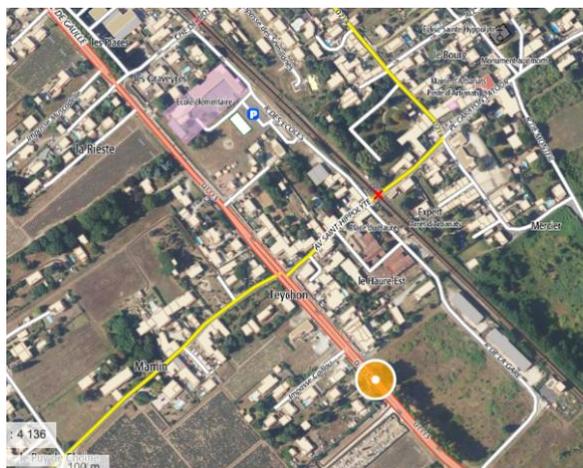


ENQUETE PUBLIQUE

Concernant le projet de modification n°1 du PLU



RAPPORT et CONCLUSIONS

Enquête publique du 21 octobre 2024 au 19 novembre 2024

Commissaire Enquêteur : Pierre THIERCEAULT

SOMMAIRE

RAPPORT

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique	Page 4
1.2 Présentation de la commune	Page 4
1.3 Cadre juridique de l'enquête	Page 5
1.4 Composition du dossier	Page 5
1.5 Le diagnostic	Page 5
1.6 L'Environnement	Page 6
1.7 Le Patrimoine	Page 6
1.8 Les risques	Page 6

2. Description du projet

2.1 Le projet de modification du PLU	Page 7
2.2 Création d'une zone spécifique	Page 7
2.3 Les OAP	Page 8
2.4 Les évolutions apportées au règlement écrit	Page 8
2.5 Impacts du projet	Page 9
2.6 Avis de la MRAe	Page 9
2.7 Avis des personnes publiques associées	Page 9

3. Organisation de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur	Page 10
3.2 Réunion d'organisation	Page 10
3.3 Ouverture de l'enquête publique	Page 11
3.4 Information du public et mesures de publicité	Page 11
3.5 Clôture de l'enquête et clôture du registre d'enquête	Page 13
3.6 Procès-verbal des observations	Page 13
3.7 Mémoire en réponse	Page 13

4. Analyse des observations du public

4.1. Synthèse comptable des observations	Page 14
4.2. Analyses du commissaire enquêteur	Page 14
4.3 Remise du rapport	Page 14

II. ANNEXES

III. PIÈCES JOINTES

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique présentée dans ce rapport a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ARBANATS située en Gironde.

La révision du PLU a été décidée par arrêté communautaire de la Communauté de communes Convergence Garonne en date du 22 juillet 2023.

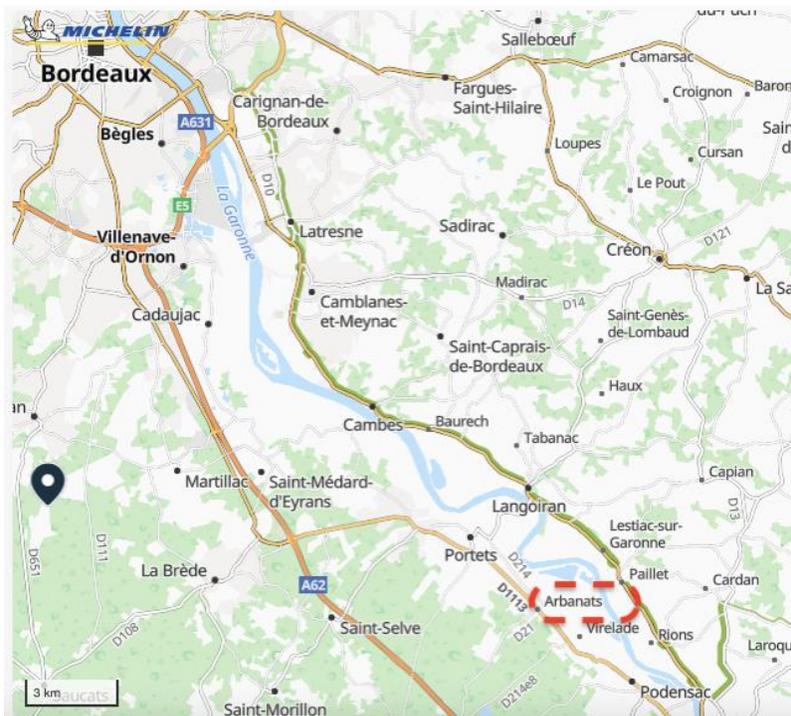
La commune d'Arbanats dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 mai 2013 et modifié le 9 mars 2016 (modification simplifiée).

Cette commune est également couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Gironde approuvé le 18 février 2020.

1.2 Présentation de la commune

La commune d'ARBANATS est une commune rurale située en Sud Gironde, entre la Métropole Bordelaise au Nord et l'agglomération de Langon au Sud. Elle s'étend sur 762 hectares et compte 1359 habitants en 2020.

Administrativement, ARBANATS fait partie de la Communauté de communes Convergence Garonne depuis le 1^{er} janvier 2017.



1.3 Cadre juridique

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-31, à L.153-41 ;
- Le SCOT Sud Gironde ;
- Le plan local d'urbanisme de la commune ;
- Le Code de l'Environnement ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 03 Août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La décision N° E24000066/33 du 6 août 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté du 22 septembre 2024 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de Convergence Garonne prescrivant l'enquête publique.

1.4 Composition du dossier

Le dossier, réalisé par le bureau d'urbanisme, de la Communauté de communes Convergence Garonne comprend les pièces suivantes :

- Une note explicative ;
- Le dossier de modifications numéro 1 du PLU avec le projet de règlement écrit modifié et le dossier d'OAP modifié ;
- L'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;
- L'avis des personnes publiques associées contactées ;
- Les pièces administratives.

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Le dossier tel qu'il est présenté est conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme. Les différentes pièces ont été paraphées par mes soins avant le début de l'enquête.

1.5 - LE DIAGNOSTIC

La commune d'Arbanats connaît une croissance démographique très positive, fruit de son attractivité territoriale lié à sa proximité avec la métropole bordelaise et sa desserte aisée par la route et le train. Cette attractivité se traduit par une pression urbaine importante qui au regard d'un document d'urbanisme relativement ancien engendre un développement mal maîtrisé du point de vue qualitatif avec ses conséquences de plus en plus complexes à gérer pour ce qui concerne les réseaux et les principaux équipements publics.

1.6 ENVIRONNEMENT

1.6 LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ÉCOLOGIQUES

La commune d'ARBANATS est concernée par un périmètre réglementaire Zone Natura 2000, La Garonne.

À l'exception de la Garonne aucun périmètre réglementaire de protection environnementale n'est présent sur la commune (type ZNIEF, ZICO, etc.).

1.7 LA PROTECTION DU PATRIMOINE

La commune d'Arbanats possède un patrimoine bâti ancien relativement important dont certains éléments présentent un intérêt architectural ou historique notable notamment :

- l'église Saint-Hippolyte et Sainte-Radegonde édifiées entre le 15e et le 18e siècle,
- la fontaine de Sainte-Radegonde construite entre le 14e et le 18e siècle,
- le château d'Arbanats datant de 1782,
- le chais Prudent-Laffite datant de 1930.

L'objet de la modification ne porte pas atteinte au patrimoine historique répertorié sur la commune.

1.8 LES RISQUES

1.81 Les risques naturels

La commune est concernée par 2 risques majeurs :

- un risque d'inondation lié au débordement de la Garonne. Elle est soumise à ce titre à un PPRI (plan de prévention de risques inondations) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001 et qui couvre la plaine alluviale située au nord du territoire ;
- un risque lié aux feux de forêt en raison de l'importance des surfaces boisées existantes et du nombre de départs de feu de surface enregistrés sur la commune ; Arbanats est classée dans le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) comme étant exposée aux risques des feux de forêt.

L'objet de la modification du PLU porte exclusivement sur les zones urbaines situées en dehors du PPRI et hors secteurs de la commune répertoriés comme présentant un risque de feux de forêt.

1.82 La gestion de l'eau

Eau potable

Le syndicat ARPOCABE gère l'alimentation en eau potable pour les communes d'Arbanats, Portets, Castres-Gironde et Beautiran. Le syndicat s'approvisionne en totalité de ses besoins auprès de Bordeaux Métropole.

Eaux usées

Les eaux usées sont collectées par un système de traitement collectif assuré par une station d'épuration d'une capacité de 3000 équivalents-habitants qui prend également en compte les communes de Portet, de Castres-Gironde. Pour une très large part les zones UA et UB sur Arbanats sont raccordées par le réseau d'assainissement collectif à la station d'épuration.

L'objet de la modification du PLU porte exclusivement sur l'encadrement de l'évolution urbaine avec le maintien sans évolution de surface, des zones Urbaines (U), à urbaniser (AU) donc sans modification sur la gestion de l'eau.

2. DESCRIPTION du PROJET

2.1 – Le projet de modification de PLU :

La procédure de modification n°1 du P.L.U. d'Arbanats a pour objectifs :

- Encadrer les évolutions urbaines et l'organisation du cadre bâti et paysager dans un secteur à enjeu urbain fort situé le long de la RD 1113 à proximité du centre-bourg et de la gare d'Arbanats, tout en renforçant la protection du patrimoine bâti traditionnel ;
 - Améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions (structurer et harmoniser le paysage urbain), modifier les règles d'implantation des constructions, mieux encadrer les accès et la gestion du stationnement à la parcelle ;
 - Augmenter les surfaces d'espaces verts de pleine terre et réduire les emprises au sol possible sur certains secteurs afin de renforcer les espaces favorables à la nature dans les quartiers résidentiels ;
 - Favoriser la récupération et le recyclage des eaux de pluie à la parcelle.

Ces objectifs se sont traduits par :

- 1 La création d'un zonage spécifique UAa au sein de la zone UA,
- 2 La création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur,
- 3 La modification des dispositions du règlement écrit des zones UA et UB (articles 2,3,4,6,7,8,9,10 et 13).

2.2 - Création d'un zonage spécifique UAa au sein de la zone UA

La modification du zonage porte sur la délimitation d'un sous-secteur UAa au sein de la zone UA afin d'encadrer les évolutions urbaines possibles sur un secteur considéré stratégique compte tenu de sa proximité de la gare d'Arbanats et sa position géographique au carrefour de 2 axes structurants pour la commune : la RD 214 (avenue des Araires) et la RD 1113 cours du Général de Gaulle).

Ce secteur d'environ 7000 m² est actuellement occupé par un ensemble de quelques maisons individuelles offrant de vastes jardins directement sur la rue dont certaines fermées ou à l'abandon offre pourtant un intérêt patrimonial indéniable qu'il importe de préserver au regard de l'identité d'Arbanats ; cet espace fait l'objet depuis quelques années de réflexion quant à la requalification la valorisation de ce carrefour urbain majeur pour la commune.

Le but recherché à travers cette modification de PLU est de contribuer à l'organisation du cadre bâti et à l'amélioration de la qualité de l'espace public aux abords d'un carrefour structurant dans l'armature urbaine de la commune en y ajoutant une orientation d'aménagement et de programmation.

Le plan de zonage actuel (extrait)



Le projet de zonage modifié



2.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU d'Arbanats comprend plusieurs orientations d'aménagement qui s'inscrivent dans un environnement local bien particulier :

2.3.1 La zone La Rieste

La Rieste, zone 1 AU de 2,6 ha au sud du bourg.

2.3.2 La zone au nord entre la RD 214 et la voie ferrée

Ce site de 0,88 ha est situé en cœur de pôle urbain. L'aménagement propose la création de logements avec une forte densité (25 logements / ha).

2.3.3 La zone au sud entre la RD 214 et la voie ferrée

Le site d'une superficie de 0,71 ha est composé d'un ensemble de bâti en pierre qui regroupe des anciens chais et d'un parc avec des alignements de platane, d'acacia, de chêne et magnolia.

2.3.4 Le secteur situé à l'angle des RD 1113 et RD 214

Ce secteur est le secteur concerné par la modification du PLU.

2.4- Les évolutions apportées au règlement écrit

Les principales modifications apportées à la zone UA visent :

- A créer les conditions d'un développement urbain qualitatif et structuré ;
- A réduire les emprises au sol admises sur l'ensemble de la zone UA, de sorte à augmenter les surfaces d'espaces verts et de pleine terre ;
- Apporter quelques modifications très ponctuelles au règlement de la zone UA pour clarifier la formulation de certaines règles où on précise le sens sans modification du fond ; de même les évolutions issues des lois ALUR et Grenelle ont été intégrées par souci de cohérence.

2.5 - Impacts du projet de PLU

2.51 – Portée de l'évolution des règles d'urbanisme

A l'échelle de la commune, les modifications apportées au zonage montrent le maintien sans évolution de surface, des zones Urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N).

2.52 - Au niveau environnemental

Compte tenu des modifications proposées qui visent principalement à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions au sein des quartiers existants ainsi qu'à réduire leur emprise au sol pour renforcer les espaces plantés de pleine terre, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation du site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe ou indirecte temporaire ou permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.

2.6 - Avis de la MRAe

Dans son avis du 12 août 2024, la MRAe rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet présenté.

2.7 - Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune d'Arbanats a été transmis aux personnes publiques associées (PPA).

Liste des PPA consultées est jointe en annexe.

Le tableau ci-dessous résume les différentes observations des PPA qui ont répondu :

PPA	Observations	Avis
ETAT	<p>Dans son avis rendu le 5 juillet 2024, l'État demande des justifications quant à la non-intégration de parcelles libres de constructions entre la zone UAa et UB, côté Podensac.</p> <p>Le schéma de l'OAP devra être complété pour y faire apparaître toutes les constructions existantes.</p> <p>Compléter le dossier sur le volet justification des implantations des constructions ainsi que sur la représentation schématique de l'OAP.</p> <p>La modification des dispositions du règlement écrit pour les zones UA et UB devra également prendre en compte les autres zones.</p>	Favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Dans son avis en date du 16 juillet 2024, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas de remarques particulières.	Favorable
SCOT	Le projet de PLU est compatible avec le SCoT. Cette modification est qualitative	Favorable

3. ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le Président de la Communauté de communes Convergence-Garonne a demandé le 3 août 2024 la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Arbanats.

Par décision portant le numéro N° E24000066/33 du 5/08/2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête et Monsieur ACCHIARDI Walter a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

3.2 Réunion d'organisation

Une réunion d'organisation s'est tenue à la mairie d'Arbanats le 11 septembre 2024.

Participants :

M. Alain QUEYRENS, Vice-Président de la Communauté de communes Convergence Garonne,
Mme Aline TEYCHENEY, Maire d'Arbanats,

Mme Béatrice LONGAYROU responsable urbanisme à la Communauté de communes
Convergence Garonne,

Monsieur Fabrice SEIGNART, adjoint à la mairie d'Arbanats,

M. Pierre THIERCEAULT commissaire enquêteur désigné.

Les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été arrêtées ainsi que lieux, dates et heures des permanences.

3.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

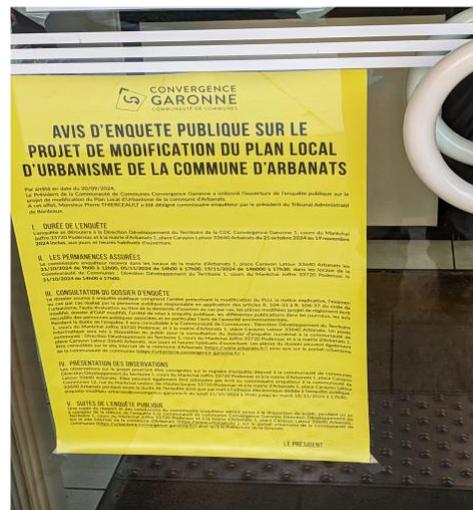
L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° AR-AG-2023-28 de Monsieur le Président de la Communauté de communes Convergence Garonne.

Cet arrêté indique les dates de l'enquête publique, l'objet de l'enquête, l'identité du commissaire enquêteur, les modalités de consultation des pièces du dossier en mairie ou par internet, les possibilités de faire part d'observations soit sur un registre en mairie, soit par courrier, soit par messagerie, les dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur, les conditions de communication du dossier, les modalités de clôture du registre et de production du rapport d'enquête, la personne responsable du projet, les mesures de publicité.

3.4 - Information du public et mesures de publicité

3.41 - Affichage :

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête apposé sur le panneau d'affichage de la mairie, ainsi qu'à la Communauté de communes Convergence Garonne, à partir du 7 octobre 2024 jusqu'au 19 novembre 2024 inclus. Cet avis a été mis en place sous forme d'affiche de format A2 en caractères noirs, sur fond jaune.



L'affichage a été effectué dans les délais et est resté en place jusqu'à la clôture de l'enquête. J'ai vérifié la conformité de l'affichage à l'occasion de chacune de mes permanences. Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur le Président de la CDC Convergence Garonne.

3.42 - Insertion dans la presse :

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, à deux reprises :

- le 1 octobre 2024 et le 22 octobre pour le journal Sud-Ouest ;
- le 3 octobre et le 24 octobre 2024 pour le journal Le Républicain.

3.43 - Information complémentaire :

Les habitants de la commune ont été informés de la tenue de l'enquête publique sur le site internet de la ville et sur celui de la Communauté de communes Convergence Garonne.

3.44 - Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment, ainsi que les registres d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Arbanats ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Convergence Garonne, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu les jours suivants :

En mairie d'Arbanats :

- Lundi 21 octobre 2024 de 09h00 à 12h00.
- Mardi 5 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

- Mardi 19 novembre 2024 de 14h00 à 17h30.

Dans les locaux de la Communauté de Communes Convergence Garonne :

- Jeudi 31 octobre 2024 de 14h00 à 17H00

Les registres d'enquête ont été ouverts, paraphés et cotés par mes soins. (L'un en mairie d'Arbanats, l'autre pour la Communauté de communes Convergence Garonne).

Le dossier était, par ailleurs, consultable sur le site Internet de la commune d'Arbanats (<https://www.arbanats.fr>) ainsi que sur le portail urbanisme de la Communauté de communes (<https://urbanisme.convergence-garonne.fr>).

Le public pouvait adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la Communauté de communes Convergence Garonne 12 rue du Maréchal Leclerc-de-Hauteclocque à Podensac et à la mairie d'Arbanats 1 place Carayon Latour pendant toute la durée de l'enquête ainsi que par mail à l'adresse électronique dédiée à l'enquête : enquete-modifplu-arbanats@convergence-garonne.fr .

3.45 Conditions d'accueil du public

Durant les quatre permanences effectuées, l'accueil du public n'a posé aucun problème particulier.

3.5 Clôture de l'enquête.

L'enquête a pris fin le 19 novembre 2024 à 17 heures 30, heure de fermeture de la mairie.

J'ai clos le registre d'enquête le 27 novembre 2024 date à laquelle j'ai reçu le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de communes Convergence Garonne.

3.6 Procès-verbal de synthèse des observations

J'ai rendu compte des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête et j'ai sollicité un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours. J'ai remis ce procès-verbal par voie électronique à Monsieur le Président de la Communauté de commune représenté par Madame LONGAYROU.

3.7 Mémoire en réponse

Par mail en date du 12 décembre 2024, Madame Longayrou Cheffe du service Aménagement et Urbanisme à la Communauté de communes Convergence Garonne m'informe qu'elle ne dispose d'aucune information sur la problématique des frères Dupuy donc en conséquence il n'y aura pas de mémoire en réponse.

4. Analyse des observations du public

4.1 Synthèse comptable des observations

Au cours des quatre permanences, j'ai reçu 9 personnes ; une observation favorable figure dans le registre d'enquête.

Un courriel a été reçu ; la question posée est hors du domaine de cette enquête publique.

4.2. Analyses

Les requêtes portent en majorité sur des demandes de classements de parcelles en zones constructibles. Il y a eu une confusion entre l'objet de cette enquête et la préparation du PLUi de la Communauté de communes.

Contribution des frères DUPUY : leurs biens immobiliers inclus dans l'emprise de la nouvelle zone UAa, ont vu leurs ventes de maisons bloquées par la municipalité en vue de créer l'OAP et ce depuis 1997.

Cette famille demande que l'achat par l'administration de ces biens soit réalisé au plus vite à défaut de laisser ces propriétaires libres de les vendre.

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable à cette requête et invite la municipalité à recevoir cette famille afin de lever ce blocage.

Ce rapport ainsi que les dossiers et registres d'enquêtes sont remis à Monsieur le Vice-Président de la communauté de communes Convergence Garonne le 6 janvier 2025 à la demande de ce dernier.

BORDEAUX le 6 janvier 2025

Pierre THIERCEAULT



