

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

commune de CROIGNON (Gironde)



Référence : arrêté municipal numéro 11/2018 du 17 septembre 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Hervé REDONDO,
membre de la compagnie des commissaires-enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

Commune de
CROIGNON (Gironde)

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique demandée par :
Monsieur le Maire de la commune de CROIGNON

Arrêté municipal numéro 11/2018 du 17 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique sur une période de 30 jours du 11 octobre au 9 novembre 2018 inclus.

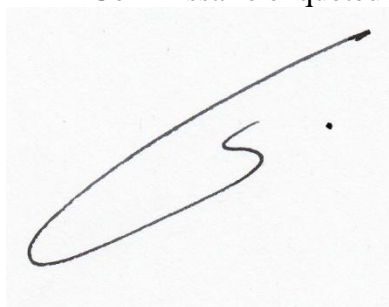
RAPPORT DE MISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de CROIGNON (Gironde)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Le 4 décembre 2018

Hervé REDONDO,
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Redondo', written over a light grey rectangular background.

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CROIGNON (GIRONDE)

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SOMMAIRE**

Rapport du commissaire enquêteur

Première partie

- 1 - Généralités pages 5 à 14
- 2 - Organisation et déroulement de l'enquête..... pages 15 à 23
- 3 - Analyse des observations page 23 à 34

Deuxième partie

- 1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête page 36
- 2 – Avis sur les projets, éléments de réflexion et de motivationpages37 à 41
- 3 – Conclusion générale.....pages 41 et 42

Documents annexés à la première partie

- 1 – Décision n° E 18000091/33 (BIDS) du septembre du président du tribunal administratif de Bordeaux (désignation du commissaire enquêteur)
- 2 – Arrêté municipal n° 11/2018 du 17 septembre 2018 prescrivant l'organisation de l'enquête publique
- 3 – Procès-verbal de notification des questions et observations du 9 novembre 2018
- 4 – Mémoire en réponse de la municipalité de Croignon du 23 novembre 2018
- 5 – Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique
- 6 – Attestations de parution des avis d'enquête publique dans les quotidiens Le Résistant et Les Echos Judiciaires Girondins.
- 7 – Copies des observations portées sur le registre d'enquête.

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

commune de CROIGNON (Gironde)



Référence : arrêté municipal numéro 11/2018 du 17 septembre 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR
(1^{ère} partie – enquête)

Hervé REDONDO,
membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

1- GÉNÉRALITÉS

1.1 – Préambule

La commune de Croignon est située dans la partie nord-est du département de la Gironde, à 15kilomètres de l'agglomération Bordelaise, préfecture du département et chef-lieu de l'arrondissement dont elle fait partie, et 10 kilomètres de l'agglomération Libournaise. D'une superficie de 4.62 ^{km²}, elle comptait 602 habitants en 2015 (recensement INSEE), la population locale étant toutefois en évolution sensible (cf. infra).

Elle est reliée à l'agglomération bordelaise par la route départementale 936 via la commune de Camarsac et à l'agglomération libournaise par les départementales 20 et 2089.

Sur le plan administratif, la commune de Croignon est rattachée à l'arrondissement de Bordeaux et au canton de Créon. Depuis 2014, elle fait partie intégrante de la communauté de communes des Coteaux Bordelais, qui regroupe 8 communes pour une population proche de 19000 habitants et dont le siège est implanté à Tresses.

La commune de Croignon fait partie intégrante du Sysdau, organisme ayant pour vocation de réaliser et de suivre la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise.

La commune, à dominante rurale, est implantée au cœur d'un bassin de population et d'activités se situant entre Bordeaux et Libourne (à l'ouest et à l'est). Bien que la population locale connaisse les traditionnelles difficultés de circulation en entrée et sortie de ces deux agglomérations, le véhicule particulier reste son moyen privilégié de déplacement. Seule une ligne d'autobus circulant sur la route départementale 936, très majoritairement empruntée par les écoliers et étudiants, relie la commune à l'agglomération bordelaise.

Elle se compose d'un petit centre-bourg regroupant la mairie, la salle des fêtes, un restaurant et des habitations, et de plusieurs hameaux répartis sur l'ensemble du territoire. L'habitat est exclusivement individuel et dans sa très grande majorité de belle qualité, qu'il s'agisse du bâti ancien restauré ou de constructions plus récentes.

La commune de Croignon bénéficie donc d'une situation qui peut être qualifiée de privilégiée, alliant la qualité de vie champêtre et la proximité de grands centres d'activité économique.

Une commune en pleine évolution démographique...

De tradition rurale et tournée depuis des siècles vers l'agriculture et plus précisément la viticulture (production de vin blanc "de l'entre-deux mers" ainsi que de vin rouge dans l'appellation Bordeaux), la commune de Croignon connaît depuis plusieurs années une évolution notable, tant sur le plan démographique qu'économique.

Dans sa globalité, la population locale a évolué de manière régulière et harmonieuse (382 habitants en 1999, 451 en 2005, 499 en 2010, 602 en 2015 et 610 au 1er janvier 2018). On note toutefois une accélération notable entre les années 2010 et 2015.

La commune se caractérise par la jeunesse de sa population, sa démarquant en cela du reste de la population girondine, ainsi que l'évolution à la baisse du nombre de personnes composant chaque ménage. Il s'ensuit naturellement une demande grandissante de logements de moindre taille mais plus nombreux.

... que la municipalité souhaite toutefois maîtriser.

Soumise à la pression foncière au même titre d'ailleurs que ses homologues avoisinantes, la municipalité de Croignon souhaite toutefois répondre à la fois à la demande des jeunes générations de demeurer en milieu rural, au vieillissement d'une partie de ses habitants et au phénomène de desserrement des ménages. A cette fin, elle a pour objectifs la préservation de la qualité de vie de la population locale en maîtrisant l'évolution de sa population avec un objectif de 800 habitants en 2030, et en proposant une offre de logement diversifiée favorisant la mixité sociale et la cohésion des habitants actuels ou futurs.

La progressivité et la rationalité président à sa réflexion sur l'avenir de la commune, tant en ce qui concerne le rythme d'ouverture de terrains à l'urbanisation que la réduction de la surface de ceux-ci, la recherche de densification dans les zones déjà construites et l'incitation à l'offre de logement locatif.

C'est dans ce contexte que la municipalité de Croignon a, par délibération du 1er septembre 2015, décidé de procéder à la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) "afin d'élaborer et de planifier une vision d'avenir à dix ans pour répondre aux besoins en matière d'habitat, d'emploi et de services en encadrant et en adaptant le développement urbain à une croissance démographique limitée et en phase avec les infrastructures et équipements existants et la programmation de leur renforcement".

En application des dispositions de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, cette procédure comporte une phase d'enquête publique, laquelle constitue l'objet du présent rapport.

1.2 - Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête publique consiste en la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Croignon, qui avait été approuvé le 17 novembre 2011 et avait connu une modification simplifiée le 30 juin 2013.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de quatre objectifs majeurs, à savoir :

- préserver et valoriser le paysage communal et le patrimoine bâti,
- développer le dynamisme du centre-bourg,
- maîtriser le développement urbain afin d'assurer l'adéquation de l'offre d'équipements et de services avec l'évolution maîtrisée de la population,
- favoriser et développer les modes de déplacement doux.

Elle s'inscrit également dans le cadre :

- des orientations générales déterminées par la municipalité sous la forme du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) présenté en réunion du conseil municipal du 28 novembre 2016 ;
- du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, approuvé le 13 février 2014.

1.3 - Cadre juridique

Le projet de plan soumis à la présente enquête s'inscrit dans le cadre :

- du code de l'urbanisme et plus particulièrement en l'espèce de l'article 153-19 qui dispose que " le projet de plan local d'urbanisme arrêté 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";

- des articles L 123-1 et suivants ainsi que R 123-5 et suivants du code de l'environnement ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 1er septembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 11 juin 2018 tirant le bilan de la concertation, arrêtant du projet de PLU et décidant de poursuivre la procédure ;
- de l'arrêté municipal du 17 septembre 2018 prescrivant l'organisation de l'enquête publique.

1.4 - Nature et caractéristiques du projet

Depuis la délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2011, la commune de Croignon dispose d'un plan local d'urbanisme. Depuis cette date, ce plan a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée par délibération du 30 juin 2013.

Par délibération en date du 1er septembre 2015, la municipalité a décidé de procéder à une révision du plan local d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire de la commune, portant sur plusieurs points spécifiques :

- la maîtrise du développement de sa population à 800 habitants en 2025 afin de pouvoir la satisfaire en termes d'équipements et de services actuellement disponibles, sachant qu'elle dispose d'un important potentiel immédiatement constructible en zones U et AU ;
- la création de zones 2 AU afin d'étaler l'urbanisation dans le temps ;
- le maintien et l'amélioration du développement économique et agricole ;
- l'attractivité de la commune vis à vis des bailleurs sociaux.

A cette fin, elle a chargé le cabinet Verdi Conseil Midi Atlantique, dont le siège est implanté 24 rue Sainte Monique à Bordeaux, de l'élaboration du dossier technique.

1.5 - Dossier d'enquête

Le dossier tel que soumis à l'enquête publique comprend :

- le résumé non technique,
- les pièces administratives,
- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),
- les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.),
- le règlement des différentes zones,
- les cartographies et documents annexes, dont notamment la révision du schéma directeur d'assainissement,
- les observations des personnes publiques associées (P.P.A.).

1.5.1 – Le résumé non technique

Le résumé non technique comprend :

- les motivations de la révision et les objectifs poursuivis,
- les enjeux environnementaux,

- les orientations du P.A.D.D.,
- les chiffres du projet de P.L.U.,
- le projet de P.L.U. décliné selon ses différentes zones,
- les incidences du projet de P.L.U., notamment en matière de zones à urbaniser à court terme.

Observations du commissaire enquêteur :

Les motivations et objectifs sont exposés de manière claire et synthétique. Toutefois et ainsi que le souligne la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.A.E.), il s'agit du document essentiellement destiné à permettre au public de s'informer, de manière synthétique, sur la teneur globale du dossier. A ce titre, il eût été souhaitable que ce document soit complété par un paragraphe regroupant, de manière résumée, l'état des lieux tant en matière d'environnement que de population, ainsi que les objectifs de la municipalité dans ce dernier domaine.

1.5.2 – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend :

- l'avant-propos, comportant notamment les modalités du processus de concertation préalable,
- le résumé non technique (cf. supra),
- le contexte général,
- l'état initial de l'environnement (géographie physique, cadre de vie, biodiversité, ressources, risques et nuisances, enjeux environnementaux, réseaux),
- le diagnostic socio-économique et urbain (population, logement, économie, équipements, analyse urbaine, consommation des sols, P.A.D.D., O.A.P.),
- justification du projet de P.L.U.,
- incidences du projet sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur,
- méthodes et techniques pour l'évaluation des impacts et suivi environnemental du futur P.L.U..

1.5.2.1 - Le contexte général

Sur le plan géographique et géologique

La commune de Croignon se trouve dans une région dont le sol est essentiellement composé de sédiments sableux peu argileux et de formations calcaires, ce qui lui confère une certaine perméabilité. Le terrain se compose de vallées prononcées sur sa partie ouest et d'un point culminant dans sa zone nord.

Les risques de pollution des nappes phréatiques sont essentiellement situés au nord-est de la commune. De ce fait, il est nécessaire de mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales à titre collectif ou individuel.

La commune est desservie en eau potable par le syndicat des eaux de Bonnetan, qui dispose de cinq forages profonds situés hors de son territoire.

La vallée majeure de la commune est celle du Gestas, avec son affluent le ruisseau du Landrin, dont l'entretien est à la charge des riverains qui en sont propriétaires jusqu'au milieu du lit.

Sur le plan de l'occupation des sols

La majeure partie (51%) du territoire communal est consacrée aux zones agricoles alors que 22,7% de celui-ci est couvert de forêts, 14,4% de prairies et 9,1% de zones urbanisées.

Les zones boisées sont réparties sur l'ensemble du territoire et leur présence marque le plus souvent les zones humides, les ruptures de pente ainsi que les sommets de collines au sol maigre.

Les deux vallées notables sont celles du Gestas et du Landrin.

La municipalité souhaite donc préserver un paysage de qualité en limitant le mitage, en imposant un recul des parcelles à urbaniser ainsi que la plantation d'essences de frondaisons locales, en soignant le traitement des entrées du bourg et en conservant les coupures vertes, ainsi qu'en créant des liaisons pédestres et cyclables entre les hameaux et le boug.

La commune est concernée par une mesure d'inventaire (Z.N.I.E.F.F.) ainsi qu'une zone de protection réglementaire Natura 2000 située sur la vallée du Gestas, sur lesquelles toute construction ou introduction d'espèces végétales invasives sont interdites.

De même, afin d'assurer la pérennité des trames vertes et bleues, les comblements de zones humides sont interdits ainsi que les rejets directs d'eaux usées dans les ruisseaux.

Sur la majorité de son territoire, la commune est concernée par un aléa moyen à faible de retrait-gonflement des argiles (dossier départemental des risques majeurs - arrêté préfectoral du 23 mai 2005), cette situation imposant des prescriptions techniques adaptées notamment en matière de conception des habitations et de gestion des eaux de pluie.

Le territoire de la commune comporte deux sites pollués, le plus important étant celui de la société KP1, qui dispose d'un dispositif de retenue des afflux d'eau ponctuels. La municipalité a décidé d'implanter un emplacement réservé de 1500 mètres carrés pour réaliser un équipement complémentaire.

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif sur une large part du territoire urbanisé, relié à une station d'épuration composée de lits plantés de roseaux, susceptible d'agrandissement en fonction des nécessités.

Sur les plans démographique, du logement et des déplacements

Le parc actuel de logement se compose essentiellement d'habitations individuelles, récentes ou anciennes et rénovées avec un indéniable souci de qualité.

La population de la commune de Croignon est en progression constante et régulière. Elle se caractérise à la fois par sa jeunesse mais également par une proportion importante de personnes âgées (35%), ces deux paramètres générant des besoins spécifiques :

- la création de logements de petite ou moyenne taille du fait de la "décohabitation" de l'habitat (plusieurs générations ne demeurant plus sous le même toit) et du souhait de cette population de procéder à l'acquisition de leur premier logement ;
- l'incitation à la création de logements sociaux ;
- la création de logements adaptés aux personnes âgées.

Dans les années passées, l'offre de logement s'est diversifiée avec la construction de trois lotissements ayant permis de réduire la surface de terrain consommée au titre de chaque

habitation. Il s'agit désormais de diversifier et de moderniser ce parc afin de l'adapter aux évolutions de la population locale.

Actuellement, l'automobile constitue le mode de déplacements privilégié de la population de la commune, cette situation étant générée par le caractère dispersé de l'habitat, le relatif éloignement des grands centres urbains et l'absence de transports en commun. A ce titre, la municipalité a engagé une étude visant à la concordance des infrastructures routières avec le développement de l'urbanisation, notamment sur la RD 20E1 qui constitue son axe principal en centre-bourg.

1.5.2.2 - Les choix du P.A.D.D.

Le P.A.D.D. de la commune de Croignon, qui prévaut aux dispositions du P.L.U., a déterminé quatre axes d'orientation de l'action communale en matière d'aménagement de son territoire :

- la préservation et la mise en valeur de l'environnement,
- la maîtrise de la croissance démographique et de l'habitat,
- le soutien au développement économique,
- la prise en compte des risques naturels du territoire.

A cet effet, la municipalité a déterminé cinq enjeux majeurs :

- la préservation et la valorisation du paysage communal et du patrimoine bâti,
- le développement du dynamisme du centre-bourg,
- la maîtrise du développement urbain,
- l'amélioration des voiries existantes et le développement des mobilités douces,
- la préservation et la restauration des biodiversités et des continuités écologiques.

Elle a donc fixé les objectifs suivants :

- une surface à mobiliser pour le projet de P.L.U. à environ 6,5 hectares, dont 4 pour l'accueil des nouvelles populations ;
- la nécessité de 23 à 35 logements d'ici 2030 en vue du maintien de la population, sur une surface de l'ordre de 2,5 hectares ;
- une production totale de 74 à 88 logements d'ici 2030 pour tenir compte de l'évolution de la population ;
- une densité nette de 18,5 logements par hectare compte tenu de la création des espaces collectifs ;
- l'occupation des terrains constructibles en secteurs urbanisés du centre-bourg ;
- l'ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation (zones 1 AU puis 2 AU) ;
- l'autorisation de création, par l'entreprise KP1 d'un parking de stationnement pour véhicules légers ;
- l'incitation au développement et aux activités touristiques : restaurants, chambres d'hôtes, campings...

1.5.2.3 - La justification du projet de P.L.U.

Dans le prolongement des orientations du P.A.D.D., le P.L.U. de la commune a opéré des choix de limitation des différentes zones concernées, selon la nomenclature suivante :

- 4 zones urbaines (UA, UB, UC, UX) déjà urbanisées et comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter;
- 4 zones à urbaniser à brève échéance (voir infra)

- 2 zones agricoles, naturelles et forestières (A, N et secteur Np).

Il est remarquable que le P.L.U. restreint la part des zones à vocations constructible (- 4,05 hectares) ainsi que celle des zones naturelles (-0,75 hectares), au bénéfice de la zone agricole (+ 3,7 hectares).

1.5.2.4 - Les incidences du projet sur son environnement et les mesures mises en œuvre pour sa préservation et sa mise en valeur

Les zones à urbaniser à court terme sont au nombre de quatre :

- la zone 1AUa (1,16 hectare) au lieu-dit "Bacquey" à vocation principale d'habitat ;
- la zone 1AUb (1,02 hectare) au lieu-dit "Perdrigail" à vocation principale d'équipements publics, commerces, service de proximité, bureaux et hébergements ;
- la zone 1AUc (0,60 hectare) au lieu-dit "Le Bourg" à vocation principale d'équipements scolaires et périscolaires ;
- la zone 1AUe (1,63 hectare) au lieu-dit "Chaigneau-Nord" à vocation principale d'équipements culturels et sportifs.

D'autre part, la municipalité décide de la densification du tissu de constructions dans les 4 zones déjà urbanisées UA, UB, UC et UX par l'autorisation de construire sur les "dents creuses" et par la division parcellaire.

Enfin, la municipalité implante trois emplacements réservés, deux correspondant à des reprises de cheminements déjà existants et l'autre représentant un patrimoine existant sur lequel se trouve un puits.

Les mesures réglementaires prévues par le P.L.U. ont vocation à éviter ou réduire leur impact sur l'environnement :

- en matière de gestion des eaux pluviales : conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial, obligation de résorption de ces eaux sur le terrain d'assiette du projet ;
- en matière d'hydrographie et de zones humides : création de la zone N forestière et de la zone Np (principaux cours d'eau et Natura 2000), raccordement des habitations au réseau d'assainissement collectif ou respect des dispositions réglementaires dans le cas d'assainissement autonome ;
- en matière de milieu biologique et de patrimoine naturel : périmètres des zones 1AU ne comportant pas d'habitat à enjeu patrimonial fort, prescriptions concernant les annexes aux bâtiments d'habitation ;
- en matière de ressource en eau potable : amélioration du rendement du réseau de distribution, mise en adéquation du réseau de distribution déjà anticipée.

1.5.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont vocation à exposer la manière dont la municipalité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles concernent des secteurs devant accueillir des opérations relativement importantes, en l'occurrence les quatre zones dont l'urbanisation est envisagée à court terme

IAU a, b, c et e). Il s'agit d'intégrer les futurs projets au contexte urbain, paysager et climatique, sous plusieurs angles :

- en matière de stationnement et d'espace public : le stationnement des automobiles sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées et paysagées pour permettre leur intégration dans le site, avec création d'emplacements "visiteurs" à hauteur d'une place pour trois lots. Les sites de développement devront intégrer les modes de déplacements doux ainsi que ceux destinés aux personnes à mobilité réduite;
- en matière d'habitat : les nouvelles constructions devront respecter les règles de transition morphologique avec les quartiers existants et l'intimité des jardins sera préservée ;
- en matière d'intégration urbaine : la préservation ou le rétablissement de haies et frondaisons seront privilégiés. Les espaces de transition entre zones construites et agricoles comporteront une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur, respectant la palette végétale locale ;
- en matière de gestion des eaux de ruissellement : les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols seront privilégiées et, dans les nouveaux quartiers, la gestion des eaux pluviales intégrera des techniques douces et notamment la noue, la conservation des fossés existants restant obligatoire ;
- en matière de gestion des déchets : des points d'apport volontaire seront créés sur les zones résidentielles les plus importantes, le regroupement des points de collecte sera étendu à toutes les zones ;
- en matière de phasage de la mise en œuvre du plan : les opérations d'aménagement pourront être réalisées en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées.

1.6 - Observations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.A.E.) et des personnes publiques associées

1.6.1 - La mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine

La M.R.A.E. relève la réduction de l'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au plan en vigueur, le dossier identifiant les principaux enjeux environnementaux du territoire communal.

Elle souligne toutefois que le rapport de présentation répond aux exigences du code de l'urbanisme, bien que les informations soient disséminées dans le document et mériteraient une réorganisation et que le résumé non technique ne comporte ni le diagnostic territorial ni l'état initial de l'environnement.

En matière d'état initial de l'environnement et de perspectives d'évolution, des zooms auraient mérité d'être présentés à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation afin de s'assurer du moindre impact de ces zonages sur l'environnement.

Il est recommandé que des compléments soient apportés en matière sur l'origine et la qualité de l'eau distribuée, le nombre d'abonnés sur le syndicat et le fonctionnement du réseau.

Les données concernant le projet communal en matière démographique comportent des approximations et des erreurs, et mériteraient d'être revues et mieux explicitées pour en faciliter l'appréhension par le public.

En matière de consommation d'espace, les informations liées aux espaces affectés à l'urbanisation doivent être remis en cohérence afin de permettre une meilleure compréhension du projet communal.

En matière de prise en compte de l'environnement, il conviendrait de préciser comment sera assuré l'assainissement de la zone 1AUe lors de son ouverture à l'urbanisation, et plus largement le fonctionnement actuel de l'assainissement sur le territoire communal.

1.6.2 - La direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde - service de l'aménagement urbain

La D.D.T.M. souligne la volonté de la commune de construire un projet de P.L.U. cohérent et compatible avec les enveloppes urbaines définies par le S.Co.T. ainsi que la démarche volontaire visant à favoriser la production de logements sociaux.

Toutefois, elle porte notamment l'accent sur les enjeux environnementaux (alimentation en eau potable et traitement des effluents), ainsi que la prise en compte des risques de mouvements de terrain, particulièrement sur la zone UX (usine KP1).

1.6.3 - La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La commission émet un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune. Elle souligne que les zones d'implantation et les modalités de construction de bâtiments dans les zones A et N sont bien explicitées dans le règlement, et qu'il y a intérêt à limiter en nombre les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants. En zone A, il y a lieu de se limiter à ce qui est strictement permis par le code de l'urbanisme en matière de constructions à usage d'habitation.

1.6.4 - La direction de l'habitat et de l'urbanisme du conseil départemental de la Gironde

La direction de l'habitat et de l'urbanisme émet des observations d'ordre technique sur le classement et les comptages de la route départementale 936 ainsi que le re-calibrage de la route départementale 20. Elle exprime un avis réservé quant à la réalisation d'un accès sur la RD20E1, tel qu'il est prévu dans l'O.A.P. car il impacterait le bon écoulement des eaux le long de la route départementale. Elle émet enfin des observations sur les marges de recul des implantations de constructions par rapport aux routes départementales des zones A et N.

1.6.5 - L'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

L'agence régionale de santé porte l'accent sur la nécessité de bien identifier les ressources en eau potable dans le cadre de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, et sur le fait que la commune ne dispose pas d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Elle émet des recommandations en matière de prévention des allergies, d'information sur le caractère pollué des sols à urbaniser, la prévention du développement des larves de moustiques ainsi que la création de zones tampon entre les bâtiments agricoles et les zones bâties, notamment celles recevant du public sensible (écoles).

1.6.6 - La chambre d'agriculture de la Gironde

La chambre d'agriculture de la Gironde note des distorsions entre les données du rapport de présentation et celles du RGA, les expliquant par le fait que ce dernier ne prend en compte que les exploitations dont le siège est situé sur la commune.

Elle attire l'attention sur le fait que le plan de zonage ne prend pas en compte le projet de création d'une unité de production maraîchère alors que le pétitionnaire a obtenu une autorisation de retournement des prairies. Elle demande donc le réexamen de ce point précis.

Elle émet enfin des observations relatives au règlement de la zone A, à savoir :

- la discrimination, en matière de surface, entre le changement de destination des locaux agricoles en habitation et hébergement hôtelier et les constructions à usage d'habitation (article 1.2) ;
- la notion d'implantation en ordre discontinu (article 2.1) pouvant s'avérer nuisible aux exploitations agricoles ;
- la rédaction de la distance entre deux bâtiments ;
- la clarification de la largeur de la voie d'accès (4 ou 5 mètres) et la longueur maximale de cette voie.

Commentaire du commissaire enquêteur

La rédaction du règlement en matière de distance entre deux bâtiments apparaît claire. Les autres points feront l'objet de questions dans le cadre du procès-verbal.

1.6.7 - L'institut national de l'origine et de la qualité (I.N.A.O.)

L'I.N.A.O. note que le projet de P.L.U. respecte les secteurs classés en A.O.C. et que la majorité des vignes de la commune est protégée de l'urbanisation. Elle souligne toutefois que le règlement identifie de nombreux espaces boisés en E.B.C., cette identification devant être limitée aux parcelles effectivement boisées. Elle demande donc que soit revu le classement de la parcelle B 187 car une partie de cette parcelle est plantée en vigne et délimitée en A.O.C.

1.6.8 - Le Sysdau (SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise)

Le Sysdau estime que le P.L.U. de la commune de Croignon s'inscrit dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

1.6.9 - La communauté d'agglomération du Libournais (C.A.Li)

La communauté d'agglomération du Libournais ne fait état d'aucune remarque sur le projet de P.L.U. de la commune de CROIGNON.

1.6.10 - La municipalité de BARON

La municipalité de BOIRON exprime son accord avec la proposition de modification du P.L.U. de la commune de CROIGNON.

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Bordeaux n° E 18000091/33 (BIS) en date du 4 septembre 2018.

2.2 - Modalités de l'enquête

2.2.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à l'analyse du dossier afin d'en dégager les éléments essentiels sur le plan technique et d'en analyser le processus d'élaboration et de concertation.

2.2.2 - Contacts préalables

A sa demande, le commissaire enquêteur a été reçu le 13 septembre 2018 par Monsieur Frédéric COUSSO, maire de la commune de Croignon. L'entretien a porté sur la teneur du dossier d'enquête ainsi que les diverses opérations d'aménagement envisagées sur la commune. Une seconde réunion ainsi qu'une visite sur site ont été organisées le 17 septembre 2018, suivie de plusieurs visites communes en divers points du territoire les 12 et 18 octobre, en fonction des sujets soulevés par les contributeurs à l'enquête.

2.2.3 - Registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert par le maire de la commune de Croignon et paraphé par le commissaire enquêteur pour être tenu à la disposition du public avec le dossier d'enquête en mairie aux heures habituelles d'ouverture du 11 octobre au 9 novembre 2018.

2.2.4 - Visites des lieux

Dans le cadre de la procédure d'enquête, le commissaire enquêteur a procédé, de manière autonome ou en compagnie du maire de la commune, à la visite de l'ensemble des zones concernées par le projet de P.L.U. avec une attention plus particulière sur les secteurs destinés à l'urbanisation à court terme, la station d'épuration ainsi que trois bâtiments relevant du patrimoine bâti, que la municipalité souhaiterait voir réhabilités ou reconstruits à l'identique.

2.2.4.1 – Les zones UA à UX

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Croignon. Elle constitue le secteur le plus urbanisé de la commune et regroupe les équipements publics (mairie, église, cimetière, salle des fêtes). Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, permettant d'admettre immédiatement des constructions mais également des commerces et des services de proximité. Il s'agit donc de sauvegarder sa forme urbaine traditionnelle.

La zone UB, caractérisée par un habitat discontinu, correspond à l'extension urbaine du centre-bourg ainsi qu'à deux lotissements : Chaigneau (nord du bourg) et Moulinot (sud du

bourg). La volonté de la municipalité est d'accompagner les divisions foncières et de permettre les extensions limitées des constructions existantes.

La zone UC correspond à des petits villages en extension du bourg ou disséminés dans le territoire (Sautejean et Rouillard au nord, La Brande et Chauvin au centre, La Vidane-ouest au sud) comportant des constructions en ordre discontinu. Il s'agit, sur cette zone, d'autoriser les constructions individuelles ou d'ensemble afin de prendre en compte tous les espaces libres et de combler les "dents creuses" dans une démarche d'optimisation de l'espace.



Vue du terrain destiné à l'aménagement à La Vidane-ouest

La zone UX correspond à l'aire d'activité de l'usine KP1 (entrée Nord de la commune) et ne comporte aucun terrain disponible pour l'installation de nouvelles entreprises.

2.2.4.2 – Les zones N, Np et A

La zone N est soumise à protection en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre les espaces forestiers et les abords des cours d'eau ainsi que des espaces en AOC. Elle est en légère diminution par rapport au P.L.U de 2013. N'y sont autorisées que les constructions relatives aux services publics ou d'intérêt collectif, à la voirie et la défense contre l'incendie. Elle comporte un secteur Np, inconstructible correspondant au site Natura 2000 le long du Gestas et à la zone inondable du Landrin.

2.2.4.3 – Les zones 1 AU

Quatre zones 1 AU, ayant vocation à être aménagées à moyen voire long terme, ont été déterminées par la municipalité. Elles se situent dans la grande zone U du centre-bourg du P.L.U. de 2013.

Leur vocation est diverse et liée à leur implantation.

La zone 1AUa, sur le secteur de Bacquey, couvre une superficie de 1,16 hectare. Elle se situe en bordure du chemin de Lartigue, en continuité avec les constructions du centre-bourg.



Vue de la zone 1AUa
depuis le chemin de Lartigue

La zone 1AUb, sur le secteur "Perdrigail", couvre une surface de 1,02 hectare. Elle se situe en bordure du chemin de la Vidane, en continuité avec les habitations constituant le centre-bourg, et a vocation principale à accueillir des équipements scolaires ou périscolaires.



Vue de la zone 1AUb
depuis le chemin de la Brande

La zone 1AUC, dans le centre du bourg, couvre une surface de 0,60 hectare. A proximité immédiate des équipements collectifs existants (mairie...) et bien desservie notamment par la rue Perdrigail, elle a vocation à accueillir en priorité des équipements de services, de commerces ou de bureaux.



Vue du terrain du centre-bourg

La zone 1AUe, au lieu-dit Chaigneau-Nord, se situe au Nord du centre-bourg sur une surface de 1,63 hectare. Elle se trouve au croisement de la route de Lartigue et du chemin de Guiton. Cette zone a vocation à accueillir des équipements sportifs et culturels.



Vue du terrain de Chaigneau-Nord depuis le chemin de Guiton

2.2.4.4 – La station d'épuration

La commune dispose d'une station d'épuration située au nord du bourg, entre les routes de Lartigue et de Camarsac au lieu-dit Le Grand Bois.

Il s'agit d'un dispositif technique composé de deux plateaux plantés de roseaux, régulièrement entretenus et faucardés chaque hiver. Celui-ci est relié, via une canalisation souterraine, au lit du Gestas situé à 200 mètres environ.

Sur le terrain d'implantation de la station, la municipalité dispose d'une réserve foncière permettant, si besoin, la création d'un troisième voire d'un quatrième plateau de filtration.



Vue d'ensemble de la station. On remarque la zone libre d'équipements en partie gauche.



Vue du dispositif de sortie d'eau de la station.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Bien qu'elle paraisse en très bon état d'entretien et de fonctionnement, la station d'épuration soulève question quant à sa capacité de traitement des eaux usées. En effet et dans sa conformation actuelle à deux plateaux absorbants, elle apparaît sous-dimensionnée non seulement au regard de la population actuelle de la commune mais encore à celui de l'augmentation prévue au titre des constructions qui seront érigées dans un proche avenir (lotissement de Vidane-Ouest) au titre du plan local d'urbanisme actuel, et surtout à celui de la progression de la population inhérente au projet objet du présent rapport.

Il s'agit donc d'un point qui apparaît essentiel dans le cadre de la cohérence du projet et qui, de ce fait, fera l'objet d'un questionnement à la municipalité.

2.2.4.5 – Le patrimoine bâti

Dans le cadre des visites sur site, le maire de la commune a souhaité attirer l'attention et solliciter l'avis du commissaire enquêteur sur trois bâtiments relevant du "patrimoine bâti" de la commune.

- La propriété URIETA

La propriété "URIETA" est une ancienne exploitation agricole constituée de plusieurs corps de bâtiment, située à l'intersection de la route de Créon et du chemin de Guiton. Tous les bâtiments se trouvent dans un état de délabrement avancé (toitures détruites, murs en pierre en cours de destruction).



Avis du commissaire enquêteur :

Bien qu'elle ait, par le passé, présenté un intérêt certain sur le plan architectural, l'état de délabrement actuel de la propriété suppose un investissement disproportionné au regard du résultat d'une éventuelle restauration à l'identique. Le maintien de ces bâtiments au titre du patrimoine bâti de la commune apparaît donc de nature à constituer un obstacle majeur à la mise en valeur de la parcelle concernée.

- le Moulin à Vent

Les bâtiments du moulin à vent se situent sur le chemin éponyme, à proximité de la route départementale 936. Ils se composent de la carcasse du moulin ainsi que des ruines de l'habitation du meunier. Bien qu'en mauvais état d'entretien, ces deux bâtiments sont implantés sur un point haut d'où le point de vue sur les alentours est remarquable.



Vue du moulin à vent. On remarque le mauvais état de la carcasse ainsi que l'absence de toiture

Avis du commissaire enquêteur :

Malgré le mauvais état général des bâtiments, l'intérêt du moulin sur le plan de la conservation du patrimoine bâti de la commune est certain et justifie son classement comme tel.

- le bâtiment du lieu-dit Le Masson

le bâtiment du lieu-dit Le Masson se situe en bordure du chemin éponyme, à proximité de la route départementale 936. Il s'agit d'un corps de bâtiments disposé en longueur, en pierre, actuellement divisé en sept logements appartenant à des propriétaires.



Avis du commissaire enquêteur :

Seule la façade principale donnant sur le chemin communal mérite d'être conservée au titre du patrimoine bâti et restaurée à l'identique dans sa partie centrale, les autres façades ayant fait l'objet d'aménagements modernes.

2.3 - Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la municipalité de Croignon a procédé, dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU et en

amont de l'enquête publique, aux opérations de concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la population locale.

2.3.1 – Concertation avec les personnes publiques associées

La consultation des personnes publiques associées a été organisée dans le cadre des différentes étapes du projet : diagnostic, enjeux et PADD au mois de septembre 2016, phase du zonage réglementaire au mois de mai 2018.

Leurs avis ont été sollicités afin d'être portés à la connaissance du public dans le cadre de la procédure d'enquête publique. Leur synthèse fait l'objet du chapitre 6.1 du présent rapport.

2.3.2 – Concertation avec la population

Durant toute la phase d'élaboration du projet, la municipalité a procédé à une opération de concertation préalable avec la population ainsi que les associations locales sous les formes suivantes :

- création d'une page web sur le site internet de la commune ;
- organisation de deux réunions thématiques sur les thèmes "la place de l'agriculture sur le territoire" et "les associations communales : actions et besoins" ;
- tenue de deux réunions publiques d'information les 19 octobre 2017 et 17 mai 2018, portant sur le déroulement de la procédure, les enjeux, les orientations du PADD et les pièces réglementaires du PLU ;
- organisation d'une exposition publique en mairie ;
- mise à disposition du public d'un registre d'observations et possibilités de rencontrer le maire tout au long de la procédure.

2.4 - Information effective du public sur l'enquête publique

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés dans éditions du 21 septembre 2018 et du 12 octobre 2018 dans les Echos Judiciaires Girondin,s et du 27 septembre 2018 et 11 octobre 2018 dans Le Résistant.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie de Croignon durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que toute sa période de déroulement.

Quatre panneaux de format conforme à la réglementation ont été apposés sur les points les plus passants du territoire communal, 15 jours avant le début de l'enquête et durant tout le déroulement de celle-ci.



Vue du panneau implanté route de la Brande

Le dossier d'enquête publique a été inséré sur le site Internet de la commune, et l'information a été diffusée dans l'édition du mois de septembre 2018 dans le journal communal Le Lien Croignonnais.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'information du public a été réalisée dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

2.5 - Modalités du déroulement de l'enquête

2.5.1 - Réception du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 17 septembre 2018, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Croignon :

- le jeudi 11 octobre 2018 de 14 heures 30 à 17 heures 30,
- le vendredi 12 octobre 2018 de 10 heures à 12 heures 30,
- le vendredi 26 octobre 2018 de 14 heures à 17 heures,
- le samedi 27 octobre 2018 de 10 heures à 12 heures,
- le vendredi 9 novembre 2018 de 14 heures 30 à 17 heures 30.

2.5.1 - Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête. La participation du public a été moyenne, le commissaire enquêteur ayant reçu la visite de 12 personnes venues s'enquérir de la destination de parcelles dont ils sont propriétaires ou portant des observations sur des points particuliers du P.LU., notamment l'instauration de zones destinées à recevoir une salle polyvalente ainsi que des infrastructures périscolaires.

2.5.2 - Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, les relations avec la municipalité ayant toujours été empreintes de clarté et de franchise. Au cours de la période préalable aux réceptions du public et au cours de celles-ci, des contacts fréquents ont été entretenus avec le maire afin d'aborder, au fur et à mesure du recueil des observations du public et de celles émises par le commissaire enquêteur.

L'efficacité, la rapidité et la courtoisie du maire de la commune ainsi que de la secrétaire de mairie est à souligner, tant dans les visites sur site que dans la fourniture des documents administratifs et d'informations nécessaires à la constitution du présent rapport.

2.6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le commissaire enquêteur a vérifié qu'aucune personne ne s'était manifestée en mairie hors de sa vue ou de sa connaissance ni n'avait adressé de correspondance concernant la présente enquête. Il s'est entretenu avec le maire de la commune de Croignon sur la teneur du dossier, et vérifié que toutes les formalités légales avaient été remplies.

C'est à l'issue de l'ensemble de ces opérations qu'il a clos son enquête et pris possession du registre, à charge de le lui restituer en même temps que son rapport.

2.7 - Relation comptable des observations

Durant la période d'enquête, le commissaire enquêteur a reçu 10 observations portées directement sur le registre d'enquête, et 2 observations l'objet d'une remise de correspondance.

D'autre part, le dossier d'enquête a été diffusé sur le site internet REGISTRE NUMERIQUE. A ce titre, il a fait l'objet de 95 visites effectuées par 44 visiteurs, 296 visualisations de documents et 657 téléchargement de documents, l'ensemble des visites et téléchargements ayant majoritairement été effectués durant la première et la dernière semaine d'enquête. Huit observations ont été portées sur le site et prise en compte par le commissaire enquêteur au même titre que celles enregistrées sur le registre papier.

Par procès-verbal en date du 9 novembre 2018, remis le même jour à Monsieur Frédéric COUSSO, maire de la commune de Croignon, il a été fait notification à la municipalité des observations et questions formulées par le public ou soulevées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son enquête.

La municipalité de Croignon a répondu à ces observations et questions par un mémoire en date du 23 novembre 2018.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

31 – Observations et questions relatives au dossier d'enquête

311 - Approvisionnement en eau potable

Synthèse de l'observation :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale ainsi que l'Agence Régionale de Santé relèvent les imprécisions du rapport de présentation quant aux capacités d'approvisionnement en eau potable dans la perspective de l'augmentation future de la population communale.

Question : quelles précisions peuvent-elles être apportées par la municipalité sur sa capacité à alimenter en eau potable les 800 habitants projetés pour 2030, tant en volume qu'en création d'infrastructures d'acheminement ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La réponse est apportée par le syndicat des eaux de Bonnetan, auquel adhère la commune de Croignon :

Un projet de nouveau forage est à l'étude sur le secteur de Créon, permettant de réduire l'influence de l'alimentation du forage du Pout vers Créon et laissant plus de marge pour alimenter la commune de Croignon. Un forage de reconnaissance doit être réalisé en 2019 par le SMEGREG pour le compte du SIAEPA de Bonnetan.

De plus, le SIAEPA de Bonnetan fait partie des services d'eaux qui bénéficieront de l'eau du projet de substitution mené par la Métropole dans le secteur de Saumos - Le temple. Ces volumes supplémentaires permettront l'alimentation de la population future du territoire du SIAEPA de Bonnetan y compris Croignon."

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par le syndicat des eaux de Bonnetan est satisfaisante et les mesures prévues apparaissent de nature à assurer l'alimentation en eau potable des futurs occupants de la commune dans de bonnes conditions.

312 - Gestion des eaux usées

Synthèse de l'observation :

Le rapport de présentation fait état de la station d'épuration actuellement en fonction, qui dispose d'une capacité de traitement de 450 équivalents-habitants, cette situation laissant à penser que plus de 150 habitants utilisent un dispositif d'assainissement individuel.

La station fonctionne sur deux plateaux filtrants et la municipalité dispose, sur site, d'une disponibilité foncière permettant la création d'un troisième plateau.

Or, il est prévu que l'urbanisation future de la commune soit réalisée suivant les zones en assainissement collectif.

Questions :

- Quelle est la situation réelle et actuelle de la commune au regard de son réseau d'assainissement collectif (nombre d'équivalents-habitants reliés à ce réseau, nombre d'équivalents-habitants disposant d'un assainissement individuel) ?
- Quelles sont les perspectives de la municipalité en matière d'extension sur le site actuel de la station d'épuration (création d'un troisième plateau à partir de quel nombre d'habitants) ?
- La municipalité dispose-t-elle d'une réserve foncière suffisante en vue de la création d'un quatrième plateau ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La station représente 450 équivalents- habitants reliés à l'assainissement collectif. La commune va lancer en 2019 un diagnostic du système d'assainissement (réseau et station), un contrôle des eaux pluviales, ainsi qu'une étude d'impact afin de procéder à l'augmentation de la capacité de la station d'épuration de CROIGNON pour 4 plateaux, soit 900 équivalents habitants. La délibération du lancement de ce diagnostic est à l'ordre du jour du conseil municipal du 27 novembre 2018.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité ainsi que de sa volonté d'action rapide en ce domaine.

En effet, la station d'épuration actuellement en fonction s'avère déjà sous-dimensionnée au regard de la population déjà implantée sur la commune (450 équivalents-habitants pour 600 habitants) Cette situation s'aggravera inéluctablement à très brève échéance avec l'augmentation du nombre d'habitation liée aux ouvertures de terrains à la construction au titre du PLU précédent (Vidane-Ouest : 13 habitations), et à brève échéance car il est évident que l'ouverture de nouveaux terrains à la construction au titre du présent projet se verra très rapidement concrétisée par l'implantation de nouvelles habitations, et donc une augmentation rapide de la population locale.

C'est en ce sens qu'il apparaît indispensable que la municipalité anticipe ces évolutions, et fasse procéder au diagnostic, à l'étude d'impact et à l'évaluation financière visant à l'adaptation de la capacité de la station d'épuration aux besoins futurs avant que ne soit adoptée de manière définitive la révision du plan local d'urbanisme objet de la présente enquête publique.

313 - Gestion des eaux pluviales

Synthèse de l'observation :

La commune ne dispose actuellement pas d'un schéma directeur des eaux pluviales. Or, la mise en place de techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie est abordée dans le projet de P.L.U. (rapport de présentation page 61).

Question : Dans la perspective de l'accroissement du nombre d'habitations et de bâtiments d'intérêt économique ou social, envisage-t-elle à moyen terme l'instauration d'un tel schéma ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

L'instauration d'un schéma des eaux pluviales est prévue à moyen terme.

Des mesures compensatoires sont préconisées dans le règlement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La délibération du lancement de ce schéma est à l'ordre du jour du conseil municipal du 27 novembre 2018.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité et de ses diligences en la matière.

Il recommande toutefois que le schéma directeur intervienne dans les délais les plus brefs possibles afin que les futurs acquéreurs de terrains constructibles soient informés de ses dispositions et puissent les intégrer dans leurs projets de construction.

314 - Dispositif d'accès à la zone 1AUe (salle polyvalente)

Synthèse de l'observation :

L'OAP relative à la zone 1AUe prévoit un accès sur le terrain à partir de la route départementale 20E1. Or la direction de l'habitat et de l'urbanisme de la DDTM émet des réserves sur ce projet qui impacterait le bon écoulement des eaux le long de cette route départementale.

Question : quelle est la position de la municipalité sur cette réserve et quelles solutions peuvent-elles être envisagées, compte tenu notamment de l'étroitesse du chemin de Guiton et de la proximité immédiate des habitations ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Un bassin de rétention est possible sur la parcelle avec un exutoire en fond de terrain.

L'entrée et la sortie peuvent se faire chemin de Guiton et pourront être élargies. (OAP à modifier)

Avis du commissaire enquêteur :

Le terrain dévolu, dans le projet, à l'implantation d'une salle polyvalente présente les caractéristiques de surface et d'inclinaison pouvant permettre la création d'un exutoire.

Toutefois, l'entrée et la sortie de la parcelle nécessiteront inéluctablement l'élargissement substantiel du chemin de Guiton afin de permettre l'accès des véhicules de grande capacité (notamment les autobus).

315 - Règlement relatif à la zone A

Synthèse de l'observation :

La chambre d'agriculture de la Gironde émet plusieurs observations relatives au règlement de la zone A, et déplore que la création d'une unité de production maraîchère ne soit pas prise en compte "au travers d'un classement en zone naturelle protégée" (projet d'activité agricole biologique par les époux ROUX).

Questions : quels arguments peuvent-ils être apportés par la municipalité aux observations de la chambre d'agriculture, et quelles modifications éventuelles du règlement peuvent-elles être envisagées ? Quelles modifications éventuelles du règlement peuvent-elles être envisagées afin de prendre en compte le projet des époux ROUX ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Pour tenir compte des observations de la chambre d'agriculture, la municipalité propose des modifications du règlement de la zone A :

- 200 m² pour les changements de destination comme pour les constructions à usage d'habitation ;
- suppression de l'implantation en ordre discontinu ;
- distance entre deux bâtiments : D supérieur ou égal à H/2 et D supérieur ou égal à 4 mètres ;
- largeur de la voie d'accès : 5 mètres minimum ;
- longueur maximale de la voie d'accès : 100 mètres.

La municipalité souhaite donner une suite favorable au dossier présenté par M. et Mme PROUX. Elle est en attente d'une réponse de M. COULON de la chambre d'agriculture et de Mme BAZALGETTE, du cabinet Verdi en charge du dossier. Elle est favorable à l'adoption d'un régime dérogatoire aux règles de la zone Np.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des modifications du règlement de la zone A proposées par la municipalité, lesquelles répondent tout à fait aux observations de la chambre d'agriculture.

D'autre part et quelle que soit l'option réglementaire adoptée, il considère que le projet présenté par les époux ROUX présente un intérêt certain sur le plan agricole et écologique et qu'il est à ce titre parfaitement compatible avec son lieu d'implantation (zone Np).

316 - Détermination des parcelles de la zone N

Synthèse de l'observation :

L'INAO évoque la situation de la parcelle B 187 qui se trouve en totalité classée en EBC alors qu'elle est partiellement plantée en vigne et délimitée en AOC.

Question : la municipalité est-elle en mesure de rectifier le classement de cette parcelle ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La parcelle B 187 sera partiellement classée en EBC en dehors de la limite AOC.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, qui répond à l'observation de l'INAO

317 - Règlement relatif à la zone UX

Synthèse de l'observation :

La D.D.T.M. de la Gironde (service aménagement urbain) demande que le règlement de la zone UX soit repris pour interdire toute construction dans la zone de risque. Or le règlement du P.L.U. (page 33 et suivantes) autorise, sous conditions, la construction de bureaux, entrepôts et équipements à usage collectif.

Question : quelle est la position de la municipalité quant aux observations de la D.D.T.M. ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité propose la modification du règlement de la zone Ux, avec les termes « possibilité de construction hors zone à risque » afin de ne pas pénaliser le développement économique sur ce secteur (exemple : usine KP1)

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, conforme aux préoccupations de la DDTM en matière de constructions sur les zones à risque.

318 - Règlement relatif aux zones 1 AU

Synthèse de l'observation :

Le dernier paragraphe de la page 39 du règlement (chapitre 1 - dispositions applicables à la zone 1AU - caractères de la zone précise que : "les zones 1AUa et 1AUb à vocation d'habitat...". Or la zone 1AUb a vocation à recevoir des équipements scolaires ou périscolaires.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité va modifier le règlement de la zone 1 AU ainsi que du règlement des OAP en "zone 1 AUa à vocation d'habitat et zone 1 AUb à vocation d'habitat et d'équipements scolaires, périscolaires, collectifs et d'intérêt général" (pages 39 et 40)

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des modifications techniques apportées par la municipalité.

Il attire toutefois l'attention de la municipalité sur le fait que, bien que la zone 1 AUb soit classée à vocation d'habitat au titre du PLU actuel, celle qui lui est dévolue au titre du présent projet repose essentiellement sur des équipements à caractère d'intérêt collectif.

C'est à ce titre qu'il recommande que 70% au moins de la surface de cette zone soit conservée à ce dernier titre, les 30% restants pouvant être dévolus à l'habitation.

319 - Règlement relatif aux zones N et Np (Observation de Monsieur FONTAINE)

Synthèse de l'observation :

Monsieur FONTAINE suggère qu'en page 55 du règlement, un troisième paragraphe soit ajouté aux deux premiers (CHAPITRE 1) : "Le règlement de la zone N s'applique aux

parcelles bâties ou occupées de la zone Np", ce qui éviterait des risques de confusion dans l'esprit des personnes disposant de parcelles bâties dans la zone Np, ce qui est son cas.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Modification du règlement p55

La municipalité ne voit pas d'inconvénient à modifier cette partie de règlement en y ajoutant "le règlement de la zone N s'applique aux parcelles bâties ou occupées de la zone Np"..

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, qui n'appelle pas d'observation particulière.

320 - Circulation et stationnement

Synthèse de l'observation :

Le rapport de présentation (page 175) évoque le fait que la commune a engagé une étude visant à mettre en concordance les infrastructures routières avec le développement et l'urbanisation de la commune, notamment sur la RD20E1.

Question : A quel stade se trouve actuellement cette étude ? Des propositions ont-elles été formulées ?

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Un avant-projet est lancé pour l'aménagement de la RD20E1 par un groupe d'étudiants. Il est prévu un aménagement complet intégrant les différents cheminements (voir fiche projet).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, et recommande que le projet d'aménagement des infrastructures routières, notamment la RD20E1, soit engagé dans les délais les plus brefs possibles afin d'assurer une concordance avec le développement futur de l'urbanisation.

32 - Observations et questions posées par le public

321 - Observation de Monsieur PALACIN et Madame PREVOT

Synthèse de l'observation :

Propriétaires de la parcelle A 490 au 53 chemin de Lartique, ils observent que le projet de P.L.U. prévoit un retrait de 16 mètres par rapport à l'axe médian de la chaussée en ce qui concerne les constructions, ce qui les pénalise dans le cadre d'un projet de vente partielle de leur terrain. Un retrait de 10 mètres leur semble plus favorable.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité reste sur 16 mètres par rapport à l'axe médian de la RD20E1, qui est la distance moyenne des habitations de ce secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la réponse de la municipalité. En effet, compte tenu de la largeur du chemin de Lartique (RD20E1), le retrait de 16 mètres par

rapport à l'axe médian de la chaussée permet d'allier les projets de construction d'habitations et la préservation du caractère rural de la commune.

C'est d'ailleurs à ce titre que l'habitation, construite en bois, et contiguë à la propriété de Monsieur PALACIN et Madame PREVOT est implantée à 16 mètres de l'axe médian de la chaussée.



Vue du terrain des requérants et de l'angle l'habitation voisine.

322 - Observation de Madame Lucette LAURENT

Synthèse de l'observation :

Usufruitière des parcelles 409, 39, 38 et 536 situées en bordure du Chemin de la Brande, Madame LAURENT constate que ces parcelles sont classées inconstructibles du fait de petites carrières à faible profondeur, qui ont été visitées par le BRGM, lequel a préconisé que des constructions soient situées hors de l'aplomb de ces carrières avec un retrait de construction de 30 mètres par rapport au ruisseau du Landin. Elle demande que ces parcelles deviennent constructibles.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité n'augmente pas les surfaces à bâtir et ne diminue donc pas la zone N. Elle ne souhaite pas que soient érigées des constructions dans ce secteur concerné par la trame bleue. En outre le PADD comporte une ligne limitant l'urbanisation pour préserver la qualité paysagère de la zone. Enfin la municipalité souhaite rester en cohérence avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, porté par le Sysdau.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, à laquelle il émet un avis favorable.

En effet, dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) de la commune, l'intégralité des parcelles dont Madame LAURENT est usufruitière sur le secteur sont destinées à la protection de l'environnement et du paysage.

En outre, la proximité du ruisseau du Lardin, qui longe ces parcelles sur leur façade Sud et participe du réseau hydrographique de la commune, interdit toute construction à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au lit du ruisseau.

Le commissaire enquêteur considère donc comme justifié le maintien de l'ensemble de ces parcelles en zone naturelle.



Vue de la partie nord-ouest du terrain. En haut à droit le chemin de Guiton. En limite droite les frondaisons bordant le Lardin

323 - Observation de Madame Christiane PEYNAUD

Synthèse de l'observation :

Madame PEYNAUD est propriétaire de la parcelle B 465 située en bordure du chemin du Moulinot, classée en zone agricole dans le projet de P.L.U. alors que toutes les canalisations passent au niveau de ce chemin, dont l'autre côté est occupé par des habitations. Elle demande que sa parcelle soit classée en zone constructible.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité n'augmente pas les surfaces à bâtir sur ce secteur afin de préserver toutes les terres classées en zone A, en conformité avec les orientations du SCoT ainsi que les souhaits de la chambre d'agriculture. De plus, ce terrain se trouve dans le PADD sous la ligne de limite de l'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la réponse de la municipalité.

Il est de fait que la parcelle appartenant à Madame Christiane PEYNAUD est située en bordure du chemin du Moulinot, bénéficiant à ce titre de l'ensemble des canalisations et câblages, et que l'autre côté du chemin est urbanisé.

Toutefois son ouverture à l'urbanisation supposerait, par simple logique en matière d'urbanisme, celle de l'ensemble des parcelles situées à l'Est de la sienne et ce jusqu'au chemin de la Vidane, ce qui modifierait de manière plus que substantielle l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme et viendrait à l'encontre des orientations générales en matière de préservation des espaces agricoles, ainsi que de celles du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

324 - Observation de Monsieur Claude CHARET

Synthèse de l'observation :

Monsieur CHARET demeure 65 chemin de Lartigue. Il signale que la parcelle A499 jouxtant la sienne est comblée par des remblais de décharge, dont des batteries de véhicules, ce jusqu'à deux mètres du lit majeur du Gestas et alors que cette parcelle est partiellement classée en zone Natura 2000. Le risque de pollution est donc majeur.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité est informée de la situation. Dans le cas d'un projet de construction, aucune autorisation ne sera donnée sans dépollution du terrain, le maire ayant déjà œuvré dans ce sens à deux reprises.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité.

Il considère toutefois que, compte tenu de son immédiate proximité (moins de 3 mètres) avec le lit du ruisseau du Gestas et son implantation partielle en zone Np, cette parcelle doit faire l'objet d'un suivi régulier, conduisant si besoin à l'obligation réglementaire du ou des propriétaires à faire procéder à la dépollution du terrain, y compris en l'absence de tout projet de construction.



Vue de détail du dépôt. On remarque les déchets de construction.

325 - Observation de Monsieur José DE CARVAHLO ainsi que, sur le site internet, de 6 membres de sa famille et alliés.

Synthèse de l'observation :

Monsieur DE CARVALHO est propriétaire de la parcelle A 296 (Sautejean) d'une surface de 2220 mètres carrés, qu'il souhaite vendre à un investisseur envisageant de la diviser en trois lots. En outre, dans le projet de PLU, le retrait des constructions en zone UC est fixé à 20 mètres par rapport à l'axe médian de la chaussée, ce qui pénalise les propriétaires de parcelles et alors que les constructions existantes notamment sur le quartier de Sautejeau se trouvent à une distance bien inférieure. Ils proposent de ramener cette distance à 10 mètres.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité souhaite maintenir la distance de 20 mètres par rapport à l'axe médian de la chaussée afin de modérer l'extension et l'urbanisation dans les hameaux, conformément aux orientations du SCoT et du PADD.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité.

Il considère toutefois que, s'il est parfaitement fondé de contrôler l'extension des surfaces dévolues à la construction dans les hameaux, le fait de vouloir en limiter l'urbanisation, objectif faisant partie de l'axe 2 du PADD de la commune, n'est pas incompatible avec la recherche de la densification de l'habitat dans les zones qu'elle a classées à cette fin. Cette volonté est d'ailleurs exprimée par la municipalité dans les motivations de la révision et les objectifs suivis (page 3 du résumé non technique) en ce qu'elle souhaite "diminuer la surface dévolue à chaque habitation, de préférence dans le bourg constitué".

Tel est notamment le cas des zones UC et notamment celles qui, bien que ne faisant pas partie du centre-bourg, constituent des zones d'habitat regroupé et comportent des parcelles actuellement dépourvues de constructions et constituant, de ce fait, autant de "dents creuses". D'autre part et en ce qui concerne plus particulièrement le hameau de Sautejeau, il est manifeste que de nombreuses constructions existantes, au premier rang desquelles se trouvent les habitations anciennes et traditionnelles, sont implantées à une distance nettement

inférieure à 20 mètres par rapport à l'axe médian de la chaussée, en l'espèce le chemin de Sautejeau.

Enfin il apparaît quelque peu anachronique que la municipalité définisse une distance de recul de 16 mètres par rapport à l'axe médian de la route départementale 20E1 et la détermine à 20 mètres par rapport aux chemins communaux, qui sont nettement plus étroits tant en ce qui concerne la chaussée que ses bernes.

C'est pourquoi le commissaire enquêteur recommande que la distance de construction par rapport à l'axe médian des chaussées soit réduit à 15 mètres dans les zones UC.

326 - Observation des familles DESHAYES, HAMELIN, SCHIANO, BOLOT et BEAUNE

Synthèse de l'observation :

Ces personnes s'opposent au choix de cette parcelle en vue de l'implantation de la salle polyvalente au motifs suivants :

- nuisances sonores le soir et les week-ends,
 - financement du projet et coût de l'entretien futur,
 - largeur de la route pour le passage des bus et de nombreuses voitures, et problèmes de sécurité,
 - deux salles polyvalentes sont actuellement implantées sur le secteur (Camarsac et Croignon).
- Monsieur BEAUNE remarque que le lieu d'implantation actuel de la salle des fêtes impacte un nombre d'habitations plus faible que celui qui est prévu (2 lotissements avec habitations). Il suggère d'implanter de cette salle sur la parcelle située sur la zone de La Brande, en entrée du bourg, entourée de forêts et sur un secteur de retrait d'argile faible. Il suggère plutôt de s'entendre avec la commune de Pompignac, qui dispose d'équipements sportifs neufs, ou au sein de la communauté de communes des coteaux bordelais avec Salleboeuf qui dispose d'une salle d'activités conséquente.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Si la commune nouvelle issue de la fusion avec Camarsac se concrétise, cette salle aura un caractère polyvalent et multi-activités culturelles et sportives et les salles des fêtes existantes conserveront leur caractère festif (mariages...). Les matériaux actuels permettent d'autre part de limiter les nuisances sonores et les habitants de la commune nouvelles (1800 habitants pourront en bénéficier.

Avis du commissaire enquêteur :

Il semble qu'il y ait, dans l'esprit des contributeurs, une confusion entre les termes de salle polyvalente et de salle des fêtes.

La réponse de la municipalité apparaît de nature à clarifier ce point.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que le lieu d'implantation de cette salle est adapté, de par sa position "en orée de village" et sa proximité avec la RD20E1. Elle se justifie en outre par une recherche de proximité des installations et donc la limitation des transports, a contrario de l'utilisation d'installations sur des communes plus éloignées telles Pompignac ou Sallaboef. Enfin, le choix de la parcelles située sur la zone de La Brande apparaît inadapté à une telle destination car elle ne se situe pas à proximité immédiate du bourg et son accès, par le chemin de La Brande, s'avère délicat notamment pour les véhicules à grande capacité (autobus).

327 - Observation de Monsieur ROUGIE

Synthèse de l'observation :

Monsieur ROUGIE souligne que le projet de PLU s'appuie en partie sur un document de zonage sommaire des carrières souterraines. L'inventaire du SDICSA est contestable et le projet de PLU ne peut s'appuyer sur les données qu'il comporte. Afin de préserver leurs droits les propriétaires doivent engager des procédures onéreuses, ce qui leur cause un réel préjudice.

D'autre part l'atmosphère des carrières constitue une réelle réserve écologique (température et humidité constante) qui peut être exploitée par l'habitat ou des activités artisanales ou agricoles.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La municipalité se fonde sur la correspondance de la préfecture de la Gironde du 24 janvier 2018, évoquant un plan d'action lié à la mise en œuvre des documents liés au P.P.R.M.T.. et les mesures à prendre dans l'attente de son approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité est orientée dans le même sens que les observations formulées par Monsieur ROUGIE et les termes du document auquel il est fait référence apparaissent de nature à faire évoluer la situation des propriétaires de parcelles concernées.

D'autre part, si les observations formulées en matière de réserve écologique présentent un intérêt certain, elles n'apparaissent toutefois pas en rapport direct avec l'enquête publique.

328 - Observation de Monsieur PEROT

Synthèse de l'observation :

Monsieur PERROT juge le secteur choisi par la municipalité pour l'implantation des installations périscolaires trop proche des habitations alors qu'existent des zones plus isolées, ce qui générera des nuisances pour le voisinage (circulation, cris d'enfants). Il s'interroge sur le nombre de classes prévues, l'implantation d'un site de restauration et d'une crèche et les éventuels agrandissement futurs de bâtiment.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

Les matériaux modernes permettent de limiter les nuisances sonores qui pourraient être liées à l'aménagement d'un établissement recevant du public.

Avis du commissaire enquêteur :

Bien qu'elles génèrent une activité certaine dans le secteur sur lequel elles sont implantées, les installations telles que celles envisagées par la municipalité sur la zone IAUB (équipements scolaires et périscolaires) ne peuvent être sérieusement considérées comme génératrices de nuisances, et tout particulièrement de nuisances sonores.

329 - Observation de Monsieur et Madame PEYNAUD Yves

Synthèse de l'observation :

Les époux PEYNAUD sont propriétaires de la parcelle B 612, sur un hectare environ, dédiée à l'édification d'un centre périscolaire intercommunal sans que la municipalité ne puisse s'engager fermement sur cette opération. Ils demandent que cette zone autorise également la construction de bâtiments à usage d'habitation, considérant que la surface est trop importante,

et souhaitent pouvoir céder la moitié du terrain à la municipalité tout en conservant l'autre moitié pour réaliser une opération de lotissement. Il y aurait lieu de prévoir l'entrée du site au milieu de la façade Est de la parcelle de manière à ce que les deux projets différents puissent voir le jour de façon indépendante.

Synthèse de la réponse du pétitionnaire :

La modification du règlement de l'OAP rend la zone 1AUB à destination d'habitat, d'équipements scolaires et périscolaires, collectifs et d'intérêt général.

Avis du commissaire enquêteur :

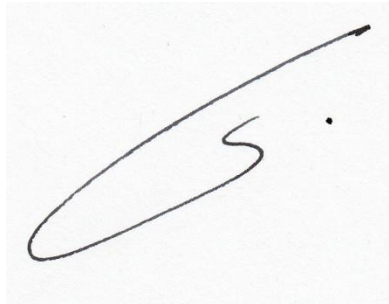
Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la municipalité sur cette observation, celle-ci étant d'ailleurs en lien direct avec l'observation 318.

Il attire toutefois l'attention de la municipalité sur le fait que, bien que la zone 1 AUB soit classée à vocation d'habitat au titre du PLU actuel, celle qui lui est dévolue au titre du présent projet repose essentiellement sur des équipements à caractère d'intérêt collectif.

C'est à ce titre qu'il recommande que 70% a minima de la surface de cette zone soit conservée à ce dernier titre, les 30% restants pouvant être dévolus à l'habitation.

Fait à Le Bouscat, le 4 décembre 2018

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a smaller loop and a dot.

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

commune de CROIGNON (Gironde)



Référence : arrêté municipal numéro 11/2018 du 17 septembre 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (2^{ème} partie – conclusions)

*Hervé REDONDO,
membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine*

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Croignon (Gironde), prescrite par Monsieur le maire de la dite commune par arrêté du 17 septembre 2018, le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux par décision numéro E18000091/33 (BIS) du 4 septembre 2018 émet les conclusions suivantes :

1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1 - Objet de l'enquête

L'enquête publique objet du présent rapport concerne la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Croignon (Gironde).

Le projet de révision a été confié au cabinet d'urbanisme VERDI CONSEIL Midi Aquitaine 24 rue Sainte Monique 33074 Bordeaux, qui en a assuré la réalisation.

1.2 - Eléments essentiels de l'enquête

La concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la population a été réalisée par la municipalité conformément à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique, conduite du jeudi 11 octobre au vendredi 9 novembre 2018, a comporté cinq périodes de réception du public ainsi que plusieurs visites sur les différents secteurs concernés, effectuées de manière autonome ou en compagnie du maire de la commune.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête. La participation du public a été moyenne, douze personnes s'étant présentées au commissaire enquêteur dans le cadre de ses permanences et huit observations ayant été portées sur le registre d'enquête, soit par inscription directe soit par remise de notes ou correspondances.

Sur le site internet REGISTRE NUMERIQUE ont été comptabilisés 95 visites effectuées par 44 visiteurs, 296 visualisations de documents et 657 téléchargement de documents, l'ensemble des visites et téléchargements ayant majoritairement été effectués durant la première et la dernière semaine d'enquête. Huit observations ont été portées sur le site et prise en compte par le commissaire enquêteur au même titre que celles enregistrées sur le registre papier.

Les relations du commissaire enquêteur avec les responsables de la commune, tant élus que fonctionnaires territoriaux, ont été excellentes et empreintes de la plus totale franchise.

2 - Avis sur le projet et l'information du public, éléments de réflexion et de motivation

2.1 - Avis sur le projet

Le dossier, qui comporte le cadre général de l'enquête, sa justification et l'ensemble de ses aspects techniques et environnementaux, est constitué de manière complète.

Il comporte toutefois des imprécisions, d'ailleurs relevées par la mission régionale de l'autorité environnementale ainsi que l'agence régionale de santé :

- en matière d'évaluation démographique et de création de nouvelles zones d'habitation,
- en matière de distribution de l'eau potable au regard du projet,
- en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées.

Le dossier permet toutefois de dégager les axes de réflexion ainsi que les orientations de la commune en matière de développement des habitations et infrastructures publiques.

Le projet peut en effet être décliné selon les grandes orientations suivantes :

- la volonté de maîtriser l'évolution démographique de la commune, celle-ci se limitant à un objectif de 800 habitants à l'horizon 2030, afin de préserver son caractère rural et son cadre de vie ;
- la préservation du potentiel des espaces boisés et agricoles ;
- la création de quatre zones de la commune dévolues à des objectifs différents mais complémentaires : une zone d'habitation située en centre-bourg (1AUa), une zone située à l'est du centre-bourg le long de la route de la Brande, destinée à la création d'une école et d'activités périscolaires (1AUb), une zone également située en centre-bourg destinée à l'activité commerciale, de services ou d'hébergement (1AUc), et une zone située au nord du centre-bourg, à l'intersection des chemins de Lartigue et de Guiton, destinée à recevoir des équipements culturels et sportifs ;
- le comblement des "dents creuses" sur l'ensemble des parcelles du centre-bourg et des hameaux environnants.

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet a été élaboré de manière cohérente et globalement compréhensible par le public.

Se pose toutefois la question de l'alimentation en eau potable des futures habitations ainsi que, de manière plus cruciale, celle relative à la station d'épuration des eaux usées, les éléments du dossier ne permettant pas, en l'état, d'évaluer avec précision sa capacité à recycler dans de bonnes conditions l'augmentation des effluents liée à l'accroissement de l'habitat et donc de la population.

2.2 - Avis sur l'information du public

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés dans éditions du 21 septembre 2018 et du 12 octobre 2018 dans les Echos Judiciaires Girondin,s et du 27 septembre 2018 et 11 octobre 2018 dans Le Résistant.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie de Croignon durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que toute sa période de déroulement.

Quatre panneaux de format conforme à la réglementation ont été apposés sur les points les plus passants du territoire communal, 15 jours avant le début de l'enquête et durant tout le déroulement de celle-ci.

Le dossier d'enquête publique a été inséré sur le site Internet de la commune, et l'information a été diffusée dans l'édition du mois de septembre 2018 dans le journal communal Le Lien Croignonnais.

Le commissaire enquêteur considère donc que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet.

2.3 - Eléments de réflexion et de motivation sur le projet

2.3.1 – Eléments favorables

2.3.1.1 - La volonté de la municipalité de maîtriser son expansion

Il est manifeste que, malgré l'implantation privilégiée du territoire communal à 15 kilomètres de l'agglomération bordelaise et à 10 kilomètres de Libourne et à proximité immédiate d'un axe routier reliant ces deux agglomérations, la municipalité de Croignon souhaite résister aux sirènes de l'urbanisation à outrance, ce malgré la pression foncière qu'a été amené à constater le commissaire enquêteur dans le cadre de ses rencontres avec la population.

Le projet de plan local d'urbanisme prévoit en effet une progression de la population à 800 habitants à l'horizon 2030, objectif qui apparaît tout à fait raisonnable compte tenu des infrastructures collectives actuellement implantées sur la commune et de leurs potentialités d'évolution à court ou moyen terme.

2.3.1.2 - Un projet de plan cohérent dans ses grandes lignes

Le projet de plan local d'urbanisme repose en fait sur trois grands axes :

- la création de quatre zones de la commune dévolues à des objectifs différents mais complémentaires ;
- le comblement des "dents creuses" sur l'ensemble des parcelles du centre-bourg et des hameaux environnants ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'implantation des quatre zones réservées par la commune apparaît cohérente et conforme aux orientations nationales en matière d'urbanisation. Ces dispositions sont en outre concordantes avec les objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. En effet, les deux zones destinées à des équipements collectifs (équipements culturels et sportifs, équipements scolaires et parascolaires) se situent en bordures nord et sud du bourg, favorisant la capacité d'accès y compris pour les véhicules de transport en commun, alors que les deux autres zones, destinées à l'habitat et aux activités de services sont intégrées dans le centre du bourg.

Le comblement des "dents creuses", tant dans le centre du bourg que dans les hameaux, répond aux orientations nationales en matière de densification de l'urbanisation existante. Il est notable que ces zones, classées UC dans le projet, sont exclusivement déterminées sur des secteurs qui comportent déjà des habitations.

Il est remarquable que, malgré l'augmentation prévue de la population et la progression de l'urbanisation sur la commune, le projet vise à réduire la surface urbanisable

(baisse de 3,1 hectares en zone U), à préserver la zone N (baisse de 0,8 hectare) et à augmenter la zone A (progression de 4,4 hectares). En outre, la surface boisée communale est préservée dans son intégralité (105 hectares constants).

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Croignon est cohérent dans ses objectifs et ses dispositions, et répond aux souhaits de la municipalité en matière d'évolution future de la commune.

2.3.2 – Eléments pouvant soulever des questionnements

2.3.2.1 - Un dossier nécessitant quelques adaptations

Comme l'ont relevé plusieurs personnes publiques associées (P.P.A.) dans le cadre de leurs observations, le projet comporte des imprécisions quant aux objectifs en matière d'évolution de la population locale, et de ce fait des nécessités en matière de création de logements. Ces imprécisions ont toutefois été pour une large part aplanies dans le cadre des entretiens avec le maire de la commune, et par les éléments fournis à la population dans le cadre des réceptions du public.

Le recul des habitations dans les zones UC

D'autre part, en matière de règles d'urbanisation des zones UC, la municipalité envisage d'imposer, pour les constructions, un recul de 20 mètres par rapport à l'axe médian des chaussées.

Or, le commissaire enquêteur considère qu'une telle mesure, outre le fait qu'elle peut s'avérer pénalisante pour les propriétaires de parcelles, ne repose sur aucune réelle justification hors celle, d'ailleurs clairement affichée par la municipalité, de réduire le nombre d'habitations sur celles-ci (cf. partie 1- analyse des observations § 325).

En effet elle vient à l'encontre de l'un des objectifs de la municipalité de "diminuer la surface dévolue à chaque habitation" alors-même que les zones UC constituent des zones urbanisées bien que ne faisant pas partie du centre-bourg. Il apparaît d'autre part anachronique que ce recul soit de 20 mètres dans les zones UC alors qu'il n'est que de 16 mètres pour les parcelles situées en bordure de la RD20E1, laquelle est nettement plus large que les chemins communaux. Enfin, la plupart des constructions existantes sont implantées à une distance inférieure à 20 mètres.

Le reclassement partiel de parcelles

Sur proposition des époux PEYNAUD Yves, la municipalité envisage la modification du règlement de la zone 1AUB (cf. partie - analyse des observations § 329) afin de la rendre partiellement destinée à l'implantation d'habitations. Cette zone était, selon le plan d'urbanisme actuellement en vigueur, destinée à être urbanisée et le projet la destine à l'implantation d'équipements à caractère d'intérêt collectif (équipements scolaire et périscolaires). L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, qui présente une surface approximative d'un hectare, ne pourra donc être que partielle.

2.3.2.2 - L'absence d'anticipation dans la gestion des eaux.

Plusieurs personnes associées soulèvent le fait que le projet de plan est imprécis en ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable des futures habitations, que la commune ne dispose pas d'un schéma directeur de traitement des eaux pluviales et que les éléments contenus dans le projet en ce qui concerne la station d'épuration sont insuffisants pour apprécier sa capacité de fonctionnement au regard de l'augmentation des habitations et de la population locale.

Le commissaire enquêteur souligne que la station d'épuration est actuellement sous-dimensionnée par rapport à la population actuelle et que l'augmentation de celle-ci sera inéluctable, ce à court terme puisqu'un lotissement (Vidale-Ouest) doit être très rapidement implanté au titre du plan actuel, un facteur aggravant de la situation.

2.3.3 - Synthèse des éléments ci-dessus et propositions

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur considère donc que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Croignon est conforme aux orientations générales en ce domaine, qu'il s'inscrit dans une politique de maîtrise de l'expansion en matière d'expansion démographique et d'urbanisation et que l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles est réel.

Il considère toutefois souhaitable voire nécessaire que ce projet fasse l'objet des adaptations suivantes :

2.3.3.1 - Sur la distance de recul des habitations en zone UC

Dans le cadre d'une logique en matière de densification de l'urbanisation, d'harmonisation par rapport aux habitations existantes et de cohérence au regard du dimensionnement des diverses voies situées sur la commune, le commissaire enquêteur recommande que la distance de recul des habitations futures implantées dans les zones UC soit réduite à 15 mètres par rapport à l'axe médian de la chaussée.

2.3.3.2 - Sur le reclassement partiel des parcelles

Sur la zone 1Aub, propriété des époux PEYNAUD, le commissaire enquêteur attire l'attention de la municipalité sur la vocation première du classement de cette parcelle (équipements scolaires et périscolaires). Il considère toutefois que la surface de la parcelle concernée (1 hectare environ) est de nature à soulever, dans l'avenir et compte tenu des caractéristiques de l'activité prévue, des difficultés d'entretien et de sécurité du terrain. C'est en ce sens qu'il lui apparaît opportun que soit réduite la surface qui lui sera dévolue. Il recommande en conséquence que 70% au minima de cette parcelle soit conservée à ce titre et que les 30% restants puissent être destinés à l'habitation. Dans ce cadre, il recommande également que les accès aux deux sites (chemin de la Vidane) soient nettement séparés, celui desservant l'activité scolaire se situant en partie nord de la parcelle et celui desservant la zone habitable en partie sud de celle-ci.

2.3.3.2 - Sur la gestion des eaux

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses exposées par la municipalité dans le cadre du mémoire en réponse, et note sa volonté de traiter ces sujets à bref délai.

Il considère néanmoins indispensable que la municipalité anticipe les évolutions futures de sa population, et qu'à ce titre elle fasse procéder au diagnostic, à l'étude d'impact et à l'évaluation financière visant à l'adaptation de la capacité de la station d'épuration aux besoins futurs avant que ne soit adoptée de manière définitive la révision du plan local d'urbanisme objet de la présente enquête publique. Cette étude et sa composante financière devront être portées à la connaissance de la population locale.

3 - Conclusion générale

Compte tenu des éléments de réflexion exposés au paragraphe 2 ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Croignon, tel que contenu dans le dossier soumis à l'enquête publique conduite en application de l'arrêté municipal du 17 septembre 2018.

Cet avis est assortie d'une **réserve** :

- la municipalité fera procéder au diagnostic, à l'étude d'impact et à l'évaluation financière de l'augmentation de la capacité de la station d'épuration avant que ne soit définitivement adoptée la révision du plan local d'urbanisme, cette étude et cette évaluation étant portées à la connaissance de la population locale ;

et de deux **recommandations** :

- il apparaît opportun que le règlement de la zone UC (chapitre 3 du règlement) prévoit, dans son paragraphe 2.1, un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;
- dans l'hypothèse où la zone 1AUb prendrait le caractère mixte de recevoir à la fois des équipements collectifs et de l'habitat, il apparaît souhaitable que l'objectif initial soit préservé en lui réservant a minima 70% de la surface de la parcelle considérée.

Fait à Le Bouscat, le 4 décembre 2018

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

