

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BAYAS



ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION DE LA
CARTE COMMUNALE



RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS



Jean-Claude LAPOUGE
Commissaire – Enquêteur
145, avenue du Maréchal Leclerc
33220 Pineuilh

I. RAPPORT

Par arrêté n° 2018-84, reçu en Sous-Préfecture de LIBOURNE le 20 septembre 2018, Monsieur le Président de la CALI (COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION du LIBOURNAIS) a prescrit de soumettre à enquête publique le projet de révision de la carte communale de BAYAS, du 15 octobre 2018 au 23 novembre 2018 inclus, consécutivement à la décision du conseil communautaire en date du 25 septembre 2017 de poursuivre la procédure de révision précitée.

Cette démarche faisait suite aux décisions favorables du Conseil Municipal de BAYAS, en date du 6 octobre 2016 et du 4 juillet 2017 de solliciter la CALI pour mener à bien la révision de cette carte communale.



Le présent rapport entend :

Point n° 1 – donner un éclairage de la commune de BAYAS,

Point n° 2 – exposer la finalité du projet,

Point n° 3 – présenter le projet de révision : pièces administratives, dossier d'enquête,

Point n° 4 – relever les points majeurs contenus dans le rapport de présentation,

Point n° 5 – souligner les orientations générales d'urbanisation et d'aménagements de la commune,

Point n° 6 – prendre acte des observations et/ou recommandations des personnes publiques associées,

Point n° 7 – relater la manière dont s'est déroulée l'enquête publique,

Point n° 8 – examiner les observations reçues durant l'enquête publique, à BAYAS, et au siège de la CALI.



1 Présentation succincte de BAYAS

La commune de BAYAS est située dans les Landes Saintongeaises, à 20 kilomètres au Nord de LIBOURNE, intégrée au canton Nord-Libournais, et limitrophe avec les communes de MARENSIN, LAGORCE, GUÎTRES, SAINT-MARTIN de LAYE et CERCOUX du département Charente-Maritime.

Elle adhère depuis le 1^{er} janvier 2012 à la CALI (Communauté d'Agglomération Libournais), qui compte à ce jour 46 communes.

Sa superficie communale compte 1082 hectares, avec une population dénombrée en 2014, à 440 habitants, soit une densité de population de 41 habitants au km².

4 hameaux principaux « se détachent » autour du Bourg : « La Touille », « Candau », « Andreau », « Maugey ».

La commune de BAYAS, connaît un développement modéré et maîtrisé.

C'est une commune qui se caractérise par un territoire agricole et forestier, paysagé de qualité, doté d'un secteur agro-viticole notable, de grands espaces boisés reconnus.

Pour ces motifs, la commune de BAYAS entend préserver une qualité de vie dans un environnement rural, à proximité de pôles urbains, tels que COUTRAS et LIBOURNE.

2 Finalité du projet de révision de la carte communale et lignes directrices du rapport de présentation

Il est utile de rappeler que le projet entend privilégier la préservation d'une qualité de vie au sein d'un environnement rural, dans le respect des compétences, actions et préconisations de structures intercommunales, telles que le P.E.T.R, la CALI, le Syndicat Mixte du Libournais, le SMICVAL, le SIEPA, le SDEEG.

Il s'ensuit que ce projet de révision de la carte communale :

- appréhende les orientations, compétences, actions du SCOT, du SDAGE et du SRCE,
- entend également leurs prescriptions et préconisations.

Si cette révision de carte communale marque fortement un enjeu du développement urbain en maintenant le caractère concentré du bourg par une urbanisation maîtrisée, elle prend en compte l'intégration paysagère du nouveau lotissement et des futures constructions programmées dans les dix prochaines années de manière modérée.



II. Le projet de révision de la CARTE COMMUNALE

Le dossier soumis à enquête publique et donc à l'avis du public, permettait de prendre connaissance des pièces administratives, du rapport de présentation des observations des Personnes Publiques Associées, des insertions dans la Presse (Sud-Ouest, Le Résistant).

PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Délibération du Conseil Municipal de BAYAS en date du 6 octobre 2016, décidant la révision de la carte communale,
- Délibération du Conseil Municipal de BAYAS en date du 4 juillet 2017, demandant à la Communauté d'Agglomération du Libournais d'achever la procédure de révision de la carte communale engagée le 6 octobre 2016,
- Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, en date du 19 septembre 2017, décidant l'autorisation de révision de la carte communale de BAYAS,
- Extrait du registre des arrêtés de la Communauté d'Agglomération du Libournais :
 - arrêté du Président de la CALI, en date du 20 septembre 2018, visé en Sous-Préfecture de Libourne, le 20 septembre 2018, tendant à organiser une enquête publique du 15 octobre 2018 au 23 novembre 2018.
- Décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de BORDEAUX, en date du 11 septembre 2018 désignant le Commissaire-Enquêteur.



III. DOSSIER D'ENQUÊTE

RAPPORT de PRÉSENTATION

Élaboré par les Cabinets URBAM et l'Agence MTDA, ce dossier très riche en illustrations, cartographie, et analyses permettait une bonne information et compréhension du public.

L'analyse du sommaire permet de relever

- l'introduction
- la situation et comporte 3 parties décomposées comme suit :

I – Analyse de l'état initial de l'environnement et exposé des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique,

- présentation générale de la commune,
- état initial de l'environnement,
- prévisions démographiques,
- prévisions économiques,
- bilan de la carte communale opposable.

II – Explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 101-1 et L 101-2 pour la délimitation des zonages constructibles et changements apportés à ceux-ci,

- projet de développement : aspects qualitatifs,
- projet de développement : aspects quantitatifs,
- description du nouveau zonage
 - définition des zones,
 - bilan des surfaces.

III – Évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et exposé dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,

- prise en compte des enjeux environnementaux,
- respect des paysages et du patrimoine,
- protection des ressources,
- protection des habitats naturels et de la biodiversité.



ANNEXES

- Annexe 1 : Glossaire
- Annexe 2 : Cartes des Contraintes – échelle 1/2500
- Annexe 3 : Détail du calcul des besoins quantitatifs
- Annexe 4 : Réponse à l’avis de l’autorité environnementale dans le cadre de l’examen au cas par cas.

CONTRAINTES

- Projet Échelle 1/5000

ZONAGE

- Projet (2 parties) Échelle 1/5000
 Échelle 1/2500

· SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE

- A.4 – Cours d’eau domaniaux
- ASi + plan (forage de Millet – périmètre de protection immédiat des eaux potables)
- Code de Santé Publique
 - des eaux potables,
 - sources d’eaux minérales.

3 Points majeurs contenus dans le rapport de présentation

Le projet de révision entend acter :

- la création de 2 zones constructibles, à savoir :
 - o la première, d'une superficie de 2 ha 71 a, incluant le camping existant « Le Chêne du Lac », avec extension de 4 460 m²,
 - o la seconde, d'une superficie de 1 ha 19 a, pour l'accueil d'un garage automobile de 7 700 m², aux abords du Bourg,
 - o la prévision de construire 22 logements dans les 10 ans, avec une consommation nette de 900 m²/logement,
 - o la non-constructibilité des secteurs d'ANDREAU et CANDEAU.

4 Orientations générales d'urbanisation et d'aménagements de la commune

- La commune de BAYAS :
 - souligne son attention particulière au respect d'une gestion attentive des espaces agricoles et viticoles pour pérenniser leur vitalité.

D'autre part,

- l'entrée Nord du Bourg a été retenue comme lieu de développement pour la commune, de part et d'autre de la R.D.247
- L'objectif est de valoriser l'entrée du Bourg portant aménagement paysager (voir plan)
- un espace agricole est laissé libre de construction au Nord-Ouest du Bourg, afin de ne pas nuire à une nouvelle possible implantation d'activité agricole. Il s'agit de préserver lieux et sites agricoles présents sur la commune.
 - Sur le secteur Sud-Ouest, en continuité du Bourg, projet de lotissement modéré, maintenu en raison de sa proximité de la Mairie et de l'école.
 - Autre projet de la Mairie : réaliser un espace public pour enfants à côté de l'actuelle Mairie appelée à devenir une salle des Associations, après déplacement de la Mairie dans l'ancien Presbytère.
 - Préservation des vastes espaces viticoles au Nord-Est du bourg de BAYAS et réduction du zonage constructible (zone U).

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme, en date du 12 avril 2018. (décision concluant que la révision de la carte communale de BAYAS, n'est pas soumise à évaluation environnementale).
- Lettre de Monsieur le Directeur de l'INAO et de la Qualité, en date du 7 août 2018. (sans interdit majeur à la révision).
- Lettre de Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux, en date du 11 septembre 2018, faisant valoir des remarques concernant :
 - le rapport de présentation,
 - la notion d'agglomération,
 - le règlement graphique.
- Une délibération du Bureau Syndical du P.E.T.R du Grand-Libournais, en date du 27 août 2018, émettant un AVIS FAVORABLE au projet de révision, après observations et remarques dans une note technique annexée à cet envoi.
- Lettre de Monsieur le Directeur de la Chambre d'Agriculture, en date du 19 octobre 2018, (reçue le 24 octobre 2018, et versée au dossier d'enquête) émettant un AVIS FAVORABLE au projet de révision présenté.
- AVIS FAVORABLE de la COMMISSION DÉPARTEMENTALE de la PRÉSERVATION des ESPACES NATURELS AGRICOLES et FORESTIERS, au titre de l'article L 163-4 du Code de l'Urbanisme, en date du 3 octobre 2018, modifié à la CALI le 5 novembre 2018, et joint au dossier d'enquête le 5 novembre 2018. (C.D.P.E.N.A.F)



5 Déroulement de l'Enquête Publique

PUBLICITÉ

· Après avoir pris connaissance et possession du dossier réglementaire lors d'un rendez-vous avec Monsieur MAUFRONT, responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification urbaine de la CALI à VAYRES, le 10 octobre 2018 à 10 heures, j'ai, conformément à l'article du 20 septembre 2018, article 5 de Monsieur le Président de la CALI, côté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique les 2 registres d'enquête, à feuillets non mobiles, contenant chacun dix-neuf pages, qui ont été déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais et à la Mairie de BAYAS.

2 permanences ont été assurées, en Mairie de BAYAS :

- ✓ le lundi 15 octobre 2018, de 14 heures à 17 heures,
- ✓ le vendredi 23 novembre 2018, de 9 heures à 12 heures 30,

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, du

- lundi 15 octobre 2018 au vendredi 23 novembre 2018, aux jours et horaires habituels d'ouverture de la Mairie de BAYAS, ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais 21, avenue Foch – 33500 Libourne, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- J'ajoute que le dossier d'enquête pouvait être consulté sur support papier, informatique et à l'adresse du site internet suivant : www.lacali.fr
- Le public a reçu une information formelle par les avis de presse insérés dans les journaux :
 - ✓ SUD-OUEST, édition du 27 septembre 2018 et du 18 octobre 2018,
 - ✓ LE RÉSISTANT, édition du 27 septembre 2018 et du 18 octobre 2018,
- ✓ L'arrêté communautaire du 20 septembre 2018, de Monsieur le Président de la CALI a été publié notamment à la porte de :
 - la Mairie de BAYAS et à proximité des lieux concernés par le projet de révision de la carte communale,
 - au siège de la CALI,

dès le 27 septembre 2018, et que j'ai veillé également au respect de l'article R 123-9 du code de l'Environnement, en matière d'affichage sur les lieux ciblés par le projet de révision de la carte communale.

- **Ces formalités de publicité sont justifiées par un certificat de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais et de Madame le Maire de BAYAS.**

Il s'ensuit que : la procédure légale et réglementaire a bien été respectée.



OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors des 2 permanences tenues à la Mairie de BAYAS, 6 personnes sont venues prendre connaissance du dossier et m'ont interrogé sur la finalité du projet soumis à enquête publique.

D'autre part, il convient de noter que ZÉRO observation écrite a été consignée sur les registres d'enquête ouverts à BAYAS et au siège de la CALI, 21, avenue Foch – 33500 LIBOURNE.

De même, aucun courrier électronique n'est parvenu au siège de la CALI.

Observations ORALES reçues en Mairie de BAYAS

Ces interrogations orales au nombre de 6 visaient à connaître la cohérence du projet de révision, à savoir :

- l'objet de l'enquête publique,
- la finalité, (aspects qualitatifs et quantitatifs du projet de révision),
- le zonage,
- le cadre réglementaire,

auxquelles j'ai pu apporter réponse.

Observation ÉCRITE

- MAIRIE DE BAYAS =
- SIÈGE DE LA CALI, LIBOURNE =

NÉANT

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : —



CONCLUSIONS

Durant la consultation publique lancée par Monsieur le Président de la COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION de LIBOURNE (CALI), par arrêté communautaire du 20 septembre 2018, les propriétaires et administrés concernés par la RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE de BAYAS ont pu manifester un intérêt à la finalité et aux incidences de ce document.



- L'enquête publique s'est déroulée du 15 octobre 2018 au 23 novembre 2018 dans les conditions prévues par les textes en vigueur, et le public a disposé d'informations suffisantes pour acquérir une bonne vision du projet, et formuler librement ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet,
 - au siège de la CALI – 21, avenue Foch à LIBOURNE
 - à la Mairie de BAYAS, aux jours habituels d'ouverture
 - et par mail à l'adresse « enquetepublique@lacali.fr
- Je n'ai relevé aucun incident notable contrevenant à la réglementation et au déroulement de l'enquête, et veillé avec attention particulière à la présence de toutes les composantes du dossier communicable au public.

Au cours de cette enquête, il est à noter que durant les 2 permanences en Mairie de BAYAS, j'ai reçu la visite de 6 personnes pour consultation du zonage, du rapport de présentation, et des documents transmis par les Personnes Publiques Associées, auxquelles réponses à leurs interrogations a été donnée.

De plus, on peut noter :

- ZÉRO observation et/ou recommandation consignée dans le registre d'enquête, ouvert à BAYAS
- ZÉRO observation et/ou recommandation consignée dans le registre d'enquête, ouvert au siège de la CALI – Libourne
- ZÉRO mail

Dès la clôture de l'enquête, et conformément à l'article 9 de l'arrêté du 20 septembre 2018, j'ai transmis à Monsieur le Président de la CALI, un PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE des observations recueillies, et j'ai sollicité leur avis dans un mémoire en réponse sous quinzaine.

(Cf. PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE des observations recueillies durant l'enquête publique, ci-joint).



Toutes ces interrogations orales des administrés relèvent d'ordre strictement privé, ou contestation visant les zonages proposés.

En aucun cas, la finalité de ce document d'urbanisme opposable aux tiers n'est remise en cause.

Aucune hostilité ou contestation formelle au projet de RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE n'est à relever.

L'ÉCONOMIE GLOBALE DU PROJET DE RÉVISION DE CE DOCUMENT D'URBANISME N'EST DONC PAS ATTAQUÉE FORMELLEMENT ET SON INCOHÉRENCE DÉNONCÉE PAR LES REQUÉRANTS.



À l'analyse du RAPPORT de PRÉSENTATION et de son ANNEXE, et des OBSERVATIONS FORMULÉES par les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, il se dégage une orientation des élus pour une maîtrise de l'urbanisation mesurée et rationnelle au cœur de la commune, en notant que durant la décennie antérieure à 2016, BAYAS a enregistré 2 constructions à vocation habitat en moyenne par an.

En effet, à l'horizon 2028 l'accroissement de population se veut modérée, équilibrée et durable (prévision de construction de 10 logements à créer ou à réhabiliter à titre de résidences principales, pour maintien de la population et de son école).

L'enjeu démographique n'est donc pas d'accueillir plus d'habitants, mais d'offrir et préserver le mieux être de chacun.

La commune entend pérenniser et concentrer le Bourg avec une urbanisation centralisée, et travailler à l'intégration paysagère du nouveau lotissement et des futures constructions.



Ainsi par la protection des espaces verts et ruraux, la défense de l'environnement et des atouts paysagers et viticoles, la volonté de sécuriser les voies de desserte, et en particulier la R.D 247, BAYAS entend bonifier la « configuration » retenue du Centre Bourg (un projet de lotissement, en continuité du Bourg, déplacement de la Mairie (devenant Salle des Associations) et sa réinstallation dans l'ancien Presbytère).

Dans cette optique,
cette révision de la carte communale acte positivement l'identité du patrimoine naturel agricole, viticole, du bâti et renforce les équipements publics (écoles/classes), services (Mairie, tissu associatif notable, et autres salles de réunion, espace public agrémenté de jeux pour enfants).



Il s'ensuit qu'une extension limitée du zonage Ua permettra le développement du camping existant (4460 m²), ainsi que l'accueil d'un garage automobile de 7700 m² aux abords du Bourg.

La finalité de cette révision apparaît donc pertinente :

- en stoppant la progression linéaire de l'urbanisation dans les zones U et Ua, mettant un terme au mitage décrié,
- en rationalisant les réseaux majeurs (eau, assainissement, électricité, routes) et appréhender les problèmes de sécurité routière (en particulier la R.D 247) traversant le Bourg.
 - en valorisant l'entrée Nord du Bourg avec aménagement paysager,
 - en défendant la mise en valeur des atouts patrimoniaux de la commune, et son patrimoine historique,
 - en préservant les zones N, où toutes nouvelles constructions sont interdites, et notamment, sauvegarder une exploitation agricole au Nord-Ouest du Bourg et de préserver les lieux et sites agricoles d'intérêt reconnu, ou toutes nouvelles constructions seront interdites,
 - en maîtrisant les incidences néfastes à la défense de la biodiversité et les milieux naturels, paysages de qualité,
 - en stoppant toute construction dans les secteurs d'ANDREAU et CANDEAU,
 - en pérennisant le patrimoine paysager viticole de qualité, (réduction du zonage U portant reclassement en zone N), ainsi que les espaces boisés classés, les réservoirs de biodiversité ou zones modales et corridors qui relient utilement ceux-ci,
 - en soulignant également qu'une protection des zones humides le long des ruisseaux du Grand Jard, du Galostre, du Pas de Candeau près de l'étang attenant au camping du Chêne du Lac, ainsi que la réserve de biosphère FR 650011, seront préservés,
 - en confortant la desserte numérique,
 - en prenant en compte un renforcement de la défense incendie à l'exception du centre Bourg, par des bouches incendie, sises à La Touille et Rateau, et ce, dans le respect des règles du SCOT. (Voir délibération du P.E.T.R du Grand LIBOURNAIS en date du 27 août 2018).

Il s'ensuit que cette révision n'altère pas l'image propre à BAYAS, mais répond aux règles et directives d'urbanisme et environnementales, avec peu de consommation d'espaces naturels et agricoles qui sont actés formellement dans le dossier d'enquête publique.

Pour ces motifs, le projet de carte communale de BAYAS me paraît à ce jour équilibré, mesuré et cohérent, et compatible avec le SCOT en matière de planification locale du Grand Libournais. Cette révision doit ainsi codifier positivement l'urbanisme local en offrant un cadre de vie local, paisible et répondant au mieux-être des habitants.

Le devenir communal et la gestion de l'espace, dans l'optique d'une protection du territoire et d'un développement harmonieux et durable, tend à répondre aux besoins des habitants locaux.



Au terme de ces conclusions, il me paraît utile de souligner les divers avis et recommandations exprimées par les Personnes Publiques Associées, relatifs à ce projet de révision de la carte communale de BAYAS, à savoir :

- l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture, en date du 7 août 2018,
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle Aquitaine en date du 12 avril 2018, ne jugeant pas que ledit projet soit soumis à évaluation environnementale,
- la position FAVORABLE de l'INAO, en date du 7 août 2018, jugeant l'absence d'incidence majeure sur les A.O.C,
- les remarques et observations utiles à la mise en œuvre à prendre en compte exprimés par Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux de la Gironde en date du 11 septembre 2018, propre
 - au rapport de présentation,
 - à la notion d'agglomération,
 - aux règlements graphiques, dont le règlement départemental de voirie (article 20 à 24 et 35 à 38)
- la délibération du Bureau Syndical du P.E.T.R du Grand Libournais en date du 27 août 2018 qui émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision, avec observations et remarques dans une note technique annexées à cet envoi, qui souligne que ce projet de carte communale est jugé COMPATIBLE avec le SCOT, sous réserve que le schéma d'aménagement de la zone U intègre les bandes tampons de 10 m vis-à-vis des terrains agricoles,

ainsi que :

- l'avis FAVORABLE, assorti d'observations, titre de l'article L 163-4 du Code de l'Urbanisme, jointes au dossier d'enquête, le 5 novembre 2018, émis par Monsieur le Président de la COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA RÉSERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS, lors de sa réunion du 3 octobre 2018.



AVIS

Considérant qu'en vertu des dispositions légales, le Commissaire-Enquêteur, ne dispose que d'une compétence consultative et non d'un pouvoir de décision, et qu'il lui appartient de se prononcer sur toutes les observations et recommandations du public et des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES dont il a eu connaissance et de formuler son avis et ses conclusions motivées sur le projet soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE.

Au terme de cette enquête publique, et des conclusions précitées,

J'ÉMETS UN AVIS FAVORABLE à la prise en considération du projet de RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE de BAYAS.

Fait à Pineuilh, le 5 décembre 2018

Le Commissaire-Enquêteur,

Jean-Claude LAPOUGE