

CONCLUSIONS ET AVIS



Source : géoportail

21/05/2023

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GENSAC

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

CONCLUSIONS ET AVIS

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

La présente enquête, comme toutes les enquêtes publiques effectuées au titre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, a pour objet : **« d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».**

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif pour diriger l'enquête publique doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public, comme le prévoit expressément l'article L123-13 du Code de l'environnement. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que l'enquête publique relative à la Modification n°1 du PLU de la commune de GENSAC s'est déroulée **du 03/04/2023 au 04/05/2023 inclus**. Elle s'est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le demandeur et Maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.



PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme

CHAMP D'APPLICATION

<ul style="list-style-type: none"> Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan 	L.153-36 L.153-41
<ul style="list-style-type: none"> Diminution des possibilités de construire 	L.153-42
<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser 	

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

<ul style="list-style-type: none"> La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification 	L.153-37
<ul style="list-style-type: none"> Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. 	L. 153-38
<ul style="list-style-type: none"> Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription <ul style="list-style-type: none"> ☞ le conseil municipal peut délibérer mais ce n'est pas obligatoire (cf arrêt du conseil d'État CE 4 juin 2014, req. N° 360950) 	CGCT L. 2121-29

PORTER A CONNAISSANCE

<ul style="list-style-type: none"> L'autorité administrative compétente de l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents <ul style="list-style-type: none"> ☞ le cadre législatif et réglementaire à respecter ☞ les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants ☞ les études techniques existantes nécessaires à l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme de l'envi ou de la commune <p>Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.</p>	L.132-2 L.132-3 R. 132-1
---	--------------------------------

ETUDES

<ul style="list-style-type: none"> Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure 	L. 153-37
<ul style="list-style-type: none"> Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification 	L.103-2 et suivants
<ul style="list-style-type: none"> Concertation facultative 	

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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 L. 131-9 du présent code.*

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Article R151-5

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
- 2° Modifié ;*
- 3° Mis en compatibilité.*

Code de l'environnement- Partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

Code de l'environnement- Partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

Délibérations

- x Délibération du Conseil Municipal de la commune de GENSAC en date du 12 Octobre 2021 pour lancer la procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme .
- x Délibération du Conseil Communautaire de la CdC de Castillon-Pujols en date du 08 Décembre 2021 prescrivant la modification N)1 du PLU de la Commune de GENSAC.

Arrêtés

- x Arrêté de M. Le Président de la Communauté de Communes Castillon-Pujols en date du 02 Janvier 2023 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de GENSAC.
- x Arrêté de M. Le Président de la Communauté de Communes Castillon-Pujols en date du 07 Mars 2023 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GENSAC.

2 – LA PROCÉDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DÉROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 07/03/2023 et les lois et règlements susvisés.

L'information relative à l'enquête publique a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **5 visites du public**, lors de mes permanences en Mairie de GENSAC.

L'enquête publique s'est déroulée du 03/04/2023 au 04/05/2023 inclus, a été de 31 jours, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par l'article L123-9 du code de l'environnement, avec 3 permanences organisées à des jours différents, à la Mairie de SAMONAC, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Deux registres ont été côtés et paraphés et puis mis en place à la Mairie de GENSAC et au siège de la Communauté de Communes Castillon-Pujols avec, chacun, le dossier d'enquête, ils ont été clôturés par moi-même, comme prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes.

L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de GENSAC et au siège de la Communauté de Communes Castillon-Pujols.

Une double publication a eu lieu dans deux journaux d'annonces légales (« Le Résistant » et « Le Sud-Ouest »).

Cet ensemble de mesures a permis à la population de GENSAC et de la Communauté de Communes, d'être informée de la Modification n°1 du PLU de la commune de GENSAC.

Le dossier d'enquête était composé comme prévu par les textes.

Les registres ont été clôturés et les opérations post enquête prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à M. Le Président et à M. Le Maire le 06/05/2023 (par envoi mail – un avis de réception m'a été transmis par retour de mail). J'ai reçu par mail, le 16/05/2023, de la part de M. Le Maire de GENSAC, une note en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et le déroulement de l'enquête ; elle estime aussi que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les textes, lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer parfaitement.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUÊTE

Au total, **cinq observations** (V1 à V5) ont été émises.

⇒ Cf. **Détail de ces demandes et des réponses qui y ont été apportées dans le RAPPORT d'enquête publique.**

4 – LE PROJET DE MODIFICATION

■ Composition du dossier

Dans sa composition, le dossier comprenait les pièces exigées par la réglementation applicable au projet.

Durant l'enquête, le public n'a pas émis d'observations sur la présentation du dossier.

Composition du dossier soumis à Enquête Publique

Lors de la mise à l'enquête (le 03/04/2023) ce dossier était composé des pièces suivantes :

1- Notice générale d'enquête publique (5 pages).

2- Notice explicative (47 pages).

3- Orientation d'Aménagement de la zone UA'' (3 pages).

4- Extrait du règlement : « 2- Règlement : pièce écrite »- zone UA (3 pages).

5- Extrait du règlement : pièce graphique (1 page).

6- Avis des Personnes Publiques Associées (11 pages).

Pièces administratives comprenant :

- Arrêté du Président de la Communauté de Communes Castillon-Pujols prescrivant l'enquête publique du projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GENSAC en date du 07/03/23 (5 pages).
- Arrêté de M. Le Président de la Communauté de Communes Castillon-Pujols en date du 02 Janvier 2023 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de GENSAC (2 pages).
- Délibération du Conseil Municipal de la commune de GENSAC en date du 12 Octobre 2021 pour lancer la procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (1 page).
- Délibération du Conseil Communautaire de la DcD de Castillon-Pujols en date du 08 Décembre 2021 prescrivant la modification N)1 du PLU de la Commune de GENSAC (2 pages).
- Désignation du Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif en date du 14/02/2023 (1 page).
- Extrait des annonces légales du journal Le Résistant du 16/03/2023 (1 page).
- Extrait des annonces légales du journal Sud-Ouest du 16/03/2023 (1 page).

Ces pièces administratives ont été complétées le 06/04/2023 par :

- Extrait des annonces légales du journal Le Résistant du 06/04/2023 (1 page).
- Extrait des annonces légales du journal Sud-Ouest du 06/04/2023 (1 page).

Mise en œuvre du projet

La mise en œuvre de ce projet a pour objectif de permettre la réalisation d'une opération de logements incluant la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie. Ainsi, depuis son approbation en 2011, la commune dispose d'une zone Ue, dédiée aux équipements, située dans le tissu urbain du centre-bourg. Ce secteur accueille le bâtiment de l'ancienne gendarmerie ainsi qu'un espace vert lié. La commune souhaite la réalisation d'une opération de logements incluant la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie.

Avis émis sur le projet

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée de la manière suivante, conformément à la réglementation en vigueur :

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	Avis du 22/03/23 Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de GENSAC.
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ✓ Service Accompagnement	Courrier du 27/02/23 Avis favorable assorti de demandes de justifications complémentaires.

Territorial	
Chambres de Métiers et de l'Artisanat (CMA)	Courrier du 17/02/23 Avis favorable.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Courrier du 02/02/23 Pas de remarque à formuler.
Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine (CNFPT)	Courrier du 24/01/23 Avis favorable.
Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde de la Gironde (SDIS)	Mail du 01/02/23 Pas d'observation particulière à formuler.
Syndicat Epidor	Note du 02/04/2023 Remarques diverses et demandes de compléments et de justifications concernant les objectifs de consommation foncière, l'assainissement des eaux usées domestiques, l'alimentation en eau potable et l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales.

Observations du public

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 15 à 19).

Mémoire en réponse de la Commune de GENSAC

La Commune de GENSAC a répondu au procès-verbal de synthèse par mail reçu le 16/05/2023.

Incidences du projet

Elles portent sur :

L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°1 entraînent un accroissement de la pression urbaine sur les milieux, dans un environnement cependant déjà urbanisé et urbain.

Le caractère des zones agricoles et naturelles ainsi que la qualité des paysages sur la commune ne sont donc pas remis en cause. Au contraire, les dispositions de la présente modification favorisent la protection des paysages communaux et la protection des espaces naturels, en densifiant les zones déjà inscrite dans le tissu urbain du Bourg.

Aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°1 entraînent un accroissement mesuré de la pression urbaine sur les réseaux. La présente procédure n'a pas d'incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

Les équipements publics

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la modification n°1 entraineront une évolution mesurée de la pression démographique sur les équipements collectifs.

La consommation des espaces pour le développement urbain

Ce projet participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en proposant le réinvestissement du bâtiment de l'ancienne gendarmerie, la diversification des usages (commerces et logements) et la densification du tissu urbain du Bourg.

Il est noté l'incompatibilité du PLU avec le SCoT par rapport à la consommation excessive d'espace globale à l'échelle du PLU de GENSAC mais le projet de modification n°1 proposé offre une urbanisation assez dense en coeur de Bourg et prévoit de la réhabilitation.

Les servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique nouvelle n'est liée à ces évolutions.

Les projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par un P.I.G..

L'acceptabilité sociale du projet

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Cependant, les observations exprimées au cours de l'enquête révèlent, d'une manière générale une compréhension quant à la nécessité de densifier le Bourg et de développer la mixité sociale et d'usage.

EN SYNTHÈSE :

- J'estime que :
 - le dossier d'enquête comprenait les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de l'enquête) applicable au projet ;
 - le dossier précité, dans son ensemble, permettait au public de prendre la mesure du projet ;
 - l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
 - la participation du public à l'enquête a été peu importante ;
 - l'enquête s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
 - ce projet participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en proposant le réinvestissement du bâtiment de l'ancienne gendarmerie, la diversification des usages (commerces) et la densification du tissu urbain du Bourg ;
 - l'incidence du projet est :
 - mesurée sur les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement,
 - nulle sur les servitudes d'utilité publique,
 - faible sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - positive sur la consommation des espaces pour le développement urbain.

- **Je prends note que :**
 - il n'existe pas actuellement de projet d'intérêt général ciblé, en cours sur la commune ;
 - les risques qui s'appliquent à l'échelle de la commune ne sont pas accentués par la modification n°1.
- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête :
 - de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, ci-avant ;
 - Du projet et des observations du public :
 - de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 15 à 19).

Ainsi, compte-tenu :

- Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par le projet soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur le projet.
- Que celui-ci consiste en la modification n°1 du PLU de la commune de GENSAC, dans un contexte où la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de logements incluant la réhabilitation de l'ancienne gendarmerie.
- Que le projet mis à la l'enquête est conforme à la réglementation.
- Que 5 visites ont été enregistrées, lors de mes permanences à la Mairie de GENSAC.
- Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable au projet.
- Que j'ai vérifié l'affichage sur la commune de GENSAC le 03/04/2023.
- Que le dossier m'a semblé complet.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du Vice-Président délégué du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 14/02/2023 et par arrêté de Monsieur le Président en date du 07/03/2023 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n°1 du PLU de la commune de GENSAC telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2023 au 04/05/2023 inclus **sous réserve** de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées.

Fait à CENON, le 21/05/2023

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



A rectangular stamp with the text "Hélène DURAND-LAVILLE" and "Commissaire-enquêtrice de Gironde" is overlaid with a blue ink signature that reads "H. Laville".