

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à la révision du plan d'occupation des sols et à l'élaboration du
plan local d'urbanisme de la commune de CASTRES-GIRONDE**

<p>AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</p>

Enquête réalisée du 3 avril 2013 au 3 mai 2013

Commissaire enquêteur : Richard PEDEZERT

Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

N° E12000279/33 DU 27/11/2012

I – Rappel du projet

La commune de CASTRES-GIRONDE est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 2 février 1989, qui n'a jamais été révisé. Le 22 octobre 2008, elle a décidé de procéder à sa révision et d'élaborer un plan local d'urbanisme.

Il a donc été procédé, à la demande de la commune de CASTRES-GIRONDE, à une enquête publique portant sur la révision du plan d'occupation des sols (POS) et l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Le présent document constitue l'avis et les conclusions motivés du commissaire enquêteur concernant cette enquête.

Le cadre juridique et réglementaire à respecter a été rappelé dans le « porté à connaissance » mis à l'enquête.

Le PLU doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur connus :

- le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 26 septembre 2002 et mis en révision le 24 octobre 2007, pour valoir schéma de cohérence territoriale (SCOT). Le dernier n'a pas été approuvé.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux : SDAGE du Bassin Adour Garonne approuvé le 16/11/2009
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux : SAGE. Nappes profondes de la GIRONDE approuvé par arrêté du 25/11/2003.
- le Programme Local de l'Habitant approuvé en 2010
- la Communauté de Commune de Monstesquieu
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 24/10/2005

Il doit prendre en compte l'ensemble des différentes lois issues du Code de l'Urbanisme, du Code l'Environnement, du Code de la Construction, du Code Rural comme :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000
- la loi Urbanisme et Habitat de 2003
- la loi sur l'Eau de 1992 complétée en 2006
- la loi sur le Bruit de 1992
- la loi Paysage de 1993
- la loi Environnement de 1995

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable fixe 3 grandes orientations générales pour le projet :

« 1 – Préserver les équilibres

1.1 Préserver les équilibres écologiques : faire des enjeux environnementaux des objectifs majeurs dans le projet de développement, préserver les sites et ressources naturels, les corridors écologiques, les paysages, prendre en compte les risques.

1.2 Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole et dans un objectif de développement durable : limites et franges de l'espace urbain, vignes et forêts dans la ville, nouvelles formes d'habitat et de construction, diversité et mixité, cadre de vie et lieu social.

2 – Organiser le territoire, l'espace urbain et ses nouveaux quartiers autour d'un projet de déplacement, privilégiant transports collectifs, sécurité et liaison douce.

3 – Développer et valoriser l'économie en s'appuyant sur les ressources locales : image de marque de l'économie et du patrimoine vini-viticole, cadre de vie attractif, identité locale forte, potentiel de développement touristique... »

Ainsi, la commune a souhaité, dans son nouveau document d'urbanisme maîtriser l'étalement urbain et cantonner son développement uniquement autour du Bourg et ainsi protéger ses espaces naturels et notamment ses espaces forestiers (zone Nf mais aussi zone Nc) et sa viticulture au sein des espaces agricoles (zone A).

Le bilan, en terme de surface et par comparaison avec le POS, montre une diminution des zones U et AU (139.6 hectares au POS et 132.7 hectares au PLU) et une augmentation des zones naturelles et agricoles (560.4 hectares au POS et 575 hectares au PLU).

Nous sommes bien, compte tenu des objectifs de population à 3000 habitants en 2030, dans une vue politique de densification des zones urbaines ou à urbaniser : L'évaluation dans les zones U donne une possibilité de 63 logements pour 45 000m² de terrain et dans les zones 1AU et 2AU, 258 logements pour 165 220 m² de terrain. Avec 3,4 habitants par logement, cela donne 867 habitants supplémentaires, ce qui correspond bien à l'objectif de 3000 habitants en 2030.

Dans le rapport d'enquête, j'ai analysé les avis des personnes publiques associées et notamment, ceux émanant du Syndicat Viticole des Graves, de l'INAO et du Ministère de l'Agriculture.

Au regard de l'analyse des surfaces restant agricoles et naturelles, on s'aperçoit alors du faible impact de l'urbanisation projetée sur la viticulture et le maintien des propriétés viticoles sur la commune dans l'aire d'appellation des Graves. A ce sujet, on peut constater qu'aucun propriétaire viticole n'est venu réclamer un retour en zone A de terrain aujourd'hui en vigne et proposé à une urbanisation future, hormis Monsieur SEIGLAN.

Ce projet apparaît donc cohérent, respectant le PADD et l'ensemble des contraintes des documents supra communaux que nous avons rappelé ci-avant. Il préserve la zone NATURA 2000 des bords de Garonne et de la vallée du Gap Mort par la mise en place de la zone Ng et d'importants espaces boisés à conserver à l'intérieur de cette zone, et le rappel de la zone rouge du PPRI.

II BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, s'est déroulée du 3 avril 2013 au 3 mai 2013 inclus.

Les affiches de l'avis d'enquête publique ont bien été apposées sur le panneau d'affichage municipal à l'extérieur et à l'intérieur de la Mairie et sur tous les panneaux d'affichage municipal et sur des panneaux posés à cet effet sur les voies principales aux entrées du bourg, soit en tout en 18 points sur la commune. Il a été porté à la connaissance des habitants sur le site internet de la commune et publié à 2 reprises dans le SUD-OUEST et les Echos Judiciaires Girondins.

Pendant la durée légale d'un mois d'enquête, 3 dossiers complets avaient été mis à la disposition du public dans la grande salle du Conseil Municipal ou les 2 plans principaux de zonage (le bourg au 1/2000° et l'ensemble de la commune au 1/5000°) avaient été affichés.

Durant mes permanences, j'ai reçu 31 personnes qui sont venues demander des explications ou poser des observations sur le registre : 10 observations ont été formulées en ma présence, 2 ont été déposées en dehors de mes permanences et 9 courriers ou plan, ont été adressés ou déposés à la Mairie, à mon attention.

Comme cela a été détaillé dans le rapport d'enquête :

4 observations concernent l'extension de la zone U auxquelles j'ai donné un avis favorable pour les observations R1 et R2 et défavorable pour les observations R3 et R4.

2 observations concernent des changements de zone, auxquelles j'ai donné un avis favorable pour l'observation R6 et défavorable pour l'observation R8.

5 observations concernent des modifications du règlement :

- pour la zone Nh : avis favorable (R7)
- pour la zone UC : avis favorable (R19)
- pour la zone Nc : avis défavorable (R5)
- pour la zone 1AUc : avis défavorable (R20)
- pour la zone 1AUb : avis favorable (R6 verbal)

3 observations concernent des modifications de zonage :

- passage de zone Nc en zone A : avis défavorable (R10)
- maintien en zone 2AUg : avis défavorable (R12)
- passage de zone UB en zone A : avis favorable (R21)

3 observations concernent les emplacements réservés :

- suppression de l'emplacement réservé R1 : avis défavorable (R13, R14 et R15) mais déplacement de l'ER vers le Sud-Est si possible.

3 observations concernent l'exploitation de carrière : avis défavorable (R9, R16 et R17)

Pendant l'enquête des petites adaptations ont été demandées oralement :

- pour la zone Nv, l'aire d'accueil des gens du voyage devra faire l'objet d'un emplacement réservé
- rajouter dans le règlement des zones A, la possibilité de réaliser des piscines à proximité des bâtiments d'habitation existants ou à créer.

Toutes les réponses détaillées aux différentes observations du public figurent dans le rapport d'enquête ainsi que les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse de l'enquête publique qui lui à été remis le 6 mai 2013, qui ont fait l'objet d'une concertation entre le bureau d'étude, la commune et la commissaire enquêteur.

III CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- vu l'arrêté de Monsieur Le Maire de la commune de CASTRES-GIRONDE en date du 13 mars 2013 soumettant à l'enquête publique, la révision du POS et l'élaboration de Plan Local d'Urbanisation
- vu les avis d'enquête publique publiés par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de cette enquête publique
- vu l'ensemble des pièces du dossier du PLU
- vu le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du PLU en date du 29 juin 2012
- vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et examinées dans le rapport d'enquête
- vu les observations formulées par les propriétaires et examinées dans le rapport d'enquête
- vu les réponses apportées par le bureau d'étude et la commune à la synthèse des observations communiquées par le commissaire enquêteur

Après avoir constaté que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, que les propriétaires ont pu consulter l'ensemble des pièces, obtenir toutes les explications souhaitées et déposer des demandes de modifications souvent justifiées.

Considérant :

Que le zonage proposé, le règlement associé, les orientations d'aménagement et programmation des zones AU, les servitudes d'utilité publiques et les annexes sanitaires traduisent parfaitement les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Que la commune se donne ainsi les moyens, sur une période de plus de 15 ans de répondre à la pression foncière et de satisfaire les objectifs d'une population de 3000 habitants en 2030

Que tout en satisfaisant ces objectifs elle protège son territoire par le maintien affiché d'une viticulture sur un terroir de qualité et d'importantes zones naturelles : zones humides des plaines de la Garonne et du Gat Mort (zone NATURA 2000) classé en zone Ng ou grande zone forestière (zone Nf ou Nc)

Que hormis l'emplacement réservé R1 pour la liaison route départementale 1113, zone d'écoles, aucune voie nouvelle de circulation n'est envisagée et qu'ainsi, sont bien privilégiés les transports en commun (rail) et les circulations douces (piste cyclable)

Que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont réduites par rapport au POS mais que l'organisation à l'intérieur des zones 1AU et 2AU est privilégiée par la mise en place sur toutes ces zones d'orientations d'aménagement et de programmation

Que la récupération de l'habitat ancien dans le bourg et sa mise en valeur figure bien comme un des éléments essentiel de la densification urbaine

En conséquence de tout ce qui précède, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la révision du Plan, d'Occupation des Sols et à l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme en demandant :

- Que soient prises en compte les modifications demandées par l'état à introduire dans le règlement ou ses annexes
- Que soient prises en compte les observations du public auxquelles j'ai donné un avis favorable conforté en cela, pour certaines demandes, par les accords donnés par la commune et figurant dans les réponses au procès verbal de synthèse
- que soient pris en compte, pour les observations des personnes publiques associées, les accords qui figurent dans la réponse « note de synthèse jointe à l'enquête publique » faite par la commune de CASTRES-GIRONDE.

Fait à LEGE CAP FERRET le 28 mai 2013

Richard PEDEZERT

Commissaire Enquêteur