Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Département de la Gironde

Commune de TRESSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N° 2-4

BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLQUE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour approbation le 11 juillet 2022

Le Maire **Christian SOUBIE**

id de ville urbanisme
49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Département de la Gironde
Mairie de TRESSES

Modification n°1 et révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TRESSES (Gironde)

Le clocher fortifié de l'église Saint-Pierre

Le château de la Séguinie

Source images : Plan local d'urbanisme de TRESSES – Rapport de présentation, page 62 – EREA Conseil et D. NOëL architecture urbanisme

Rapports et conclusions d'enquête publique

Lundi 2 mai 2022 - Mercredi 1er juin 2022

Commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU

ooooooooo

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

A. Rapport d'enquête publique

I. Présentation générale du territoire…….p.3
- 1.1 Présentation succincte de la commune de TRESSES
- 1.2 Caractéristiques démographiques
- 1.3 Caractéristiques du patrimoine paysager et architectural
- 1.4 Caractéristiques socio-économiques
- 1.5 Caractéristiques de l'habitat

II. Présentation générale du projet de modification du plan local d'urbanisme ……..….p. 5
- 2.1 Objet, contexte et justification du projet de modification
- 2.2 Cadre juridique de l'enquête publique
- 2.3 Termes de référence de la modification du plan local d'urbanisme
- 2.4 Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur
- 2.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique….....p.10
- 3.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 3.2 Composition et du dossier soumis à l'enquête publique
- 3.3 Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public
- 3.4 Déroulement de l'enquête publique

IV. Synthèse des services consultés……...p.11
- 4.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- 4.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 4.3 Synthèse des avis d'autres organismes et services

V. Observations reçues et procès-verbal de synthèse……...p.13
- 5.1 Typologie des observations recueillies
- 5.2 Statistiques sur le nombre et la nature des observations recueillies
- 5.3 Procès-verbal de synthèse et réponse du porteur de projet

B. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I. Evaluation du dossier d'enquête publique……...p.18
- 1.1 Appréciation générale portée sur le projet de modification n°1 du PLU
- 1.2 Appréciation générale portée sur le mémoire en réponse

II. Conclusions du commissaire enquêteur……..p. 24
- 2.1 Sur la justification de la modification n°1 du PLU
- 2.2 Sur la complétude et le contenu du dossier d'enquête
- 2.3 Sur le déroulement de l'enquête publique
- 2.4 Conclusion générale

III. Avis du commissaire enquêteur……..p. 25

∞∞∞∞∞∞∞

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

SECONDE PARTIE : Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme

A. Rapport d'enquête publique……..p.26

I. Présentation générale du projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme
- 1.1 Contexte et justification du projet de révision allégée du plan local d'urbanisme
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Composition du dossier soumis à l'enquête
- 1.4 Déroulement de l'enquête publique

II. Synthèse des services consultés
- 2.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- 2.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 2.3 Synthèse des avis d'autres organismes et services

III. Observations reçues au cours de l'enquête publique et procès-verbal de synthèse

B. Conclusions et avis du commissaire enquêteur……...p.27

I. Conclusions du commissaire enquêteur
- 1.1 Sur la justification de la procédure de révision allégée
- 1.2 Sur les incidences de la révision pour l'environnement
- 1.3 Sur la qualité du dossier et le sur déroulement de l'enquête publique

II. Avis du commissaire enquêteur……..p.

∞∞∞∞∞∞∞

Annexes : documents constitutifs de la procédure d'enquête publique

Document n°1 : Arrêté communal
Document n°2 : Publications officielles
Document n°3 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique
Document n°4 : Mémoire en réponse du porteur de projet
Document n°5 : Certificat d'affichage

∞∞∞∞∞∞∞

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Première partie
Modification n°1 du Plan local d'urbanisme

A. Rapport d'enquête publique

I. Présentation générale du territoire

1.1 Présentation succincte de la commune de TRESSES

La commune de TRESSES fait partie de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais ». Elle se situe en limite des zones urbanisées de Bordeaux Métropole et des communes à dominante plus rurale de « l'Entre-Deux-Mers », ce qui explique le développement rapide de l'urbanisation. Le territoire communal, qui s'étend sur 11,5 km², se structure selon deux axes majeurs : d'une part aux abords de la RD 936 où se concentre en priorité l'activité économique et, d'autre part, suivant un axe allant du quartier de Mélac au centre bourg, lequel est principalement dédié à l'habitat. Le centre, situé au cœur du territoire communal, rassemble un grand nombre d'équipements tandis que le reste du territoire, représentant les deux-tiers de sa superficie, est occupé principalement par les vignobles.
La Commune de TRESSES est implantée sur un large plateau qui s'étend entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne et les coteaux de l'Entre-deux-Mers ; le relief est peu affirmé avec une altitude moyenne de 65 mètres.
Le territoire est drainé par le ruisseau « Le Desclaud », affluent de rive droite du ruisseau « Le Guâ » traversant la commune en son centre selon une direction sud-est / nord-ouest et avec les vallées des ruisseaux de « L'Espiaut », de « Borie » et « Moulinat » du nord au sud.

1.2 Caractéristiques démographiques

Selon les données de l'INSEE, en 2018, la commune comptait 4821 habitants soit une densité de 419 hab/km², ce qui lui confère le statut de ville périurbaine peu dense : TRESSES est toutefois l'agglomération la plus importante représentant 24 % de la population de la Communauté de communes.
Dans les années 70, cet espace rural s'est vu considérablement modifié par l'arrivée massive d'une partie de la population de BORDEAUX et de sa première couronne, en raison de sa qualité paysagère et de la disponibilité foncière liée à la déprise agricole.
Ainsi, la donnée démographique a été multipliée par 4 depuis 1968 où la commune comptait 1130 habitants. On observe une dynamique particulièrement forte depuis le début des années 2000 : en 2015, on comptait environ 1750 ménages, en hausse de près de 25 % par rapport à 2000.
Au contact de l'agglomération bordelaise, la commune de TRESSES bénéficie d'une situation démographique favorable. Mais elle présente également la caractéristique des communes périurbaines marquées par un vieillissement progressif de la population.

1.3 Caractéristiques du patrimoine paysager et architectural

Le milieu naturel du territoire est fortement marqué par l'action humaine : ainsi, l'urbanisation occupe une part grandissante de l'espace. L'agriculture est caractérisée par de nombreuses prairies et par la viticulture située au nord et à l'est de la commune. Cependant, on note l'absence de secteurs à fort intérêt écologique, ce qui se traduit par l'absence de recensements ou de protections réglementaires.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.3.1 La flore

On distingue des boisements morcelés couvrant de petites surfaces de quelques hectares. D'autres, d'aspect plus linéaire, se définissent par des haies bordant les voies de circulation et par des ripisylves sur les bords des ruisseaux. Les prairies sont présentes sur toute la commune ; essentiellement liées à l'agriculture, certaines couvrent également les parcs de propriétés.
L'abandon de la pratique agricole sur certaines parcelles laisse place au développement de friches formant un effet de corridors avec une assez forte valeur écologique.

1.3.2 Le paysage

La commune est composée de paysages naturels et ruraux de grande qualité qui sont fragilisés par le développement urbain : en effet, les infrastructures de transport sont à la fois un support et une coupure du territoire.
Le paysage autour de la RD 936, aux abords de la rocade, est dominé par l'activité artisanale et industrielle ; l'axe, se présentant en ligne droite, est marqué par un ensemble hétéroclite de bâtiments aux volumes et qualités très contrastés. Ailleurs, les parties urbanisées constituent des secteurs diffus constitués de lotissements ou de constructions le long des voies, entrecoupées de parcelles encore vierges ou de boisements.
Le centre bourg, en contact direct avec l'espace agricole est ancien mais bien restauré ; il est enrichi de bâtiments commerciaux et administratifs, entrecoupé d'espaces verts.
La zone rurale est répartie au sud et au nord de la RD 936.
Au sud, les terres sont dominées par la présence de prés et de cultures de maïs ; la vigne y est absente ; le bâti y est extrêmement varié avec assez peu de constructions en cours.
Au nord, présentant un relief plus mouvementé, marqué par la vallée du « Desclaud », on relève différents points de vue où se mêlent ensembles bâtis et espaces viticoles largement développés.

1.3.3 Le patrimoine historique

L'église Saint-Pierre, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, est le seul monument de la commune dont le clocher est lui-même classé monument historique.
On distingue sur le territoire de nombreuses anciennes demeures dignes d'intérêt mais non protégées et situées en général sur les domaines agricoles.

1.4 Caractéristiques socio-économiques

Les deux-tiers de la population occupent un emploi avec une part importante d'employés et d'ouvriers ; un tiers des actifs représente l'artisanat et le commerce. On relève une quasi disparition des agriculteurs et un quart des habitants est constitué de retraités. La population de chômeurs est inférieure à la moyenne nationale. Depuis les années 2000, une politique d'accueil de nouvelles entreprises est mise en œuvre : l'arrivée d'une nouvelle population s'accompagne d'une croissance des emplois offerts dans la commune.

1.4.1 L'industrie et l'artisanat

L'analyse de la répartition des emplois montre une part significative de l'activité industrielle qui offre près de 15 % des emplois. Près des trois-quarts des emplois concernent le secteur tertiaire. La commune de TRESSES accueille plus de 300 établissements (entreprises et services publics) mais essentiellement de petites structures.
La maîtrise de l'urbanisation économique de part et d'autre de la RD 936 fait l'objet d'une forte pression de la demande : elle est un enjeu important en termes de requalification des abords de la voie.

1.4.2 Les commerces et les services

La commune dispose d'un tissu commercial de proximité relativement diversifié. Deux pôles concentrent une offre commerciale et de services : le secteur de Mélac, de part et d'autre de la RD 936, et le centre bourg avec deux modes de développement très différentiés. Dans le bourg, s'affiche une volonté politique de maîtrise intégrée dans un projet global d'aménagement, alors que dans le quartier de Mélac on observe un mélange entre habitat riverain et activités économiques sans grande cohérence.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.4.3 L'activité agricole

La viticulture est l'activité agricole la plus riche et la plus pérenne de la commune ; elle demeure importante et représente un quart du territoire communal, avec cependant moins d'une dizaine d'exploitations alors qu'elle en comptait plus de 50 en 1980.
Aucun autre mode de mise en valeur agricole ne subsiste sur la commune en dehors de la viticulture ; les terres labourables ont laissé place à des prairies et l'élevage a quasiment disparu.

1.5 Caractéristiques de l'habitat

Si à l'origine le tissu urbain comprenait le village et le domaine caractérisant l'activité agricole et viticole, l'urbanisation s'articule aujourd'hui en un vaste espace de bâtis récents selon une diagonale sud-ouest/nord-est caractérisé par un habitat individuel construit en grappes le long des voies de circulation et par l'implantation de nouveaux lotissements dans le secteur de Mélac ; au centre se trouve le bourg avec sa partie ancienne le long de la rue principale menant à l'église. Le développement de ces vingt dernières années se caractérise par une très forte consommation d'espace au profit d'un habitat pavillonnaire dispersé sur des parcelles souvent de grandes dimensions.

1.5.1 Le logement

Les différentes vagues d'urbanisation ont donné naissance à un tissu pavillonnaire organisé le plus souvent en vastes lotissements laissant peu de place aux logements collectifs - tout particulièrement en ce qui concerne le logement social - représentant aujourd'hui un léger déficit qu'il convient de rattraper (Cf. Loi SRU[1]). Ainsi, la nécessité de faire évoluer les pratiques en matière de densité et de forme urbaine s'impose pour permettre une diversification de l'offre en logements.

1.5.2 La taille des logements

Il existe un déséquilibre notable entre la demande en petits et très grands logements et l'offre abondante de tailles intermédiaires. Corrélativement, le taux de vacance dans le type de logement recherché est nul.

1.5.3 Les projets d'opérations sociales

Deux opérations récentes ont été programmées et mises en œuvre afin de se rapprocher progressivement de l'objectif légal des 25 % de logements sociaux sur les terrains de « Gibert » pour 200 logements et de « Videau » pour 125 logements, dont la moitié est dédiée au social.

II. Présentation générale du projet de modification n°1 du PLU

2.1 Objet, contexte et justification du projet de modification

2.1.1 Objet de l'enquête

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2012. Le projet de sa modification a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires faisant suite à l'entrée en application de la loi ALUR de 2014, et ce d'autant que les règles actuelles s'avèrent inadaptées pour garantir la maîtrise de l'urbanisation.
En conséquence, la modification porte sur des ajustements du règlement et de ses pièces graphiques, sans incidence sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2.1.2 Contexte

La modification porte sur les secteurs déjà bâtis de la commune, sans extension sur les zones agricoles et naturelles. Elle n'apporte aucune modification sur les zones protégées en raison de risques naturels déjà répertoriés ou sur la qualité des sites, paysages ou milieux naturels. La modification ne porte pas atteinte à l'environnement au regard des dispositions retenues dans le PLU en vigueur.
Plus précisément, la présente procédure vise à :

[1] *La commune de TRESSES ayant dépassé le seuil des 3500 habitants, elle se voit imposer un taux de logement social au moins égal à 25 % des résidences principales.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

- apporter les modifications nécessaires pour une meilleure maîtrise de la densification ;
- compléter le règlement de mesures de protection du patrimoine paysagé et boisé ;
- adopter des mesures d'encadrement du commerce de proximité au centre-bourg ;
- mettre à jour la codification du Code de l'urbanisme et supprimer les dispositions rendues caduques, en particulier les secteurs de zone Ah.

2.1.3 Justification

La commune de TRESSES connait une forte pression foncière qui s'est traduite sur les dix dernières années par un nombre important de divisions parcellaires ayant dépassé les prévisions de développement, avec une production de logements deux fois plus rapide qui s'est faite au détriment du rattrapage du déficit de logements sociaux.
La commune vise en conséquence une meilleure maîtrise de l'évolution de son parc de logements pour être en accord avec les objectifs du PADD. Pour ce faire, les outils mis en place garantissent la réalisation de logements sociaux, des équipements et des réseaux publics indispensables.

2.2 Cadre juridique de l'enquête publique

2.2.1 Le Code de l'urbanisme

La modification envisagée relève du Code de l'urbanisme (art. L.153-31 et L.153-36 à L.153-40), en ce qui concerne la justification et la conduite de la procédure.
La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement pouvant entraîner principalement une diminution des possibilités de construire.

2.2.2 Le Code de l'environnement

Le Code de l'environnement (art. L.123-1 et suivants) précise le déroulement et les modalités de l'enquête publique, à savoir, l'identification de l'autorité organisatrice, la notification au préfet et les avis requis des personnes publiques associées, le déroulement de l'enquête ainsi que les conditions pour l'approbation du projet à l'issue de la procédure.

2.3 Termes de référence de la modification du plan local d'urbanisme

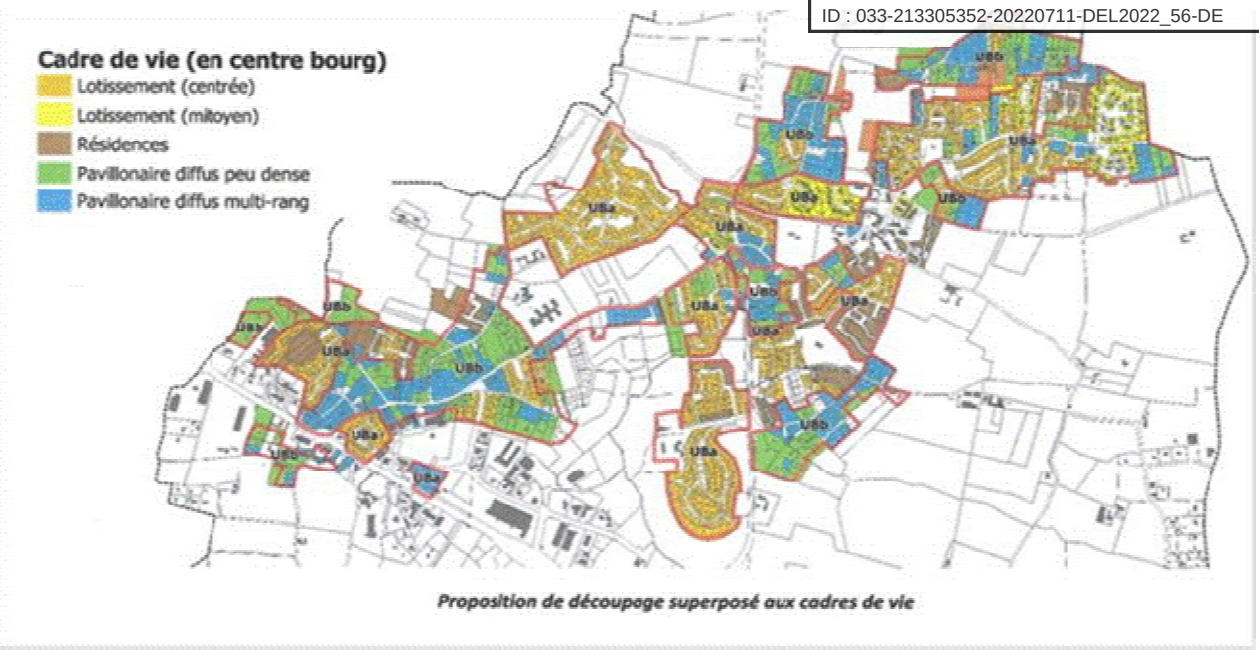
2.3.1 Mesures concernant l'urbanisme

Pour contenir le phénomène de densification, la modification introduit de nouveaux outils dans le règlement écrit et graphique.

a. <u>La diversification de la zone UB du PLU en vigueur</u>

La zone UB constitue le tissu urbain à dominante « habitat », située hors de la zone UA du centre bourg. Elle comprend des lotissements développés sur un modèle standardisé et des constructions le long des voies existantes, selon une configuration diffuse présentant un foncier non remanié et de tailles diverses.
Ainsi, le règlement modifié vise à distinguer ces deux catégories de cadre de vie en créant d'une part les zones aménagés UBa et, d'autre part, les zones diffuses UBb.
Les zones UBa constituent plus de la moitié de l'habitat ; les parcelles présentent une superficie moyenne comprises entre 650 et 800 m² avec une emprise au sol supérieure à 20 % et des bâtis principalement en rez-de-chaussée et en retrait par rapport aux voiries.
Les zones UBb présentent des constructions avec une emprise au sol faible, comprise entre 8 et 15 %. Ce tissu urbain occupe toutefois la moitié de la surface des unités foncières bâties et ne représente que 35 % de l'habitat.
Cette configuration génère un potentiel de logements très important.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE



Source image : Bureau d'études ID-de-VILLE Urbanisme, notice de présentation, page 11

b. <u>Les mesures nouvelles du droit des sols en zones UBa et UBb</u>
Les mesures contenues dans la modification du règlement concernent :

● **La mise en place d'un cercle de pleine terre**
Cette disposition vise à améliorer la qualité et le confort des nouvelles constructions en y intégrant un espace libre, orientant de ce fait le volume et la forme du bâti et réduisant l'imperméabilisation des sols. Ce cercle est d'un diamètre au moins égal à 6 mètres en zone UBa et de 8 mètres en zone UBb. L'espace ainsi créé peut être planté mais le stationnement ou l'accès, dès lors qu'ils sont aménagés en espaces artificialisés, sont exclus de la surface imposée.

● **La mise en place d'un coefficient d'emprise au sol échelonné**
La règle d'emprise au sol de 40 % maximum, actuellement appliquée en zone UB, autorise une production de logements excessive sur des terrains de grande taille.
Ainsi, pour les zones UBa constituées de lotissements, ce pourcentage sera maintenu en raison de la surface des parcelles régulières et parfaitement adaptées à la règle.
En revanche, il est prescrit de mettre en place un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) pour les zones UBb afin de maîtriser le droit à bâtir. Cette règle s'applique à l'ensemble de l'opération envisagée et non à chacun des lots.
Les formules donnant la surface constructible en fonction de l'aire d'un terrain, prise par tranches successives, sont spécifiées dans le règlement.
La première tranche concerne les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500 m² pour lesquelles le CES est égal à 15 % de la surface ; les tranches suivantes intègrent le socle obtenu précédemment (75 m² pour 500 m², pour le calcul de la seconde tranche comprise entre 500 et 1000 m²), auquel s'ajoute un complément d'emprise au sol déduit par l'application d'un coefficient décroissant selon la tranche de surface considérée. On aboutit à un lissage de courbe pour laquelle toutes surfaces supérieures à 2000 m² présentent un CES borné à 5 %.

● **Modification des règles d'accès et de voirie**
Cette action s'inscrit dans une politique de renforcement de la sécurité, concomitamment à la densification liée à la division parcellaire pouvant générer des terrains disposés « en drapeau ». Les mesures prescrites visent à définir comme constructible un terrain ayant un accès direct sur une voie publique ou privée ou bien disposant d'une servitude de passage sur fonds voisin.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Pour ce faire, en ce qui concerne les zones UB, la largeur des accès est établie en fonction du nombre et du type de logement et la longueur en est limitée. Pour la voirie, les largeurs minimales sont établies suivant que la voie est à sens unique ou à double sens.

● Le stationnement des véhicules en zones UB et 1AU

L'augmentation de la population, l'importance des déplacements réalisés en voiture et le nombre de véhicules détenus par famille imposent un ajustement de la règle de stationnement. De fait, on constate de plus en plus de pratiques de stationnement gênant sur la voirie. Ainsi, la nouvelle mesure impose un minimum de deux emplacements de stationnement par logement en supprimant la distinction entre logements individuels et logements collectifs inscrite dans le PLU en vigueur. En complément, des places pour visiteurs sont également exigées.

● Assurer la réalisation de logements sociaux

La commune après avoir affiché un retard en production de logements sociaux a réussi au cours de la dernière décennie à pratiquement juguler son déficit ; toutefois, elle doit veiller à adapter les modalités d'application des obligations en matière de logements sociaux afin d'éviter une augmentation non maîtrisée du parc de logements libres dans les années à venir.

L'objectif est d'imposer la réalisation de logements sociaux à toutes opérations comptant au moins deux logements (ou deux lots) dans les zones UA et UB, représentant une surface de plancher de 250 m². Les seuils fixés sont les suivants : un logement locatif pour les opérations comportant 2 ou 3 logements et la réalisation de 25 % de logements sociaux pour toutes opérations d'un nombre supérieur. Un nouveau document intitulé « secteur de mixité sociale » est ajouté aux pièces graphiques du règlement.

● Point particulier regardant l'application des règles du PLU

Conformément au Code de l'urbanisme (Art. L.151-21), la modification du PLU précise que les règles s'appliquent désormais à chaque terrain ou lot par lot, à l'exception des règles d'emprise au sol pour la zone UB devant s'appliquer au projet.

2.3.2 Mesure spécifique en faveur de l'environnement

La mesure envisagée porte sur la protection du patrimoine paysagé et boisé.

Le PLU en vigueur institue déjà une protection de boisements, haies et alignements d'arbres par leur classement en Espaces Boisés Classés (EBC). Mais le phénomène de densification de l'habitat attendu dans les prochaines années impose de renforcer cette protection sans nécessairement faire appel à cet outil qui se révèle peu approprié sur des zones bâties.

La modification de PLU vise en conséquence à instaurer une prescription graphique « haies et alignements d'arbres à protéger » pour les éléments repérés du patrimoine paysagé de la commune.

Cette disposition s'accompagne de prescriptions données dans la pièce écrite du règlement, applicables aux emprises concernées et à leurs abords[2], à savoir, consécutivement :

- à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de profondeur suivant le linéaire végétal repéré, seules les occupations du sol ne portant pas atteinte à son espace sont autorisées ;
- à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur suivant le linéaire végétal repéré, les nouvelles constructions sont interdites.

La disposition est complétée par des modalités portant sur l'entretien et la conservation des éléments végétaux protégés.

2.3.3 Mesure spécifique pour l'encadrement du commerce de proximité

Le centre bourg de TRESSES concentre des commerces de proximité de petit format, conformément à son statut de « centralité périphérique principale en termes d'équipement commercial », identifié dans le SCoT de l'aire métropolitaine de BORDEAUX. Face au déploiement d'une offre concurrente dans sa périphérie, la commune souhaite mettre en place des dispositions pour encadrer et promouvoir l'activité commerciale en s'appuyant sur l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

[2] *Il s'agit de modifications portant sur les articles 1.2 et 1.3 de chacune des zones du règlement.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

La mesure introduite porte sur la restriction de l'implantation de commerces hors de la zone UA : en particulier, dans les zones d'activités périphériques déjà pourvues de commerces, les possibilités d'installations devront être justifiées par les besoins des usagers de la zone[3]. La mesure ainsi énoncée se traduit par une interdiction d'activités commerciales dans les zones UB, 1AU, et 1AUy. En complément, la modification introduit dans la pièce graphique du règlement un *« périmètre de diversité commerciale »* au sein de la zone UA favorisant l'implantation de commerces de détail.

2.3.4 Prescriptions portant sur la mise à jour des pièces règlementaires

La loi ALUR a fait évoluer les dispositions réglementaires applicables au PLU ; en particulier, la suppression de zones d'habitat isolé dans les zones agricoles et naturelles[4], la suppression du critère de surface minimale des terrains et du Coefficient d'Occupation des Sols (COS).
De ce fait, les articles 5 et 14 spécifiant les COS sont supprimés ainsi que les secteurs Ah des zones agricoles : on conserve toutefois la possibilité d'aménagement et d'extension limitée des habitations isolées et la création d'annexes au sein des zones A et N. Cette disposition s'accompagne de règles complémentaires portant sur la hauteur et sur les limites séparatives admises pour les bâtis autorisés.
Cette mise à jour des pièces réglementaires intègre le changement de codification des articles du Code de l'urbanisme faisant suite à la parution du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU.

2.4 Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La lecture approfondie du dossier montre, d'une part, que les nouvelles règles visant à encadrer l'évolution des constructions sont plus restrictives que les dispositions prises antérieurement et que, d'autre part, les mesures prises pour la protection du patrimoine paysagé et boisé de la commune ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine.
Par ailleurs, l'ensemble des modifications respecte les dispositions édictées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et n'apporte aucun changement aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier se compose de deux parties :

- Les pièces propres à la modification
  1. l'arrêté de mise à l'enquête publique ;
  2. la note de présentation ;
  3. les pages modifiées du rapport de présentation ;
  4. les pages modifiées de la pièce écrite du règlement ;
  5. la pièce graphique du règlement modifié accompagné de la pièce avant modification ;
  6. la pièce graphique du règlement du secteur de mixité sociale.
- Les pièces administratives :
  7. la délibération du conseil municipal du 29 mars 2021 ;
  8 les avis reçus dans le cadre de la procédure, au nombre de 9 :
     - de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
     - de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
     - de la Direction départementale des Territoires et de la Mer / Service aménagement urbain ;
     - de la Direction départementale des Territoires et de la Mer / Mission observation et stratégies territoriales ;
     - du Syndicat mixte du Ruisseau du Guâ ;
     - de la commune de BOULIAC ;

[3] *Cette mesure touche principalement la zone UY en bordure de la RD 936.*
[4] *Hormis les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) devant faire l'objet d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

- du Syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau) ;
- de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) ;
- de la Commission départementale de la propriété forestière.

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E22000035/33 du 4 avril 2022, le président du Tribunal administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur Francis CLERGUEROU en qualité de commissaire enquêteur.

3.2 Composition et étude du dossier soumis à l'enquête public

3.2.1 Composition du dossier

Le dossier relatif à la modification n°1 présenté à l'enquête publique a été élaboré par le Bureau d'études ID-de-Ville ; il était consultable dans les locaux de la mairie de TRESSES ainsi que sur le site numérique de la commune. Le dossier présenté est complet et se compose des pièces ci-après énumérées, à savoir :

► La notice de présentation, document de 31 pages, expose l'objet de la procédure de modification et présente les 5 points nouvellement introduits ;

► Un additif au rapport de présentation en vigueur, document de 30 pages qui ne contient que les pages modifiées, comportant les photos et schémas à l'appui des justifications des 5 points de modifications retenus ;

► Un additif au règlement d'urbanisme en vigueur, document de 55 pages, présente les pages modifiées concernant le territoire découpé :
- **en zones urbaines : (UA, UBa, UBb, UE, UY) ;**
- **en zones à urbaniser : (1AU, 1AUy, 2AUy) ;**
- **en zones agricoles : (A) ;**
- **en zones naturelles : (N).**

La modification principale porte sur le découpage de la zone UB en zones UBa et UBb.

► Le règlement est complété par la pièce graphique couvrant la totalité du territoire, ainsi que le plan de servitudes de diversité sociale constituant un nouveau document ;

► Les pièces administratives relatives à la délibération rendue par la commune sur le projet de modification de son PLU ainsi que les avis des personnes publiques associées.

3.2.2 Réunions préparatoires

La préparation de l'enquête a nécessité deux réunions à la mairie de TRESSES :

- le mardi 12 avril 2022 : une réunion administrative avec le Directeur général des services pour définir les modalités d'organisation de l'enquête ;

- le mercredi 27 avril 2022 : une réunion technique pour la revue du dossier en présence de Monsieur le Maire de TRESSES, du Premier adjoint en charge de l'urbanisme, du Directeur général des services et du Bureau d'études ID-de-Ville.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.3 Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

3.4.1 Publicité

Conformément à l'arrêté communal n°45/2022 du 12 avril 2022, les extraits de presse rapportant la publicité dans deux journaux régionaux (Sud-Ouest et Les Echos judiciaires girondins) figurent en annexe n° 2.
Le dossier complet de l'enquête publique ainsi que l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été mis en ligne sur le site de la commune : *www.tresses.org*

3.4.2 Affichage

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au format réglementaire a été affiché sur les panneaux municipaux prévus à cet effet et en plusieurs endroits de la commune. Le certificat d'affichage est donné en annexe 5.

3.3.3 Supports offerts au public pour le dépôt d'observations

Support numérique : une adresse mail dédiée a été ouverte sur le site de la commune, conformément à l'arrêté de référence : *mairie@tresses.org*
Registre papier : un registre unique pour les besoins de l'enquête publique a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
Adresse postale : l'adresse postale de la mairie de TRESSES a été rappelée dans l'arrêté pour toutes les correspondances destinées au commissaire enquêteur.

3.4 Déroulement de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a pris connaissance du local réservé aux permanences et il s'est assuré des conditions matérielles pour l'accueil du public.

Permanences		Dates et horaires
Permanence n°1	:	Lundi 2 mai 2022 de 14h30 à 17h30
Permanence n°2	:	Vendredi 13 mai de 14h30 à 17h30
Permanence n°3	:	Mardi 24 mai de 14h30 à 17h30
Permanence n°4	:	Mercredi 1er juin de 14h30 à 17h30

A l'issue de l'enquête, le mercredi 1er juin, le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête publique et récupéré l'ensemble du dossier pour la rédaction du procès-verbal de synthèse.

IV. Synthèse des avis des services consultés

4.1 Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM 33)

4.1.1 Avis du service aménagement urbain

Le service fait part des observations suivantes :

- l'évaluation de la capacité d'accueil restante, évaluée à 1500 logements supplémentaires aurai mérité un développement dans la notice d'explication ;
- il précise que la présente modification n'est qu'une étape transitoire dans la gestion du PLU de la commune : la future révision du document devra démontrer la corrélation entre la pratique de division parcellaire et la production de logements sociaux ; elle devra également prendre en compte la nouvelle loi « Climat et résilience » fixant l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 ;
- enfin, il rappelle l'obligation de déposer le document d'urbanisme sur le site national pour l'accès dématérialisé aux documents d'urbanisme (GPU).

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

4.1.2 Avis de la Mission observation et stratégies territoriales

La Mission rappelle l'existence d'un géoportail depuis 2016 (GPU) et donne toutes les indications pour la publication obligatoire des documents d'urbanisme crées ou modifiés sur le site national.

4.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

● Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)
La Mission informe que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

● Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
La Commission a donné un avis favorable à l'unanimité.

● Avis de la Commission départementale de la propriété forestière
La Commission n'émet aucune observation particulière mais rappelle l'obligation de défrichement des parcelles boisées en zones urbaines.

4.3 Synthèse des avis et observations d'autres organismes

● **Le syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine bordelaise (Sysdau)**
Le Syndicat confirme que le projet s'inscrit bien dans les orientations du SCoT.
Il propose quelques mesures complémentaires de protection du patrimoine paysager et boisé :
- concernant les effets du risque inondation, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, l'identification d'un complément de haies et d'alignement d'arbres portant sur des parcelles spécifiques pouvant diminuer l'érosion et les ruissellements ;
- concernant la protection des ripisylves, la mise en place de protections type « Espaces Boisés Classés » des deux côtés d'un cours d'eau, conformément au plan « paysage » réalisé par le Syndicat en 2020.

● **Le Syndicat mixte du bassin versant du Ruisseau du Guâ**
Le syndicat émet les observations suivantes :
- concernant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le Syndicat présente les prescriptions qui s'imposent en vue d'une harmonisation à l'échelle du bassin versant ;
- concernant les nouvelles mesures du patrimoine paysager et boisé, il demande à ce que les ripisylves des cours d'eau soient ajoutés aux alignements d'arbres à protéger ainsi que la création d'une bande inconstructible d'une largeur de 30 mètres minimum de part et d'autre du lit mineur du « Desclaux » et de 10 mètres sur les autres ruisseaux (Cf. SCoT) ;
- concernant les zones humides potentielles, le Syndicat précise qu'un relevé du territoire ayant été réalisé dans son plan pluriannuel de gestion, il souhaite qu'une étude préalable pouvant confirmer le caractère humide de la parcelle soit imposée aux pétitionnaires afin de mettre en place une séquence ERC avant réalisation de leurs projets.

● **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat**
La Chambre souligne l'originalité du dispositif prévu pour encadrer le commerce de proximité. Elle relève néanmoins la limitation de surface d'installation à 200 m² pour toute activité commerciale qui devrait cependant pouvoir s'appliquer aux activités artisanales de production. Elle relève par ailleurs que les activités de services sont exclues des zones UA, UB et UY alors même que, n'étant pas classées comme commerces, elles pourraient s'intégrer dans le périmètre de diversité commerciale.

● **La Commune de BOULIAC**
La commune fait connaître qu'elle n'a aucune observation à formuler.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

V. Observations reçues et procès-verbal de synthèse

5.1 Typologie des observations reçues

Les requêtes prises en compte ont porté sur les thèmes suivants :
- inscription de végétaux dans la catégorie « Alignement d'arbres à protéger » ;
- élargissement du périmètre de diversité commerciale ;
- modification des mesures concernant le nombre de stationnements prévus par logement ;
- autres questions liées à des parcelles individuelles.

5.2 Statistiques sur le nombre et la nature des observations recueillies

▪ Nombre total de visiteurs	**19**
▪ Nombre total de dépositions écrites	**13**
▪ Nombre de lettres et de dossiers déposés dans le registre et sur le site Internet	**11**
▪ Nombre de courriers postaux	**2**
dont, en termes de nombre de requêtes :	
▪ Nombre de dossiers portant sur le projet de modification et de révision allégée	**6**
▪ Nombre de dossiers portant sur des demandes de requalification (hors enquête)	**7**
▪ Nombre de visiteurs venu connaître l'incidence du projet sur leurs parcelles	**6**

5.3 Procès-verbal de synthèse

⇨ Note pour la lecture des réponses du porteur de projet
En complément des réponses qui suivent, le lecteur est invité à prendre connaissance des arguments fournis par le porteur de projet dans son mémoire en réponse donné en annexe 3 du présent rapport.

5.3.1 Questions posées par les propriétaires de parcelles (Q1 à Q6)

N° au PV	Nom - localisation	Résumé des questions ou des observations
Q1	Mme HAVAS-MALTOR Domaine de Cantoiseau Observation n°1 du registre	**Concerne : Alignement d'arbres à protéger** (Cf. mail en annexe) Au sud-est du domaine, il est prévu des constructions par Gironde Habitat. Or la zone est arborée et crée une séparation naturelle avec les maisons voisines. *Requête : classement de cette végétation en « alignements d'arbres à protéger ».* **Réponse du porteur de projet** L'opportunité du classement pourra être examinée lors de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme. **Appréciation du commissaire enquêteur** Bonne note est prise.
Q2	Mr BENIDIR Parcelle AA133 en zone A Observation n°3 du registre	**Concerne : Zone Ah** Souhaite faire acquisition de la parcelle bâtie située en zone Ah avec projet de réhabilitation du bâti actuel anciennement à usage commercial, pour usage d'habitation ; n'est porteur d'aucun projet lié à une activité agricole. *Requête : confirmation de ses droits à extension et à bâtir une annexe, dans le PLU modifié.* **Réponse du porteur de projet** La zone A n'autorise que les constructions destinées aux exploitations agricoles…Le changement de destination des constructions n'est pas autorisé.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

		Appréciation du commissaire enquêteur Dans la réponse à la question posée, le porteur de projet confirme l'impossibilité d'acquisition du bâti existant pour une habitation non liée à une activité agricole. Cependant, il mentionne à la suite de ce positionnement toutes les caractéristiques concernant les extensions et constructions accessoires, reprenant ainsi les termes explicites du règlement, ce qui introduit une certaine confusion par rapport à la question du requérant qui se demande s'il est opportun de faire aujourd'hui l'acquisition de la parcelle en cause. Lors de l'entretien, le commissaire enquêteur a fourni une réponse interprétative proche de l'avis technique donné par le bureau d'étude ; il semblerait cependant que la consultation de l'urbanisme, préconisée, ait donné une réponse laissant supposer que le projet d'habitation pouvait être possible. Il convient donc de clarifier ce point auprès du requérant. En revanche, s'il est prévu que la notion de changement de destination d'un bien fasse l'objet d'un recensement à l'occasion de la prochaine révision, il n'est pas inconcevable de chercher l'outil juridique permettant de gérer dès-à-présent les demandes portant (exclusivement) sur les bâtis existants et antérieurement classés en zone Ah.
Q3	Mme AMAT Parcelle AD 205 (Chemin du Fabre) Observation n°4 du registre	**Concerne : Emplacement réservé** Souhaite vendre sa parcelle de 6700 m² qui fait partie pour moitié de l'emplacement réservé n°12 ; cependant la partie ouest du terrain appartient à un autre propriétaire refusant de vendre. *Requête : la vente de la parcelle est-elle envisageable dès-à-présent, nonobstant le refus exprimé portant sur la parcelle voisine (partie ouest).* **Réponse du porteur de projet** La demande de mise en vente ne concerne pas directement la procédure en cours mais sera étudiée par ailleurs par la Commune. **Appréciation du commissaire enquêteur** La modification du PLU sous-tend la politique du logement social : une pièce graphique pour délimiter le secteur de mixité sociale (et affectant, tout particulièrement, les zones réservées) a été produite, ce qui légitime la question posée. Le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse donnée.
Q4 a	Mme Balguerie Mr Lebars Observation n°9 du registre	**Concerne les documents portant sur la révision allégée du PLU** (Cf. lettre annexée) La zone EBC corrigée de son erreur de représentation cartographique ne prend pas en compte tout le secteur boisé situé en dessous (au sud). *Requête : dans une optique de préservation des arbres du secteur, actuellement non protégés, demande leur intégration en EBC.* **Réponse du porteur de projet** L'objet de la procédure était limité à la rectification d'une erreur matérielle ; la prise en compte de la suggestion pourra toutefois être étudiée lors de la révision générale du PLU **Appréciation du commissaire enquêteur** Le porteur de projet répond clairement à la question posée.
Q4 b	Id.	**Concerne les documents portant sur la modification du PLU** (Cf. lettre annexée) Le périmètre de diversité commerciale ne concerne que la zone commerciale du centre bourg. Cette mesure est jugée trop restrictive au regard de l'étendue du territoire et de la prospective démographique. *Requête : suppression de toutes les interdictions frappant les commerces de détail et de proximité dans les différentes zones du PLU.* **Réponse du porteur de projet** Le porteur de projet réitère rigoureusement les critères donnés dans la note de présentation et qui ont prévalu pour déterminer le périmètre dévolu à la diversité commerciale. **Appréciation du commissaire enquêteur** La réponse donnée, qui relève de la politique locale en matière de développement de l'activité commerciale, est clairement exprimée. Toutefois, l'étude prospective entre le besoin, les aspirations des administrés et l'augmentation démographique ne semble pas prise en compte. Ainsi, une conséquence prévisible, déjà observée pour de nombreuses personnes travaillant à l'extérieur de la commune, serait de faire leurs emplettes sur le trajet travail-domicile.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Q4 c	Id.	**Concerne les documents portant sur la modification du PLU** (Cf. lettre annexée) D'autres secteurs présentant des alignements d'arbres à protéger ne sont pas pris en compte. *Requête : intégrer dans cette catégorie les alignements le long du moulin de Videau (sud), le long du chemin rural entre Palot et Lisennes et le long de la propriété Cantoiseau.* **Réponse du porteur de projet** L'opportunité du classement pourra être examinée lors de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme. **Appréciation du commissaire enquêteur** Bonne note est prise.
Q5	Mme RICADAT AQUITANIS Observation n°12 du registre	**Concerne les normes imposées pour les places de stationnement** (Cf. lettre annexée) Les nouvelles normes de stationnement remettent en cause la faisabilité de l'opération d'aménagement portée par AQUITANIS : elles impliquent une réduction de la production de logements sociaux en raison de l'augmentation de la surface dédiée au stationnement et portent atteinte à la qualité paysagère et environnementale, tout en ne répondant pas à la limitation de l'imperméabilisation des sols. *Requête : supprimer la règle modifiant le nombre de stationnements prévus par logement et maintenir la règle actuellement en vigueur.* **Réponse du porteur de projet** Le porteur de projet rappelle que la distinction entre logement individuel et logement collectif est illégale et que les conflits d'usage liés au stationnement ont motivé la modification des droits en la matière. Il souligne que l'application d'une norme ne restreint pas les modalités de réalisation sous l'angle de la qualité de traitement des surfaces concernées. **Appréciation du commissaire enquêteur** Le commissaire enquêteur partage le point de vue donné, tout particulièrement en ce qui concerne le traitement paysager et environnemental. Cependant, il conviendrait d'inviter le promoteur à préciser en quoi les nouvelles mesures pourraient modifier de manière substantielle les plans qu'il avait prévus.
Q6 a	Mme BERRERI Observation n°13 du registre	**Concerne les alignements d'arbres à protéger** La requérante signale de nombreux arbres méritant protection dans la section cadastrale AL du Chemin de Jolibois. *Suggestion : à l'appui de la fourniture d'un plan cadastral et de photographies des arbres qui seraient à protéger (donnés en annexe), leur attribuer la classification « alignement d'arbres à protéger ».* **Réponse du porteur de projet** L'opportunité du classement pourra être examinée lors de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme **Appréciation du commissaire enquêteur** Bonne note est prise.
Q6 b	Id.	**Concerne une demande de clarification portant sur :** - les piscines et les annexes en zone UBb, à savoir si sont-elles incluses dans le calcul de l'emprise au sol ; - la notion de CES s'appréciant *« à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot ».* **Réponse du porteur de projet** Les piscines et annexes sont incluses dans le calcul d'emprise au sol. Pour l'emprise au sol, le calcul s'applique à l'ensemble du terrain d'assiette et non à la parcelle. **Appréciation du commissaire enquêteur** Le porteur de projet répond précisément aux demandes de clarification.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

5.3.2 Questions posées par le commissaire enquêteur (CE1 à CE4)

N°	Questions posées
CE 1	**Thème abordé : Analyse de la consommation d'espace** **Constat** Le PADD en vigueur, en p.10, envisage une population stabilisée autour du seuil de 5500 habitants en 2025, soit un gain de 100 personnes par an, ce qui représente environ 38 logements annuels. La notice de présentation du PLU en vigueur, en p. 169, précise : *« Pour établir le scénario de croissance de population, il a donc été décidé de s'appuyer sur le PLH de la Communauté de communes et de poursuivre le rythme retenu au-delà de 2016 jusqu'à l'horizon 2025 ».* Sur cette base, la population de TRESSES atteint environ 5000 habitants en fin d'année 2021 (estimation par extrapolation des données INSEE 2018). Le seuil fixé pourrait donc être atteint en 2026. Or, la notice de présentation élaborée dans le cadre de la modification du PLU fait état d'une production de 17 logements par an en moyenne sur la période de 2015-2020, issus de divisions parcellaires. Mais, cette situation est jugée trop rapide en raison d'une accentuation de la pression foncière ces dernières années. **Déduction possible** Si la donnée démographique actuelle correspond bien à celle issue de l'étude prospective du PLH (impliquant la construction de 38 logements annuels), la justification donnée dans le cadre de la modification du PLU pour ce qui regarde la maîtrise de la densification représenterait une nette inflexion par rapport à l'objectif initial. **Question** Le projet de modification du PLU, précisément sur ce point, a-t-il fait l'objet d'une analyse actualisée de la consommation d'espace ? **Réponse du porteur de projet** Le projet n'a pas fait l'objet d'une analyse de la consommation d'espace en raison du fait que les spécifications du PADD ne sont pas modifiées. Sur cette base, il a été constaté que le nombre de divisions parcellaires était 2 fois plus élevé que les prévisions du PLU, ce qui a motivé l'intention de ralentir le rythme de production de ce gisement. **Appréciation du commissaire enquêteur** Les éléments de réponse portant sur l'évolution de la donnée démographique corrélativement à la production de logements s'apparentent à l'énoncé d'un lemme. Partant, la logique qui s'en suit apparaît claire.
CE 2	**Thème abordé : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** **Constat** Un CES est mis en place pour les nouveaux secteurs UBb en tissus diffus, dans l'objectif de mieux maîtriser le phénomène de densification. Contrairement à la note de présentation (p.12) qui stipule que *« le CES échelonné propose pour tous les terrains un socle commun de droit à bâtir quelle que soit leur taille »*, ce socle n'est effectif qu'au-delà de 500 m². (la valeur du premier socle est égale à 75 m² et s'applique aux parcelles de 500 m², sans supplément de surface). **Conséquence probable** Si la production de petits terrains inférieurs à 500 m² issus de divisions parcellaires en zone UBb est supposée être très faible, on relève toutefois que les surfaces comprises entre 300 et 400 m² ne sont pas improbables ; toutefois, elles ne donnent droit qu'à une emprise au sol maximale de 45 à 60 m². NB : A la marge de cette restriction, on peut relever, dans le rapport de présentation en vigueur (p.138), que le PLH de la Communauté de communes des « Coteaux Bordelais » définit une ligne directrice… : *« accroître l'offre de services et de logements pour les personnes âgées et handicapées »*, ce qui imposerait de ce fait des normes minimales d'espace. **Question** Quelle est la raison de cette réduction du CES pour les surfaces inférieures à 500 m² ? Un socle de 75 m² (comme annoncé) et <u>sans supplément</u> pour les surfaces comprises entre 300 et 500 m² ne peut-il pas être proposé ? **Réponse du porteur de projet** Le porteur de projet souligne l'intérêt de la mise en place d'un CES échelonné afin de ralentir le rythme de densification des terrains déjà bâtis, évitant de ce fait des redécoupages successifs de terrains, compte tenu de la taille médiane des parcelles en zone UBb, de 2000 m². Il précise par ailleurs que l'aménagement de pièces habitables en R+1 ou combles demeure possible. **Appréciation du commissaire enquêteur** L'argumentation donnée est cohérente et répond à la question posée.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

CE 3	**Thème abordé : Analyse morphologique des parcelles en zone UB** **Constat** Corrélativement à la question précédente, on trouve des parcelles limitrophes des zones UBa et UBb donnant pour les unes un droit d'emprise au sol de 40 % et, pour les autres, une surface déduite de l'application d'un CES moins favorable. **Conséquence probable** On introduit un fort décalage dans le droit à construire d'une parcelle UBa mitoyenne d'une parcelle UBb. **Question** Au-delà de la définition des zones UBa et UBb, donnée dans le rapport de présentation, quels sont les critères qui ont permis d'identifier et de délimiter les zones « aménagées » de celles dites « diffuses » ? L'application de ces critères s'avère-elle pertinente dans les secteurs UBa et UBb contigus, initialement en zonage UB et d'un seul tenant ? **Réponse du porteur de projet** En réponse, le porteur de projet précise les critères qui ont permis de déterminer les zones UBa et UBb. Une correction de changement d'appartenance à une zone donnée a toutefois été réalisée pour éviter un découpage « en dentelle ». Une règle dérogatoire est également prévue pour permettre l'adaptation de bâtis existants, lorsque les droits à bâtir sont presque entièrement consommés. **Appréciation du commissaire enquêteur** Le porteur de projet a bien répondu à la question en précisant la portée générale de la règle qui a prévalu pour cette modification.
CE 4	**Thème abordé : Cercle de pleine terre** **Constat** Suivant la localisation en secteurs UBa et UBb, il est exigé un cercle de pleine terre d'un seul tenant et de diamètres respectifs au moins égaux à 8 et 6 mètres, soit des surfaces respectives d'environ de 50 et 28 m². **Déduction** Une proposition d'aire de pleine terre (par exemple rectangulaire respectivement de 5x10 ou 4x7 m²) ne serait donc pas conforme à la règle énoncée. **Question** Le choix d'un pourcentage (éventuellement échelonné) ne serait-il pas plus pertinent ? **Réponse du porteur de projet** Le porteur de projet vise simplement, par cette règle, à obtenir *« un véritable jardin d'un seul tenant »*. La règle d'un pourcentage de surface dédié à *« la pleine terre »* ne permettrait pas de garantir la forme et la qualité de l'espace laissé libre. **Appréciation du commissaire enquêteur** L'argument présenté est intelligible.

Le commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

B. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I. Evaluation du dossier d'enquête publique

1.1 Appréciation générale portée sur le projet de modification n°1 du PLU

La composition du dossier d'enquête publique est conforme à la réglementation.
Chaque pièce du dossier s'appuie sur les références exigées en matière de modification de PLU.

1.1.1 Méthode d'évaluation

L'évaluation vise prioritairement l'atteinte d'un niveau de compréhension suffisant pour le public : elle n'est en rien une tentative d'évaluation d'une politique publique ni une quelconque expertise scientifique dont l'auteur n'aurait pas la qualification. L'évaluation est conduite au travers de 6 critères permettant de donner un avis suffisamment étayé :

Lisibilité	*Critère permettant d'évaluer si le document stipule des règles et mesures correctement décrites, documentées et référencées pour un public non expert mais ayant toutefois lu l'ensemble du dossier mis à sa disposition.*
Sincérité	*Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure exigée est donnée selon une description complète n'omettant pas de spécifier les servitudes connexes qu'elle pourrait entraîner ou les conséquences préjudiciables pour les administrés.*
Faisabilité	*Critère permettant d'apprécier si la commune est en mesure de déployer les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa déclarative et si les règles et mesures peuvent être facilement mises en œuvre par les particuliers.*
Efficacité	*Critère permettant de comprendre si l'application de la règle ou de la mesure est capable d'atteindre l'objectif fixé avec les moyens envisagés et, tout particulièrement pour les risques naturels ou bien pour le respect des servitudes décrites dans le règlement, d'éviter, de contenir ou de mettre fin à l'événement redouté.*
Pertinence	*Critère permettant de vérifier si la règle ou la mesure est adaptée au contexte communal.*
Suffisance	*Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure énoncée couvre la totalité de l'objectif fixé dans la déclarative ou du phénomène redouté.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Pour une raison de simplification de l'évaluation, les 11 mesures données dans la notice de présentation, sont agrégées en 4 **« déclaratives »**[5] portant sur des thèmes distincts :

Intitulé de la déclarative	Nommage	Références à la notice de présentation
1. **Maîtrise de l'urbanisme Occupation des sols**	**URBANISME**	- Création de zones UBa et UBb - Suppression des secteurs Ah - Coefficient d'emprise au sol - Cercle de pleine terre - Accès à la voirie - Stationnement des véhicules
2. **Réalisation de logements sociaux**	**SOCIAL**	- Règle du seuil d'application pour la réalisation de logements sociaux
3. **Protection du patrimoine paysager et boisé**	**NATURE**	- Règle de mise en œuvre de nouvelles mesures de protection
4. **Encadrement du commerce de proximité**	**COMMERCE**	- Règle pour l'installation de nouveaux commerces de proximité

Note : La modification du PLU introduit deux autres mesures à caractère normatif, portant sur la mise à jour de la codification des articles du Code de l'environnement et sur la suppression des dispositions rendues caduques par la loi ALUR (e.g . les coefficients d'occupation des sols). Ces mesures ont été strictement appliquées dans la modification du PLU et n'appellent pas d'évaluation particulière.

Les 4 déclaratives retenues sont évaluées au travers des 6 critères précédemment énoncés.

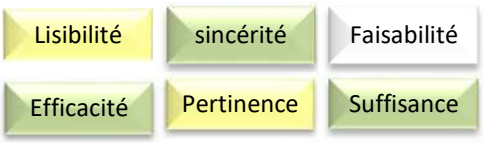
1.1.2 Résultats

Les évaluations sont représentées par un jeu de couleurs dont la graduation adoptée donne une notation de très satisfaisant à très insuffisant :

Non observé

■ **Déclarative n°1 : Maîtrise de l'urbanisme / occupation des sols**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **globalement satisfaite** : On relève que la maîtrise de l'urbanisme est constamment réaffirmée dans le projet de modification du PLU et dans les règles qui en découlent.



[5] *Le terme « déclarative » est une expression abrégée du concept de « phrase déclarative » par laquelle un auteur déclare une opinion, un fait ou une information de manière formelle, positive ou explicite. Dans le domaine de la certification de systèmes ou de procédures, le terme anglo-saxon « claim » ou « revendication » est plus fréquemment utilisé.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Critère de « lisibilité »

La rédaction de la notice de présentation et des parties modifiées du dossier d'enquête demeure perfectible. En particulier pour le règlement écrit, il est proposé de consolider la structure même de ses articles en ce qui concerne, d'une part, leur uniformité dès lors qu'ils se réfèrent aux mêmes thèmes déclinés suivant les divers zonages et, d'autre part, d'adopter une hiérarchie stable pour les éléments d'un article donnés en mode énumératif[6].

Critère de « pertinence »

Un point de situation sur l'état réactualisé de la démographie et de la consommation d'espace atteint à ce jour (à savoir le nombre de constructions réalisées par rapport aux objectifs fixés dans le PLU en vigueur) aurait utilement permis de consolider le critère « pertinence » ; en effet, le seuil précédent de constructibilité - bien que ne représentant pas un droit absolu à construire - apparait conforme à la prévision au cours de la dernière décennie. On perçoit alors un changement de politique en matière du droit des sols, représentant une très nette inflexion, qui aurait mérité d'être mieux expliqué en référence au PADD en vigueur[7].

Cette (possible) interrogation du lecteur est par ailleurs renforcée par la donnée d'un potentiel théorique maximum de 1500 nouveaux logements qui pourrait laisser supposer que la marge d'action est encore suffisante avant de devoir prendre de nouvelles mesures pour la maîtrise de l'urbanisme[8].

Sans que cette observation puisse toutefois altérer le critère de « sincérité » appliqué au projet, de légères améliorations concernant l'écriture du document - donc portant sur le critère de « lisibilité » - peuvent dissiper l'impression d'ambiguïté sur ce point.

Il convient cependant de prendre en compte que l'application de ces nouvelles mesures plus restrictives sur le droit d'occupation des sols, quoique pouvant être parfaitement justifiées, peuvent être perçues diversement par les administrés porteurs d'un projet de construction.

■ **Déclarative n°2 : Réalisation de logements sociaux**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **entièrement satisfaite :** comparativement aux données nationales, la situation de la commune est bonne ; il convient de veiller à maintenir un niveau de réalisation supérieur à 25 %.

La note de présentation souligne l'existence « *d'un retard* » dans la réalisation de logements sociaux alors même que le taux de construction exigé est quasiment atteint ; l'effort à fournir pour « passer la barre » et pour s'y maintenir dépendra du nombre de constructions privées issues de parcellisations pouvant constituer un frein à l'atteinte de l'objectif (critère de « suffisance » et de « faisabilité »).

La fourniture d'une représentation graphique des secteurs de mixité sociale est un gage d'efficacité.

---

[6] *A titre d'exemples :*
- *concernant l'uniformité dans la rédaction, l'article UB13 donne une énumération en 1,2,3..mais pour l'article UE13, certains éléments donnés précédemment sont insérés dans un bloc « dispositions générales », lequel est suivi d'une énumération complémentaire. Cette présentation laisse supposer une certaine prévalence de certains éléments cités.*
- *concernant la hiérarchie des règles contenues dans un article, le cas des bandes de 10 et 5 mètres proches de haies est traité diversement soit au titre d'un alinéa d'énumération référencé d'une lettre (Cf. UA1 et UA2, UB1 et UB2,…), soit placé en tête d'article (Cf.UE2, UY2, 1AUy…).*

[7] *Cf. le rapport de présentation et le PADD du PLU 2012 (EREA Conseil et D. NOËL architecture – urbanisme) : dans le PADD, en page 10, on prévoit une population de 5500 habitants à l'horizon 2025, soit un gain de 100 habitants / an représentant la construction de 40 logements, ce qui est réaffirmé dans le rapport de présentation en page 169. Or, en fin 2021, la population peut être estimée à environ 5000 personnes, ce qui place bien cette donnée dans l'épure de la prévision. A ce rythme, il faudrait donc 5 années supplémentaires pour atteindre le seuil de population fixé.*

[8] *La DDTM, dans son courrier, relève d'ailleurs l'absence d'analyse de la capacité d'accueil diffuse restante.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

■ **Déclarative n°3 : Protection du patrimoine paysager et boisé**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **globalement satisfaite** : les mesures envisagées en faveur du milieu naturel sont conformes aux règlements en vigueur.

Critère « suffisance »
L'absence de prise en compte des ripisylves, au même titre que les haies et alignements d'arbres affecte le critère « suffisance »[9].

Critère « efficacité »
L'observation précédente est par ailleurs liée à la prise en compte du risque naturel « inondation » et explique son impact sur le critère « efficacité » et, dans une moindre mesure, celui de la « sincérité »[10].

Critère de « lisibilité »
La rédaction des règles concernant l'occupation des sols dans les bandes de 10 et 5 mètres de profondeur mesurées depuis les limites des emprises repérées dans le document graphique peut être améliorée pour une meilleure lisibilité[11].

■ **Déclarative n°4 : Encadrement du commerce de proximité**

Au vu de l'interprétation des pièces du dossier, tout particulièrement du règlement, la déclarative est considérée comme **relativement satisfaite** : bien que le souci de maîtriser la localisation des commerces de proximité soit clairement affirmé, le volet « commerce » manque un peu d'ambition.

Critère « pertinence »
La projection du développement démographique sur le territoire pour la décennie à venir doit intégrer les besoins de commerces de proximité indispensables et prévoir les déplacements nécessaires pour les atteindre. La logique qui prévaut pour interdire tout commerce en dehors du centre bourg n'est pas suffisamment démontrée au-delà, bien entendu, de la lutte contre la concurrence déloyale sur un territoire.
A titre d'exemple, on peut s'interroger sur la pertinence à autoriser un restaurant en zone UY (Cf. règlement, p.39) et à l'interdire en zone 1AUy (Cf. règlement, p. 59, sous l'étiquette « commerces »).

---

[9] *Le Sysdau et le Syndicat mixte Ruisseau du Guâ formulent cette observation dans leur courrier ; ce dernier y souligne l'intérêt de produire un relevé des zones humides potentielles à l'occasion de la prochaine révision du PLU.*
[10] *Lors de la prochaine révision du PLU, le commissaire enquêteur suggère de développer un paragraphe « risques naturels », tout particulièrement pour le risque « inondation » avec la représentation du zonage afférent (a minima rouge) sur les documents graphiques.*
[11] *Pour une meilleure lecture on préconise de citer en premier lieu la zone des 10 mètres sur laquelle aucune occupation des sols ne doit faire obstacle au linéaire de végétaux et de préciser ensuite la zone des 5 mètres excluant tout bâti. Par ailleurs, ces mesures doivent apparaître en fin d'article après l'énumération des constructions autorisées, objet même de l'article concerné.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Critère « suffisance »
L'absence de prise en compte de l'artisanat dans les zones UA, UB et UY est un choix qui interpelle le lecteur et qui contribue à juguler le développement de l'activité sur le territoire communal[12].

Critère « sincérité »
Les moyens que se donne la commune pour atteindre son objectif ne sont pas suffisamment explicités. Les résultats attendus par les administrés risquent d'être en-deçà des attentes, si ce n'est la bonne « conservation » du pré carré en centre bourg en ce qui concerne les commerces de proximité[13].

1.2 Récapitulatif et conclusion sur l'évaluation portée sur les déclaratives

Déclaratives	Lisibilité ou texte bien décrit	Sincérité ou règle complète	Faisabilité ou facilité de mise en œuvre	Efficacité ou atteinte objectif	Pertinence ou règle adaptée	Suffisance ou couverture complète	Agrégat
1. URBANISME							1
2. LOGEMENTS SOCIAUX							2
3. PATRIMOINE NATUREL							3
4. COMMERCE PROXIMITE							4
Evaluation du niveau atteint par les critères d'évaluation							

► **Les quatre déclaratives accusent un niveau de satisfaction de très satisfaisant à globalement satisfaisant** (dernière colonne intitulée « agrégat »).

1.3 Interprétation du niveau atteint par les critères d'évaluation (dernière ligne issue de la lecture par colonnes du tableau)

● **Lisibilité : des documents toutefois perfectibles**
En particulier, la fourniture dans la pièce écrite du règlement des seules pages modifiées affecte le critère de « lisibilité » ; un document approchant la version finale mettant en évidence les parties nouvelles (et non nécessairement celles supprimées) aurait donné au public le confort d'une lecture plus linéaire.

● **Sincérité** : **les règles apparaissent relativement complètes**.
Une interrogation concerne l'encadrement du commerce de proximité, à savoir si l'arrivée de nouveaux habitants ne pourrait justifier un assouplissement de la règle en dehors de la zone UA.

● **Faisabilité** : **le dispositif envisagé révèle un niveau très satisfaisant**.
Le maintien des terres agricoles, sous-tendu par la mesure prise pour la maîtrise de l'urbanisme, est corroboré par le choix du déclassement de parcelles antérieurement constructibles Ay, mais il faudra toutefois trouver des repreneurs pour la mise en valeur du patrimoine.

[12] *Cette question a été abordée dans le courrier de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.*
[13] *Dès lors que le bassin d'emploi pour les habitants de la commune se trouve dans l'agglomération proche de Bordeaux, cette réalité a pour implication que de nombreux achats quotidiens se font sur le trajet travail-domicile.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

● **Efficacité** : **le dispositif envisagé affiche un niveau globalement satisfaisant**
La commune est supposée pouvoir déployer les moyens nécessaires pour l'application des nouvelles règles édictées. Cependant, la mise en place d'une mesure unique ne portant que sur la protection des haies et alignements d'arbres ne rend pas suffisamment compte de l'importance et de la diversité du patrimoine naturel.

● **Pertinence** : **les mesures envisagées correspondent à une nécessité avérée**.
Les mesures nouvelles ont été élaborées pour répondre au besoin de la maîtrise de l'urbanisme mais elles prennent insuffisamment en compte l'expression des besoins de la population en matière de logement et de leurs caractéristiques. Une étude réactualisée du rapport de présentation du PLU en vigueur, portant sur la typologie de l'habitat, permettrait de vérifier la pertinence du dispositif adopté. Il convient de savoir si la collectivité souhaite « fixer » ses résidents dans le temps, en prévoyant pour ce faire les services qui s'imposent, ou bien si elle opte pour une forme de nomadisation, qui impliquerait tôt ou tard un départ de la commune afin de trouver un logement plus adapté au besoin des familles.

● **Suffisance** **: les règles émises induisent un niveau relativement satisfaisant.**
Toutefois, une réflexion doit être portée sur la prise en compte de l'artisanat sur le territoire, dans le cadre d'une orientation en faveur de l'économie locale et sur l'adoption d'une protection plus élargie du patrimoine naturel. Ce dernier point permettrait d'identifier les zones inconstructibles au regard de la sauvegarde de la biodiversité ainsi que de la protection des biens et des personnes pour le risque naturel « inondations » à proximité des cours d'eau.

Il ressort de l'évaluation ci-avant développée que l'appréciation portée sur le dossier d'enquête publique s'établit globalement à un niveau très satisfaisant.

1.2 Appréciation générale portée sur le mémoire en réponse

Le contenu du mémoire en réponse est globalement satisfaisant.

On relève toutefois l'invariance des réponses données aux demandes de prise en compte de végétaux dans la catégorie « haies et arbres à protéger », alors même qu'il s'agit de l'une des mesures principales ayant justifié la modification : ainsi, le porteur de projet déclare les demandes recevables dans le cadre de la future révision générale du PLU.

On note également le manque d'explicitation du dispositif retenu au profit de la maîtrise du commerce de proximité, en ce qui concerne la définition des moyens permettant d'atteindre l'objectif fixé.

Quant à l'interprétation stricte du droit à rénover et étendre un bâti existant, uniquement en lien avec une activité agricole, faisant suite à la disparition des zones Ah, est une posture qui ne laisse pas d'étonner : un recensement des bâtis - et tout particulièrement ceux classés antérieurement en zone Ah – pour « *changement de destination* » mériterait d'être conduit à l'occasion de la révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

II. Conclusions du commissaire enquêteur

2.1 Sur la justification de la modification n°1 du PLU : une modification rendue indispensable

Par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2021, la commune a décidé la prescription de la modification n°1 de son PLU, approuvé le 17 octobre 2012, en vue d'intégrer les lois Grenelle I et II ainsi que la loi ALUR.
Ainsi, tout en gardant la priorité de prise en compte de l'évolution des lois et règlements parus depuis cette date, la collectivité a défini de nouvelles mesures d'urbanisme lesquelles, si elles s'inscrivent globalement dans la continuité des orientations générales contenues dans le PADD en vigueur, apportent une inflexion notable au plan de l'accueil de nouveaux habitants pour la prochaine décennie.
La population a été invitée à une réunion publique le 16 décembre 2021 pour prendre connaissance du projet ; elle s'est peu mobilisée durant l'enquête publique. On peut en déduire que la mise en œuvre de la modification du PLU, tout en étant le résultat d'une délibération communale, répond aux aspirations de sa population afin que la commune de TRESSES conserve son caractère rural et un « bien-vivre », unanimement souhaité : pour y répondre, la maîtrise de l'urbanisation y est clairement affirmée, tout en préservant l'aspect vertueux au regard de l'écologie et du développement durable.

2.2 Sur la complétude et le contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par le bureau d'études ID-de-Ville : il contient les pièces exigées par la règlementation, à savoir :

- la note de présentation ;
- les pages modifiées du rapport de présentation et du règlement écrit ;
- les cartes graphiques avant et après la modification ;
- une nouvelle carte présentant les secteurs de mixité sociale.

L'évaluation précédente des pièces du dossier a démontré la nécessité d'apporter quelques corrections mineures dans les pièces écrites ; le règlement dans sa version graphique et la carte représentant les secteurs de mixité sociale possèdent une échelle adaptée et se révèlent aisément exploitables.
Par le truchement de l'évaluation du dossier, le commissaire enquêteur s'est enquis de vérifier l'adéquation du projet avec les 11 mesures édictées. Il invite le porteur de projet à vérifier la pertinence de procéder à quelques amendements concernant, en particulier, la prise en compte des ripisylves et de l'artisanat, afin de rendre le projet en meilleure harmonie avec les évolutions du droit des sols et de l'urbanisme. Par ailleurs, sans remettre en cause l'application d'un coefficient d'emprise au sol, il serait opportun de prendre en compte l'expérience acquise par les français lors du dernier confinement sanitaire, en rapprochant les notions d'habitat et de bien-vivre, tout particulièrement pour la zone UBb.

<u>Remarque importante concernant les travaux pour la future révision du PLU</u>.
Pour ce qui concerne la pièce graphique du règlement, il conviendra d'y intégrer la représentation des parcelles[14], le zonage des zones inondables connues de la collectivité – même en l'absence d'un PPRi -, les parcelles humides identifiées ainsi que les bâtis susceptibles de subir un changement de destination.

2.3 Sur le déroulement de l'enquête publique

L'information du public a été réalisée conformément aux textes législatifs et réglementaires, par affichage des avis d'enquête successifs et par la publication des annonces légales au cours des deux phases de l'enquête. Le dossier était consultable à la mairie et accessible par voie électronique.
La disponibilité et le concours du Directeur général des services a facilité le déroulement de l'enquête publique.

[14] *Ce point est important pour la localisation immédiate des parcelles, en particulier pour celles faisant l'objet d'une demande de requalification, à la fois pour le commissaire enquêteur lors de la rédaction du procès-verbal de synthèse et pour le service de l'urbanisme.*

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Le public s'est peu manifesté au cours des permanences : on peut interpréter cette faible participation à la fois à la complétude et qualité de l'information délivrée et au moindre intérêt porté par les administrés pour leurs parcelles, étant donné que la procédure ne modifiait pas les zonages en vigueur. Seuls les projets de division parcellaires en zone UBb, soumis à limitation d'emprise au sol, auraient pu inquiéter certains porteurs de projet.

2.4 Conclusion générale

L'étude du dossier d'enquête et de la réglementation s'appliquant au projet, les réunions préparatoires, la prise en compte des quelques observations et des questions posées par le commissaire enquêteur dans le mémoire en réponse ont permis d'élaborer un avis sur le projet de modification du PLU.

► **Ainsi, le commissaire enquêteur estime que** :

- le dossier présenté à l'enquête publique est globalement de qualité. Il comporte les documents réglementaires et les éléments d'étude prévus par les textes ; l'implication du Directeur général des services de la commune, avec le concours du bureau d'études ID-de-Ville, a été permanente et efficace pour apporter les réponses aux questions techniques posées et pour la prise en compte des points d'amélioration concernant la qualité des documents ;

- bien que l'information ait été complète et abondante, il n'est pas toujours aisé pour un administré d'évaluer les incidences des nouvelles mesures prévues sur ses propres parcelles : il conviendrait que le bureau d'urbanisme enregistre les observations inscrites sur le registre d'enquête, mais non prises en compte dans le procès-verbal de synthèse (car ne portant pas sur l'objet de l'enquête), et celles ayant été déclarées recevables dans le cadre d'une future révision générale du PLU.

IV. Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu des observations ci-avant exposées,
Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,
Je, soussigné Francis CLERGUEROU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de BORDEAUX, émets :

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de TRESSES

Fait à Bordeaux, le 15 juin 2022
Le commissaire enquêteur,
Francis CLERGUEROU

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Seconde partie
Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme

A. Rapport d'enquête publique

I. Présentation générale du projet de révision allégé n°1 du PLU

1.1 Contexte et justification du projet

La commune de TRESSES dispose d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2012.
Le projet de révision allégée n°1 du document a pour objet de corriger une erreur matérielle concernant des parcelles bâties au sein du lotissement « La clairière » : en effet, en représentation sur le document graphique, une partie des terrains apparaît comme étant un Espace Boisé Classé (EBC), alors que les surfaces en cause ne sont pas boisées.
L'inscription en « EBC », reportée par erreur sur la carte lors de l'approbation du PLU, concerne des habitations et leur voie et desserte incluses en zone UB et déjà existantes en 2012.
Or, la classification erronée de ces terrains représente une servitude excessive pour l'usage des jardins associés aux bâtis.
La révision allégée porte en conséquence sur la rectification de cette erreur : le zonage « EBC » résiduel et correctement cartographié se trouve ainsi réduit d'environ 7000 m² pour couvrir uniquement les terrains boisés existants au sud du lotissement de la Clairière.

1.2 Cadre juridique

Conformément aux articles L.153-34 et R. 153-12 du Code de l'urbanisme, la révision allégée du PLU s'inscrit dans un cadre légal ayant pour objet *« de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ».* Concrètement :

- la réglementation en la matière impose une concertation préalable, un examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'une enquête publique ;
- la procédure de révision a été prescrite à l'unanimité par délibération n°2021-49 du conseil municipal en date du 29 juin 2021 ;
- le projet de révision a été arrêté par délibération adoptée à l'unanimité par délibération n° 2022-07 du conseil municipal en date du 26 janvier 2022, après avoir fait l'objet de l'examen conjoint des PPA prescrit et présenté le bilan de la concertation publique ;
- l'enquête publique a été prescrite par arrêté n°45/2022 en date du 12 avril 2022 pour une durée 31 jours du 2 mai au 1er juin 2022, conjointement à celle de la modification n°1 du PLU objet de la première partie du présent rapport.

1.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique, élaboré par le Bureau d'études ID-de-Ville, comprend :
- une notice de présentation ;
- la pièce graphique du règlement modifiée ;
- les délibérations prises avec en annexe le bilan de la concertation ;
- les avis reçus dans le cadre de la procédure.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.4 Déroulement de l'enquête publique

● La concertation dont le bilan est donné en annexe de la délibération précitée a comporté les actions suivantes :

- une information permanente donnée dans le bulletin municipal « Tresses informations » et mise en ligne sur le site internet et sur la page Facebook de la commune ;
- une réunion publique qui s'est tenue le 16 décembre 2021 à la mairie de Tresses, à l'issue de la phase d'études du projet : cette réunion qui a rassemblé une soixantaine de personnes a fait l'objet d'une large publicité. Elle a porté à la fois sur le projet de révision et de modification du PLU.

La concertation n'a donné lieu à aucune observation sur le registre ouvert à cet effet.
Aucun courrier ou demande de rendez-vous n'a été adressé à la mairie à l'issue de la consultation.

● L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de prescription et conjointement à celle portant sur la modification n°1 du PLU (Cf. première partie du présent rapport).

II. Synthèse des services consultés

Les avis reçus dans le cadre de la procédure sont les suivants :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) / Service accompagnement territorial : pas d'observation ;
- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : la Mission conclut que le projet de rectification n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) : pas d'observation.

III. Observations reçues à l'enquête publique et procès-verbal de synthèse

Une seule observation est parvenue au commissaire enquêteur durant l'enquête publique.
(Cf. p.14 du présent rapport / question Q4a)
Aucun point particulier, compte tenu du motif strictement délimité ayant imposé ladite révision, n'a été soulevé pour ce dossier ; en conséquence, le procès-verbal de synthèse qui a été adressée au porteur de projet ne comporte qu'une seule observation (Cf. annexes 3 et 4).

∞∞∞∞∞∞

B. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I. Conclusions du commissaire enquêteur

1.1 Sur la justification de la procédure de révision

La pièce graphique du règlement du PLU en vigueur comporte une erreur matérielle ; il convient donc de faire une rectification dans le cadre d'une révision allégée, conformément au Code de l'urbanisme.

1.2 Sur les incidences de la révision allégée concernant l'environnement

La révision allégée est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération bordelaise.
La rectification envisagée n'a pas d'incidences sur l'environnement : aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. La rectification se situe au nord d'une zone écologique d'intérêt moyen mais elle ne concerne que des terrains déjà artificialisés ; la rectification n'impacte pas le périmètre de l'aire AOC et elle n'a pas d'impact sur le patrimoine culturel et paysager de la commune.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.3 Sur la qualité du dossier et sur le déroulement de l'enquête publique

Le contenu du dossier est conforme à la réglementation. Les pièces concernées par la révision allégée sont le règlement graphique et le rapport de présentation offrant une très bonne lisibilité.

La préparation de l'enquête a suivi les mêmes modalités que celle portant sur la modification n°1 du PLU ; en effet, l'arrêté communal a été pris conjointement pour les deux enquêtes se déroulant en un même lieu, durée et dates de permanences. Un affichage et publicité uniques ont bien mentionné que l'enquête portait sur les deux procédures concernant le PLU.

Comme décrit dans la première partie de ce rapport, l'enquête s'est déroulée sans incident.

II. Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de la justification portant sur la révision allégée,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,

Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,

Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,

Je, soussigné Francis CLERGUEROU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de BORDEAUX, émets :

UN AVIS FAVORABLE

à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de TRESSES

Fait à Bordeaux, le 15 juin 2022
Le commissaire enquêteur,
Francis CLERGUEROU

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Annexes : documents constitutifs de la procédure d'enquête publique

Document n°1 : Arrêté communal

Document n°2 : Publications officielles

Document n°3 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Document n°4 : Mémoire en réponse du porteur de projet

Document n°5 : Certificat d'affichage