

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUI)
De la COMMUNAUTE de COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)
du jeudi 21 novembre 2024 au samedi 21 décembre 2024
2 ème partie

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Bernard LESOT

Table des matières

1/ Objectifs du Projet (rappel)	2
1.1. Présentation	2
1.2. Contexte du projet (Rappel : voir partie n°1)	3
1.3. L'évaluation environnementale et son résumé non technique	5
2/ les problématiques du projet	6
3/ les observations relatives au projet (MRAe/PPA/maires/public)	7
4/ Conclusions motivées	9
4.1. Les apports de l'enquête (réponses de la CdC)	9
4.2. Conclusions et avis	14

1/ Objectifs du Projet (rappel)

1.1. Présentation

Par délibération du 24 juin 2024 la CDC Sud Gironde a souhaité engager la première modification de son PLUI adopté le 20 décembre 2022 et entré en vigueur en janvier 2023.

Cette modification a pour objet de renforcer les justifications du PLUI pour donner suite aux observations de l'Etat sur le PLUI dans le cadre du contrôle de légalité. Ces observations listées dans l'annexe jointe au courrier du sous-préfet en date du 17 mars 2023 demandaient notamment de s'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la ressource en eau disponible et d'améliorer le volet risques (inondation par débordement et remontée de nappe, mouvement de terrain, feux de forêt).

La procédure de modification soumise à l'enquête prend également en compte de nouveaux projets apparus depuis l'approbation du PLUI et des points nécessitant d'être actualisés. Cette modification porte donc sur des éléments précis détaillés dans le projet concernant :

- des ajouts et modifications de changement de destination, essentiellement pour de l'habitat mais également pour quelques activités économiques (gîtes touristiques, activité artisanale)
- des modifications de zonage (essentiellement pour la création de STECAL répondant à des demandes visant à pérenniser ou développer le dynamisme économique des territoires concernés)
- des modifications du règlement écrit
- des modifications des emplacements réservés
- la correction d'erreurs matérielles.

La notification du projet de modification N°1 du PLUI, aux personnes publiques associées et aux communes membres de la communauté, a été effectuée par courriers en date du 23 et 24 juillet 2024, 2 octobre 2024.

Par décision n°E24000091/33 du 7 octobre 2024, le tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Bernard LESOT comme commissaire enquêteur titulaire et M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES comme commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du 6 novembre 2024, le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique conformément aux dispositions de l'article L 153-41 du code de l'environnement.

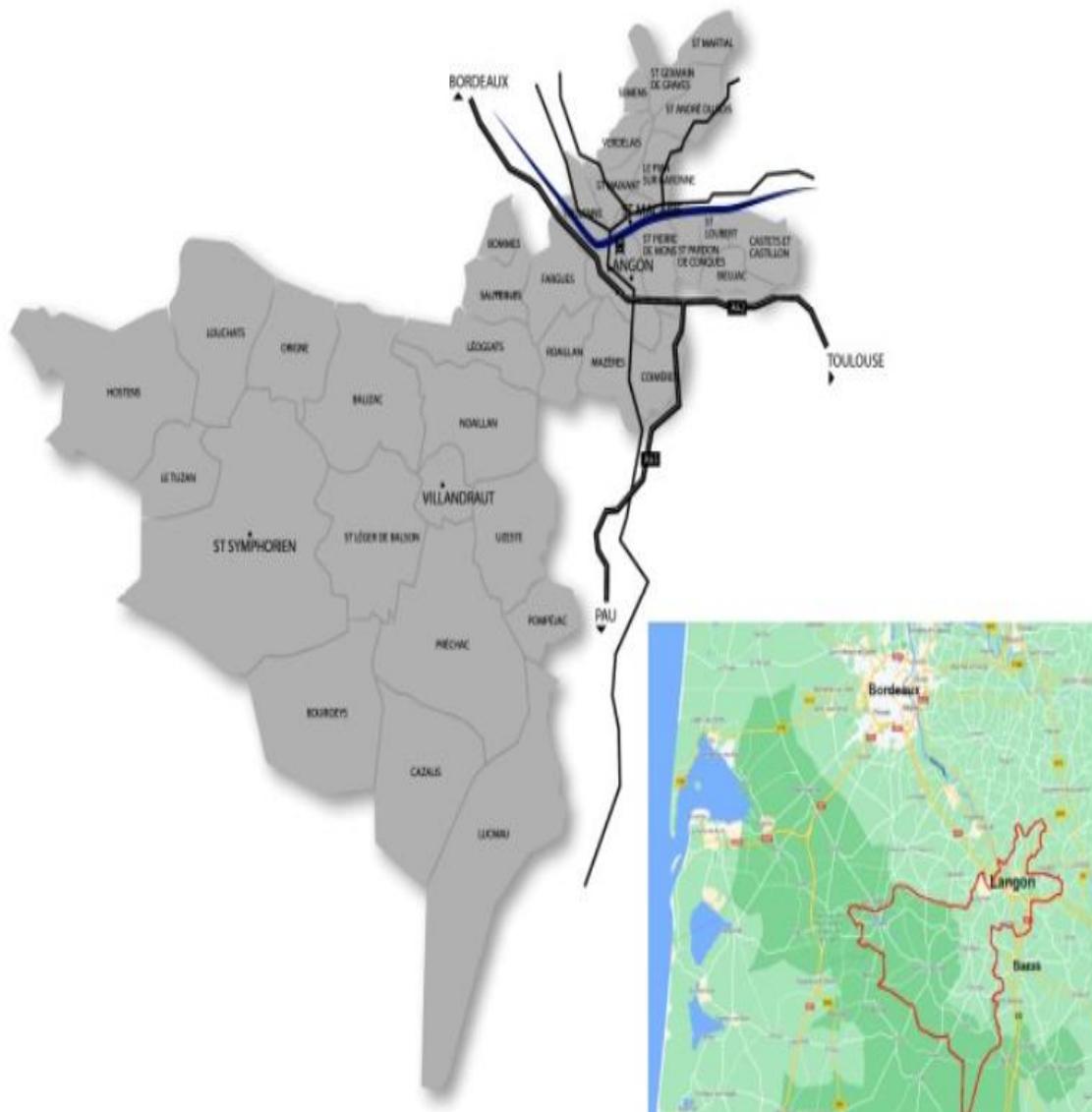
1.2. Contexte du projet (Rappel : voir partie n°1)

La Communauté de communes du Sud Gironde, créée en 2014, se situe au sud du département de la Gironde. Elle regroupe 37 communes et compte 39 342 habitants (INSEE 2021) répartis sur une superficie de 830km². Le territoire s'organise autour de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 345 habitants et des bassins de vie de proximité de St Macaire (2 017 habitants), Saint Symphorien (1 824 habitants) et Villandraut (1 131 habitants).

Le Sud-Gironde est un territoire à dominante rurale. La ville-centre Langon se situe dans la vallée de la Garonne où se sont développés notamment les vignobles des Graves et du Sauternais. Des axes de communication structurants, autoroute A62 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse, traversent le territoire dans sa partie Nord (vallée de la Garonne où se situe Langon) et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise (distante de 50km).

Le sud de la communauté de communes du Sud de Gironde présente un paysage dominé par le vaste massif forestier des Landes de Gascogne (21 communes sur 37 -soit 57%- sont classées communes à dominante forestière selon l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019 listant les communes de Gironde à dominante forestière au titre du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies).

Le territoire intercommunal est concerné par 13 sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire (Garonne et affluents), ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). Le site Champ de tir du Poteau constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les 12 autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore »



Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) porté par le syndicat mixte du SCOT Sud-Gironde à l'échelle de 5 communautés de communes (communauté de communes rurales de l'Entre Deux Mers, Convergence Garonne, du Réolais en sud Gironde, du Bazadais et du Sud Gironde, approuvé le 18 février 2020.

L'attractivité du territoire se constate par l'arrivée d'actifs de l'aire métropolitaine bordelaise qui recherchent du foncier plus accessible que dans les pôles économiques de Bordeaux Métropole, grâce à la présence d'axes de communications majeurs (A 62, TER). Les communes proches de ces axes de communications majeurs sont les premières bénéficiaires des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire.

Langon apparaît comme le pôle majeur structurant du territoire avec un niveau d'équipements et de services en matière d'enseignement, de santé et sanitaire et sociale. Les pôles de proximité (Villandraut, Saint-Symphorien) assurent quant à eux un maillage du territoire en raison des équipements et services qu'ils proposent.

1.3. L'évaluation environnementale et son résumé non technique

Le projet de modification N°1 du PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme et d'un avis de la MRAe (Mission régionale d'Autorité environnementale) qui a été joint au dossier soumis à enquête.

Dans la partie 3 de l'évaluation environnementale ont été analysées les incidences induites sur l'environnement par rapport aux différents éléments du projet (modifications de destination, STECAL, OAP...) constituant le projet de modification n°1 du PLUI

La synthèse de ces incidences figure en partie 4 du résumé non technique de l'étude environnementale : les conclusions en sont les suivantes (extraits)

- Incidences cumulées sur la thématique paysage et patrimoine

Les modifications de zonage entraîneront des incidences cumulées identifiées comme négatives, mais de niveau faible (les créations de STECAL pourraient impacter les perceptions paysagères des sites sur lesquelles elles s'appliquent).

A contrario, les changements de destination entraîneront des incidences cumulées identifiées comme positives (conservation des paysages et du patrimoine). Les modifications des OAP n'ont pas d'incidence.

En définitive, les incidences cumulées du projet de modification n°1 sur le paysage et le patrimoine sont jugées négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur les thématiques biodiversité, trame verte et bleue

Les modifications de zonage liées à la création de STECAL pourront impacter de manière plus ou moins importante les milieux naturels et la biodiversité des sites sur lesquels elles s'appliquent, il en est de même pour les modifications dans des emplacements réservés (aires de stationnement et voirie).

Finalement, les incidences cumulées du projet de modification n°1 sur le paysage et le patrimoine sont jugées négatives mais de niveau faible

- Incidences cumulées sur la thématique ressource en eau

Les changements de destination, les modifications de zonage augmenteront les besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées pour les zones connectées au réseau.

Toutefois les incidences cumulées induites par la modification numéro 1 du PLU sur la ressource en eau sont jugés négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur la thématique risques naturels et technologiques

Les changements de destination, les modifications de zonage se situent pour certaines, sur des espaces actuellement non aménagés concernés par des risques naturels (inondation, remontée des nappes et inondations de caves) et des risques de mouvement de terrain (retrait ou gonflement des argiles). S'agissant de la bonne couverture des zones de développement à la défense incendie, les différents objets de la modification ont donné lieu à une vérification de leur proximité ou non avec un point eau incendie.

In fine, les incidences sont qualifiées négatives mais de niveau faible

- Incidences cumulées sur la thématique des nuisances et pollution

Les incidences cumulées sont jugées positives (recul pour toute nouvelle construction, limitation des conflits d'usage et amélioration du traitement des franges).

Globalement, le commissaire enquêteur observe que les conclusions de l'étude environnementale diffèrent sensiblement, de l'avis de la MRAe exposé au paragraphe 3 ci-dessous.

2/ les problématiques du projet

Comme rappelé au paragraphe 1 ci-dessus, le courrier du représentant de l'Etat en date du 17 mars 2023 (3 mois après l'adoption du PLUI) a demandé la modification du PLUI en exposant dans l'annexe à son courrier les problématiques sur lesquelles des améliorations devaient être effectuées.

Les points suivants étaient évoqués :

- Cohérence et justification du projet de territoire (article L 101-2 du code de l'urbanisme) :
« Certaines zones ouvertes à l'urbanisation auraient pu être supprimés ou modifiées en raison de leur impact sur l'environnement, le milieu agricole ou leur manque de pertinence en termes d'urbanisme » (ex-zone 1AU sur la commune de Tuzan, zone 1AU commune de Pian sur Garonne).
« Le volet qualitatif des OAP reste insuffisant notamment les formes urbaines y sont négligées le document approuvé ne répond pas à la prescription du SCOT du Sud Gironde qui impose aux OAP d'intégrer les modalités d'implantation des constructions futures » ;

- Transition entre les espaces à urbaniser et les secteurs naturels agricoles et forestiers :
« La prescription 61 du DOO du SCOT qui prévoit une frange inconstructible entre espace bâti et non bâtie d'une largeur minimale de 20 M n'est également pas décliné dans le document »

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
« Pour satisfaire aux exigences de l'article L151-13 du code de l'urbanisme qui autorise à titre exceptionnel les STECAL, certains d'entre eux auraient dû être mieux justifiés » (ex : Sauternes, Villandraut, Saint-Maixant, Noaillan, Saint Symphorien et Préchac).

- La ressource en eau :
« le PLUI ne justifie pas de son obligation de compatibilité avec les prescriptions P 38 et P 39 du DOO du SCOT qui demandent au PLU de justifier de l'adéquation entre les besoins actuels et futurs et les ressources en eau potable disponibles »

- La prise en compte des risques
A/ Risque d'inondation par débordement de cours d'eau ruissellement : Le document doit être complété en se fondant sur l'ensemble des connaissances disponibles il appartient en effet à la collectivité de prendre en compte cet aléa pour le rendre compatible avec les prescriptions du SCOT du Sud-Gironde (idem pour le risque d'inondation par remontée de nappes) ;

B/ Risques liés au mouvement de terrain : le règlement écrit et graphique doit être complété quant au risque d'éboulement de falaises et d'effondrement des carrières souterraines ;

C/ Le risque feu de forêts

Une bande de recul inconstructible prévention feux de forêt de 12 M a été instauré dans les OAP afin de mieux prendre en compte ce risque mais cette distance reste encore insuffisante au regard de l'objectif poursuivi par l'article l 101- 2 du code de l'urbanisme compte tenu notamment des incendies survenus au cours de l'été 2022 sur le territoire considéré.

Ces enjeux sont repris dans la délibération du 24 juin 2024 de la CdC du Sud Gironde qui a souhaité engager la première modification de son PLUI.

Le commissaire enquêteur relève que tous ces points avaient déjà été notés dans les conclusions de la commission d'enquête (rapport du 10 août 2022) mise en place lors de l'élaboration du PLUI.

En conséquence, le dossier de modification N° 1 du PLUI doit d'abord répondre aux objectifs précités et justifier les autres projets pris en compte : changements de destination, modifications de zonage (notamment les STECAL), modifications du règlement écrit et modifications des emplacements réservés et des OAP (ces points devant bien évidemment répondre aux enjeux précités).

3/ les observations relatives au projet (MRAe/PPA/maires/public)

Il ne s'agit pas de reprendre l'analyse des observations faite dans la partie n°1 du rapport à laquelle il convient de se reporter, mais d'en faire une synthèse.

PPA/PPC	Date de l'avis	Nature de l'avis
Chambre d'Agriculture de la Gironde (CA)	05/08/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/10/2024	Avis favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM)	18/10/2024	Avis défavorable
SCoT Sud-Gironde	15/10/2024	Avis favorable avec observation
Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)	21/10/2024	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/09/2024	Avis favorable
Conseil départemental de la Gironde	31/10/2024	Avis favorable assorti de réserves
INAO	05/11/2024	Avis favorable assorti de réserves

L'Avis de la MRAe en date du 17 septembre 2024 se résume ainsi : Les évolutions proposées ne s'inscrivent pas dans une démarche de modération de l'artificialisation.

Le dossier ne démontre ni l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation prévues avec la disponibilité de la ressource en eau, ni une prise en compte suffisante du risque feu de forêt, qui constituent des enjeux majeurs du territoire. Certains sites présentent par ailleurs des sensibilités environnementales que l'état initial de l'environnement ne caractérise pas suffisamment.

La MRAe estime que l'évaluation environnementale n'est pas aboutie et recommande de la poursuivre en mettant en œuvre de véritables mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement. Cela doit inciter la collectivité à remettre en cause le choix de l'ouverture à

l'urbanisation de STECAL et bâtiments susceptibles de changer de destination, au regard d'une analyse multicritère tenant compte des enjeux cumulés en termes de consommation d'espace, d'approvisionnement en eau potable, d'exposition aux risques et d'incidences paysagères.

Les avis des PPA (notamment de la DDTM) reprennent dans l'ensemble les mêmes remarques :

- Le nombre important des changements de destination pose interrogation (106 alors que 79 sont déjà recensées) quant à la compatibilité avec l'armature urbaine de la communauté de communes et la typologie par commune. Les justifications quant au choix des bâtiments sont jugées insuffisantes, vigilance demandée afin de limiter les conflits d'usage et le risque incendie ;
 - les justifications des demandes de création de STECAL au nombre de 13 apparaissent également insuffisantes (41 STECAL déjà recensés sur le territoire) et certaines reçoivent un avis défavorable : trop proche de la forêt, d'un corridor écologique, d'une zone agricole ou viticole (conflit d'usage) ;
 - selon les éléments du dossier, il n'est pas démontré que le développement du nombre d'habitations porté par ce dernier (changement de destination et création de STECAL) est en cohérence avec les ressources en eau ;
 - la prise en compte du risque incendie de forêt n'est pas suffisamment prise en compte (MRAe et DDTM et ajout de l'avis défavorable du Département pour les STECAL touristiques trop proches des zones forestières).

Les observations du public

L'annexe jointe au présent rapport (lère partie) reprend l'ensemble des observations recueillies lors de l'enquête publique avec en regard de chacune d'entre elles, la position de la CdC.

Comme explicité dans le rapport du commissaire enquêteur (1^{ère} partie), la plus grande partie des observations (de l'ordre de 40%) concerne la constructibilité des parcelles (traduisant parfois l'incompréhension des nouveaux zonages institués par le nouveau PLUI par rapport aux délimitations des anciens POS et cartes communales abrogées par le nouveau PLUI).

La réponse de la CdC est de rappeler que la présente modification n'a pas pour objet de modifier les zonages (sauf exceptions prévues au projet) puisqu'il ne s'agit pas d'une révision du PLUI.

Les demandes relatives aux changements de destination et aux STECAL regroupent 30% des observations et comprennent des demandes supplémentaires de changements de destination et de création de STECAL (traduisant des projets individuels pouvant permettre un équilibre entre la préservation du dynamisme de la population résidant dans ces communes rurales et la préservation des espaces NAF).

Les observations des maires concernent le plus souvent une appréciation des demandes concernant le territoire de leur commune.

Sur tous ces points, la CdC a apporté des réponses regroupées dans l'annexe 3 (réponses aux observations du public et des maires) et l'annexe 4 (réponses aux avis des PPA et de la MRAe) jointes au rapport (1^{ère} partie).

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la CdC ayant pour objet de répondre à l'ensemble des critiques formulées et note avec satisfaction que la CdC a apporté une réponse à chaque demande déposée par le public.

4/ Conclusions motivées

4.1. Les apports de l'enquête (réponses de la CdC)

• Sur la consommation d'espaces :

Le projet de modification du PLUI ne remet pas en cause l'économie générale du PLUI, il porte sur des éléments précis et détaillés.

Ainsi, les nombreuses requêtes faites par le public ne pourront recevoir une réponse favorable quant aux demandes de modification de la zone U (constructibilité des parcelles) comme l'indiquent les réponses de la CdC figurant au regard de chaque demande sur l'annexe au rapport.

Les modifications de zonages sont limitées pour l'essentiel à la création des STECAL inscrits au projet et correspondent à une consommation limitée d'espaces en zone A ou N de l'ordre de 4 ha.

Il n'apparaît donc pas au commissaire enquêteur que la modification du PLUI aggrave significativement la consommation d'espaces.

• Sur le respect des orientations du SCOT au regard de la création de changements de destination

Sur la production globale de logements, la compatibilité avec le règlement supérieur (SCOT) apparaît respectée (avis DDTM).

Les observations de la DDTM portent sur l'absence de justification en ce qui concerne la compatibilité de la production des logements (106 changements de destination recensés) au regard de l'armature de la communauté de communes et de la typologie de de chaque commune puisqu'il est dénombré 48 demandes à Castets et Castillon (1513 habitants) et 24 à Bieujac (655 habitants).

Sur ce point, la CdC indique que l'identification des changements de destination n'est qu'un préalable à toute transformation, chaque déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire sera étudiée au cas par cas et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS en zone N. Par ailleurs, les projets résultent au premier chef de l'initiative des particuliers.

La CdC s'engage également à réaliser un travail de priorisation des changements de destination sur la base des critères évoqués dans les avis CDPENAF et DDTM. De plus, le nombre de logements supplémentaires prévus dans chaque commune sera justifié au regard de leur place dans l'armature urbaine.

De surcroît, afin d'être en phase avec la réalité territoriale, la CdC se réserve la possibilité d'appliquer un coefficient de rétention sur l'ensemble des changements de destination identifiés sur le territoire (réponse à la MRAe).

Commissaire enquêteur : la présentation du projet avec une demande de 72 changements de destination sur le territoire de 2 communes (soit 80% du total) peut paraître singulière mais la CDC a expliqué que ces deux communes avaient par le passé connu une forte production de tabac.

Il s'avère cependant, comme le souligne la CdC que ces changements de destination, ne peuvent résulter que d'initiatives de propriétaires privés à ce jour partiellement recensées et que la mise en œuvre de ces changements de destination sont soumis à la délivrance de documents d'urbanisme comportant les avis de la CDPENAF et de la CDNPS. Au final, la procédure réduira inévitablement et de façon sensible le nombre de changements de destination.

Le commissaire enquêteur constate que les engagements pris par la CdC pour mieux justifier le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination, dans la nouvelle version du projet, sont de nature à conforter la limitation de leur nombre (étude multicritères : nécessité de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter la qualité paysagère et de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâtiment, prise en compte des risques notamment incendie).

Toutefois, même si ces changements de destination peuvent résoudre les difficultés rencontrées par les communes dans ce territoire à habitat diffus pour permettre d'accroître le nombre de logements et répondre aux aspirations des habitants, il recommande que le nombre de changements de destinations qui sera retenu puisse respecter la typologie urbaine de chaque commune.

Il conviendra donc dans le projet modifié de limiter le nombre de changements de destination afin de respecter notamment la typologie urbaine des deux communes concernées.

- Sur la création de nouveaux STECAL (Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées)

L'ajout de 13 projets de STECAL a suscité nombre d'observations de la part des PPA et de la MRAE.

Cette dernière souligne que le projet n'expose pas les besoins de développement envisagés justifiant la création de nouveaux STECAL alors que le PLUI existant comporte déjà 41 STECAL à vocation économique. La CDPENAF et la DDTM ont émis un avis défavorable concernant 6 d'entre eux fondés sur la prise en compte insuffisante de risques : incendie de forêt, conflit d'usage et proximité d'un corridor écologique.

La CdC s'est engagée à revoir les projets desdits STECAL en concertation avec les porteurs de projets et les communes. Des renforcements, des justifications ou ajustements des secteurs pourront être proposés prenant en compte les avis des PPA et de la MRAE : justification de la destination du STECAL, de l'extension de l'urbanisation, compatibilité avec les risques écologiques et les risques naturels : exposition feu de forêt, protection écologique et absence de conflits d'usage avec l'activité agricole. La communauté de communes précise même que si aucune alternative ne paraît envisageable (au regard des préconisations des avis des PPA) le projet de STECAL sera supprimé du dossier.

Elle indique également qu'elle précisera les nouvelles surfaces plancher dans son règlement écrit des zones A et N limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes dans les STECAL en réponse à l'observation du SCOT Sud Gironde.

Pour les STECAL ayant un avis défavorable « conforme » (communes de Coimères et Langon), la CDC interrogera à nouveau la CDPENAF sur les critères qui ont conduit cette dernière à un avis « conforme » dont le libellé pourrait laisser penser à l'impossibilité de passer outre.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements pris par la CdC pour justifier le nombre de STECAL à créer dans le projet révisé de modification du PLUI et améliorer la justification des bâtiments à retenir.

Il considère que ces éléments complémentaires sont de nature à répondre aux observations émises par les PPA et la MRAe.

Il prend également en compte le fait (comme souligné par la CdC dans sa réponse à la MRAe) que « la CDC du Sud-Gironde est un territoire rural, où tous les besoins ne peuvent pas toujours être satisfaits en centre-bourg. Il s'agit d'un territoire vivant avec des projets qui se développent au fil du temps et qu'il convient, lorsqu'ils sont justifiés et que leur impact environnemental reste limité d'accompagner en les intégrant aux documents d'urbanisme ».

• Sur le traitement des zones tampon entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles et forestiers notamment en ce qui concerne les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

La prescription 61 du DOO du SCOT prévoit une frange inconstructible entre espaces bâtis et non bâtis d'une largeur minimum de 20 M pouvant être réduite à 10 M dès lors qu'un écran végétal d'au moins 5 M d'emprise existe.

Ce point avait été rappelé par le préfet dans son courrier de mars 2023 et la DDTM dans son avis constate que plusieurs OAP ne respectent pas ces prescriptions.

Dans sa réponse, la CdC déclare que lesdites OAP seront réétudiées « pour une meilleure prise en compte possible ».

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse en regrettant qu'elle ne soit plus précise.

• Sur la ressource en eau,

Selon les services de l'Etat, les éléments de diagnostic portés dans le projet de modification du PLUI soumis à l'enquête ne permettent pas de garantir la comptabilité entre le développement démographique envisagé d'une part et les ressources disponibles ainsi que les réseaux et moyens de traitement d'autre part.

Cette insuffisance est soulignée par la MRAE (rappelant ainsi son avis précédent du 26 janvier 2022 lors de l'élaboration du PLUI) qui constate que le diagnostic est lacunaire.

La DDTM renforce cette observation en précisant que la CdC doit démontrer que la réalisation du projet actuel de la communauté de communes est soutenable au regard de la ressource en eau potable et doit conditionner les ouvertures des zones à urbaniser si nécessaire. Elle fait observer que la CDC n'apporte pas d'éléments précis sur la capacité d'alimenter les secteurs ouverts sans augmenter la pression sur la ressource en eau. Elle met d'ailleurs en exergue que le dossier indique que les autorisations de prélèvement ont été dépassées malgré les révisions des autorisations de prélèvement.

Commissaire enquêteur :

Sur ce point, la CdC a transmis en date du 12 novembre 2024 un document attestant qu'une concertation a eu lieu avec les syndicats d'eau potable et assainissement concernés par les zones à risque. Un tableau a été réalisé sur lequel figurent les syndicats ayant une capacité résiduelle pour permettre le raccordement de nouvelles constructions. Seul le SIAEPA Castets en Dorthe est en déficit, mais la CdC indique que pour permettre une couverture de ses besoins, les mesures suivantes seront prises :

- autorisation de prélèvement à venir pour le nouveau forage réalisé estimé à environ 87600 M3 cubes

- fusion avec le Sivom du Sauternais, syndicat excédentaire, bénéficiant d'une source naturelle, au 1 janvier 2025 et création d'une interconnexion
- travaux sur les fuites et amélioration de la métrologie (réduire le sous comptage) pour parvenir à un meilleur rendement.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions qui visent à obtenir des ressources en eau suffisantes et considère qu'elles sont satisfaisantes.

• Sur les risques

- risques inondation

Il était demandé par les services de l'Etat que le plan concernant les risques d'inondation soit complété pour prendre en compte ce risque non identifié pour plusieurs communes. Il était également prescrit que le règlement écrit du PLUI soit complété s'agissant des risques d'inondation par remontées de nappes (prescription P 54 du DOO du SCOT).

La modification numéro 1 du PLUI apporte des évolutions permettant une meilleure prise en compte du risque inondation, en identifiant et en réglementant les secteurs sujets aux risques d'inondation du Brion, mais aussi en cartographiant sur la commune de Villandraut, les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (avis de la MRAe).

Le commissaire enquêteur constate que ces dispositions répondent aux modifications demandées.

- risques mouvement de terrain

Dans le même courrier précité de 17 mars 2023, il était demandé que sur la carte n° 9 du règlement graphique figure le risque éboulement de falaises et que le règlement écrit soit complété.

Concernant le risque effondrement de carrières souterraines, il était souhaité que la zone à risque portée sur le règlement graphique soit étendue au-delà du seul périmètre des carrières.

Sur ces points, les avis des PPA constatent la prise en compte des observations précitées dans le dossier soumis à l'enquête.

- Risque incendie

Il constitue un des enjeux majeurs ayant prévalu à la mise en œuvre de la procédure de modification. Pour autant, les dispositions figurant au projet ne satisfont ni la MRAE, ni la DDTM (ni pour certains projets, le Département) qui considèrent que la prise en compte du risque incendie de forêt est insuffisante. Dans le même sens la CDPENAF a émis des avis défavorables concernant les projets de STECAL trop proches de zones boisées.

Le règlement écrit modifié prescrit une bande inconstructible de 12m qui n'apparaît pas suffisante aux services de l'Etat qui considèrent que le PLUI doit intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière. Ces principes figurent dans l'avis de la DDTM en date du 18 octobre 2024 :

« Dès à présent il s'agit d'intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière :

- *ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important*
 - o *ne pas créer d'enjeux isolés en forêt*
 - o *éviter la croissance des zones de faible enjeux, ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes*
- *réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt urbanisation*
 - o *réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines*
 - o *mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier par la création d'une bande de terrain d'au moins 50 M non bâtie maintenue débroussaillée avec un couvert forestier in férieur à 10% »*

Les services de l'Etat ont en fait pour objectif les prescriptions du porter à connaissance en cours de finalisation.

Toutefois, le conseil communautaire Sud Gironde par délibération du 30 septembre 2024 s'est prononcé contre le projet du porter à connaissance, considérant que les mesures évoquées pour les nouvelles constructions obèreraient tout développement des communes concernées.

Commissaire enquêteur :

Si les réticences des maires sont compréhensibles, l'effectivité des risques n'est plus à démontrer après les incendies majeurs de l'été 2022 qui ont détruit 28 700 ha du massif des Landes de Gascogne.

Lors de l'élaboration du PLUI, la commission d'enquête (page 10 de ses conclusions, août 2022) avait indiqué que les services de l'Etat estimaient déjà que « le PLUI ne traite pas le risque incendie à la hauteur de sa prégnance ».

Pour autant, le commissaire enquêteur observe que la bande inconstructible de 50M ne figure actuellement dans aucun document délibéré ou arrêté, pouvant être opposable. Cette prescription ne figure que dans le porter à connaissance toujours en phase de finalisation.

Il note que la prescription 61 du DOO du SCOT, relative à la mise en place d'une frange inconstructible de 20 M entre espace bâtis et non bâtis pouvant être réduite à 10m si un écran végétal de 5 m d'emprise existe, n'apparait s'appliquer qu'aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans un objectif de qualité de paysage et d'absence de conflit d'usage.

Le commissaire enquêteur, ne pouvant se référer à aucune norme établie, relève cependant , qu'en tout état de cause, la CdC devra prendre en compte dans son projet de modification du PLUI (toujours en cours d'élaboration) les prescriptions du PAC dès qu'il lui sera notifié, et bien sûr pour les projets d'urbanisme à venir.

• Sur les observations du public

Comme rappelé supra, les observations du public ont essentiellement porté sur la constructibilité des parcelles, sur les changements de destination et la création de STECAL.

S'agissant des demandes relatives à la constructibilité, il a été rappelé par la CdC que celles-ci ne pouvaient être admises dans le cadre d'une modification du PLUI, seule une procédure de révision aurait permis leur prise en compte.

En ce qui concerne les nouvelles demandes de changements de destination, la CdC a pris soin d'indiquer que celles-ci feraient l'objet d'une étude multicritères reprenant les arguments évoqués supra et seraient soumis à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS.

Pour les STECAL ayant un avis défavorable, il a été précisé par la CdC que les demandes d'ajustement du périmètre du STECAL seront étudiées afin de voir si elles peuvent répondre aux avis des PPA (abandon si impossibilité).

Les nouvelles demandes ont été reportées à une prochaine modification ou révision du PLUI, pourtant ces nouvelles demandes traduisent les difficultés ressenties par les communes rurales en termes de qualité de vie, de dynamique et d'équilibre entre la préservation de la vie et de l'activité dans ces communes et celles des espaces NAF.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses en cohérence avec les engagements évoqués ci-dessus.

4.2. Conclusions et avis

En synthèse des éléments précités, le commissaire enquêteur considère que :

- Sur le déroulement de l'enquête

- L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur qui fixent les modalités de son organisation et notamment l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Sud Gironde en date du 6 novembre 2024 ;

- La publicité (légale et celle réalisée par les communes), les registres mis à disposition (papier en mairie et registre numérique) et les permanences du commissaire ont permis une information pertinente puisque 90 observations ont été déposées et le commissaire enquêteur a pu rencontrer un grand nombre de ces personnes ;

- Le dossier répond aux exigences des dispositions des articles R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme : modalité de l'enquête, concertation préalable, nature des pièces du dossier soumis à l'enquête, information et publicité légales et cartes (11 par commune) relatives au règlement graphique.

- Sur les principaux éléments du projet de modification n°1 du PLUI

- Les explications données par la communauté de communes pour démontrer que le nombre de changements de destination sera nettement réduit sont recevables et les actions prévues (évaluations multicritères par changement sollicité) pour justifier les changements, apparaissent satisfaisantes ;

- La reprise de l'étude de chaque projet de STECAL, ayant fait l'objet d'un avis défavorable, afin de répondre aux remarques des PPA et de la MRAe, y compris jusqu'à son abandon sont des mesures qui apparaissent suffisantes confortées par le fait que les nouvelles demandes seront examinées lors de prochaines modifications ou révision ; il est à noter que la consommation d'espaces résultant de l'implantation des STECAL prévus au projet reste limitée et sera vraisemblablement réduite compte tenu des nouvelles études ;

- La communauté de communes affirme qu'elle a pris acte de la nécessité de mieux préserver les zones tampon entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles notamment pour les OAP ;
- Le travail de synthèse réalisé avec les syndicats des eaux et d'assainissement tendant à démontrer l'adéquation entre le développement de la population et les ressources en eau apparaît fiable, cette étude serait à annexer au projet révisé ;
- Les risques inondation et mouvements de terrains ont fait l'objet de modifications satisfaisantes concernant les règlements écrits et graphiques ;
- Le risque incendie, enjeu majeur pour les communes du territoire des Landes de Gascogne, est considéré comme insuffisamment pris en compte par la MRAe et les PPA au motif notamment que le règlement écrit devrait instaurer une bande inconstructible de 50m (12m dans le projet de modification n°1 du PLUI) se référant au projet de porter à connaissance en cours de finalisation (réunions de concertation depuis avril 2024) intitulé « maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt ». Même si la CdC a exprimé les difficultés qui résulteraient de telles préconisations, le commissaire enquêteur relève que dès la notification du porter à connaissance, ces prescriptions désormais continues, devront en tout état de cause être prises considération par le projet de modification du PLUI s'il est toujours en cours d'élaboration (modification du règlement écrit) mais également pour les documents d'urbanisme à venir.

Il ressort des conclusions précitées que plusieurs des objectifs majeurs ayant conduit à la mise en œuvre de la procédure de modifications du PLUI ont été atteints (ex-prévention risque inondation et risque mouvements de terrain) et que certaines actions sont déjà entreprises pour y parvenir (ex. ressource en eau). Il reste cependant que le dossier mis à l'enquête doit faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments.

En définitive et par rapport aux avis des PPA, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, la CdC a apporté dans ses mémoires en réponse (annexes 3 et 4 jointes au rapport), des engagements de nature à améliorer sensiblement le dossier actuel soumis à l'enquête. Dans ces conditions, un projet de modification révisé (après l'enquête publique) pourrait être élaboré de nature à permettre d'atteindre les objectifs définis lors du lancement de la procédure et de prendre en compte les nouveaux projets apparus depuis l'élaboration du PLUI.

Le commissaire enquêteur émet

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n° 1 du PLUI
de la Communauté de communes du Sud Gironde

Il recommande :

- de mettre en œuvre rapidement les actions visant à mieux définir le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de préserver la typologie urbaine des communes notamment pour celles ayant prévu un grand nombre de changements ;

- De joindre au projet révisé de la modification n°1 du PLUI, les résultats de l'étude réalisée avec les syndicats des eaux et d'assainissement tendant à démontrer l'adéquation entre le développement de la population et les ressources en eau.

A Gradignan le 28 janvier 2025,



B.LESOT.