

**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNE DE FARGUES SAINT-HILAIRE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 24 septembre au 24 octobre 2018

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de Fargues Saint-Hilaire**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : Pierre Roux

**Destinataires :**

Monsieur le maire de la Commune de Fargues Saint-Hilaire,  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

## SOMMAIRE

### RAPPORT

<b>1</b>	<b>Objet et contexte de l'enquête publique .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Cadre législatif et réglementaire .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Présentation du projet.....</b>	<b>5</b>
3.1	Contexte et objectifs du projet.....	5
3.2	Description du projet – Les 9 points de la modification n°1 .....	6
3.2.1	Point n°1 : Ajuster la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire. ....	6
3.2.2	Point n°2 : Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux. ....	8
3.2.3	Point n°3 : Rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage. ....	9
3.2.4	Point n°4 : Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np. ....	9
3.2.5	Point n°5 : Adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy afin de tenir compte du projet de déviation de la RD 936. ....	10
3.2.6	Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence. ....	10
3.2.7	Point n°7 : Rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1 AU. ....	10
3.2.8	Point n°8 : Mettre en cohérence les pièces du PLU concernant la prescription protégeant les éléments bâtis. ....	10
3.2.9	Point n°9 : Mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU. ....	10
3.3	Composition du dossier soumis à l'enquête publique .....	11
3.4	Avis sur le dossier soumis à l'enquête.....	12
<b>4</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête publique .....</b>	<b>12</b>
4.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	12
4.2	Modalités de l'enquête publique.....	12
4.3	Information du public et mesures de publicité .....	13
4.4	Déroulement de l'enquête Publique .....	13
4.5	Réunion de préparation, présentation du projet.....	14
4.6	Climat de l'enquête.....	14
4.7	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse .....	14
4.8	Clôture de l'enquête.....	14
4.9	Transfert des documents .....	15
4.10	Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique .....	15
<b>5</b>	<b>Les observations.....</b>	<b>15</b>
5.1	Relation comptable des observations .....	15
5.2	Analyse des observations et des réponses .....	16
5.3	Avis des Personnes et des Services consultés .....	27
<b>6</b>	<b>Commentaire et avis général du commissaire enquêteur .....</b>	<b>29</b>

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

<b>1</b>	<b>Conclusions du commissaire enquêteur .....</b>	<b>2</b>
1.1	Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête .....	2
1.2	Sur le projet et le contenu dossier.....	3
1.3	Sur la participation du public et les observations .....	5
1.4	En synthèse .....	5
<b>2</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>6</b>

### **ANNEXES au rapport d'enquête publique**

### **PIECES JOINTES au rapport d'enquête**

# RAPPORT

## 1 Objet et contexte de l'enquête publique

L'opération mise à l'enquête publique concerne la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fargues Saint-Hilaire.

L'enquête est organisée par Monsieur le maire de la commune.

La commune de Fargues Saint-Hilaire, membre de la Communauté des Communes des Coteaux Bordelais, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2016.

Le projet de modification du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

- ajuster le plan de zonage concernant les zones U, avec définition de sous-secteurs contrairement au zonage actuel qui se contente d'une zone Ua et d'une zone Ub ;
- ajuster le règlement principalement dans les zones U pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de la densification des tissus bâtis ;
- régulariser des erreurs matérielles qui affectent les pièces du PLU (règlement, zonage et rapport de présentation principalement) ;
- renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux ;
- ajuster les dispositions réglementaires du PLU qui posent des problèmes d'application.

Par délibération en date du 10 avril 2018, le conseil municipal de la Commune de Fargues Saint-Hilaire a décidé d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, pour répondre à ces objectifs.

Par arrêté en date du 13 août 2018, Monsieur le maire de la Commune de Fargues Saint-Hilaire, a prescrit l'enquête publique. Une copie de cet arrêté figure dans les pièces jointes au présent document.

## 2 Cadre législatif et réglementaire

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme sont encadrées par le code de l'urbanisme, livre 1<sup>er</sup>, titre V, chapitre III, notamment par les articles L153-36 et L153-41.

L'article L153-36 dispose que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153.31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-41 dispose que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de*

*l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »*

La procédure de l'enquête s'inscrit dans le cadre défini par le code de l'environnement aux articles L.123-1 et suivants ; les éléments d'organisation sont définis aux articles R.123-1 et suivants de ce même code.

### **3 Présentation du projet**

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le cabinet ID de VILLE. Les éléments qui suivent sont extraits de ce dossier.

#### **3.1 Contexte et objectifs du projet**

Le projet de modification du PLU fait suite à une étude portant sur la capacité de densification des tissus bâtis de la commune, et a pour objectif de recalculer la production de logements aux objectifs initiaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette étude montre que l'objectif de création de 210 logements d'ici l'année 2024 prévu au PADD pourrait être atteint dès 2020 et que 350 logements pourraient être créés d'ici 2024. Cette « sortie de route » est attribuée à l'intensification récente du phénomène de densification pavillonnaire, à savoir la construction de maisons individuelles suite à la division de parcelles bâties de maisons individuelles. Depuis 2011, ce flux de production non anticipé contribue pour 38% de la production de logements. Ce développement trop rapide peut être la source de nombreux problèmes pour la commune en matière de capacité d'accueil : adaptation des services publics, pressions sur les réseaux viaires, conflits de voisinage, etc. Ce développement porte également atteinte aux objectifs fixés dans le PADD dans la mesure où :

- les logements créés via division parcellaire sont construits sur l'ensemble de la commune, indépendamment de la structuration urbaine du territoire (les secteurs où les parcelles sont les plus grandes, plutôt éloignés du bourg sont particulièrement favorables à la densification douce) ;
- les projets de logements réalisés au cœur du centre-bourg sont marginaux ;
- les espaces de jardins privés, de cœur d'îlots sont particulièrement impactés par ces constructions implantées en second voire en troisième rang.

Cette étude qui a évalué le potentiel de densification des tissus pavillonnaire qui subsiste dans les tissus urbains a montré que ce gisement foncier permettait encore la création de 690 lots à bâtir au sein des zones urbaines du PLU actuel. Le potentiel de production de logements via ce levier est donc considérable et diffusé sur l'ensemble de la commune couverte par seulement 2 types de zones urbaines dans le PLU : le centre-bourg (zone UA) et le reste des tissus bâtis (UB).

Deux enjeux majeurs sont donc identifiés:

- encadrement du volume de logements pouvant être réalisés dans chacune des zones afin de ne pas créer de potentiels déséquilibres dans la structure urbaine du territoire communal ;
- régulation du rythme des divisions foncières afin de maîtriser l'intensité du développement communal en s'assurant que le rythme de division des unités foncières ne s'emballe pas.

Au global, la modification n°1 porte sur les 9 points suivants :

1. ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire ;
2. renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux ;
3. rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) ;
4. assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones, sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np ;
5. adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy ;
6. préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence ;
7. rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1AU ;
8. mettre en cohérence les pièces du PLU (rapport de présentation et zonage) concernant la prescription protégeant les éléments bâtis (L151-19 du code de l'urbanisme) ;
9. mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU.

## 3.2 Description du projet – Les 9 points de la modification n°1

### 3.2.1 Point n°1 : Ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire.

Le projet de modification prévoit de :

- ajuster le contour des zones UA et UB et créer des secteurs UAa, UAb, UBa et UBb afin d'affiner la règle selon la typo-morphologie des tissus bâtis ;
- ajuster le règlement des zones UA et UB afin de mieux encadrer la division parcellaire et la densification des tissus bâtis.

Afin d'encadrer la densification des tissus bâtis, divers outils règlementaires sont proposés :

- Passer d'un règlement appliqué de manière uniforme dans les zones urbaines à une application différenciée, en phase avec la structure urbaine de la commune :

Le zonage actuel ne différencie que trois zones urbaines : la zone UA, correspondant au bourg linéaire, l'ensemble des tissus pavillonnaires en zone UB, et les zones d'activités classés en Uy. Il ne permet pas la différenciation géographique du développement urbain et ne prend pas assez en compte la diversité des tissus bâtis. Pour prioriser le développement urbain et réguler efficacement les droits à bâtir, le projet prévoit de redécouper les zones UA et UB sans modifier le périmètre de l'enveloppe des zones urbaines (les zones AU déjà urbanisées ont été intégrées à l'enveloppe des zones urbaines). Le projet prévoit donc 4 zones définies comme suit :

1. Une zone UAa, correspondant à l'ancien bourg linéaire. La limite de celle-ci est redéfinie pour coller aux unités foncières existantes ;
2. Une zone UAb dans laquelle la densification en division parcellaire sera davantage favorisée. Correspondant à un périmètre qualifié de bourg élargi, ces secteurs majoritairement composés de tissus diffus sont très accessibles à pied depuis le bourg. La densité y est un peu supérieure aux autres tissus diffus de la commune et pourrait à long terme s'approcher de celle observée dans le bourg ;
3. Une zone UBa, comprenant les secteurs résidentiels de lotissement ayant vocation à évoluer modérément en raison de leur éloignement du centre et de la difficulté à densifier ceux-ci sans bouleverser le cadre de vie existant ;
4. Une zone UBb, comprenant les secteurs résidentiels diffus ayant vocation à évoluer modérément en raison de leur éloignement du centre et de la difficulté à densifier ceux-ci sans créer de dysfonctionnement urbain, ni bouleverser le cadre de vie existant.

- Encadrer les volumes de droit à bâtir libérés et le rythme d'activation du potentiel de densification :

Le potentiel de production de logements via division parcellaire étant distribué sur la totalité du territoire, et afin de coller à la stratégie traduite dans le PADD, la commune prévoit de réduire les droits à bâtir délivrés par le règlement là où elle ne souhaite pas se développer prioritairement. Elle prévoit également de maîtriser le rythme de production de logements en évitant des projets trop importants non anticipés.

Pour ce faire, le projet prévoit les modifications réglementaires suivantes :

1. échelonner le coefficient d'emprise au sol (CES) pour se protéger des projets multi-lots et réguler le rythme d'activation du potentiel :  
le projet prévoit d'établir un coefficient d'emprise au sol « échelonné » qui, couplé à la règle de la hauteur, permettra de limiter le volume de droit à bâtir « proportionnellement » à la taille de la parcelle. Ce coefficient est appliqué par tranche, de façon dégressive, les 500 premiers m<sup>2</sup> de surface de terrain donnant davantage de droit à bâtir que les suivants. Il est mis en place dans les zones UAb, UBa et UBb pour les constructions nouvelles à usage d'habitation. Le dossier détaille la règle applicable et propose une modélisation graphique de la surface de plancher possible (pour un R+1), pour chaque tranche d'unité foncière et pour chacune des zones urbaines du PLU. Il précise également pour chaque zone, l'objectif de la mise en place du CES échelonné, et dresse un bilan théorique de ses effets sur les droits à bâtir.
2. appliquer la règle du coefficient d'emprise au sol selon un principe de bande depuis la voie pour consolider le front bâti dans la zone UAa et pour préserver les cœurs d'ilot dans les zones UAb, UBa et UBb :

Bien qu'anticipés dans le règlement du PLU, la règle d'implantation par rapport aux voiries publiques, n'était plus effective en raison d'une mauvaise interprétation de la notion de « voie privée ». La nouvelle règle est rédigée sur 3 principes :

- a) l'application d'un principe de bande pour l'application du coefficient d'emprise au sol (et non d'implantation des façades dans une bande), le coefficient d'emprise au sol étant plus important dans la bande A que dans la bande B. Dans les zones UAa, UAb, UBa et UBb, les bandes A seront respectivement comprises entre 0 et 25m, 5 et 40m, 5 et 30m, 10 et 40m et les CES dans la bande B seront respectivement de 20%, 10%, 10% et 5%.
  - b) la mise en œuvre d'un régime dérogatoire pour les constructions existantes, les démolitions-reconstructions, les piscines, les extensions, les annexes et pour les autres destinations de construction ;
  - c) la suppression de la référence à la voie privée : le recul par rapport aux voies privées et publiques est conservé seulement dans la zone UBa. Pour les zones UAa, UAb et UBb, le recul par rapport aux voies s'applique uniquement par rapport aux voies publiques et emprises publiques.
3. clarifier la définition des notions d'accès et de voirie :  
afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle de coefficient d'emprise au sol selon un principe de bande depuis les emprises publiques et les voies, le règlement écrit est complété par un lexique précisant les termes utilisés.
4. l'application de l'article R. 151-21 pour assurer l'efficacité du Coefficient d'Emprise au Sol :  
le PLU actuel fait état à l'article 6 des dispositions générales du règlement d'une exception à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme qui présente un risque de détournement de la règle du CES échelonné:  
*« Sauf disposition contraire du règlement des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées à chaque lot, construction et terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet. »*  
Cet article est donc modifié pour que les règles d'urbanisme s'appliquent à l'assiette du projet.

### **3.2.2 Point n°2 : Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux.**

Avec 2 860 habitants en 2017, la commune de Fargues Saint Hilaire n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux. Actuellement, les logements sociaux représentent 4.6% du parc total de la commune. Afin, d'une part d'anticiper l'application de la loi SRU sur la commune prévue pour 2025-2030, et d'autre part, de répondre aux objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui recommande aux centralités périphériques, la production de 15% de logements sociaux, les élus souhaitent renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux. Le PLU en

vigueur comporte des obligations de production de logements locatifs sociaux uniquement sur les zones à urbaniser (zones AU).

Le projet de modification n°1 du PLU de Fargues Saint Hilaire propose :

- de renforcer les exigences applicables sur les zones à urbaniser (AU), non consommées à ce jour, en passant de 20 à 35% de logements locatifs sociaux pour chaque opération d'ensemble ;
- d'élargir l'application de la servitude de mixité sociale aux zones UAa et UAb. Il est prévu de porter les exigences à 25% de logements locatifs sociaux. Ainsi, toute nouvelle opération ou construction destinée à l'habitat de 4 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter 25% de logements locatifs sociaux.

Les documents graphiques du règlement sont mis à jour: la pièce N°3s est créée pour intégrer un plan de zonage spécifique repérant les terrains concernés par la servitude de mixité sociale et, le repérage des servitudes de mixité sociale s'imposant aux zones 1AU est supprimé sur le plan 3a (puisque cette disposition est dorénavant délimitée sur le plan 3s).

Les articles 2 des zones UA et 1AU sont mis à jour dans la pièce écrite du règlement.

La traduction réglementaire du PADD pour la partie relative à la justification de l'évolution du règlement du PLU par rapport au POS pour les zones UA est mise à jour dans le rapport de présentation.

### **3.2.3 Point n°3 : Rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage.**

Sur les documents graphiques du PLU, la parcelle AL18 fait l'objet d'une prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette parcelle est bâtie et ne présente pas de végétation participant au cadre paysager à préserver hormis le long de l'avenue de Meynard et sur sa limite séparative sud. Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle en supprimant le tracé de cette prescription sur l'emprise bâti de la parcelle AL18 et son environnement immédiat.

Les documents graphiques du règlement sont mis à jour en conséquence.

### **3.2.4 Point n°4 : Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np.**

L'application de l'article 11 sur les aspects extérieurs pour toutes les zones sauf les zones Uy, 1AUy, Ap et Np lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme engendre de nombreux refus qui sont la conséquence d'une écriture de la règle très précise et d'un choix restrictif de matériaux et composition architecturale pouvant être utilisés. La distorsion entre la capacité d'investissement des pétitionnaires dans leurs constructions et les exigences de ce règlement nécessitent d'assouplir son article 11 afin de tenir compte de cette réalité économique tout en conservant des principes de base garant de la bonne intégration des futures constructions. Les modifications apportées pour les constructions principales à usage d'habitation et annexes portent sur 9 points. Les articles 11 du règlement écrit des zones UA, UB, 1AU, A, Ah, N, Nh, et NL sont mis à jour et une annexe à ce règlement écrit est également ajoutée.

### **3.2.5 Point n°5 : Adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy afin de tenir compte du projet de déviation de la RD 936.**

Pour les mêmes raisons que pour le point n°4 précédent, il est nécessaire d'adapter l'article 11 de règlement pour les zones Uy et 1AUy. Les modifications apportées pour les constructions, à destination commerciale, artisanale, d'entrepôt, de bureaux ou d'équipements collectifs, portent sur 3 points, dont l'ajout d'un coefficient de pleine terre (article 13). L'article 11 du règlement écrit des zones Uy et 1AUy est mis à jour.

### **3.2.6 Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.**

Afin de compléter les principes d'aménagement des zones Uy et 1AUy de la Laurence qui longent la future déviation de la RD 936, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est précisée sur les points suivants :

- coupe de principe pour l'aménagement paysager ;
- définition d'emprise du bâti et d'implantation de la façade principale préférentiels ;
- traitement paysager pour les équipements et locaux techniques le long de la future RD et de l'allée principale.

En outre l'article 13 est complété afin d'instaurer un coefficient de pleine terre de 15% minimum pour éviter une imperméabilisation totale des parcelles.

### **3.2.7 Point n°7 : Rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1 AU.**

La pièce n°2b du PLU concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation précise les capacités théoriques d'accueil par zones 1AU. Cette capacité est exprimée en nombre de constructions, or l'objectif initial était de préciser le nombre de logements prévisionnel attendu (environ 273 logements). Le terme « constructions » est donc remplacé par « logements » dans le tableau des capacités d'accueil des zones 1AU.

### **3.2.8 Point n°8 : Mettre en cohérence les pièces du PLU concernant la prescription protégeant les éléments bâtis.**

Une différence de numérotation est mise en évidence entre la carte du rapport de présentation et le zonage. Afin de mettre en cohérence la liste des éléments de patrimoine bâti intéressant et le petit patrimoine, repérés sur la carte du rapport de présentation et les prescriptions du zonage, la même numérotation est utilisée. D'autre part, une prescription ponctuelle est ajoutée sur le zonage afin de protéger le vestige de la chapelle (N°39).

### **3.2.9 Point n°9 : Mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU.**

À la suite de la réalisation des aménagements envisagés ou de l'acquisition foncière des parcelles visées, les emplacements réservés R11, R17, R18 et R22 sont supprimés du zonage. La liste des ER, les documents graphiques du règlement et le rapport de présentation sont mis à jour.

### 3.3 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte environ 150 pages. Sa composition détaillée est décrite en suivant.

#### Notice de présentation (52 pages) :

Objet de la procédure de modification n°1 du PLU,

Les points de la modification,

Les neuf points de la modification sont énumérés puis détaillés. Pour chacun des points une conclusion est établie, qui indique les pièces du PLU qui sont modifiées.

#### Les pages modifiées du rapport de présentation (11 pages) :

Pour chaque objet de la modification, les pages « Avant modification » et les pages « Après modification » sont présentées en continuité. Les modifications apportées sont mises en évidence dans le texte.

#### Les pages modifiées de la pièce écrite du règlement (68 pages) :

Pour chaque objet de la modification, les pages « Avant modification » et les pages « Après modification » sont présentées en continuité. Les modifications sont mises en évidence dans le texte. Les éléments supprimés sont édités en rouge et barrés, les éléments modifiés en rouge puis en vert après modification.

#### Les documents graphiques :

Plan de zonage à l'échelle 1 : 4000<sup>ème</sup> « Avant » modification,

Plan de zonage à l'échelle 1 : 4000<sup>ème</sup> « Après » modification,

Plan de zonage Bourg Est à l'échelle 1 : 2000<sup>ème</sup> « Après » modification,

Plan de zonage Bourg Ouest à l'échelle 1 : 2000<sup>ème</sup> « Après » modification,

Plan de servitude de mixité sociale à l'échelle 1 : 3500<sup>ème</sup> « Avant » modification,

Plan de servitude de mixité sociale à l'échelle 1 : 3500<sup>ème</sup> « Après » modification.

#### Les pages modifiées de OAP (6 pages) :

Pour chaque objet de la modification, les pages « Avant modification » et les pages « Après modification » sont présentées en continuité.

#### Annexes :

Liste des pièces :

- ✓ Compte rendu de la réunion de présentation aux PPA du 11 juillet 2018 ;
- ✓ Avis de l'Autorité Environnementale (joint au dossier dès réception le 02 octobre 2018);
- ✓ Avis de la chambre d'agriculture de la Gironde ;
- ✓ Avis de la DDTM, service aménagement urbain unité aménagement ;
- ✓ Avis du SYSDAU, Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise ;
- ✓ Arrêté A2018-289 de Monsieur le maire en date du 13 août 2018, portant mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU ;

- ✓ Arrêté A2018-157 de Monsieur le maire en date du 17 avril 2018, prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fargues Saint-Hilaire ;
- ✓ Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 9 avril 2018, portant sur l'engagement de la modification n°1 du PLU ;
- ✓ Une réponse de la collectivité en date du 18 septembre 2018, aux avis des PPA.

### **3.4 Avis sur le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier comporte l'ensemble des informations requises pour ce type d'enquête.

Il est bien présenté, bien documenté, facilement accessible au public, et comporte des illustrations, des graphiques et des schémas favorisant sa compréhension.

La « note de présentation » (document 1) expose bien l'objet de l'enquête, la nature et les impacts du projet. Les raisons qui ont motivé les différents points de la modification sont bien développées.

Les points les plus complexes de la modification font l'objet de commentaires didactiques et de schémas visant à expliquer leur fonctionnement ; c'est le cas notamment du calcul du coefficient d'emprise au sol échelonné et de son articulation avec la surface de plancher, ainsi que du principe des « bandes » et des notions d'accès et de voirie.

Les modifications apportées au texte du document 2 (les pages modifiées du rapport de présentation), du document 3 (les pages modifiées de la pièce écrite du règlement) et du document 5 (les pages modifiées des OAP) apparaissent clairement grâce à des codes couleur opportunément choisis.

Les documents graphiques mis à disposition du public en mairie et dans le dossier sont au format A0. Ils sont correctement lisibles dans leur ensemble.

## **4 Organisation et déroulement de l'enquête publique**

### **4.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de Bordeaux le 4 juillet 2018, Monsieur le maire de la commune de Fargues Saint-Hilaire a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : « modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire ».

Par décision N° E18000086 /33, en date du 5 juillet 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Pierre Roux comme commissaire enquêteur, pour procéder à l'enquête publique.

Une copie de cette décision figure dans les pièces jointes au présent document.

### **4.2 Modalités de l'enquête publique**

Dès réception de sa désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec les services de la mairie de Fargues Saint-Hilaire. Les modalités de l'enquête ont été fixées. Par arrêté n° A2018-289 en date du 13 août 2018, Monsieur le maire, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, relative au « projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire».

### 4.3 Information du public et mesures de publicité

La publicité a été organisée par les services de la commune selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

Suivant les dispositions de l'article 7 de l'arrêté du 13 août 2018 prescrivant l'enquête publique, cette dernière a été portée à la connaissance du public par :

- Voie de presse :

Un avis d'enquête, reprenant les principales indications contenues dans l'arrêté précité, a été inséré dans 2 journaux diffusés dans le département, deux semaines au moins avant le début de l'enquête, puis dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête :

- dans le quotidien « Sud-Ouest » les 5 septembre et 27 septembre 2018,
- dans l'hebdomadaire « Les Echos judiciaires Girondins » les 7 septembre et 28 septembre 2018.

Les copies de ces parutions, figurent dans les pièces jointes au présent document.

- Affichage :

Un avis d'enquête publique, qui reprend les principaux termes de l'arrêté du 13 août 2018, a été affiché à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, aux six entrées de la commune et sur le panneau lumineux de la commune.

Le commissaire enquêteur a constaté à plusieurs reprises la présence de ces affiches sur les lieux précités.

- Site Internet :

Un avis d'enquête publique reprenant les principaux termes de l'arrêté du 13 août 2018, a été mis en ligne sur le site de la commune de Fargues Saint-Hilaire, à partir du 21 septembre 2018 et pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête et ses annexes ainsi que l'arrêté de mise à l'enquête ont également été mis en ligne sur ce même site dès cette date.

Le commissaire enquêteur a constaté à plusieurs reprises, la présence en ligne de ces documents.

Une copie d'écran du site Internet de la Commune de Fargues Saint-Hilaire figure dans les pièces jointes au rapport.

#### Commentaire du commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que les mesures de publicité mises en œuvre ont été suffisamment diversifiées pour une large information du public. Elles répondent aux dispositions prévues pour ce type d'enquête et sont conformes aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement.

### 4.4 Déroulement de l'enquête Publique

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 13 août 2018 cité plus haut, l'enquête publique s'est déroulée du 24 septembre 2018 au 24 octobre 2018, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux jours et heures prescrits. Les trois permanences prévues ont été tenues en mairie de Fargues Saint-Hilaire aux dates et horaires suivants :

- Lundi 24 septembre de 9h 00 à 12h 00 ;
- Samedi 13 octobre de 9h 00 à 12h 00 ;
- Mercredi 24 octobre de 15h 00 à 18h 00 ;

Le commissaire enquêteur a été installé dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, suffisamment vaste pour recevoir plusieurs personnes sans difficulté, accessible à tous les publics et pouvant être clos.

En dehors des heures de permanences et pendant toute la durée de l'enquête, le registre et le dossier, ont été tenus à disposition du public aux heures d'ouverture des bureaux, à la Mairie de Fargues Saint-Hilaire.

Un poste informatique était également mis à la disposition du public en mairie pour permettre la consultation sur place du dossier d'enquête numérisé.

Enfin, une adresse électronique a été mise à la disposition du public pour y déposer ses observations du lundi 24 septembre à 9 heures, au mercredi 24 octobre à 18 heures.

#### **4.5 Réunion de préparation, présentation du projet**

Une réunion a été organisée à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, le 13 juillet 2018. Outre le commissaire enquêteur, ont participé à cette rencontre, Monsieur le maire de Fargues Saint-Hilaire, et Monsieur le secrétaire général. Le projet a été présenté et le dossier a été commenté. Les différents participants ont répondu aux questions du commissaire enquêteur, qui, à son tour, a présenté le déroulement de l'enquête. Un dossier d'enquête actualisé a été remis au commissaire enquêteur.

Des réunions informelles complémentaires ont eu lieu avec Monsieur le maire et /ou Monsieur le secrétaire général lors de chacune des permanences, et des échanges téléphoniques en tant que de besoin.

#### **4.6 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident. L'organisation mise en place par les services de la mairie de Fargues Saint-Hilaire a permis le bon déroulement de l'enquête.

#### **4.7 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

En application de l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le maire en date du 13 août 2018, le commissaire enquêteur a rendu compte le 31 octobre 2018 à Monsieur le maire, des observations recueillies pendant l'enquête et a remis un procès-verbal de synthèse, en sollicitant la production d'un mémoire en réponse dans un délai maximal de quinze jours. Le commissaire enquêteur a reçu la réponse de Monsieur le maire par courriel en date du 10 novembre 2018 et par courrier postal en date du 14 novembre 2018. Ces documents sont annexés au présent rapport.

#### **4.8 Clôture de l'enquête**

Le registre côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur, sont clos par ses soins à l'issue de l'enquête, le 24 octobre 2018 à 17 heures.

## 4.9 Transfert des documents

Le registre et le dossier présents en mairie de Fargues Saint-Hilaire ainsi que les documents annexés au registre, ont été emportés par le commissaire enquêteur le dernier jour de l'enquête.

## 4.10 Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, avec une bonne implication de tous les acteurs concernés, et conformément aux procédures réglementaires prévues pour ce type d'enquête.

## 5 Les observations

4 catégories d'observations sont identifiées: registre (R), oral (O), courriel (I) ou courrier postal(C). Chaque lettre est suivie d'un numéro d'ordre. Pour une analyse détaillée, le lecteur se reportera à chaque observation (dans le registre ou les annexes du registre) en se référant à cette numérotation.

### 5.1 Relation comptable des observations

Lors des 3 permanences qu'il a tenues, le commissaire enquêteur a reçu et renseigné 18 personnes (ou groupes de personnes). Le détail des actions réalisées lors de chaque permanence est décrit ci-dessous :

#### **Permanence n°1 du 24 septembre 2018 :**

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu et renseigné 3 personnes (ou groupes de personnes) qui ont chacune déposé une contribution : MM Batby et Tojagic (R1) ;MM Miot et Barrere (R2) ;M Auriol (R3).

#### **Permanence n°2 du 13 octobre 2018 :**

8 personnes (ou groupes de personnes) se sont présentées à cette permanence. 6 contributions écrites ont été déposées : Monsieur DEVEAUD (R4) ; Famille ROBERT (O1) ; Indivision MALANGIN (R5) ; Famille VACQUIE (R6) ; Monsieur GUIMBERTEAU (O2) ; Madame TERRAL (R7) ;Madame EGRETEAUD (R8) ; Monsieur FALK (O3, R9).

#### **Permanence n°3 du 24 octobre 2018:**

5 personnes (ou groupes de personnes) se sont présentées à cette permanence et on chacune déposé une contribution: Madame AZAÏS (R11) ; Monsieur CAMPISTRON (R12) ; Madame MANERA-POIRIER (R13) ; Monsieur COTTINAUD (R14) ; Monsieur THOUMAZEAU (R15).

#### **Observations déposées sur le registre entre les permanences :**

Monsieur GUIMBERTEAU (R10).

#### **Observations présentées par courrier postal ou électronique :**

3 contributions ont été formulées par courriel à l'adresse dédiée : MM Miot et Barrere (I1); Monsieur PERROY Jean-Paul (I2) ; Madame EGRETEAUD (I3).

3 courriers ont été reçus au siège de l'enquête : Consorts ROBERT (C1 et C2); Famille VACQUIE (C3).

### Commentaire du commissaire enquêteur :

La participation du public a été modérée, malgré une publicité de bonne qualité, qui est allée au-delà des exigences réglementaires.

Elle a porté sur :

- le point 1 de la modification (ajuster la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire) ;
- le point 6 de la modification (préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence) ;
- le point 4 de la modification (assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np) ;
- des considérations d'ordre général.

De nombreuses interventions portent sur des demandes de modification de zonage du PLU approuvé en 2016. Ces interventions ne concernent pas la modification en cours.

Aucune contribution ne remet en cause, sur le fond, les différents points du projet de modification. Un intervenant se félicite que la modification du PLU puisse permettre à la commune d'évoluer démographiquement à une allure modérée.

## **5.2 Analyse des observations et des réponses**

Le maire de Fargues Saint-Hilaire a répondu à toutes les questions ou observations présentées dans le Procès-Verbal de synthèse des observations.

Pour chaque thème, les réponses du maire sont reproduites in extenso et sont suivies d'un commentaire et/ou avis du commissaire enquêteur.

**Point n°1 :** Ajuster la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire. Deux contributions portent sur ce point :

<b>Contribution de Messieurs MIOT et BARRERE</b>	<b>R2 et I1</b>
<p>Souhaitent savoir quelles sont les possibilités de division de la parcelle AX41 située en zone UBb, en prenant en compte le nouveau mode de calcul d'emprise au sol.</p> <p>Souhaitent savoir comment pourra s'implanter une construction sur la parcelle voisine appartenant à M. Iribarne, en prenant en compte l'alignement par rapport à une servitude de passage définie en bordure de cette parcelle.</p> <p>Ces personnes devaient prendre contact avec le service de l'urbanisme pour préciser leur demande.</p> <p>Elles complètent leur demande par Courriel (<b>I1</b>) en date 5 octobre 2018 :</p> <p>1) « <i>Dans une bande de 10 à 40 mètres une formule s'applique désormais pour introduire une notion d'emprise au sol limitant les surfaces de construction. <u>Pouvez-vous nous confirmer</u> que seules les surfaces comprises dans cette emprise sont comptabilisées et que toutes surfaces comprises à l'extérieur de cette emprise (10-40 mètres) sont exclues de ce calcul.</i></p> <p><i>Exemple : une habitation construite dans une bande de 5 à 15 mètres. Seule la surface comprise dans la bande de 10 à 40 mètres est comptabilisée ? ».</i></p>	

- 2) « *Les façades des constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.*  
*A la lecture de cet article complété par l'annexe 9 lexicale, nous comprenons que toute construction débute à compter de 10 mètres de l'emprise ou voie publique. Nous comprenons que les accès, chemin d'accès, servitude de passage ne sont pas définis comme voie et emprise publique. Pouvez-vous nous le confirmer ? ».*
- 3) « *Dans le cas d'une construction existante comprise entre 0 et 10 mètres, est-il possible d'y réaliser une extension dans ce périmètre 0-10 mètres et si oui, pour quelle surface maximum? »*
- 4) Messieurs MIOT et BARRERE se déclarent satisfaits de constater que « *cette modification du PLU semble permettre à notre commune d'évoluer démographiquement à une allure modérée* ».

Ils émettent en outre des observations concernant les impacts de la construction d'un nouveau collège et d'écoles sur la protection de l'environnement et sur l'importance du trafic routier sur l'avenue de Lignan.

### Réponse de la collectivité

#### Article 9 – Emprise au sol

*Dans la zone UBb, le calcul du coefficient d'emprise au sol s'applique pour les nouvelles constructions selon un principe de bande par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ainsi, l'emprise au sol maximum est de :*

*1/ Dans une bande de 0 à 10 m = 0%*

*2/ Dans une bande de 10 à 40 m =*

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500m<sup>2</sup>, ES = S X 12%.*
- Sur les unités foncières d'une surface de 501 à 1000m<sup>2</sup>, ES = 60 + (S-500) X 5%.*
- Sur les unités foncières d'une surface de 1001 à 2000m<sup>2</sup>, ES = 85 + (S-1000) X 2%.*
- Sur les unités foncières d'une surface de plus de 2000m<sup>2</sup>, ES = 105 + (S-2000) X 1%.*

*3/ Au-delà de cette bande de 40 mètres = 5%*

*Les droits à bâtir créés par cette nouvelle règle pour les projets envisagés par les propriétaires pourront être instruits avec plus de précisions lors d'un dépôt de certificat d'urbanisme.*

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les façades des constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Les accès, chemin d'accès, servitude de passage ne sont pas concernés.*

*Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées différemment. L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à une surface d'emprise au sol supplémentaire de 60m<sup>2</sup> par rapport à l'existant.*

*Le règlement autorise également une implantation différente pour les constructions nouvelles implantées en continuité d'une construction existante implantée différemment. Afin d'éviter toute interprétation possible sur l'emprise au sol maximale autorisée pour ces cas*

*particuliers, l'article 6 sera complété en précisant que dans ce cas de figure, le calcul de l'emprise au sol échelonné s'appliquera non pas dans une bande au-delà de 5 à 10 m suivant les zones mais dès l'alignement.*

**Commentaire / avis du commissaire enquêteur**

Il s'agit là de répondre au cas particulier de Messieurs MIOT et BARRRERE. La réponse à leurs questions est apportée par la commune et pourra être affinée par les services instructeurs lors du dépôt d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme. Au-delà de ce cas particulier, le commissaire enquêteur prend acte des précisions qui seront apportées à l'article 6 du règlement, pour éviter toute interprétation erronée dans ce cas de figure.

**Contribution de Monsieur THOUMAZEAU Ludovic**

**R15**

Considère que le dossier d'enquête devrait comporter un inventaire des voies privées.

**Réponse de la collectivité**

*L'application de la règle de bande constructible, que ce soit pour l'article 6,7 et 9, s'applique seulement aux voies publiques dans les zones UAa, UAb et UBb et à tous types de voies en zone UBa, mais pas aux accès. La commune estime qu'il n'est pas nécessaire pour la compréhension de la règle de produire un listing ou un plan des voies publiques et/ou privées. D'autant que cette donnée est fluctuante au gré des incorporations au domaine public des voies privées des lotissements ou des réalisations de nouvelles voies publiques. Le statut des voies de desserte d'une opération individuelle ou collective sera vérifié lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.*

**Commentaire / avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur, considère avec la commune et pour les mêmes raisons, que la production de cet inventaire ne se justifie pas.

**Questions / observations du commissaire enquêteur**

Page 23 de la notice de présentation, dans le paragraphe : « *la règle sera donc rédigée comme suit : ...* », les valeurs fixes qui sont retenues pour le calcul du CES des unités foncières d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> sont celles qui sont prévues pour la zone UBb. Ces valeurs varient selon le zonage et devraient donc être signifiées par une variable. Il en est de même pour le positionnement de la bande de deuxième rang.

**Réponse de la collectivité**

*La commune prend acte de l'observation et effectuera les corrections à la page 23 de la notice.*

**Commentaire / avis du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**Point n°4 :** Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np. Une observation porte sur ce point.

<b>Contribution de Monsieur THOUMAZEAU Ludovic</b>	<b>R15</b>
Considère que la possibilité d'installer des lames occultantes (article UA11.17) incitera les particuliers à ne pas planter de haies.	

<b>Réponse de la collectivité</b>
<i>La possibilité d'installer des lames occultantes répond à une demande générale et son impact sur l'appauvrissement du traitement des clôtures sera évalué afin de pouvoir être ajusté si nécessaire lors d'une révision du PLU.</i>

<b>Commentaire / avis du commissaire enquêteur</b>
Il s'agit d'une option supplémentaire offerte par le règlement. Il n'est pas avéré que cette disposition portera atteinte à la qualité de l'environnement paysager de la commune. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et de sa volonté d'évaluer à terme, l'éventuel impact de cette mesure sur l'environnement paysager.

**Point n°6 :** Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.  
Trois contributions portent sur ce point.

<b>Contribution de Madame EGRETEAUD</b>	<b>R8 et I3</b>
Madame EGRETEAUD est propriétaire de la parcelle AD45, zone 1AUy. Elle constate que la parcelle AD45 est rendue inconstructible, que cette parcelle se retrouve enclavée, et amputée par l'extension de la bande « parc, jardin, ensemble boisé » (espace à paysager). Madame EGRETEAUD souhaite que cette bande « parc, jardin, ensemble boisé » ne soit pas renforcée, que la parcelle AD45 soit désenclavée en utilisant la parcelle AD47 appartenant à la commune. Elle souhaite également participer à l'élaboration du projet d'aménagement de la zone. Elle demande quelle est la raison qui justifie d' « augmenter la zone boisée prise sur la parcelle AD45 » (espace à paysager) ? Elle considère que la route prévue à l'intérieur de la zone ne permet pas de desservir correctement tous les terrains et que l'absence d'accès à sa parcelle la rend inconstructible. Madame EGRETEAUD formule des suggestions pour l'aménagement de cette zone d'activité et notamment la création d'une route permettant la desserte des parcelles en utilisant la parcelle AD47.	

<b>Réponse de la collectivité</b>
<i>La modification du PLU permet de préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence. Elle ne gèle pas les droits à construire mais précise dans un rapport de compatibilité les principes paysagers nécessaires afin de garantir la qualité paysagère de cette zone d'activité économique au contact du centre-ville.</i> <i>L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété. Ce n'est donc pas une obligation de conformité (comme les règles imposées par le règlement écrit) mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels édictés par l'OAP. Ce principe permet plus</i>

*d'échanges et de souplesse lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme afin de concilier les objectifs de la collectivité (veiller à un aménagement qualitatif de la zone) et celui des porteurs de projet (aménager sa parcelle).*

*La parcelle AD45 n'est pas rendue inconstructible. Le périmètre de la prescription « parc, jardin, ensemble boisé » n'est pas élargi. L'OAP précise simplement la nécessité d'un traitement paysager le long de l'allée de Bois Menu et en fond de parcelle.*

*Le tracé de la voie structurante dans l'OAP est proposé à titre indicatif. Les futures opérations d'aménagement pourront proposer un tracé différent respectant le principe proposé, à savoir le maillage de l'allée des Bois menu avec la RD 936. La parcelle AD47 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP.*

*L'aménagement de la zone IAUy sera porté par un ou des aménageurs privés sous la forme de futures opérations d'aménagement d'ensemble. Afin de préciser cet objectif, l'article IAUy 2 listant les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » de la pièce écrite du règlement sera complété par la phrase suivante « 2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition :*

*- qu'elles portent sur une superficie d'au moins 1 hectare. Toutefois, cette règle de taille minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ;*

*- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). »*

#### **Commentaire / avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que la commune a répondu à l'ensemble des questions posées par Madame EGRETEAUD. Dans cette réponse, il est notamment précisé que la parcelle AD45 n'est pas rendue inconstructible, que le tracé la voie structurante est proposé à titre indicatif et que le périmètre de la prescription « parc, jardin, ensemble boisé » n'est pas élargi. La nécessité d'opérations d'aménagement d'ensemble est confirmée. Le commissaire enquêteur prend acte des compléments apportés à l'article 2 du règlement pour préciser les conditions des opérations d'aménagement d'ensemble. Il considère que ces précisions vont dans le sens d'une meilleure compréhension des modalités d'aménagement.

#### **Contribution de Monsieur GUIMBERTEAU Alexandre**

**O2 et R10**

Demande que l'accès à la zone IAUy se fasse uniquement par la route de « Bois menu » et que l'accès qui est prévu par la parcelle AD169 soit supprimé. Indique que cet accès (par la parcelle AD169) coupe un espace boisé et une zone N censés protéger des nuisances.

#### **Réponse de la collectivité**

*Avis favorable : L'impact de l'accès prévu par la parcelle AD 169 permet le maillage routier de la zone d'activité avec la RD 936. Néanmoins, il impactera le quartier d'habitation traversé par des nuisances sonores importantes liées au trafic routier (véhicules Poids Lourds) et nécessitera des travaux lourds afin de renforcer la chaussée de la voie existante. Dans un souci d'économie et de limiter l'impact sur les constructions existantes, la commune accepte de revoir le principe d'accessibilité et de circulation au sein de la zone en privilégiant un accès unique depuis la route du bois menu dont la chaussée est déjà adaptée pour accueillir des poids lourds complété par un principe de retournement.*

### Commentaire / avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'abandon du projet d'accès par la parcelle AD 169 et de l'introduction d'un principe de retournement sur la « route du bois menu » qui deviendra voie unique d'accès à la zone d'activité. Il considère que cette mesure se justifie notamment en raison des nuisances dues au trafic, qui auraient été imposées aux riverains de la zone traversée par cet accès.

### Contribution de Monsieur COTTINAUD exploitant SUPER U

R14

Dans le cadre d'un projet d'extension du SUPER U et de la création d'un parking silo en R+1 d'une part, et de l'aménagement d'une aire de covoiturage d'autre part :

- souhaite que le retrait de 10m imposé par le règlement puisse être porté à 7 m à l'axe des voies « allée de Bois menu » et « rue de Laurence » ;
- souhaite que soient précisés le recul de 35m par rapport à la déviation de la RD936, et la nécessité de l'implantation de l'espace paysager de 10m inscrit à l'OAP. Considère que le cumul de ces deux éléments compromet la possibilité d'implantation de la station-service et de l'aire de covoiturage ;
- relève que le plan de coupe (page 38 de la « notice de présentation » et page 20 de « pages modifiées des OAP ») n'est pas suffisamment explicite, notamment en ce qui concerne la zone des 35m par rapport à la déviation de la RD936.

### Réponse du maire

*Avis favorable : La commune prend acte de cette demande de modification du retrait des constructions par rapport à l'allée des Bois Menu et de l'avenue de la Laurence de 10 à 7 mètres à compter de l'axe afin de faciliter les nouvelles opérations mais elle insiste sur la nécessité de proposer un traitement paysager qualitatif dans cette future bande de 7 mètres.*

*Le principe de traitement paysager sur les fonds de parcelle de la zone illustré sur le plan de coupe par un recul de 10 mètres vise à renforcer l'ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité et non pas à compromettre les futures opérations. Face aux difficultés rencontrées pour implanter le bâti avec ce principe, la commune tient compte de cette remarque et allègera ce principe en imposant simplement un traitement paysager des clôtures et non pas d'une frange d'environ 10 mètres.*

*Les principes paysagers proposés visent à créer une ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité tout en protégeant les futurs usagers des nuisances sonores de la future déviation. Le plan de coupe ne précise pas de façon explicite les principes d'aménagements dans la bande de recul de 35 mètres par rapport à la future déviation étant donné qu'elle fait partie du projet porté par le Conseil départemental de la Gironde. Afin de clarifier le principe de recul de 35 m par rapport à l'axe de la future route, le plan de coupe dans la notice de présentation sera corrigé.*

### Commentaire / avis du commissaire enquêteur

La demande de modification du retrait des constructions par rapport à l'allée des Bois Menu et de l'avenue de la Laurence de 10 mètres à 7 mètres à compter de l'axe afin de faciliter les nouvelles opérations nécessitent la modification de l'article 6 du règlement de la zone AUY. Cette modification n'est pas inscrite au projet de « modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire » qui fait l'objet de la présente enquête publique. Le public n'a pas eu à donner son avis sur ce point. **La demande ne peut donc pas être retenue.**

Concernant le traitement paysager de la bande de 10m en fond de parcelles, qui compromet la réalisation de certaines opérations, le commissaire enquêteur considère que le remplacement de cette bande par un traitement paysager des clôtures, qui viendra en complément du traitement paysager de la RD936, est une option satisfaisante,. De même il prend acte des corrections qui seront apportées au plan de coupe de la notice de présentation, et demande que cette modification soit également apportée sur le document 5 : « pages modifiées des OAP ».

#### Questions / observations du commissaire enquêteur

- 1) On constate que l'espace à paysager (page 19 modifiée des OAP) appelé « Frange boisée à conserver ou à créer en fond de parcelle » sur la coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) a été introduit sur les zones Uy et 1AUy de la zone d'activité de la Laurence en périphérie de ces zones.

Quelles sont les raisons qui motivent la mise en place de cette bande qui vient s'ajouter aux bandes paysagées déjà prévues dans la zone de 35m à l'axe de la déviation de la RD936 au nord de la zone d'activité, et à l'espace boisé au sud de la zone 1AUy ? Pourquoi cette bande n'est-elle pas prévue dans la partie Sud-Est de la zone 1AUy en bordure de l'espace boisé ?

- 2) La coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) ne permet pas de caractériser correctement le positionnement de la déviation de la RD936, de situer l'origine de la bande des 35 mètres et de visualiser le traitement de cette bande des 35m.

Une nouvelle version de la « coupe de principe pour les aménagements paysagers » devrait préciser ces points.

- 3) Comment doit se concevoir l'aménagement de la zone 1AUy ? (aménagement public ou privé, aménagement à la parcelle par des particuliers, nécessité de remembrement entre particuliers propriétaires ...)
- 4) Page 38 de la notice de présentation, dans la rubrique « sont modifiés en conséquence », il faut lire : « *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier : Les articles 13 des zones Uy et 1AUy (p.21 et 34).* »

#### Réponse de la collectivité

*Le principe de traitement paysager sur les fonds de parcelle de la zone illustré sur le plan de coupe par un recul de 10 mètres vise à renforcer l'ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité et non pas à compromettre les futures opérations. Face aux difficultés rencontrées pour implanter le bâti avec ce principe, la commune tient compte de cette remarque et allègera ce principe en imposant simplement un traitement paysager des clôtures et non pas d'une frange d'environ 10 mètres.*

*Les principes paysagers proposés visent à créer une ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité tout en protégeant les futurs usagers des nuisances sonores de la future déviation. Le plan de coupe ne précise pas de façon explicite les principes d'aménagements dans la bande de recul de 35 mètres par rapport à la future déviation étant donné qu'elle fait partie du projet porté par le Conseil départemental de la Gironde. Afin de clarifier le principe de recul de 35 m par rapport à l'axe de la future route, le plan de coupe dans la notice de présentation sera corrigé.*

*L'aménagement de la zone 1AUy sera porté par un ou des aménageurs privés sous la forme de futures opérations d'aménagement d'ensemble. Afin de préciser cet objectif, l'article 1AUy 2 listant les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » de la pièce écrite du règlement sera compléter par la phrase suivante « 2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition :*

*- qu'elles portent sur une superficie d'au moins 1 hectare. Toutefois, cette règle de taille*

*minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ;*

*- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). »*

*La commune prend acte de l'observation et effectuera les corrections à la page 38 de la notice.*

#### **Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

Les réponses à ces questionnements ont déjà été traitées dans les paragraphes qui précèdent. On s'y référera.

#### **Autres contributions :**

12 contributions ont été actées, elles concernent essentiellement des demandes de modification du zonage déjà fixé par le PLU approuvé en 2016.

#### **Contribution de Messieurs BATBY et TOJAGIC**

**R1**

Messieurs BATBY et TOJAGIC, ont constaté après l'approbation du PLU en cours, que les parcelles 98, 99 et 100 (section ?) supportaient pour partie, la présence d'une zone « Parc, jardin et ensemble boisé ». Afin de pouvoir éventuellement diviser ces parcelles, ils souhaitent que le zonage soit requalifié en UBb.

#### **Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la modification de cette prescription. La prescription « Parc, jardin et ensemble boisé » est maintenue. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

#### **Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications de la prescription « Parc, jardin et ensemble boisé », n'entre pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

#### **Contribution de Monsieur AURIOL**

**R3**

Souhaite être informé de la possibilité de construction sur la parcelle D177, située en zone Ah. Demande si le coefficient d'emprise au sol qui s'applique aux zones UA et UB s'applique également en zone Ah.

#### **Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. L'emprise au sol autorisée de la zone Ah n'a pas été modifiée. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de Monsieur DEVEAUD Laurent****R4**

Parcelle 295 (0083 sur le plan de zonage « ensemble de la commune 1/4000° »). Une partie de sa propriété est située en zone « parc, jardin et ensemble boisé ». Souhaite changer le zonage afin de rendre l'ensemble constructible.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la modification de cette prescription. La prescription en question n'est pas une zone « Parc, jardin et ensemble boisé » mais un espace boisé classé. Celui-ci est maintenu. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte du fait qu'il s'agit d'un Espace Boisé Classé. L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications de la prescription EBC n'entre pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de la Famille ROBERT****O1+ C1**

Souhaitent que la parcelle AI 92, située en zone A soit constructible. Ne déposent pas de contribution sur le registre.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La parcelle AI92 est classé en zone N. La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de l'Indivision MALANGIN, Monsieur et Madame NOUEL****R5**

Souhaitent que leur parcelle AP74, zonée en N soit classée en zone constructible.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de la Famille VACQUIE****R6 et C3**

Constatent que la parcelle A0004 située au 72, avenue de l'entre-deux-mers est zonée en partie en zone IAU et en partie en zone UAb. Souhaitent que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone UAa et UAb.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La parcelle A0004 pour partie (fond de parcelle) est comprise dans le périmètre de la zone IAU de Bellegarde imposant une opération d'ensemble et bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) La modification du PLU ne porte pas sur la zone IAU. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de Madame TERRAL Josiane****R7**

Possède une parcelle en zone UBb, souhaite que deux parcelles situées dans le prolongement de cette parcelle, actuellement classées en zone N soient classées en zone UBb sur une profondeur de 30 mètres environ pour créer deux lots à construire.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

**Contribution de Monsieur FALK****O3****R9****Contribution de Madame AZAÏS Rosita****R11**

Souhaitent pouvoir construire sur une partie (3000 m<sup>2</sup>) de la parcelle 605 , lieu-dit « Lacrolle » située en zone A.

**Réponse de la collectivité**

*Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.*

**Commentaire/ avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

<b>Contribution de Monsieur PERROY Jean-Paul</b>	<b>I2</b>
Conteste la mise en emplacement réservé R1 des parcelles n° 49,120,122,124, dont il est propriétaire.	

<b>Réponse de la collectivité</b>
<i>Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la suppression des emplacements réservés mais sur la mise à jour en fonction de l'état d'avancement des travaux réalisés de la liste inscrite dans le PLU. L'emplacement réservé n° 1 est toujours d'actualité et pourrait permettre à terme l'extension des équipements scolaires.</i>

<b>Commentaire/ avis du commissaire enquêteur</b>
L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. La suppression de l'emplacement Réservé R1 n'entre pas dans le champ de cette enquête publique. <b>La demande ne peut pas être retenue.</b>

<b>Contribution de Monsieur CAMPISTRON Olivier</b>	<b>R12</b>
Souhaite que la parcelle AB004, située en zone Nh, soit classée en zone UB.	

<b>Réponse de la collectivité</b>
<i>Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Nh. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.</i>

<b>Commentaire/ avis du commissaire enquêteur</b>
L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. <b>La demande ne peut pas être retenue.</b>

<b>Contribution de Madame MANERA-POIRIER Régine</b>	<b>R13</b>
Souhaite que la parcelle située 22 avenue de Bons enfants, actuellement classée en zone N, soit classée en zone constructible.	

<b>Réponse de la collectivité</b>
<i>Avis défavorable : Le terrain objet de la présente demande est classé en zone Ah et non en zone N (AE 20). La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.</i>

<b>Commentaire/ avis du commissaire enquêteur</b>
Le commissaire enquêteur prend acte du fait que la parcelle AE20 est située en zone N. L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Les modifications du zonage, hormis l'ajustement des zones UA et UB et la création de sous-secteurs dans ces zones, n'entrent pas dans le champ de cette enquête publique. <b>La demande ne peut pas être retenue.</b>

**Contribution de Monsieur THOUMAZEAU Ludovic****R15**

Suggère la nomination d'un agent assermenté pour faire respecter le règlement d'urbanisme.

**Réponse de la collectivité***La commune prend acte de la considération sur la nomination d'un agent assermenté sans objet avec la procédure de modification.***Commentaire / avis du commissaire enquêteur**L'enquête publique porte sur 9 points de modification du PLU en vigueur. Cette observation n'entre pas dans le champ de cette enquête publique. **La demande ne peut pas être retenue.**

Aucune contribution ne porte sur les points n°2, n°3, n°5, n°7, n°8, et n°9 du projet de modification. Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à apporter ici sur ces points.

### 5.3 Avis des Personnes et des Services consultés

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification a été notifié le 18 juillet 2018 aux Personnes Publiques Associées et aux mairies des communes concernées par la modification. Les destinataires de cette notification sont listés en suivant :

- Bordeaux Métropole,
- SYSDAU, Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise,
- Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement,
- Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Conseil Départemental de la Gironde,
- Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine,
- Direction Départementale des Territoires et de la mer de la Gironde,
- Communauté de Communes des Coteaux Bordelais,
- Chambre d'Agriculture,
- Chambre des métiers et de l'Artisanat,
  
- Mairie de Lignan de Bordeaux,
- Mairie de Salleboeuf,
- Mairie de Bonnetan,
- Mairie de Carignan de Bordeaux,
- Mairie de Tresse,
- Mairie de Pompignac.

Préalablement à cette notification, une réunion de présentation aux PPA, s'est tenue le 11 juillet 2018 à la mairie de Fargues Saint-Hilaire. Elle a fait l'objet d'un procès-verbal, disponible dans le dossier d'enquête. Des remarques ont été émises par des personnes invitées présentes, notamment par les représentants de la DDTM, du SYSDAU et de la direction des infrastructures du conseil départemental. Le commissaire enquêteur a constaté que ces observations avaient été prises en compte dans la version finale du dossier mis à la disposition du public.

D'autre part, parmi les Personnes Publiques Associées consultée, celles qui ont formulé un avis écrit en réponse à la notification, sont les suivantes :

- ✓ la chambre d'agriculture constate que « *la majeure partie des éléments modifiés ne concernent pas la zone agricole A, à l'exception de quelques éléments de règlement* » et demande que certaines précisions soient apportées aux articles du règlement concernant l'aspect des tuiles, les bardages et les clôtures.
- ✓ la DDTM, service aménagement urbain, n'a pas d'observation à formuler et constate que ses observations formulées lors de la réunion de présentation aux PPA ont été prises en compte.
- ✓ Le Sysdau, considère que le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT.

Ces avis ont été annexés aux dossiers d'enquête. Le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance d'éventuels autres avis. La commune a répondu à ces avis par un document en date du 18 septembre 2018, qui a été porté au dossier d'enquête.

**L'Autorité Environnementale**, sollicitée, ici la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Nouvelle-Aquitaine, a fait parvenir son avis le 02 octobre 2018. Cet avis a été joint au dossier d'enquête sans délai. La MRAe considère que le projet «..., *n'appelle pas d'observation particulière* ».

## 6 Commentaire et avis général du commissaire enquêteur

L'enquête publique concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire, a faiblement mobilisé le public, malgré une publicité de bonne qualité.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans le respect de la procédure, avec une très bonne implication de tous les acteurs engagés dans le projet.

La nature et l'objet des changements apportés au PLU en vigueur ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD. Le dossier présenté au public est complet. Les éléments qui justifient la modification du PLU en vigueur sont convenablement développés. Les modifications apportées sont clairement décrites dans le dossier et les éléments les plus techniques font l'objet d'une approche pédagogique.

Les questionnements du public et du commissaire enquêteur, formulés en fin d'enquête dans le Procès-Verbal de synthèse des observations, ont tous été traités dans le mémoire en réponse de la commune. De même les avis des PPA ont été traités par la collectivité. La précision et la qualité des réponses apportées, témoignent d'un souci de transparence.

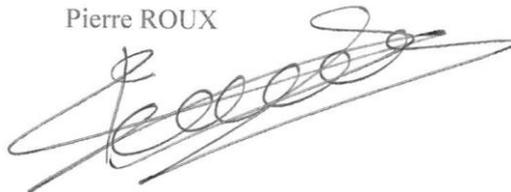
En application des textes réglementaires, les conclusions et avis du commissaire enquêteur, sont consignés dans un document présenté à la suite du présent rapport.

Fait à Langon

Le 22 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre ROUX



**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNE DE FARGUES SAINT-HILAIRE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 24 septembre au 24 octobre 2018

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de Fargues Saint-Hilaire**

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : Pierre Roux

**Destinataires :**

Monsieur le maire de la Commune de Fargues Saint-Hilaire,  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

# CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'opération mise à l'enquête publique concerne la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fargues Saint-Hilaire.

La commune, membre de la Communauté des Communes des Coteaux Bordelais, est dotée d'un PLU approuvé en date du 5 septembre 2016.

Le projet de modification du PLU porte sur les neuf points suivants :

Point n°1 : ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire ;

Point n°2 : renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux ;

Point n°3 : rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) ;

Point n°4 : assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones, sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np ;

Point n°5 : adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy ;

Point n°6 : préciser les principes attendus dans l'OAP n°7 relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence ;

Point n°7 : rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1AU ;

Point n°8 : mettre en cohérence les pièces du PLU concernant la prescription protégeant les éléments bâtis;

Point n°9 : mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU.

## 1 Conclusions du commissaire enquêteur

### 1.1 Sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur, a été désigné par décision N° E18000086 /33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 5 juillet 2018.

Il a conduit l'enquête publique relative à la « modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire » dans les conditions prévues par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 24 septembre 2018 au 24 octobre 2018, en exécution de l'arrêté du maire n°A2018-289 en date du 13 août 2018.

Le 13 juillet 2018, une réunion a été organisée à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, avec Monsieur le maire et Monsieur le secrétaire général. Des réunions informelles complémentaires ont également eu lieu en cours d'enquête. Le commissaire enquêteur a visité, à son initiative, certains sites de la commune.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux et un affichage permanent à la disposition du public à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, aux six entrées de la commune et sur le panneau lumineux de la commune. L'avis d'enquête a également été diffusé sur le site Internet de la commune durant toute la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête a également été mis en ligne sur le site de la commune. Aucun incident pouvant faire obstacle à l'information du public, n'a été relevé.

Le registre d'observations ainsi que le dossier ont été tenus à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Fargues Saint-Hilaire pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux. Une adresse courriel était également à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, pour déposer ses contributions. Un poste informatique permettant la consultation du dossier d'enquête numérisé, a été mis à la disposition du public, à la mairie.

Trois permanences ont été tenues à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, aux jours et heures prévus et se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sans incident, selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les observations ont été prises en compte par le commissaire enquêteur, qui les a analysées et commentées après qu'elles aient fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, remis le 31 octobre 2018 à Monsieur le maire et d'une réponse de sa part le 14 novembre 2018.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en conformité avec la réglementation.

## 1.2 Sur le projet et le contenu dossier

Le projet de modification n°1 du PLU fait suite à une étude sur la capacité de densification des tissus bâtis, il a pour objectif de recalculer la production de logement aux objectifs initiaux du PADD. Dans cette optique, le projet propose la création de sous-secteurs en zones UA et UB, et d'ajuster le règlement pour mieux encadrer le phénomène de division parcellaire et de la densification des tissus bâtis. D'autre part, le projet prévoit de renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux, afin d'anticiper l'application de la Loi SRU sur la commune à l'horizon 2025-2030. Le projet de modification précise également les principes attendus dans l'OAP de la zone d'activité de la Laurence. Enfin le projet de modification propose d'ajuster les dispositions réglementaires du PLU qui posent des problèmes d'application, de régulariser des erreurs matérielles qui affectent les pièces du PLU et de mettre à jour la liste des Emplacements Réservés. L'ensemble de ces objectifs est traité à travers 9 points, objets du projet de modification n°1 du PLU.

Le traitement de ces 9 points fait l'objet d'un développement plus ou moins important, selon la complexité de leur mise en œuvre.

Les points les plus complexes de la modification font l'objet de commentaires didactiques et de schémas visant à expliquer leur fonctionnement ; c'est le cas notamment du calcul du coefficient d'emprise au sol échelonné et de son articulation avec la surface de plancher, ainsi que du principe des « bandes » et des notions d'accès et de voirie.

Le commissaire enquêteur considère que le **point n°1** du projet de modification (ajustement de la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire) s'impose compte tenu du développement incontrôlé de la production de logements, qui dépasse largement les prévisions initiales, notamment en raison d'un phénomène non anticipé de division parcellaire de parcelles déjà bâties. Ce développement trop rapide qui porte atteinte aux objectifs fixés dans le PADD, est également potentiellement source de problèmes en matière d'adaptation des services publics, de pression sur les réseaux viaires, de conflits de voisinage, etc. Pour toutes ces raisons, il y avait lieu d'apporter cette modification au PLU. Les moyens choisis pour pallier ce phénomène déviant portent sur le zonage et le règlement.

Au global, le commissaire enquêteur considère que le point n°1 du projet de modification de PLU est bien traité dans le dossier, et qu'il est le fruit d'une réflexion qui vise à répondre à l'objectif de maîtrise du développement urbain de la commune. La création de sous-secteurs en zones UA et UB permet d'affiner cette stratégie. Il considère toutefois que l'article 9 du règlement des différentes zones concernées par cette modification est très technique, ce qui le rendra difficile à lire et à comprendre pour les administrés.

Le **point n°2** de la modification qui consiste à renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux, notamment en relevant les exigences en zone AU et en étendant l'application de la servitude aux zones UA, se justifie en raison du faible nombre de logements sociaux présents sur la commune, de l'évolution de la population communale qui devrait atteindre les 3500 habitants d'ici à 2030, et des objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le commissaire enquêteur considère que cette mesure participe d'une bonne gestion d'anticipation de l'évolution démographique communale.

Le **point n°6** du projet de modification précise les principes attendus dans l'OAP de la zone d'activité de la Laurence. Ces principes qui tiennent compte d'objectifs environnementaux et de contraintes techniques n'appellent pas de commentaires particuliers. Dans sa réponse au PV de synthèse, la commune apporte des compléments qui permettent de préciser certains aspects concernant les modalités d'aménagement de la zone et de revoir notamment le principe de circulation et d'accessibilité de cette zone d'activité. Le document du dossier soumis à l'enquête publique propose une « coupe de principe » qui demande à être précisée, notamment en ce qui concerne le positionnement de la bande des 35m par rapport à l'emprise de la RD936.

Les **points n°4 et n°5** concernent l'assouplissement des exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour les zones UA, UB, 1AU, A, Ah, N, Nh, NL, et pour les zones Uy et 1AUy. Pour ces deux zones l'ajout d'un coefficient de pleine terre est prévu (article 13). Ces ajustements qui concernent l'aspect extérieur, sont justifiés par l'écriture d'une règle trop précise et d'un choix restrictif de matériaux et de composition architecturale pouvant être utilisés, qui engendre de nombreux refus lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'ajout d'un coefficient de pleine terre participe de la bonne gestion des eaux pluviales et de la bonne qualité paysagère. Le commissaire enquêteur considère que ces deux points de la modification ne portent pas atteinte aux principes de base garant de la bonne intégration des futures constructions tout en améliorant la gestion des eaux pluviales et la gestion paysagère de la zone d'activité de la « Laurence ».

Les **points n°3** (rectification de l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage sur la parcelle AL18), **n°7** (rectification de l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1AU), **n°8** (mise en cohérence des pièces du PLU concernant la prescription protégeant les éléments bâtis) et **n°9** (mise à jour de la liste des emplacements réservés), ont pour objet de corriger certaines erreurs matérielles ou de mettre à jour certaines évolutions « naturelles » du PLU. Elles s'inscrivent dans la logique d'une bonne gestion du document d'urbanisme et n'appellent pas de commentaire particulier de la part du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier comporte l'ensemble des informations requises pour ce type d'enquête, que l'objet de l'enquête, la nature et les impacts du projet sont correctement expliqués, et que les raisons qui ont motivé les différents points

de la modification sont bien développées. Le dossier est bien présenté, bien documenté, facilement accessible au public, et comporte des illustrations, des graphiques et des schémas favorisant sa compréhension. Les documents graphiques sont de bonne qualité et correctement lisibles dans leur ensemble.

### **1.3 Sur la participation du public et les observations**

La participation du public a été relativement modeste et n'a porté que sur les points n°1, n°6 et n°4 de la modification. Le point n°2 de la modification qui concerne le renforcement des exigences en termes de production de logements locatifs sociaux, ainsi que les 5 autres points, n'ont fait l'objet d'aucun commentaire. De nombreuses interventions portent sur des demandes de modification de zonage et/ou servitudes du PLU approuvé en 2016. Une observation porte sur une demande de modification du retrait des constructions par rapport aux voies publiques dans la zone de la Laurence. Ces interventions ne concernent pas la modification objet de l'enquête.

Aucune contribution ne remet en cause, sur le fond, les différents points du projet de modification.

Le maire a répondu à toutes les observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, formulées dans le procès-verbal des observations.

Les PPA qui ont émis un avis se sont prononcés favorablement au projet de modification, la chambre d'agriculture demande toutefois que certains points du règlement soient précisés. La collectivité a apporté des réponses qui prennent en compte ces demandes.

Chacune des contributions a été examinée par le commissaire enquêteur qui a émis un avis ou formulé un commentaire pour chaque observation (cf. chapitre 5.2 du rapport).

En conclusion, les règles de procédure ayant été respectées, et notamment les mesures d'information du public ayant été au-delà des obligations légales, le commissaire enquêteur estime que rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer parfaitement. Il considère que cette mobilisation modérée du public, pourrait trouver sa source dans le fait que le projet objet de l'enquête, ne modifie pas sensiblement les orientations du PLU en vigueur.

### **1.4 En synthèse**

Le commissaire enquêteur considère que :

- ✓ l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en conformité avec la réglementation ;
- ✓ l'information du public a été organisée pour toucher un maximum de personnes ;
- ✓ le dossier d'enquête comprend toutes les pièces exigées par la réglementation ;
- ✓ les études présentées dans le dossier sont de bonne qualité ;
- ✓ les raisons qui ont motivé les différents points de la modification sont bien développées ;
- ✓ toutes les modifications soumises à l'enquête publique sont justifiées ;
- ✓ la nature et l'objet des changements apportés au PLU en vigueur ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- ✓ le projet s'inscrit dans les orientations du SCoT ;
- ✓ le projet permet de faciliter l'encadrement du développement urbain de la commune ;
- ✓ aucune observation du Public susceptible de remettre en cause les dispositions retenues dans le Projet, n'a été formulée ;

Le commissaire enquêteur relève que :

- ✓ les remarques émises lors de la réunion préparatoire de présentation aux PPA ont été prises en compte dans la version finale du dossier mis à la disposition du public ;
- ✓ le Sysdau, considère que le projet s'inscrit dans les orientations du SCoT ;
- ✓ une réponse de la collectivité a été apportée aux observations de la chambre d'agriculture qui demande que des précisions soient apportées à certains articles du règlement ;
- ✓ le service aménagement urbain de la DDTM, n'a pas d'observation à formuler ;
- ✓ l'Autorité Environnementale considère que le projet n'appelle pas d'observation particulière.

## 2 Avis du commissaire enquêteur

- de l'ensemble des éléments de conclusion qui précèdent,
- de l'analyse du dossier et des visites effectuées sur le terrain,
- de l'analyse des contributions du public qui s'est manifesté pendant l'enquête,
- des réponses apportées aux questions qu'il a posées dans le procès-verbal de synthèse,
- de la prise en compte des avis des personnes publiques et des services consultés,
- de l'analyse des forces et des faiblesses du projet,
- en tenant compte des éléments recueillis lors des entretiens informels qu'il a eus avec Monsieur le Maire de Fargues Saint-Hilaire,

le commissaire enquêteur considère que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est pleinement justifiée, qu'elle permettra notamment de respecter les objectifs quantitatifs du PADD en matière de production de logements, de respecter la structuration urbaine prévue par le PLU, d'anticiper l'application des dispositions de l'article 55 de la Loi SRU en matière de logements sociaux, qu'elle prévoit d'ajuster certaines dispositions pour renforcer la qualité du projet et de rectifier certaines erreurs matérielles du PLU;

en conséquence,

### **le commissaire enquêteur émet un avis favorable**

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire.

Fait à Langon le 22 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

Pierre ROUX

