

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Réunions publiques - Déclinaison réglementaire

Le 30 janvier 2021 à Gironde-sur-Dropt

Le 3 février 2021 à Saint-Hilaire-de-la-Noaille

Le 5 février 2021 à Loupiac-de-la-Réole

Contexte

Epidémie de Covid-19 - Couvre-feu à 18h.

Les réunions publiques ont dû être adaptées aux restrictions sanitaires :

- horaires et jours adaptés (1 réunion un samedi matin notamment)
- présence soumise à inscription
- 2 réunions/3 ont été diffusées en direct par vidéo-audio conférence sur internet

Présentation

- ✚ Accueil et introduction par M. Lavergne (vice-président de la communauté de communes en charge du PLUi)
- ✚ Un power point de synthèse est présenté par le bureau d'étude (*mis à disposition sur le site internet de la communauté*)
 - Rappel du contexte territorial et réglementaire, ainsi que des différentes étapes et du contenu du PLUi
 - Synthèse du PADD
 - Méthodologie de l'élaboration du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Présentation des différentes zones du PLUi et du règlement associé, des OAP sectorielles, des prescriptions réglementaires, des changements de destination et de l'OAP énergie.

1^{ère} réunion le samedi 30/01 à Gironde-sur-Dropt à 10h

Réunion en présentiel (8 personnes) et en vidéoconférence (14 identifiants de connexion)

Questions et échanges au cours de la présentation

- Qui a été contacté pour la démarche SPIRAL ?
- Quelle communication concernant le PLUi de la part de la communauté de communes ?
- Problématique des agriculteurs qui veulent s'installer au cœur de leur exploitation ?
- Les élus ont-ils participé à l'élaboration du PLUi ?

- Une personne indique qu'elle réitère une demande de classement pour un terrain constructible depuis une dizaine d'années.
- Prévention des propriétaires sur les mutations des zones constructibles.
- Concernant l'investigation des zones humides, les propriétaires ont-ils été contactés ?
- Peut-on ouvrir une zone 2AU avant une zone 1AU ?
- Problématique de l'imperméabilisation des sols.
- Quelles normes pour les densités prescrites ?
- Problématique des interfaces entre zones urbaines ou à urbaniser et les espaces agricoles.
- L'OAP énergie concerne-t-elle autant le domaine privé que public ?
- Quand seront disponibles les plans de zonages par communes ?
- Comment retranscrire ses remarques à l'enquête publique ?
- Certains quartiers d'habitation situés au cœur de l'espace agricole peuvent aussi connaître des nuisances (élevage). L'attention à ne pas porter atteinte doit fonctionner dans les 2 sens.

2e réunion le mercredi 03/02 à Saint-Hilaire-de-la-Noaille à 15h

Réunion en présentiel (1 personne) et en audioconférence (8 identifiants de connexion)

Questions et échanges au cours de la présentation

- Quand est-il des nouvelles plantations de haies ? Comment les intègre-t-on dans le PLUi (qui protège les haies existantes) ?
- Les changements de destination pour créer des nouveaux logements (ou conforter ceux existants) concernent principalement des gens qui ont des moyens financiers conséquents.
- Pour les demandes individuelles, il faut attendre le commissaire-enquêteur ?
- A quel moment le projet de PLUi sera-t-il rendu public ?
- Le vote en conseil communautaire doit-il se faire à l'unanimité ?

Réunion uniquement en présentiel (11 personnes)

Questions et échanges au cours de la présentation

- Comment intégrer l'ensemble du bâti existant sur le territoire dans la réflexion des zones constructibles ?
- Comment ont été établies les potentialités des communes ?
- Comment définir les critères de discrimination entre les communes ?
- Pour information, une nouvelle usine de production électrique est en construction à Bois Majou Nord (Aillas)
- Qui finance les extensions des réseaux (eau, assainissement, électricité) ?
- Si les objectifs quantitatifs du PLUi sont atteints avant les 10 ans, peut-on modifier le zonage ?
- Il faut aussi penser à réhabiliter l'ancien.
- Au niveau routier, il n'y a pas de grands projets sur le territoire de la communauté ?
- Les communes qui ont des gares doivent être bonifiées.
- Concernant les zones humides, un agriculteur constate que les normes et surtout les pratiques ont bien évolué depuis quelques décennies.
- Un citoyen indique que de nombreux arbres ont été plantés sur sa commune grâce à une association.
- Comment peut-on ajouter des bâtiments pour un changement de destination ?