

Département de la GIRONDE

Communauté de communes Latitude Nord Gironde

Enquête publique

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Savin

08 juillet au 12 août 2019



RAPPORT et CONCLUSIONS

du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

- Sylvain BARET (Décision E19000065/33 du 23 avril 2019, Président TA Bordeaux)

Destinataires :

- M. le président de la communauté de communes « Latitude Nord Gironde »
- M. le président du Tribunal administratif de Bordeaux

**Composition du dossier du commissaire enquêteur relatif à la
MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Saint-Savin**

- **Rapport d'enquête**
- **Conclusions motivées du commissaire enquêteur**
- **Annexe**
- **Pièces jointes**

Département de la GIRONDE
Communauté de communes Latitude Nord Gironde

Enquête publique

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Savin

08 juillet au 12 août 2019



RAPPORT D'ENQUÊTE
du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

- Sylvain BARET (Décision E19000065/33 - 23 avril 2019, Président TA Bordeaux)

Destinataires :

- M. le président de la communauté de communes « Latitude Nord Gironde »
- M. le président du Tribunal administratif de Bordeaux

TABLE DES MATIERES

1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE.....	4
1.1 Objet de l'enquête publique.....	4
1.2 Cadre juridique	4
1.3 Contexte communal	4
1.4 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	5
1.5 Déroulement de la procédure de modification	6
1.6 Le projet de modification n°2 du PLU.....	8
1.6.1 Changements de destination.....	8
1.6.2 Adaptation du règlement écrit aux évolutions réglementaires	9
1.6.3 Réservations au plan de zonage	12
1.6.4 Modification des servitudes d'utilité publique	13
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	14
2.2 Organisation de l'enquête	14
2.2.1 Rencontre avec le maître d'ouvrage	14
2.2.2 Visite des lieux.....	14
2.2.3 Dossier d'enquête.....	14
2.2.4 Arrêté d'ouverture et avis d'enquête publique	15
2.2.5 Publicité (annexe 1).....	15
2.2.6 Réunion de préparation des permanences et de la dématérialisation	16
2.2.7 Modalités de consultation du dossier d'enquête, de dépôt des observations et propositions du public et de leur consultation (Annexe 1)	16
2.3 Déroulement de l'enquête	18
2.3.1 Conditions d'accueil du public.....	18
2.3.2 Permanences du commissaire enquêteur.....	18
2.3.3 Clôture de l'enquête	20
2.3.4 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage (Pièces jointes 8 et 9)	20

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAÎTRE D’OUVRAGE (annexe 10) .	21
3.1 Contributions du public, réponses du maître d’ouvrage, avis commissaire enquêteur	21
3.1.1 Analyse de la participation du public	21
3.1.2 Observations et propositions du public	22
3.2 Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)	33
3.2.1 Analyse des réponses	33
3.2.2 Observations des PPA, réponse maître d’ouvrage, avis du commissaire enquêteur....	34
3.3 Observations du commissaire enquêteur, réponses du maître d’ouvrage	37
4. CONCLUSION	38

ANNEXE

Annexe 1 Publicités et affichage

PIECES JOINTES

- Pièce-jointe 1** Documents communaux relatifs à la modification simplifiée
- Pièce-jointe 2** Délibération communale approuvant le transfert de la modification vers la CCLNG
- Pièce-jointe 3** Arrêté de la CCLNG prescrivant la modification n°2 du PLU de Saint-Savin
- Pièce-jointe 4** Décision de la MRAE, après examen au cas par cas
- Pièce-jointe 5** Arrêté d’ouverture de l’enquête publique
- Pièce-jointe 6** Avis d’enquête publique
- Pièce-jointe 7** Arrêté préfectoral relatif au forage « Pas de l’âne »
- Pièce-jointe 8** Procès-verbal de synthèse
- Pièce-jointe 9** Mémoire en réponse de la CCLNG
- Pièce-jointe 10** Constat d’affichage

1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Saint-Savin appartenant à la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde », que nous noterons dans la suite de ce document : **CCLNG**.

Cette modification vise à répondre à divers besoins d'adaptation du PLU actuel et à prendre en compte les possibilités offertes par les lois récentes en matière d'urbanisme.

1.2 Cadre juridique

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le code de l'urbanisme, notamment :
 - Articles L101-1, L 101-2, L101-3 posent le principe général de gestion et de planification de l'espace.
 - Articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.
 - La loi ALUR du 24 mars 2014, notamment son article 136.
- Le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R123-33 relatifs à l'enquête publique.
- Les délibérations du conseil municipal de la commune de Saint-Savin du 28 septembre 2016, du 24 novembre 2016 et du 31 mai 2017.
- L'arrêté 2017/001 du président de la communauté de commune « Latitude Nord Gironde » du 11 décembre 2017 faisant suite à la prise de compétence « plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu » en date du 27 mars 2017.

1.3 Contexte communal

La commune de Saint-Savin, située en partie Nord du département de la Gironde, à l'ouest de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) dont elle est membre, et au nord-ouest du canton Nord Gironde, compte 3193 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur 3387 hectares.

Saint-Savin est la commune la plus peuplée de la CCLNG (11 communes), qui compte 19 535 habitants (INSEE, 2019).

Au 1er janvier 2018, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde s'est associée avec la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais pour élaborer, à cette échelle, le SCOT du « Grand Cubzaguais Nord Gironde », aujourd'hui en cours d'élaboration.

Saint-Savin est constituée de boisements importants sur sa partie nord, et de terres agricoles sur sa partie sud, avec notamment une présence importante de la viticulture. Plusieurs cours d'eau matérialisent les limites communales (La Saye au nord-est du territoire, le Moron au sud-ouest du territoire et la Livenne au nord).

Le bourg est situé au sud du territoire. Il concentre une majeure partie de la population et de nombreux services marchands (supermarché, boulangeries, pharmacie, coiffeurs, presse, banques, assurances, garages, dépannage, location véhicules, vétérinaire, maison de retraite) et non marchands (Trésor public, Mairie, école, Mission Locale, bibliothèque, centre culturel, siège de la Communauté de communes,

association de maintien à domicile employant plus de 200 salariés, caserne du SDIS, caserne de gendarmerie, ateliers du centre routier départemental...) disponibles pour la population communale mais aussi pour les communes proches. L'habitat est majoritairement pavillonnaire mais regroupe aussi de nombreux logements à loyers modérés créés et gérés par les bailleurs sociaux permettant à de nombreux habitants, à revenus modestes, de vivre localement dans de bonnes conditions d'habitat.

La commune de Saint-Savin possède également un maillage de routes départementales (RD22, RD18, RD250, RD23 et RD115) garantissant de bonnes liaisons avec la Charente Maritime et l'est de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde. Ce maillage permet également de rejoindre rapidement la RN10 à 2x2 voies gratuites, qui relie Saint Savin à la

Métropole bordelaise, expliquant en partie la dynamique de la commune et son attractivité au cours des dix dernières années. Ces bonnes infrastructures routières garantissent aussi une liaison avec l'ouest du territoire, notamment avec Blaye, commune d'accueil de la sous-préfecture.

Enfin, s'agissant des infrastructures routières, en limite de la commune de St Savin, dans sa partie sud-ouest, se situe l'autoroute A10, mais sans accès, ni échangeur sur le territoire intercommunal ou sur les communes voisines.



1.4 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de Saint-Savin est couverte par un plan local d'urbanisme dont les orientations d'aménagement sont les suivantes :

Maîtrise du développement urbain

- Privilégier l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg, en favorisant la diversité de l'habitat et une offre en équipements complémentaires,
- Autoriser la construction sur quelques hameaux et lieux-dits principaux,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales,

Protection et valorisation des espaces agricoles et naturels

- Assurer la pérennité de la zone agricole et viticole,
- Préserver les espaces forestiers,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Permettre une valorisation touristique de la zone naturelle, lieu-dit « le Naudon ».

La modification, objet de cette enquête publique, doit s'inscrire dans le cadre de ces orientations d'aménagement et ne pas les modifier.

1.5 Déroutement de la procédure de modification

• Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Savin a été approuvé le **09 avril 2009**.

Il a fait l'objet d'une première modification portant sur l'assouplissement du règlement de la zone UA. Cette modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du **29 septembre 2011**.

Modification simplifiée (Pièce jointe 1)

Le 28 septembre 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Savin décide, à l'unanimité des membres présents ou représentés, d'engager une **modification simplifiée** de son PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en compatibilité la réglementation des zones du PLU de Saint-Savin avec les nouvelles lois en matière d'aménagement du sol ;
- Répondre aux besoins de densification des zones urbaines ;
- Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols qui n'existe plus ;
- Apporter des rectifications matérielles d'implantation, de distances, d'emprise au sol, de fond de parcelle, de hauteur des bâtiments ou encore d'apporter des précisions sur l'implantation des assainissements autonomes.

La délibération complémentaire du **24 novembre 2016** complète la liste des Personnes Publiques Associées à cette modification simplifiée.

Le 18 octobre 2016, le Maire de Saint-Savin engage la modification simplifiée n°2 par arrêté communal.

Note du commissaire enquêteur : la procédure de modification simplifiée d'un PLU ne nécessite pas d'enquête publique (articles L153-45 à 48 du code de l'urbanisme).

Transfert de compétence à la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde » (Pièce jointe 2)

Le 24 mars 2017, en application de l'article 136 de la loi ALUR du 24 mars 2014¹ et en absence d'opposition de la part de l'une des 11 communes membres, la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde » (CCLNG) prend la compétence en matière de « *plan local d'urbanisme et de documents en tenant lieu* » ;

Conformément à cette même loi et dans l'attente de la démarche d'élaboration d'un PLU unique à l'échelle communautaire, la CCLNG, en accord avec la commune concernée, devient compétente pour poursuivre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Le 31 mai 2017, le conseil municipal de la commune de Saint-Savin donne son accord et « *approuve le transfert (Note CE : à la CCLNG) de mise en œuvre de la modification du PLU de la commune de Saint-Savin, engagée par délibération en date du 28 septembre 2016* ».

¹ **Extrait de l'article 136 de la loi ALUR** : « II. La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi [...] et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu

....

IV. Si une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération a engagé, avant la date de transfert de la compétence, une procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale, la communauté de communes ou la communauté d'agglomération devenue compétente peut décider, en accord avec cette commune, de poursuivre sur son périmètre initial ladite procédure. ».

- **Prescription de la modification n°2 (Pièce-jointe 3).**

Le 11 décembre 2017, le Président de la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde » prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Savin par l'arrêté n°2017/01 visant à :

- Autoriser les **changements de destination** pour les bâtiments localisés en zones A et N du PLU à condition qu'ils soient désignés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement du PLU le permette ;
- **Adapter le règlement écrit** avec les évolutions réglementaires notamment pour les zones UA, UB, UC, A, N ;
- Modifier l'emplacement de la **servitude de mixité sociale de Marjoleau** ;
- **Ajouter une servitude publique** indiquant le nouveau périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine du forage de Pas de l'Ane.

Note du commissaire enquêteur :

- Le périmètre de la modification évolue avec, notamment, l'introduction de 22 changements de destination dans les zones A et N du territoire et le déplacement de la servitude de mixité sociale de Marjoleau, permettant de porter le nombre de logements de 25 à 79 (voir paragraphe 1.5.3).

La procédure initiale de « modification simplifiée » évolue vers une procédure de « modification de droit commun », prévue par les articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme, nécessitant une enquête publique.
- Les points 3 et 4 du dossier de présentation sont sensiblement différents de ceux figurant dans l'arrêté de la CCNLG.

- **Concertation**

Le projet de modification n'a pas fait l'objet d'une concertation, par ailleurs non prévue par la réglementation.

- **Evaluation environnementale**

Par décision 2019DKNA20, en date du 24 janvier 2019 ([pièce-jointe 4](#)), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Savin (approuvé en 2009) n'est pas soumis à évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Les bâtiments concernés par le changement de destination sont clairement localisés sur le plan de zonage ;
- La modification n°2 du PLU ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et ne modifie pas son économie générale ;
- Les constructions envisagées concernent des espaces déjà partiellement artificialisés et raccordés aux réseaux publics (la collectivité, dans le cas d'un assainissement individuel, devra néanmoins s'assurer de l'adaptation des installations de traitement des eaux usées prévues à la capacité d'infiltration des sols) ;
- Le dossier identifie les corridors écologiques et le projet communal prend en compte cet enjeu.

- **Consultation des PPA et de l'Autorité Environnementale** (voir paragraphe 3.2)

Onze PPA ont été consultés. Sept PPA ont transmis leur avis.

1.6 Le projet de modification n°2 du PLU

La modification concerne les quatre points précisés dans le paragraphe précédents et développés ci-après :

1.6.1 Changements de destination

Le premier point du projet de modification identifie 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un « changement de destination » au sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme².

Pour mémoire : Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre I^{er} du Code de l'urbanisme a redéfini la notion de « destination des constructions », autrefois précisée à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Ces différentes utilisations étant très explicitement définies dans l'article R121-27 du Code de l'urbanisme. Ces destinations sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- **Choix des bâtiments retenus** : Les 22 bâtiments retenus ont été choisis, après analyse de la communauté, au vu des critères suivants :
 - **Localisation** : bâti isolé composant d'anciennes fermes, petits quartiers et hameaux anciens ;
 - **Présence et dimensionnement de réseaux en eau, électricité et défense incendie** ;
 - **Impact potentiel sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site** ;
 - **Adaptation du bâtiment** au changement de destination (« surfaces ni trop petites ou ni trop grandes »).

Remarques CE :

- Le rapport de présentation indique 24 changements de destination mais n'en présente que 22.
- Certains critères me paraissent subjectifs : « dimensionnement des réseaux », « *surfaces ni trop petites ou ni trop grandes* ».

- **Compatibilité avec le PADD**

Le PLU en vigueur est bâti sur les **estimations suivantes** :

- estimation de population à 10 ans (2007-2017) : 3200 habitants ;
- besoin évalué à 295 logements, sur une base d'une taille moyenne des ménages de 2.45 personnes par ménage (besoins induits par l'augmentation de population, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc).
- capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser : 335 logements.

Le constat, à ce jour, est le suivant :

- La population INSEE 2015 est de 3179 habitants (Note CE : 3193 en 2016) ;
- Nombre de logements créés sur la période 2007-2017 : 292 logements (Note CE : en phase avec le besoin estimé de 295).

² **Article L-151-11 du code de l'urbanisme** : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
1° ... ;

2° Désigner, [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le rapport de présentation indique que les 22 bâtiments retenus pour un changement de destination ne proposent pas un accueil incompatible avec les orientations du PADD, compte-tenu :

- Des évolutions de la construction sur les 10 ans (28 à 30 logements par an) ;
- Des capacités résiduelles fortement réduites des zones constructibles (Note CE : 335-292 = 43 possibilités de constructions restantes).

1.6.2 Adaptation du règlement écrit aux évolutions réglementaires

Les évolutions du règlement portent sur les zones urbaines (UA, UB, UC) et sur les zones A et N. Un résumé est présenté ci-après.

➤ **Zones UA, UB et 1AU, UC**

- **Objectifs :**

- **clarifier certains libellés**, pour permettre une meilleure compréhension et la réalisation de projets rencontrant des difficultés de mise en œuvre alors qu'ils répondent à l'esprit du PLU initial ;
- **adapter certaines règles** qui présentent des incohérences au regard des réalités de terrain, ou qui sont inadaptées compte tenu des évolutions législatives.

Les modifications des articles de la zone UB s'appliquent à la zone 1AU insérée dans la zone UB.

- **Articles concernés**

- **Articles U. 4 : desserte par les réseaux**

Construction en absence de réseau d'assainissement collectif possible sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées vers des dispositifs de traitements autonomes agréés et éliminées conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation et normes en vigueur.

- **Articles U. 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Zone UA : le règlement actuel propose une implantation à l'alignement, sauf exceptions. Cette règle génère des difficultés, qui vont à l'encontre de la densification attendue en zone centrale. La modification maintient cette possibilité si le nouveau bâtiment jouxte un bâtiment existant implanté de cette façon, mais rend possible une implantation en retrait ; les annexes sont permises à l'arrière de l'habitat. Des règles sont ajoutées concernant les piscines.

Zone UB et UC : introduction de distances à respecter hors agglomération pour les routes départementales. En outre la collectivité souhaite harmoniser le bâti sur ses zones urbaines UB et UC et retient ainsi la même règle de recul en agglomération.

Zone UC agglomérée : « Toute construction ou installation doit être édifée par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique soit à l'alignement, soit à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

- **Articles U. 7 : implantations par rapport aux limites séparatives**

Afin de permettre des formes urbaines diversifiées et une plus grande adaptabilité, l'écriture réglementaire introduit la possibilité d'implantation en continu, semi continu ou discontinu sur les zones UA, UB, UC : la discontinuité est autorisée en zone A, la continuité en zone UB et UC. En cas de retrait la distance est fixée à 3m minimum (au lieu de 4m en UC).

Afin de permettre la construction sur de petits terrains, la règle relative aux fonds de parcelles est supprimée. Des précisions sont enfin apportées concernant l'implantation des piscines.

o **Articles U. 8 : implantation des constructions sur une même propriété**

Afin de permettre la constructibilité de petites surfaces et une meilleure densification des zones urbaines, il est retenu de ne pas fixer de règle de distance.

o **Articles U. 9 : emprise au sol**

Le règlement actuel prévoit une emprise maximale de 50% en zone UB et de 30% en zone UC.

Augmentation de cette emprise : pour les terrains inférieurs à 400 m² (zone UB) ou 600 m² (zone UC), la surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est portée à 60% (zone UB) et 40% (zone UC).

o **Articles U. 10 : hauteur maximum**

Le règlement actuel ne prend pas en compte la question des bâtiments anciens dont la hauteur peut dépasser 9 m à l'égout de toit.

La modification introduit la possibilité de dépasser le seuil de 9 m (zone UA, UB) ou 6m (zone UC) s'il s'agit d'une extension de bâtiment existant dont la hauteur est plus importante ou si le bâtiment contigu est plus élevé afin de permettre une unité architecturale.

Il est également introduit une règle concernant la hauteur des annexes

o **Articles U. 11 : aspect extérieur des constructions**

Complément pour permettre une meilleure intégration des constructions aux lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

o **Articles U. 12 : stationnement**

Modification de la superficie d'une place de stationnement : 12m² au lieu des 25m² actuels.

Précisions apportées quant aux nombres de places de stationnement par logement : « 2 places de stationnement par habitation neuve ou réhabilitation ou création de logements par division d'un bâti existant ».

o **Articles U. 13 : espaces libres et plantations**

Article complété : « **Zone UA** : une surface de 10% minimum d'espace vert pourra être imposé lors d'une opération d'ensemble ou de permis groupé afin de favoriser les surfaces vertes ou plantées, les déplacements doux, les aires de jeux, les espaces de repos,

Toutes zones : Pour les plantations de haies, arbustes et arbres, un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté

o **Articles U. 14 : COS : Article supprimé**

➤ **Les zones A et N**

- **Objectif** : Le règlement prend en compte les évolutions réglementaires introduites, depuis la loi ALUR (Mars 2014), par les lois LAAF (Octobre 2014) et « Macron » (Août 2015). Ces lois permettent l'extension des constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes, en zone A (ce qui n'était pas le cas antérieurement) et en zone N (les conditions doivent être précisées). Le règlement décline l'article L.151-12 du code de l'urbanisme³.

³ **Article L.151-12 du code de l'urbanisme** : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Articles concernés**
- **Articles A2 et N2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**
Les nouvelles possibilités offertes dans le cadre des évolutions règlementaires sont intégrées. Elles concernent, outre les extensions et les annexes, le changement de destination de bâtiments identifiés dans les documents graphiques. Les caractéristiques des extensions et des annexes sont précisées.

En zone Np, seules sont autorisées la reconstruction en cas de sinistre de la station de pompage existante au Pas de l'Ane, ainsi que les extensions ou annexes concernant la station de pompage ou les constructions pour un service d'utilité publique.
- **Articles A4 et N4 : Desserte par les réseaux**
La collectivité a souhaité apporter des précisions sur les conditions sanitaires et techniques de raccordement aux réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales qui ne sont pas indiquées au règlement actuel, en particulier de la zone N. Les articles A.4 et N.4 sont homogénéisés.
- **Articles A5 : Caractéristiques des terrains**
Article « Sans objet » du fait de la suppression de la taille minimum de parcelles par la loi ALUR.
- **Articles A6 et N6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques**
Introduction de distances à respecter, hors agglomération, pour les routes départementales.
- **Articles A7 et N7 : implantation par rapport aux limites séparatives**
Précisions apportées sur les extensions et surélévations de bâtiments existants et sur les annexes...
- **Articles A8 et N8 : Implantation des constructions sur une même propriété**
Introduction de distances d'implantation des annexes par rapport à l'habitation afin de limiter les risques de mitages des parcelles en zone agricole et naturelle.
- **Articles A9 et N9 : Emprise au sol**
Précisions sur l'emprise au sol des zones A, N et des secteurs Nt et Ntr afin de rendre possible les extensions et annexes.
- **Articles A10 et N10 : Hauteur maximum**
Hauteur autorisée non modifiée. Ajout d'une exception dans le cas de bâtisses anciennes plus hautes que la hauteur autorisée, afin de permettre une unité architecturale de l'ensemble bâti.

Précisions concernant la hauteur des extensions et des annexes
- **Articles N12 : Stationnement**
Précisions apportées compte tenu du secteur d'accueil touristique et de loisirs Nt et Ntr.
- **Articles N13 : Espaces libres et plantations**
Précisions apportées sur les espaces libres et plantations.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

1.6.3 Réservations au plan de zonage

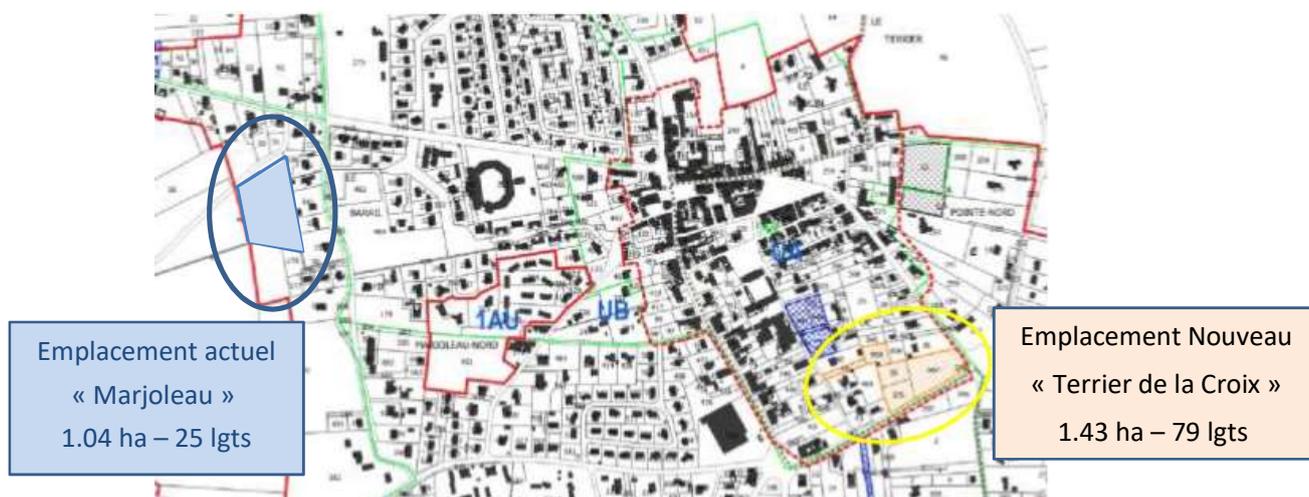
Ce point concerne **deux évolutions** du PLU :

➤ **Servitude de mixité sociale**

Dans le cadre du PADD, la commune a retenu comme orientation de poursuivre une politique en direction d'un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale.

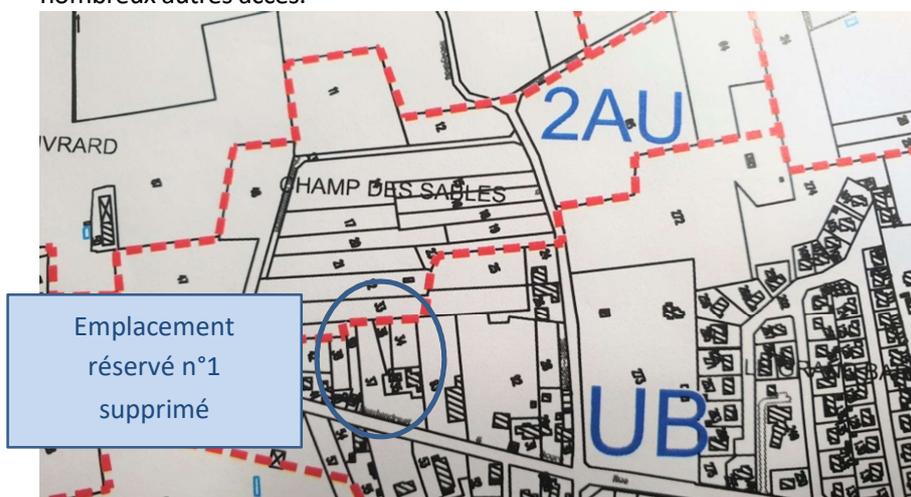
Pour ce faire elle avait délimité au plan de zonage une servitude de mixité sociale pour la réalisation d'une opération de logements sociaux. Cette zone de 1.04 ha, situées au lieudit « Marjoleau », en partie Sud-Ouest de la zone agglomérée du bourg permettait la réalisation de 25 logements sociaux.

Suite à une opportunité, la commune souhaite déplacer la zone de mixité sociale vers un parcellaire disponible de 1.43ha, en zone UA, au lieudit « Terrier de la Croix ». Outre son emplacement plus favorable (secteur plus central), cette opération permettrait de réaliser 79 logements sociaux.



➤ **Emplacement réservé**

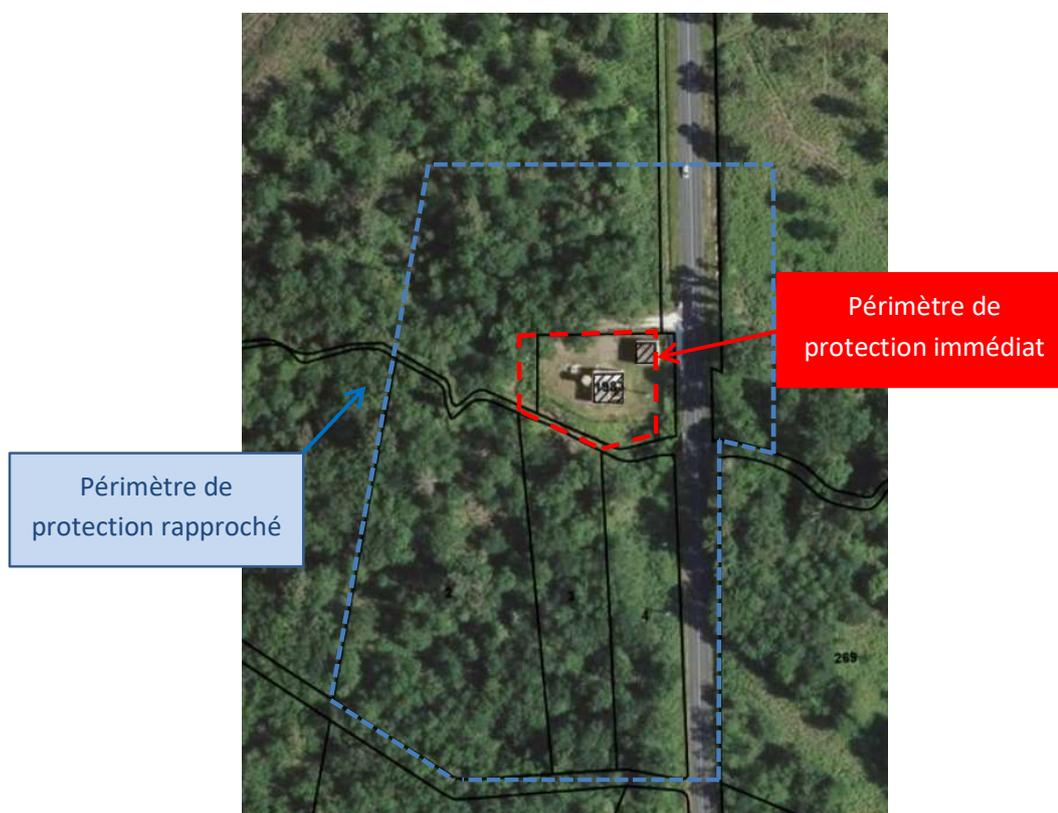
Suppression de l'emplacement réservé n°1, voie de desserte de la zone 2AU de « Champs des Sables ». Il n'apparaît pas nécessaire à la collectivité de maintenir cette réservation, compte tenu de la présence de nombreux autres accès.



1.6.4 Modification des servitudes d'utilité publique

➤ Périmètre de protection d'un captage d'eau potable

Intégration du « périmètre de protection immédiat » et du « périmètre de protection rapproché » tels que définis par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2007 ([pièce jointe 7](#))



Remarque CE

Les cartes présentées dans le rapport de présentation sont difficilement lisibles et ne permettent pas de délimiter clairement le périmètre de protection rapproché. Le plan, ci-dessus, permet de délimiter plus facilement les périmètres.

➤ Autres Servitudes d'Utilité Publique

- Conduites souterraines d'irrigation (A2)
Les conduites souterraines d'irrigation sont portées au dossier des Servitudes d'Utilité Publique.
- Servitude A5
Recalage du tracé de la servitude A5, correspondant à une canalisation de l'Isle qui alimente la centrale nucléaire du Blayais.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E19000065/33 du 23 avril 2019 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.2 Organisation de l'enquête

2.2.1 Rencontre avec le maître d'ouvrage

La réunion s'est déroulée le 24 juin 2019, en présence de Monsieur Jean-Luc DESPERIEZ, 1er vice-président de la communauté de communes « Latitude Nord Gironde », en charge de l'aménagement de l'espace, du SCOT et de l'urbanisme, Monsieur Alain RENARD, maire de Saint-Savin, Madame Joséphine RAY, chargée de mission urbanisme - aménagement de l'espace à la communauté de communes.

Cette réunion a permis de :

- Préciser les circonstances, l'environnement et les points principaux de cette modification ;
- Définir les principales modalités de l'enquête publique : dossier d'enquête, dates d'enquête, de permanences, publicité, dématérialisation, modalités de consultation du dossier, de dépôt des contributions du public.

2.2.2 Visite des lieux

La rencontre avec le maître d'ouvrage a été suivie par une visite des lieux, notamment des bâtiments concernés par les changements de destination, des emplacements, ancien et nouveau, de la servitude de mixité sociale et de l'environnement de la servitude d'utilité publique relative aux périmètres de protection du captage d'eau potable situé au « Pas de l'âne ».

2.2.3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- Note de présentation de la commune de Saint-Savin
- Pièces administratives
 - Arrêté d'ouverture 2019/001 – Urbanisme du 13 juin 2019
 - Avis d'enquête publique
- Pièces du projet de modification n°2 du PLU. Ces pièces conservent les numéros attribués dans le PLU :
 - Pièce 1 : Rapport de présentation
 - Pièce 3.1 : Plan de zonage – Zone Sud
 - Pièce 3.2 : Plan de zonage – Zone Nord
 - Pièce 4 : Règlement d'urbanisme (les modifications apportées apparaissent en bleu)
 - Pièces 4.a : Liste des servitudes d'utilité publiques
 - Pièce 5.1 : Plan des servitudes d'utilité publique
- Avis reçus
 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAE), après examen au cas par cas, sur la modification n°2 du PLU de Saint-Savin (Pièce jointe 4).
 - Avis des Personnes Publiques Associées
 - DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la mer de la Gironde)
 - CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
 - Département de la Gironde
 - Chambre d'Agriculture Gironde
 - Syndicat mixte du SCOT « Cubzanais Nord Gironde »
 - INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
 - SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde)

2.2.4 Arrêté d'ouverture et avis d'enquête publique

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté de la communauté de commune 2019/001 – Urbanisme du 13 juin 2019 ([pièce-jointe 5](#)).

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête et l'absence d'évaluation environnementale (article 1), le siège de l'enquête (article 2), l'identité du commissaire enquêteur (article 3), les modalités de publicité (article 5), les conditions de consultation du dossier d'enquête (article 6), les modalités de dépôt des observations et proposition du public soit sur registres papier en mairie, soit par courrier, soit par messagerie (article 7) les modalités de consultation des observations et propositions du public (article 8), les dates, lieux et horaires des permanences du commissaire enquêteur (article 9), les procédures et la décision susceptible d'intervenir à l'issue de l'enquête (article 10), les possibilités de consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur (article 11), la personne responsable du projet à laquelle le public peut demander des informations complémentaires (articles 12), les personnes en charge de l'exécution de l'arrêté (articles 13).

L'avis d'enquête publique ([Pièce jointe 6](#)) a été réalisé en format A2 avec le titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » en caractères gras majuscules, d'au moins 2 cm de hauteur, et les informations en caractères noirs sur fond jaune, conformément à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Remarque du commissaire enquêteur : les adresses des sites internet de la communauté de commune et de la mairie étaient imprimés en couleur bleue.

2.2.5 Publicité ([annexe 1](#))

Les modalités de publicité ont été les suivantes :

- Parution de l'Avis d'enquête dans les journaux « Sud-Ouest » du 19 et 02 juillet et « Haute Gironde » du 21 juin et 02 juillet 2019.
- Cet avis a fait l'objet, à partir du 21 juin 2019 et pendant toute la durée de l'enquête :
 - D'une publication sur le site internet de la communauté de commune (www.latITUDE-nord-gironde.fr) et sur le site de la mairie de Saint-Savin (www.saint-savin33.fr) ;
 - D'affichages, d'une part sur le panneau réservé à cet effet situé devant la communauté de commune, d'autre part sur la porte d'entrée et à l'accueil de la mairie de Saint-Savin, enfin sur les 10 panneaux situés sur les principaux hameaux de la commune ;
 - D'un affichage sur les trois panneaux lumineux situés devant la mairie et au niveau du croisement entre les rues Jacques Vergeron et Célestin Joubert ;
- L'arrêté communautaire d'enquête publique a été affiché, à partir du 21 juin et pendant toute la durée de l'enquête, sur le panneau situé au coin nord de la mairie de Saint-Savin ainsi que dans les locaux de la CCLNG.

Nota : le commissaire enquêteur a procédé au constat de l'affichage effectif de l'avis sur l'ensemble des points prévus, le mercredi 26 juin, à l'issue de la réunion de préparation, et le samedi 03 août, en préalable à la tenue de la permanence. A cette dernière occasion, il a pu constater que les indications d'adressage des sites internet de la commune et de la CCLNG, figurant initialement en bleu sur l'avis, étaient devenus illisibles. Informé, le maître d'ouvrage a rapidement pallié au problème en collant des bandelettes imprimées sur la partie illisible.

2.2.6 Réunion de préparation des permanences et de la dématérialisation

Une visite préparatoire à l'enquête publique a été organisée le 26 juin 2019. Elle a permis :

- de valider et parapher le dossier et les registres d'enquête,
- de visiter les lieux de permanence et le positionnement de l'ordinateur mis à la disposition du public
- de préciser les modalités d'accueil du public et de recueil des contributions écrites (registre, documents, courriers, numérotation...) aux personnes en charges de ces fonctions ;
- d'approfondir certains points du projet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur a pu échanger avec Monsieur Eric NOEL et Madame Eléonore ARDOUIN, en charge de l'instruction des dossiers d'urbanisme à la communauté de commune, sur la problématique des retraits, des alignements, des annexes et des extensions.

A l'issue de cette visite, j'ai pu constater la mise en place effective de la totalité des affichages décrit au paragraphe précédent. Seul l'affichage de l'Avis d'enquête sur la porte de la mairie a été réalisé après cette visite.

2.2.7 Modalités de consultation du dossier d'enquête, de dépôt des observations et propositions du public et de leur consultation (Annexe 1)

➤ Organisation

La communauté de commune a dédié, sur son site internet, une page spécifique à cette enquête. Cette page permet d'accéder, à partir du 21 juin, à l'arrêt et à l'avis d'enquête publique puis, à partir du 08 juillet et jusqu'à la fin de l'enquête, au dossier d'enquête et aux observations et propositions du public.



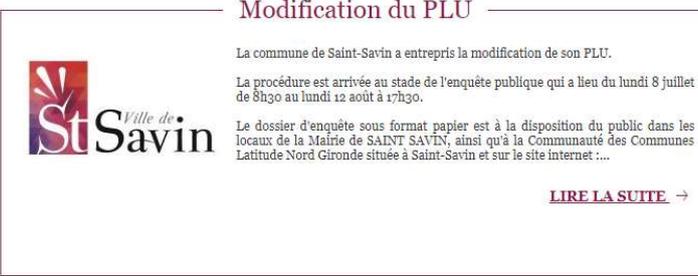
➤ Consultation du dossier d'enquête

A partir du 08 juillet, le public disposait de différentes possibilités pour consulter le dossier d'enquête :

- De manière dématérialisée :
 - Soit, via les **adresses des sites** : www.latitude-nord-gironde.fr ou www.saint-savin33.fr précisées dans l'avis d'enquête ;
 - Soit, directement **sur les sites internet respectifs** de la communauté de commune ou de la commune de Saint -Savin où un encart spécifique permettait d'accéder à la page principale, objet du paragraphe

précédent. Le dossier était accessible dans les onglets « PIÈCES DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU » et « AVIS RECUS » ;

- Soit, grâce au **poste informatique** mis gratuitement à la disposition du public en mairie et à la communauté de communes pendant la durée de l'enquête.

	
<p>Encart de la page d'accueil du site internet de la Communauté de communes</p>	<p>Encart de la page d'accueil du site internet de la commune de Saint-Savin</p>

- **De manière physique, en se déplaçant dans les locaux de la communauté de commune ou de la mairie**
 - **Aux heures d'ouverture de ces entités** (précisées dans l'arrêté et l'avis d'enquête). Le public pouvait consulter le dossier physique et déposer ses observations et propositions sur le registre papier mis à sa disposition.
 - **Aux heures de permanence** (précisées dans l'arrêté et l'avis d'enquête). Le public pouvait échanger avec le commissaire enquêteur et déposer ses observations ou propositions sur le registre papier mis à sa disposition.

➤ **Dépôt d'observations et de propositions**

Le public disposait de trois possibilités pour déposer des observations ou propositions :

- Par informatique à l'adresse dédiée : enquetepublique.saintsavin@latitude-nord-gironde.fr ;
- Sur un des deux registres numériques mis à sa disposition, durant toute la durée de l'enquête, dans les locaux de la mairie de Saint-Savin et dans ceux de la communauté de communes ;
- Par courrier postal à l'adresse du siège de la communauté de communes

➤ **Consultation des observations et propositions du public**

Le public pouvait consulter la totalité des observations ou propositions déposées, soit par mail, soit via un des deux registres papier, de deux manières :

- En accédant à la rubrique « OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC » de la page dédiée sur le site de la Communauté de communes ;
- En se déplaçant dans les locaux de la communauté de commune dont le personnel réalisait, à chaque nouvelle observation du publique, une copie papier de l'ensemble des observations.

Les observations ou propositions du public étaient numérotées en fonction du mode de transmission et du lieu de réception :

- **Mail :**
 - xx M-LNG (reçues par mail)
- **Registres physiques**
 - xx R-LNG (inscrites sur le registre papier de la Communauté de communes)
 - xx R-SS (inscrites sur le registre papier de la Commune de Saint-Savin)

- **Courriers**
 - o xx C-LNG (courrier postal reçu à la Communauté de communes)
 - o xx C-SS (courrier postal reçu à la mairie de Saint-Savin)

Toutes les observations sont centralisées dans le fichier de l'onglet « OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC » par la communauté de communes.

Les personnes chargées de l'accueil du public et de transmission et centralisation des observations ont été informées de ces actions lors de la visite préparatoire du 21 juin. Les personnes de la communauté de communes disposaient d'une fiche spécifique réalisée à cet effet.

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté de la Communauté de communes, du 08 juillet, 09h30 au 12 août, 17h30. La durée inhabituelle (36 jours consécutifs) a été décidée pour tenir compte de la période estivale pendant laquelle elle se déroulait et donner la possibilité au public d'y participer quelles que soient ses dates de départ en vacances.

2.3.1 Conditions d'accueil du public

La mairie de Saint-Savin et la Communauté de communes ont mis chacune la salle du conseil à la disposition du public et du commissaire enquêteur. Lors de ses permanences, ce dernier avait la possibilité de déployer les plans cadastraux et le plan des servitudes qu'il avait complété avec l'identification des points concernés par la modification n°2, objet de l'enquête. Ce marquage a été très utile lors des permanences.

Les personnes placées à l'accueil de la mairie et de la communauté de communes avaient pour consigne de tenir à disposition du public le dossier d'enquête et un registre papier (un pour la mairie et un pour la communauté de commune). Le public pouvait ainsi consulter le dossier et déposer ses contributions.

Le public pouvait également consulter la version informatique du dossier d'enquête grâce aux deux ordinateurs mis à sa disposition, un dans le hall d'accueil de la mairie de Saint-Savin et l'autre dans la salle du conseil communautaire de la communauté de communes.

2.3.2 Permanences du commissaire enquêteur

5 permanences ont été retenues et réparties sur la période de l'enquête, entre les locaux de la mairie et ceux de la communauté de communes (située également à Saint-Savin). Un effort particulier a été consenti sur les permanences dans les locaux de la commune pour tenir compte des habitudes des habitants. Les 5 permanences tenues comme prévu :

- o Permanences en mairie de Saint-Savin
 - Lundi 08 juillet de 09h30 à 12h30
 - Mardi 16 juillet de 14h00 à 17h00
 - Vendredi 26 juillet de 14h00 à 17h00
 - Samedi 3 août de 09h00 à 12h00
- o Permanence à la Communauté de communes
 - Lundi 12 août de 14h30 à 17h30

➤ Le déroulement des permanences

Les cinq permanences se sont déroulées comme prévu dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique. Aucun incident n'est à signaler.

Permanence du lundi 08 juillet 2019 de 09h30 à 12h30. Deux personnes se sont présentées.

- **Monsieur Claude CAZIMAJOU et Monsieur Jacques SANTER** pour demander des évolutions du PLU sans lien avec la modification objet de l'enquête publique. Je leur ai indiqué que leur demande relevait d'une révision du PLU (sous forme de PLUi à venir) et les ai incités à se faire connaître du service instructeur de la Communauté de communes.

Permanence du mardi 16 juillet 2019 de 14h00 à 17h00. Deux personnes se sont présentées.

- **Monsieur DENECHAUD Alain** est venu se renseigner sur la zone de servitude de mixité sociale et sur l'emplacement réservé n°1. Il se dit « favorable au déplacement de la zone de mixité sociale ».
Cf OBS 01 R-SS au paragraphe 3.4
- **Monsieur GOYARD Sébastien**, Agence Le TUC Immobilier de Saint-Savin, est venu se renseigner sur le projet de modification ; notamment sur les immeubles concernés par les changements de destination.

Permanence du vendredi 26 juillet 2019 de 14h00 à 17h00. Douze personnes se sont présentées.

- **Monsieur et Madame TRILLAUD Jean-Claude** souhaiteraient que la parcelle 421, située au lieudit « Les Cougnaux », devienne constructible. Je leur ai indiqué que leur demande relevait d'une révision du PLU (sous forme de PLUi à venir) et les ai incités à se faire connaître du service instructeur de la Communauté de communes.
 - **Madame ALBERT Jacqueline** pour commenter et apporter des documents complémentaires aux observations 02, 03 et 04 R SS déposées sur le registre de Saint Savin les 18 et 22 juillet.
Cf OBS 02, 03 et 04 R-SS au paragraphe 3.4
 - **Madame PAUVIF Laurie et Monsieur BARNY Alexandre** pour demander un changement de destination du bâtiment en ZS 100
Cf OBS 05 R-SS au paragraphe 3.4
 - **Madame AMANIOU Anne** pour demander le classement de parcelles lui appartenant en zone urbanisée. Je lui ai indiqué que cette demande relevait d'une révision du PLU (sous forme de PLUi à venir). Elle a souhaité déposer une lettre à destination du Président de la CCLNG.
Cf OBS 06 R-SS au paragraphe 3.4
 - **Monsieur LEGUY Kevin** pour se renseigner sur le déplacement de la zone de mixité sociale et les mesures d'accompagnement.
Cf OBS 07 R-SS au paragraphe 3.4
 - **Messieurs PERROTEAU Lionel et Jean-Pierre** pour se renseigner sur l'objet de cette modification.
 - **Monsieur Goyard Sébastien**, Société « Le TUC Immobilier » de Saint-Savin, pour demander le changement de destination de deux bâtiments.
Cf OBS 08 et 09 R-SS au paragraphe 3.4
 - **Monsieur CORNU Bertrand** pour échanger à propos de son observation 01 R LNG, déposée le 24 juillet sur le registre de la communauté de commune.
 - **Madame ECHARDOUR Emilie** pour se renseigner sur la possibilité d'intégrer une piscine sur son terrain situé en zone N. Renseignements donnés.
- Permanence du samedi 03 août 2019 de 09h00 à 12h00. Deux personnes se sont présentées.
 - **Madame REY Isabelle et Monsieur** qui souhaitent construire une piscine à proximité de leur maison d'habitation sise sur la parcelle ZN 112, située en zone agricole.
Cf OBS 10 R-SS au paragraphe 3.4

- Permanence du lundi 12 août 2019 de 14h30 à 17h30. Six personnes se sont présentées.
 - **Madame Corinne ALBERT et sa fille** pour clarifier la contribution « 2 R-SS » relative à la parcelle ZB298 e ; *Cf Obs 2 R LNG au paragraphe 3.4*
 - **Monsieur GRASSEAU Jean-Marc** pour déposer une lettre qui
 - Relève que cette modification « s'opère ... dans le champ de dérogation du Préfet et d'un avis favorable de l'EPCI en charge de l'élaboration du Scot » du fait que « la commune n'est pas couverte par une Scot opposable » ;
 - S'interroge et alerte sur l'urbanisation, à venir, de la zone, située en secteur UB, comprenant l'emprise de la servitude de mixité sociale de Marjoleau et des parcelles, non construites, situées de part et d'autre ;
 - Approuve le déplacement de la zone de servitude de mixité sociale. *Cf Obs 3 R LNG au paragraphe 3.4*
 - **Monsieur et Madame DUPUY et Claude et Monsieur DUPUY Patrick** à propos de la parcelle ZO 213. Je leur ai indiqué que leur demande relevait d'une révision du PLU (sous forme de PLUi à venir) et les ai incités à se faire connaître du service instructeur de la Communauté de communes.

2.3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin le 12 août 2019 à 17h30 heures, comme prévu par l'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête publique. L'adresse mail n'a plus été effective à compter de 17h30. J'ai pu amener les deux registres d'enquête papier clos.

Le certificat d'affichage a été établi le 06 septembre par le maître d'ouvrage ([Pièce jointe 10](#)).

2.3.4 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage ([Pièces jointes 8 et 9](#))

Le 12 août 2019, en application de l'article 10 de l'arrêté communautaire n° 2019/001 du 09 juin 2019, le procès-verbal de synthèse des observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur a été remis et commenté à Monsieur Jean-Luc DESPERIEZ, 1^{er} vice-président de la communauté de communes « Latitude Nord Gironde », Monsieur Alain RENARD, maire de Saint -Savin et Michaël TOURNEUR, Directeur Général Adjoint de la communauté de communes.

La communauté de communes a transmis son mémoire en réponse par voie informatique le 30 août 2019.

L'analyse de la participation du publique, ses observations ou propositions, les réponses de la commune et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet du paragraphe suivant.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE (annexes 8&9)

L'enquête s'est déroulée conformément aux préconisations de l'arrêté communautaire n°2019/001 du 09 juin 2019. Le climat a été serein et aucun incident n'a été à déplorer.

3.1 Contributions du public, réponses du maître d'ouvrage, avis commissaire enquêteur

3.1.1 Analyse de la participation du public

La participation du public à cette enquête a été relativement modeste.

Les cinq permanences prévues ont été réalisées conformément à l'Arrêté communautaire 2019/001 du 13 juin 2019. **24 personnes** se sont présentées aux différentes permanences. Certaines plusieurs fois.

Treize contributions ont été déposées sur les deux registres d'enquête papier mis à la disposition du public :

- **Dix, notées R-SS 01 à 10**, sur le registre de la mairie de Saint Savin, dont un dossier déposé par Madame Anne Amaniou, lors de la permanence du 26 Juillet ;
- **Trois, notées R-LNG 01 à 03**, sur celui de la Communauté de communes, dont un courrier déposé par Monsieur Jean-Marc Grasseau, lors de la permanence du 12 août.

Aucune contribution n'a été transmise par voie postale (à la communauté de communes ou à la mairie de Saint-Savin) **ou par voie numérique** (à l'adresse « enquetepublique.saintsavin@latitude-nord-gironde.fr »). L'ensemble des adresses étaient précisées dans l'avis d'enquête publique.

Les photocopies des registres d'enquête mis à disposition du public dans les locaux de la mairie de Saint-Savin et dans ceux de la communauté de communes font respectivement l'objet des annexes 2 et 3 du procès-verbal de synthèse en pièce jointe 8.

La synthèse des observations fait l'objet du tableau suivant :

Référence	Thèmes							
	Changement destination		Adaptation règlement		Mixité sociale	Servitudes	Autres Hors champ	
01 R-SS					X			
02 R-SS	X	ZB 298e						
03 R-SS	X	ZB 296						
04 R-SS	X	YD 39						
01 R-LNG							X	
05 R-SS	X	ZS 100						
06 R-SS							X	ZM 193, 191, 190, 189, 192
07 R-SS					X			
08 R-SS	X	ZN 65 et 66						
09 R-SS	X	ZN 61						
10 R-SS			X	ZN 112				
02 R-LNG	X	ZB 298 ^e Annule/remplace la 02R-SS						
03 R-LNG							X	Urbanisme
Total 13	7		1		2	0	3	

Les treize contributions ont ainsi donné lieu à **douze observations ou propositions** (la contribution 02 R-SS ayant été annulée et remplacée par la contribution 02 R-LNG).

En résumé :

- **Sept contributions concernent six demandes de changement de destination** (03 R-SS, 04 R-SS, 05 R-SS, 08 R-SS, 09 R-SS et 02 R-LNG qui annule et remplace la 02 R-SS) ;
- **Une contribution concerne la réglementation** (10 R-SS) ;
- **Deux contributions concernent le déplacement de la servitude de mixité sociale** (01 R-SS et 07R-SS). Une (01 R-SS), émise par le propriétaire de la parcelle sur laquelle est située la zone de mixité sociale « Marjoleau Sud », se montre favorable à ce déplacement. La seconde (07 R-SS) s'interroge sur les mesures d'accompagnement liées à la création de 75 logements. A noter que, dans sa contribution « 03 R-LNG », Monsieur Grasseau caractérise de « plus approprié » le transfert de la servitude de mixité sociale en centre bourg.
- **Aucune contribution n'a été déposée concernant les servitudes.**
- **Trois contributions peuvent être considérées comme hors champ** de la modification (01 R-LNG, 06 R-SS et 03 R-LNG). Les deux premières relèvent de la révision du PLU (intégration de parcelles en zone constructibles) ; cela a été précisé à leurs auteurs. La troisième peut constituer une alerte sur les conditions d'urbanisation, à venir, de la zone, située en secteur UB, comprenant l'emprise de la servitude de mixité sociale de « Marjoleau Sud » et des parcelles, non construites, situées de part et d'autre. L'auteur a émis des propositions.

3.1.2 Observations et propositions du public

Les observations du public sont regroupées en fonction de leur objet :

- Changement de destination (03, 04, 05, 08, 09 R-SS et 02 R-LNG annulant et remplaçant la 02 R-SS) ;
- Adaptation du règlement (10 R-SS) ;
- Déplacement de la servitude de mixité sociale (01 R-SS, 07 R-SS et 03 R-LNG) ;
- Autres observations (01 R-LNG, 06 R-SS et 03 R-LNG).

➤ **Changement de destination**

- Obs 03 R-SS 22/07/2019 Monsieur ALBERT Michel, Parcelle ZB 296 « Les petites Nord »

Changement de destination : demande à ce que la ou les granges attenantes à la maison d'habitation de la parcelle ZB296 « Les petites Nord » fassent l'objet d'un changement de destination.

	<p>« Grange agricole attenante à maison habitation (Même bloc).</p> <p>Philippe a fait des photos lorsqu'il a recensé les bâtiments agricoles de St Savin.</p> <p>J'ai 71 ans... Je suis à la retraite, mon mari aussi. Mes filles ne sont pas restées sur l'exploitation. Je veux faire mes partages.</p> <p>Certains de mes petits-enfants voudraient bâtir mais je n'ai pas réussi à avoir du terrain à bâtir – Impossible.</p> <p>Dans la logique, nous avons pensé que les granges pourraient être transformées en habitation.</p> <p>J'espère que ma demande sera revue et que j'aurai une réponse favorable.»</p>
--	--

Madame ALBERT Jacqueline, épouse de Michel ALBERT, a apporté, lors de la permanence du vendredi 26 juillet, la pièce complémentaire suivante :



Réponse du maître d'ouvrage : Au vu de l'absence de couverture incendie suffisante à proximité des bâtis concernés par les observations 03RSS et 04RSS, ces demandes ne peuvent avoir une suite favorable au regard de ce critère. La commune va étudier la création d'une bâche incendie en 2020.

La maison étant siège d'exploitation agricole, il semble nécessaire que la partie des bâtiments agricoles bardée de bois ne change pas d'affectation afin de faciliter une éventuelle poursuite de l'activité par un repreneur, la reprise par un membre de la famille étant non prévue.

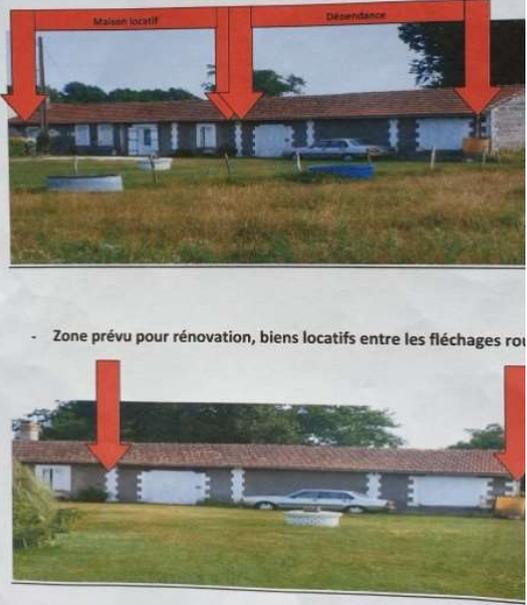
La deuxième partie, située la plus à l'est, devrait pouvoir changer d'affectation à terme, à l'occasion du PLUi en cours sachant que la démarche des demandeurs a pour but de permettre à des membres du cercle familial la réalisation de leur propre habitation.

Avis du Commissaire enquêteur : J'approuve cette réponse. La demande pourra être réétudiée après la mise en service d'un système de défense extérieure contre l'incendie ; le rapport de présentation indique clairement que la défense incendie constitue un des critères de choix des bâtiments en vue d'un changement de destination.

Le choix du maître d'ouvrage de rejeter la partie des bâtiments agricoles bardée de bois afin de faciliter une possible reprise d'une activité agricole par un repreneur et de permettre un éventuel changement de destination pour la partie Est du bâtiment est cohérente avec le PADD.

- Obs 04 R-SS 22/07/2019 Monsieur ALBERT Michel, Parcelle YD 39 « Les petits Sud »

Changement de destination : demande à ce que la grange, inutilisée, attenante à la maison d'habitation de la parcelle YD 39 « Les petits Sud » fasse l'objet d'un changement de destination.

<p>22 juillet 2019</p> <p>ALBERT Michel S.S. 04 R-SS - Les Petits Sud n° 39</p> <p>Batisse 1 partie en Maison Habitation - location deuxième partie inutilisée - grange, chai, Moellon - Bois Pour l'avenir ce serait bien que nous ayons la permission de transformer la partie inutilisée en habitation. Merci d'avance</p> <p><i>Albert</i></p>	<p>« Bâtisse. 1 partie en maison habitation – location. Seconde partie inutilisée – grange, chai, Moellon – Bois. Pour l'avenir ce serait bien que nous ayons la permission de transformer la partie inutilisée en habitation. Merci d'avance. »</p>
<p>Madame ALBERT Jacqueline, épouse de Michel ALBERT, a apporté, lors de la permanence du vendredi 26 juillet, la pièce complémentaire suivante :</p>	<p>04 R-SS <u>Section cadastrale : YD 39</u></p> <p><u>Maison locatif avec une grande dépendance</u></p> 
<p>Réponse du maître d'ouvrage : Une suite favorable pourrait être donnée à cette demande à terme à l'occasion du PLUi en cours, le logement existant étant déjà loué à un non-agriculteur et donc les dépendances n'ont plus de fonctionnalité agricole.</p>	
<p>Avis du Commissaire enquêteur : J'approuve cette réponse. Cependant, comme la précédente, ce changement de destination est lié à l'existence d'un système de défense extérieure contre l'incendie situé à une distance compatible avec le risque.</p>	

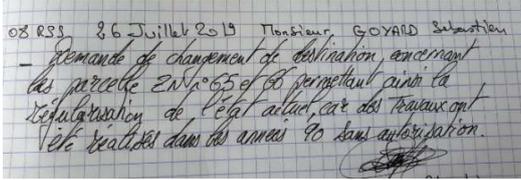
- **Obs 05 R-SS 26/07/2019 Madame PAUVIF Laurie et Monsieur BARNY Alexandre parcelle ZS 100**

Changement de destination : demandent à ce que le bâtiment situé sur la parcelle ZS 100, fasse l'objet d'un changement de destination.

<p>26 juillet 2019. Pauvif / Barny. 05.R-SS - Demande changement destination sur Ce bâtiment no ZS.</p>	<p>« Demande changement de destination sur le bâtiment 100 ZS »</p>
	
<p>Réponse du maître d'ouvrage : Cette demande ne peut être examinée dans le cadre de cette modification, les demandeurs étant une entreprise de travaux paysagers et de productions agricoles. Un PLUI étant en cours d'élaboration à l'échelle de la CC Latitude Nord Gironde, ce type de situation pourra être examiné dans ce cadre.</p> <p>De plus, il n'existe pas de ressource à moins de 200 mètres pour couvrir le risque incendie.</p>	
<p>Avis du Commissaire enquêteur : J'approuve la réponse du maître d'ouvrage qui est motivée par le fait que le changement de destination du bâtiment pourrait être de nature à compromettre l'activité agricole dont il est l'objet (article L 151-11 du code de l'urbanisme) et d'autre part sur l'insuffisance de la défense incendie.</p>	

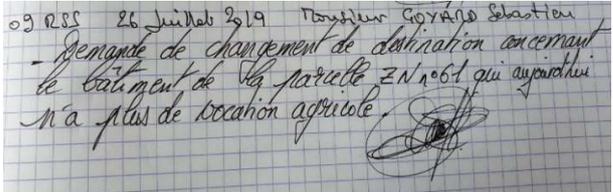
- Obs 08 R-SS 26/07/2019 Monsieur GOYARD Sébastien (TUC Immobilier) Parcelles ZN 65 et 66

Changement de destination du bâtiment situé sur les parcelles ZN 65 et 66.

	<p>« Demande de changement de destination concernant les parcelles ZN 65 et 66 permettant ainsi la régularisation de l'état actuel, car des travaux ont été réalisés dans les années 90 sans autorisation. »</p>
	
<p>Réponse du maître d'ouvrage : S'agissant de travaux à régulariser, un permis de construire devra être déposé en ce sens, la modification du PLU ne le permettant pas.</p>	
<p>Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de cette réponse.</p>	

- Obs 09 R-SS 26/07/2019 Monsieur GOYARD Sébastien (TUC Immobilier) Parcelle ZN 61

Changement de destination du bâtiment situé sur les parcelles ZN 61

	
<p>« Demande de changement de destination concernant le bâtiment de la parcelle ZN 61 qui aujourd'hui n'a plus de vocation agricole. »</p>	
<p>Réponse du maître d'ouvrage : Une suite favorable ne peut être donnée, car il n'existe pas de ressource à moins de 200 mètres pour couvrir le risque incendie.</p>	
<p>Avis du Commissaire enquêteur : La réponse du maître d'ouvrage me paraît recevable ; en effet le rapport de présentation indique clairement que la défense incendie constitue un des critères de choix des bâtiments en vue d'un changement de destination.</p> <p>La notion d'absence d'un système de défense extérieur contre l'incendie à moins de 200 m correspond à un « risque incendie faible » du bâti (Réf : document SDIS). Le niveau de risque incendie de chaque bâtiment retenu mériterait d'être précisé dans le rapport de présentation.</p>	

• **Obs 02 R-LNG 12/08/2019 Madame ALBERT Corinne, Parcelle ZB 298e**

Nota : à la demande du commissaire enquêteur, Madame Corinne ALBERT a déposé cette demande, annulant et remplaçant la demande 02 R-SS du 18/07/2019 qui présentait des contradictions.

Changement de destination : souhaiterait transformer le bâtiment situé sur la parcelle ZB 298 e en logement d'habitation.

	<p>« Cette observation remplace et annule la 02 R-SS du 18/07/2019 Je souhaiterais que le bâtiment situé sur la parcelle ZB 298 e fasse l'objet d'un changement de destination en vue de construire un logement d'habitation. »</p>
--	---

<p>Madame ALBERT Jacqueline, mère de Corinne ALBERT, a apporté, lors de la permanence du vendredi 26 juillet, la pièce complémentaire suivante :</p>	
---	--

Réponse du maître d'ouvrage : Ce bâtiment agricole fait partie de l'exploitation de Monsieur ALBERT Michel (cf observation 3 et 4 plus haut) et est utilisé en tant que tel et peut correspondre à une complémentarité des besoins avec ceux adjacents à son siège d'exploitation.

Par ailleurs, les travaux à conduire seraient très importants pour permettre à ce bâtiment situé en zone agricole, d'être aménagé en habitation.

La situation générique sera examinée dans le cadre du PLUI précité, dans la mesure où il n'existe pas de couverture du risque incendie à moins de 200 mètres.

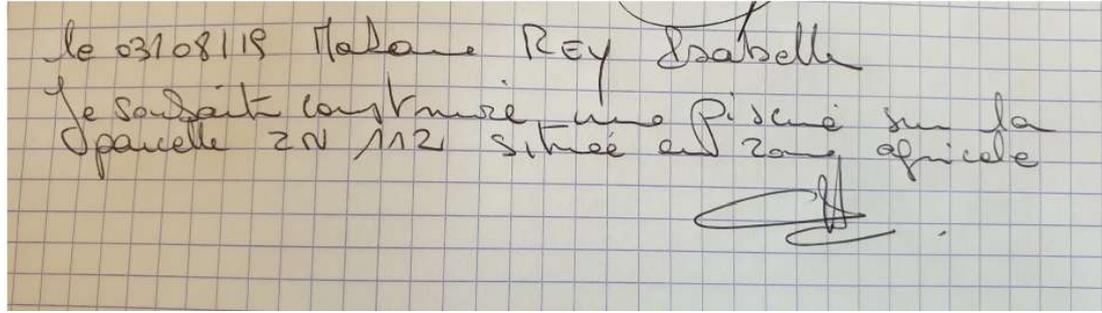
Avis du Commissaire enquêteur : les trois motifs avancés par le maître d'ouvrage pour ne pas retenir, dans l'immédiat, ce bâtiment pour un changement de destination me paraissent judicieuses. En effet, la CDPENAF rappelle que « le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment. ». Par ailleurs, ce changement de destination devrait faire l'objet d'une analyse plus fine sur son potentiel impact en matière d'activité agricole.

Enfin, comme précédemment, le rapport de présentation indique clairement que la défense incendie constitue un des critères de choix des bâtiments en vue d'un changement de destination. La notion d'absence d'un système de défense extérieur contre l'incendie à moins de 200 m correspond à un « risque incendie faible » du bâti (Réf : document SDIS). **Le niveau de risque incendie de chaque bâtiment retenu mériterait d'être précisé dans le rapport de présentation.**

➤ **Adaptation du règlement**

- Obs 10 R-SS 03/08/2019 Madame REY Isabelle Parcelle ZN 112

Règlement sur les annexes : Possibilité de construire une piscine en zone A.


« Je souhaite construire une piscine sur la parcelle ZN 112, située en zone agricole. »
Réponse du maître d'ouvrage : La modification du PLU permet de faire droit à cette demande.
Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de cette réponse qui est cohérente avec l'évolution du règlement écrit.

➤ **Déplacement de la servitude de mixité sociale**

- Obs 01 R-SS 16 juillet 2019 Monsieur DENECHAUD Alain

Demande de renseignements. Se montre favorable au déplacement de la zone de mixité sociale

Note CE : M. DENECHAUD est propriétaire de la parcelle sur laquelle se situe la zone actuelle de mixité sociale «Marjoleau Sud» Sud.

« Est venu se renseigner sur la zone de servitude de mixité sociale et sur l'emplacement réservé n°1. Je suis favorable au déplacement de la mixité sociale »	N° 01 R-SS 16-07-2019 Monsieur DENECHAUD Alain Est venu se renseigner sur la zone de servitude de mixité sociale et sur l'emplacement réservé n°1 Je suis favorable au déplacement de la mixité sociale. <i>A. Denechaud</i>
---	--

- Obs 07 R-SS 26/07/2019 Monsieur LEGUY Kévin

Servitude de mixité sociale : mesures d'accompagnement liées à l'augmentation significative du nombre de logements de la servitude de mixité sociale ?

« Zone de mixité sociale

Suite au projet de mixité sociale, quels sont les projets prévus pour accompagner les 79 logements (infrastructure scolaire et pédagogique ? »

26/07/2019 Monsieur LEGUY Kevin
Zone de mixité sociale
Suite au projet de mixité sociale, quels sont les projets prévus pour accompagner les 79 logements (infrastructure scolaire et pédagogique) ?

Remarque CE : Le PADD préconise de « privilégier l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg en favorisant la diversité de l'habitat et une offre en équipements complémentaires ».

L'apport supplémentaire de population, issu des 54 logements supplémentaires liés au déplacement de la servitude de mixité sociale (79 nouveaux - 25 prévus) et des 22 liés aux changements de destination (à priori vouées à l'habitation), est en phase avec la première partie de la préconisation du PADD.

Cependant, cet apport ne sera pas neutre en termes de demande de services (par exemple : scolaire, loisirs, sportifs, communication, ...). Quelles mesures la communauté compte-t'elle prendre pour répondre à la deuxième partie de la préconisation : « ... et une offre en équipements complémentaires » ?

Réponse du maître d'ouvrage : La construction des 79 logements en location correspond à la compensation de la mise en vente par leurs gestionnaires des 2 cités Carrefour et les Ecuireuils (46 logements), conduisant à un déficit de réponse essentiellement à une demande de la population locale pour des loyers « sociaux », les loyers sur le parc privé, souvent de piètre qualité et énergivore, étant élevés. De plus, un nombre conséquent de logements correspond à des T2, donc avec un nombre d'occupants limité à une personne ou 2.

L'opération doit permettre à une partie de la population actuelle de la commune de trouver la réponse à ses besoins : décohabitation, évolution de la composition de la famille. Par ailleurs, on a constaté une diminution des effectifs scolaires mettant en péril le nombre de classes en maternelle et primaire. Une convention d'aménagement d'école a été signée en 2018 avec le Conseil Départemental, axée sur la rénovation du restaurant scolaire et la rationalisation et augmentation de la capacité d'accueil des écoles, primaire et maternelle.

Par ailleurs, la capacité d'accueil du Collège de Saint-Yzan-de-Soudiac va se trouver facilitée par la construction d'un nouvel établissement à MARSAS qui permettra d'y orienter les élèves de la partie est du canton.

Concernant la réponse en matière d'activités, la commune ayant une population de près de 3300 habitants, les équipements actuels accueillent 28 associations qui ont un panel d'adhérents à l'échelle intercommunale, dans une salle multi sport, un stade comportant 2 terrains de football, 2 terrains de tennis, un boulodrome, une bibliothèque, une salle multi média, une salle associative dans l'ancien Tribunal, des salles d'activités. On peut donc considérer que le solde net de nouvelle population pourra trouver la réponse à ses besoins, le chiffre de population actuelle de la commune s'établissant à environ 3300 habitants

Dans le cadre de la CDC LNG, il est envisagé la création d'une plaine des sports ayant vocation à comprendre notamment une salle multi sport plus adapté, à proximité du site proposé pour accueillir un futur lycée dont la candidature est portée par l'intercommunalité auprès du Conseil Régional.

Avis du Commissaire enquêteur : La justification par le maître d'ouvrage du bien-fondé de l'opération, de l'existence d'une réflexion amont sur l'offre d'accompagnement et les moyens existants et à venir, me paraissent d'une part, répondre aux inquiétudes du public sur les infrastructures scolaires et pédagogiques et, d'autre part être en adéquation avec l'augmentation attendue de population.

➤ **Autres observations**

- **1 R-LNG 24/07/2019 Monsieur CORNU Bertrand, Parcelle ZM 184**

Urbanisation de parcelle : demande à ce que la parcelle ZM184 passe en zone constructible.

	<p>« Bonjour, je m'appelle Bertrand CORNU Je suis propriétaire de la parcelle ZM 184 sur la commune de Saint-Savin et je souhaiterais qu'elle soit incluse dans le périmètre constructible. Cette parcelle est actuellement entourée de maisons et il me serait impossible actuellement de l'exploiter sans créer de nuisances aux riverains. »</p>
--	---

Remarque CE : Monsieur CORNU s'est présenté à la permanence du vendredi 26 juillet. Je lui ai précisé que sa demande entrait dans le champ du futur PLUi et pas dans celui de la modification actuelle.

Réponse du maître d'ouvrage : Demande à examiner dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration
Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage

- **Obs 06 R-SS 26/07/2019 Madame AMANIOU Anne parcelles ZM 193, 191, 190, 189 et 193**

Urbanisation de parcelles : dépose une lettre, adressée au président de la communauté de communes, demandant à ce que les parcelles ci-dessus « soient susceptibles de devenir constructibles dans le nouveau PLU. »

--	--

« Monsieur le Président de CCLNG

Suite au projet de modification du PLU de Saint-Savin et de l'enquête publique de CCLNG.

Je suis propriétaire des parcelles ZM 193, 191, 191, 189 et 193 qui est un chemin avec sortie sur la départementale 18 dans la zone urbaine de Berland.

C'est un terrain nu depuis plus de 10 ans, dans la zone urbaine de Saint-Savin.

J'aimerais que dans le nouveau PLU, ces parcelles soient susceptibles de devenir constructible. »

Remarque CE : Reçue lors de la permanence du vendredi 26 juillet, j'ai expliqué à Madame AMANIOU que cette demande entraine dans le champ du futur PLUI et pas dans celui de la modification actuelle.

Réponse du maître d'ouvrage : A confirmer dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage

• **Obs 03 R-LNG 12/08/2019 Monsieur GRASSEAU Jean-Marc**

Conditions d'urbanisation de la commune : dépose une lettre qui :

- d'une part, fait le constat que « la commune n'est pas couverte par une Scot opposable » et que la modification « s'opère ainsi dans le champ de dérogation du Préfet et d'un avis favorable de l'EPCI en charge de l'élaboration du Scot ». Dans ce contexte, l'auteur s'interroge sur « l'avenir du territoire dont l'observation montre une certaine incohérence dans le choix d'urbanisation ».

Généralités :

La Commune de Saint-Savin est inscrite dans une intercommunalité destinée à organiser l'espace en matière d'urbanisme, de mobilités et de services, ce cadre de référence s'appuie normalement sur un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé (loi SRU de 2000) qui détermine le développement de l'aménagement du territoire en parallèle d'un plan d'aménagement de développement durable (PADD).

Le dossier indique « la commune n'est pas couverte par un Scot opposable » donc l'absence des documents de programmation qui y sont liés pour l'échelle intercommunale notamment le document d'orientation des objectifs (DOO) pour la maîtrise du développement urbain, la préservation des espaces naturels et paysages, les logements et les mobilités

L'enquête publique en cours pour la 2ème modification du PLU s'opère ainsi dans le champ de dérogation du Préfet et d'un avis favorable de l'EPCI en charge de l'élaboration du Scot .

Cette situation questionne sur l'avenir du territoire dont l'observation montre une certaine incohérence dans les choix d'urbanisation.

Réponse du maître d'ouvrage : Observations à prendre en compte lors de l'élaboration du SCOT et du PLUI en cours.

Avis du Commissaire enquêteur : je prends note de cette prise en compte par le maître d'ouvrage.

- D'autre part, interroge et alerte sur l'urbanisation, à venir, de la zone, située en secteur UB, comprenant l'emprise de la servitude de mixité sociale de «Marjoleau Sud» et des parcelles, non construites, situées de part et d'autre. L'auteur émet des propositions.

Commune de Saint-Savin

La modification n°2 du PLU n'impacte pas fondamentalement le projet urbain déjà programmé.

Zone UB de Marjoleau

Le transfert de la servitude de mixité sociale en centre bourg plus approprié ouvre ce périmètre au règlement de la zone UB.

L'urbanisation de ce secteur peut trouver sa légitimité par la périphérie immédiate de constructions pavillonnaires basses.

Les attentes de la collectivité ne sont pas exprimées en amont de cette urbanisation par un document «d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP loi Grenelle)» permettant d'orienter :
- la greffe avec le tissu urbain existant

- la connexion avec l'espace naturel environnement
- le traitement du ruissellement naturel
- la lisibilité et la capacité des accès dans un maillage viaire fonctionnel
- la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement public ou l'ouvrage de substitution.

Il est à noter que la chaussée de la voie communale existante desservant ce parcellaire et les zones au sud dont une activité industrielle et l'usage par les habitants de la Commune de Civrac-de-Blaye ne permet pas le croisement de véhicules légers, d'engins agricoles et poids lourds. Un aménagement simple avec écluses ou passages de courtoisie ponctuant le tracé de cette voie est une hypothèse de solution.

L'article UB 9 autorise des emprises au sol de 50% (S> 400m²) et 60% (S<400m²).

L'article UB 10 indique une hauteur de 9 m à l'égout du toit autorisant ainsi des constructions R+2 , **cette disposition est en totale incohérence avec l'habitat existant contigu et n'offre pas une échelle de voisinage acceptable**. Le premier alinéa de l'art 11 «aspect extérieur» contredit cette disposition.

La morphologie urbaine projetée par ces articles risque d'agir sur la pratique et la qualité de vie du quartier.

Un classement en zone AU «zone à caractère naturel destiné à la construction» assortie d'une opération d'aménagement d'ensemble avec urbanisation progressive serait plus adapté, à défaut un classement en zone UC avec OAP.

En synthèse, une commune est une réalité historique et sociale, son étude morphologique existante est la clé de compréhension du paysage urbain, les formes à appliquer en sont une composante importante.

Il est souhaitable d'y veiller pour ne pas créer une commune «rurbanisée» en réponse au desserrement de l'agglomération sans une approche globale.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



Réponse du maître d'ouvrage :

- Sur les aspects d'intégration à l'environnement existant dont la hauteur des bâtiments

Le transfert de la servitude ne change pas le classement actuel de la zone (zone UB) et ses caractéristiques. Ces observations méthodologiques seront donc à prendre en compte lors de l'élaboration du PLUI en cours.

- Sur la problématique de la voie communale

Observations à prendre en compte lors de l'élaboration du PLUI en cours.

- Sur les propositions

Une étude pluviale est lancée d'ores et déjà par la commune.

Avis du commissaire enquêteur : L'observation et les propositions de M. Grasseau dépassent le cadre de la modification n°2 et doivent être considérées dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

J'encourage le maître d'ouvrage à prendre en compte cette alerte dans le cadre des projets qui pourraient voir le jour dans cette zone UB avant la mise en place du PLUI.

3.2 Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.2.1 Analyse des réponses

La liste des PPA consultées fait l'objet de deux délibérations du conseil municipal (28 septembre 2016 et 24 novembre 2016 pour une liste complémentaire). Un mail de la communauté de communes du 6 mai 2019 indique que l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), non prévue dans ces deux délibérations, a également été consulté.

La communauté de communes Latitude Nord Gironde, initialement PPA, s'est vue transférer, le 24 mars 2017, la compétence en matière de « *plan local d'urbanisme et de documents en tenant lieu* » et est ainsi devenue autorité organisatrice et maître d'ouvrage de cette modification n°2.

La synthèse des réponses des PPA fait l'objet du tableau suivant ainsi que de l'annexe 4 du procès-verbal de synthèse (pièce-jointe 8) :

PPA consultées	Ayant répondu	Sans réponse (réputée favorable)
Préfet de Gironde : Direction Départementale des Territoires et de la mer de Gironde (DDTM)	Demandes de justifications	
Sous-préfet de Blaye		Réputée favorable
Président du Conseil Régional		Réputée favorable
Président du Conseil départemental	Demande la prise en compte de remarques et observations	
Représentant de la Chambre d'agriculture de Gironde (GAG)	Favorable avec demande de compléments	
Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Favorable avec observations	
Représentant de la Chambre des métiers		Réputée favorable
Représentant de la chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)		Réputée favorable
Syndicat mixte du Pays (Scot)	Favorable	
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Favorable	
Service Départemental d'Incendie et de Secours 33 (SDIS)	Rappel consignes	
Communauté de communes Latitude Nord Gironde	Maître d'ouvrage	

3.2.2 Observations des PPA, réponse maître d'ouvrage, avis du commissaire enquêteur

➤ Synthèse des points favorables au projet de modification

- **Forme** : La DDTM indique que le « dossier n'appelle pas d'observation sur la forme ».
- **Changements de destination** : La DDTM précise qu'avec « un potentiel minimum de logements supplémentaires d'environ 8%, il (note CE : le projet) n'apparaît pas de nature à modifier les orientations du PADD ». Le Syndicat mixte du Scot « considère que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».
- **Transfert de la servitude de mixité sociale** : La DDTM indique que ce transfert apporte une forte plus-value au PLU et le Syndicat mixte du Scot estime qu'il « conforte l'orientation du PLU en faveur de sa mixité sociale, en permettant la réalisation d'un nombre de logements plus important, en zone UA du PLU, en centre-bourg, avec les services marchands et publics de la commune accessibles directement par voie piétonne/cyclable réalisée en 2018 ».
- **Extensions et annexes** : la CAG indique que le projet est conforme aux lois LAAF et Macron et prend en compte la doctrine CDPENAF pour la zone d'implantation, les conditions de hauteur et d'emprise ; point confirmé dans l'avis de la CDPENAF.
- **Adaptation du règlement écrit** : Le syndicat mixte du Scot estime que cela « clarifie certains libellés pour une meilleure compréhension pour les pétitionnaires et une efficacité dans l'instruction des actes sans modifier l'esprit du PLU. Adapte certaines règles qui présentent des incohérences en regard des réalités du terrain ou qui sont inadaptées compte tenu des évolutions législatives. »
- **Territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité et de l'origine** : l'INAO considère que le projet n'a pas d'incidence directe sur ces territoires.

➤ Demandes de justifications ou de compléments

• Changements de destination

- o La DDTM, la CDPENAF et la CAG indiquent que le rapport de présentation devra être complété pour justifier **l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que de la suffisance des réseaux** du fait des changements de destination en zone Agricoles et Naturelles.

Ainsi la DDTM, la CDPENAF et la CAG demandent à ce que soient clairement définis les critères qui conduisent à retenir ces 22 bâtiments (**type et matériaux de la construction, environnement, ...**), la destination future des bâtiments, les règles permettant d'assurer leur intégration et d'encadrer ce changement de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants.

La CDPENAF suggère que chaque bâtiment repéré soit accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

<p>Réponse du maître d'ouvrage : Un tableau rappelant l'analyse de dimensionnement des réseaux sera réalisé et par ailleurs, lors de l'examen des permis de construire par les pétitionnaires, les règles d'urbanismes permettant de s'assurer de l'intégration paysagère, de la limitation de l'artificialisation seront mobilisées en ce sens par le service instructeur de la CDC.</p>
--

<p>Avis du Commissaire enquêteur : voir avis au paragraphe suivant</p>

- o **La CDPNAF s'interroge sur le nombre de bâtiments recensés.** Elle note que si chacun des 22 bâtiments repérés, « sans que les choix soient justifiés », « fait l'objet d'un projet, l'impact sur l'accueil de population en dehors des zones urbaines risque d'être important avec un potentiel impact significatif sur l'activité agricole environnante ».

Note CE : la synthèse des contributions du public montre une demande changement de destination pour 6 bâtiments supplémentaires.

Réponse du maître d'ouvrage : Il est clairement établi que la démarche de la commune correspond à une étude à sa propre initiative de la réutilisation potentielle de dépendances agricoles plus utilisées, ce pour répondre uniquement à des besoins de logements sans consommation nouvelle de surfaces agricoles. Cette action a pour objectif aussi l'accueil d'habitants dans des hameaux où la déprise agricole s'est accompagné d'une diminution de population pouvant conduire à rendre le maintien à leur domicile de personnes âgées plus délicat pour des raisons d'isolement et de sécurité. Les bâtis identifiés l'ont été dans des groupements d'habitation et non pas isolés en secteur agricole, ce qui n'aurait pas correspondu à l'objectif et se serait accompagné de risque de « mauvaise cohabitation » avec l'activité agricole que la commune entend préserver.

Par ailleurs, vu la taille de la commune et l'éloignement des secteurs concernés, il n'existe pas de risque identifié de déséquilibre social.

Par ailleurs, vu la taille de la commune et l'éloignement des secteurs concernés, il n'existe pas de risque identifié de déséquilibre social.

Avis du Commissaire enquêteur : Il me semble que ces deux réponses ne répondent que partiellement aux attentes des PPA qui souhaitent que le rapport de présentation soit complété :

- **D'une part, d'une justification** de l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que de la suffisance des réseaux ;
- **D'autre part**, en précisant la destination actuelle de ces bâtiments et leur destination future, leur superficie, les règles permettant d'assurer leur intégration et d'encadrer ce changement de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Ainsi la CDPENAF demande que « chaque bâtiment repéré soit accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuses, ...), etc. »

Le travail amont réalisé par la commune ainsi que ces réponses mériteraient d'être intégrées au rapport de présentation. De plus, les critères de choix des bâtiments devraient être plus précis pour être moins subjectifs et les fiches bâtiments complétées.

- o La CDPENAF demande que l'article 2 du règlement des zones A et N précise que « le changement de destination est admis dès lors qu'il ne compromet pas **l'activité agricole**, plutôt que **l'exploitation agricole** ».

Réponse du maître d'ouvrage : Le changement de formulation de l'article 2 du règlement des zones A et N, sera intégré.

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage

- **Ajustements réglementaires**

- Règles de recul :

- La DDTM indique que le « rapport de présentation **devra** apporter les explications justifiant les changements réglementaires au regard des raisons qui avaient prévalu à l'instauration de la règle antérieure par exemple les règles recul sur voie en zone UA passant de l'alignement à éventuellement 5m, les règles de continuité passant en discontinuité ou encore les règles de densité augmentées en zone UB ou UC, ..., les règles de stationnement ou d'aspect des constructions »

Réponse du maître d'ouvrage : L'objectif est de permettre que notamment le stationnement ou l'accès sécurisé des véhicules au bâti s'effectue sur parcelle privée, permettant ainsi que les bordures de voies soient accessibles aux circulations douces.

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de cette réponse qui devra être intégrée au rapport de présentation.

- Le Département demande de mentionner le nom des routes départementales spécifiquement concernées (zones UB, UC, A et N) afin d'offrir une meilleure lisibilité du règlement (voir tableau).

Il préconise d'intégrer le tableau suivant au règlement :

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (en mètres)		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Cat. 2 (fonction de transit)	RD 18 RD 22 RD 23 et RD 115 – du bourg à la commune de Civrac-de-Blaye RD 132E2 RD 250	25 m	20 m	Nouveaux accès interdits Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et zones urbaines : - étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	Nouveaux accès autorisés
Cat. 3 (desserte locale)	RD 23 –du bourg à la commune de Donnezac RD 252	15 m	10 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	Nouveaux accès autorisés
Cat. 4 (desserte locale)	RD 115 –du bourg à la commune de Donnezac	10 m	8 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	Nouveaux accès autorisés
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental de la haute Gironde lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L101-2 CU)	

Réponse du maître d'ouvrage : La demande du Département concernant la dénomination et le classement des voies départementales et des règles de recul sera intégrée.

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage

- Le Département recommande d'apporter des exceptions pour toutes les zones, afin de permettre l'adaptabilité du bâti, comme ce qui suit : « *Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière.* »

Réponse du maître d'ouvrage : La demande du Département concernant la recommandation des exceptions pour toutes les zones pour permettre l'intégration du bâti sera intégrée

Avis du Commissaire enquêteur : Je note que ce paragraphe sera intégré au règlement.

o Extensions et annexes

- La DDTM estime nécessaire de compléter le rapport de présentation par la justification de « *l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que les seuils réglementaires de superficies imposés* ».

Réponse du maître d'ouvrage : La demande de la DDTM sera intégrée sachant que l'examen du permis de construire par le service instructeur permettra de la suivre.

Avis du Commissaire enquêteur : je prends note de l'intégration dans le rapport de présentation d'une justification « *l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que les seuils réglementaires de superficies imposés* ».

- La CAG remarque que le règlement ne limite pas le nombre d'annexes pouvant être construites.

Remarque du commissaire enquêteur : suite à la remarque de la DDTM, ne serait-il pas judicieux d'encadrer le nombre d'annexes afin de réduire l'impact sur l'environnement ?

Réponse du maître d'ouvrage : Une même réponse est apportée à Monsieur le Commissaire enquêteur s'agissant du nombre d'annexes, l'optimisation du nombre et des surfaces étant examinée au vu du projet présenté et des contraintes de terrain d'assise.

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de cette réponse.

3.3 Observations du commissaire enquêteur, réponses du maître d'ouvrage

- Le rapport de présentation fait état de 24 bâtiments susceptibles de changement de destination mais n'en présente que 22. Au final, combien de bâtiments ont-ils été retenus ?

Réponse du maître d'ouvrage : Le nombre initial des bâtiments susceptibles de changement d'affectation s'établit bien à 22 et reste inchangé, 22 bâtiments ont été retenus.

Avis du Commissaire enquêteur : il conviendra donc de modifier le rapport de présentation, notamment la page 6.

- Le projet de modification prévoit d'opérer un transfert de la servitude de mixité sociale de « Marjoleau Sud », 25 logements, située au Sud-Ouest de la zone du bourg vers « Terrier de la Croix », 79 logements, située en zone UA à toute proximité du centre-bourg.

Il apparaît que les travaux ont déjà débuté sur la future zone envisagée « Terrier de la Croix ».

La validation officielle du déplacement de la servitude de mixité sociale de « Marjoleau Sud » vers « Terrier de la croix » ne constitue t'il pas un préalable au début des travaux ?

Réponse du maître d'ouvrage : Le déplacement du terrain d'assise de la servitude de mixité sociale prévue dans la PADD du PLU initial de la commune n'est pas un préalable à la réalisation de la construction des logements sur les parcelles du terrier de la Croix. Le permis de construire a d'ailleurs été délivré après instruction notamment par les services de l'Etat concernés et le projet bénéficie des financements pour le logement social.

Avis du Commissaire enquêteur : Je prends note de cette réponse.

4. CONCLUSION

En conclusion, l'enquête s'est déroulée sereinement conformément aux prescriptions de l'arrêté communautaire et aux codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Les moyens mis en œuvre par la CCLNG et la commune pour faire connaître, malgré une période estivale peu favorable, l'enquête publique et permettre au public de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations ou ses propositions sont tout à fait satisfaisants. Aucun incident n'a été constaté.

La participation du public a été modeste malgré les cinq permanences. Les contributions du public ont été déposées uniquement sur les deux registres papier à l'exclusion de l'emploi de courriers électronique ou postal.

Les renseignements sur le projet de modification pouvaient être demandés au maître d'ouvrage dont les coordonnées figuraient dans l'avis d'enquête ou au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Nous tenons à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête.

Fait à Villenave d'Ornon, le 11 septembre 2019

Le commissaire enquêteur
Sylvain BARET

