

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE FARGUES SAINT-HILAIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 24 septembre au 24 octobre 2018

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Fargues Saint-Hilaire

ANNEXES

- Procès-Verbal de synthèse des observations du public
- Mémoire en réponse de la collectivité
- Réponses de la collectivité aux observations des PPA

Commissaire Enquêteur : Pierre Roux

Destinataires :

Monsieur le maire de la Commune de Fargues Saint-Hilaire,
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Commune de Fargues Saint-Hilaire

Enquête publique : « Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire »

Procès-verbal de synthèse des observations émises pendant l'enquête publique

Le présent procès-verbal des observations écrites et orales enregistrées pendant l'enquête publique est établi en application de l'article 5 de l'arrêté municipal A2018-289 du 13 août 2018, portant ouverture de l'enquête publique relative à la « Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fargues Saint-Hilaire ».

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 septembre 2018 au mercredi 24 octobre 2018 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs. Les pièces du dossier étaient mises à la disposition du public à la mairie de Fargues Saint-Hilaire et sur le site Internet de la Commune.

Trois permanences ont été assurées à la mairie de Fargues Saint-Hilaire, dans les conditions définies par l'arrêté précité.

18 personnes (ou groupes de personnes) se sont présentées aux permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et dans de bonnes conditions matérielles.

Observations du public

- En fin d'enquête, le recensement des contributions s'établit comme suit :
- 15 contributions ont été portées sur le registre d'enquête déposé en mairie
 - 3 contributions ont été transmises par voie électronique
 - 3 contributions ont été exposées oralement au commissaire enquêteur
 - 3 observations ont été formulées par courrier postal.
 - 3 contributions étaient accompagnées de documents annexés au registre.

**R1 à R15 ;
I1 à I3
O1 à O3
C1 à C3**

Les copies de ces contributions sont jointes au présent procès-verbal. Il vous appartient d'en prendre connaissance.

Les contributions du public sont regroupées, en se référant aux différents points de la modification exposés dans le projet.

Point n°1 : Ajuster la stratégie règlementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire.

Une seule contribution porte sur ce point :

Contribution de Messieurs MIOT et BARRERE	R2 et I1
<p>Souhaitent savoir quelles sont les possibilités de division de la parcelle AX41 située en zone UBb, en prenant en compte le nouveau mode de calcul d'emprise au sol.</p> <p>Souhaitent savoir comment pourra s'implanter une construction sur la parcelle voisine appartenant à M. Iribarne, en prenant en compte l'alignement par rapport à une servitude de passage définie en bordure de cette parcelle.</p> <p>Ces personnes devaient prendre contact avec le service de l'urbanisme pour préciser leur demande. Elles complètent leur demande par Courriel (I1) en date 5 octobre 2018 :</p>	
<ol style="list-style-type: none">1) « Dans une bande de 10 à 40 mètres une formule s'applique désormais pour introduire une notion d'emprise au sol limitant les surfaces de construction. <u>Pouvez-vous nous confirmer que seules les surfaces comprises dans cette emprise sont comptabilisées et que toutes surfaces comprises à l'extérieur de cette emprise (10-40 mètres) sont exclues de ce calcul.</u> <i>Exemple : une habitation construite dans une bande de 5 à 15 mètres. Seule la surface comprise dans la bande de 10 à 40 mètres est comptabilisée ? ».</i>2) « Les façades des constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. A la lecture de cet article complété par l'annexe 9 lexicque, nous comprenons que toute construction débute à compter de 10 mètres de l'emprise ou voie publique. Nous comprenons que les accès, chemin d'accès, servitude de passage ne sont pas définis comme voie et emprise publique. <u>Pouvez-vous nous le confirmer ? ».</u>3) « Dans le cas d'une construction existante comprise entre 0 et 10 mètres, est-il possible d'y réaliser une extension dans ce périmètre 0-10 mètres et si oui, pour quelle surface maximum ? »4) Messieurs MIOT et BARRERE se déclarent satisfaits de constater que « cette modification du PLU semble permettre à notre commune d'évoluer démographiquement à une allure modérée ». <p>Ils émettent en outre des observations concernant les impacts de la construction d'un nouveau collège et d'écoles sur la protection de l'environnement et sur l'importance du trafic routier sur l'avenue de Lignan.</p>	

Questions / observations du commissaire enquêteur
<p>Page 23 de la notice de présentation, dans le paragraphe : « la règle sera donc rédigée comme suit : ... », les valeurs fixes qui sont retenues pour le calcul du CES des unités foncières d'une surface supérieure à 500 m² sont celles qui sont prévues pour la zone UBb. Ces valeurs varient selon le zonage et devraient donc être signifiées par une variable. Il en est de même pour le positionnement de la bande de deuxième rang.</p>

Point n°2 : Renforcer les exigences en termes de production de logements locatifs sociaux.
Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°3 : Rectifier l'erreur matérielle sur le tracé de la prescription protégeant les éléments de paysage.
Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°4 : Assouplir les exigences architecturales de l'article 11 du règlement pour toutes les zones sauf pour les zones Uy, 1AUy, Ap et Np.
Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°5 : Adapter les exigences architecturales de l'article 11 dans les zones Uy et 1AUy afin de tenir compte du projet de déviation de la RD 936.

Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.

Trois contributions ont été déposées.

Contribution de Madame EGRETEAUD	R8 et I3
<p>Madame EGRETEAUD est propriétaire de la parcelle AD45, zone 1AUy. Elle constate que la parcelle AD45 est rendue inconstructible, que cette parcelle se retrouve enclavée, et amputée par l'extension de la bande « parc, jardin, ensemble boisé » (espace à paysager). Madame EGRETEAUD souhaite que cette bande « parc, jardin, ensemble boisé » ne soit pas renforcée, que la parcelle AD45 soit désenclavée en utilisant la parcelle AD47 appartenant à la commune. Elle souhaite également participer à l'élaboration du projet d'aménagement de la zone. Elle demande quelle est la raison qui justifie d' « augmenter la zone boisée prise sur la parcelle AD45 » (espace à paysager) ?</p> <p>Elle considère que la route prévue à l'intérieur de la zone ne permet pas de desservir correctement tous les terrains et que l'absence d'accès à sa parcelle la rend inconstructible.</p> <p>Madame EGRETEAUD formule des suggestions pour l'aménagement de cette zone d'activité et notamment la création d'une route permettant la desserte des parcelles en utilisant la parcelle AD47.</p>	

Contribution de Monsieur GUIMBERTEAU Alexandre	O2 et R10
<p>Demande que l'accès à la zone 1AUy se fasse uniquement par la route de « Bois menu » et que l'accès qui est prévu par la parcelle AD169 soit supprimé. Indique que cet accès (par la parcelle AD169) coupe un espace boisé et une zone N censés protéger des nuisances.</p>	

Contribution de Monsieur COTTINAUD exploitant SUPER U	R14
<p>Dans le cadre d'un projet d'extension du SUPER U et de la création d'un parking silo en R+1 d'une part, et de l'aménagement d'une aire de covoiturage d'autre part :</p> <ul style="list-style-type: none">- souhaite que le retrait de 10m imposé par le règlement puisse être porté à 7 m à l'axe des voies « allée de Bois menu » et « rue de Laurence » ;- souhaite que soient précisés le recul de 35m par rapport à la déviation de la RD936, et la nécessité de l'implantation de l'espace paysager de 10m inscrit à l'OAP. Considère que le cumul de ces deux éléments compromet la possibilité d'implantation de la station-service et de l'aire de covoiturage ;- relève que le plan de coupe (page 38 de la « notice de présentation » et page 20 de « pages modifiées des OAP ») n'est pas suffisamment explicite, notamment en ce qui concerne la zone des 35m par rapport à la déviation de la RD936.	

Questions / observations du commissaire enquêteur
<p>1) On constate que l'espace à paysager (page 19 modifiée des OAP) appelé « Frange boisée à conserver ou à créer en fond de parcelle » sur la coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) a été introduit sur les zones Uy et 1AUy de la zone d'activité de « La Laurence » en périphérie de ces zones.</p> <p>Quelles sont les raisons qui motivent la mise en place de cette bande qui vient s'ajouter aux bandes paysagées déjà prévues dans la zone de 35m à l'axe de la déviation de la RD936 au nord de la zone d'activité, et à l'espace boisé au sud de la zone 1AUy ? Pourquoi cette bande n'est-elle pas prévue dans la partie Sud-Est de la zone 1AUy en bordure de l'espace boisé ?</p> <p>2) La coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) ne permet pas de caractériser correctement le positionnement de la déviation de la RD936, de situer l'origine de la bande des 35 mètres et de visualiser le traitement de cette bande des 35m.</p> <p>Une nouvelle version de la « coupe de principe pour les aménagements paysagers » devrait préciser ces points.</p> <p>3) Comment doit se concevoir l'aménagement de la zone 1AUy ? (aménagement public ou privé, aménagement à la parcelle par des particuliers, nécessité de remembrement entre particuliers propriétaires ...)</p> <p>4) Page 38 de la notice de présentation, dans la rubrique « sont modifiés en conséquence », il</p>

faut lire :

« La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier : Les articles 13 des zones Uy et 1AUy (p.21 et 34). »

Point n°7 : Rectifier l'erreur matérielle dans les OAP sur la capacité d'accueil théorique des zones 1 AU.

Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°8 : Mettre en cohérence les pièces du PLU concernant la prescription protégeant les éléments bâtis.

Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Point n°9 : Mettre à jour la liste des emplacements réservés repérés sur le document graphique du PLU.

Aucune observation n'a été formulée sur ce point.

Autres contributions :

12 contributions ont été actées, elles concernent essentiellement des demandes de modification du zonage déjà fixé par le PLU approuvé en 2016.

Contribution de Messieurs BATBY et TOJAGIC	R1
Messieurs BATBY et TOJAGIC, ont constaté après l'approbation du PLU en cours, que les parcelles 98, 99 et 100 (section ?) supportaient pour partie, la présence d'une zone « Parc, jardin et ensemble boisé ». Afin de pouvoir éventuellement diviser ces parcelles, ils souhaitent que le zonage soit requalifié en UBb.	
Contribution de Monsieur AURIOL	R3
Souhaite être informé de la possibilité de construction sur la parcelle D177, située en zone Ah. Demande si le coefficient d'emprise au sol qui s'applique aux zones UA et UB s'applique également en zone Ah.	
Contribution de Monsieur DEVEAUD Laurent	R4
Parcelle 295 (0083 sur le plan de zonage « ensemble de la commune 1/4000° »). Une partie de sa propriété est située en zone « parc, jardin et ensemble boisé ». Souhaite changer le zonage afin de rendre l'ensemble constructible.	
Contribution de la Famille ROBERT	O1+ C1
Souhaitent que la parcelle AI 92, située en zone A soit constructible. Ne déposent pas de contribution sur le registre.	
Contribution de l'Indivision MALANGIN, Monsieur et Madame NOUEL	R5
Souhaitent que leur parcelle AP74, zonée en N soit classée en zone constructible.	
Contribution de la Famille VACQUIE	R6 et C3
Constatent que la parcelle A0004 située au 72, avenue de l'entre-deux-mers est zonée en partie en zone 1AU et en partie en zone UAb. Souhaitent que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone UAa et UAb.	
Contribution de Madame TERRAL Josiane	R7
Possède une parcelle en zone UBb, souhaite que deux parcelles situées dans le prolongement de cette parcelle, actuellement classées en zone N soient classées en zone UBb sur une profondeur de 30 mètres environ pour créer deux lots à construire.	
Contribution de Monsieur FALK	O3 R9
Contribution de Madame AZAÏS Rosita	R11
Souhaitent pouvoir construire sur une partie (3000 m ²) de la parcelle 605, lieu-dit « Lacrolle » située en zone A.	

Contribution de Monsieur PERROY Jean-Paul	I2
Conteste la mise en emplacement réservé R1 des parcelles n° 49,120,122,124, dont il est propriétaire.	

Contribution de Monsieur CAMPISTRON Olivier	R12
Souhaite que la parcelle AB004, située en zone Nh, soit classée en zone UB.	

Contribution de Madame MANERA-POIRIER Régine	R13
Souhaite que la parcelle située 22 avenue de Bons enfants, actuellement classée en zone N, soit classée en zone constructible.	

Contribution de Monsieur THOUMAZEAU Ludovic	R15
Monsieur Thomazeau émet diverses considérations:	
<ul style="list-style-type: none"> - Suggère la nomination d'un agent assermenté pour faire respecter le règlement d'urbanisme ; - Considère que le dossier d'enquête devrait comporter un inventaire des voies privées ; - Considère que la possibilité d'installer des lames occultantes (article UA11.17) incitera les particuliers à ne pas planter de haies. 	

Mémoire en réponse

En application de l'article 5 de l'arrêté A2018-289 en date du 13 août 2018, je vous invite à produire un mémoire en réponse à ces observations dans un délai maximum de 15 jours à compter de ce jour.

Remis le *31 octobre 2018*

à Monsieur,

Pierre ROUX
Commissaire enquêteur

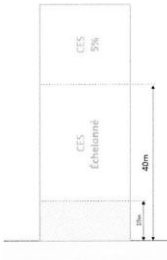


Bertrand GAUTIER
Maire de Fargues Saint-Hilaire

P.J. copie des observations du public (36 pages).

Mémoire en réponse de la collectivité

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
<p>Point n°1 : Ajuster la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire.</p> <p>1 / Messieurs MIOT et BARRERE (R2 et I1) Parcelle AX 41</p>	<p>● Souhaitent savoir quelles sont les possibilités de division de la parcelle AX41 située en zone UBb, en prenant en compte le nouveau mode de calcul d'emprise au sol.</p> <p>● Souhaitent savoir comment pourra s'implanter une construction sur la parcelle voisine appartenant à M. Iribarne, en prenant en compte l'alignement par rapport à une servitude de passage définie en bordure de cette parcelle.</p> <p>1) « Dans une bande de 10 à 40 mètres une formule s'applique désormais pour introduire une notion d'emprise au sol limitant les surfaces de construction. Pouvez-vous nous confirmer que seules les surfaces comprises dans cette emprise sont comptabilisées et que toutes surfaces comprises à l'extérieur de cette emprise (10-40 mètres) sont exclues de ce calcul. Exemple : une habitation construite dans une bande de 5 à 15 mètres. Seule la surface comprise dans la bande de 10 à 40 mètres est comptabilisée ? ».</p>	<p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Dans la zone UBb, le calcul du coefficient d'emprise au sol s'applique pour les nouvelles constructions selon un principe de bande par rapport aux voies et aux emprises publiques. Ainsi, l'emprise au sol maximum est de :</p> <p>1/ Dans une bande de 0 à 10 m = 0%</p> <p>2/ Dans une bande de 10 à 40 m =</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500m², ES = S X 12%. ● Sur les unités foncières d'une surface de 501 à 1000m², ES = 60 + (S-500) X 5%. ● Sur les unités foncières d'une surface de 1001 à 2000m², ES = 85 + (S-1000) X 2%. ● Sur les unités foncières d'une surface de plus de 2000m², ES = 105 + (S-2000) X 1%. <p>3/ Au-delà de cette bande de 40 mètres = 5%</p>  <p>Les droits à bâtir créés par cette nouvelle règle pour les projets envisagés par les</p>

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Point n°1 : Ajuster la stratégie réglementaire pour respecter les objectifs quantitatifs du PADD en maîtrisant le flux de production en densification diffuse par division parcellaire.	
Numéro et nom	Réponses et observations de la commune
<p style="text-align: center;">Nature de la demande</p> <p>2) « Les façades des constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. A la lecture de cet article complété par l'annexe 9 lexique, nous comprenons que toute construction débute à compter de 10 mètres de l'emprise ou voie publique. Nous comprenons que les accès, chemin d'accès, servitude de passage ne sont pas définis comme voie et emprise publique. Pouvez-vous nous le confirmer ? »</p> <p>3) « Dans le cas d'une construction existante comprise entre 0 et 10 mètres, est-il possible d'y réaliser une extension dans ce périmètre 0-10 mètres et si oui, pour quelle surface maximum ? »</p> <p>4) Messieurs MIOT et BARRERE se déclarent satisfaits de constater que « cette modification du PLU semble permettre à notre commune d'évoluer démographiquement à une allure modérée ».</p>	<p>propriétaires pourront être instruits avec plus de précisions lors d'un dépôt de certificat d'urbanisme.</p> <p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les façades des constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Les accès, chemin d'accès, servitude de passage ne sont pas concernés.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes implantées différemment. L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à une surface d'emprise au sol supplémentaire de 60m² par rapport à l'existant.</p> <p>Le règlement autorise également une implantation différente pour les constructions nouvelles implantées en continuité d'une construction existante implantée différemment. Afin d'éviter toute interprétation possible sur l'emprise au sol maximale autorisée pour ces cas particuliers, l'article 6 sera complété en précisant que dans ce cas de figure, le calcul de l'emprise au sol échelonné s'appliquera non pas dans une bande au-delà de 5 à 10 m suivant les zones mais dès l'alignement.</p>
<p style="text-align: center;">Questions / observations du commissaire enquêteur</p>	<p>Page 23 de la notice de présentation, dans le paragraphe : « la règle sera donc rédigée comme suit : ... », les valeurs fixes qui sont retenues pour le calcul du CES des unités foncières d'une surface supérieure à 500 m² sont celles qui sont prévues pour la zone Ubb. Ces valeurs varient selon le zonage et devraient donc être significatives par une variable. Il en est de même pour le positionnement de la bande de deuxième rang.</p> <p>La commune prend acte de l'observation et effectuera les corrections à la page 23 de la notice.</p>

**MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public**

Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
2/ Madame EGRETEAUD (R8 et I3) Parcelle AD45	<p>Madame EGRETEAUD est propriétaire de la parcelle AD45, zone 1AUy. Elle constate que la parcelle AD45 est rendue inconstructible, que cette parcelle se retrouve enclavée, et amputée par l'extension de la bande « parc, jardin, ensemble boisé » (espace à paysager).</p> <p>Madame EGRETEAUD souhaite que cette bande « parc, jardin, ensemble boisé » ne soit pas renforcée, que la parcelle AD45 soit désenclavée en utilisant la parcelle AD47 appartenant à la commune.</p> <p>Elle souhaite également participer à l'élaboration du projet d'aménagement de la zone.</p> <p>Elle demande quelle est la raison qui justifie d'augmenter la zone boisée prise sur la parcelle AD45 (espace à paysager) ?</p> <p>Elle considère que la route prévue à l'intérieur de la zone ne permet pas de desservir correctement tous les terrains et que l'absence d'accès à sa parcelle la rend inconstructible.</p> <p>Madame EGRETEAUD formule des suggestions pour l'aménagement de cette zone d'activité et notamment la création d'une route permettant la desserte des parcelles en utilisant la parcelle AD47.</p>	<p>La modification du PLU permet de préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence. Elle ne gèle pas les droits à construire mais précise dans un rapport de compatibilité les principes paysagers nécessaires afin de garantir la qualité paysagère de cette zone d'activité économique au contact du centre-ville.</p> <p>L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété. Ce n'est donc pas une obligation de conformité (comme les règles imposées par le règlement écrit) mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels édictés par l'OAP. Ce principe permet plus d'échanges et de souplesse lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme afin de concilier les objectifs de la collectivité (veiller à un aménagement qualitatif de la zone) et celui des porteurs de projet (aménager sa parcelle).</p> <p>La parcelle AD45 n'est pas rendue inconstructible. Le périmètre de la prescription « parc, jardin, ensemble boisé » n'est pas élargi. L'OAP précise simplement la nécessité d'un traitement paysager le long de l'allée de Bois Menu et en fond de parcelle.</p> <p>Le tracé de la voie structurante dans l'OAP est proposé à titre indicatif. Les futures opérations d'aménagement pourront proposer un tracé différent respectant le principe proposé, à savoir le maillage de l'allée des Bois menu avec la RD 936. La parcelle AD47 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP.</p> <p>L'aménagement de la zone 1AUy sera porté par un ou des aménageurs privés sous la forme de futures opérations d'aménagement d'ensemble. Afin de préciser cet objectif, l'article 1AUy 2 listant les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » de la pièce écrite du règlement sera complété par la phrase suivante « 2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition : - qu'elles portent sur une superficie d'au moins 1 hectare. Toutefois, cette règle de taille minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ; - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). »</p>

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
3/ M. Alexandre GUIMBERTEAU (02 et R10)	<p>Demande que l'accès à la zone 1AUy se fasse uniquement par la route de « Bois menu » et que l'accès qui est prévu par la parcelle AD169 soit supprimé. Indique que cet accès (par la parcelle AD169) coupe un espace boisé et une zone N censés protéger des nuisances.</p>	<p>Avis favorable : L'impact de l'accès prévu par la parcelle AD 169 permet le maillage routier de la zone d'activité avec la RD 936. Néanmoins, il impactera le quartier d'habitation traversé par des nuisances sonores importantes liées au trafic routier (véhicules Poids Lourds) et nécessitera des travaux lourds afin de renforcer la chaussée de la voie existante. Dans un souci d'économie et de limiter l'impact sur les constructions existantes, la commune accepte de revoir le principe d'accessibilité et de circulation au sein de la zone en privilégiant un accès unique depuis la route du bois menu dont la chaussée est déjà adaptée pour accueillir des poids lourds complété par un principe de retournement.</p>
4/ M. COTTINAUD (R14)	<p>Dans le cadre d'un projet d'extension du SUPER U et de la création d'un parking silo en R+1 d'une part, et de l'aménagement d'une aire de covoiturage d'autre part :</p> <ul style="list-style-type: none"> - souhaite que le retrait de 10m imposé par le règlement puisse être porté à 7 m à l'axe des voies « allée de Bois menu » et « rue de Laurence » ; - souhaite que soient précisés le recul de 35m par rapport à la déviation de la RD936, et la nécessité de l'implantation de l'espace paysager de 10m inscrit à l'OAP. Considère que le cumul de ces deux éléments compromet la possibilité d'implantation de la station-service et de l'aire de covoiturage ; - relève que le plan de coupe (page 38 de la « notice de présentation » et page 20 de « pages modifiées des OAP ») n'est pas suffisamment explicite, notamment en ce qui concerne la zone des 35m par rapport à la déviation de la RD936. 	<p>Avis favorable : La commune prend acte de cette demande de modification du retrait des constructions par rapport à l'allée des Bois Menu et de l'avenue de la Laurence de 10 à 7 mètres à compter de l'axe afin de faciliter les nouvelles opérations mais elle insiste sur la nécessité de proposer un traitement paysager qualitatif dans cette future bande de 7 mètres.</p> <p>Le principe de traitement paysager sur les fonds de parcelle de la zone illustré sur le plan de coupe par un recul de 10 mètres vise à renforcer l'ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité et non pas à compromettre les futures opérations. Face aux difficultés rencontrées pour implanter le bâti avec ce principe, la commune tient compte de cette remarque et allègera ce principe en imposant simplement un traitement paysager des clôtures et non pas d'une frange d'environ 10 mètres.</p> <p>Les principes paysagers proposés visent à créer une ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité tout en protégeant les futurs usagers des nuisances sonores de la future déviation. Le plan de coupe ne précise pas de façon explicite les principes d'aménagements dans la bande de recul de 35 mètres par rapport à la future déviation étant donné qu'elle fait partie du projet porté par le Conseil départemental de la Gironde. Afin de clarifier le principe de recul de 35 m par rapport à l'axe de la future route, le plan de coupe dans la notice de présentation sera corrigé.</p>

**MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public**

Point n°6 : Préciser les principes attendus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activité de la Laurence.		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
<p>Questions / observations du commissaire enquêteur</p>	<p>1) On constate que l'espace à paysager (page 19 modifiée des OAP) appelé « Frange boisée à conserver ou à créer en fond de parcelle » sur la coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) a été introduit sur les zones Uy et 1AUy de la zone d'activité de « La Laurence » en périphérie de ces zones. Quelles sont les raisons qui motivent la mise en place de cette bande qui vient s'ajouter aux bandes paysagées déjà prévues dans la zone de 35m à l'axe de la déviation de la RD936 au nord de la zone d'activité, et à l'espace boisé au sud de la zone 1AUy ? Pourquoi cette bande n'est-elle pas prévue dans la partie Sud-Est de la zone 1AUy en bordure de l'espace boisé ?</p> <p>2) La coupe de principe (page 20 modifiée des OAP) ne permet pas de caractériser correctement le positionnement de la déviation de la RD936, de situer l'origine de la bande des 35 mètres et de visualiser le traitement de cette bande des 35m. Une nouvelle version de la « coupe de principe pour les aménagements paysagers » devrait préciser ces points.</p> <p>3) Comment doit se concevoir l'aménagement de la zone 1AUy ? (aménagement public ou privé, aménagement à la parcelle par des particuliers, nécessité de remembrement entre particuliers propriétaires ...)</p> <p>4) Page 38 de la notice de présentation, dans la rubrique « sont modifiés en conséquence », il faut lire : « La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour modifier : Les articles 13 des zones Uy et 1AUy (p.21 et 34). »</p>	<p>Le principe de traitement paysager sur les fonds de parcelle de la zone illustré sur le plan de coupe par un recul de 10 mètres vise à renforcer l'ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité et non pas à compromettre les futures opérations. Face aux difficultés rencontrées pour implanter le bâti avec ce principe, la commune tient compte de cette remarque et allégera ce principe en imposant simplement un traitement paysager des clôtures et non pas d'une frange d'environ 10 mètres.</p> <p>Les principes paysagers proposés visent à créer une ambiance paysagère qualitative à cette zone d'activité tout en protégeant les futurs usagers des nuisances sonores de la future déviation. Le plan de coupe ne précise pas de façon explicite les principes d'aménagements dans la bande de recul de 35 mètres par rapport à la future déviation étant donné qu'elle fait partie du projet porté par le Conseil départemental de la Gironde. Afin de clarifier le principe de recul de 35 m par rapport à l'axe de la future route, le plan de coupe dans la notice de présentation sera corrigé.</p> <p>L'aménagement de la zone 1AUy sera porté par un ou des aménageurs privés sous la forme de futures opérations d'aménagement d'ensemble. Afin de préciser cet objectif, l'article 1AUy 2 listant les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions » de la pièce écrite du règlement sera compléter par la phrase suivante « 2.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition : - qu'elles portent sur une superficie d'au moins 1 hectare. Toutefois, cette règle de taille minimale d'opération n'est pas applicable lorsque le regroupement des unités foncières encore disponibles dans la zone ne permet plus d'atteindre ce seuil ; - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone à urbaniser plus vaste, le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers (telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). »</p> <p>La commune prend acte de l'observation et effectuera les corrections à la page 38 de la notice.</p>

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Autres contributions		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
Contribution de Messieurs BATBY et TOJAGIC (R1)	Messieurs BATBY et TOJAGIC, ont constaté après l'approbation du PLU en cours, que les parcelles 98, 99 et 100 (section ?) supportaient pour partie, la présence d'une zone « Parc, jardin et ensemble boisé ». Afin de pouvoir éventuellement diviser ces parcelles, ils souhaitent que le zonage soit requalifié en UBb.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la modification de cette prescription. La prescription « Parc, jardin et ensemble boisé » est maintenue. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de Monsieur AURIOL (R3)	Souhaite être informé de la possibilité de construction sur la parcelle D177, située en zone Ah. Demande si le coefficient d'emprise au sol qui s'applique aux zones UA et UB s'applique également en zone Ah.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. L'emprise au sol autorisée de la zone Ah n'a pas été modifiée. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de Monsieur DEVEAUD Laurent (R4)	Parcelle 295 (0083 sur le plan de zonage « ensemble de la commune 1/4000' »). Une partie de sa propriété est située en zone « parc, jardin et ensemble boisé ». Souhaite changer le zonage afin de rendre l'ensemble constructible.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la modification de cette prescription. La prescription en question n'est pas une zone « Parc, jardin et ensemble boisé » mais un espace boisé classé. Celui-ci est maintenu. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de la Famille ROBERT (O1+ C1)	Souhaitent que la parcelle AI 92, située en zone A soit constructible. Ne déposent pas de contribution sur le registre.	Avis défavorable : La parcelle AI92 est classé en zone N. La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de l'Indivision MALANGIN, Monsieur et Madame NOUEL (R5)	Souhaitent que leur parcelle AP74, zonée en N soit classée en zone constructible.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de la Famille VACQUIE (R6 et C3)	Constatent que la parcelle A0004 située au 72, avenue de l'entre-deux-mers est zonée en partie en zone 1AU et en partie en zone UAb. Souhaitent que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone UAa et UAb.	Avis défavorable : La parcelle A0004 pour partie (fond de parcelle) est comprise dans le périmètre de la zone 1AU de Bellegarde imposant une opération d'ensemble et bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La modification du PLU ne porte pas sur la zone 1AU. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Autres contributions		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
Contribution de Madame TERRAL Josiane (R7)	Possède une parcelle en zone UBb, souhaite que deux parcelles situées dans le prolongement de cette parcelle, actuellement classées en zone N soient classées en zone UBb sur une profondeur de 30 mètres environ pour créer deux lots à construire.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone N. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de Monsieur FALCK (O3 R9) Contribution de Madame AZAÏS Rosita (R11)	Souhaitent pouvoir construire sur une partie (3000 m ²) de la parcelle 605 , lieu-dit « Lacrolle » située en zone A.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de Monsieur PERROY Jean-Paul (I2)	Conteste la mise en emplacement réservé R1 des parcelles n° 49,120,122,124, dont il est propriétaire.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la suppression des emplacements réservés mais sur la mise à jour en fonction de l'état d'avancement des travaux réalisés de la liste inscrite dans le PLU. L'emplacement réservé n° 1 est toujours d'actualité et pourrait permettre à terme l'extension des équipements scolaires.
Contribution de Monsieur CAMPISTRON Olivier (R12)	Souhaite que la parcelle AB004, située en zone Nh, soit classée en zone UB.	Avis défavorable : La modification du PLU ne porte pas sur la zone Nh. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.
Contribution de Madame MANERA-POIRIER Régine (R13)	Souhaite que la parcelle située 22 avenue de Bons enfants, actuellement classée en zone N, soit classée en zone constructible.	Avis défavorable : Le terrain objet de la présente demande est classé en zone Ah et non en zone N (AE 20). La modification du PLU ne porte pas sur la zone Ah. Cette demande pourra être étudiée lors d'une révision du PLU.

MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Autres contributions		
Numéro et nom	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
<p>Contribution de Monsieur THOUMAZEAU Ludovic R15</p>	<p>Monsieur Thoumazeau émet diverses considérations: - Suggère la nomination d'un agent assermenté pour faire respecter le règlement d'urbanisme ; - Considère que le dossier d'enquête devrait comporter un inventaire des voies privées ; - Considère que la possibilité d'installer des lames occultantes (article UA1.17) incitera les particuliers à ne pas planter de haies.</p>	<p>La commune prend acte de la considération sur la nomination d'un agent assermenté sans objet avec la procédure de modification.</p> <p>L'application de la règle de bande constructible, que ce soit pour l'article 6,7 et 9, s'applique seulement aux voies publiques dans les zones UAa, UAb et à tous types de voies en zone UBa, mais pas aux accès. La commune estime qu'il n'est pas nécessaire pour la compréhension de la règle de produire un listing ou un plan des voies publiques et/ou privées. D'autant que cette donnée est fluctuante au gré des incorporations au domaine public des voies privées des lotissements ou des réalisations de nouvelles voies publiques. Le statut des voies de desserte d'une opération individuelle ou collective sera vérifié lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p>La possibilité d'installer des lames occultantes répond à une demande générale et son impact sur l'appauvrissement du traitement des clôtures sera évalué afin de pouvoir être ajusté si nécessaire lors d'une révision du PLU.</p>

Ce rapport est établi et validé par la commission d'urbanisme, le 10 novembre 2018 en présence de : Bertrand GAUTIER, Alexandre GUILBERTEAU, Manuel NABAIS-RAMOS, Florence ALLAIS, Paul CHEVALARD.

Le Maire,

Bertrand GAUTIER



Réponses de la collectivité aux observations des PPA

MODIFICATION 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE Réponses de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLU

18 septembre 2018

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale au titre de l'examen au cas par cas le 02 juillet 2018

Pièces concernées du dossier	Avis	Décisions de la collectivité
DDTM – Préfet de la Gironde – avis reçu le 22/08/ 2018 AVIS FAVORABLE	<p>Le PLU actuellement opposable a été approuvé le 05 septembre 2016. L'objet principal de cette modification « a pour objectif de recalculer la production de logements aux objectifs initiaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable». Il s'agit notamment d'encadrer la production de logements, en particulier celle issue de la division parcellaire, et de renforcer les exigences en termes de production de logements sociaux.</p> <p>OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER</p> <p>Nous n'avons pas d'observations particulières à formuler. Nous notons toutefois que le dossier notifié fait apparaître les compléments d'information et d'explication demandés par nos services lors de la réunion de présentation du projet aux personnes publiques associées, notamment au sujet de l'application du coefficient d'emprise au sol qui peut s'avérer complexe pour les administrés.</p>	<p>Les élus de la commune de Fargues Saint-Hilaire prennent acte de cet avis et de ces observations.</p>
Dossier Modification PLU		

MODIFICATION 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
 Réponses de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLU

Pièces concernées du dossier	Avis	Décisions de la collectivité
Chambre d'Agriculture de la Gironde - reçu le 30/07/2018 AVIS FAVORABLE-	<p>La majeure partie des éléments modifiés ne concerne pas la zone agricole A à l'exception de quelques éléments de règlement.</p> <p>Nous avons pu toutefois noter dans les différentes pièces composant le dossier une persistance des anciens numéros du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Voici ceux que nous avons pu relever. Il convient de refaire une lecture attentive de votre document de manière à compléter nos éléments en particulier sur le corps de règles des zones U, AU et N.</p> <p>Dans la pièce 2 (page 190) il convient de rectifier la référence aux articles L123-1-5-7 au point II-1-9 ; il en va de même pour les points 11-1-1-10 pour l'article L123-3-1 et II-1-13 pour l'article L11-1-4.</p>	<p>Les élus de la commune de Fargues Saint Hilaire prennent acte de cette observation et actualiseront la codification du PLU sur les pièces modifiées par la procédure de modification N°1.</p>
Dossier Modification PLU	<p>En ce qui concerne le règlement et en particulier l'article A11 nous vous rappelons que le règlement du PLU n'a pas à définir la nature du matériau (tuiles en particulier) mais l'aspect extérieur (aspect de la tuile).</p> <p>L'article A11-7 parle de bardage. La commune entend-elle tout type de bardage ou s'agit-il simplement de bardage en bois ? Il est ensuite écrit que ces bardages doivent être de couleur neutre. Qui entend-t-on par couleur neutre ? Il y a là source d'interprétation et donc de contentieux.</p> <p>Enfin, il nous apparaît judicieux dans la partie consacrée aux clôtures de rappeler que celles à vocation agricole sont exonérées de formalité administrative.</p>	<p>La modification N°1 du PLU ne porte pas sur l'aspect des tuiles. Cette observation sera traitée dans le cadre de la prochaine révision ou modification du PLU.</p> <p>Tout type de bardage est autorisé. La modification N°1 introduit un nuancier en annexe du règlement permettant de préciser les couleurs autorisées.</p> <p>Les élus de la commune de Fargues Saint Hilaire prennent acte de cette observation et compléteront le règlement écrit de la zone A sur les clôtures.</p>

18 septembre 2018

MODIFICATION 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE FARGUES SAINT HILAIRE
Réponses de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLU

Pièces concernées du dossier SYSDAU – reçu le 17/09/2018	Avis	Décisions de la collectivité
Dossier Modification PLU	<p>Compatibilité du projet de modification PLU avec les dispositions retenues dans le SCOT</p> <ul style="list-style-type: none">> Métropole Nature Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT> Métropole Responsable Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT.> Métropole Active Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT. Les modifications apportées aux principes d'aménagements des zones Uy et IAUy permettent de préciser les qualités morphologiques et architecturales du développement de la zone d'activité de la Laurence. La zone d'activité accueille un centre commercial qui est identifié au SCOT en tant que pôle commercial d'équilibre. C'est le lieu prioritaire, à l'échelle de la communauté de commune, pour accueillir le développement commercial répondant aux besoins croissants de la population locale. Les modifications apportées au PLU viennent conforter son rôle de pôle d'équilibre.> Métropole à haut niveau de services Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT. Il est important de rappeler que les motivations de cette modification sont bien de modifier la stratégie réglementaire afin de pouvoir mieux maîtriser les objectifs de productions de logements et d'accueil de la population. De plus les nouvelles règles instaurées par cette modification, imposant une part plus importante de logements locatifs sociaux, doivent permettre de mettre en œuvre les recommandations du SCOT sur ce sujet.> Synthèse Le projet de modification du PLU s'inscrit dans les orientations du SCOT et permet, en plus de faciliter l'encadrement du développement urbain sur la commune, de faciliter la mise en œuvre de certaines orientations prescrites par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise	Les élus de la commune de Fargues Saint Hilaire prennent acte de cet avis.