

## **DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE**

### **COMMUNE DE FEUGAROLLES**

# **ABROGATION de la CARTE COMMUNALE & ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*ENQUÊTE PUBLIQUE du 02 mai 2019 au 03 juin 2019*



*Photo du Pigeonnier sur le Rond-point RD930 / RD119 à Feugarolles*

## **AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur

Francis NOTTE

**Le projet soumis à l'enquête**

Le projet s'est appuyé sur une approche environnementale de l'urbanisme permettant une réflexion sur le foncier, sur l'habitat et sur l'économie afin de rester un pôle attractif et maintenir une certaine population sur son territoire. Le PLU permettra de réaliser un projet de territoire dans un objectif de développement durable, tout en identifiant les enjeux spécifiques.

En préalable à ce projet, la commune est régit par une carte communale qu'il est nécessaire d'abroger initialement. Un dossier en ce sens faisait parti intégrant du dossier d'enquête ;

### ***Bilan du projet***

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a dressé le bilan résultant de l'examen du dossier soumis à l'enquête publique, et en particulier les avis émis par les services de l'Etat, les PPA, la CDPENAF, liés à l'élaboration du PLU, des observations recueillies au cours de l'enquête et des réponses du maître d'ouvrage aux questions posées dans le procès-verbal de fin d'enquête.

### ***Le bilan global***

Le principe de ce projet est d'avoir pris la dimension globale du territoire de FEUGAROLLES. C'est ainsi que le PLU traite les différentes composantes de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, du cadre de vie et des activités économiques.

Les observations émises par l'Avis de l'Etat montrent cependant que, selon les autorités, des améliorations nombreuses devraient encore être rapportées, en particulier pour mise en accord entre les orientations portées par le PADD et leur traduction dans le zonage. Un examen entre les services de l'Etat et la collectivité pourrait être plus précis pour examiner les points de désaccord.

A noter l'absence d'Avis de l'autorité de l'environnement (MARE) ;

A l'absence de SCoT, l'avis de la CDEPNAF a été établi, et reçu en début d'enquête publique.

En se fondant sur l'analyse que le commissaire enquêteur a faite pendant l'enquête, les exigences des uns et des autres pourraient maintenir les dispositions du PADD.

## **I Sur la procédure :**

### ***I-1 Avis sur la concertation:***

Cette phase a eu lieu avant l'enquête mais a eu une influence évidente sur le déroulement de celle-ci.

La délibération du 22 mars 2016 a fixé les modalités de la concertation.

Le 28 juin 2018 la clôture de la phase de concertation a été faite. Le bilan en est tiré, après une période de trois années d'études et d'échanges avec les élus de la commune concernée, les services de l'état et les personnes publiques associées.

Pendant la phase de concertation, l'information auprès des habitants de FEUGAROLLES, ainsi que des personnes publiques associées, ont permis de mettre en place les moyens suivants:

-articles réguliers sur l'avancée du PLU sur le bulletin intercommunal de FEUGAROLLES (repris dans le dossier de concertation) ;

-une réunion publique le 2017/2018 ;

L'importance et la variété des moyens ainsi mis en œuvre, montrent une réelle volonté d'information des habitants situés dans le périmètre du PLU, des différents acteurs de l'économie et des personnes publiques associées.

Le commissaire enquêteur a souligné l'efficacité de cette concertation effectuée dans le respect des dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Son impact s'est concrétisé par une participation moyenne de la population lors des permanences de l'enquête publique.

### ***I-2 Conclusion sur l'information du public***

L'information du public a été conforme à l'article 4 de l'arrêté du 09 avril 2019 sous le n° AR-2019-110 de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE, concernant l'ouverture d'enquête précédent l'enquête:

Sur le site Internet : [www.cc-albretcommunaute.fr](http://www.cc-albretcommunaute.fr)

-1<sup>er</sup> avis dans la presse régionale, "La Dépêche du Midi" et le "Sud-Ouest"

-affichage au siège de la communauté et sur les panneaux dans le hall de la mairie de FEUGAROLLES:

-affichage en plusieurs lieux de la commune de FEUGAROLLES (à chaque entrée communale);

-2<sup>ème</sup> avis dans la presse régionale, "La Dépêche du Midi" et le "Sud-Ouest"

Le public pouvait aussi consulter les documents sur le site : [www.plufeugarolles@albretcommunaute.fr](http://www.plufeugarolles@albretcommunaute.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Un registre dématérialisé était également à la disposition des usagers :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1267>

Le commissaire enquêteur après vérification, déclare avoir constaté sur le territoire de la commune et au siège de l'enquête, la régularité de l'affichage, et le respect de la procédure définie à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

### ***I-3 Conclusion sur le déroulement de l'enquête publique***

#### **I-3-1 l'organisation de l'enquête :**

Le commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux sur une décision en date du 29 mars 2019 sous le n° E19000051/33.

Dès début avril 2019, le commissaire enquêteur a mis au point des méthodes de travail et la composition du dossier, avec ALBRET COMMUNAUTE et la Commune.

Après avoir étudié le dossier, le commissaire enquêteur a rencontré la Directrice des services de FEUGAROLLES et la responsable du service Urbanisme d'ALBRET COMMUNAUTE, et les services de l'état afin d'obtenir des précisions et de s'approprier le dossier avant de débiter les permanences.

#### **I-3-2 Le dossier soumis à l'enquête :**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'ALBRET COMMUNAUTE et au niveau de la commune de FEUGAROLLES. Le dossier était accompagné de l'ensemble des pièces administratives, le rapport de présentation, résumé non technique, présentation du diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement, choix retenus pour le PADD, analyse des incidences sur l'environnement, présentation des mesures et critères concernant l'application du plan), le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement (avec les pièces graphiques) , les annexes, les pièces administratives et enfin , les avis des personnes publiques associées (sur le site).

#### **I-3-3 le déroulement de l'enquête :**

D'une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 19 novembre 2018 au vendredi 21 décembre 2018 inclus, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à l'arrêté d'enquête n°A2018-12-DTU du 30 octobre 2018, de Fumel Vallée du Lot.

Le commissaire enquêteur a aussi noté, en particulier pendant l'enquête, une bonne présence et participation du Maire de FEUGAROLLES, ainsi que du cadre chargé de l'urbanisme à la Communauté des Communes étant précisé que ces présences et interventions n'ont pas interféré avec l'enquête menée par le commissaire enquêteur, celui-ci veillant à ce que le public soit accueilli hors la présence des élus et fonctionnaires locaux. Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, en Mairie de FEUGAROLLES, au cours desquelles il a rencontré **11** personnes. La sérénité demeura la règle au cours des quatre permanences tenues.

Il a reçu **13** observations et, **une** observation avec trois remarques (différenciées sur les thèmes) sur le registre dématérialisé ;

Le CE n'a reçu aucun courrier et ou courriel adressé au siège de l'enquête.

Certains courriers furent redondant par rapport aux visites et où complémentaires.

Les interventions ont abordées de multiples aspects du PLU, mais ont aussi porté sur des demandes de mise en place de panneaux photovoltaïques.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie et au pôle urbanisme, aux jours et heures d'ouverture, durant toute la durée de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et repris par le commissaire enquêteur.

Les observations, prises en compte par le commissaire enquêteur, qui les a analysées et commentées ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 11 juin 2019 au représentant légal d'ALBRET COMMUNAUTE et d'un mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage qui fut remis le 25 juin 2019 au commissaire enquêteur.

#### I-3-4 les observations recueillies

Le commissaire enquêteur a constaté une participation moyenne du public.

L'ensemble des informations sont écrites (registres, notes, et lettres), dont on note des contributions développées. De manière générale, les observations sont concrètes avec souvent des difficultés de repérage sur les documents graphiques et concernent essentiellement le zonage, notamment les zones agricoles et naturelles jouxtant les différentes zones A et N.

Une observation faite par le représentant des Ets SINGLANDE a laissé transparaître une lacune sur le zonage de terrain qui, devant être en zone Ng est repéré en A sur le plan graphique.

Le commissaire enquêteur s'est rapproché des services de la DDT, et ensuite auprès d'ALBRET COMMUNAUTE qui ont reconnu l'absence d'information sur le règlement et sur le plan graphique.

#### I-3-5 Synthèse des observations:

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, le commissaire enquêteur a communiqué l'ensemble des observations au Maître d'ouvrage, consignées dans un procès-verbal de synthèse, le 11 juin 2019. Les pièces originales des avis des personnes publiques associées, sont jointes au dossier d'enquête publique.

#### I-3-6 Réponse du Maître d'ouvrage:

Le maître d'ouvrage a fait parvenir son mémoire en réponse par écrit, (et par courriel) au commissaire enquêteur le 25 juin 2019. Cet envoi reçu dans le délai fixé répond aux observations et demandes formulées par le public et le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que l'ensemble de l'enquête s'est déroulée dans le respect des textes en vigueur

## **II Conclusions sur le projet de PLU.**

## ***II-1 Rappel des avis recueillis avant l'enquête***

### II-1-1 les personnes publiques associées:

Ces avis, joints aux registres d'enquête, sont mentionnés dans le rapport. Seul, les services de l'Autorité de l'environnement (MARE) n'ont pas émis d'avis. Il semble que la DDT était au fait de la surcharge de dossiers par la MARE.

### II-1-2 Les avis des communes du territoire concerné par le PLU:

La commune de BUZET sur BAÏSE a donné un avis favorable

### II-1-3 Scot :

Le commissaire enquêteur aurait souhaité être en possession de l'arrêté de dérogation par absence SCoT, en début d'enquête publique. Mais en fait, l'avis de la CDEPNAF tenait lieu d'arrêté.

De plus, la mise en place d'un SCoT est en cours d'élaboration sur le territoire.

## ***II-2 le contenu du PLU.***

Le commissaire enquêteur, malgré des difficultés de lecture constatées au niveau des documents graphiques, aurait aimé souligner la qualité de la réflexion qui a présidé à la réalisation des documents et du dossier soumis à l'enquête. Néanmoins, l'absence de zone Ng peut pénaliser le projet de PLU.

### 1 le diagnostic

Ce diagnostic est complet. Il prend en compte: la population, l'habitat, les activités économiques, les équipements et services à la population, la mobilité et les déplacements, l'état de l'environnement, les paysages et patrimoines. Cette partie du dossier, par la prise en compte des déséquilibres sociaux et spatiaux, permet de comprendre les choix généraux et les améliorations envisagées.

### 2 les grandes orientations du PLU

Elles figurent à la fois dans le rapport de présentation et dans le PADD.

Le PADD tient compte du diagnostic et détermine les mesures à mettre en place pour corriger les évolutions négatives constatées ces dernières années sur le territoire de la communauté.

De manière générale le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est construit autour d'un projet conforme à la dimension du territoire, ce projet partagé prend en compte les particularités des communes voisines

Ceci conduit à imaginer une complémentarité entre le bourg et la campagne, en confortant les liens entre espace rural et milieu urbain

L'accent est mis sur la volonté de retrouver une croissance démographique inversant l'évolution des 30 dernières années, sur la rationalisation des zones économiques et sur la réduction de la consommation des espaces ruraux et naturels.

La commune veut ainsi accueillir 1063 habitants à l'horizon 2020 et pour cela, se fixe pour objectif de produire 7 à 8 nouveaux logements par an. Une attention sur le parc de logements vacants pourrait être envisagée.

Des mesures ont été prises pour économiser le foncier. Cela s'est traduit par la réduction drastique des zones ouvertes à l'urbanisation effort salué par les personnes publiques associées en particulier le Préfet.

Il est à noter ainsi que le projet de PLU prévoit de diminuer les surfaces anciennement destinées aux constructions de l'ordre de 50 % (de 1999 à 2009 la surface moyenne par maison construite était de 3140 m<sup>2</sup>).

Le PLU veut aussi tenir compte de l'importance des activités agricoles et de l'existence d'une forêt importante mais sous exploitée.

La volonté de préserver les milieux naturels est clairement affirmée (NATURA 2000).

On note ainsi la recherche d'une "exemplarité environnementale" avec la mise en valeur de la biodiversité, de la continuité des trames vertes et bleues, de l'ensemble de l'écosystème, des éléments d'identité remarquables. On note aussi la maîtrise des risques présents sur le territoire, la programmation d'équipements liés à la santé, au scolaire, aux loisirs, afin de préserver la qualité de vie des habitants et assurer une nécessaire croissance démographique, indispensable pour conforter les commerces et les services de proximité.

Il est également prévu de mieux gérer la ressource en eau en rénovant les réseaux d'alimentation en eau potable et en améliorant les réseaux et installations de distribution électrique. Le traitement des eaux usées des zones réservées n'est pas pris en compte par le maître d'ouvrage.

### ***II-3 Appréciation d'ensemble***

Le commissaire enquêteur souligne l'importance et la pertinence des analyses approfondies et motivées des avis de l'état et des personnes publiques associées, dont il semble que leur prise en compte n'entraînera pas de modification substantielle du projet, ni son équilibre.

Outre les options prises dans le cadre du PADD, le commissaire enquêteur apprécie les méthodes préconisées notamment dans le rapport de présentation; qui vont permettre de mesurer les résultats de l'application du plan et d'évaluer les incidences et les difficultés rencontrées. Ces indicateurs de suivis sont un élément essentiel pour mener le projet de PLU à son terme.

L'état des lieux, le diagnostic et les objectifs souhaités du projet sont clairs et bien exposés.

La prise en compte de l'environnement au niveau du projet est bien lisible et affirmée.

Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet également de bien analyser les zones AU du PLUI, les schémas clairs permettent de bien appréhender les conditions d'aménagement de ces zones, par contre les OAP des zones AU2 auraient mérité d'y figurer.

Le Maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les propositions qui améliorent le projet, comme indiqué dans son mémoire en réponse.

### **Avis motivé du Commissaire Enquêteur**

Je soussigné, Francis NOTTE désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux par décision n° E19000051/33 du 29 mars 2019 et par arrêté du Président d'ALBRET COMMUNAUTE en date du 09 avril 2019 sous le N°AR- 2019-110.

Le commissaire enquêteur, suite à un travail d'analyse approfondie du projet soumis à l'enquête publique, souligne la qualité du projet par une coopération avec les services opérationnels d' ALBRET COMMUNAUTE, de la commune de FEUGAROLLES et des élus.

Le commissaire enquêteur constate la conformité du dossier par rapport aux textes en vigueur, notamment concernant: la mise en place de la concertation, l'information du public du territoire du PLU, la régularité des procédures, ce qui a permis un bon déroulement de l'enquête publique.

#### ***Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes:***

- **Plusieurs administrés demandent la mise en place d'un parc photovoltaïque sur leurs propriétés (voir observations 3c et 4a). Peut-on établir un schéma ou un plan d'implantation : sans repère cadastral pour l'observation (3c) et sans connaissance de la valeur agricole des terres. L'avis du maître d'ouvrage en fonction des codes de l'environnement et d'urbanisme est à préciser;**
- **- Améliorer le confort de lecture du règlement graphique, dont la lecture est malaisée, notamment, mettre une échelle plus appropriée à la lecture du zonage et parcellaire du Bourg**

#### ***Le commissaire enquêteur émet les réserves suivantes sur deux zones :***

- **Une zone Ng manque sur le plan graphique 4.1 et le règlement. Cette zone a été délimitée et établi sur la base d'un arrêté préfectoral en 2006-41-3 et valable 20 ans. Dans le « porter à connaissance », (document non joint au dossier d'enquête) la fiche n°2.10 carrière en sa page 76, précise les conditions d'implantation de la carrière et son exploitation par les Ets SINGLANDE.**



- **Un dossier remis par le représentant des Ets SINGLANDE évoque un projet d'ISDI sur les parcelles A124 et 82. Cette dernière est zonée au PLU en zone 2Aux. La société ASF est concessionnaire de l'ETAT et, déteint en pleine propriété les parcelles ci-dessus référencées.**

Dans le mémoire en réponse, en date du 25 juin 2019, le maître d'ouvrage s'engage sur la modification du zonage des lieux dits Menin et Tracas.

Le même engagement sera appliqué aux avis des PPA.

Le commissaire enquêteur considère que les qualités et forces du projet l'emportent largement sur les faiblesses, que d'autre part le projet respecte les dimensions des politiques d'aménagement du territoire et les règles d'urbanisme. Ces grandes orientations sont déclinées au niveau du Plan d'Aménagement et de développement durable: solidarité et complémentarité territoriale, exemplarité environnementale, qualité de vie pour les habitants, efficacité économique dans le respect du territoire, et .notamment, dans ses composantes environnementales et agricoles, éléments majeur pour ce territoire essentiellement rural.

Compte tenu du rapport ci-joint, de la qualité des analyses approfondies et motivées de l'état, des personnes publiques associées, des observations du public, qui ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet, des réponses, des modifications et adaptations, auxquelles s'engage le Maître d'ouvrage:

***Sous les conditions de la prise en compte des RESERVES et des recommandations, le commissaire enquêteur, émet un AVIS FAVORABLE à l'abrogation de la CARTE COMMUNALE et au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de FEUGAROLLES.***

Fait à ROQUEFORT le 01 juillet 2019

Le Commissaire Enquêteur

Francis NOTTE