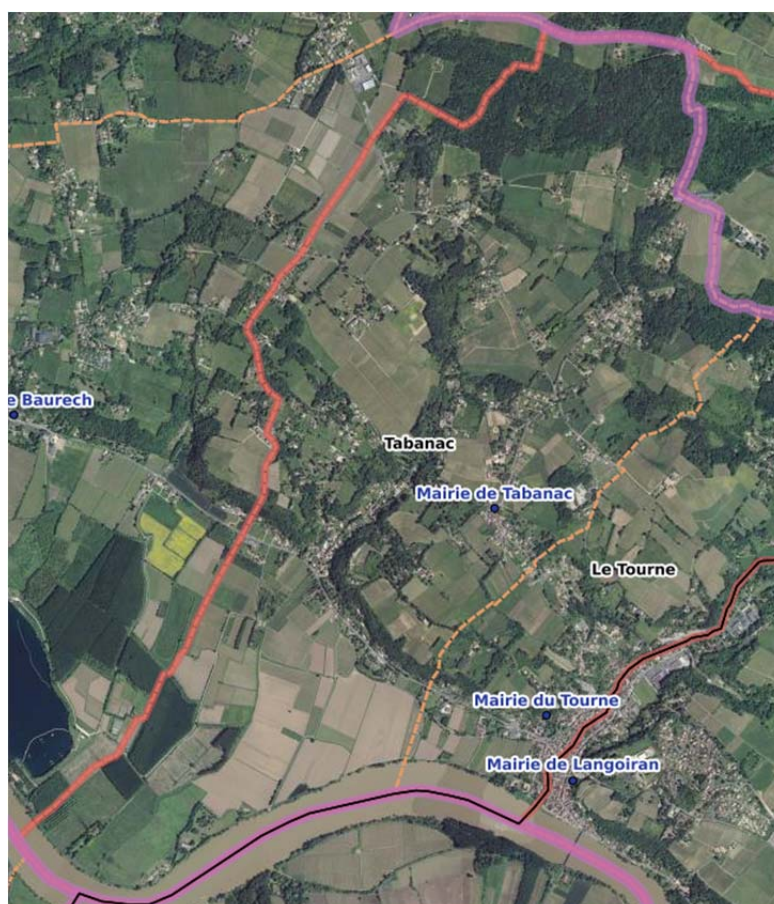


CONCLUSIONS ET AVIS



Source : Géoportail

27/06/2021

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de
TABANAC

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°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TABANAC

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°2 du PLU de la commune de TABANAC s'est déroulée **du 05/05/2021 au 04/06/2021 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 Commune de TABANAC.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

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

| | |
|--|---|
|  <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>Direction départementale des Territoires Territoire de Bellot</p> | <p>PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU Sauf précision les articles cités sont ceux du Code de l'urbanisme</p> |
| 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 • Diminution des possibilités de construire • Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser | <p>L.153-36 L.153-41 L.153-42</p> |
| 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 • 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. • 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) | <p>L.153-37 L. 153-38 CGCT L. 2121-29</p> |
| 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> | <p>L.132-2 L.132-3 R. 132-1</p> |
| ETUDES | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure • Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification • Concertation facultative | <p>L. 153-37 L.103-2 et suivants</p> |

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 Ier 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.

Délibération

- ✘ Délibération du Conseil Municipal de TABANAC en date du 01/12/2020 autorisant le lancement de la procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Arrêtés

- ✘ Arrêté de Monsieur le Maire de TABANAC en date du 06 Juin 2019, engageant la procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.
- ✘ Arrêté de Monsieur le Maire Adjoint de TABANAC en date du 13 Avril 2021, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de TABANAC.

2 – LA PROCEDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DEROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 13/04/2021 et les lois et règlements susvisés.

L'information en a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la Commune de TABANAC. Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **13 visites du public, 4 observations sur le registre et la réception de 2 courriers**, lors de mes permanences à la Mairie de TABANAC.

L'enquête publique s'est déroulée du 05/05/2021 au 04/06/2021 inclus, a été de 31 jours consécutifs, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par l'article L123-9 du code de l'environnement, avec 2 permanences organisées à des jours différents, à la Mairie de TABANAC, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Un registre a été côté et paraphé et puis mis en place à la Mairie de TABANAC avec le dossier d'enquête, il a été clôturé 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.

Les avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de TABANAC.

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

Cet ensemble de mesures a permis à la population de TABANAC d'être informée de la Modification n°2 du PLU de la commune de TABANAC.

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

Le registre a été clôturé 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 Mme Le Maire le 06/06/2021 (par envoi mail – un avis de réception m'a été transmis par retour de mail, le 07/06/2021). J'ai reçu par mail, le 21/06/2021, de la part de Mme Le Maire de TABANAC, 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 demandeur 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'ENQUETE

Au total, 19 observations (V1 à V13, R1 à R4 et C1 et C2) 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 émis d'observations sur la présentation du dossier que concernant la faible qualité et lisibilité des plans de zonage.

| | |
|---|---|
| <p>Concernant le règlement : graphique :</p> | <p>le pièce</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les documents graphiques du règlement sont très difficilement accessibles car peu lisibles : l'appellation des zones (Ua, Ub, Uc, AU, 2AU, A et N) se voit mal, le zonage de certaines parties du territoire est quasi-inaccessible (les secteurs non zoomés notamment), le fond de plan cadastral n'est pas du tout à jour. ▪ L'ensemble de ces contraintes rend la prise de connaissance du zonage du PLU très peu aisée pour les usagers du PLU. |
|---|---|

Les autres pièces du dossier ne font pas l'objet de remarques de la part de la Commissaire-Enquêtrice.

Mise en œuvre du projet

La mise en œuvre de ce projet a pour objectif (cf. page 1 de la pièce 1 – Rapport de présentation du dossier de modification n° 2 du PLU) :

- Ajuster le règlement écrit :
 - actualisation afin de prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l’approbation du PLU,
 - adapter les règles afin de maîtriser l’urbanisation et la division parcellaire,
 - préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée,
 - permettre l’évolution du bâti d’habitation existant en zone A et N,
 - autoriser le changement de destination de certains bâtiments en zone A et N,
 - mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune.
- Ajuster le règlement graphique :
 - identifier les éléments patrimoniaux à préserver,
 - identifier les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.

▪ 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 |
|--|---|
| Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) | Réunion du 05/05/2021 Avis favorable sous réserve que les articles 2 et 9 des zones A et N soient modifiés pour prendre en compte les observations émises et que les constructions nouvelles en secteur Nh ne soient pas autorisées. La CDPENAF précise également que, en l’état, aucun changement de destination ne peut être possible. |
| Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Aménagement Urbain | Courrier du 27/04/2021 Pas d’observation. |
| Département de la Gironde | Courrier du 06/05/2021 Remarques relatives à la RD10 : le PLU doit intégrer les règles de recul hors agglomération par rapport à la RD10. L’article 6 des zones U du règlement est à compléter. |
| Communauté de Communes Coeur Entre 2 Mers Direction EDS | Mail du 06/05/2021 Remarques relatives au règlement écrit des zones U – article 9 – emprise au sol et des zones A et N – article 9 – emprise au sol. |
| Autorité Environnementale - MRAe (examen au cas par cas) | Courrier du 15/03/2021 Pas d’évaluation nécessaire de la Modification n°2 à réaliser. |
| SCoT de l’aire métropolitaine bordelaise - SYSDAU | Courrier du 01/06/2021 L’évolution du document d’urbanisme proposée est sans objet avec le rapport de compatibilité vis-à-vis des orientations du SCoT qu’elle ne remet aucunement en cause, au-delà elle permet de renforcer la préservation des paysages et leur mise en valeur. |

Observations du public

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 12 à 27).

Réponses de Madame Le Maire de TABANAC au Procès-Verbal de Synthèse

J'ai reçu par mail, le 21/06/2021, de la part de la Commune, une note en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

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°2 n'entraînent pas d'accroissement de la pression urbaine sur les milieux.

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.

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°2 n'entraînent pas d'accroissement notable de la pression urbaine sur les réseaux. La présente procédure n'a donc 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°2 n'entraîneront pas d'évolutions 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 autorisant, sous conditions, le réinvestissement des bâtiments existants en zones A et N (possibilité d'annexes et d'extensions).

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 protéger le paysage et plus globalement de mettre en valeur le patrimoine communal.

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 moyennement 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 autorisant, sous conditions, le réinvestissement des bâtiments existants en zones A et N (possibilité d'annexes et d'extensions) ;
 - l'incidence du projet est :
 - nulle sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement, sur les servitudes d'utilité publique,
 - faible sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - positive sur : le milieu naturel, les paysages et 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°2.

- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête :
 - de prendre en considération mes remarques relatives page 5, 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 12 à 27).

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°2 du PLU de la commune de TABANAC, dans un contexte où la commune souhaite prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU et notamment permettre le changement de destination de certains bâtiments situés en zones agricole A et naturelles N et accompagner ces changements de destination, autoriser les annexes et extensions en zones agricole A et naturelle N et accompagner ces évolutions, adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire, préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée, mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune et identifier les éléments patrimoniaux à préserver.
- Que le projet mis à la l'enquête est conforme à la réglementation.
- Que 13 visites du public, 4 observations sur le registre et la réception de 2 courriers ont été enregistrées, lors de mes permanences à la Mairie de TABANAC.
- 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 TABANAC le 05/05/2021.
- Que le dossier m'a semblé complet.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par arrêté de Madame La Présidente en date du 06/04/2021 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n°2 du PLU de la commune de TABANAC telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2021 au 04/06/2021 inclus **sous réserve** de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et de l'ajout, dans le règlement écrit d'une précision concernant la notion de hauteur « totale ».

Fait à CENON, le 27/06/2021

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE



Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire-enquêtrice de Gironde