

Département de LOT et GARONNE

Commune de LAGUPIE (47180)



ENQUÊTE PUBLIQUE du 7 Mars au 10 Avril 2018

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Lagupie
- Préfecture de Lot et Garonne
- Tribunal administratif de Bordeaux

M. Daniel MARTET
Commissaire enquêteur
dmartet@orange.fr

1^{ère} Partie Rapport

1-GENERALITES	4
1-1. Présentation	4
1-2. Objet de l'enquête publique	4
1-3. Contexte règlementaire et juridique	4
1-4. Rapport de présentation	5
1.5 Caractéristiques du projet	9
1-5-1 orientations du PADD	9
1-5-2 Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
1-5.3 différentes zones et caractéristiques	11
1-5-4 Indicateurs d'évaluation du Plan	12
1-6. Evaluation des incidences du PLU	13
1-6-1 Sur la démographie	13
1-6-2 Sur l'agriculture	13
1-6-3 Sur l'environnement	14
1-7 Composition du dossier mis à la disposition du public	14
1.8 Concertation	15
1-9. Avis de l'autorité environnementale	16
1-10. Observations et avis des Personnes Publiques Associées	16
2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	22
2-1. Désignation du Commissaire enquêteur	22
2-2. Préparation, visite des lieux, entretien avec le Maître d'Ouvrage	22
2.3 Rencontre PPA	22
2-4. Information du Public	23
2-5. Déroulement de l'enquête	23
2-6. Clôture de l'enquête	24
3-ANALYSE DES OBSERVATIONS	24
3-1. Visites sans observation écrite	24
3-2. Observations écrites	24
3-3 Courriers- Mails	24
3-4. PV des observations recueillies pendant l'enquête publique	24
3-5. Réponses de la mairie aux questions du commissaire enquêteur	31
4-REMARQUES	31
4-1. Publicité	31
4-2. Observations sur l'enquête publique	31
5-CONCLUSIONS	31

2^{ème} partie

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

3^{ème} partie

Annexes :

Les annexes sont indissociables du rapport :

Annexe 1 : PV des observations recueillies, adressé à la mairie

Annexe 2: mémoire en retour de la mairie au PV des observations

Pièces jointes :

Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête :

Pièce jointe 1 : décision de désignation du Commissaire-Enquêteur.

Pièce jointe 2 : arrêté de Monsieur le Maire.

Pièce jointe 3 : certificat d'affichage.

Pièce jointe 4 : publications presse.

Pièce jointe 5 : Registre d'enquête publique

1-GENERALITES

1-1. Présentation

La commune de Lagupie est une commune du Lot-et-Garonne située au Nord-Ouest du département sur le secteur du Marmandais. Faisant partie du canton de Coteaux de Guyenne, dépendant administrativement de la Sous-préfecture de Marmande, elle est rattachée à la communauté d'agglomération de Val de Garonne Agglomération.

Le nom de la commune provient de celui du cours d'eau qui la traverse, la Gupie.

Son territoire s'étend sur 869 ha dont 223 en forêts.

1-2. Objet de l'enquête publique

En termes d'urbanisme la commune dispose à ce jour, d'une carte communale approuvée le 25 Octobre 2005

En septembre 2013, dans le but de gérer et contrôler les surfaces à urbaniser, de préserver le caractère rural et forestier de la commune et du paysage qui en découle, de protéger l'activité agricole, de prendre en compte les différents risques, le conseil municipal de Lagupie prenant en compte l'évolution des règles de l'urbanisme, a pris la décision de se lancer dans une démarche d'élaboration d'un PLU.

Cette démarche a été conduite en se regroupant avec trois autres communes proches et comparables, afin de diminuer les frais des études et de rechercher des synergies. Ces communes sont : St Martin Petit, Castelnau sur Gupie et Caubon-St Sauveur. Ces communes appartenaient à l'ancienne communauté des communes Trec et Gupie qui a rejoint le périmètre de Val de Garonne Agglomération en 2012. Au sein de cette nouvelle identité un SCOT (de Val de Garonne) qui était en cours de réalisation, a donné l'opportunité de réfléchir aux évolutions à mettre en œuvre pour construire l'urbanisme de demain tout en gardant une cohérence de territoire.

Cette élaboration permet également d'intégrer les dispositions législatives et réglementaires actuelles et de tenir compte des différents plans d'exposition aux risques actualisés.

L'enquête publique a pour objet de porter le dossier de ce projet à la connaissance du public en toute impartialité et de recueillir ses observations.

1-3. Contexte règlementaire et juridique

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS). Puis, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a modifié la structure et le contenu du dossier (Rapport de

présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, projet d'Aménagement et de Développement Durable – P.A.D.D., OAP,...ect.). La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 définit les règles générales d'occupation des sols en renforçant les principes d'un urbanisme durable et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 a pour objet d'éviter la disparition des terres agricoles au profit des implantations commerciales ou de nouvelles habitations, Enfin la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 complète ce contexte réglementaire.

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

1. le code de l'Urbanisme :

- L'article L. 101-1 pose le principe général de la gestion et de la planification de l'espace. « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation* »
- L'article L. 101-2 fixe les objectifs que doivent mettre en œuvre les documents de planification.
- Les articles L. 131-4 à L 131-7, L. 151-1 à L. 153-60, et R. 151-1 à 151-22 déterminent les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration, ainsi que les diverses obligations qui lui incombent.
- L'article L. 103-3 fixe les modalités de la concertation.

2 . le code de l'Environnement et notamment :

- les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique.

3 . le cadre administratif :

- La délibération N° 37-2013 en date du 3 septembre 2013 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- La délibération N° 34-2017 en date du 27 juillet 2017, tirant le bilan de la concertation
- La délibération N° 35-2017 en date du 27 juillet 2017 du conseil municipal arrêtant le projet du plan local d'urbanisme
- L'arrêté de mise à l'enquête publique N° 1/2018 pris par M. le maire de Lagupie, daté du 7 février 2018.
- La décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux me désignant comme commissaire enquêteur en date du 11 janvier 2018 et portant le N° E18000006/33.
- Les avis des différentes personnes publiques consultées

1-4. Rapport de présentation

Le PLU est le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il fixe en conséquence, les règles d'aménagement et d'utilisation du sol.

Le **Rapport de présentation** a été réalisé par le bureau d'étude URBADOC dont le siège est à Toulouse, bureau spécialisé dans l'urbanisme. Le co-gérant de cet établissement a conduit l'ensemble du travail de préparation de ce PLU : informations, diagnostic, animation de réunions, visites terrains, relations avec les PPA, ect.....

Il faut noter que dans la mesure où quatre communes se sont regroupées pour la réalisation de ce diagnostic, une majorité de cet épais document aborde les points communs aux quatre communes. Dans le cours de ce travail d'étude, une réflexion a été engagée également sur l'opportunité de réaliser un PLUI. Cette réflexion a eu pour conséquence un retard dans l'avancement de l'étude, correspondant à cette période d'incertitude, qui peut être évalué à un an.

De plus, un travail important de collecte de données a été réalisé pour enrichir ce diagnostic. Malheureusement, compte tenu de l'élaboration du PLUI, et de la fiabilité des données disponibles qui datent de quelques années (nombre de logements, en locatif, population active), le document ne reflète que de façon approchée, la réalité des évolutions constatées dans la commune.

On peut donc regretter que les documents présentés au public n'aient pas été mis à jour au plus près de l'année 2018.

Démographie

Il est dans un premier temps abordé la démographie du territoire de Val de Garonne. Globalement la population augmente de façon cohérente avec le reste du département du Lot et Garonne. Pourtant avec une attractivité présentant des atouts intéressants, agglomérations proches, bon réseau d'infrastructures, qualité de vie, le solde migratoire s'annonce positif pour les prochaines années. Dans le même temps la population vieillit, et la taille des ménages diminue fortement (entre 1999 et 2009 la population a gagné 4346 individus et le nombre des ménages s'est accru de 3739).

Les croissances observées dans le cadre du SCOT ont été les suivantes :

4. de 1999 à 2008 + 0,72 % par an
5. de 2008 à 2009 + 0,95%

De ce fait le SCOT a retenu les perspectives suivantes :

- de 2010 à 2020 : +0,85%
- de 2021 à 2030 : + 0,75%

Concernant la commune de **Lagupie** :

L'évolution de la population depuis 1990 confirme la tendance du territoire de Val de Garonne, avec une accélération de l'accroissement de la population remarquable à partir de 2010. **Commentaire du CE : données à compléter pour 2018.**

Année	1990	1999	2010	2014
Population	513	489	655	782

Au niveau de la répartition, l'indice de jeunesse est de 1,12 ce qui montre que la répartition entre les jeunes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans est équilibrée.

La tranche d'âge la plus importante est celle des personnes de 30 à 40 ans.

La taille des ménages est passée de 3,4 en 1982 à 2,7 en 2010. Cette évolution se rapproche de celle du niveau national qui est de 2,4. Celle du département est de 2,2.

Equilibre social de l'habitat :

En partant des années 1990 l'étude montre que l'évolution du nombre de logements jusqu'en 2000 reste très faible (1%). Par contre, l'accélération est fortement marquée à partir de cette époque puisque la commune de Lagupie passe de 195 à 265 logements en 2010, et à 311 en 2014. Il s'agit presque exclusivement de résidences principales (9 résidences secondaires en 2010) et de type, maisons individuelles. A noter que seulement 10 logements restent vacants sur la commune et que 77% des habitants sont propriétaires de leur logement.

Sur 9 années d'observations (de 2004 à 2013) 80 autorisations de construire ont été accordées avec une consommation foncière de 25,2 ha (moyenne de 3150m²).

Economie :

Pour 2014 la population active représente 379 personnes avec 44 chômeurs, ce qui correspond environ au taux de chômage du département. L'analyse de l'évolution confirme que les personnes en âge de travailler viennent s'installer sur la commune. Par contre, elles travaillent plutôt à l'extérieur puisque (pour 2010) seulement 34 personnes travaillent à Lagupie.

Le revenu par foyer est de 21723 € ce qui situe la commune plutôt sur la fourchette haute des revenus du territoire de Val de Garonne.

Activité agricole :

Compte tenu de l'importance de ce secteur d'activité pour le PLU, une étude détaillée a été réalisée. Elle a consisté à faire une analyse des données statistiques puis à recueillir, au cours d'une réunion tenue le 25 Avril 2014, des informations complémentaires sur le devenir de leur entreprise auprès de chacun des exploitants. L'évolution de la surface agricole utile a diminué passant de 403 ha en 2000 à 276 ha en 2010. Cette diminution correspond également au nombre d'exploitations qui est passé de 22 à 16 sur la même période.

La profession est vieillissante, 78% des agriculteurs ont plus de 50 ans. A Lagupie 10 exploitations sont pérennes, 5 ont leur reprise assurée, et 3 ne seront pas reprises. La répartition des surfaces exploitées est de 69% en terres labourables, 9% en cultures permanentes, et 22% en pré alors qu'il n'y a plus qu'une exploitation à pratiquer l'élevage des bovins.

Equipements, services et réseaux :

Au niveau de la commune on trouve une mairie, une salle des fêtes, une église un cimetière. Il existe une école qui fonctionne en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) avec les communes de St Martin-Petit et Jusix. Différents artisans sont présents sur la commune. Au moins cinq associations communales animent la commune.

En matière de réseaux on retrouve :

- Celui de l'eau potable, ainsi que sur une partie de la commune un réseau d'assainissement collectif avec sa station d'épuration dont la compétence a été transféré au syndicat départemental Eau47 et exploité par la SAUR
- Celui de la distribution d'électricité.
- La défense incendie qui méritera des aménagements car dorénavant pour toute zone nouvellement ouverte à la construction, la défense incendie devra être assurée.
- L'aménagement numérique car un réseau très haut débit est envisagé sur l'ensemble du Lot et Garonne dans les dix prochaines années.
- La collecte des déchets pris en charge par les services de Val de Garonne.
- Le ruissellement pluvial, qui sera à construire
- Le réseau viaire : les déplacements en particulier en zone rurale constituent une source de consommation énergétique importante, car ils se font en véhicule individuel. Un aménagement piétonnier face à la mairie constitue une base pour un chemin doux, qui sera à prolonger.

Etat initial de l'environnement

La commune de Lagupie possède deux paysages bien distincts. Il y a d'une part la partie située dans la plaine autour du ruisseau La Gupie, proche des paysages de la vallée de la Garonne, et d'autre part la partie située sur les coteaux qui correspond aux paysages de Terreforts. Ce paysage se *caractérise par des lignes sans vigueur, incisé par un chevelu d'une multitude de ruisseau, cloisonnés par des haies et où le tapis de bois, de prairies de vergers composent un paysage verdoyant parsemé d'une multitude de « bordes » isolées dans un habitat dispersé.*

Tandis que les plaines offrent un large couloir naturel, support des infrastructures et des agglomérations, propice à une grande diversité de cultures.

Les entrées du bourg doivent marquer la volonté d'offrir à l'arrivant la première image du village. Celles de Lagupie, coté Castelnau sur Gupie montre un village bien aménagé avec ses équipements public, alors que celle coté St Martin Petit indique le côté peu bâti, voire agricole de cette partie du bourg.

Dans le domaine de la forme urbaine on distingue le noyau villageois, complété par un hameau à Sarrazin et une urbanisation pavillonnaire en continuité. La rivière de la Gupie définit une limite naturelle au Sud du village.

A propos du patrimoine communal remarquable on notera l'église St Jean Baptiste, Site inscrit, avec son portail roman à quatre colonnettes avec chapiteaux et dans le cimetière, un chemin de croix remarquable.

Contexte hydrographique

A travers les PLU, les collectivités doivent préserver la biodiversité par la conservation, la restauration, et la création de continuités écologiques sur leurs territoires. Le code de l'urbanisme impose la prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Deux masses d'eaux souterraines peuvent être impactées, coté alluvions de Garonne, et molasse du bassin de la Garonne et alluvions anciennes Piemont. De façon superficielle quatre cours d'eau sillonnent la commune : la Gupie, la Régane, le Râtelier et la Rossignole

La qualité des eaux est réputée bonne, mais la commune se situe dans la zone de vigilance nitrates et pesticides. Aucun périmètre de protection de la ressource n'est recensé.

L'assainissement collectif est en place dans la partie historique du bourg, et pour le reste de la commune chaque logement possède son installation individuelle qui est contrôlée par le SPANC service dépendant d'EAU47. Ces contrôles ont recensés 39 installations provoquant un risque sanitaire élevé sur 142 dispositifs contrôlés, ce qui n'est pas forcément négligeable.

Patrimoine biologique et biodiversité

Lagupie n'est pas concernée par une zone « Natura 2000 » ni par un périmètre d'inventaire ZNIEFF.

Il existe des zones humides à proximité des cours d'eau, des boisements naturels ainsi que des boisements artificiels (peupleraies), et des milieux semi-ouverts ainsi que des friches et des prairies qui complètent ces principaux réservoirs de biodiversité.

1.5 Caractéristiques du projet

En prescrivant le droit des sols, le PLU permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir, traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU permettra également d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

1-5-1 orientations du PADD

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), fruit de la réflexion des élus, exprime les orientations choisies en se conformant à la cohérence territoriale du SCOT. L'enjeu d'aménagement principal retenu est le suivant :

Assurer une croissance démographique maîtrisée, tout en préservant l'identité rurale du territoire.

Cinq axes ont été retenus :

1. Promouvoir un développement démographique en lien avec les équipements publics et les possibilités d'emploi et de service.

77 habitants pour 2025, maintenir les équipements publics et assurer une multiplicité des fonctions en lien avec l'accueil des nouveaux habitants

2. Maîtriser le développement urbain, valoriser les ressources foncières

Conforter l'urbanisation sur les noyaux villageois, prévoir 4 à 5 ha pour l'urbanisation hors densification, et contenir les extensions dans des limites lissées par rapport aux zones agricoles et espaces naturels. Aménager selon les limites naturelles et structurelles et préserver la qualité architecturale du bâti.

3. Conforter le maillage viaire, faciliter les déplacements

Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble, adapter l'offre au besoin des populations, favoriser les modes de déplacement doux et optimiser et sécuriser les déplacements.

4. Maintenir l'activité agricole et préserver l'identité rurale du territoire

Préserver les terres agricoles stratégiques, gérer les lisières agro-urbaines, préserver et mettre en valeur l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel.

5. Protéger les milieux naturels et les paysages

Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques, accorder de l'importance aux éléments de la nature ordinaire, préserver le cadre paysage naturel et bâti et encourager le développement des énergies renouvelables.

1-5-2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Une seule OAP est retenue, celle de Lagupie-La Rossignole.

Le site se situe en entrée Ouest du village sur le secteur de La Rossignole et au contact de la salle des fêtes. Il s'agit d'un îlot agricole circonscrit au Sud par la RD259 et au Nord par la voie communale 118. De ce fait, de multiples accès permettront de désenclaver cette zone.

Objectif démographique

Le conseil municipal souhaite poursuivre le rythme de croissance démographique préconisé par le SCOT, à savoir 0,85% entre 2010 et 2020, et 0,75% entre 2021 et 2030. L'objectif est donc fixé à 77 habitants de plus en 2025.

Consommation de l'espace

Le projet repose sur la mobilisation de 5 parcelles ayant pour contenance un total de 4ha 28a. Ces 5 parcelles constitueraient 3 ilots à aménager. En déduisant 20% pour les VRD, il resterait 3,42 ha à bâtir. En prenant en compte une base de 10 à 20 logements à l'hectare, et en affinant le projet, le nombre de lots escomptés serait de 51.

Une estimation approchée du coût de l'aménagement est proposée pour un montant de 178 000€ pour les trois tranches, sachant que cette dépense sera supportée par l'aménageur. Un accompagnement végétalisé et traitement des surfaces seront à intégrer au projet.



1-5.3 différentes zones et caractéristiques

Définition zone	superficie	Observations
Zone Ua	5,49 ha	Elle se caractérise par une forme urbaine agglomérée, les plus anciennes et denses, centre bourg et Sarrazin
Zone Ub	47,69ha	Elle correspond aux extensions pavillonnaires. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. C'est un foyer d'urbanisation secondaire : Magistrat, La côte, Loustalnéou
Zone Ue	1,62 ha	Correspond aux équipements publics de la commune
Zone Ux	1,32 ha	La zone Ux correspond aux activités économiques diverses, stockage et expédition
Zone 1AU	4,29ha	Cette zone correspond au futur secteur d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle. Elle se décompose en 3 Ilots.
Zones A	566,68 ha	Zone agricole avec 510,15 ha en A et 56,53 ha en zone Ap (sous-secteur agricole protégé à l'intérieur de laquelle toutes constructions sont interdites.
Zones N	241,91 ha	zone naturelle et forestière inconstructible.

Changements de destination

Des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ont été repérés au titre de l'article L. 151-11 du code l'urbanisme : quatre bâtiments type grange ou séchoir à tabac sont inscrits sur la liste de ces bâtiments, pouvant être réorientés vers de l'habitation. Pour ces bâtiments, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et de plus, la protection incendie devra être étudiée au cas par cas.

Autres prescriptions apparaissant sur le zonage

Par l'application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, deux emplacements réservés ont été prévus : le premier pour prévoir l'extension du cimetière et le second pour la création d'une voirie sur une parcelle située au Nord-Ouest de l'OAP.

Les trames vertes et bleues apparaissent clairement sur le règlement graphique, ainsi que les haies structurantes et les éléments patrimoniaux à protéger.

Les Espaces Boisés Classés soumis aux articles L. 113-1 et L. 131-27 du code de l'urbanisme concernent l'ensemble des ripisylves des cours d'eau et pièces d'eau, ainsi que les massifs boisés de moins de 4 hectares. Le classement en « EBC » permet de maintenir l'intégrité des réservoirs de biodiversité de la commune.

1-5-4 Indicateurs d'évaluation du Plan

Afin de déterminer si les objectifs du PLU sont atteints, des indicateurs de suivi, ont été définis et leurs effets seront vérifiés 9 ans plus tard après l'approbation du PLU.

Indicateurs de suivi ; UrbaDoc 2017

	Aujourd'hui (avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 9 ans
Démographie	- 782 habitants en 2014 - Croissance démographique annuelle : + 5,1% entre 2009 et 2014	- 77 habitants supplémentaires en 2025 - + 7 à 8 habitants / an - + 0,85% / an entre 2010-2020 puis +0,75% entre 2021 et 2030	Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune comptera 69 habitants de plus. Est-ce le cas ? La croissance démographique correspond-elle toujours à + 7 à 8 habitants / an ?
			Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune devra

Logements	311 résidences en 2011	Potentiel PLU : + 57 logements en 2025	compter à minima 51 logements supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
Superficie consommée	Entre 2004 et 2013, 80 logements construits : 25,28 ha consommés soit des lots moyens de 3160 m ²	Densité de 30 à 40 logts/ha dans le centre bourg et de 7 à 10 logts/ha dans les secteurs d'extensions ou en assainissement non collectif Superficie maximale des lots ne pouvant excéder 1430 m ²	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
Règlement écrit	RNU	Règlement écrit : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement de chaque zone est-il adapté à la commune? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
Règlement graphique	Carte communale	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ?
Autres règles	RNU	- Sur-zonage TVB - Emplacements réservés L.151-11, L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent-elles pas les projets agricoles, le développement économique ou de l'habitat

1-6. Evaluation des incidences du PLU

1-6-1 Sur la démographie

En confortant les zones à urbaniser le PLU offre un potentiel de densification de 1,01ha soit 6 à 8 habitants. L'urbanisation programmée couvre 4,28 ha et devrait permettre la création estimée à 51 logements soit 71 habitants de plus.

1-6-2 Sur l'agriculture

Le prélèvement des terres agricoles est évalué à 5,45 ha, surface à comparer au 567 ha inscrits en zone agricole. On peut donc considérer que ce PLU a été élaboré en prenant en compte les objectifs du PADD de manière à optimiser l'usage du foncier consommé et en termes de préservation du cadre paysager et des milieux agricoles.

1-6-3 Sur l'environnement

L'axe 5 du PADD vise à protéger les milieux naturels et les paysages de la commune. L'environnement a été considéré comme une entrée principale au projet de développement communal. Pour cela la Trame Verte et Bleue du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) a été affinée à l'échelle de la commune par un travail de terrain à la parcelle. Le règlement graphique a intégré clairement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur la commune. De même, il indique les haies à préserver. Les bois de superficie inférieure à 4 ha ont été systématiquement classés afin d'éviter le défrichement et de préserver leur fonction. Enfin le ruisseau la Rossignole permet de fixer une limite naturelle à la zone urbaine.

1-7 Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier d'enquête mis à disposition du public a été réalisé par l'agence URBADOC Toulouse, complété par les services de la mairie de Lagupie. *On peut regretter que les documents présentés au public n'aient pas été mis à jour au plus près de l'année 2018. De même quelques erreurs, des « copier-coller » inadaptés, une cartographie intitulé PPRI Garonne concernant l'aléa inondation qui n'est pas le bon document et enfin la cartographie des servitudes qui ne représente pas le bon périmètre autour de l'église (site inscrit) seront à corriger.*

Il comporte les pièces suivantes :

Pièce n°1 : Rapport de présentation de 304 pages

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 12 pages

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) 12 pages

Pièce n°4 : Règlement graphique plan au 1/5000 ensemble du territoire de la commune

Pièce n°5 : Règlement écrit 44 pages.

Pièce n°6-1: Plan réseau d'eau potable et défense incendie.

Pièce n°6-2: Plan réseau de distribution d'électricité

Pièce n°6-3: Plan zonage d'assainissement collectif

Pièce n°6-4.a: Plan servitude d'utilité publique

Pièce n°6-4.b: Plan de Prévention des risques naturels retrait-gonflement des argiles

Pièce n°6-5-a: Plan de prescriptions

Pièce n°6-5-b: Le PPRI (plan l'aléa inondation)

Pièce n°6-5-c : Plan du risque incendie de forêt.

Pièce n°6-5-d : Plan de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Pièces annexées au dossier:

Les délibérations N° 37-2013 en date du 3 septembre 2013

N° 34-2017 et 35-2017 datées du 20 juillet 2017,

L'arrêté municipal N° 1-2018 du 7 février 2018, (Pièce jointe N°2)

La décision de nomination du commissaire enquêteur du tribunal administratif datée du 11 janvier 2018,
Les registres d'enquête cotés et paraphés,
La consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) avec les retours reçus,
Le bilan de la concertation, (dossier contenant les pièces justifiant la tenue de la concertation : compte-rendu des réunions des élus, publique, informations diverses, registre déposé en mairie, etc....)
Le SCOT du Val de Garonne
Le règlement départemental de défense incendie
Les avis d'enquête insérés dans les deux journaux,
Copie de l'avis d'information pour l'affichage,

1.8 Concertation

L'élaboration de ce PLU a été menée avec la volonté d'assurer la concertation et dans le respect des modalités, fixées par l'article L153 –11 du code de l'urbanisme, auprès des élus, comme des habitants.

- Réunions

Le 21 septembre 2013 : réunion de lancement à destination des élus des quatre communes

Le 15 mai 2014 : réunion de présentation du diagnostic toujours à destination des élus des quatre communes

Le 11 septembre 2014 : Présentation des enjeux du PADD pour les élus des quatre communes

Le 22 septembre 2014 : Poursuite des débats sur le PADD pour les élus des quatre communes

Le 7 octobre 2014 Présentation du PADD pour les élus des quatre communes.

Le 27 novembre 2015 à St Martin Petit, (pour l'ensemble des quatre communes)

Réunion publique à destination de l'ensemble de la population, présentation du PADD

Le 19 mai 2016 : présentation du diagnostic et du PADD aux PPA (Personnes publiques Associées)

Le 9 décembre 2016 à Lagupie (pour l'ensemble des quatre communes) réunion publique du projet de PLU

- Affichages réguliers à la mairie.
- Registre : sous la forme d'un cahier, il a été ouvert à la mairie pour que les habitants puissent faire part de leurs interrogations. Laisse à disposition du public à partir de novembre 2013, il a permis d'enregistrer 24 demandes. Elles portaient surtout sur des demandes de requalification en terrains à bâtir de parcelles classées en zone agricole ou naturelle.

Le bilan de la concertation a été tiré le 27 juillet 2017 lors de la délibération 34-2017 adoptée par le conseil municipal, après examen des comptes rendus des réunions et des observations portées sur le registre.

1-9. Avis de l'autorité environnementale

La DREAL saisie par mail le 30 mai 2016 a transmis le dossier pour analyse à l'ARS d'Aquitaine (Agence Régionale de Santé). Dans sa réponse du 20 juin, elle indique que « la réalisation d'une étude environnementale ne paraît pas nécessaire ». Toutefois elle émet des remarques sur l'anticipation des eaux de ruissellement urbain, de l'obligation pour les constructions nouvelles d'avoir un raccordement au réseau public d'eau. Elle encourage un repérage de l'habitat indigne, et de limiter la plantation des espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès,...) Ces remarques devant être prises en compte, elles seront intégrées à une recommandation avec les avis des PPA.

De plus la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) confirme le 21 juillet 2016 que le PLU de Lagupie n'est pas soumis à évaluation environnementale

1-10. Observations et avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article 123-9 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées le 23 août 2017. Le tableau ci-dessous montre le nombre de réponses reçues avec les dates de retour. Sans réponse dans le délai de trois mois on considère que l'avis est favorable. Il faut noter que les avis de la chambre d'agriculture et de la DDT ont été reçus hors délai, toutefois, on retiendra le fait qu'ils sont favorables, et les réserves émises seront bien prises en compte.

Liste des PPA consultées le 23 août 2017 avec date réponse

Destinataire 1	Adresse 2	REPONSES EN DATE DU
CONSULTATIONS OBLIGATOIRES		
Monsieur le Sous-Préfet de Marmande	47207MARMANDE	
Monsieur le Président du Conseil Régional	33000 BORDEAUX	
Monsieur le Président du Conseil Départemental	47922 AGEN cedex 9	
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture	47008 AGEN Cedex	29-Nov-2017
Monsieur le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie	47600 Nérac	
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Lot-et-Garonne	47000 AGEN	
Monsieur le Président du Centre Régional de Propriété Forestière d'Aquitaine	33075 BORDEAUX CEDEX	
Monsieur le Président du Syndicat Mixte du ScoT Val de Garonne	47213 MARMANDE cedex	7-nov-17
Monsieur le Président du Syndicat Mixte du ScoT Sud Gironde	33212 LANGON CEDEX	
INAO	24100 BERGERAC	11-sept-17

Monsieur le Président de la Communauté Val de Garonne Agglomération	47213 MARMANDE cedex	
Monsieur le Préfet Président de la Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA)	47916 AGEN Cedex 9	9-nov-17
CONSULTATIONS DEMANDEES (Voir note enjeux)		
Madame l'Architecte des Bâtiments de France	47000 AGEN	
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Lot-et-Garonne	47916 AGEN Cedex 9	3-janv-18
Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de la Région Aquitaine	33090 BORDEAUX Cedex	
Monsieur le Directeur Départemental des Infrastructures des Transports et du Logement	47916 AGEN Cedex 9	
Monsieur le Directeur Régional de RTE TESO	31026 TOULOUSE CEDEX 3	23-oct-17
Monsieur le Directeur Régional de la SNCF	87065 LIMOGES Cedex	30-oct-17
Monsieur le Directeur de la Compagnie d'Aménagement des coteaux de Gascogne	47130 BRUCH	
Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé	47031 AGEN CEDEX	28-sept-17
Monsieur le Directeur d'EAU 47	47031 AGEN CEDEX	
Monsieur le Directeur du Service Départemental d'incendie et de Secours de Lot-et-Garonne	47510FOULAYRONNES	17-oct-17
CONSULTATIONS SUR DEMANDES (voir délibération prescription)		
Monsieur le Maire de St Michel de Lapujade	33190 ST MICHEL DE LAPUJADE	
Monsieur le Maire de St Vivien de Monsegur	33580 ST VIVIEN DE MONSEGUR	
Monsieur le Maire de Ste Bazeille	47180 STE BAZEILLE	
Monsieur le Maire de St Avit	47350 ST AVIT	
Monsieur le Maire de Levignac de Guyenne	47120 LEVIGNAC DE GUYENNE	
Monsieur le Maire de Mauvezin sur Gupie	47200 MAUVEZIN SUR GUPIE	
Monsieur le Maire de St Geraud	47120 ST GERAUD	
Monsieur le Maire de Monteton	47120 MONTETON	
Monsieur le Maire de Castelnau-sur-Gupie	33190 CASTELNAU/GUPIE	03-nov-17
Monsieur le Maire de Saint Martin Petit	47 180 SAINT MARTIN PETIT	30-oct-17
Monsieur le Maire de Jusix	47200 JUSIX	
Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin versant de la vallée de la Gupie.	47170 LAGUPIE	
Société de chasse de Lagupie		
Habitalys	47003 AGEN CEDEX	
CILIOPEE	47000 AGEN	
CAUE	47000 AGEN	

	<ul style="list-style-type: none"> - Démontrer l'adéquation du réseau d'eau potable avec les besoins futurs ; - Faire l'état de la gestion des eaux pluviales.
Protection des sites, des paysages, de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable et de préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville	<p>Ce volet qui présente un intérêt certain pour la vie sur la commune de Lagupie et la préservation de son patrimoine bâti doit juste être complété.</p> <p>Recommandation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour mettre en exergue des secteurs remarquables notamment pour les moulins à eau de Piquet ou de Magistrat ; - Ajouter des règles encadrant les travaux sur les bâtiments existants ; - Faire une OAP sur la préservation et l'aménagement des entrées de ville
En matière de rationalisation de la demande de déplacements, de diminution des obligations de déplacements de développement des transports collectifs et de satisfaction des besoins en développement économique, en services, activités touristiques, sportives et culturelles et en équipements publics et commerciaux	<p>La thématique des déplacements n'a pas suffisamment été traitée notamment pour les déplacements piétons et vélo. Il en est de même pour les enjeux économiques et de services qui ne prennent pas en compte le SCoT et le développement numérique :</p> <p>Réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire une OAP sur les déplacements ; - Faire une OAP thématique sur les déplacements essentiellement au niveau du bourg (zones Ua, Ub, Ue et AU) ; - Le PLU devrait définir l'implantation de commerces dans une zone définie (la zone Ua par exemple). De même, il faudra limiter l'implantation de commerces à 300 m² de surface de vente et exclure tous les commerces de plus de 300 m² ; - Ajouter l'obligation de mettre en place des réseaux pour l'aménagement numérique.
En matière de prise en compte de la sécurité et de la salubrité publique, de préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques et de toute nature et de la transition énergétique	<p>Ce volet bien que relativement pris en compte devra être complété :</p> <p>Réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccorder la zone 1AU à l'assainissement collectif par une mise en cohérence du schéma d'assainissement <p>Recommandation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'analyse de la défense incendie par rapport aux zones U et AU projetées ; - Compléter le chapitre sur les incidences sur l'environnement et/ou les OAP par rapport aux alertes sur la gestion des eaux usées et à la gestion des déchets
Le rapport de présentation	<p><u>La forme du rapport de présentation devra être revue</u> afin de l'adapter à celle fixée par l'article R151-1-1° du code de l'urbanisme :</p> <p>Ajouter en annexe les cartes des contraintes comme celle fournie dans le PAC</p> <p>Regrouper dans une même partie le IV et le V, qui sera intitulée « Evaluation des incidences »</p> <p style="text-align: center;"><u>Corrections à apporter :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tableau (page 11) : remplacer PCET par PCAET - Page 18 et 19 : indiquer que le PPR retrait-gonflement des argiles a été approuvé le 2 février 2016

	<ul style="list-style-type: none"> - Page 24 : le premier paragraphe « gestion des déchets » est identique avec la page 80 « les déchets » - Page 76 : la même thématique se retrouve sur la page 181 - Page 82 : pas d'analyse du réseau pluvial - Page 83 : analyse à compléter sur les déplacements
Le PADD et Les OAP	<p>Il est fait référence page 4 aux risques inondation et retrait-gonflement des argiles. Il faut ajouter le risque feux de forêt.</p> <p>Une OAP thématique « environnement et paysage » serait souhaitable. Elle permettrait de coordonner enjeux et actions aux différentes échelles du territoire, des grandes continuités écologiques définies dans les TVB jusqu'aux aménagements plus modestes à l'échelle des sites ouverts à l'urbanisation.</p> <p>La mise en place d'une telle OAP devrait permettre d'aborder la question des lisières urbaines à une échelle élargie. Trop souvent, cette problématique se réduit à la mise en place d'une « bande verte » en limite des lotissements sans interrogation sur le rôle paysager, agricole ou environnemental de cet espace interstitiel.</p>
Le règlement écrit	<p>Une palette de couleurs est annexée au règlement, or le code de l'urbanisme ne permet pas d'annexe. Celle-ci devra être intégrée dans le corps du document. La palette n'est pas complète.</p> <p>Les servitudes ont été rappelées dans chaque zone du règlement. Or les servitudes ne doivent pas apparaître dans cette pièce sauf dans l'article 12 des dispositions générales. Par contre, il faut ajouter que les contraintes annexées au rapport de présentation pourront faire l'objet de prescription conformément au R111-2 du CU.</p>
Les annexes	<p>6.5. b – Mettre « Plan de l'aléa Affluent PPR Garonne » au lieu de « Plan de l'aléa inondation PPRI Garonne ».</p>

2-ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

2-1. Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision N° E18000006/33 du 11 janvier 2018 (pièce jointe N°1) le Président du tribunal administratif de BORDEAUX m'a désigné comme commissaire enquêteur.

2-2. Préparation, visite des lieux, entretien avec le Maître d'Ouvrage

J'ai rencontré Mr le maire de la commune le 22 janvier 2018 pour récupérer le dossier et recueillir les premiers éléments du contexte de ce PLU.

Après un travail de prise en compte du dossier et une visite de l'ensemble de la commune et en particulier des zones citées dans le dossier, j'ai proposé une réunion avec les représentants du conseil municipal. Elle s'est tenue le 1^{er} février en présence de monsieur le maire, de deux adjoints et de la secrétaire de mairie. Cette réunion a permis d'établir définitivement le calendrier, de solliciter les pièces manquantes (délibérations, bilan de concertation), de demander certaines précisions et d'organiser dans le détail les permanences.

J'ai eu ensuite plusieurs échanges téléphoniques avec la secrétaire de mairie, et la personne chargée du site internet de la commune, afin notamment de préparer les documents, arrêtés, avis, les démarches de publicité, les annonces presse, l'info internet, etc....

Enfin le lundi 5 mars, j'ai vérifié la complétude du dossier, visé les documents avant la première permanence.

Au cours de l'enquête j'ai fait d'autres visites ciblées suite à des observations du public.

2.3 Rencontre PPA

A la lecture des retours des personnes publiques associées il m'a semblé intéressant de rencontrer les deux organismes dont les réponses amendent largement le projet de PLU. Il s'agit de la DDT et du SCOT Val de Garonne.

La DDT a été associée dès le début à l'élaboration de ce PLU. La rencontre à Agen le 20 Février m'a permis d'obtenir des précisions sur certains points.

Pour le SCOT que j'ai rencontré le 6 mars, j'avais des remarques particulières concernant l'évolution de la démographie et la fiabilité des données publiées dans les documents mis à disposition du public.

2-4. Information du Public

- L'avis d'enquête a été apposé, sur les panneaux d'affichage à côté de la mairie. Cet affichage a été attesté par le maire de la commune (pièce jointe n°3). J'ai contrôlé la permanence de cet affichage à chacune de mes visites.
- Un publipostage a été réalisé par la mairie, avec distribution de l'avis dans les boîtes aux lettres de chaque foyer.
- Quinze jours avant l'enquête et au début de celle-ci, deux annonces légales d'avis d'enquête reprenant les principales modalités de l'arrêté, ont été publiés dans les deux journaux locaux (pièce jointe N°4).

Journal	1ere parution	2eme parution
Le Républicain	Jeudi 15 février	Jeudi 8 mars
Sud-Ouest	Jeudi 15 février	Jeudi 8 mars

- Le dossier a été consultable à la Mairie de Lagupie durant les heures d'ouverture du secrétariat du 7 mars au 10 avril 2018
- Le site Internet de la mairie a relayé l'information et mis à disposition l'ensemble du dossier. Un poste informatique a été ajouté dans l'entrée de la mairie pour libre consultation. Une adresse dédiée (Lagupie.com > mes services > PLU), a été ouverte pour recevoir les observations de façon dématérialisées pendant la durée de l'enquête.

2-5. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante, dans un climat serein avec l'assistance de M. le maire, des adjoints de la commune et de son secrétariat. Ils se sont montrés disponibles, ouverts et accueillants. Il y a eu une bonne fréquentation (vingt-quatre visites) lors des permanences. Beaucoup de particuliers souhaitaient obtenir des informations ou savoir si leurs parcelles se trouvaient dans les zones d'extension urbaines prévues et/ou en faire la demande.

Je me suis tenu à la disposition du public aux dates et heures fixées en application de l'article 6 de l'arrêté municipal à savoir :

- Mercredi 7 mars de 14h00 à 17h30
- Lundi 12 mars de 14h00 à 17h30
- Samedi 24 mars de 9h00 à 12h00
- Jeudi 5 avril de 9h00 à 12h00
- Mardi 10 avril de 14h00 à 17h30.

Le public a été reçu dans la salle du conseil municipal à la mairie. Les différentes cartographies du dossier ont permis de positionner facilement les parcelles des demandeurs et les zones correspondantes.

2-6. Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, j'ai clôturé l'enquête le mardi 10 avril à la fin de la permanence.

Le registre côté, paraphé et clos, ainsi que les dossiers, m'ont été remis pour élaboration de mon rapport, de mes conclusions et avis motivé.

3-ANALYSE des OBSERVATIONS

Durant l'enquête publique, on dénombre vingt-quatre visites.

3-1. Visites sans observation écrite

Quatre personnes sont venues aux permanences pour des demandes de renseignements sur le classement de parcelles, sur la démarche du PLU, sur des généralités. Une fois ces renseignements fournis, ils n'ont pas jugé nécessaire de déposer une observation.

3-2. Observations écrites

Vingt personnes ont déposé une observation écrite sur le registre, avec pour certains, un plan laissé en appui de leur demande. Ces documents ont été annexés au registre.

3-3 Courriers- Mails

Je n'ai reçu aucun courrier, ni mail durant la durée de l'enquête publique.

3-4. PV des observations recueillies pendant l'enquête publique

Analyse des observations:

- **Dix-sept** (la majorité) concernent des observations liées à des **requêtes individuelles** généralement pour demander de rendre constructible des parcelles pour un projet personnel ou familial.
- **Sept** correspondent à de simples **renseignements**, sur le PLU, l'utilisation de parcelles, les différentes zones, etc..., en général sans observation écrite sur le registre.
- **A noter** une observation de la mairie, déposée par la troisième adjointe, pour le compte du conseil municipal.

La synthèse de l'ensemble des observations figure dans le PV que j'ai remis en main propre à M. le maire (annexe 1), accompagné de sa troisième adjointe, le vendredi 13 avril à 16h0, soit trois jours après la fin de l'enquête publique.

Par l'intermédiaire de ce PV de synthèse, j'ai souhaité évoquer trois points, afin de connaître l'avis de la mairie : fragilité de la seule OAP, précision sur l'emplacement réservé ER2 et éléments de démographie à jour.

M. le Maire m'a transmis par mail, le mémoire en réponse (annexe 2) le mardi 24 Avril, en conformité avec le délai de quinze jours.

Le tableau ci-après récapitule les observations classées par ordre d'enregistrement, avec pour chaque observation l'avis de la mairie et mon commentaire.

La dernière colonne concerne le thème :

- RI : requête individuelle
- I : demande d'information

Jour	Nom	Objet	Réponse Mairie	Commentaire du commissaire enquêteur	Thème
7/3 14h00	M. LABARCHEDE Richard	Demande la possibilité de construire une maison d'habitation sur un terrain ZH 387 sur un lot de 1200m ² CU du 21/02/2017 (Pc en sursis à statuer). Pensait que sa demande serait prise en compte sur le règlement graphique. Souhaite bâtir à côté de la maison de son fils. Accompagné du constructeur « Maisons SIC »	Réponse positive : La parcelle est déjà construite (présence d'un hangar agricole). L'habitation sera réalisée dans la continuité du bâtiment agricole.	Parcelle classée en zone agricole protégée. Même si la mairie dans sa délibération tirant le bilan de la concertation avait répondu par la négative à la requête N°23, il semble qu'un accord existait et que le règlement graphique n'ait pas été actualisé. Je prends acte de la décision de la mairie	R
7/3 15h15	Me DUBOURG Maryse	Souhaite s'assurer que les parcelles ZH 407, 408 et 409 Lieu-dit Les Versennes, sont bien en zone d'extension urbaine.	Les parcelles ZH 407,408 et 409 sont bien en zone d'extension urbaine.	Oui sans ambiguïté.	I
7/3 15h40	M. GODART Laurent pour le compte de SCI Ansyal (FACINA Alain et Aline)	Pour le compte de la SCI demande s'il est possible d'aménager tout ou partie de la parcelle ZB351 (Lieu-dit Dubrouil) de 8800m ² en terrains à bâtir. Une maison existe déjà sur ce terrain.	Réponse négative : la parcelle ZB n°351 est laissée en zone agricole. Le hameau est certes urbanisé mais ne dispose pas de défense incendie suffisante.	Parcelle située en zone agricole. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier avec l'orientation N°2 du PADD.	R
7/3 16h0	M. SANDRE Alain Gérard	Souhaiterait pouvoir transformer des terres agricoles situées au Lieu-dit Bourrat, en terrains à bâtir. <i>Visite sans observation écrite</i>	Réponse négative : secteur à préserver en raison du caractère agricole de la zone.	La demande concerne des terrains classés en zone agricole. Avis conforme à la décision de la mairie. Voir orientation N°2 du PADD.	R

12/3 14h0	M. RIPPES Guy	<p>Demande modification du contour d'une parcelle à urbaniser, (Les Versennes ZH 338) pour supprimer une pointe de taillis, qui serait inesthétique à côté des lots.</p> <p>Demande s'il est possible de construire sur les parcelles ZH 212 et 152 route de La Hage (terrains agricoles de mauvaise qualité).</p>	<p>Réponse négative : seule une partie de la parcelle ZH n° 338 a été classée en zone constructible (Ub) pour éviter une trop forte extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les parcelles ZH 212 ET 152 sont laissées en zone agricole</p>	<p><i>Si la demande de modification du contour de la zone laisse la surface prévue initialement à urbaniser, cela pourrait être envisagé. Toutefois le « taillis » est répertorié en haie.</i></p> <p><i>Pour les deux autres parcelles la demande n'est pas en cohérence avec le PADD</i></p>	R
12/3 14h15	Me VACHE Christiane	<p>Demande la constructibilité de parcelles ZH 103 et 104 route de Maine</p>	<p>Erreur : le terrain de Mme Vache est le 103 uniquement</p> <p>Réponse négative : la parcelle ZH n° 103 est laissée en zone agricole. Seules les extensions et les annexes sont autorisées.</p>	<p><i>Parcelle située en zone agricole. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier avec l'orientation N°2 du PADD.</i></p>	R
12/3 14h30	M. FABES Jean	<p>Demande la constructibilité de la parcelle ZH 116 (Sarrazin)</p>	<p>Réponse négative : la parcelle ZH n° 116 est laissée en zone agricole</p>	<p><i>Parcelle située en zone agricole protégée. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier l'orientation N°2 du PADD.</i></p>	R
12/3 14h45	M.ALVA Michel	<p>Souhaite vérifier si la parcelle ZB 411 à Marquet est bien sur une zone constructible.</p> <p>Demande si la 149 à Pradey et la ZD 49 Grand Champ seraient constructibles ?</p>	<p>Réponse positive : la parcelle ZB n° 411 est classée en zone Ub</p> <p>Réponse négative : les parcelles ZD n° 149 à Pradey et la ZD n° 49 à Grand Champ sont classées en zone agricole</p>	<p><i>Parcelle ZB 411 est constructible les deux autres sont en zone agricole, donc non constructibles</i></p>	R
12/3 15h00	Me VAN de VONDELE Monique	<p>Souhaite savoir si le pré avoisinant sa parcelle, proche de son domicile, parcelle ZH 32 L. dit frayotte, était constructible.</p>	<p>La parcelle ZH n° 32 est bien laissée en zone agricole</p>	<p><i>Cette parcelle est conservée en zone agricole donc inconstructible.</i></p>	I

24/3 9h00	M.SARGENTON Jean-Luc	Demande s'il est possible de construire un abri-piscine. Dossier en cours, rejeté car hors de la zone à bâtir sur l'ancienne carte communale.	Réponse positive : l'annexe devra être située à 20 mètres maximum de l'habitation principale conformément à la doctrine locale validée en CDPENAF.	Une fois le PLU adopté, l'abri piscine considéré comme une annexe pourra être construit. Avec les recommandations indiquées dans le règlement écrit.	R
24/3 9h15	M. MASOUNAVE Joël	Consultation du dossier pour voir si la parcelle ZB 44 (en vigne actuellement) est prévue à construire	Réponse négative : la parcelle ZB n° 44 est classée en terrain agricole	Parcelle située en zone agricole. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier avec l'orientation N°2 du PADD.	R
24/3 9h30	M. GIRARDI Francis	Demande à ce que les parcelles ZH 22 et 23 soient constructibles (a déjà déposé une observation sur le registre en Déc. 2016) Et souhaite s'assurer que les parcelles AB N° 9, 15, 16, sont bien intégrées dans la zone constructible du bourg.	Les parcelles ZH n°22 et 23 seront retirées de la zone à urbaniser et classées en zone Ue. Les parcelles AB n° 9, 15 et 16 sont dans la zone constructible en respectant les prescriptions de l'ABF.	Les parcelles ZH 22 et 23 sont classées en zone agricole protégée. Je prends acte de la décision de la mairie. Les parcelles AB 9, 15 et 16 se trouvent en zone Ua donc constructibles, et dans le périmètre du site inscrit de l'église.	I
24/3 10h30	M. DA ROS Daniel	Souhaite prendre des informations. Habite la parcelle ZK 272 (face à la mairie) <i>Pas d'observation écrite sur le registre</i>	La parcelle ZK n° 272 est classée en zone constructible (Ub)	Parcelle intégrée dans la zone d'extension pavillonnaire, avec possibilité de construire	I
24/3 11h	Me BELLOC Lucia	Demande que sur la parcelle ZD 01 qui est très étroite, la partie déclarée constructible soit plus grande (1200m ²) car actuellement elle est prévue trop petite (plan joint).	Réponse négative : seule la partie proche de la voie communale est classée constructible dans la limite de l'enveloppe urbaine. La parcelle ZD n° 203 reste classée en zone agricole.	La demande précise bien que la superficie de la parcelle resterait contenue. Aussi il paraît possible de lui donner une suite favorable, sans que cela remette en cause l'économie générale du PLU.	R
24/3 11h30	M. LAVAUD Michel	Consultation du dossier en particulier pour les parcelles situées au lieu-dit Robereau. Signale une cabane de vigneron (en état de ruine) sur la parcelle 201	S'il existe encore les murs porteurs, la cabane de vigneron située sur la parcelle ZD n° 201 pourra, faire l'objet de réhabilitation.	Cette cabane de vigneron n'a pas été recensée. Son état (semble-t-il dégradé) est à vérifier. A voir avec le propriétaire.	I

5/4 9h45	M. BOURDE Pierre	Consultation des dossiers et demande de renseignements pour les changements de destination : projet foyer résidence sur la parcelle située à La Balugre.	Le changement de destination est autorisé sur le séchoir (parcelle ZD 135).	M. Bourde qui est l'éventuel porteur du projet a pris des informations.	I
5/4 10h30	Me DUPUY Paulette	Demande de renseignements sur les parcelles situées à Rabat <i>Pas d'observation écrite sur le registre</i>	Les parcelles au lieu-dit « Rabat » sont classées en zone agricole.	Information fournie.	I
5/4 10h45	Me CANTINOLLE Nadège	Demande que la zone située au Nord de la parcelle ZK 356 puisse être constructible. Zone qui au départ n'était pas en zone inondable.	Réponse négative : la parcelle ZK n° 356 est laissée en zone agricole. Par ailleurs, elle est entourée de la zone inondable (classée également en trame verte et bleue donc inconstructible)	Sur l'Atlas des Zones Inondables cette parcelle est concernée par le risque Aléa faible à moyen, donc inconstructible.	R
10/4 14h0	Me CHAUMONT 3° adjointe au maire Pour le compte de la mairie	Demandes diverses suite à conseil municipal : - Parcelles ZK 22, 23 à passer en zone urbaine à vocation d'équipements publics (prévision construction salle des fêtes), - Sur la zone 1AU un cabinet d'infirmière va s'installer. Surface du plancher de 215m². - Ajustements à prévoir sur la liste des changements de destination.	Les parcelles ZK n° 22 et 23 seront classées en zone d'équipement public (Ue) La construction d'un bâtiment public à usage des associations et d'un cabinet d'infirmières sera possible sur la zone AU.	Je prends acte des décisions de la mairie. En partie basse des parcelles ZK 22 et 23, il faudra tenir compte de la limite de l'aléa zone inondable.	R
10/04 14h30	M. CONZON Albert	Demande d'informations sur l'évolution du PLU (parcelles 418 La Hage) <i>Pas de déclaration sur le registre</i>	Seule une partie de la parcelle ZH n° 418 jouxtant la voirie communale a été classée en zone constructible, le reste a été classé en zone agricole protégée avec interdiction d'y bâtir.	Pour la durée du PLU, l'arrière de la parcelle ZH418, classée en zone agricole protégée n'est pas prévu constructible. Il délimite d'ailleurs la fin de la zone bâtie.	I

10/4 14h50	M. JACQUOT Alain	Parcelle ZH 96 située en zone constructible, avec un CUb signé du maire en Janvier 2018, mais amputée de la zone naturelle et de la zone jaune aléa inondation coté Rossignole. De plus, une bande réservée ER2 semble être prévue sur cette parcelle. Il n'est pas d'accord, car la partie constructible deviendrait trop étroite.	Déplacement de la bande ER2 sur la parcelle naturelle en laissant une bande enherbée qui jouxte le ruisseau.	<i>Il sera difficile d'envisager de construire une voirie sur une bande classée naturelle, le long du ruisseau. Il faut remarquer qu'il existe déjà la trame bleue, et la ripisylve qui protège cette bande. Aussi, si l'emplacement réservé ER2 est justifié et utile, il pourrait effectivement, être positionné sur ce côté de la parcelle, le long de la trame bleue. Les largeurs seront à apprécier par le maître d'ouvrage.</i>	R
10/4 15h20	M. RANSINANGUE Eric	Demande que la parcelle ZH 106 puisse être intégrée comme dans la zone d'extension pavillonnaire (projet de construction pour son fils).	Réponse négative : le terrain est classé en zone agricole parce que la parcelle est en extension de l'enveloppe urbaine (au-delà de la voie communale).	<i>Parcelle située en zone agricole. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier avec l'orientation N°2 du PADD.</i>	R
10/4 15h45	Me WALLACE Victoria-Anne	Demande à ce que le bâtiment et le séchoir situés à Balugre ZD 135, 183 et 25, puissent être rajoutés sur la liste des changements de destination. Projet de résidence (ou foyer)	Le changement de destination est autorisé sur les bâtiments annexes.	<i>Une partie du bâtiment principal était déjà une maison d'habitation et effectivement la demande de changement de destination concerne les annexes et le séchoir. Je m'associe à la position de la mairie.</i>	R
10/4 16h20	M. BAGOT Gilbert	Demande à ce que la parcelle ZE 23 Lieu-dit La Cote devienne constructible. A faible potentiel agricole, elle se situe à la limite des zones déjà construites, réseaux à proximité.	Réponse négative : la parcelle est classée en zone agricole protégée. Seule l'enveloppe urbaine constituée a été classée en zone Ub, les parcelles non bâties jouxtant la zone Ub ont été laissées en zone agricole.	<i>Parcelle située en zone agricole protégée. Cette demande n'est pas en cohérence avec le projet de PLU, en particulier avec l'orientation N°2 du PADD.</i>	R

3-5. Réponses de la mairie aux questions du commissaire enquêteur

Fragilité de la seule OAP
Emplacement réservé ER2
Mise à jour données démographiques

La mairie n'a pas répondu à ces observations. Dans la mesure où ce n'est pas un oubli, ce que m'ont confirmé par téléphone le maire et le premier adjoint, je prends acte de cette décision mais en particulier pour la question concernant l'emplacement réservé ER2 je regrette que l'argumentation qui a amené ce choix, ne soit pas traduite par écrit, ce qui l'aurait rendu consultable par le public.

4-REMARQUES

4-1. Publicité

La publicité de cette enquête a été correctement effectuée, d'ailleurs la fréquentation du public atteste de cette bonne communication.

4-2. Observations sur l'enquête publique

Je considère que cette enquête s'est déroulée normalement et conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal du 7 février 2018 de Monsieur le Maire.

5-CONCLUSIONS

Les conclusions de la présente enquête font l'objet d'un dossier séparé, annexé au présent rapport.

Conformément à l'article 8 de l'Arrêté Municipal, le dossier d'enquête, les registres, le présent rapport, les conclusions et avis ainsi que les pièces jointes sont transmis ce jour à Monsieur le Maire de Lagupie

Fait à Hautsvignes le 3 Mai 2018

Le Commissaire enquêteur
Daniel MARTET

