et eu égard :

- Aux éléments d'appréciation que j'ai pu relever dans le dossier,
- A l'avis des Personnes publiques associées et aux recommandations de la MRAe,
- Tout en tenant compte des réponses apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, aux interrogations des PPA, du public et du commissaire enquêteur,

J'estime que le projet soumis à enquête publique, comparativement aux documents d'urbanisme existants :

- Marque une évolution très positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable,
- S'attache à préserver la qualité de l'environnement en montrant sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Contribue à protéger les enjeux environnementaux, les réservoirs de biodiversité,
- Prouve que le travail réalisé est vertueux, car la synthèse de l'évolution des surfaces entre la Carte communale de 2006 et sa nouvelle version de 2022 permet de percevoir :
 - Un effort de contraction des zones urbaines : -33,45 ha.
 - Une augmentation des zones naturelles : +24,79 ha.

Ces chiffres permettent de constater que l'impact de l'urbanisation sur l'environnement sera fortement réduit, et que celle-ci sera recentrée sur le bourg, en s'appuyant sur une production de logements bien inférieurs aux objectifs du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du Grand Libournais et en conformité avec les dispositions législatives qui encouragent une modération de la consommation d'espace.

Je recommande toutefois à la Communauté d'Agglomération du Libournais et à la commune de Maransin de prendre en considération les points de vigilance concernant **les zones humides**, ainsi que certaines demandes des administrés dont les terrains sont en continuité avec la zone urbaine. Une délimitation plus précise de ces zones humides mériterait d'être affinée, engendrant quelques arbitrages indispensables.

En conclusion,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision de la carte communale de la commune de Maransin.

Fait à ARTIGUES près de Bordeaux le 2 août 2024



Christian Marchais