

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

JAU DIGNAC ET LOIRAC

ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONSULTATION DES SERVICES SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS



**DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 12/11/2015 AU 12/12/2015**

**DOSSIER APPROUVÉ EN SÉANCE DU
CONSEIL MUNICIPAL DU/...../.....
ET PAR
ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU/...../.....**

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

2. ZONAGE

3. RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

4. ANNEXES





■	1 - LES DEMANDES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
■	LES DEMANDES PARTICULIÈRES DE ZONAGE	4
■	LES AUTRES DEMANDES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	6
■	2 - LES REMARQUES ISSUES DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	6
■	L'AVIS DE LA DREAL	6
■	LA RÉSERVE DE LA CDPENAF	7

1 - LES DEMANDES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

■ LES DEMANDES PARTICULIÈRES DE ZONAGE

Observations n° : 1- 2 -3 - 4 - 6 - 7 – Lettres n°1 et 2

Ces 8 observations regroupent l'ensemble des demandes particulières de zonage visant à un classement en zone constructible de la carte communale. Elles représentent près de 3,5 ha de surface.

Elles sont situées, pour une grande part, au contact de zones bâties de hameau ou du bourg.

La surface cumulée de ces demandes est de nature à remettre en cause l'économie générale du projet au regard des capacités d'accueil générées.

Le Conseil Municipal a, de surcroît, appliqué un principe d'équité et cherché à traiter les situations de manière identiques.

L'observation n°1 de Monsieur Philippe COUROUX sollicite le retour en zone constructible de la parcelle D2212

Le secteur de Noailac est considéré comme un hameau au sens du SCOT de la Pointe Médoc (application de la loi Littoral) et de ce fait, il n'est admis que le remplissage des dents creuses.

La demande vise à étendre le hameau et est non contiguë au zonage. Pour cet ensemble de raisons elle ne peut pas recevoir un avis favorable.

Le Conseil Municipal suit l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

L'observation n°2 de Monsieur Serge LAFON demande la réintégration de 1 ha 96 en zone constructible.

Cette demande est contiguë au village de Jau. Le zonage de l'ancien POS a fait l'objet d'une réduction importante des possibilités à bâtir pour être conforme aux prévisions de croissance contenues dans le SCOT de la Pointe Médoc pour la commune de Jau Dignac et Loirac.

Le zonage de la carte communale fait état de surcroît de la volonté de remplir les dents creuses (remplissage sans extension de la courbe enveloppe du bâti existant).

La demande qui vise à étendre le zonage et augmenter sa capacité potentielle d'une vingtaine de lots ne peut pas recevoir un avis favorable.

Le Conseil Municipal suit l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

L'observation n°3 de Madame Angélique SIRET visant à la construction d'un logement sur une parcelle supportant déjà une construction à usage artisanal édifiée dans une zone NAY du POS qui permettait ce type de construction.

Le SCOT de la Pointe Médoc n'a pas reconduit cette zone d'activité qui est restée quasiment vide pendant 30 ans. Dans le cadre de la carte communale, cette zone est déclassée en zone naturelle pour que le document soit compatible avec le SCOT.

Le Conseil Municipal suit l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

L'observation n°4 de Monsieur Olivier MARTIN de BOUDART a trait à la réintégration en zone constructible d'une parcelle de 2500 m² en contiguïté de la zone urbaine du village de Jau qu'ils ont acquis en vue d'édifier leur résidence de retraite.

Le Commissaire Enquêteur préconise l'examen d'un détachement de 800 m² afin de satisfaire cette demande.

Cette demande vise à dépasser la courbe enveloppe des terrains constructibles ce qui est incompatible avec la volonté de contenir l'urbanisation dans la courbe enveloppe de la zone urbaine.

Le Conseil Municipal ne suit pas l'avis du commissaire enquêteur et émet un avis défavorable à la demande.

L'observation n°6 (correspondant à la lettre n°1) de Monsieur Jérôme GUEGUEN qui demande la constructibilité de la parcelle D 2086 située à proximité du village de Jau.

Cette parcelle, comme l'exprime le Commissaire Enquêteur dans son rapport, fait partie du site d'une ancienne gravière. La majeure partie de la parcelle est donc constituée par un profond trou encombré de détritiques et envahi d'une végétation arbustive.

Lors de l'élaboration du zonage, cette parcelle a été sortie de la courbe enveloppe des parties constructibles en raison des risques pour la sécurité.

Aucun élément nouveau ne vient remettre en cause ce constat.

Le Conseil Municipal suit l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

L'observation n°7 de Madame Michèle ROUX sollicite la réintégration des parcelles B3438 et B3437 pour une superficie 4834 m² en zone constructible.

Cette demande est contiguë au village du Centre. Le zonage de l'ancien POS a fait l'objet d'une réduction importante des possibilités à bâtir pour être conforme aux prévisions de croissance contenues dans le SCOT de la Pointe Médoc pour la commune de Jau Dignac et Loirac.

Le zonage de la carte communale fait état de surcroît de la volonté de remplir les dents creuses (remplissage sans extension de la courbe enveloppe du bâti existant).

La demande qui vise à étendre le zonage et augmenter sa capacité potentielle de 5 lots ne peut recevoir un avis favorable.

Le Conseil Municipal suit l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

Lettre n°2 de Monsieur Jean BOURGES qui sollicite sur les parcelles D1253 et 1254, actuellement partiellement constructibles, une adaptation de la limite de la zone constructible pour étendre de 500 m² la partie constructible de sa parcelle.

Cette demande est inscrite en dent creuse dans le village de Jau et ne vient pas augmenter la capacité d'accueil du plan, ni sortir de la courbe enveloppe des zones urbanisées.

Le Conseil Municipal suit l'avis favorable du commissaire enquêteur.

■ LES AUTRES DEMANDES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'observation n°5 de Monsieur Daniel COURRIAN cherche à clarifier les possibilités qui existent en ce qui concerne l'exploitation de carrière de grave dans le cadre des zones non constructibles de la carte communale.

Il n'y a pas lieu de créer un zonage particulier compte tenu de ce que l'on peut admettre les constructions et installations liées à la mise en valeur des ressources naturelles dans le cadre de ces zones.

Ceci ne préjuge pas des dispositions du SCOT en la matière, ni des diverses autorisations à obtenir en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement.

Il n'y pas de suite particulière à donner à cette demande dans le cadre de la carte communale.

L'observation n°7 de Madame Michèle ROUX fait état d'un second point ayant trait à une carte située page 48 du rapport de présentation et ses éventuelles incidences dans le cadre de la carte communale,

Cette carte représente une vision de l'exploitation agricole du sol faite à partir d'une interprétation de photos satellitaires et du croisement avec les données PAC et INAO (pour le vignoble).

Certaines parties du territoire sont ainsi réputées non exploitées parce que non concernées à l'époque des données par l'une de ces deux notions.

Ce document constituant un élément de diagnostic n'a pas d'incidence particulière et majeure sur le zonage de la carte communale.

Il n'y pas de suite particulière à donner à cette demande dans le cadre de la carte communale.

■ 2 - LES REMARQUES ISSUES DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Parmi les Personnes Publiques qui se sont exprimées seule la DREAL a émis un avis qui appelle un certain nombre de réponses. Il convient également d'apporter une réponse à l'avis favorable sous réserve de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de Gironde et ce afin de lever la réserve de cet avis favorable.

■ L'AVIS DE LA DREAL

Le bilan de la consommation de l'espace est complété pour avoir une vision sur la période 2004 – 2014. Ce rajout conduit à une consommation de l'espace de 10,52 ha soit un ajout de 3 ha 32.

Contrairement à ce que dit l'autorité environnementale, les hameaux de Laulan et Sestignan font l'objet d'une possibilité d'évolution limitée en application du SCOT de la Pointe Médoc et de la loi Littoral (Carte n° 25 du Rapport de Présentation page 74). Il y a moins de 5000 m² constructible sur ces hameaux strictement situés en dent creuse. Ce point est compatible avec l'objectif du SCOT qui a pris en compte la loi Littoral.

Il n'y a donc pas de traitement non compatible pour ce secteur. A ce sujet, la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc, gestionnaire du SCOT, n'a fait aucune remarque sur ce point..

Le SRCE n'était pas disponible, ni opposable au moment de l'élaboration du rapport de présentation. Toutefois, une partie spécifique sera introduite dans le document concernant la trame verte et bleue.

La rédaction proposée est la suivante :

En vue de sa prise en compte, il convient de consulter le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine (SRCE) ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale de la Pointe du Médoc (SCOT) afin d'identifier sur le territoire communal les corridors biologiques ainsi que les réservoirs de biodiversité existants.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été adopté par arrêté préfectoral le 24 décembre 2015. Sa déclinaison locale dans le SCOT de la pointe du Médoc n'est pas encore amorcée mais devrait se mettre en marche dans le courant de l'année 2016. Nous nous appuierons donc sur la version du SCOT validé en 2010.

Il convient de préciser que la cartographie du SRCE est établie à l'échelle régionale et n'est pas valable en dessous du 1/100 000ème. On ne peut donc l'utiliser tel quel à une plus grande échelle (par exemple au 1/10 000ème) car cela n'aurait pas de sens et pourrait être source d'erreur d'interprétation. Cette représentation de la Trame Verte et Bleue régionale doit donc servir de base pour un travail affiné localement.

Sur la carte au 100 000ème du SRCE, on constate que la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est presque intégralement recouverte par une zone de réservoir de biodiversité pour son système bocager et ses milieux humides. Ces aspects seront donc précisés ultérieurement mais on peut déjà noter des enjeux forts sur ces milieux présents sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, notamment ceux liés au bocage, très peu représentés en Gironde, et même au niveau régional, source d'une biodiversité importante en contexte agricole.

Dans le SCOT de la Pointe du Médoc, la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est cartographiée comme «Zone agricole d'intérêt naturel et paysager majeur au titre des articles L146-6 et L121-10 du code de l'urbanisme» qui vise à «préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques» d'éventuels aménagements, du fait de la ZNIEFF de type 2 «Marais humides du Bas Médoc» présente sur la commune.

Ainsi on peut dire que de nombreux enjeux environnementaux sont présents sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, notamment ceux liés au bocage et aux milieux humides. Il conviendra donc de bien les prendre en compte dans les futurs projets d'aménagements.

Sa prise en compte, au niveau communal, nécessite toutefois une intégration au SCOT ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

En ce qui concerne la partie ayant trait à l'assainissement, une réunion spécifique s'est tenue avec la technicienne du SPANC.

Cette rencontre conduit à la réécriture de la partie consacrée à l'assainissement individuel afin de répondre aux évolutions récentes mises en oeuvre au niveau du SIAPA du Médoc et répondre à la demande la DREAL.

Cette réécriture a conduit à proposer le texte suivant :

Dans un secteur dépourvu d'assainissement collectif, tout projet de création ou de réhabilitation de logements nécessite la réalisation d'assainissement individuel.

Pour la mise en œuvre de cet assainissement, une étude de conception est dorénavant obligatoire sur le territoire du SIAEPA.

La carte d'aptitude des sols du Schéma Directeur Assainissement, datant de 2000, a montré une faible fiabilité et beaucoup d'imprécisions qui furent à l'origine de plusieurs dysfonctionnements.

La mise en place des études de conception à la parcelle permet d'implanter la filière la plus adaptée au type de sol rencontré.

Ces études au cas par cas ont également permis de fiabiliser la réponse aux rejets des eaux traitées. En effet, selon l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant celui du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, l'infiltration des eaux traitées doit être privilégiée.

Néanmoins, selon la perméabilité constatée à la parcelle par l'étude de conception, un rejet direct d'eau traitée peut être accordé sous réserve d'acceptation du SPANC.

Enfin, depuis 2010 de nouveaux agréments ministériels ont vu le jour pour la mise en œuvre de filières de type filtres compacts, filtres plantés, micro stations à cultures fixées ou cultures libres.

Les études de conception permettent donc de valider ou non les possibilités techniques de mise en œuvre de ces nouvelles filières en particulier sur les parcelles de taille restreinte et d'adapter au mieux la filière à la nature du sol.

La procédure de mise en œuvre élaborée par le SIAPA oblige le propriétaire en préalable aux travaux à se rapprocher du SPANC afin d'effectuer une déclaration de travaux et d'obtenir la validation du choix de la filière. Pendant les travaux, le propriétaire doit faire effectuer par le SPANC un contrôle de conformité sanctionné par un certificat.

La mise en œuvre de cette démarche étayée par des notices explicatives et des conseils du SPANC, a permis de fiabiliser la qualité des dispositifs d'assainissement neufs et d'augmenter le nombre de réhabilitation d'installations existantes.

C'est également et avant tout une garantie sur la bonne prise en compte des incidences des eaux usées sur le milieu naturel.

Une révision des Schémas d'assainissement dont celui de Jau Dignac et Loirac est en cours sur l'année 2016 par le bureau d'études ICARE.

■ LA RÉSERVE DE LA CDPENAF

Cette instance, au delà de son avis favorable, émet une réserve en recommandant la suppression du secteur Ua.

Deux secteurs ont été indentifiés à des fins de loisirs sur le territoire communal. Les équipements projetés ne seront pas forcément à caractère public.

La commune a souhaité identifier ces secteurs, conformément aux possibilités offertes par l'article R131-5 du Code de l'Urbanisme, considérant que les activités pratiquées pouvaient être incompatibles avec le voisinage des zones habitées notamment en matière de nuisances sonores dans le cas présent.

En explicitant, au rapport de présentation, la vocation de ces espaces, la collectivité recherche également à donner un cadre aux futurs autorisations d'urbanisme qui seront nécessaires.

En conséquence de quoi, le Conseil Municipal ne souhaite pas supprimer ce secteur Ua.