

Département de Lot-et-Garonne

Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois

ENQUÊTE PUBLIQUE du 31 mai au 30 juin 2021

**Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
tenant lieu de programme local de l'Habitat**

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

Destinataires :

- Monsieur le Président de la communauté
de l'Agglomération du Grand Villeneuvois
- Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux

Commissaire enquêteur
Daniel MARTET
dmartet@orange.fr

Rappel du projet

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUIh) de la communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a été approuvé le 20 Décembre 2018. Après une première modification simplifiée, le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a souhaité faire évoluer ce document pour répondre aux attentes de certaines communes et de son service urbanisme. Cette modification dite de droit commun, porte sur les documents graphiques du règlement, le recueil des bâtiments pouvant changer de destination, le règlement écrit et de façon très légère sur les Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP) Commerciales et les Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP) d'Habitat.

Organisation du déroulement de l'enquête

Compte tenu du contexte sanitaire existant, lié à la COVID-19 durant la période de l'enquête publique, les mesures de précaution sanitaires et les gestes barrières ont été rigoureusement appliqués.

Désigné le 6 Avril 2021 par le tribunal administratif de Bordeaux, j'ai préparé l'enquête avec le service urbanisme de la communauté d'agglomération, en particulier pour la préparation de l'arrêté, du calendrier de l'enquête, de la tenue des permanences. Quatre sites ont été retenus : la mairie de Villeneuve/Lot, de La Croix Blanche, celle de Ste Livrade ou plutôt le service technique et le siège de la communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois à Casseneuil. Dans la préparation et en cours d'enquête j'ai eu l'occasion de faire plusieurs visites sur le terrain.

La publicité de cette enquête s'est déroulée, conformément à l'arrêté du 4 mai 2021 en particulier avec le relais de toutes les communes de la communauté d'agglomération. Le dossier clairement établi permettait de bien faire connaître et comprendre les modifications traitées.

L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2021. Il y a eu bonne fréquentation lors des quatre permanences pour lesquelles je me suis tenu à la disposition du public aux dates et heures fixées en application de l'article 11 de l'arrêté. Enfin le 30 juin à 17h00 l'enquête a été clôturée, j'ai récupéré et clos les registres d'enquête.

Analyse des observations du public

La participation du public a été conséquente.

On dénombre **trente-six** observations et/ou visites.

J'ai reçu physiquement au cours des quatre permanences **vingt-et-une** personnes.

Sur l'adresse mail dédiée, nous avons reçu **sept** observations et **une** par courrier postal.

Treize observations, correspondant à des demandes de changement de zonage principalement pour des terrains à bâtir, ne pourront pas être traitées, puisque ce thème n'a pas été retenu dans le cadre de cette modification N°2.

Enfin quatorze observations concernent des demandes de changement de destination ce qui en fait le principal sujet exprimé par le public.

L'ensemble des observations figure dans le Procès-Verbal de synthèse des observations que j'ai remis en mains propres à M. le Vice-Président de la communauté d'agglomération en charge de l'urbanisme, le lundi 5 Juillet, soit cinq jours après la fin de l'enquête publique. La communauté m'a transmis le mémoire en réponse le vendredi 9 juillet en conformité avec le délai de quinze jours.

Avis partiels portant sur les différentes modifications

Ce dossier de modification N°2 du PLUIh portant sur plusieurs thèmes, je vais donner des avis partiels pour chacun d'entre eux, selon leur classement annoncé sur l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, avant de donner un avis global pour l'ensemble du projet.

Avis partiels pour les différents thèmes abordés lors de cette modification.

- **Identifier des bâtiments situés en zone A et N, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination ;**

C'est ce thème qui a fait l'objet de la plus forte participation, preuve qu'il est considéré comme important pour le public mais aussi pour les maires des communes qui se sont parfois impliqués sur ce sujet.

Soixante-six bâtiments ont été proposés pour figurer sur la liste. Pour être retenus ces bâtiments ont fait l'objet d'une étude au cas par cas par le service urbanisme et par la DDT pour le compte de la préfecture. Des remarques, recommandations et avis ont d'ailleurs été émis sur certains cas présentés. Lors de la remise du procès-verbal de synthèse des observations au porteur du projet, j'ai rajouté une question pour demander des précisions à la collectivité sur les critères qu'elle applique pour traiter les demandes de ces changements de destination. La réponse précise et complète qui m'a été faite m'a permis de m'assurer que cette liste qui va avoisiner les 800 bâtiments correspond à une cohérence engagée sur le territoire. Toutefois sur l'avis général, j'émetts une recommandation sur ce sujet.

Avis partiel

Pour des raisons d'esthétique environnementale, ces bâtiments qui sont attachés aux activités traditionnelles agricoles méritent d'être restaurés. Si des propriétaires sont prêts à investir pour engager des travaux qui mettront en valeur ce bâti traditionnel, il est important de ne pas les décourager.

Ces bâtiments destinés à l'habitat viendront, pour une partie, en déduction de nouvelles constructions et donc en déduction de terrains à urbaniser. Ils participeront ainsi à l'économie de l'usage des sols.

Toutefois pour ceux qui seront retenus, qu'ils soient proposés sur le dossier ou qu'ils soient rajoutés lors de l'enquête publique, il faudra prendre en compte les remarques émises par les services de la préfecture.

- **Corriger des fautes ou des incohérences relevées dans la rédaction des dispositions du règlement écrit, de clarifier celles-ci, ou de modifier légèrement certaines des règles contenues dans le règlement écrit ;**

Malgré les différents intervenants dans le processus de validation d'un projet de PLUIh comme celui du Grand Villeneuvois, après deux ans d'existence et différentes relectures, il apparaît des modifications-précisions sur la forme, à régulariser.

LA DDT consultée sur le projet a émis des remarques sur les articles 2-2, 4.1.2, 5.1, 6.4. Ces remarques ont fait l'objet d'une réponse montrant leur prise en compte par la communauté du Grand Villeneuvois.

La liste de ces modifications qui ont un caractère très technique, n'a entraîné aucune remarque venant du public lors de l'enquête.

Avis partiel

Il est important et utile que le texte du règlement soit précis. La démarche visant à améliorer la précision et la bonne compréhension de ce règlement ne peut qu'être saluée positivement.

- **Créer ou modifier des périmètres de localisations préférentielles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerciales, sans impacter les objectifs de ces orientations, et d'apporter une légère modification au champ d'application de ces OAP commerciales ;**

Ce thème qui participe au développement du territoire n'a pas fait l'objet d'observation du public. Il permet de privilégier l'activité commerciale en autorisant un mini pôle commercial, ce qui devrait redonner de l'attractivité à un quartier de la ville de Villeneuve/Lot. De plus, il propose une extension du périmètre de centralité urbaine pour Sainte Livrade/Lot et des compléments à l'annexe N°2 des OAP commerciales.

Avis partiel

Ces mini-modifications autorisées dans le cadre d'une « modification de droit commun » vont dans le bon sens pour le développement de l'activité commerciale de proximité.

- **Régulariser des objectifs de densités préalablement définis dans les OAP d'Habitat sur deux secteurs (pour répondre à une décision du Tribunal Administratif de Bordeaux) ;**

Ce point qui fait suite à un recours déposé suite à l'établissement du PLUIh validé en décembre 2018 est inscrit dans cette modification et soumis à l'enquête publique. Les organismes consultés et le public n'ont pas formulé de remarque à son sujet.

Avis partiel

Compte tenu de son origine, cette régularisation est de fait obligatoire.

- **Apporter les types de modifications suivantes aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) ;**
 - **Création ou modification de Secteurs de Tailles Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) à vocations d'activités ou à vocations de loisirs et de tourisme ;**

Neuf créations ou modifications de STECAL figurent dans cette modification N°2. La CDPENAF consultée sur ces projets a émis un avis favorable sans remarque particulière. Les porteurs de ces projets attendent une réponse rapide pour pouvoir concrétiser l'évolution future des zones concernées, en particulier dans le domaine des loisirs et du tourisme.

Avis partiel

Je rejoins l'avis de la CDPENAF pour l'ensemble de ces 9 demandes.

- **Modification ou réduction de zones urbaines ;**

Il s'agit d'adapter et de préciser la bonne catégorie du classement à retenir pour quelques parcelles isolées. La DDT a émis ses avis et la CAGV a apporté des réponses adaptées pour le bon traitement de ces opérations.

Avis partiel

Ces adaptations apporteront une clarification du classement des parcelles concernées.

- **Réduction de deux zones urbaines, à la demande des propriétaires ;**

Pour un des deux dossiers, présenté pour cette modification N°2 et référencé sous le N° 15, la DDT signale que la demande n'est pas recevable car « le désir des propriétaires n'est pas

un motif suffisant pour supprimer un potentiel de densification. » L'autre cas le N°12, qui est davantage une régularisation, n'a pas fait l'objet de remarque.

Avis partiel

Je rejoins la remarque de la DDT sur le cas N° 15 et je prends acte de la régularisation pour le cas N°12.

- **Extension du périmètre d'une protection paysagère ;**

Ce point concernant la protection paysagère n'a pas donné lieu à remarques.

Avis partiel

Je m'associe à la décision de la communauté d'agglomération qui propose cette extension.

- **Suppression de deux emplacements réservés à la demande des Communes concernées ;**

Lors de l'établissement du PLUIh en 2018 les communes pouvaient demander des emplacements réservés pour leurs éventuels projets d'intérêts publics. Les deux emplacements à annuler inscrits sur cette modification N°2 correspondent à des abandons de projet par les communes.

Avis partiel

Je prends en compte la position des mairies concernées pour la suppression de ces deux emplacements réservés.

- **Ajout d'une rue dans les prescriptions dites « linéaire commercial » de l'hyper-centre de Villeneuve/Lot ;**

La demande vise à redonner une destination commerciale aux fonds de commerce dans une rue stratégique du centre historique de Villeneuve/Lot.

Avis partiel

Je m'associe à cette décision en faveur du commerce de proximité et de la redynamisation du centre-ville.

Bilan

Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier de l'enquête publique,
Après avoir entendu différents intervenants sur ce dossier,
Après avoir assuré les quatre permanences et analysé les observations du public,
Après avoir rédigé et remis le procès-verbal de synthèse des observations du public et avoir pris connaissance du mémoire en réponse,

Je relève que :

- 1) L'enquête publique s'est déroulée du 31 mai au 30 juin 2021 dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté et des différentes dispositions réglementaires. Elle n'a fait l'objet d'aucun incident particulier, ni d'observation de nature à contrarier ou à remettre en cause la procédure.
- 2) La publicité effectuée pour informer le public du déroulement de l'enquête publique et des jours et heures des permanences du commissaire enquêteur fut satisfaisante, ce qui a d'ailleurs été vérifié par une participation conséquente.
- 3) Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en version papier comme en version informatisée était complet, compréhensible et structuré selon les dispositions réglementaires.
- 4) Pendant la période de l'enquête et pour prendre les mesures de précautions face à la présence de la COVID-19, les gestes barrières ont été respectés.
- 5) Par le biais du PV de synthèse des observations, la communauté d'agglomération a apporté des réponses complètes, claires et argumentées aux observations du public.

Je regrette que :

1. Une partie du public soit venue pour s'exprimer sur des demandes qui ne pouvaient pas être recevables car hors sujet par rapport au contenu de la modification proposée. Cela a pu entraîner une frustration parmi ce public.
2. Le thème de la liste des sites pouvant changer de destination ne soit pas encadré par une note politique adaptée au territoire du Grand Villeneuvois et connue de tous. D'ailleurs les demandes complémentaires exprimées durant l'enquête publique ne pourront être validées qu'après analyse sur le terrain et après avis des services de la préfecture.

Mais j'estime que :

1. Cette modification a été identifiée comme nécessaire par les communes et par le service urbanisme de la collectivité au regard du grand nombre de demandes formulées par les habitants et de l'urgence de certaines de ces demandes,

2. Les points présentés à cette modification vont permettre la réalisation de projets en attente,
3. L'évolution du document d'urbanisme montre que le territoire porte des projets d'aménagement et qu'il est important de faire évoluer ce document afin de permettre la réalisation de ces projets,
4. Le service urbanisme de la communauté possède une solide expertise et une parfaite connaissance du terrain et des dossiers en cours,
5. Les pièces du dossier sont conformes et respectent la législation en la matière,
6. La concertation réalisée en amont de cette modification par le service urbanisme de la CAGV et les élus des communes concernées a permis d'inscrire les sujets importants et urgents à traiter,
7. Le public est venu s'exprimer au cours de cette enquête pour des affaires plutôt privées sans remettre en cause le fonds du projet de cette modification.
8. Les demandes reçues lors de cette enquête et qui ne seront pas traitées car hors sujet par rapport à cette modification vont permettre d'enrichir la connaissance du service urbanisme d'opérations portées par des propriétaires motivés. Elles pourront être réexaminées dans le cadre d'une future modification du document d'urbanisme.
9. Une prochaine révision est annoncée pour cette fin d'année, révision qui permettra de faire évoluer le document d'urbanisme de façon plus globale et répondra ainsi de façon claire aux observations n'ayant pas pu être prises en considération.
10. Cette modification de droit commun traite effectivement les thèmes correspondant aux articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme et se limite à ce seul cadre.
11. L'enquête et la participation du public se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes, malgré le contexte particulier de la Covid-19.
12. Les avis des Personnes Publiques Associées ont été examinés et la CAGV a exprimé dans ses réponses le sens qu'elle entendait donner pour prendre en compte ces avis en amont de l'enquête publique.
13. Les réponses de la CAGV dans son mémoire apportent de manière satisfaisante les réponses aux observations du public.
14. La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a considéré dans son avis du 18 mai 2021 que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Avis global pour l'ensemble du dossier de modification N°2

Pour cette enquête publique, compte tenu du rapport ci-joint, des avis partiels émis et du bilan présenté,

Je considère que cette modification est utile pour les précisions et corrections proposées et justifiée par rapport aux évolutions attendues sur le territoire,

Je recommande,

1. Qu'une attention particulière soit apportée aux prochaines demandes de changement de destination, en arrêtant une politique dans ce domaine adaptée au territoire de la communauté qui ferait référence.
2. Que les demandes motivées de changement de zonage de terrain, effectuées lors de cette enquête et non prises en compte car hors sujet, soient reprises et étudiées lors de la prochaine évolution du PLUih.

Et j'émet un avis favorable, à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local d'habitat.

Fait à Hautesvignes le 15 juillet 2021

Le Commissaire enquêteur
Daniel MARTET



