

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE LA REOLE

ENQUETE PUBLIQUE n° E16000124/33

RELATIVE AU PROJET de

PLAN LOCAL D'URBANISME

7 septembre – 8 octobre 2016

Louis-julien SOURD

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PARTIE I: L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1-Le cadre législatif et réglementaire
- 2-La Commune
- 3-Le projet de PLU
- 4-Le déroulement de l'enquête publique
- 5-Les observations et les questions du public

PARTIE II: LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PARTIE III: L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXES

1 –LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Loi du 2/5/1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites

Loi du 2/2/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

Loi du 30/7/2003 relative à la prévention des risques naturels

Loi du 30/12/2006 sur l'eau et les milieux aquatiques

Lois du 3/8/2009 (Grenelle I) et du 12/07/2010 (Grenelle II)

Directive européenne du 21/5/2012 concernant le réseau NATURA 2000

Code de l'environnement : art. L123-1 et R 123-5

Code de l'urbanisme: art 123-10 modifié par l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 et art R123-19

Délibération du Conseil de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde du 18 février 2016 décidant la poursuite de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de La Réole valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 18/07/2016 désignant les commissaires enquêteurs: M. Louis-Julien SOURD, titulaire, et M. Pierre PECHAMBERT, suppléant.

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde du 18 août 2016 prescrivant l'enquête publique relative à la modification du POS valant élaboration du PLU.

2-LA COMMUNE DE LA REOLE

2-1- Organisation administrative :

La Commune fait partie du Sud-ouest du Département de la Gironde, sur l'arrondissement de LANGON, sur le nouveau canton du Réolais et des bastides. Elle constitue avec sa commune voisine de Gironde/Dropt, un des 4 pôles majeurs du Sud Gironde avec Langon-Toulonne, Bazas, Cadillac-Podensac.

Elle est aussi une des **36 Communes de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde** qui réunit une population totale de près de 20 000 habitants. Elle exerce, entre autres compétences, celle de l'urbanisme, du tourisme et du développement de l'économie locale.

A 70 km de Bordeaux, la commune comptait 4000 Habitants en 2012; elle est en limite de l'influence de l'agglomération de Bordeaux, le temps de transport par le rail étant de 35 minutes.

2-2- Caractéristiques géographiques

Le territoire communal est à cheval sur la Garonne, seul cas en Gironde avec la ville de Bordeaux. La partie Sud (quais rive droite et quartier du Rouergue en rive gauche) a des berges inondables avec un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 23 mai 2014. La partie Nord de la Commune est à vocation agricole et viticole avec de beaux paysages de plateaux et de vallons. Le dénivelé est important entre les quais de la Garonne et les hauteurs (près de 100 mètres); cette situation pose plusieurs problèmes difficiles à la Commune: stabilité de la falaise, mouvements de terrains, ruisseaux coulant du Nord au Sud avec de fortes variations de débit...

La Commune est bien desservie par plusieurs infrastructures:

- **la route départementale D113 de Bordeaux à Toulouse** connaît une circulation importante avec deux villes à une vingtaine de minutes de La Réole : Langon au nord et Marmande au sud
- **la voie ferrée Bordeaux-Toulouse** traverse la commune et constitue un atout certain pour faciliter la mobilité de la population
- **l'autoroute A 62, reliant Bordeaux à Toulouse a un échangeur** à Aillas à une dizaine de minutes du cœur de La Réole.

Il faut noter que le cœur de la ville ancienne est dense et compact mais que **l'habitat est assez dispersé** avec des lotissements de 10 à 50 maisons parfois assez éloignées du centre.

Les activités agricoles de La Réole (une quinzaine d'exploitations sur 580 hectares) sont variées: cultures de céréales, prairies et élevages de bovins viande, viticulture en appellation d'origine contrôlée Bordeaux. Il y a unanimité pour affirmer qu'il faut éviter le mitage des espaces viticoles. La déprise agricole est importante, les élevages ayant fortement diminué; de nombreuses surfaces sont en friches.

Le réseau hydrographique est constitué de quatre ruisseaux (de l'Ouest à l'Est : le Sainte Pétronille, le Charros, le Pimpin, et la Hoch) qui s'écoulent vers la Garonne.

2-3: Les données socio-économiques

Population: la Commune comptait 4125 habitants au Recensement général de la population (RGP) de 2009. Depuis une trentaine d'années la population a peu évolué, la tendance est plutôt à une légère baisse. Mais la demande de terrains à bâtir est assez forte, en raison du prix abordable des terrains à bâtir (30 à 40^E/m²). La ville a connu un rythme de constructions assez modeste entre 2000 et 2012 avec 241 logements construits sur une vingtaine d'hectares, soit une moyenne de 12 logements par hectare.

On constate un signe positif: la population rajeunit avec une classe d'âge importante: les 30-44 ans, des familles avec des enfants : 450 enfants dans les classes maternelles et primaires.

Il y a beaucoup de possibilités d'emplois publics (hôpital, lycée, collège, Ecoles) sur la Commune, et quelques emplois dans les secteurs industriel et commercial, en particulier sur la ZAE (Zone d'Activités Economiques) de Frimont.

La viticulture et l'économie du vin

La protection des terres agricoles ou viticoles est jugée essentielle pour le développement des communes rurales en Gironde comme le rappelle la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers) animée par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer). De 2000 à 2012, à La Réole, 27,3 hectares ont été consommées pour les constructions...

Les logements

Le parc ancien est très important dans le centre ville mais la réhabilitation des vieilles maisons en pierre est coûteuse. On comptait, au RGP de 2009, **358 logements vacants**, ce qui est très important; en 2011 la DGFIP recensait 496 logements vacants.... **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Rénovation urbaine** est en préparation sur le secteur pour aider la réhabilitation de ces logements anciens qui sont souvent insalubres et parfois « indignes ». La Communauté de Communes (CDC) a décidé de lancer un Programme Local pour l'Habitat (PLH) en 2015. La validation par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) est prévue en 2017.

La Commune compte de nombreuses résidences secondaires et quelques chambres d'hôtes. **Le potentiel touristique** est certain mais il reste à le valoriser: **le SIPHEM** (Syndicat Intercommunal du Haut Entre Deux Mers) rassemble 5 Communautés de Communes pour animer l'Office de tourisme OTHEM...

Les équipements publics

La Commune dispose des équipements indispensables correspondant à sa taille: écoles, collège, lycée, piscine, salle polyvalente, terrain de jeux, hôpital, gendarmerie...

L'assainissement collectif desservait, en 2015, 2139 habitations et les installations individuelles (**SPANC: Service Public d'Assainissement Non Collectif**) concernaient **240 habitations**. C'est la Régie municipale multiservices qui assure ces services, ainsi que la distribution du gaz et de l'électricité.

Le raccordement des nouvelles constructions est systématiquement prévu dans les prévisions de développement des constructions envisagées en zones UA, UB et 1AU.

3-LE PROJET DE DU PLU

La Commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en date du 22/02/1996; **elle a entrepris en 2011** (délibération du Conseil municipal du 4 juillet) **la révision du POS valant élaboration d'un PLU. En effet, ce Plan a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (décision du 21/10/2010) suite à des recours. Ce qui signifiait le retour au POS.**

Le Maire a donc décidé, en 2011, de mettre en œuvre la procédure de préparation du PLU et fixé les modalités de concertation pour associer la population à l'élaboration du PLU. Cette longue période a permis de mener de larges réflexions sur l'avenir de la ville:

- **le projet de PADD pour fixer les orientations générales** a fait l'objet d'une présentation aux PPA (Personnes Publiques Associées) les 27/02/2013 et 30/05/2013, puis d'une présentation à la population au cours d'une réunion publique le 4/6/2013. Il y a trois grands axes dans le PADD: protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, orientations générales d'aménagement avec le projet de ville «La Réole 2020», et enfin objectifs en matière d'habitat, de développement économique et de déplacements. L'objectif fixé est de 5000 habitants en 2025. Le PADD a été débattu lors du Conseil municipal du 29/07/2013.
- **Le label « Ville d'art et d'histoire ».** Avec ses 9 monuments historiques classés et avec son histoire millénaire (la charte d'organisation de la ville date de l'an 977 et l'hôtel de ville est l'un des plus anciens de France), La Réole a des atouts certains pour obtenir ce label très recherché. Le Ministère de la culture a attribué ce label fin 2013; il n'a été attribué qu'à 187 villes en France, et deux en Gironde: Bordeaux et La Réole.
- **La concertation préalable** a été menée en prenant tout le temps nécessaire à cette phase importante. **Le 29/01/2015 le projet a été présenté aux PPA (Personnes Publiques associées) puis une réunion publique avec la population a eu lieu le 1/9/2015. Tous les documents**

graphiques ont été exposés dans les couloirs du prieuré des Bénédictins.

- Parallèlement, la Ville menait une réflexion globale sur son avenir intitulée «**LA REOLE 2020** » en vue de définir un projet de ville pour les **10 prochaines années. Une convention-cadre était signée le 31/10/2013** entre la Ville, le Département, la Région, l'Etat et l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). L'ambition est de revitaliser le centre ville en valorisant son image, en préservant son environnement avec un développement respectueux du territoire. Il définit trois pôles:

-un pôle historique

-un pôle culturel autour du prieuré des Bénédictins

-un pôle de services autour de la place de la Libération; l'objectif est de faire «une ville de courtes distances et de mobilité durable».

Le développement d'une offre d'habitat adaptée et renouvelée est prévu avec deux actions :

-**la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement** (un pôle communal a été mis en place en juillet 2012)

-**l'amélioration de l'habitat ancien avec une OPAH RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain). Le partenariat est prévu entre la Ville, la CDC, le Département, l'Etat et l'ANAH. Cette opération devrait être opérationnelle cet automne après la signature officielle de la convention de financement par tous les 15 partenaires et elle devrait se dérouler sur la période 2016-2022. La Maison de l'habitat, qui dépend du SIPHEM, reconnu pour ses compétences en matière d'habitat, est prête à mener cette opération importante en y affectant un agent à plein temps.

Il faut aussi noter que l'ensemble du SUD GIRONDE (8 CDC, 184 Communes) est en phase de **préparation du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** ; le maître d'ouvrage est le syndicat mixte du SCoT du Sud Gironde. Le PADD a été validé fin 2015, et le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) est en cours d'achèvement ; il pourrait être validé fin 2016. Les prévisions de croissance de la population sont importantes avec 30 000 nouveaux habitants d'ici 2035. Ce

qui signifie que les documents d'urbanisme doivent prévoir des zones urbanisables suffisantes.

Comme la CDC a décidé d'assurer la compétence de l'urbanisme par décision du Conseil communautaire du 15/10/2015 puis du 28/12/2015, le Préfet l'a autorisée (arrêté du 28/12/2015) la CDC à se doter de cette compétence. Désormais, elle a donc en charge toutes les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme et elle a **un projet de PLUI** (Plan Local intercommunal d'Urbanisme). Comme le conseil municipal du 21/09/2015 avait arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation, le conseil de la CDC a accepté le 15/02/2016, la poursuite des démarches.

C'est pourquoi **le Conseil communautaire du 18 février 2016 a décidé de lancer la procédure d'élaboration du PLU** prévue à l'article L123-13 du Code de l'urbanisme.

La DDTM de la Gironde (Unité d'aménagement du Sud Gironde à Langon) assure les compétences en matière d'urbanisme et elle est très vigilante sur les PLU; elle a été étroitement associée à l'ensemble la procédure à La Réole. Elle considère que la ville mène une ambitieuse opération de revitalisation de son centre ville qui doit servir d'exemple à d'autres villes concernées par cette problématique. La Réole est la seule commune de Gironde retenue pour mener cette opération considérée exemplaire.

4-LE DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 6/7/2016, le Président de la CDC a demandé au Président du tribunal administratif de Bordeaux de bien vouloir désigner les commissaires enquêteurs pour mener l'enquête publique.

Suite à la décision du Président du Tribunal administratif de Bordeaux du 18/07/2016 désignant les Commissaires enquêteurs, le contact a été établi avec le Maire et le Président de la CDC. La période retenue pour l'enquête a été fixée du 7 septembre au 8 octobre 2016.

4-1-L'arrêté du Président de la CDC prescrivant l'enquête a été pris le 18/08/2016 en fixant les permanences du Commissaire enquêteur en Mairie comme suit:

- le mercredi 07/09 de 13H30 à 17H (ouverture)
- le vendredi 16/09 de 9H à 12H
- le lundi 19/09 de 15H à 18H
- le lundi 26/09 de 15H à 18H
- le mardi 4/10 de 9H à 12H
- le samedi 8/10 de 9H à 12H. (clôture)

Un arrêté du 25/08/2016 a corrigé une erreur mineure du premier arrêté.

4-2-La publicité dans les deux journaux d'annonces légales a bien été effectuée:

- dans Sud-Ouest, avec 3 parutions: 18/09, 23/08, 08/09
- dans La vie économique du Sud Ouest du 24/08 et du 07/09

4-3-L'affichage a bien eu lieu sur les panneaux d'affichage à la Mairie et avant le début de l'enquête. Et un bulletin d'information a été déposé dans toutes les boites aux lettres de la Commune pour informer toute la population de l'enquête publique.

4-4-Le dossier de l'enquête publique

Il a été préparé par le Cabinet d'études CREHAM conformément aux exigences réglementaires pour la préparation d'un PLU. Il contenait les pièces suivantes:

- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) (pièce 1)
- le rapport de présentation (pièce 2)
- le projet d'arrêté (pièce 3a)
- le recueil des éléments de patrimoine protégés (pièce 3b)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 4)
- le document graphique (pièce 5)
- les annexes: zones de préemption, permis de démolir (pièce 6)
- les annexes : servitudes, règlements spécifiques (PPRI, ZPPAUP) (pièce 7)
- le règlement (pièce 8))
- le plan des zonages (pièce graphique)

Il faut ajouter que «le porter à la connaissance » (courrier du Préfet du 5/7/2012) a été joint au dossier de l'enquête publique. Ce rapport comprend les dispositions générales (articles L.110 et L.121.1du code de l'urbanisme), les prescriptions de portée juridique et les servitudes d'utilité publique).

La synthèse (document de 17 pages) des avis des PPA consultées faisait aussi partie du dossier: Etat, Autorité environnementale, Chambre d'agriculture, CDPENAF, Département, SDIS, SCoT, RTE, INAO Commune de Saint Hilaire. Il faut souligner la qualité du travail réalisé pour toutes les observations et pour apporter les informations nécessaires et pour donner les suites décidées par les élus. Ainsi pour répondre à la demande de l'Etat de limiter la consommation d'espace pour les constructions, les élus ont décidé de supprimer deux zones initialement classées en 2AU: Poudrel (1,3 ha) et La Recluse (1,4 ha).Autre exemple: l'aménagement de la ZAE de Frimont fera l'objet dans l'OAP d'une prescription claire de protection du réseau d'irrigation.

Le dossier de l'enquête publique pouvait aussi être consulté sur le site Internet de la CDC (www.reolaisensudgironde.fr) ou de la Mairie (www.lareole.fr). Ce qui a permis à plusieurs personnes ou organismes de consulter les pièces qu'ils souhaitaient connaître sans aller en Mairie ou à la CDC.

4-7- La participation du public

Au cours des six permanences en Mairie, 11 personnes (2 sont venues deux fois) se sont présentées ou pour consulter le plan et le règlement et pour poser des questions ou exprimer des souhaits. La majorité des interventions concernent **la demande de constructibilité** de la (ou des) parcelle(s) dont ces personnes sont propriétaires.

4 courriers et/ou courriels (une adresse électronique a été mise en place durant l'enquête publique (registre.urba@reolaisensudgironde.fr) ont aussi été adressés au Commissaire enquêteur ; 1 de ces courriels a été fait par une personne qui est aussi venue en permanence en Mairie.

Il faut aussi souligner que l'enquête a permis de recueillir des questions et des points de vue sur **des sujets plus larges que le PLU: difficultés d'entretien de la falaise, écoulement des eaux, avenir de la ZAE (Zone d'Activités Economiques) de Frimont, proximité des vignes et d'habitations...**

5-LES OBSERVATIONS ET LES QUESTIONS DU PUBLIC

Le public a été peu nombreux à venir rencontrer le Commissaire enquêteur au cours des six permanences en Mairie. Et quelques personnes sont allées consulter le dossier, le règlement et le plan. L'ensemble des interventions du public sont présentées en annexe.

Le sujet qui est très largement majoritaire est la **demande de constructibilité** de la (ou des) parcelle(s) appartenant au requérant. L'ancien POS ouvrait de larges perspectives de construction, alors que le PLU limite la constructibilité à court terme aux zones UA, UB et 1AU. Le public a du mal à comprendre la limitation des surfaces constructibles quand les parcelles voisines sont déjà construites, parfois très récemment...

PARTIE III. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La Commune de La Réole a une population pratiquement stable depuis une dizaine d'années. Elle a besoin d'un cadre règlementaire pour définir **une stratégie de développement** qui assure son avenir économique, social et environnemental. Le rythme actuel de constructions est modeste: 9 logements par an de 2008 à 2014; dans le rapport de présentation (p 17), on peut lire : *«l'attractivité résidentielle reste problématique ; La Réole peine à retenir sa population»*. Le nombre de logements vacants est élevé (358, soit 15,4%, source INSEE 2011)

Le projet du PLU présente des perspectives en termes de croissance de la population avec une consommation d'espaces agricoles qui est effectivement importante par rapport aux besoins actuels et à moyen terme. La rénovation du centre ville et l'extension de l'urbanisation semblent difficiles à mener de pair selon la DDTM. Il semble recommandé de donner la priorité de nouvelles constructions aux zones proches du Centre comme Calian Ouest avant le nord de Peyrefitte.

Les zones classées en UA et UB sont globalement importantes, ce qui permet de faire face aux demandes de terrains à bâtir pour plusieurs années. Il est donc judicieux d'effectuer **un phasage en deux temps: 1AU (2,2 ha à Calian Ouest et 5,8 ha à Peyrefitte)** pour les cinq prochaines années et 2AU dans un avenir de dix ans. Au rythme actuel de construction, sur la base de 15 à 20 logements par hectare, il semble que 1 Ha par an serait suffisant, ce qui utiliserait au maximum 5 hectares en cinq ans.

La Réole ne manque pas d'atouts avec sa position de pôle au centre d'une zone de chalandise de plus de 23 000 habitants, son patrimoine historique exceptionnel et le label «ville d'art et d'histoire» et sa proximité de la Garonne.

C'est l'importance de ces espaces remarquables qui fait l'objet de protections règlementaires: la **ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) sera transformée en **AVAP** (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine). Il est clair que l'autorité de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) est un élément essentiel dans cette zone. Tous les travaux d'amélioration des maisons, par exemple la construction d'une piscine ou d'un mur de clôture nécessitent l'avis favorable de l'ABF. Son refus peut

bloquer des projets intéressants, et laisser par conséquent des maisons à l'abandon, ce qui contribue à la dégradation du tissu urbain du centre ville.

Après la fin de l'enquête, une réunion a été organisée avec des élus du Conseil municipal et du Conseil de la CDC; j'ai donné mon point de vue et mes propositions qui sont présentées en annexe de façon exhaustive, par ordre chronologique.

PERSONNES RENCONTREES OU INTERROGEEES:

- M. RAFFOUX (Cabinet d'urbanisme CREHAM) à Bordeaux
- M.Laurent COURAU et M. Bruno COULON du Service Aménagement et Environnement de la chambre départementale d'agriculture de la Gironde
- Mme LACOSTE, directrice de la Communauté de Communes du Réolais
- M. GUINET, directeur de la Régie municipale multiservices
- Mme SAGE de la DDTM de la Gironde
- Mme PASSICOS du Syndicat mixte du SCoT du Sud Gironde
- M.FRAICHE, directeur de la Maison de l'habitat (OPAH RU)

EN CONCLUSION:

- Les élus de la Commune et de la CDC ont bien respecté le cadre réglementaire pour élaborer le projet de PLU en procédant à toutes les étapes obligatoires, en menant très prudemment la concertation avec les habitants et les PPA, ce qui a nécessité trois années.**
- Ils ont aussi examiné avec grand soin les avis des PPA et ont donné systématiquement la suite qu'ils envisagent pour donner la réponse pertinente.**
- Les observations et les questions du public ont été analysées avec le plus grand soin par le commissaire enquêteur et par les élus et les agents de la Commune et de la CDC chargés de la préparation du PLU**
- Le commissaire enquêteur exprime son avis après avoir pris connaissance des positions des organismes concernés: Services de l'Etat et en particulier la DDTM, Syndicat mixte du SCoT, Personnes publiques associées**
- Le commissaire enquêteur juge que le projet de PLU de la Commune de LA REOLE est bien conforme aux textes en vigueur, qu'il répond aux attentes de l'Etat, en particulier en matière de limitation de la consommation d'espaces, et que l'enquête publique a permis au public de s'informer correctement et de s'exprimer.**

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La procédure de préparation du projet de modification du PLU a bien été respectée conformément aux textes en vigueur avec toutes les étapes obligatoires: PADD (projet d'aménagement et de développement durable), recueil des avis des PPA (Personnes Publiques Associées), constitution du dossier de l'enquête publique, information du public.

L'enquête publique s'est déroulée normalement, sans incident, du 7 septembre au 8 octobre 2016.

Au vu des différentes pièces du dossier de présentation du projet, des avis des Services de l'Etat, et des Personnes Publiques Associées,

Après avoir entendu les organismes compétents concernés par le projet,

j'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU de la Commune de La Réole.

Le commissaire enquêteur

Louis-Julien Sourd

ANNEXES

- 1- Délibération du Conseil municipal de La Réole du 21/09/2015 arrêtant le projet du PLU**
- 2- Décision du Conseil municipal de La Réole du 15/02/2016 demandant à la CDC de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.**
- 3- Délibération du Conseil de la CDC du 18/02/2016 décidant de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU**
- 4- Décision du 18/07/2016 du Président du Tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur titulaire, M. Louis-Julien SOURD, et le suppléant, Pierre PECHAMBERT**
- 5- Arrêté du 25/08/2016 de Monsieur le Président de la CDC prescrivant l'enquête publique du 07/09/2016 au 08/09/2016**
- 6- Annonces légales dans deux journaux**
- 7- Analyse des demandes et des observations du public**
- 8- Sigles et acronymes**