

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Enquête publique
du 21 juin 2021 au 22 juillet 2021

portant sur le projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Cavignac

Rapport original transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, copie au tribunal administratif de Bordeaux.

Dossier : E201000051 / 33

1 INTRODUCTION

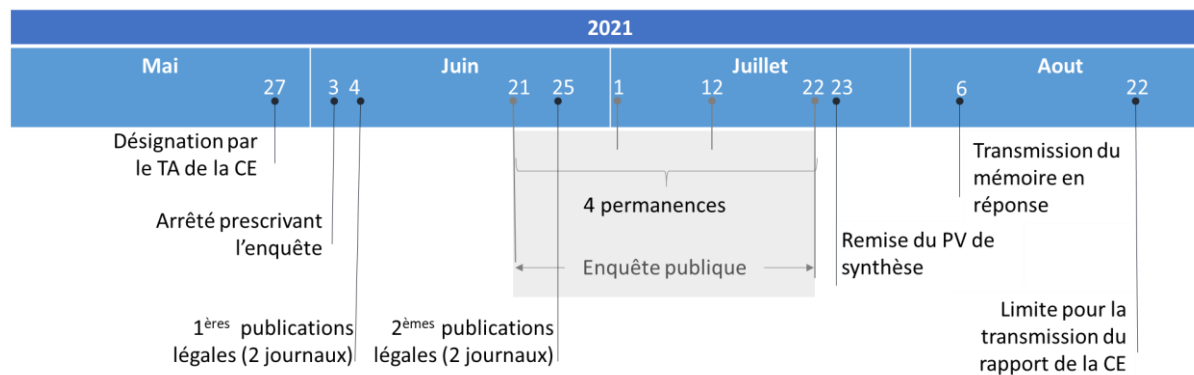
Une enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

La présente enquête publique est relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavignac.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement, et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

2 L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation et à l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée lundi 21 juin 2021 au jeudi 22 juillet 2021 inclus, dont les principales étapes sont rappelées ci-après :



Les présentes conclusions se basent sur les éléments suivants, reflétant l'ensemble de la procédure :

- L'étude des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique,
- L'examen de la réglementation,
- Le déroulement régulier de l'enquête,
- Les réunions avec le pétitionnaire et la visite sur site,
- La participation du public et l'analyse des observations,
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire.

3 PRESENTATION DU PROJET

La commune de Cavignac (2 148 habitants en 2018 selon l'INSEE sur 6,63 km²), est située au nord-est du département de la Gironde.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune est membre de la communauté de communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), compétente en matière d'urbanisme.

Le projet consiste en l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur la commune de Cavignac. Actuellement, la commune est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

En effet, le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 27 mars 2002, modifié successivement en 2004 et 2006, est devenu caduc.

Le projet de PLU de Cavignac, arrêté une première fois en septembre 2019, a été revu suite à la consultation des personnes publiques associées.

Ainsi, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) a procédé à un nouvel arrêt du projet de PLU de Cavignac le 18 février 2021.

Ce projet prévoit la création de 172 nouveaux logements pour l'accueil de 397 nouveaux habitants d'ici 2029 (objectif de 2 462 habitants).

En incluant les activités économiques, sa mise en oeuvre génère une consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 26 ha, néanmoins cette surface prend en compte les nouvelles constructions déjà en bâties.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont de deux types :

- La zone à urbaniser 1AUy qui correspond à la zone économique de Rillac qui s'étend sur 8,27 ha.
- La zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle 2AU qui s'étend sur une superficie de 0,67ha.

80% du territoire de Cavignac est couvert par des zones N et A.

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont de :

- Développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « *village rural* » sous l'impulsion du futur pôle d'agriculture tourisme du domaine Yves Courpon ;
- Mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec le positionnement géographique de la commune et contribuant à la « *sédentarisation* » des actifs locaux ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire et se donner les moyens de fixer une partie de sa population.

Les OAP définies dans le PLU concernent l'aménagement de zones NL sur les secteurs de la gare, Papon, Coutit et Château de la Motte. L' OAP du secteur de Rillac oriente l'aménagement de l'extension du zone d'activité économique.

4.1 Sur le dossier présenté au public

Le dossier présenté au public était complet et de bonne qualité.

Néanmoins le résumé non technique ne remplit pas pleinement son rôle : il ne permet pas la compréhension globale du projet, et ne contient pas de carte facilitant l'appropriation de ses enjeux.

De plus, la cohérence entre le PADD et les OAP n'est pas évidente. Le choix des secteurs d'OAP manque de justification et d'argument. Ceci peut expliquer les observations remettant en cause le choix de l'OAP du secteur Papon.

Le dossier était disponible suivant différents canaux : consultation directe du dossier sur place sur les lieux d'enquête, à savoir le siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), et en mairie de Cavignac, ainsi qu'en consultation sur le site internet de la CCLNG.

La communication sur le déroulement de l'enquête et sur la teneur du projet a été correctement menée.

4.2 Sur les avis des personnes publiques associées

Les PPA se sont prononcé en faveur du projet, même si elles ont, pour certaines, émis des réserves à lever. La CCLNG a répondu dans un mémoire, et prévoit d'apporter des modifications qui seront vraisemblablement favorables aux demandes énoncées.

Le dossier a été soumis à évaluation environnementale. La MRAe de la région Nouvelle-Aquitaine a transmis son avis rendu le 24 février 2021. Il a été relevé des faiblesses sur le rapport, mais sans remise en cause structurelle du projet.

4.3 Sur les observations du public

La participation du public montre une bonne communication sur l'enquête en cours ainsi qu'une mobilisation effective et constructive.

Treize observations ont été transmises par le public dans le cadre de l'enquête. Ils ont été déposés via les différents canaux mis à disposition (registre, courrier, courriels).

Onze observations du public incitent à revoir le projet actuel, notamment sur la détermination des zones à urbaniser.

Deux observations ne demandent pas de modification au projet présenté : le signalement d'un projet de centrale photovoltaïque, et l'adhésion du conseil municipal de Cavignac au projet.

4.4 Sur les réponses du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le pétitionnaire reprend les principaux éléments soulevés par les observations.

Le projet présenté est confirmé et argumenté. Des éléments sont précisés, de nouvelles propositions sont avancées sans changement substantiel du projet.

Le projet de PLU de la commune de Cavignac compte les **points positifs** suivants :

- **L'urgence à limiter l'étalement urbain actuel**

La situation actuelle sous le régime du règlement national d'urbanisme a favorisé l'étalement urbain et une construction non maîtrisée au sein de la commune et de manière linéaire le long des axes routiers.

Le PLU va freiner les constructions et préserve des terrains non bâtis, même à proximité du bourg. Ces terrains font l'objet de STECAL classés en zone NI, représentant des « *îlots de fraîcheur au centre bourg* ».

- **L'adaptation de l'assainissement collectif au regard des habitants et de l'activité**

Les prévisions de développement de l'habitat et la capacité de traitement des eaux usées ont été mises en adéquation. L'ouverture de zones 2AU à l'urbanisation est conditionnée à la mise en service d'une extension de la STEP. Le raccordement à l'assainissement collectif de la zone 1AUy de Rillac se fera également après cette extension.

- **La prise en compte des projets économiques de manière appropriée**

La CCLNG montre dans ce dossier un dialogue avec des porteurs projets économiques et a adapté le PLU pour trouver le meilleur compromis possible avec la protection du milieu naturel.

D'une part, il a été mis en place de deux STECAL pour le projet de guinguette au lieu-dit de la Saye et pour le projet de salle de réception au Domaine de la Saye, sur une exploitation agricole d'oliviers.

D'autre part, l'extension de la zone d'activité de Rillac est cadrée par une OAP spécifique au secteur de Rillac.

La faisabilité de ces projets restent néanmoins à confirmer car ils sont situés sur des zones à intérêt potentiel pour l'environnement.

Néanmoins, le projet comporte aussi les **points négatifs** suivants :

- **Des hypothèses de chiffres remises en cause**

La MRAE demande de préciser les différentes hypothèses prises sur

- Les objectifs de créations de logements en précisant leur origine : dans l'enveloppe bâtie, par renouvellement du parc, comblement de dents creuses ou de division parcellaire.
- Les objectifs sur la résorption de la vacance des logements
- Le choix du taux de rétention retenu

Or les évolutions du nombre d'habitants sur la commune est en lien direct avec ces hypothèses. Aussi, il est à craindre qu'une densification plus importante qu'envisagé ne pose problème concernant le dimensionnement des équipements collectifs.

- **Un désintérêt quant à la production d'énergie renouvelable**

Le dossier ne présente qu'une mesure en faveur de la production d'énergie renouvelable : elle prévoit, pour l'OAP de la zone de Rillac uniquement que « *les panneaux photovoltaïques seront implantés sur 70% minimum au total des places de stationnement* ».

La CCLNG aurait pu porter des ambitions plus fortes sur la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture par exemple, et sur des zones plus étendues.

Par ailleurs, le règlement écrit interdit explicitement tout projet d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres sur l'ensemble du territoire.

En conclusion, à l'issue des arguments énoncés, j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la demande formulée, relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavignac

SOUS RESERVE

que les points énoncés soient pris en compte:

- Reclassement des zones :
 - La zone 2AUy située au Fond de Vergne sur laquelle a été identifiée une zone humide reclassée en zone N
 - Une partie du secteur La Chapelle est également à retirer de la zone UYa
- Modification du règlement écrit de la zone UD pour permettre les extensions des bâtiments existants et les annexes, et la construction de nouveaux bâtiments pour le développement des entreprises déjà implantées.
- Modification du résumé non technique pour qu'il devienne un document autonome, illustré et rédigé.

Il est recommandé que l'ensemble des engagements pris par la CCLNG au cours de l'enquête soit respecté.

Rédigé à Pessac, le 19 août 2021,



Elise Villeneuve

Commissaire enquêtrice