



Envoyé en préfecture le 06/12/2018  
Reçu en préfecture le 06/12/2018  
Affiché le   
ID: 033-200044394-20181129-DEL2018124-DE

**Francis ZAGHET**  
Président de la Communauté  
de Communes du Réolais  
en Sud Gironde

N° 2018 /

Urbanisme

**Communauté de Communes (CdC) du Réolais en Sud Gironde (RSG)  
EPCI de 20 000 à 40 000 habitants en FPU**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE ORDINAIRE DU JEUDI 29 NOVEMBRE 2018**

**DÉLIBÉRATION N° DEL – 2018 – 124 :**  
**Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration**

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

#### SÉANCE DU JEUDI 29 NOVEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit (2018), le vingt-neuf (29) novembre, à vingt-et-une heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes (CdC) du Réolais en Sud-Gironde (RSG) s'est réuni à la salle des fêtes de la commune de Morizès, dûment convoqué par M. Francis ZAGHET, Président en exercice.

**Date de la convocation :** 22 novembre 2018  
**Date d'affichage de la convocation :** 22 novembre 2018  
**Nombre de membres en exercice :** 60

\* \* \*

**51 titulaires présents :** M. André-Marc BARNETT, M. François GUILLOMON, M. Philippe CAMON-GOLYA, M. Éric DUCHAMPS, M. Serge ISSARD, M. Bernard PAGOT, M. Richard GAUTHIER, M. Guy DUBOUILH, M. Gilles JAUTARD, M. Yannick DUFFAU, M. Jean-Louis SAUMON, M. Bastien MERCIER, M. François MERVEILLEAU, M. Jean-Pierre JAUSSEMERAND, M. Jean-Claude TRENTIN, M. Jean-Marc FRAICHE, M. Jean-Pierre MALIRAT, M. Alain DOUX, M. Thierry BOS, Mme. Chantal PICON, M. Michel DESPUJOL, Mme Marie-Josée DANDIEU, M. Bernard CASTAGNET, Mme Bernadette COUSIN, M. Bruno MARTY, M. Martine BOUILLON, M. Jean-Pierre LOUSTALOT, Mme Aline MARTIN, Mme Marie-Françoise MAURIAC, M. Alain BREUILLE, M. Michel LATRILLE, Mme Clara DELAS, M. Pascal LAVERGNE, Mme Rebecca BECERRO-ALVAREZ, M Joël DOUX, Mme Michèle CHOVIN, M. Gilbert ALAMINOS, M. Francis ZAGHET, M. Michel NOFFRAY, M. Jacky BRITTON, M. Thierry GOURGUES, M. Didier LECOURT, M. Franck BOULIN, Mme Nicole ETIENNE, M. Christian MALANDIT-SALLAUD, M. Stéphane DENOYELLE, M. Francis DUSSILLOLS, Mme Virginie CHIOETTO, M. Philippe MOUTE, M. Henri JOANCHICOY, M. Patrick MONTO.

\* \* \*

**6 titulaires ayant donné pouvoir à un autre titulaire :** M. Christian BOUIN (Maire de Bourdelles), titulaire absent excusé, a donné pouvoir à Mme Michèle CHOVIN (Maire de Morizès), M. Mario

COVOLAN (La Réole), titulaire absent excusé, a donné pouvoir à M. Jean-Pierre LOUSTALOT (La Réole), Mme Solange MENIVAL (La Réole), titulaire absente excusée, a donné pouvoir à M. Bruno MARTY (Maire de la Réole), M. Luc SONILHAC (La Réole), titulaire absent excusé, a donné pouvoir à Mme Martine BOUILLON (La Réole), Mme Laure JORDAN (La Réole), titulaire absente excusée, a donné pouvoir à Mme Bernadette COUSIN (La Réole), Mme Patricia BROUSSE (Monségur), titulaire absente excusée, a donné pouvoir à M. Francis ZAGHET.

\* \* \*

*1 titulaire absent excusé (mais non suppléé) :* M. Roger NETTE (élu de Caudrot), titulaire absent excusé.

\* \* \*

*2 titulaires absents non excusés et non suppléés :* M. Philippe MOUTIER (élu de Gironde sur Dropt), Mme Aude DELPEYROU (élue de Saint-Pierre d'Aurillac)

\* \* \*

**Présidence de séance :** M. Francis ZAGHET, Président en exercice ;  
**Secrétaire de séance :** Mme. Michèle CHOVIN, Maire de Morizès.

\* \* \*

**Débattants : 57 voix**

\* \* \*

**Rapporteur : Monsieur le Président, Francis ZAGHET**

*1. Etat d'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi*

En préalable à la présentation au conseil communautaire des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, Monsieur Francis ZAGHET, Président, assisté de Monsieur Pascal LAVERGNE, expose l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire n°DEL-2015-148 du 28 décembre 2015.

Il est précisé que :

Par délibération n°DEL-2015-147 du 28 décembre 2015, les modalités de collaboration avec les communes membres ont été arrêtées, après réunion de la conférence intercommunale le même jour.

Par délibérations complémentaires n°DEL-2017-098, DEL-2017-099 et DEL-2017-100 du 12 juillet 2017, des compléments sont apportés à la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation et à celle arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres (après réunion de la conférence intercommunale des Maires le 09 février 2017), puis il est décidé d'appliquer au PLUi en cours d'élaboration l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La délibération n°DEL-2017-099 approuve également l'extension à la totalité du territoire de la Communauté de communes l'élaboration du PLUi, suite à l'extension du périmètre intercommunal à cinq nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ces cinq délibérations ont été affichées au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des Communes membres, mention de leur affichage a été publié dans la presse et elles ont été transmises au contrôle de légalité et notifiées aux personnes publiques associées (PPA).

### 1.1. Objectifs poursuivis

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi sont les suivants :

- Suite à la recomposition du territoire communautaire, élaborer un projet commun de développement durable du territoire, compatible avec le SCOT du Sud-Gironde.
- Dans la continuité de la démarche Agenda 21 Local France, promouvoir un développement durable de la Communauté de Communes en recherchant un équilibre entre habitat, agriculture, vie économique et protection des richesses patrimoniales et naturelles et de la cohésion sociale.
- Afin de répondre aux demandes de logements qui peuvent s'exprimer du fait notamment de la proximité avec Bordeaux, Langon et Marmande, densifier les zones urbanisées des centres villes ou bourgs, reconquérir les logements vacants et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière, de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques.
- Sur la base des objectifs défini à l'échelle du SCOT du Sud-Gironde, permettre le développement démographique en garantissant notamment les conditions d'accueil d'une nouvelle population (accès aux équipements, aux transports, aux services et à l'emploi), ainsi qu'une offre de logements en quantité suffisante, diversifiée et adaptée aux différentes populations du territoire (personnes âgées, jeunes, travailleurs saisonniers, logement d'urgence,...).
- Conforter le développement économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières agricole, forestière, agro-alimentaire, artisanale, commerciale et industrielle, et à travers le développement des réseaux de communications numériques.
- Assurer le confortement et la diversification des activités touristiques, en s'appuyant notamment sur les déplacements doux (Chemin de Saint Jacques de Compostelle, projet de piste cyclable,...), le patrimoine architectural et les cours d'eau (Garonne, Dropt, canal,...) et lacs (Brouqueyran, Fontet,...) du Réolais en Sud-Gironde.
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine riche, caractérisé notamment par La Réole, labellisée ville d'art et d'histoire, par des sites classés ou inscrits (Moulin de Loubens, Halles de Monséguir, Châteaux, Eglises,...) et par des patrimoines vernaculaire et de proximité, ainsi que par des sites naturels et remarquables (Vallée du Dropt, Coteaux de Monco,...) qui forgent les identités de notre territoire et qui sont des éléments majeurs de l'attrait touristique du Réolais en Sud Gironde.
- Conserver, restaurer et protéger les milieux naturels, les continuités écologiques et les paysages propres au Réolais en Sud-Gironde.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et l'amélioration de la maîtrise de l'énergie dans les bâtiments, afin de participer à la concrétisation de l'engagement du territoire dans la démarche Territoire à Energie Positive (TEPOS).

### 1.2. Concertation avec la population

Les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet sont les suivantes :

- Informations diffusées sur le site internet de la communauté de communes et le journal intercommunal, ainsi que dans la presse locale, afin d'informer le public sur l'état d'avancement de la procédure et le contenu des travaux en cours.

- Réunions publiques aux grandes étapes de la procédure afin d'informer le public sur l'état d'avancement de la procédure et le contenu des travaux en cours et de le faire participer. Ces réunions publiques seront déclinées et organisées de façon déconcentrée et répartie sur 3 secteurs.
- Mise à disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'un dossier relatif aux travaux du PLUi, accessible aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Mise à disposition du public d'un registre permettant le recueil des observations, remarques ou suggestions du public au siège de la Communauté de communes et dans les mairies et accessible aux heures et jours habituels d'ouverture.

La concertation avec le public a démarré :

- des informations sont diffusées régulièrement sur le site internet de la Communauté de communes sur la page : <http://www.reolaisensudgironde.fr/index.php/2015-01-20-16-25-30/urbanisme/plan-local-d-urbanisme-intercommunal> ;
- des informations sont publiées également dans les gazettes communales, le journal intercommunal (juillet 2016, juillet 2017, mai 2018, octobre 2018) et dans la presse locale ;
- le diagnostic territorial a été présenté lors de réunions publiques, proposées sur trois dates/horaires et lieux différents :
  - Mardi 15 mai 2018 à 18h30 – Salle des fêtes de Pondaurat (8 le bourg)
  - Mardi 22 mai 2018 à 14h30 – Salle des fêtes de Roquebrune (La Violette Sud)
  - Mardi 22 mai 2018 à 18h30 – Salle des fêtes de Mongauzy (4 le Bourg Sud)
- la mise à disposition du public au siège de la Communauté de Communes d'un dossier relatif aux travaux du PLUi a débuté en mars 2017 (y est notamment annexé le porté à connaissance des services de l'Etat, la présentation et les comptes-rendus des réunions publiques relatives au diagnostic), les documents sont également disponibles sur le site internet de la Communauté de communes ;
- la mise à disposition du public d'un registre permettant le recueil des observations, remarques ou suggestions du public au siège de la Communauté de Communes et dans les communes membres a démarré, on recense un peu plus de 130 observations. Si la plupart des remarques concernent le classement en zone constructible de terrains, certains habitants demandent le maintien en zone naturelle de parcelles, la protection pour un arbre remarquable, la modification de périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC), la possibilité de faire changer de destination d'anciens bâtiments agricoles, la possibilité de réaliser des extensions et des annexes,...

En plus de ces outils de concertation, la Communauté de Communes a mis en place une méthode innovante de concertation axée sur la question du bien-être (SPIRAL). A ce jour, environ 140 personnes ont participé à un atelier SPIRAL.

### 1.3. Association des PPA

La Communauté de communes a notifié aux personnes publiques associées (PPA) les cinq délibérations citées ci-avant.

Le porté à connaissance des services de l'Etat est reçu en octobre 2017.

Une réunion s'est tenue le 16 octobre 2017, avec les PPA en vue de leur présenter la démarche de PLUi engagée par la Communauté de communes.

En fonction des thématiques, les PPA et d'autres partenaires ont été associés aux groupes de travail de la phase diagnostic (4 décembre 2017, 18 décembre 2017, 15 janvier 2018, 29 janvier 2018, 12 février 2018 et 26 février 2018).

Le diagnostic a été exposé aux PPA, le 29 mars 2018, et une réunion s'est déroulée le 27 septembre 2018, pour leur présenter le projet de PADD en cours d'élaboration.

#### 1.4. Collaboration avec les communes membres

Pour mémoire, la collaboration avec les communes membres prévoit l'intervention de plusieurs instances :

##### A l'échelle communautaire :

- Le **conseil communautaire** arbitre les décisions. Il doit :
  - ✓ Prescrire le PLUi, fixer les objectifs poursuivis et les modalités de concertation et arrêter les modalités de collaboration avec les communes.
  - ✓ Débattre sur le PADD.
  - ✓ Arrêter le projet de PLUi et tirer le bilan de la concertation, avant l'enquête publique.
  - ✓ Approuver le PLUi, après d'éventuelles modifications suite à l'enquête publique.

Il tient au moins une fois par an un débat sur la politique locale de l'urbanisme.

- La **conférence intercommunale des maires**, qui regroupe l'ensemble des maires de la Communauté de Communes, sera amenée à se réunir à différents stades de la démarche d'élaboration du PLUi.

En tant qu'espace de discussion entre les communes, elle peut être saisie à tout autre moment de l'élaboration du PLUi, à la demande du Comité de Pilotage, afin de développer des points thématiques ou de traiter de questions stratégiques ou d'enjeux politiques.

- Le **comité de pilotage** est composé des membres du bureau exécutif (Président et Vice-Présidents) et de l'ordre d'une dizaine d'élus représentatifs de la diversité du territoire ou dont les compétences dans certaines thématiques sont un atout pour les réflexions sur le projet de PLUi (par exemple : habitat, environnement,...). Les missions de ce comité de pilotage sont :
  - ✓ Suivi et contribution aux études, en lien avec le cabinet d'études retenu.
  - ✓ Organisation et présidence des réflexions thématiques et géographiques selon les besoins.
  - ✓ Organisation de la concertation avec le public et association des personnes publiques associées lorsque c'est nécessaire.

Si le besoin s'en fait sentir, ce comité de pilotage peut définir des secteurs géographiques et désigner, au sein de ses membres, un élu référent par secteur.

- Des **groupes de travail** chargés de réfléchir sur des thématiques spécifiques comme l'habitat, l'économie, les espaces naturels et agricoles, l'eau (rivières et inondations), l'énergie et la transition énergétique ou encore le patrimoine architectural et paysager. Leurs travaux alimentent les réflexions du comité de pilotage. Ces groupes de travail seront composés d'élus communaux (un délégué par commune) qui y participent selon leurs centres d'intérêts. Ils pourront être ouverts à toutes personnes intéressées au sujet.

Par ailleurs, si le besoin s'en faisait sentir, des groupes territoriaux pourraient être constitués, qui contribueraient aux réflexions du comité de pilotage, notamment en cas de définition de plans de secteurs.

- Un **comité technique** constitué d'agents de la Communauté de Communes et de représentants de personnes publiques associées (par exemple SCOT, DDTM,...) et réunissant notamment les techniciens communaux qui souhaitent y participer. Ces techniciens communaux peuvent aussi participer aux groupes de travail thématiques ou territoriaux. Ce comité technique contribue aux réflexions sur le PLUi.

##### A l'échelle communale :

- Les **conseils municipaux** débattent sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils peuvent émettre un avis défavorable après l'arrêt du projet de PLUi. Ils contribuent aux travaux des groupes thématiques et/ou géographiques.

- Les comités de suivi municipaux sont composés à l'appréciation de chaque commune en incluant l' élu référent. Ces comités :
  - ✓ Suivent et participent aux études d'élaboration du PLUi. Ils sont informés, par le biais de l' élu référent communal, de l'avancement du PLUi et des retours des études réalisées.
  - ✓ Travaillent sur les réflexions thématiques, notamment en amont des groupes de travail thématiques PLUi réunis par la Communauté de Communes.
  - ✓ Sont sollicités pour le recueil d'informations et les points de vigilance et arbitrages.Ces comités de suivi municipaux sont les garants d'un PLUi au plus près des attentes et des problématiques communales.
  
- Un élu référent a été désigné dans chaque commune par le maire ou le conseil municipal. Cet élu :
  - ✓ Fait remonter les contributions des conseils municipaux et des comités de suivi à la Communauté de Communes, soit par le biais des membres du comité de pilotage, soit lors de réunions des groupes de travail communautaires, soit aux techniciens de la Communauté de Communes.
  - ✓ Est le garant technique de la procédure administrative (affichage réglementaires, gestion du registre de concertation et de la communication).
  - ✓ Est l'interlocuteur privilégié des techniciens et des bureaux d'études.

En l'espèce, le conseil communautaire s'est réuni les 28 décembre 2015 et 12 juillet 2017, comme explicité ci-avant pour prescrire l'élaboration du PLUi, fixer les objectifs poursuivis, définir les modalités de concertation et arrêter les modalités de collaboration avec les communes membres, ainsi qu'opter pour la nouvelle partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

La conférence intercommunale des Maires s'est réunie le 28 décembre 2015 et le 09 février 2017.

Le Président rappelle que le COPIL est composé des membres du bureau exécutif (Président et Vice-Présidents) et d'une dizaine d'élus qui ont été désignés par la commission Urbanisme. La composition de ce COPIL peut se modifier avec l'évolution des fonctions des élus, mais les élus qui en font partie depuis le début restent membres de cette instance (sauf s'ils ne font plus partie ni des élus de la Communauté de communes, ni de ceux d'une des communes membres).

Aujourd'hui, il est composé de : M. Bos, M. Breuille, M. Britton, M. Castagnet, Mme Delas, M. Dubouilh, M. Duchamps, M. Dussillols, M. Fraiche, M. Jausserand, M. Latriille, M. Lavergne, M. Malandit, M. Marty, M. Monto, M. Saumon et M. Zaghet.

Le COPIL s'est réuni :

- le 16 octobre 2017 pour une présentation de la démarche PLUi
- le 29 mars 2018 pour une présentation du diagnostic
- le 6 et le 27 septembre et le 8 novembre 2018 pour différentes présentations sur le projet de PADD.

Un Comité technique dédié au volet EAU s'est réuni le 6 novembre 2018.

Les élus référents communaux ont été conviés, avec les membres du COPIL, aux groupes de travail de la phase diagnostic (4 décembre 2017, 18 décembre 2017, 15 janvier 2018, 29 janvier 2018, 12 février 2018 et 26 février 2018), ainsi qu'aux groupes de travail de la phase PADD (23 avril 2018, 2 mai 2018, 14 mai 2018, 23 mai 2018, 28 mai 2018, 11 juin 2018).

Les élus référents, ainsi que l'ensemble des élus municipaux ont été conviés à :

- la réunion de lancement du PLUi, le 16 octobre 2017
- la présentation du diagnostic, le 29 mars 2018
- la présentation du projet de PADD lors de 3 réunions proposées à des horaires et lieux différents : 18 septembre 2018 à 14h30 et 18h30 et mercredi 19 septembre 2018 à 20h30.

Il est rappelé qu'il revient aux communes de réunir leur comité de suivi (qui peut être composé à l'identique du conseil municipal si la commune le souhaite).

Il est rappelé la nécessité d'ici la fin du mois de janvier 2019 de mettre en débat le PADD dans toutes les communes. Un « kit de débat » sur les orientations générales du PADD, comprenant une trame de délibération actant de ce débat, sera fourni par la Communauté de Communes.

### 1.5. Avancement des études

Le PLUi en cours d'élaboration se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCOT et du porter à connaissance des services de l'Etat.

Le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLUi a avancé sur le diagnostic territorial, qui sera inclus dans le rapport de présentation du PLUi. Ce diagnostic a été présenté aux élus, le 29 mars 2018. Ceci a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables, qui est la pièce maitresse du PLUi. Cette préparation a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec les élus et le bureau d'étude.

Plusieurs réunions de travail du COPIL se sont tenues (le 6 et le 27 septembre 2018 et le 8 novembre 2018), dont l'une avec les PPA. Une réunion technique a été spécifiquement consacrée au volet « Eau » (6 novembre 2018).

### 2. Présentation du PADD

2.1. Cette pièce maitresse du PLU est définie à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, qui dispose :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Communauté de communes pour les dix à quinze années à venir.

Il comporte les six orientations générales suivantes :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources ;
- Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire ;
- Conforter l'attractivité résidentielle du territoire ;
- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie ;
- Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire ;
- Développer une politique des transports et des déplacements durables.

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés.

Il est rappelé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLUi (documents écrit et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2.2. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, un débat s'engage entre les élus sur les orientations générales du PADD modifié. Afin que cet exercice soit le moins

fastidieux possible, le bureau d'études propose que le débat se fasse au fur et à mesure de la présentation des orientations du PADD.

Mme NOËL, représentante du bureau d'études, précise que, par rapport au projet de PADD transmis aux communes en septembre 2018, des évolutions ont été apportées sur un certain nombre de points, suite aux réunions et pour intégrer certaines remarques des PPA. Ce qui a évolué le plus, c'est le travail sur les indicateurs pour approcher les potentialités des communes et la capacité à accueillir du logement dans les meilleures conditions, et notamment une prise en compte plus importante de données liées à la question de l'eau.

Ce travail s'inscrit dans un maillage beaucoup plus large (travail avec le SIPHEM, le SCOT, le Département,...).

Suite à cette introduction, les différents volets composant le PADD, tel que transmis avant la séance de ce jour, sont déclinés.

### 2.2.1. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Grands volets de cette orientation :

- la ressource en eau (protection des captages et périmètres, périmètre de zones humides) et gestion des eaux usées (réflexion sur la problématique des stations d'épuration), éléments résumés sur la carte ;
- la préservation d'éléments d'intérêt écologique, carte générale de cadrage où apparaissent les continuités écologiques liées aux cours d'eau et celles liées à des ensembles boisés ;
- question des risques, avec le risque inondation avec les PPRI et gestion des digues dans le cadre du PAPI, gestion du risque feu de forêt, retrait gonflement d'argile, risque technologiques et industriels.

Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

Pas de réaction de l'assemblée.

### 2.2.2. Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire

Deux grands volets :

- préservation de ce qui fait votre paysage, diversité des paysages, naturels, agricoles et forestiers, maintenir des coupures paysagères entre les différents espaces bâtis, maintenir des points de vue, paysages liés au canal, sites inscrits, classés, SPR de La Réole et silhouettes de bourg,
- intégration des constructions dans ce paysage, favoriser l'intégration de nouvelles constructions, habitat pas trop banalisé, entrées de bourg, place laissée au végétal à l'intérieur des espaces bâtis.

\* \* \*

#### **Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :**

*Il est précisé par M. LAVERGNE (Monségur) qu'un courrier transmis par les services de l'Etat soulève un certain nombre de remarques et met en avant l'intérêt de ces services pour la façon dont la Communauté de communes a traité cette problématique. Il précise que des choses ont évolué depuis la version dont disposaient les services de l'Etat pour rédiger cette note.*

*M. DE TASTES (DGS de la CdC) rappelle que les élus ont reçu le diaporama et le PADD en entier et précise que les observations de l'Etat n'ont été reçues qu'hier et qu'elles se fondent sur une version antérieure du PADD, la version soumise au débat tient compte des derniers arbitrages du comité de pilotage.*

*M. MARTY (La Réole) demande si les observations de l'Etat seront prises en compte et pose la question des gravières et de leur intégration dans le PADD et/ou dans un document postérieur.*

*Mme NOËL explique que les gravières ont fait l'objet d'un traitement dans le cadre de l'orientation sur le développement économique. L'objectif dans le cadre du PLUi est d'une part d'assurer un zonage qui permette le déroulement de l'activité dans de bonnes conditions et d'autre part d'intégrer la problématique de la réaffectation des anciens sites (travail sur le paysage de la carrière). Enfin, le troisième aspect est celui de la prospective : anticiper des besoins (ressources et reconversion des sites après l'exploitation).*

\* \* \*

### 2.2.3. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire

Pour cette orientation, le bureau d'études précise que le SCOT a projeté des orientations à 2035, qui représentent une production de logements importante au regard des dernières années. Il fixe par ailleurs un principe de relocalisation du développement urbain, dans les communes pôles, dotées d'équipements. S'il n'ouvre pas la possibilité de remettre en question l'armature territoriale telle que préfigurée dans le SCOT, il permet de préciser les potentialités des communes classées « pôle de proximité » et « communes rurales ».

Un travail sur les indicateurs de potentialité de développement des communes a été développé (ateliers, COPIL, réunion PPA,...).

\* \* \*

#### **Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :**

*M. MERVEILLEAU (Casseuil) indique que selon lui, tableau est farci d'erreurs, des erreurs concernant la RD1113 et la population de plusieurs communes.*

*Mme NOEL rappelle que toutes les communes n'ont pas eu le recensement au même moment. Dans un souci d'harmonisation, il est nécessaire de prendre en compte un référentiel commun (INSEE).*

*M. DE TASTES rappelle que l'Etat recommande de prendre comme base la population légalisée au 1<sup>er</sup> janvier 2017. En effet, le recensement n'est pas effectué tous les ans dans toutes les communes.*

*M. MERVEILLEAU dit que le calcul des points fait ressortir des erreurs : population pour Pondaurat et Morizès.*

*Mme NOEL demande que les communes remontent les erreurs éventuellement détectées et précise qu'elles ne font pas changer le classement final.*

*M. MERVEILLEAU admet que cela ne modifie pas le classement final mais insiste sur le fait qu'il y a des erreurs.*

*M. MERVEILLEAU pose la question de ce classement supplémentaire par rapport au SCOT, est-ce qu'il va le contrebalancer ou se substituer ?*

*Mme NOEL précise que le classement SCOT privilégie les pôles et pôles relais et qu'il y a une possibilité de travailler sur le capital de constructions dédiés au bloc « pôles de proximité/communes rurales ». Le SCOT a pris en compte le développement récent, mais ceci ne peut pas être le seul critère, c'est pourquoi un travail a été engagé sur la définition de critères partagés.*

*Mme COUSIN (La Réole) demande ce qui est pris en compte dans les équipements.*

*Mme NOEL répond que ce sont les écoles, la santé, les équipements enfance-jeunesse et l'assainissement collectif.*

*M. LAVERGNE fait remarquer que ce dernier critère a été rajouté suite à des discussions au niveau du COPIL. Les communes qui ont investi dans des réseaux d'assainissement doivent pouvoir rentabiliser l'équipement.*

*Mme COUSIN est surprise de voir moins d'étoiles à La Réole qu'à Monségur sur ce critère : que 6 étoiles contre 7 à Monségur.*

*M. MARTY estime que La Réole est sous notée en comparaison des autres communes.*

*Mme NOEL dit que La Réole est bien repérée par ce système : la commune est au maximum, au plafond de la notation.*

*M. LAVERGNE précise que La Réole a des points positifs et des points négatifs, notamment en raison des risques technologiques/géotechniques.*

*M. MARTY demande des explications plus précises sur la notation de la ville de La Réole.*

*Mme NOEL: dans les équipements, il y a l'assainissement ; pour la santé une étoile, une étoile pour l'enfance-jeunesse comme partout où il y a des pôles enfance, 2 étoiles pour l'école et, pour l'assainissement, il y a une étoile de moins peut-être parce que le réseau n'est pas étendu sur l'ensemble du territoire de la commune.*

*M. MERVEILLEAU pense que ce tableau devrait être retravaillé.*

*Mme NOEL rappelle que ce tableau est issu du travail des élus. Le gymnase n'a pas été pris en compte car il faut rester sur des critères simples, objectifs et un peu discriminants. Les critères aident à prévoir les lieux de développement.*

*M. MERVEILLEAU : le SCOT est fait, pourquoi un nouveau classement PADD comment pèsent ces classements ?*

*Me GAUCI (avocate) rappelle que le SCOT est un document programmatique défini dans un cadre plus vaste, alors que le PLUI est un document plus fin, règlementaire qui détermine à la parcelle les droits à construire.*

*M. LAVERGNE indique que ce classement, affine à l'intérieur des critères des SCOT. Il indique qu'il est revenu très longuement sur ces critères au dernier bureau. Il y avait des critiques sur le classement du SCOT et les ateliers ont permis d'affiner en fonction des ressources et équipements du territoire. Au niveau du SCOT, des passerelles entre typologies ont été négociées. Ce classement permet des marges de manœuvres. Il précise que, ce travail a été fait en essayant sincèrement d'être le plus objectif possible.*

*M. LAVERGNE explique que le COPIL a examiné un tableau qui n'a pas vocation à figurer au PADD et qui servira de base de travail pour la déclinaison règlementaire.*

*M. MERVEILLEAU dit qu'il n'y a qu'à annuler le classement du SCOT.*

*M. LAVERGNE explique qu'on adapte le classement du SCOT, on précise, on objective pour que le document corresponde à une armature urbaine cohérente mais l'essentiel est respecté. Si on met des zones constructibles sur les communes qui ont des besoins en équipement, ceci posera problème : argumentaire solide sur le seuil des prélèvements autorisés sur la ressource en eau et pour les communes concernées, cela les fait basculer par rapport à la typologie SCOT. M. LAVERGNE souhaite indiquer qu'à Saint Pardon de conques, le commissaire enquêteur a émis un avis extrêmement négatif concernant la problématique eau : pourquoi ouvrir de nouvelles zones constructibles si la commune est déjà déficitaire en eau potable. La question de l'eau concerne l'eau potable, l'assainissement, mais aussi les rivières.*

*M. MERVEILLEAU ne comprend pas la conjonction du rond « SCOT » et du rond « PADD ».*

*Mme NOEL rappelle qu'il faut diminuer la consommation foncière pour préserver les ressources. Il y a une recherche d'équilibre sur la totalité du territoire. Les communes situées en totalité dans la zone PPRI vont être empêchées de construire et ces « droits à construire » pourront être reportés sur d'autres communes.*

*M. LAVERGNE rappelle que sur Casseuil, la dynamique était de 1,3 logement par an dans le passé et émet l'hypothèse que la coloration PADD ne devrait pas changer la dynamique.*

*Mme NOEL explique que l'idée est de répartir le potentiel de développement. Dans les travaux du SCOT, des critères importants n'avaient pas été pris en compte au départ.*

*M. CASTAGNET (La Réole) explique qu'il sera nécessaire de se conformer au ratio prévu par le SCOT entre extension et réinvestissement. Plusieurs élus ont tout fait pour faire bouger la ligne rouge existant dans le SCOT, entre le groupe pôle/pôle relais et le groupe pôle de proximité/commune rurale. Pour les pôles qui ont des difficultés au niveau géologie, il y a eu cette marge supplémentaire de bascule de 10% de dotation des pôles supérieurs vers les communes rurales.*

*M. ZAGHET (Président) rappelle la philosophie : les constructions les plus importantes doivent aller là où sont déjà la majorité des services. Il a toujours été dit que le SCOT avait fait une classification selon des critères qui devraient être revus. Il a mis en avant le fait qu'il était plus judicieux de donner des droits à construire aux communes qui ont plus de services, comme une école, de manière à pérenniser l'école ou pour l'assainissement collectif qu'il est normal de pouvoir rentabiliser. C'est ce qui ressort du tableau. Même si il y a effectivement une erreur, cela ne change rien au problème, on donne la priorité à ceux qui ont des équipements.*

*M. MERVEILLEAU expose que selon lui, c'est un faux problème l'école.*

*M. ZAGHET rappelle qu'un élève représente un coût en fonctionnement et en investissement.*

\* \* \*

#### 2.2.4. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie

Pour cette orientation :

- Mobiliser et valoriser le bâti existant : question de la vacance
- Diversifier l'offre de logements
- Question des logements sociaux : options actuelles dans le cadre du PDH, mais le PLH avance moins vite que le PLUi, ce volet n'est pas complètement rempli. Dans le cadre du PLUi ce sera des réservations sur ce point
- Besoins spécifiques : jeunes âgés personnes défavorisées, sédentarisation des gens du voyage (comment régler les implantations non régulières sur des terrains en propriété)
- Intégrer les objectifs de logements confortant les pôles
- Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace, le SCOT a proposé des objectifs, 40 % de diminution pour l'habitat et 20 % pour les activités économiques et d'équipements.
- Objectif de répartition de la construction (ré investissement et dans un deuxième temps en extension des enveloppes bâties existantes, se concentrer à l'intérieur).
- Existence d'un potentiel de valorisation du bâti agricole, qui sera identifié sur la base de critères fixés, mais qui sera décompté dans le stock de constructions possibles.
- Adaptation du développement en fonction des spécificités des sites
- Discussion secteur par secteur.

\* \* \*

#### Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

*M. MERVEILLEAU explique que selon lui, l'attractivité du milieu rural, c'est l'espace. Les gens demandent de grands terrains sur Casseuil.*

*M. LAVERGNE rappelle que c'est le modèle qui fait qu'on consomme l'équivalent d'un Département tous les 7 ans, c'est le modèle dont le législateur ne veut plus, c'est le modèle que le SCOT remet en cause. Si les objectifs ne sont pas respectés, nous ne verrons pas nos documents d'urbanisme validés, si nous n'avons pas de document d'urbanisme, nous ne pourrons rien faire. M. LAVERGNE lit le courrier de l'Etat du 28 novembre 2018, qui demande de donner la priorité au renouvellement urbain et qui indique que le travail ne va pas encore assez dans le sens du renforcement des centres bourg, du réinvestissement de l'urbain. M. LAVERGNE souligne que si certains trouvent que l'on va trop loin, ce n'est pas le cas de tout le monde. Il rappelle qu'un travail de diagnostic de territoire a été réalisé, intégrant la question agricole et du paysage. L'objectif est de ne pas accentuer les erreurs du passé.*

*M. MERVEILLEAU indique que certains agriculteurs s'en sont sortis grâce à la vente de parcelles constructibles.*

*M. ZAGHET constate qu'il reçoit des jeunes qui ne veulent pas forcément de grands terrains : plus le terrain est grand, plus il est cher et tout l'argent que les jeunes mettent dans le terrain n'est pas mis dans le reste. Favoriser les grands terrains ce n'est pas toujours faire plaisir aux habitants.*

*M. CASTAGNET rappelle que dans le SRADDET, la diminution demandée c'est 50%, pas 40% !*

*M. LAVERGNE rappelle que ce sera mis en compatibilité au niveau du SCOT.*

*M. MARTY souhaite que les notes de l'Etat soient transmises.*

*M. LAVERGNE confirme que ces notes seront transmises.*

*M. CASTAGNET alerte sur le fait que certaines remarques sont décalées car pas sur la bonne version du PADD (note faite suite à la réunion associant les PPA le 27 septembre 2018).*

\* \* \*

## 2.2.5 Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire

Pour cette orientation :

- L'importance de la question agricole est soulignée
- Massif forestier à conserver, développement de la filière bois, autres filières qui participent au développement durable
- Question des carrières, intégrer les besoins, anticiper les besoins liés à la reconversion, sites de projets, et réfléchir aux interfaces
- Accueil d'activités commerciales, privilégier les activités commerciales de proximité
- Question de la couverture numérique
- Question du développement touristique : dans le cadre du PLUi, travail pour rendre possibles des projets : accueil à la ferme, gîte,...

\* \* \*

### Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

*M. ZAGHET demande comment gérer des projets qui arrivent après l'arrêt du PLUi.*

*Mme NOEL explique qu'on peut prendre en compte les projets mais il faut que les éléments pour les intégrer soient donnés. Le PLUi permet des choses que la carte communale ne prend pas en compte.*

*Me GAUCI explique que c'est d'abord dans le cadre des modalités de collaboration qu'il faut amener les éléments et pas au stade de l'avis en conseil municipal. Il y a aussi la concertation avec le public, qui est importante et qu'il faut promouvoir auprès des administrés. Ensuite, des modifications peuvent être faites après l'enquête publique à condition d'avoir été mentionnées, mais c'est plus compliqué.*

*Mme NOEL rappelle que tous les projets individuels ne seront pas acceptés.*

\* \* \*

## 2.2.6 : Développer une politique des transports et des déplacements durables

Pour cette orientation :

- Accent sur l'intermodalité au niveau des gares
- Éléments à améliorer dans le cadre des emplacements réservés

\* \* \*

### Les réactions suscitées par cette présentation sont les suivantes :

*M. MERVEILLEAU estime que c'est beaucoup d'argent pour peu de développement possible et une marge de manœuvre faible sur le projet.*

*M. LAVERGNE rappelle qu'accueillir beaucoup d'habitants a des conséquences sur les équipements à financer. Ce document précisera où mettre l'habitat pour valoriser au mieux les équipements et faciliter la vie des habitants du territoire. Il rappelle les notes transmises par l'Etat.*

*M. MALANDIT-SALLAUD (Saint-Michel-de-Lapujade) explique que, pour lui, le PLU-i n'est pas simplement un sujet sur l'habitat, c'est un projet de territoire pour prendre en compte des contraintes, des atouts et déterminer comment vivre ensemble et accueillir une nouvelle population. Si on se fixe sur l'habitat, il y a en a qui vont râler, la question selon lui est comment aller de l'avant tous ensemble, si on regarde son nombril, on ne va pas avancer. Il regrette que les uns et les autres ne soient pas capables d'avoir une vision d'ensemble. Il s'agit pour lui dans cet exercice de chercher la meilleure allocation des ressources et des moyens pour un avenir commun. Il faut regarder les choses avec plus de hauteur de vue. Comment rapprocher l'emploi de la construction (question des déplacements) ? Il pense que les communes vont être chargées de financer les transports. Il insiste sur*

*la nécessité de participer aux réunions, de se saisir des occasions des réunions publiques, des COPIL. Il faut faire en sorte que la population soit partie prenante.*

*M. JOANCHICOY (Sainte Foy La Longue) expose que beaucoup de bâtiments sont inoccupés. Il demande quel est l'interlocuteur pour optimiser la rénovation des bâtiments agricoles ?*

*M. LAVERGNE explique que dans le volet qui va suivre un certain nombre de bâtiments seront identifiés pour leur permettre de changer de destination. Il y aura un stagiaire pour recenser le patrimoine.*

*M. CASTAGNET rappelle que sur la question des projets portés par la grande distribution, le SCOT s'est doté d'un DAAC dont la philosophie est de jouer sur la complémentarité.*

*M. MERCIER (Camiran) explique qu'une finalité de la loi NOTRe est la fusion de communes. Il s'interroge sur la prise en compte dans le SCOT et dans le PADD de cela et de l'évolution des services : développement, déplacement, ... Comment financer des nouveaux services communs ?*

*M. LAVERGNE explique qu'il est difficile d'intégrer cette problématique. Selon lui, si des communes venaient à se regrouper, elles pourraient reconstruire une certaine centralité.*

*M. DUFFAU (Brannens) rappelle le problème des terrains classés en zone N occupés par des gens du voyage*

*Mme NOEL explique que lorsqu'il s'agit de terrains en périphérie urbaine, il est possible de les intégrer ; mais cela est plus difficile dans les milieux ruraux isolés.*

*Me GAUCI évoque les solutions pour régulariser mais si les constructions sont irrégulières, en tant que maire, possibilité de dresser un PV d'infraction.*

*Le Président constate que le débat sur les orientations générales du PADD est épuisé et remercie chacun pour la richesse du débat.*

\* \* \*

3. Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux conseillers communautaires le jeudi 22 novembre 2018 par mail sécurisé :

- 1- Convocation au conseil communautaire du jeudi 29 novembre 2018,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 29 novembre 2018,
- 3- Le projet de PADD établi,
- 4- Une note de synthèse reprenant le projet de la présente délibération (excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui).

Conformément à la délibération n°DEL-2017-001 et aux accords écrits des conseillers communautaires, l'ensemble de ces documents ont été remis par mail sécurisé et horodaté à l'adresse mail fournie par chacun des conseillers communautaires, le 22 novembre 2018.

4. Au vu de ces éléments, le Président propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

\* \* \*

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 153-12 ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, et notamment son article 12 ;

Vu la délibération de la Communauté de Communes approuvant le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » en date du 16 septembre 2015 ;

Vu l'arrêté du Préfet du 28 décembre 2015 décidant du transfert à la Communauté de Communes de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu l'arrêté du Préfet du 22 décembre 2016 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté de Communes ;

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 28 décembre 2015 ;  
Vu la conférence intercommunale des maires en date du 09 février 2017 ;  
Vu la délibération n°DEL-2015-147 du 28 décembre 2015 arrêtant les modalités de collaboration avec les communes et modifiée par les délibérations DEL-2016-066 et DEL-2017-098 des 14 avril 2016 et 12 juillet 2017 ;  
Vu la délibération n°DEL-2015-148 du 28 décembre 2015 prescrivant la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, modifiée par la délibération DEL-2017-099 du 12 juillet 2017 ;  
Vu la délibération DEL-2017-100 du 12 juillet 2017 décidant d'appliquer au PLUi en cours d'élaboration l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 ;

\* \* \*

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et avoir débattu des orientations générales du PADD, le conseil communautaire réuni en séance publique :

- 1- **DONNE ACTE** de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme ;
- 2- **DIT** que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes ;

\* \* \*

*Après en avoir débattu, le présent débat est clos par le Conseil Communautaire ordinaire du 29 novembre 2018.*

Certifié conforme à l'original,  
Au registre sont les signatures des votants,  
Pour servir et valoir ce que de droit,  
Pour copie au registre des délibérations,



**M. Francis ZAGHET**  
Président de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde

**Francis ZAGHET**  
Président de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde

*Le Président :*

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.