

REGION NOUVELLE AQUITAINE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 22 novembre 2021 au 6 janvier 2022



1ère partie

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
- **Périmètres Délimités des Abords (PDA)**
- **Abrogation des Cartes Communales (CC)**

Georgette PEJOUX, Présidente de la commission
Elise VILLENEUVE, membre titulaire
Francis CLERGUEROU, membre titulaire

SOMMAIRE

Préambule

PREMIERE PARTIE : Rapport d'enquête

A. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

I.	Présentation générale.....	p. 04
	I.1 Présentation succincte du territoire du Réolais	
	I.2 Contexte et justification du projet de révision du PLUi	
	I.3 Caractéristiques du patrimoine urbain et paysager	
	I.4 Caractéristiques démographiques	
	I.5 Caractéristiques socio-économiques	
	I.6 Cadre juridique et administratif	
	I.7 Bilan de la concertation préalable	
	I.8 Composition du dossier soumis à enquête	
II.	Evaluation environnementale : les enjeux concernés et les avantages attendus.....	p. 14
	II.1 Evaluation environnementale	
	II.2 Compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	
	II.3 Termes de référence du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
	II.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
	II.5 Mesures globales en faveur de l'environnement	
	II.6 Mesures globales pour la maîtrise de la démographie en lien étroit avec le logement	
	II.7 Mesures globales en faveur de l'économie et du tourisme	
	II.8 Les risques naturels majeurs et les risques industriels recensés dans la commune	
	II.9 Les servitudes d'utilité publiques	
III.	Synthèse des services consultés.....	p. 33
	III.1 Avis de l'Etat - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	
	III.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	
	III.3 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
	III.4 Synthèse des avis d'autres organismes et services	
IV.	Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	p. 39
	IV.1 Organisation de l'enquête publique	
	IV.2 Déroulement de l'enquête publique	
V.	Procès-verbal de synthèse.....	p. 44
	V.1 Synthèse quantitative	
	V.2 Synthèse qualitative	
	V.3 Classification des observations	
	V.4 Quelques données statistiques	
	V.5 Tableau des observations recueillies et réponses du Maître d'ouvrage	

B. L'abrogation des Cartes Communales (CC)..... p. 66

C. Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)..... p. 69

Préambule

Le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme : 9 PLU (dont celui très récent de la Réole), 17 cartes communales et 1 POS ancien. Les autres communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cette enquête publique unique est relative à un projet :

- de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes ;
- d'abrogation de Cartes Communales (CC) en application sur son territoire: celles de Bassanne, Blaignac, Brannens, Brouqueyran, Camiran, Casseuil, Fontet, Fosses et Baleyssac, Hure, Loupiac-de-la Réole, Morizes, Noaillac, Puybarban, Saint-Hilaire de la Noaillas, Saint-Laurent du Plan, Saint - Sève, Saint-Vivien-de-Monségur ;
- de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de ce territoire : modification des 24 périmètres délimités des abords modifiés sur les communes de Aillas, Auros, Bagas, Blaignac, Camiran, Casseuil, Fontet, Fosses et Baleyssac, Gironde-sur-Dropt, La Réole, Lamothe-Landerron, Les Esseintes, Loubens, Loupiac-de-la-Réole, Mongauzy, Pondaurat, Roquebrune, Saint-Exupéry, Saint-Hilaire de la Noaille, Saint-Martin de Sescas, Saint-Michel-de Lapujade, Saint-Vivien-de-Monségur.

La Communauté de communes du Réolais a retenu de ne pas intégrer au PLUi les dispositions d'un PLH, ni celle d'un PDU, en raison de la non concordance des échéances des révisions de ces plans.

Le présent rapport a pour objet de présenter et d'analyser les caractéristiques de chacun d'eux rédigé par la commission d'enquête désignée à cet effet par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, en prenant en considération les observations du public, ainsi que les différents avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

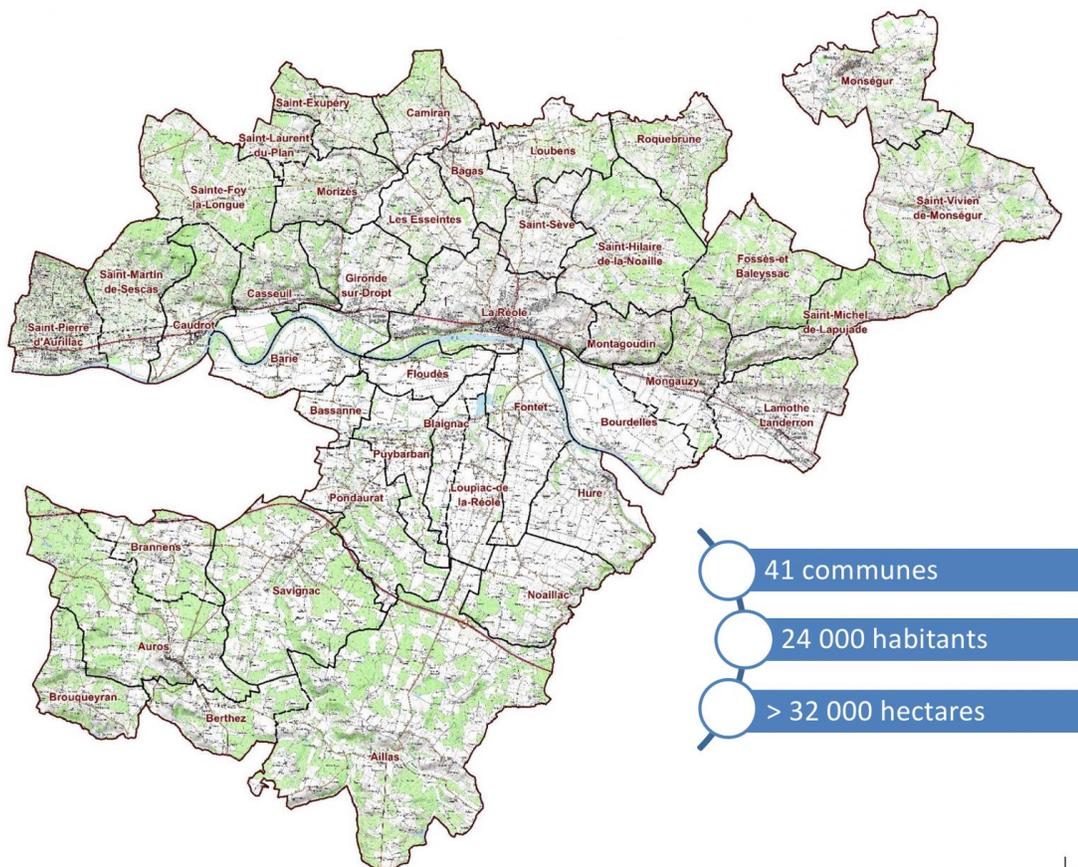
Le présent rapport est commun à ces trois projets qui feront l'objet de conclusions motivées séparées.

A. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

I- Présentation générale

I.1 Présentation succincte du territoire du Réolais

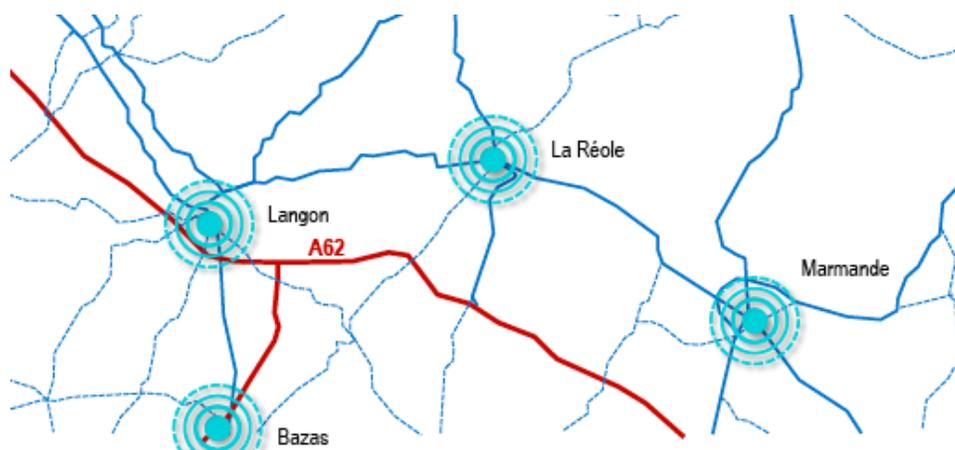
Le territoire compte 41 communes, pour une population de 23 839 habitants au 1^{er} Janvier 2021 et une superficie de 32 490 hectares.



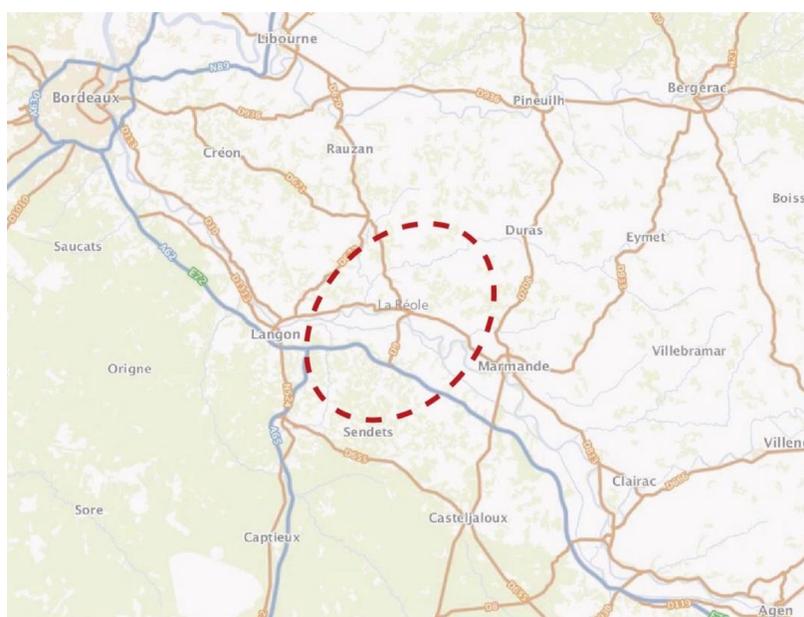
Il est situé au sud-est du département de la Gironde, à la limite du département du Lot-et-Garonne, et à une soixantaine de kilomètres de Bordeaux.

La Réole constitue un pôle structurant pour le territoire avec une offre de services et d'équipements, comme le collège, le lycée ou l'hôpital. D'autres communes du territoire contribuent au tissu de services : par exemple, collège, hôpital, crèche, centre de loisirs, commerces à Monségur ; crèche et commerces à Auros.

Un territoire en relation avec les autres bassins de vie et d'emplois...



Avec un axe structurant ouest-est constitué par l'A.62, la D.1113, la voie ferrée et la vallée de la Garonne



I.2 Contexte et justification du projet de révision du PLUi

Une intercommunalité évolutive

La Communauté de communes est issue de la fusion au 1er janvier 2014 des communautés de communes du Pays d'Auros et du Réolais, auxquelles sont venues s'associer les communes de Monséguir, Roquebrune et Saint-Vivien-de-Monséguir.

La communauté regroupait, jusqu'au 31 décembre 2016, 36 communes : Aillas, Auros, Bagas, Barie, Bassanne, Berthez, Blaignac, Bourdelles, Brannens, Brouqueyran, Camiran, Casseuil, Floudès, Fontet, Fossès-et-Baleysac, Gironde-sur-Dropt, Hure, Lamothe-Landerron, La Réole, Les Esseintes, Loubens, Loupiac-de-la-Réole, Mongauzy, Monséguir, Montagoudin, Morizès, Noailiac, Pondaurat, Puybarban, Roquebrune, Saint-Exupéry, Saint-Hilaire-de-la-Noaille, Saint-Michel-de-Lapujade, Saint-Sève, Saint-Vivien-de-Monséguir, Savignac.

Avec le nouveau schéma de coopération intercommunale, le périmètre de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde s'est étendu depuis le 1er janvier 2017 à 5 communes issues de la dissolution de la Communauté de Communes des Coteaux Macariens : Caudrot, Sainte-Foy-La-Longue, Saint-Laurent-du-Plan, Saint-Martin-de-Sescas, Saint-Pierre-d'Aurillac.

Rappel du contexte règlementaire

La communauté a prescrit la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 28 décembre 2015. Elle a approuvé, également par délibération du 12 Juillet 2017, l'extension à la totalité du territoire de la Communauté de communes de l'élaboration du PLUi, suite à l'intégration dans le périmètre intercommunal de cinq nouvelles communes au 1er janvier 2017.

S'il n'y a pas de procédure particulière pour les PLU, les cartes communales, quant à elles, doivent être abrogées, en raison de leur double approbation par la collectivité et l'Etat.

Une fois le dossier de PLUI approuvé, ce document aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme actuellement applicables sur le territoire.

La procédure d'élaboration du PLUI

La communauté a précisé, dans la délibération par laquelle elle a prescrit l'élaboration du PLUI, l'opportunité et l'intérêt pour les communes du territoire de se doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal :

« ... Depuis plusieurs années, différentes lois ont encouragé l'élaboration des documents d'urbanisme au niveau de l'intercommunalité. La loi ALUR a conforté cette évolution en posant le principe d'un transfert automatique de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à partir de mars 2017. Les élus de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde ont souhaité anticiper ce changement et ont voté à l'unanimité le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale le 16 septembre 2015.

Le territoire de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde est couvert par plusieurs types de documents (Plan d'Occupation des Sols, Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales). Plusieurs communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme. L'échelle intercommunale est donc plus pertinente pour définir et coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat ou encore de déplacements.

*Dans ce contexte, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est l'occasion de construire **un projet de territoire commun**. Cette démarche permettra de l'inscrire dans un processus de développement durable et constituera un outil d'aménagement opérationnel, couvrant l'intégralité du territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde.*

Le SCoT du Sud-Gironde doit être un document intégrateur de l'ensemble des règles de rang supérieur comme les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le PLUi de la Communauté de communes devra être compatible avec le SCoT du Sud- Gironde ».

La Communauté de communes a également précisé les objectifs de l'élaboration du PLUi :

- 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, promouvoir un développement durable de la communauté 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 définis 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 par 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, Halle de Monségur, Châteaux, Eglises ...) et par des patrimoines vernaculaires et de proximité, ainsi que par des sites naturels et remarquables (Vallée du Dropt, Coteaux de Monco ...) qui forgent les identités du 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).

Le territoire est par ailleurs intégré, avec quatre autres communautés de communes (soit 186 communes, 256 700 hectares et plus de 120 000 habitants **au sein du SCoT Sud-Gironde** approuvé en avril 2020. Le PLUi est établi en compatibilité avec le SCoT : articulation avec le PADD et DOO du SCoT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.

I.3 Caractéristiques du patrimoine urbain et paysager

Le territoire reste concerné par l'influence de la métropole bordelaise mais il établit également des relations avec les pôles de Marmande et de Langon.

Il s'inscrit dans le maillage régional des continuités écologiques. Il compte plusieurs périmètres Natura 2000 ainsi que d'autres sites naturels remarquables.

Le territoire présente une diversité et qualité du cadre de vie, en lien avec des paysages aux ambiances variées. Il est marqué par les paysages de l'eau, depuis les rives de la Garonne à la vallée du Dropt, qui participent de son attractivité.

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, a exploité différentes sources d'informations (Photos satellite, SIG) :

Délimitation des espaces naturels sensibles :

Périmètres des zones Natura 2000, ZNIEFF, TVB ;

Zones de risque (PPRI), zones humides ;

Occupation du sol, nature des boisements ;

Courbes de niveau et zones de pente.

Définition de la zone agricole

Diagnostic agricole ;

Parcelles cultivées, déclarées à la PAC (Recensement géographique parcellaire RGP 2017) ;

Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage, sièges d'exploitation ;

Réseau d'irrigation, ...

Concernant les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles (AOC), la délimitation de l'aire d'appellation est très vaste, en particulier en partie nord du territoire. A l'examen, il apparaît qu'elle se superpose à de nombreuses zones déjà bâties et intègre plusieurs bourgs anciens.

La définition de la zone A n'a pas, de ce fait, repris dans son ensemble la délimitation propre à l'AOC.

I.4 Caractéristiques démographiques

Le territoire regroupe plus de 24 000 habitants dans des communes au caractère rural. La plus importante est La Réole qui compte près de 4 200 habitants. Six autres communes comptent plus de 1 000 habitants, par ordre décroissant : Monségur, Saint-Pierre-d'Aurillac, Lamothe-Landerron, Caudrot, Gironde-sur-Dropt et Auros.

Portée par un solde migratoire en croissance depuis les années 1980, la population s'accroît à un taux inférieur à 1%¹. L'attractivité des communes est cependant hétéroclite : certains pôles comme la Réole et Monségur connaissent des évolutions négatives.

La population est vieillissante, ce qui explique le solde naturel négatif depuis une cinquantaine d'années : environ un tiers est âgé de plus de 60 ans.

La taille des ménages s'infléchit pour atteindre 2,3 personnes par ménage en 2017 (valeur INSEE), avec l'augmentation des petits ménages et de familles monoparentales. Elle reste néanmoins supérieure à celle relevée à l'échelle du département.

Le territoire compte près de 11 000 logements : la majorité (87 %) se compose de maisons individuelles ; les appartements sont peu représentés.

A l'échelle de la communauté, les deux tiers des ménages sont propriétaires de leur logement. L'offre locative est moins importante qu'à l'échelle du département mais, dans un territoire à dominante rurale, elle reste néanmoins significative.

I.5 Caractéristiques socio-économiques

Au plan des activités industrielles, artisanales et commerciales, le territoire présente 3 Zones d'Aménagement Economique (ZAE), communautaires, qui offrent près de 20 hectares pour l'accueil d'entreprises. La communauté est traversée par l'autoroute A 62 selon un axe est-ouest.

Elle représente un peu plus de 7 500 emplois dont la moitié se situe à la Réole et à Gironde-sur-Dropt.

Par ailleurs, située au cœur d'une région agricole et forestière, l'économie s'appuie en premier lieu sur la réputation du vignoble, mais également sur l'association de la polyculture et l'élevage.

¹ 0,6 % sur la période 2009-2014.

I.6 Cadre juridique et administratif du projet de PLUi

Le projet qui concerne trois procédures distinctes donne lieu à une enquête publique unique organisée selon l'article L. 123-6 du Code de l'environnement : « *I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique ... et dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ».

Pour ce qui concerne le projet de PLUi, l'article L. 153-19 Code de l'urbanisme soumet le projet arrêté à une enquête publique qui doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Pour ce qui concerne la délimitation des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques, leur délimitation se traduit par une servitude d'utilité publique qui permet de préserver les monuments historiques dans leur environnement, en s'assurant notamment des travaux aux abords des monuments historiques².

Pour ce qui concerne l'abrogation des cartes communales en application sur le territoire, il convient de préciser l'application de la règle de parallélisme des formes, selon laquelle un acte pris selon une certaine procédure ne peut être modifié ou abrogé qu'en suivant la même procédure.

Ainsi, c'est en suivant la règle prescrite par l'article L. 163-5 du Code de l'urbanisme qui impose que la carte communale soit soumise à enquête publique³ que les projets d'abrogation des onze cartes communales ont été soumis à ladite procédure.

La délibération n°DEL-2021-079 du 03 juin 2021 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

La délibération n°DEL-2021-080 du 03 juin 2021 se prononce favorablement sur les 24 projets de périmètres délimités des abords communiqués par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Puis, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi après consultation les communes concernées.

La notification du projet aux personnes publiques associées a été effectuée du 15 au 28 juin 2021.

Par décisions n°E210000106/33 du 19 octobre 2021 et n° E210000106/33(2) du 21 octobre 2021 du Tribunal administratif de Bordeaux, une commission d'enquête est constituée, composée de Madame Georgette PEJOUX (Présidente), de Monsieur Francis CLERGUEROU (membre titulaire) et Madame Elise VILLENEUVE (membre titulaire).

Par arrêté AR-URBA-2021-036 du 2 novembre 2021, le Président de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique.

² Articles 621-30 ; 621-31 et R 621-93 du Code du patrimoine. L'article L. 153-19 précité du Code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de PDA.

³ Enquête réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement.

I.7 Bilan de la concertation préalable

La communauté a prescrit la réalisation du PLUi par délibération de son Conseil communautaire le 28 décembre 2015 et, à partir de cette date, elle a ponctué l'élaboration de son projet par de nombreuses étapes d'information et de concertation tant auprès des services publics que du public.

Par délibération du conseil communautaire en date du 3 juin 2021⁴, le projet de PLUi a été arrêté et un bilan de la concertation a été établi.

a. Concertation avec les services publics

Les actions suivantes ont été menées :

- les études relatives au PLUi ont démarré fin 2017 par une réunion de lancement en présence des élus, des techniciens municipaux et communautaires, et des PPA en octobre 2017) ;
- réunion sur le diagnostic en présence des Personnes Publiques Associées : 23 mars 2018 ;
- note d'enjeux de l'Etat sur l'élaboration du PLUi transmise par le Préfet le 24 juillet 2018 ;
- élaboration du PADD et réunion avec des PPA le 27 Septembre 2018 ;
- note technique intermédiaire de la DDTM sur le projet transmise le 28 Novembre 2018 ;
- débat sur le PADD en conseil communautaire les 29 novembre et 20 décembre 2018 ;
- complément au débat sur le PADD en conseil communautaire le 24 octobre 2019 avec prise en compte des évolutions du SCoT et ajustements suite aux débats dans les communes ;
- réunion technique sur la déclinaison réglementaire du PADD avec la DDTM le 14 février 2020 ;
- réunion d'échanges sur la déclinaison réglementaire du PADD avec les PPA le 10 mars 2020 ;
- réunion d'échanges sur les OAP avec les PPA (DDTM, CAUE, ABF) le 29 juin 2020 ;
- note sur la déclinaison réglementaire du PADD transmise par la DDTM en date du 30 juillet 2020.

b. Concertation avec la population sur le projet de PLU intercommunal

La concertation avec la population a été menée de manière continue.

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 sur 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. Ces réunions publiques ont été 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 s'est déroulée de la façon suivante :

- diffusion régulière d'informations 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> ;
- publication d'informations dans les gazettes communales, le journal intercommunal (juillet 2016, juillet 2017, mai 2018, octobre 2018, mai 2019, octobre 2019) et dans la presse locale ;

⁴ Délibération n° DEL-2021-079 du 3 juin 2021, prise en séance de conseil communautaire extraordinaire.

- présentation du diagnostic territorial lors de réunions publiques, proposées sur trois dates, horaires et lieux différents les :
 - 15 mai 2018 à 18h30 – Salle des fêtes de Pondaurat (le bourg) ;
 - 22 mai 2018 à 14h30 – Salle des fêtes de Roquebrune (La Violette Sud) ;
 - 22 mai 2018 à 18h30 – Salle des fêtes de Mongauzy (le Bourg Sud) ;
- présentation du PADD lors de réunions publiques, proposées sur trois dates, horaires et lieux différents les :
 - 13 mai 2019 à 18h – Salle des fêtes de Loupiac-de-la-Réole ;
 - 13 mai 2019 à 12h – Salle des fêtes d'Auros ;
 - 16 mai 2019 à 20h30 – Salle des fêtes de Saint-Martin-de-Sescas ;
- présentation de la déclinaison réglementaire lors de réunions publiques, proposées sur trois dates, horaires et lieux différents les :
 - 30 janvier 2021 à 10h – Salle des fêtes de Gironde-sur-Dropt ;
 - 03 février 2021 à 15h – Salle des fêtes de Saint-Hilaire-de-la-Noaille ;
 - 05 février 2021 à 15h – Salle des fêtes de Loupiac-de-la-Réole.

En raison de l'épidémie de Covid 19 et du couvre-feu à 18 heures, les réunions publiques ont été adaptées aux restrictions sanitaires : horaires et jours adaptés (une réunion un samedi matin), deux réunions sur trois ont été diffusées en direct par vidéo-audio conférence sur internet ;

- mise à disposition du public au siège de la Communauté de communes d'un dossier relatif aux travaux du PLUi à compter du mois de mars 2017 : le porté à connaissance des services de l'Etat, la présentation et les comptes rendus des réunions publiques relatives au diagnostic, au PADD et à la déclinaison règlementaire y sont annexés. Les documents sont également disponibles sur le site internet de la Communauté de communes ;
- mise à disposition du public d'un registre permettant le recueil des observations, remarques ou suggestions du public au siège de la Communauté et dans les communes-membres : on recense un peu plus de 510 observations (cf. annexe).

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 (Atelier SPIRAL).

A ce jour, environ 140 personnes ont participé à cet atelier.

Toutes les modalités de concertation ainsi définies ont été respectées.

c. Elaboration du tableau des demandes des administrés au titre de la concertation

Un tableau a été communiqué aux élus avant la séance et annexé à la délibération.

La plupart des remarques concernent le zonage de terrains, en vue de les rendre constructibles ; d'autres portent sur le maintien en zone naturelle de parcelles, la protection pour un arbre remarquable, la modification de périmètre EBC, la possibilité de faire changer de destination d'anciens bâtiments agricoles, la possibilité de réaliser des extensions et des annexes ou encore font part de leur opposition à un projet de gravière. Ces demandes individuelles ont été étudiées une fois le PADD et le plan de zonage stabilisés, afin de vérifier si elles pouvaient être conciliées avec le parti d'aménagement retenu par la Communauté de communes.

Conformément au tableau synthétisant les observations, 239 demandes ont pu être prises en compte et toutes ont permis de nourrir la réflexion sur le zonage du PLUi.

d. Une méthode au service d'une information continue

La communauté a associé la population tout au long du déroulement des études par des réunions de concertation avec la population portant sur :

- la présentation du diagnostic les 19 et 22 mai 2018 ;
- la présentation du PADD les 13 et 16 mai 2019 ;
- la présentation de la déclinaison réglementaire du PADD les 30 janvier, 3 et 5 février 2021 ;
- une réunion de synthèse sur le PADD qui s'est tenue le 11 février 2019.

Outre les réunions publiques de présentation et d'échange, la collectivité a mis en œuvre une méthode au service de la définition du projet tournée vers les habitants, la méthode SPIRAL.

Spiral en Réolais, une démarche tournée vers les habitants...

2 phases d'investigation, 13 rencontres

1^{ère} étape en 2017

9 publics distincts :

- Associations caritatives
- Retraités
- Association passerelle
- Ascoart
- Jardin partagé La Réole
- Lycéens et collégiens
- Professeurs du lycée
- Elus et personnel CdC



Seconde étape 2018

4 réunions thématiques complémentaires du travail préalablement effectué :

- Citoyens
- Associations sportives et culturelles
- Acteurs touristiques
- Acteurs économiques

Très nombreux et acteurs de demain, le public lycéen/collégien a fait l'objet d'une analyse spécifique, afin de conserver une pertinence dans la lecture des résultats.

Les supports de communication et outils

La communauté de communes a produit, en complément aux informations portées sur son site (rubrique PLUI) et dans son journal, **des panneaux d'information** au service d'une information permanente.

I.8 Composition du dossier PLUI soumis à l'enquête

La composition du dossier soumis à l'enquête publique unique résulte notamment des dispositions des articles L. 123-6 et R. 123-8 du Code de l'environnement.

Les articles suivants y font référence :

- art. R. 153-8 du Code de l'urbanisme, relatif au plan local d'urbanisme ;
- art. L. 621-31 et R. 621-93 du Code du patrimoine, relatifs à la délimitation des périmètres de protection des abords de monuments historiques,
- art. L 163-5 du Code de l'urbanisme concernant les cartes communales.

En ce qui concerne le PLUi, le dossier comprend :

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 0 : Résumé non technique et sommaire général du rapport de présentation (33 p.)

Tome 1 : Diagnostic territorial (319 p.)

Tome 2 : Justifications du projet de PLUi et évaluation environnementale (225 p.)

Annexes au rapport de présentation :

1.1- Diagnostic agricole (70 p.)

1.2- Atlas des prospections zones humides (320 p.)

1.3- Etude L.111-6 permettant de déroger au recul de 100 m de l'axe A62 (24 p.)

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (42 p.)

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 – OAP sectorielles (107 p.)

3.2 – OAP énergie (25 p.) avec un plan au 1/29000^e

4 - PLANS DE ZONAGE ET DE RESERVATION

Plans de zonage des 41 communes aux échelles diverses : 1/4000^e, 1/4500^e, 1/5000^e, 1/6000^e ou 1/7000^e et le plan global de la communauté de communes au 1/30000^e

5 - REGLEMENT D'URBANISME (126 p.)

Annexes au règlement :

5.1- Liste des emplacements réservés et servitudes d'attente de projet (16 p.)

5.2- Bâties pouvant changer de destination (472 p.)

5.3- Eléments de patrimoine (106 p.)

6 - ANNEXES

6.1 - Annexes sanitaires (17 p.)

6.1.0 - Note sur les annexes sanitaires

6.1.1 - Plan du réseau d'Adduction Eau Potable (AEP)

6.1.2 - Plan du réseau des Eaux Usées (EU)

6.2 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (203 p.)

6.2.0 - Dossier SUP

6.2.1 - Plan des SUP au 1/30000^e

6.3 - Dossier du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi)

6.4 - Bruit des infrastructures de transport terrestre (ITT) (24p).

7. VOLET EAU (136 p.)

8. AVIS DES PPA dont l'avis de la MRAe (158 p. + 3 plans au 1/160000^e de localisation non exhaustive de remarques des PPA).

Le dossier, totalisant 2423 pages et l'ensemble des plans, est conforme aux exigences réglementaires.

Il se compose de pièces abondamment documentées comme le volet eau, le diagnostic agricole ou l'atlas des prospections zones humides. La communauté a décidé de mettre à disposition du public 4 dossiers complets « papier » comprenant la totalité de ces pièces, tous consultables par voie numérique dans les 3 pôles relais de Auros, Monségur, La Réole et au siège de l'enquête à Aillas.

Souhaitant privilégier une accessibilité de proximité, propice à des facilités de déplacements pour les citoyens, chaque commune s'est vue dotée d'un dossier papier « allégé » comportant les pièces relatives à son propre territoire : plan de zonage, règlement écrit, OAP et liste des emplacements réservés. Afin de favoriser la consultation d'un dossier particulier, le public a pu rencontrer les commissaires enquêteurs en possession chacun d'un dossier complet aux jours et heures de leurs permanences.

II- Evaluation environnementale : les enjeux concernés et avantages attendus

II.1 Evaluation environnementale

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 15 septembre 2021 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

a. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLUi

Le décret n°2012-925 du 23 août 2012 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet. Le territoire de la communauté comportant 5 sites Natura 2000, l'élaboration du PLUi est de fait, soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La Communauté de communes est concernée par cinq sites Natura 2000⁵ associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire, à savoir la Garonne et ses affluents. Les cinq sites sont référencés au titre de la directive « habitats, faune, flore ».

Cette évaluation environnementale s'attache plus particulièrement à analyser - à travers le PADD, les règlements écrits et graphiques, et les orientations d'aménagement - les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLUi est susceptible d'autoriser. Elle ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau ...) des projets autorisés par le règlement du PLUi.

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLUi ne leur portent pas atteinte. Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement, en lien en particulier avec la question des zones humides.

⁵ Sites Natura 2000 Réseau hydrographique du Dropt, référencé FR7500692 ; Réseau hydrographique de la Bassanne, référencé FR7200694 ; Réseau hydrographique du Lisos, référence FR7200695 ; Réseau hydrographique du Beuve, référencé 7200802 ; La Garonne, référencé FR7200700

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLUi) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (zones humides, secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la communauté et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi, a permis de modifier et de compléter le document. Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

Le document d'urbanisme intègre la protection de la zone Natura 2000 et des zones naturelles ayant un intérêt fort par la mise en place de zonages spécifiques visant une stricte protection de ces zones.

Les autres milieux naturels d'intérêt sont également identifiés et protégés par le biais notamment d'un classement en zone N.

L'évaluation environnementale met en avant la compatibilité entre les prévisions d'urbanisation du PLUi et les capacités résiduelles de traitement du système d'assainissement collectif.

L'évaluation des besoins de la communauté en termes de capacité d'accueil et l'étude du résiduel constructible a permis de rendre cohérentes les surfaces retenues pour l'ouverture à l'urbanisation.

La pérennité des exploitations agricoles est favorisée par un zonage protégeant les cultures (zones A) tout en permettant les implantations nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le cadre du PLUi, l'accent a été mis sur le renforcement de la protection des milieux naturels et des boisements.

L'évaluation environnementale a permis de limiter les incidences suivantes :

- l'étalement urbain ;
- la pollution par les eaux usées, en vérifiant l'adéquation entre les capacités d'accueil futures et la capacité des stations d'épuration ;
- l'exposition aux risques des biens et des personnes ;
- la destruction des milieux naturels et des espèces patrimoniales en précisant les zones de présence, les corridors écologiques, les secteurs à enjeux.

b. Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement et mesures prises pour les réduire et si possible les compenser

L'analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation a permis de mettre en évidence les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre lors de l'élaboration du règlement graphique du règlement.

En particulier un travail important a été réalisé d'identification et d'évitement des zones humides.

Ainsi, sur 131 ha de parcelles ont été expertisés durant l'année 2020, environ 60 % d'entre-elles ont été retirées de l'urbanisation.

Au regard des éléments sus citées, l'analyse des incidences directes et indirectes du document d'urbanisme sur l'ensemble des milieux naturels et sur Natura 2000, permet d'affirmer que l'application du document d'urbanisme n'est pas de nature à mettre en péril le fonctionnement des écosystèmes et des espèces qui les constituent. Au contraire, il contribuera à limiter les pressions qui s'exercent sur ces milieux.

Afin de suivre la mise en application du PLUi, au regard des objectifs affichés par les lois Grenelle 1 et 2, des indicateurs, simples à analyser, ont été retenus pour permettre de mesurer en particulier l'évolution du développement, la réduction de la consommation d'espaces et le respect des entités naturelles et des ressources.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ». En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire intercommunal, en particulier au sein des zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées, par exemple, l'identification prioritaire en zone NP des sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1.

Dans l'éventualité où l'impact du projet intercommunal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées, telles que la réduction d'emprises constructibles. Enfin, en dernier recours, lorsque les mesures d'évitement et de réduction s'avéraient inopérantes, des propositions de mesures compensatoires ont été proposées.

c. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) »

Le dossier traite des incidences du PLUi sur plusieurs thèmes identifiés :

- 1- incidences sur l'air et la consommation d'énergie liées au transport routier et ferroviaire ainsi qu'à la qualité de l'air ;
- 2- incidences sur les ressources en eau souterraine ;
- 3- incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- 4- incidences sur les espaces agricoles et forestiers ;
- 5- incidences sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité ;
- 6- incidences sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques ;
- 7- incidences sur le paysage et le patrimoine ;
- 8- incidences des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le dossier présenté est relativement bien documenté sur ces différents thèmes et la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) a privilégié les aspects « Eviter et Réduire ».

II.2 Compatibilité du PLUI avec les documents de rang supérieur

a. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT élaboré par le Syndicat Mixte du Sud-Gironde définit à l'échelle du grand Sud-Gironde, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 20 ans à venir dans une perspective de développement durable.

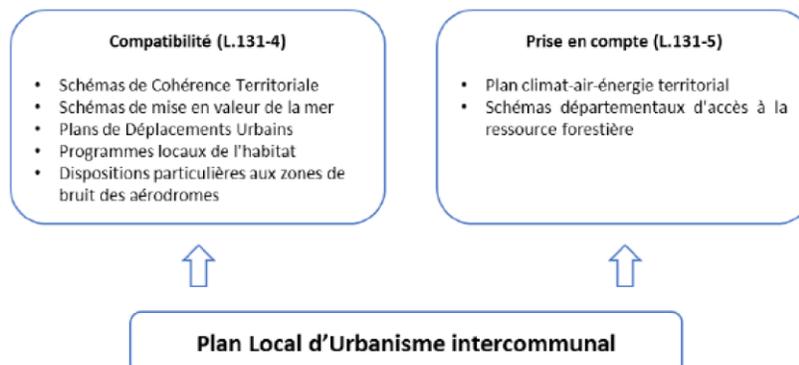
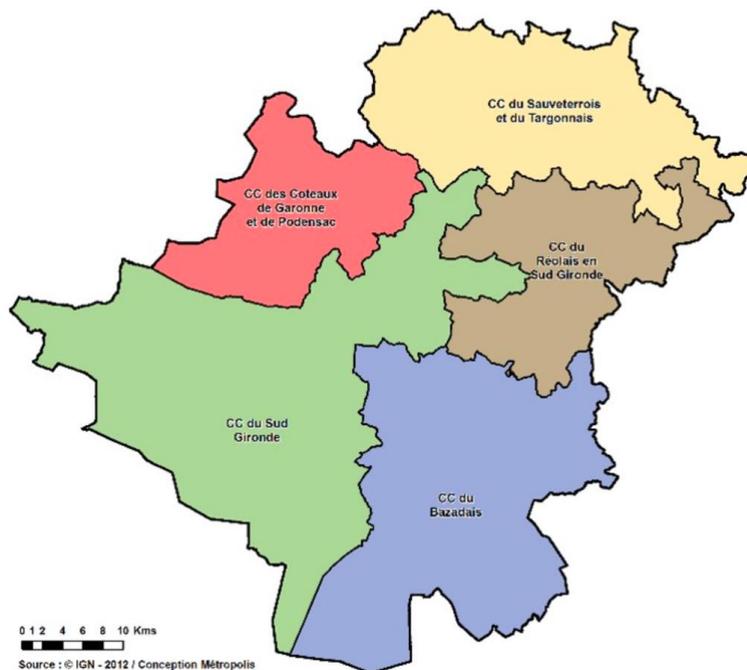
Le schéma sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc..

Il en assure la cohérence, y compris avec les documents sectoriels intercommunaux : PLUi et Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) notamment.

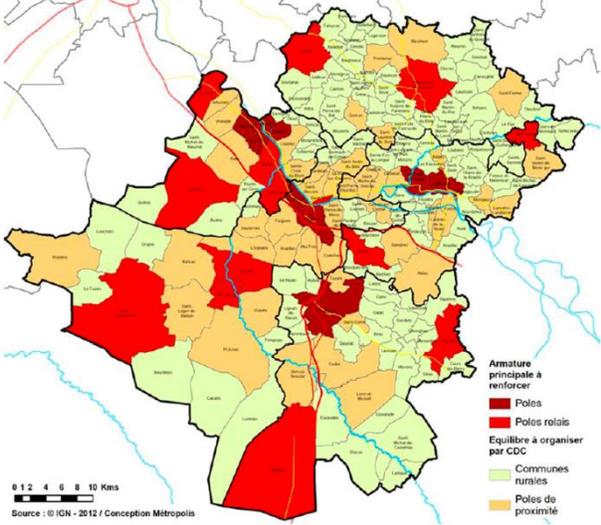
Le SCoT contient 3 documents :

- un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.

Le comité syndical s'est réuni le 18 février 2020 à la mairie de Saint-Macaire pour approuver le projet de SCoT Sud-Gironde après 7 ans d'élaboration.



Résumé de la déclinaison du SCoT sur le territoire du Réolais en Sud-Gironde :

DOO du SCoT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<p>1. Maîtriser le développement du Sud-Gironde</p>	
<p>1.1 ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS : EQUILIBRE ENTRE EXTENSION ET VALORISATION DE L'EXISTANT</p>	<p>PADD du PLUI : Conforter l'attractivité résidentielle du territoire Intégrer les orientations du SCOT et adapter les objectifs aux potentialités des communes</p>
<p>Le SCoT a prévu d'encadrer de manière équilibrée l'accueil de population pour les années à venir. Il a retenu une armature territoriale correspondant aux centralités qui animent le fonctionnement du territoire (équipements, services, tissu économique, ...).</p> <p>L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de recentrer l'urbanisation et l'accueil de population en s'appuyant sur un confortement de l'armature territoriale principale. Les pôles et les pôles relais devront respecter les enveloppes de population définies et s'appuyer sur une programmation en termes de logements qui vise à rééquilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir (P1 du DOO.) Dans le cadre d'un PLUI, les pôles de proximité et les communes rurales, pourront s'appuyer sur des enveloppes de programmation différentes de celles déclinées dans le DOO.</p>  <p>ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT DU SUD GIRONDE</p>	<p>Le PLUI s'est inscrit dans le respect des centralités telles que définies dans le cadre du SCoT. Sans remettre en question l'armature territoriale et les orientations du SCoT, une analyse des potentialités de développement des communes a permis d'affiner et d'ajuster les objectifs.</p> <p>Le PLUI respecte les objectifs de programmation logements pour les différentes polarités, selon la répartition définie ci-après par le SCoT.</p> <p>Le PLUI a retenu la possibilité de répartir les droits à construire entre pôles et pôles relais (transfert de 10% de droit à construire), ainsi qu'entre pôles et les pôles de proximité.</p>
<p>1.2- DEFINIR DES ENVELOPPES URBAINES DECLINEES TERRITORIALEMENT POUR REDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</p>	<p>Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie –</p> <p>Diminuer la surface des parcelles</p>
<p>Le SCoT prévoit une maîtrise de la consommation d'espaces dans le temps et intègre une répartition de la consommation des espaces en deux phases de 6 et 12 ans.</p> <p>Le SCoT prévoit en outre une répartition entre densification urbaine et extension urbaine : 40 % - 60%</p>	<p>Le PLUI a retenu la répartition entre construction en extension (60% maximum) et en réinvestissement (40 % minimum) et va même au-delà (répartition 50 % - 50 %).</p>

<p>Le SCoT intègre une clef de répartition de l'objectif de consommation des espaces (logements neufs en extension de l'urbanisation) de 40% en 2026 et 60% en 2035 (P.5). Toute extension urbaine sur un espace agricole devra être justifiée au regard de l'activité agricole et forestière, et de sa pérennité, notamment à travers une analyse du contexte agricole de proximité.</p>	<p>Les enveloppes foncières dans le cadre du PLUI ont été établies en relation avec les préconisations du SCoT relatives aux densités moyennes des constructions différenciées selon les catégories de communes.</p>
DOO du SCoT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<p>2. Préserver les identités du Sud-Gironde</p> <p>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER</p> <p>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER</p> <p>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL PAYSAGER</p> <p>VALORISER ET GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES</p> <p>METTRE EN CHANTIER UNE POLITIQUE ENERGETIQUE</p> <p>OEUVRER A LA MAITRISE DES PRESSIONS D'ORIGINE ANTHROPIQUE</p> <p>SE DOTER D'UNE POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES</p>	<p>PADD du PLUI : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources -</p> <p>PADD du PLUI : confortant l'armature paysagère du territoire - Assurer l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage</p> <p>PADD : Préserver, valoriser les sites emblématiques et remarquables, le patrimoine bâti</p> <p>PADD du PLUI : Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau</p> <p>PADD du PLUI : Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau</p> <p>PADD du PLUI : Préserver la qualité des eaux superficielles</p> <p>PADD du PLUI : Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'œuvre</p>
DOO du SCoT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<p>2. Accompagner le développement économique</p> <p>ORGANISER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE</p>	<p>PADD du PLUI : Organiser le maintien de l'accueil d'activités</p>
<p>3. Maîtriser, réguler l'offre de commerces et de services</p> <p>ORGANISER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE</p>	<p>PADD du PLUI : Soutenir les activités de proximité et de contenir l'offre de grande distribution</p>

La consommation foncière du PLUI au titre de l'habitat, des activités et des équipements est évaluée à 140,2 ha pour une consommation foncière de 250 ha sur la période 2010-2010. Ainsi, alors que le SCoT vise un objectif de 45%, le PLUI a retenu dans son projet l'objectif de diminution de 43,9 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'urbanisation à vocation résidentielles ou économique par rapport aux dix dernières années.

Le bilan de la délimitation des zones du PLUi s'établit ainsi :

Superficies des zones au projet de PLUi		
Zones	Superficies (hectares)	Part du territoire
U "habitat" (UA, UB)	868,7	
U "activités" (UY)	153,5	
U "équipements" (UE)	84,4	
Total Zones Urbaines (U)	1 106,6	3,4%
1AU "habitat" (1AU)	65,1	
1AU "activités" (1AUy)	42,3	
Total zones à urbaniser (1AU)	107,4	0,3%
Total "réserves foncières" (2AU)	22,7	
Total zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)	1 236,7	3,8%
A	19 603,5	
Secteurs de zone A	441,2	
Total zones agricoles (A)	20 044,7	61,5%
NP	2 919,6	
N	8 355,2	
Dont secteurs de zone N	338,7	
Total zones naturelles (N) et naturelles protégées (NP)	11 274,8	34,6%
NT	24,8	
Dont secteurs de zone NT	16,5	
Total zones agricoles (A) et naturelles (N, NP et NT)	31 344,3	96,2%
TOTAL GENERAL	32 581,0	

b. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Sous l'égide du SIPHEM, les études relatives aux Programmes Locaux de l'Habitat des communautés de communes du Bazadais, du Réolais en Sud-Gironde et de la Communauté de communes rurales de l'Entre-deux-Mers, ont été conduites dans le même temps que l'élaboration du PLUi du Réolais en Sud-Gironde. Des ateliers communs aux deux procédures se sont tenues en phase diagnostic et PADD du PLUi, co-animés par l'équipe du PLUi et le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLH (Agence PLACE).

Le PLH n'est pas finalisé à ce jour. Néanmoins, la stratégie Habitat du SIPHEM a été définie. Le PLUi a été établi en compatibilité avec les différentes composantes de cette stratégie :

- projet d'accueil qui s'appuie sur le scénario de prospective territoriale porté par le SCoT Sud-Gironde ;
- développement solidaire et équilibré du territoire autour d'un pôle actif et revitalisé (La Réole) ;
- objectifs de développement de l'habitat territorialisés à l'échelle de l'armature des services (même déclinaison PLH – PLUi) ;
- objectifs et conditions du développement du parc locatif.

En l'absence de PLH, le PLUi prévoit de traduire un projet de développement volontariste en intégrant les orientations du SCoT qui fixent pour le territoire les objectifs suivants :

- un objectif de croissance démographique portant la population du territoire à **28 125 habitants en 2035**, soit une augmentation de la population de l'ordre de 14,6 % en 15 ans⁶ (Un objectif de **1 865 logements supplémentaires** à produire sur la période 2020 à 2035 pour atteindre la population visée, dont 40 % réalisés d'ici 2026, soit 746 logements sur la première période 2020-2026 (6 ans), et 1 119 sur la seconde (9 ans). Les objectifs de développement sont ainsi en phase dans le temps ;
- la production annuelle moyenne attendue est de **124 logements par an**, soit un objectif sensiblement supérieur à ce qui a été observé sur la période récente : 100 logements par an en moyenne sur la période 2010-2015 et autour de 50 en 2015. Sur la période du PLUi (10 ans), l'objectif de production totale de logements est **de 1243 logements**. La production de logements est envisagée **en extension d'enveloppes bâties existantes (60 %) et en réinvestissement (40 %)**.

La programmation est déclinée par type de commune pour appuyer un développement « visant à équilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir ».

c. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adossé au SCoT

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adossé au SCoT Sud-Gironde, vise à mettre en œuvre ce schéma sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. Un accompagnement à la réalisation et à la mise en œuvre du PCAET a été établi en Juillet 2018, sous la forme d'un diagnostic territorial, bilan énergétique et orientations. La définition des objectifs et orientations des scénarios du PCAET est en cours.

Le PLUi s'est appuyé sur les travaux établis dans le cadre du diagnostic territorial et sur les principales orientations stratégiques pour engager le territoire du SCoT Sud-Gironde sur la trajectoire du Facteur 4 : réduction des consommations d'énergie, combinée au développement simultané des énergies renouvelables (scénario conjoint de baisse des consommations énergétiques, et de développement des énergies renouvelables pour atteindre un taux de couverture de 100 % EnR en 2050).

Comme notifié dans le cadre du PLUi, le territoire du réolais en Sud-Gironde, via le SIPHEM, est engagé depuis de nombreuses années dans la réduction des consommations d'énergie et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), ainsi que dans le développement des énergies renouvelables :

- opération pilote OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique et Energétique des Bâtiments) en 2003 ;
- programme Bois énergie en 2004 ;
- service de conseil et d'accompagnement destiné aux collectivités en 2007 ;
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH TE et OPAH RU) depuis 2009 ;
- démarche territoriale énergie / climat (TEPOS) en 2012, puis TEPCV en 2014.

Dans le cadre du PLUi, la communauté a retenu une OAP « Energie », qui comprend 3 volets :

- un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques ;
- la situation et les projets en matière de production d'énergie locale ;
- la définition des secteurs potentiels d'implantation de projets photovoltaïques au sol.

Dans le respect des orientations du DOO du SCoT, le PLUi s'est attaché à la mise en œuvre de l'orientation P40 relatif au développement des énergies renouvelables. Plus largement, le PLUi est établi en compatibilité avec le SCoT, qui lui-même respecte dans ses objectifs ceux du SRCAE d'Aquitaine.

⁶ *Prospective SCoT 2020- 2035.*

II.3 Termes de référence contenus dans le PADD

Le PADD se décline en 6 axes principaux explicitant les orientations générales devant s'appliquer au territoire de la communauté de communes. Le contenu du règlement et de ses documents graphiques, présentés dans le dossier du PLUi, doit être conforme aux lignes directrices de ce projet.

Les 6 thématiques présentées comme axes principaux sont rappelées ci-après :

Intitulé des axes du PADD	Thèmes sous-jacents et mots-clés associés
<p>I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gestion raisonnée de la ressource en eau : <i>Eau potable et qualité des eaux superficielles</i> 2. Préservation des espaces naturels : <i>Réservoirs de biodiversité et zones humides</i> 3. Prise en compte de l'ensemble des risques
<p>II. Aménager le territoire en confortant l'armature paysagère</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorisation du patrimoine paysager : <i>Diversité des paysages, coupures paysagères, points de vue, sites remarquables et patrimoine bâti</i> 2. Intégration des nouveaux bâtis dans les paysages : <i>Prise en compte des vues, des traversées de bourg et de l'espace végétal au sein des espaces bâtis</i>
<p>III. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pour un développement volontariste : <i>Intégration des orientations du SCOT, prise en compte des potentialités des communes</i> 2. Valorisation du bâti existant : <i>Maîtrise de la vacance, amélioration du parc bâti</i> 3. Diversité des besoins en logements : <i>Logements sociaux, habitat sénior et jeune, PLH...</i>
<p>IV. Développer l'urbanisme dans un cadre de vie et sobriété en énergie</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Consolidation de l'armature urbaine : <i>Nombre de logements, respect des espaces agricoles</i> 2. Maîtrise de la consommation d'espace : <i>Equilibre entre densification et extension urbaine Surface des parcelles, réhabilitation du bâti agricole</i> 3. Contrôle de l'extension de l'urbanisation : <i>Définition de priorités, adaptation au bâti existant</i> 4. Développement de la performance énergétique
<p>V. Rendre le territoire autonome au plan économique</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Protection des activités agricoles et forestières : <i>Diversification de l'agriculture, préservation de la forêt et soutien de la filière bois ; développement des énergies renouvelables</i> 2. Encadrement de l'exploitation des sols et sous-sols 3. Politique d'accueil d'activités économiques : <i>Commerces de proximité, création de sites dédiés</i> 4. Développement du tourisme et des loisirs
<p>VI. Développer une politique de déplacements durables</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modes de déplacements alternatifs à la voiture : <i>Transports collectifs et intermodalité, covoiturage, déplacements doux...</i> 2. Amélioration de la circulation et de la sécurité des déplacements

II.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément au Code de l'urbanisme (article L151-7), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« .. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;... Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;... Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

Les dispositions du PADD sont ainsi traduites par des OAP. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement écrit et graphique, l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers et dans un rapport de compatibilité.

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs - dites « OAP sectorielles » - sont le principal outil de projet d'aménagement du PLUi, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Elles peuvent aussi concerner des zones, ou parties de zones urbaines (U). Leur périmètre est défini au document graphique du PLUi. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquelles s'inscrit la zone. Certaines peuvent avoir une vocation patrimoniale et permettent de définir des principes plus précis d'intégration des constructions dans le paysage naturel ou urbain.

Concernant la présentation des zones disposant d'une OAP, les éléments de contexte et les principes d'aménagement sont cartographiés. Les différentes OAP sont déclinées par commune.

Zones à vocation d'habitat disposant d'une OAP : il s'agit de l'ensemble des zones 1AU à vocation principale d'habitat et de quelques zones UB qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les OAP sectorielles concernant des zones U et 1AU à vocation d'habitat sont au **nombre de 45⁷**. Elles concernent **28 communes**. Chaque OAP précise :

- le contexte paysager, urbain et environnemental ;
- les accès et la situation des réseaux ;
- les principes d'aménagement ;
- le nombre de logements attendus.

Zones à vocation d'activités disposant d'une OAP : il s'agit de l'ensemble des zones 1AU à vocation d'activités. Les OAP sectorielles concernant les zones 1AU à vocation économique sont **au nombre de 7**. Elles concernent **6 communes** : La Réole, Gironde-sur-Dropt, Saint-Pierre-d'Aurillac, Loupiac-de-la-Réole, Monségur et Aillas.

⁷ 43 zones 1AU et 2 zones UB.

Chaque OAP précise :

- le contexte paysager, urbain et environnemental ;
- les accès et la situation des réseaux ;
- les principes d'aménagement.

Les zones à vocation économique doivent répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- la création d'accès sécurisé aux zones ;
- la maîtrise de la desserte des zones ;
- la qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

L'OAP thématique « Energie »

Afin de compléter la déclinaison réglementaire du PADD du PLUI, la Communauté de communes a retenu la réalisation d'une OAP « Energie », document qui a pour objet d'informer les usagers sur l'existence de meilleures pratiques énergétiques et environnementales concernant l'habitat et, d'autre part, de guider les habitants dans leurs projets de conception et de rénovation.

Cette OAP comprend :

- un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques ;
- la définition de secteurs permettant l'implantation de projets photovoltaïques.

La Maison de l'Habitat et de l'Energie anime depuis 2003 des OPAH sur son territoire. Par ses compétences techniques et ses années d'expérience, le syndicat est devenu un acteur incontournable dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et de l'énergie pour le compte des communes et des communautés de communes.

Le PADD du PLUI s'inscrit dans la démarche TEPOS du territoire au travers de plusieurs orientations : la préservation des ressources ; un développement urbain basé sur une moindre diffusion et une moindre consommation des espaces agricoles et naturels ; une politique des déplacements « durable » et de développement des énergies renouvelables.

La déclinaison réglementaire du PADD du PLUI s'est attachée à répondre à l'axe 4 du PADD « Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie » et à l'orientation IV.4 de ce volet, qui vise une amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti.

Le règlement d'urbanisme des zones préconise dans les « dispositions communes à l'ensemble des constructions » le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale.

Le dossier soumis à enquête comporte, en plus du dossier écrit spécifique OAP thématique énergie, un plan au 1/29000^e des secteurs potentiels pour l'implantation de projets photovoltaïques, indiquant les secteurs privilégiés pour l'accueil d'installations photovoltaïques, les secteurs favorables pour l'accueil d'installations photovoltaïques et les secteurs défavorables pour l'accueil d'installations photovoltaïques.

II.5 Mesures globales en faveur de l'environnement

a. Pour la qualité de l'air et une moindre consommation d'énergie

Le projet affiche une priorité pour le développement des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles ; pour ce faire, il recherche un développement urbain en privilégiant l'installation de commerces de proximité et de services, limitant de ce fait les déplacements au sein de la collectivité ; cette disposition est complétée par la sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs. Il prévoit également l'aménagement et la mise en place de services à la gare de La Réole et dans les gares secondaires ainsi que le développement de zones de covoiturage. Par ailleurs, l'incitation à la rénovation urbaine et à la réhabilitation du bâti vise tout autant la redynamisation des bourgs que la réduction de la consommation d'énergie. Une OAP thématique « Energie » a été intégrée au PLUi.

b. Pour les milieux aquatiques et la ressource en eau

Les milieux aquatiques

Le réseau hydrographique du territoire - qui comprend le cours d'eau majeur, la Garonne et un affluent principal, le Dropt - est particulièrement développé avec 443 km de linéaire.

Cependant, tous ces milieux sont dans des états écologiques moyens, en raison d'un contexte dominé par une agriculture et viticulture très prégnantes.

L'amélioration de cet état passe par une gestion rigoureuse des eaux usées et pluviales, par de meilleures pratiques agricoles et industrielles ainsi que par la préservation des motifs naturels tels que haies et boisements bénéfiques pour leurs effets de fixation des polluants.

Le recueil et le traitement des eaux usées

Un peu moins de la moitié des communes dispose d'un assainissement collectif. On note que la majorité des stations fonctionne en dessous de leur capacité nominale. Par ailleurs, la plupart des schémas d'assainissement des communes ne possède pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Cependant les SPANC qui couvrent la totalité du territoire contrôlent les dispositifs d'assainissement et la politique de réhabilitation des installations existantes aura comme incidence l'évolution du taux de conformité.

La gestion des eaux pluviales

Un peu plus de la moitié des communes dispose d'un réseau d'eaux pluviales correctement dimensionné, principalement dans les secteurs les plus urbanisés. Les matières en suspension sont les principales causes de la pollution des eaux de ruissellement. Le règlement d'urbanisme fixe les règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles constructions : il prévoit le maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles. Les OAP sectorielles fixent également des objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols. La préservation de haies sur le territoire contribue favorablement à la retenue des eaux.

c. Pour la ressource en eau potable

La ressource en eau potable provient de captages dans les nappes profondes girondines. Cependant, le territoire est majoritairement situé en zone déficitaire. Ainsi, la préservation quantitative constitue un enjeu majeur conditionnant l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Un premier levier porte sur les périmètres de protection rapprochée de captages AEP existants où l'urbanisation a été fortement limitée. Un second levier concerne la protection des habitats naturels contribuant à la préservation de la qualité de la ressource : c'est le cas des zones humides et de certains boisements qui ont été identifiés en zone Np et en EBC, tout particulièrement sur les tronçons de ripisylve. Enfin, une action pour l'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions en vue d'éviter le gaspillage d'eau potable couplée à une politique de réduction des prélèvements : les pertes de l'eau produite sont de 30 % dans leur acheminement jusqu'au consommateur.

d. Pour le maintien des espaces agricoles et forestiers

L'imperméabilisation des sols a pour incidence le ruissellement de l'eau au détriment de son infiltration, l'érosion des sols et le risque d'inondation ; elle compromet leur utilisation à des fins de production alimentaire ou détruit une part de la biodiversité.

Ainsi, le PLUi entend limiter l'urbanisation à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant, sanctuariser les espaces agricoles existants, attribuer aux milieux naturels sensibles un zonage spécifique Np et intégrer des zones tampons avec les secteurs urbanisés.

Pour ce faire, conformément aux orientations données dans le SCoT, il a été fixé un objectif global de diminution de 45 % de l'urbanisation au regard de la consommation antérieure.

En complément, un taux de 40 % de localisation des constructions nouvelles en réinvestissant les enveloppes urbaines déjà existantes a été retenu.

e. Pour les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

Le projet de PLUi aura des incidences très limitées sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire des différents sites Natura 2000, en raison de leur classification en zones Np et en EBC.

Les actions principales portent sur la préservation des réservoirs de biodiversité aux abords des cours d'eau et de leur ripisylve et sur une gestion attentive des interfaces entre les espaces urbains et naturels. De même la politique d'évitement de l'urbanisation dans les zones humides permettra de sauvegarder 60 % des terrains répertoriés avec l'imposition de maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles.

f. Pour les paysages et le patrimoine

Le territoire est fortement marqué par les paysages de l'eau depuis les rives de la Garonne à la vallée du Dropt et par le réseau de leurs affluents : ainsi, la protection du paysage et du patrimoine implique la préservation de ces espaces et du bâti remarquable.

L'action de la collectivité porte à la fois sur la valorisation des structures paysagères et sur l'intégration des constructions dans les paysages, comme en témoignent les diverses prescriptions édictées dans le règlement qui prend en compte les nouvelles exigences environnementales se rapportant tout particulièrement à l'énergie positive.

g. Mesures spécifiques au bénéfice des zones humides

L'étude fine des surfaces dévolues à l'urbanisation, impactant tout ou partie de zones humides, a abouti à l'expression d'un choix lié au besoin d'extension ou d'implantation de logements ou d'infrastructures nouvelles par, soit la suppression de la zone AU, soit la suppression de la partie de la zone humide de la zone AU, soit le maintien de la zone humide dans la zone AU mais avec l'interdiction d'artificialiser cette dernière.

De plus, au titre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser », il a été établi une compensation à hauteur de 150 % de la surface perdue en l'absence de démonstration d'une moindre surface dévolue à ladite compensation.

Ainsi, les principales mesures qui ont été soulignées dans la note « Volet Eau » (p.69) sont la poursuite de l'amélioration des diagnostics du réseau d'eau potable, en vue d'atténuer les pertes dans les canalisations, et la mise en place d'une politique de réduction de la consommation d'eau potable accompagnée de la vulgarisation de pratiques vertueuses.

II.6 Mesures globales pour la maîtrise de la démographie en lien étroit avec l'offre de logement

La maîtrise de la démographie dépend du développement urbain et des moyens de déplacements.

a. Caractéristiques principales sur le développement urbain

Le développement urbain a fortement contribué à la consommation des espaces naturels et ruraux et l'urbanisation s'est principalement établie dans les communes de la vallée⁸.

La typologie du développement urbain distingue des centres bourgs comme La Réole et Monségur, des bourgs structurés le long d'une rue - en particulier le long de la RD 1113 - des villages et hameaux ruraux regroupés avec un habitat ancien présentant une absence de centralité bien définie. Quant à la structure du bâti pour l'habitat isolé ancien, pour la plupart d'origine agricole, elle ne présente pas de forme urbaine pouvant faciliter un modèle d'organisation. Le bâti isolé est très présent sur l'ensemble du territoire et le devenir de ces structures constitue un enjeu important. Les formes urbaines actuelles se caractérisent par un habitat pavillonnaire, en particulier en linéaire de voie et réparti sur l'ensemble du territoire, mais sans identification véritable avec l'architecture du lieu : leur implantation proche des grands axes de circulation traduit le lien avec le lieu du travail. Enfin, des opérations d'ensemble de logements sont programmées dans les pôles de la Communauté de communes.

Le territoire offre une offre correctement répartie en commerces de proximité et de services.

Les principales mesures portent le choix de constructions dans les centres bourg et les hameaux en évitant les bâtis diffus et le développement linéaire en bord de voie avec un objectif de réduction de la consommation foncière de 45 % telle que stipulée dans le SCoT.

b. Caractéristiques principales sur l'offre en mobilité

Les trajets quotidiens domicile-travail traduisent de nombreux échanges avec la métropole bordelaise mais le Sud-Gironde demeure un pourvoyeur d'emplois important, à raison de 2 actifs sur trois sur le territoire du SCoT.

La voiture constitue le mode de transport largement dominant pour se rendre au travail, à raison de 82 % des divers moyens utilisés : ce résultat est lié à la présence d'axes majeurs à grande circulation, principalement est-ouest. La voie ferrée reliant Bordeaux Agen dessert plusieurs gares dont la principale à La Réole : le développement du service des gares et l'augmentation du nombre de navettes est un enjeu important pour la communauté.

Le territoire, à l'exception de la partie nord, n'est pas correctement desservi par le réseau de cars. Le covoiturage demeure à l'état de projets. Il faut encore noter le potentiel sous utilisé de la Garonne qui présente un vecteur de communication et d'attractivité. En revanche, la politique de développements de déplacements doux est largement prise en compte, tout particulièrement dans les OAP des secteurs à urbaniser.

Les principales mesures portent sur l'amélioration du transport par le rail et l'intermodalité, sur le développement du transport collectif inter communes et le covoiturage.

⁸ La consommation pour l'habitat et les activités économiques sur une période de 10 ans précédant l'élaboration du PLUi s'établit à 250 ha : le projet de PLUi vise une réduction de 45 % de cette consommation.

c. La maîtrise de la démographie en lien avec l'offre en logements

Le territoire compte 41 communes et 23249 habitants⁹, de la petite ville de La Réole avec près de 4200 habitants¹⁰ aux communes rurales accueillant chacune une centaine d'habitants. La dynamique démographique s'est récemment renforcée avec un taux de croissance annuel de la population de + 0,8 % par an, porté par le solde migratoire.

La taille des ménages est de 2,36 personnes avec une très nette progression des petits ménages de 1 à 2 personnes ainsi que des familles monoparentales. La structure par âge de la population révèle une part importante de séniors et de ménages âgés.

En parallèle, le parc de logements qui compte 11000 unités présente une part de logements vacants importante de 11 %, en forte augmentation depuis 5 ans¹¹. A l'échelle du territoire, 87 % des logements sont des maisons individuelles mais les petites surfaces sont peu représentées¹² ce qui pose un problème d'adéquation de l'offre aux besoins de nombreux petits ménages.

Par ailleurs, le parc social qui représente seulement 5 % des résidences principales, se trouve concentré dans les pôles urbains : des projets de réalisation portant sur 30 logements sont bien établis pour les années à venir mais le besoin est à rapprocher de l'objectif du SCoT qui précise la construction d'environ 15 logements par an, toutes catégories confondues.

Le problème du logement - et donc de la maîtrise de la démographie - se trouve augmenté par le constat d'un parc ancien important qui concentre des situations de mauvais hébergement¹³. De plus, cette situation s'accompagne d'une baisse sensible du rythme de construction depuis 2008. L'urgence d'un redressement s'impose prioritairement au profit des personnes à faibles ressources, des personnes âgées ainsi que pour un public jeune en situation précaire ou à la recherche de logements de saisonniers.

En l'absence de PLH, le PLUi prévoit de traduire un projet de développement volontariste en intégrant les orientations du SCoT qui fixent pour le territoire les objectifs suivants :

- un objectif de croissance démographique portant la population du territoire à **28 125 habitants en 2035**, soit une augmentation de la population de l'ordre de 14,6 % en 15 ans¹⁴ : un objectif de **1 865 logements supplémentaires** est à produire sur la période 2020 à 2035 pour atteindre la population visée, dont 40 % à réaliser d'ici 2026, soit 746 logements sur la première période 2020-2026 (6 ans) et 1 119 sur la seconde (9 ans). Les objectifs de développement seraient ainsi atteints.
- une production annuelle moyenne de **124 logements par an**, soit un objectif sensiblement supérieur à ce qui a été observé sur la période récente : 100 logements par an en moyenne sur la période 2010-2015 et autour de 50 en 2015. Sur la période du PLUi (10 ans), l'objectif de production totale de logements est **de 1243 logements**. La production de logements est envisagée **en extension d'enveloppes bâties existantes (60 %) et en réinvestissement (40 %)**.

La programmation est déclinée par type de commune pour appuyer un développement «*visant à équilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir*».

⁹ INSEE 2014

¹⁰ Près d'un habitant sur cinq habite à La Réole et à Gironde-sur-Dropt.

¹¹ Le SCoT fixe l'objectif de ramener le taux de logements vacants à 7,1 % en 2035 sur le territoire de la communauté.

¹² Seulement 2 % de T1, 5 % de T2 et 15 % de T3.

¹³ Près de 4 logements sur 10 ont plus de 100 ans et la moitié date d'avant 1945.

¹⁴ Prospective SCoT 2020- 2035.

II.7 Mesures globales en faveur de l'économie et du tourisme¹⁵

Le territoire, principalement rural, connaît une relative stagnation de son potentiel d'emplois estimé à un peu plus de 7500 emplois dont le tiers se situe dans la commune de La Réole. On relève sur le territoire un peu moins de 2500 établissements dont les $\frac{3}{4}$ n'ont pas de salariés. L'emploi public, les services et les activités de commerce et d'artisanat représentent la proportion la plus importante assurant un emploi stable et des revenus réguliers ; la sphère productive représente $\frac{1}{4}$ des emplois.

a. L'agriculture

L'agriculture est une filière à préserver qui a connu une forte déprise ces dernières années¹⁶. Toutefois, sur la même période, le territoire a connu une augmentation significative des surfaces par exploitation et l'installation de nouveaux exploitants dans la viticulture.

La polyculture et l'élevage restent l'une des orientations agricoles dominantes sur près de la moitié du territoire : les terrasses alluviales de la Garonne offre une grande variété de productions végétales. Les coteaux au nord du territoire sont dominés par la viticulture qui couvre environ 44 % des communes. La production animale est, pour l'essentiel, localisée dans le sud du territoire. Le défi actuel se situe dans le devenir et la transmission des exploitations dont la diminution du nombre d'exploitations s'accompagne d'une déprise du bâti.

Le dossier de PLUi s'est attaché à approfondir l'état des lieux en matière agricole et forestier afin d'en dégager les atouts et les faiblesses. Cet important et intéressant travail s'est traduit par une analyse annexée au dossier soumis à l'enquête intitulé « Diagnostic agricole et forestier dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Réolais en Sud-Gironde ».

b. La forêt et le sous-sol

La forêt, intégralement privée, est une filière en croissance : la surface forestière a crû de 20 % sur les dix dernières années ; cependant l'usage du bois dans la production industrielle locale est limité. Le sous-sol fait l'objet d'une exploitation de carrières pour extraction de l'argile dans le cadre d'une activité traditionnelle. De même l'extraction de graves est également développée dans la plaine de la Garonne mais la recherche de nouveaux sites s'impose à l'exploitant pour répondre à la demande locale croissante du bâtiment et pallier la cessation prochaine des carrières en exploitation.

c. Le commerce et les services

L'ensemble de l'offre de commerces et des services semble conséquent et bien réparti sur le territoire¹⁷. Toutefois, le taux de vacance en centre-bourg et centre-ville qui avoisine 20 % est plus élevé que la moyenne nationale. La grande distribution présente dans le secteur de La Réole et Gironde sur Dropt est un pôle majeur qui résiste bien à la concurrence des communautés voisines.

d. L'industrie et l'artisanat

La majeure partie des entreprises est liée aux activités du bâtiment et du génie civil auxquelles viennent s'ajouter des entreprises artisanales pour l'automobile, les équipements et la restauration. Le territoire accueille également des entreprises classées industrielles dans la production et la fabrication industrielle, dans l'agro-alimentaire et dans l'exploitation forestière¹⁸. L'offre en zones d'activités économiques (ZAE) comprend trois secteurs, disposant d'un potentiel foncier

¹⁵ Les données sont celles de l'année de référence 2014.

¹⁶ Avec une décroissance de 55 % des exploitations entre 1988 et 2010.

¹⁷ On dénombre 265 commerces et services et 20 grandes et moyennes surfaces.

¹⁸ Soit 125 entreprises représentant environ le cinquième des établissements.

conséquent, à La Réole, à Aillas et à Loupiac de La Réole, bénéficiant de la proximité de grands axes routiers.

e. Le tourisme

Le tourisme local qui s'inscrit dans une zone plus large de l'Entre-Deux-Mers et des coteaux de la Garonne est une activité à conforter. Si le territoire présente de nombreux sites remarquables, l'offre d'hébergement est relativement modeste, sans doute en raison du fait que le tourisme de long séjour est faible : on observe principalement un tourisme à la journée particulièrement attiré par le développement du cyclotourisme.

Les principales mesures portent sur une politique d'encouragement à la création d'emplois productifs par le biais d'octroi de conditions favorables, la réappropriation de locaux disponibles pour assurer la pérennité du commerce de proximité dans les bourgs et le développement de l'économie touristique en favorisant les projets d'hébergement et d'accueil.

II.8 Les risques naturels majeurs et les risques industriels recensés dans la commune

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), constituant la première base d'information, recense un risque « inondation » couvrant les deux-tiers des communes du territoire. Le risque « Mouvements de terrain », pour ce qui concerne les phénomènes de « retrait-gonflement-argile », touche l'ensemble du territoire ; le risque « effondrement de cavités souterraines », « coulées de boues » et « éboulements de falaises » apparaît plus limité et ne représente qu'un quart des communes. Le risque « feu de forêt », s'il ne concerne principalement que les communes d'AILLAS et d'AUROS, doit néanmoins être pris en compte sur l'ensemble de la communauté. Enfin, le risque de « rupture de barrage » dont la probabilité est nettement plus faible concerne les communes sur les rives de la Garonne et du Dropt.

a. Le risque inondation

Les inondations par débordement des cours d'eau

Le territoire est couvert par trois Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) :

- Les PPRi « Dropt » et « Garonne amont », datant de 2001, couvrent respectivement 18 et 5 communes ;
- Le PPRi « Garonne / La Réole - St Pierre d'Aurillac », révisé en 2014, intéresse 17 communes : ce plan prend en compte toutes les dispositions réglementaires parues depuis 2010. Pour ce secteur, on relève que les communes de Barie, Floudès et Bourdelles sont inscrites sur la quasi-totalité de leur périmètre en zone rouge.

Les autres cours d'eau secondaires sur la rive gauche de la Garonne (Lisos – Beuve – Bassanne) sont également concernés par ce risque mais les études font défaut.

En complément, le Programme d'Action de la Prévention des Inondations (PAPI), en cours de révision, donne la stratégie de gestion des digues présentes sur la Garonne girondine. En effet, ces ouvrages de classe C, représentant plus de 30 km sur le territoire du PLUi, sont un enjeu majeur pour la lutte contre les inondations du fleuve.

Les PPRi plans qui s'imposent au PLUi constituent la réponse adaptée pour la protection des biens et des personnes au travers de la maîtrise de l'urbanisation.

Les inondations par ruissellement pluvial

Les eaux de pluie ruissellent en empruntant le réseau hydrographique naturel et sont ensuite évacuées par les systèmes d'assainissement lorsqu'ils existent. Phénomène plus fréquent que le débordement des cours d'eau, les dommages causés n'en sont pas moins importants : ils frappent en premier lieu les agriculteurs car les éléments fertilisants du sol sont entraînés vers l'aval mais ils causent également des dégâts aux habitations et à la voirie. Indirectement, le ruissellement peut entraîner la pollution des eaux superficielles et souterraines.

Sur le territoire, les phénomènes d'érosion sont sensibles sur la vallée du Dropt en raison de la battance des sols et de la présence de fortes pentes mais également pour 17 communes de la vallée de la Garonne qui conjuguent les phénomènes d'inondation du fleuve et de coulée de boue.

Les mesures de prévention consistent en la limitation des surfaces imperméabilisées, en la préservation de la végétation naturelle contribuant à la régulation des eaux, et en la mise en place de dispositifs de régulation des eaux en cas de rejets dans le milieu superficiel, voire de traitement en présence d'installations potentiellement polluantes.

Les inondations par remontées de nappes

Il s'agit de remontées de nappes phréatiques en l'absence de couches imperméables les séparant du sol : une partie des eaux s'infiltré et rejoint la nappe mais, en situation de fortes pluies, le niveau de celle-ci peut atteindre la surface du sol et provoquer des inondations.

Les dégâts occasionnés tout particulièrement aux biens peuvent être comparables à ceux des débordements de cours d'eau. La rive gauche de la Garonne présente la sensibilité la plus forte à ce phénomène, les secteurs les plus concernés étant ceux bordant les cours d'eau irriguant le territoire.

b. Le risque mouvements de terrain

Il convient de noter qu'aucun PPR « Mouvements de terrain » n'a été prescrit sur le territoire.

Le retrait- gonflement des argiles

Les gonflements et tassements des argiles en fonction des fluctuations du climat causent des dommages importants aux bâtiments présentant des fondations superficielles.

Le secteur le plus touché par ce phénomène se situe sur la rive gauche de la Garonne, tout particulièrement à proximité des vallées du Beuve et de la Bassanne.

Seules des mesures spécifiques pour la construction peuvent apporter une réponse adaptée (fondations conséquentes, consolidation du sol...), répondant aux études géotechniques désignant les secteurs les plus vulnérables. Chaque année, un arrêté interministériel de catastrophe naturelle est publié pour la reconnaissance de communes globalement affectées par ce risque.

L'effondrement de cavités souterraines et les éboulements de falaises

L'effritement des piliers des cavités souterraines, le plus souvent par ravinement des eaux d'infiltration dans les cavités souterraines naturelles ou artificielles, peuvent entraîner des effondrements du sol et causer des dégâts majeurs aux biens et aux personnes.

Un autre phénomène redouté est la présence de falaises calcaires surplombant des zones habitées : leur instabilité due à l'érosion naturelle peut provoquer des éboulements, voire des glissements de terrains à la suite de fortes pluies.

Les mesures de protection vont de la ventilation des cavités au confortement des galeries, voire au comblement des carrières ; pour les éboulements, la mise en place de grillages ou de filets sur les parois, voire des opérations d'ancrage sont les réponses les plus courantes pour la protection du bâti existant en contrebas de falaises. En l'absence de plan de zonages dans les secteurs à risques avérés, les maires ont l'obligation de refuser ou de prescrire des mesures spéciales pour des demandes de permis de construire.

c. Le risque feux de forêt

Bien que trois communes soient prioritairement concernées sur le territoire (Aillas - Auros - Savignac), la communauté prend en compte ce risque du fait d'un espace forestier important dans le sud de son territoire. De ce fait, il convient que le PLUi n'augmente pas la vulnérabilité des personnes et des biens.

Sur l'ensemble du département, le Code forestier impose le débroussaillage pour les zones situées à moins de 200 mètres des forêts. Par ailleurs, la création de zones tampons et d'accès de secours constitue des mesures rigoureusement surveillées par le SDIS Gironde.

d. Les risques industriels

Le DDRM ne répertorie aucune commune présentant un risque majeur industriel. Cependant les entreprises classées ICPE, au nombre de 21 avec 1 site SEVESO « seuil bas », sont recensées.

Les risques liés au transport des matières dangereuses (TMD)

En premier lieu, le transport routier qui concentre 75 % du tonnage total du TMD représente le risque le plus important. Comparativement, le transport ferroviaire se présente comme un vecteur de transport fiable de par son organisation et ses procédures de sécurité. De même pour le transport maritime dont l'effet majeur redouté est le risque de pollution par déversement de substances dangereuses.

En second lieu, le risque TMD est principalement lié au transport de gaz par canalisations qui concerne 15 communes.

Pour ce risque, une servitude est imposée autour des tracés des conduits pour les interventions et les travaux menés par l'exploitant et à l'intérieur desquels toute construction est interdite.

Les risques liés à la rupture de barrages

Huit communes situées dans la vallée de la Garonne sont concernées par la rupture du barrage de Grandval, de classe A, situé dans le Cantal. Toutefois, la simulation montre que l'onde de submersion n'atteindrait la première commune qu'au bout de 28 heures, induisant de ce fait un risque faible.

Les autres situations hypothétiques de ruptures de barrage (Barrage de Charros pour La Réole, ayant bénéficié d'une simulation permettant de connaître les zones inondables et les barrages de classe B sur le bassin versant du Dropt) présentent également un risque faible.

II.9 Servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent à la Communauté de commune sont données à l'annexe 6.2 du dossier numérique de l'enquête publique, à savoir : le tableau complet des servitudes qui s'appliquent sur le département, les plans de réseau pour les canalisations d'irrigation, d'adduction d'eau potable¹⁹ et du réseau d'assainissement, le périmètre des PPE, les canalisations de gaz et les lignes

¹⁹ Hors ceux de La Réole, St Vivien-de-Monségur, Roquebrune et Monségur

électriques, les zones rouges et bleues des PPRI²⁰, la cartographie de protection des éléments du patrimoine, les servitudes liées à la voie ferrée, au halage et marchepied ainsi que les servitudes aéronautiques de dégagement.

Les servitudes liées à l'alignement des voies routières (EL7) aux mines et carrières (I6), aux centres radioélectriques (PT2) et aux réseaux de télécommunications (PT3) ne figurent pas dans le dossier.

En complément, le document annexe 5.1 au règlement d'urbanisme intitulé « Emplacements réservés et servitudes d'attente de projet » décrit les servitudes d'attente de projet sur la commune de La Réole²¹ concernant deux anciens sites voués à accueillir de nouvelles activités.

III. Synthèse des avis des services consultés

III.1 Avis de l'Etat (DDTM) du 20 septembre 2021

L'Etat souligne la progression de la dynamique intercommunale sur la maîtrise du foncier, qui « *constitue une avancée notable pour le territoire et offre des perspectives d'évolution intéressantes au service d'un développement qualitatif* » ; il émet un avis favorable assorti de réserves.

Ces réserves portent sur :

- le manque de cadrage affiché en termes de développement de l'habitat ;
- les impacts du projet sur l'environnement et les ressources du territoire qui doivent être réduits ;
- la prise en compte des risques à améliorer ;
- les modalités de mise en œuvre de certains outils pour les rendre opérationnels.

En pratique, cela se traduit par des demandes très concrètes :

- Proscrire **toutes les zones 2AU** car elles sont perçues comme des réserves foncières à long terme du territoire.
- **Supprimer les zones 1AU** suivantes : Auros (bourg sud), Bagas (Les Bignons nord), Camiran, Fosses et Baleyssac, Hure.
- Compte tenu des insuffisances du réseau d'eau, **les zones 1AU** des communes de Brannens, Casseuil, Loupiac de la Réole, Morizes, Puybarban, Saint-Hilaire de la Noaille, Saint Sève, Sainte Foy la Longue et Saint-Martin de Sescas sont à **reclasser en zones 2AU**, conditionnées à l'évolution favorable de la gestion en eau potable.
- Revoir les OAP de Loubens et Casseuil.
- Retravailler les OAP en approfondissant les propositions, reprenant le seuil minimum de 4000 m² (jugé arbitraire), en imposant par le règlement qu'une zone 1AU ne puisse être aménagée que dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone 1AU repérée au règlement graphique.
- Supprimer les zones 1AUy d'Aillas Bois Majou Nord et de Loupiac-de-la-Réole.
- Investiguer sur la zone zone 1AUy de Saint-Pierre-d'Aurillac.
- Détailler la démarche « éviter, réduire, compenser ».
- Compléter le règlement d'urbanisme de la zone N, sur la zone de protection Ap.
- Dimensionner au plus juste les zonages NI d'Aillas et de Pondaurat.
- Supprimer le zonage NI de Bassanne (y compris au regard du PPRI)
- Justifier les superficies des STECAL et les ajuster au besoin, dont celui de Loubens .
- Supprimer les 2 secteurs Nh.

²⁰ A noter que les zones rouges et bleues des PPRI ainsi que le tracé des canalisations de gaz sont reportées sur les cartes graphiques des communes concernées.

²¹ En application de l'article L151-41.5 du Code de l'urbanisme.

- Expliquer le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones N et A et s'assurer de l'identification sans ambiguïté des bâtiments, ainsi que dans les zones rouges du PPRI.
- Reprendre le dossier et les justifications sur le volet de la consommation d'espace.
- Revoir la représentation des zones inondables de manière similaire à celle du PPRI.
- Réévaluer la zone NT de Camiran.
- Retirer la possibilité de réalisation de clôtures dans les zones concernées par le PPRI.
- Prendre en compte des zones non couvertes par le PPRI qui ont été soumis à des épisodes récents.
- Compléter le PLUi concernant le risque d'inondation par ruissellement et par remontée de nappes phréatiques, ainsi que le risque feux de forêt.
- Corriger et compléter les éléments concernant les risques de mouvement de terrain, de retrait gonflement des argiles, d'éboulement de falaises, d'effondrement de carrières souterraines et de rupture de barrage
- Compléter les sites et monuments historiques classés et inscrits, ainsi que sur les aspects des servitudes d'utilités publiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Communauté de communes envisage la suppression des zones 2AU suivantes : Casseuil, Gironde-sur-Dropt, La Réole Nord (Sauvagnet), Monségur (la porte des Fontaines), St-Martin de Sescas (ou réduction), St-Pierre d'Aurillac, Saint-Vivien-de-Monségur et Savignac. Ceci représente la moitié des zones 2AU.

Malgré la demande de l'Etat, le maître d'ouvrage souhaite conserver les zones 1AU d'Auros, Bagas, Camiran. Il examine la possibilité d'ajuster les projets sur les autres zones mentionnées par l'Etat, y compris les zones 1AUy d'Aillas Bois Majou Nord et de Loupiac-de-la-Réole.

Les investigations zones humides de Saint Pierre d'Aurillac seront portées en annexe du dossier.

Les syndicats des eaux seront sollicités pour produire des notes justificatives et il n'est pas mentionné la possibilité du reclassement en zones 2AU des secteurs sujets à insuffisance en eaux.

Les compléments et corrections proposés seront pour la plupart pris en compte dans une nouvelle version du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse du maître d'ouvrage n'est pas complète. Il indique que les points sont « à étudier » ou « à examiner », notamment sur les zones 1AU et 2AU mises .

Il sera difficile pour la commission d'enquête de se prononcer sur des arbitrages non réalisés, alors même que l'avis de l'Etat date de septembre 2021.

Des précisions demandées seront apportées, le rapport de présentation sera complété en conséquence.

III. 2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

La MRAE souhaite que le PLUi soit réévalué et que les modifications suivantes soient apportées :

- Justifier le scénario démographique et démontrer sa comptabilité avec le SCoT Sud-Gironde et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.
- Eclaircir le projet d'armature territoriale de manière plus structurante et moins consommatrice d'espaces en limitant la dispersion de production de logements sur les pôles relais et les communes rurales.
- Revoir la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine afin de ne pas la sous-estimer. Les indicateurs de suivi des installations d'énergies renouvelables en surfaces consommées (et non en nombre d'installations).

- Ré-évaluer l'objectif de reconquête du parc vacant.
- Revoir ses projets d'extension et créations des zones d'activités considérant les disponibilités et le contexte concurrentiel à l'échelle du SCoT.
- Revoir et justifier la consommation d'espace induite par les STECAL.
- Préciser les surfaces actuelles mobilisées par les installations d'énergie solaire photovoltaïque.
- Développer les mesures mises en place pour favoriser l'intermodalité des transports.
- Préciser le diagnostic relatif à la ressource en eau, pour permettre une projection, et des prospections de nouvelles sources d'approvisionnement, les projections de réduction des pertes sur le réseau.
- Apporter un diagnostic sur le taux de conformité des installations d'assainissement non collectif, et sur l'aptitude des sols à recevoir ces installations, pour les communes concernées par les développements d'habitat ou d'activité et ne disposant d'assainissement collectif.
- Démontrer la capacité à répondre à horizon 2030 au besoin en ressource en eau et de conditionner les ouvertures à urbanisation à la mise en œuvre de travaux d'amélioration des réseaux d'adduction d'eau potable et de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif.
- Apporter un état des lieux plus précis concernant la préservation des milieux aquatiques et des zones humides pour les prendre en compte dans le zonage et pour le cartographier.
- Compléter le risque de rupture de barrage.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les compléments et corrections proposés seront pour la plupart pris en compte dans une nouvelle version du dossier.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note des réponses fournies.

III.3 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

a. Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité du 24 août 2021

L'INAO rappelle que le territoire est situé en totalité ou en partie à des aires géographiques de production d'AOC et d'IGP. Il émet un avis favorable assorti de réserves.

Il demande de revoir les points suivants :

- Les zones 2AU de Casseuil, de Puybarban, de Saint Martin de Sescas.
- Les zones 1AU de La Réole (Calonge), de Sainte-Foy-la-Longue en extension du bourg.
- L'extension des zones UB au nord du bourg de Casseuil, sur une partie de la parcelle AL166 de Gironde-sur-Dropt, sur la commune de Saint-Pierre-d'Aurillac (à Perret).
- La création d'un parking au sud du bourg de Fontet.
- L'extension de la zone de carrières d'argile au lieu-dit Boundoire de Gironde-sur-Dropt.
- Le choix à Monségur de ne pas retenir la zone la plus enclavée (près du cimetière).
- L'extension de la zone 1AUYc d'activité de Frimont ouest à La Réole.
- Le classement en EBC de parcelles sur les communes de Camiran, Gironde-sur-Dropt, Caudrot et Saint-Martin-de-Sescas.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage envisage les retraits des zones 2AU de Casseuil, de Puybarban et de Saint-Martin-de-Sescas, ainsi que l'emplacement réservé de Fontet.

Il est également précisé qu'à Gironde sur Dropt et à Saint Pierre d'Aurillac, les parcelles mentionnées en

zone UB ont fait l'objet de permis de construire.
Il sera examiné la suppression des EBC sur les parcelles considérées.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission d'enquête prend note des réponses fournies.

b. Avis du Syndicat mixte du Sud-Gironde du 15 septembre 2021

Le syndicat mixte émet un avis favorable avec les observations suivantes :

- Le taux d'équilibre s'élève à 43 % pour les pôles et pôles relais, plus faible que les prescriptions du SCoT et interroge sur les choix d'urbanisation de communes identifiées comme rurales.
- La trame pourpre est absente.

Pas de réponse du maître d'ouvrage : cet avis n'est pas mentionné dans le tableau de synthèse des PPA.

c. Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du 1er septembre 2021

La CDPENAF émet un avis favorable. Elle apporte néanmoins une observation relative au nombre important de bâtiments identifiés en changement de destination sans que le choix de ces bâtiments ne soit suffisamment justifié.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage assume ici le nombre important de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : « *La collectivité a choisi d'informer très largement (contact de tous les agriculteurs présents sur le territoire notamment) et la population afin de ne léser personne.* »

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission d'enquête prend note de la réponse fournie.

d. Avis du SAGE Vallée de la Garonne du 9 septembre 2021

La Commission Locale de l'Eau (CLE) demande une analyse approfondie du SAGE avec le PLUi afin d'en garantir la comptabilité. En effet le SCOT a été approuvé le 18/02/2020, antérieurement au SAGE Vallée de la Garonne (21/01/2020).

Par ailleurs, elle recommande :

- la création d'un zonage spécifique pour les zones humides par exemple Nzh pour mieux les identifier et assurer leur protection ;
- l'insensibilisation à la limitation de l'imperméabilisation des sols en interdisant les projets qui pourraient augmenter le risque inondation ;
- les préconisations concernant la réutilisation des eaux pluviales à des fins non hygiéniques ou domestiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les SAGE ne figurent pas dans la liste des documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles.

Le maître d'ouvrage n'envisage pas un zonage spécifique pour les zones humides.

Il rappelle le règlement du PLUi concernant le traitement des eaux pluviales et envisage d'ajouter une

mention sur la récupération des eaux de toitures.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission d'enquête prend note de la réponse fournie.

e. Avis du département de la Gironde du 27 septembre 2021

Le Conseil départemental de la Gironde transmet les observations relatives aux sujets suivants :

- Voirie départementale et déplacements, et notamment des pistes d'amélioration des OAP. Il est indiqué que des emplacements réservés ne s'avèrent pas nécessaires ;
- habitat : le conseil départemental encourage à encadrer la diversification de l'habitat ;
- foncier : Il est remarqué le nombre important de STECAL, de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

Pas de réponse du maître d'ouvrage : cet avis n'est pas mentionné dans le tableau de synthèse des PPA

f. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) du 3 août 2021

La CMA interroge sur les restrictions d'accueil d'activités artisanales sur les zones d'activités au regard des seuils minimums indiqués dans le règlement.

Réponse du maître d'ouvrage :
Les compléments sont apportés.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission d'enquête prend note de la réponse fournie.

III.4 Synthèse des avis d'autres organismes et services

a. Avis du Service Départemental Incendie et Secours (SDIS) de la Gironde du 26 août 2021

Le SDIS attire l'attention sur le risque feu de forêt ; il demande d'inclure des règles de débroussaillage et recommande la mise en place de bande de roulement autour des espaces naturels non agricoles. Quant aux points d'eau incendie (PEI), le service demande d'étudier l'augmentation des performances du réseau d'adduction d'eau potable ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques, afin de palier les difficultés actuelles. D'autre part, certains bâtis sont trop éloignés d'un PEI et donc dépourvus de défense incendie.

Pas de réponse du maître d'ouvrage

Commentaire de la commission d'enquête :

Bien que le risque soit considéré comme faible sur le territoire, l'absence de PEI en des points éloignés doit être prioritairement prise en compte par le maître d'ouvrage.

b. Avis de la Société pour l'Etude et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) du 16 septembre 2021

La SEPANSO émet un avis favorable mais souligne la volonté de recentrer l'urbanisation, malgré des faiblesses sur les enjeux de biodiversité.

Elle pointe la méthodologie de comptabilisation des enveloppes urbaines, qui conduit à les sous-estimer d'une part, et la surestimation des surfaces des zones agricoles et naturelles.

Elle signale également les critères des OAP peu cohérents sur le territoire et difficile à contrôler.

Elle trouve que les enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité ne sont pas suffisamment pris en compte, tout comme la biodiversité urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les réponses ont été apportées et argumentées.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de l'argumentaire produit.

c. Autres avis d'organismes et services

D'autres organismes et services ont émis des avis favorables ou sans remarque particulière :

- Centre régional de propriété forestière de Nouvelle-Aquitaine (courrier du 1^{er} septembre 2021)
- Comité départemental de spéléologie de Gironde par délibération du 3 juin 2021.
Il demande le classement en EBC de 2 parcelles à Montagoudin et en zone N d'une parcelle à Sainte-Foy-la-Longue.
- SIAEPA donne un avis favorable mais a donné des prescriptions techniques en matière d'eau potable et d'assainissement sur les OAP et sur les zones à vocation d'activité.
- TEREKA (le 5 août 2021) demande quelques adaptations pour une meilleure prise en compte des risques potentiels et de son implication dans des travaux pouvant l'impacter.
- GRDF
- RTE, par courrier du 10 août 2021, demande quelques adaptations pour rendre compatible l'existence et l'exploitation des ouvrages publics de transport d'électricité avec le PLUi.
- Communauté de communes rurales de l'Entre-Deux-Mers, le 12 juillet 2021.
- Conseil municipal de la commune de Coimères, le 5 juillet 2021.

Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Dieulivol présente son choix de ne pas adhérer au PLUi le 6 juillet 2021.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les différents points soulevés seront généralement été intégrés au PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission d'enquête prend note de la réponse fournie.

IV . Organisation et déroulement de l'enquête publique

IV.1 Organisation de l'enquête publique

a. Désignation de la commission d'enquête

Une Commission d'Enquête, composée de 3 membres, a été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux suivant une ordonnance n° E210000106/33, en date du 19 octobre 2021, complétée par une décision d'extension de mission n° E210000106/33 (2) du 21 octobre 2021 portant sur l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes. L'enquête publique unique avait ainsi pour objet : le projet de PLUi du Réolais en Sud-Gironde, le périmètre délimité des abords et l'abrogation des cartes communales.

Aux termes de cette ordonnance, cette Commission d'Enquête est composée de Mme Georgette PEJOUX, Présidente, Mme Elise VILLENEUVE et M. Francis CLERGUEROU, Membres.

b. Organisation de l'enquête par étapes

- avant l'enquête publique :

Dès réception de l'ordonnance de désignation, accompagnée d'une clé USB comportant le dossier à soumettre à l'enquête publique, j'ai, en ma qualité de présidente de la commission d'enquête, pris un premier contact avec M. BUFFEL, Directeur Général Adjoint du Pôle attractivité - Promotion du territoire à la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde, Autorité Organisatrice de l'Enquête Publique, le 27 octobre 2021 afin d'échanger sur le contenu du dossier, de préparer la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, de sa publicité dans la presse et de discuter des modalités pratiques de mise en œuvre du registre dématérialisé. Ce contact en présentiel a été complété par des échanges téléphoniques avec M. LAVERGNE, élu référent du PLUi.

Il m'a été remis la liste des communes ainsi que les jours et heures d'ouverture des mairies afin de me permettre d'élaborer le planning des permanences : la période de l'enquête publique ayant déjà été arrêtée du 22 novembre 2021 au 6 janvier 2022 inclus, soit 46 jours consécutifs.

J'ai très rapidement contacté les deux membres de la commission d'enquête, d'une part, pour leur transférer le dossier numérique et d'autre part, pour connaître leurs disponibilités respectives, afin de pouvoir établir les permanences aux fins de compléter l'arrêté et l'avis d'enquête et ce, dans les meilleurs délais au regard du planning très contraint de la mission.

Il a été décidé d'opter pour une répartition des permanences sur tout le territoire au plus près du public c'est à dire dans les 41 communes ainsi qu'au siège de l'enquête. Ainsi, 45 permanences ont été programmées pour une durée de 2 heures chacune, sauf pour les 4 centres principaux (Monségur, La Réole, Auros et la Communauté de communes) où elles sont prévues sur 3 heures et sur 2 sessions. Le choix des lieux de permanences a également été guidé par le critère de proximité des communes sur la même journée afin de réduire au mieux les déplacements en voiture des commissaires enquêteurs qui, dans la mesure du possible, ont favorisé le co-voiturage. Les projets d'arrêté et d'avis m'ont été adressés afin que je fasse part de mes suggestions que l'autorité organisatrice a par ailleurs bien pris en considération.

Les modalités de l'enquête publique ayant été définitivement arrêtées en liaison avec l'AOE²², le Président de la communauté a alors pris l'arrêté n° AR-URBA-2021-036 en date du 2 novembre 2021, prescrivant la mise à l'enquête publique unique du projet de PLUi, du projet d'abrogation de 17 cartes communales et d'institution et de la définition de 24 Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques.

Conformément à la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) et son décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011, une adresse électronique a été dédiée au recueil des observations du public dans un format numérique. Elle figure dans cet arrêté, ainsi que sur l'Avis d'enquête publique : plui-reolaisensudgironde@democratie-active.fr afin que le public ait la possibilité d'adresser des observations par messages électroniques tout au long de l'enquête. Il a également été mis à la disposition du public un « registre dématérialisé » dont l'adresse Internet figure également dans cet arrêté et sur l'Avis d'enquête : www.reolaisensudgironde.fr. Le prestataire de services choisi par l'AOE, est « Démocratie active » pour la mise en place et gestion de cet outil numérique, sa mise à disposition et maintenance, incluant le choix des fonctionnalités qu'il est susceptible de mettre en œuvre. Le dossier était consultable sur ce même site.

Par ailleurs, cet arrêté publie le calendrier des 45 permanences listées dans les 41 communes et au siège de l'enquête.

Un avis d'enquête a été édité, selon les normes et prescriptions réglementaires (format de l'affiche, couleur, tailles des polices d'imprimerie) par la Communauté de communes et transmis en nombre suffisant à chaque maire aux fins d'affichage sur leur territoire. Ces affiches étaient à la dimension réglementaire permettant leur visibilité à distance éloignée.

Quinze jours avant l'enquête, la commission d'enquête s'est assurée de sa publicité dans la presse locale telle qu'elle a été prévue dans l'arrêté et l'avis.

La commission d'enquête s'est réunie le 8 novembre 2021 pour mettre en place l'organisation et la répartition des permanences, pour discuter de l'architecture du registre dématérialisé, pour échanger sur le contenu du dossier et pour préparer la liste de questions à évoquer avec l'autorité organisatrice en vue d'une réunion prévue le 16 novembre suivant.

Une réunion s'est tenue le 16 novembre 2021 au siège de l'enquête à Aillas, en présence de M. LAVERGNE, 6^{ème} vice-président de la Communauté de communes et adjoint à l'Urbanisme, M. BUFFEL, Directeur Général Adjoint, responsable du pôle Attractivité et promotion du territoire, M. BEZIAT, responsable Urbanisme et Aménagement Durable et Mme GAYDON, de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) : la commission d'enquête a également participé à ladite réunion²³. Cette rencontre a permis d'apporter des éléments nécessaires à la compréhension du contexte de l'enquête et à rappeler les enjeux du projet de PLUi.

Elle a offert également l'opportunité pour les membres de la commission d'enquête de parapher et de coter les 42 registres soumis à enquête.

En raison de problèmes d'imprimerie, les dossiers complets ont été remis un peu tardivement, à savoir, à l'occasion des premières permanences du 22 novembre 2021.

- pendant l'enquête publique :

1. Information du public

L'information du public, sur les modalités de l'enquête publique, est primordiale afin que celui-ci soit réellement informé des dates, des lieux où il pourra consulter le dossier d'enquête, être reçu par les membres de la commission d'enquête et faire part de ses observations.

²² L'AOE est l'autorité organisatrice qui est également maître d'ouvrage

²³ *En privilégiant le covoiturage pour tous les déplacements qui nécessitent la présence de ses membres*

Cette information s'est exercée par la voie d'une publicité formelle et réglementée, d'une part, et par la diffusion d'informations informelles, exercée librement par les communes qui l'ont souhaitée et d'autre part : distribution de flyers dans les boîtes aux lettres, information dans le bulletin municipal etc... De nombreuses personnes venues aux permanences ont déclaré avoir été informées par ce dernier canal.

2. Publicité légale

Les modalités inhérentes à l'organisation de la publicité légale sont définies à l'article 9 de l'arrêté communautaire conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Aux termes de ceux-ci des avis d'enquête publique ont été publiés dans deux quotidiens régionaux, le Sud-Ouest et le Courrier Français (cf. pièces jointes).

Publications	Sud-Ouest	Le Courrier Français
1 ^{ère} insertion	5 novembre 2021	5 novembre 2021
2 ^{ème} insertion	23 novembre 2021	26 novembre 2021

Chacune des 41 mairies des communes et la CdC ont procédé à l'affichage d'un Avis d'enquête publique, au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête. Cet affichage y est demeuré pendant toute la durée de l'enquête. Les commissaires enquêteurs ont vérifié sur place la réalité et la conformité de cet affichage.

Les informations relatives à l'enquête ont également été publiées sur le site internet de la communauté et sur le site de plusieurs mairies.

L'information relative à cette enquête publique a été abondante et bien initiée. Le public a ainsi été largement informé de l'ensemble de ses modalités.

IV.2 Déroulement de l'enquête publique

a. Tenue des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Certaines mairies n'avaient pas d'espace d'accueil toujours bien adapté à un afflux du public : quelques personnes ont ainsi préféré se rendre à une autre permanence annoncée dans une commune proche.

Il est également précisé que les conditions sanitaires ont été respectées dans les conditions d'accueil apportées par les mairies et par chacun avec l'application des gestes barrières.

Jour	Heure	Commune	Adresse
Lundi 22 Novembre 2021	9h30 à 11h30	Saint Pierre d'Aurillac	Mairie, 124 Avenue de la Libération, 33490 St Pierre d'Aurillac
	13h00 à 15h00	Casseuil	Mairie, 7, le Bourg, 33190 Casseuil
	16h00 à 18h00	Morizès	Mairie, 1 le parc, 33190 Morizès
Mardi 23 Novembre 2021	10h00 à 12h00	Aillas	Mairie, 12 Aillas le Grand, 33124 Aillas
	13h30 à 15h30	Savignac	Mairie, 34 le Bourg, 33124 Savignac
	16h00 à 18h00	Berthez	Mairie, le Bourg, 33124 Berthez
Mercredi 24 Novembre 2021	10h30 à 12h30	Floudès	Mairie, le Bourg 33190 Floudès
	14h00 à 16h00	Fontet	Mairie, 31 le Bourg, 331190 Fontet

Lundi 29 Novembre 2021	10h00 à 12h00	Gironde sur Dropt	Mairie, 46 Avenue du Général de Gaulle, 33190 Gironde sur Dropt
	14h00 à 16h00	Caudrot	Mairie, 15 Place des Tilleuls, 33490 Caudrot
	16h30 à 18h30	Saint Martin de Sescas	Mairie, 2 Place de la Mairie, 33490 Saint Martin de Sescas
Jeudi 2 Décembre 2021	10h00 à 12h00	Bourdelles	Mairie, 30 Le Bourg, 33190 Bourdelles
	13h30 à 15h30	Lamothe Landerron	Mairie, 1 Place de la Mairie, 33190 Lamothe-Landerron
	16h30 à 18h30	Montagoudin	Mairie, Au Bourg, 33190 Montagoudin
Lundi 6 Décembre 2021	10h00 à 12h00	Bassanne	Mairie, 2 Le Bourg Sud, 33190 Bassanne
	14h00 à 16h00	Barie	Mairie 14 Le Bourg, 33190 Barie
Mardi 7 Décembre 2021	10h00 à 12h00	Saint Laurent du Plan	Mairie, 1 Chemin de l'Eglise, 33190 Saint Laurent du Plan
	13h30 à 15h30	Sainte Foy la longue	Mairie, 6 le bourg, 33124 Sainte Foy La Longue
Mercredi 8 Décembre 2021	10h00 à 12h00	Bagas	Mairie, 43 Route du Dropt 33190 Bagas
	14h00 à 16h00	Loubens	Mairie, 8 La Guitare, 33190 Loubens
Jeudi 9 Décembre 2021	10h00 à 12h00	Roquebrune	Mairie, 19 Le Bourg, 33580 Roquebrune
	14h00 à 16h00	Saint Exupéry	Saint Exupéry
Vendredi 10 Décembre 2021	9h00 à 12h00	La Réole	Mairie, 1 Esplanade Général de Gaulle, 33190 La Réole
	13h30 à 15h30	Saint Seve	Saint Seve
Samedi 11 Décembre 2021	9h00 à 12h00	Monségur	Mairie, 24 Place Robert Darniche 33580 Monségur
Lundi 13 Décembre 2021	14h00 à 16h00	Noaillac	Mairie, Le Bourg, 33190 Noaillac
	17h00 à 19h00	Hure	Mairie, 12 Rue de l'Eglise 33190 Hure
Mardi 14 Décembre 2021	8h00 à 10h00	Brannens	Mairie, Le bourg 33124 Brannens
	10h30 à 12h30	Brouqueyran	Mairie, Au bourg 33124 Brouqueyran
	14h30 à 17h30	Auros	Mairie, 1 Place de la Mairie 33124, Auros
Jeudi 16 Décembre 2021	10h30 à 12h30	Saint Michel de Lapujade	Mairie Saint Michel de Lapujade
	14h00 à 16h00	Fosses et Baleyssac	Mairie, 1 Le Bourg 33190 Fosses et Baleyssac
Vendredi 17 Décembre 2021	10h30 à 12h30	Blaignac	Mairie, 1 Le Bourg 33190 Blaignac
	14h30 à 16h30	Camiran	Mairie, 11 Le Bourg Sud, 33190 Camiran
Samedi 18 Décembre 2021	9h00 à 11h30	Loupiac de la Réole	Mairie, 17 le bourg sud 33190 Loupiac de la Réole,
Lundi 20 Décembre 2021	16h00 à 18h00	Saint Hilaire de Noaille	Mairie, 6 Le Pont, 33190 Saint Hilaire de Noaille
Mardi 21 Décembre 2021	14h00 à 16h00	Puybarban	Mairie, 27 Le Bourg Sud 33 190 Puybarban
	17h00 à 19h00	Pondaurat	Mairie, 16 Le Bourg, 33190 Pondaurat

Mercredi 22 Décembre 2021	10h30 à 12h30	Saint Vivien de Monségur	Mairie, 4 place de l'église, 33580 Saint Vivien de Monségur
	14h00 à 17h00	Monségur	Mairie, 24 Place Robert Darniche 33580 Monségur
Lundi 3 Janvier 2022	10h00 à 12h00	Mongauzy	Mairie, 4 Le Bourg Sud, 33190 Mongauzy
	14h00 à 17h00	La Réole	Mairie, 1 Esplanade Général de Gaulle, 33190 La Réole
Mardi 4 Janvier 2022	16h00 à 18h00	Les Esseintes	Mairie, Le Bourg, 33190 Les Esseintes
Jeudi 6 Janvier 2022	9h00 à 12h00	Aillas	Pôle attractivité et promotion du territoire, 1 bois majou nord, 33124 Aillas
	15h00 à 18h00	Auros	Mairie, 1 Place de la Mairie 33124, Auros

b. Réunions d'étape

Des réunions au sein de la commission d'enquête ont permis de faire le point au fil de l'eau sur les observations émises sur les registres papier (déposées pendant et hors permanences) ainsi que sur le registre dématérialisé et sur le déroulement de chaque permanence (affluence du public – ambiance - difficultés rencontrées ...).

Une réunion en visioconférence s'est tenue le 4 janvier 2022 avec MM. LAVERGNE, BUFFEL et BEZIAT pour un point global de fin d'enquête.

La présidente de la commission d'enquête a profité de la dernière journée de permanence pour aller sur le terrain avec M. le Maire de Casseuil concernant un site qu'elle n'avait pu visiter antérieurement.

c. A la fin l'enquête publique

1. Remise des registres

Le vendredi 14 janvier 2022, M. BUFFEL a remis tous les registres à la présidente de la commission d'enquête qui s'est chargée de les clore.

2. Procès-verbal de synthèse (PVS) des observations

La rédaction du procès-verbal de synthèse des observations (registres papier et numérique) a nécessité deux autres réunions des membres de la commission d'enquête.

Les observations concernant les PDA ont fait l'objet d'un échange téléphonique avec M. SCHELLER, architecte des Bâtiments de France et Mme GAYDON de l'UDAP le 31 janvier 2022.

A l'issue de la remise du procès-verbal de synthèse à la communauté, effectuée par courriel le 24 janvier,²⁴ une réunion en visioconférence s'est tenue le 1^{er} février 2022 avec MM. LAVERGNE, BUFFEL et BEZIAT et avec la participation du Bureau d'études, le cabinet NOEL.

Le 6 février 2022, la présidente de la commission d'enquête a rendu tous les registres d'enquête à M. BUFFEL.

Le 7 février 2022, le mémoire en réponse a été envoyé par mail aux membres de la commission d'enquête.

Au regard des délais impartis pour remettre le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, la présidente a adressé une lettre de demande de report de remise de ces documents

²⁴ Afin de respecter les recommandations sanitaires préconisant les réunions à distance.

pour le 1^{er} mars 2022 au plus tard, avec copie à la DRAC et au Tribunal administratif de Bordeaux.
Une réponse favorable a été adressée en retour à la commission d'enquête le 10 février 2022 (cf. courrier en PJ).

V. Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse remis le 24 janvier 2022 s'est attaché à comptabiliser et à classifier toutes les observations formulées sur les registres papier et électronique mis à la disposition du public.
Le tableau complet de ces dépositions est joint en annexe à ce rapport.

V.1 Synthèse quantitative des observations du public

- supports mis à la disposition du public :

Sur les **432** observations, le public avait le choix de :

- se déplacer au sein des différentes communes pour déposer une observation sur le registre papier, option privilégiée durant les permanences ;
- renseigner le registre dématérialisé ;
- adresser un courrier électronique entrant également dans les observations dématérialisées ;
- adresser un courrier postal à la communauté de commune.

La voie électronique n'a pas été écartée ; elle a permis au public ne pouvant pas se déplacer de s'exprimer par le biais du registre dématérialisé mis en place par la communauté ainsi que de l'adresse courriel, représentant un total de **80** observations.

Il faut cependant souligner que les personnes ayant utilisé ce moyen ont souvent pensé qu'une réponse leur serait apportée en retour, alors que cet outil ne permettait pas d'échanger avec les commissaires enquêteurs durant les permanences.

Un courrier en RAR, arrivé hors délai à la communauté, n'a pas été examiné.

La répartition des canaux utilisés par le public est représentée ci-dessous :

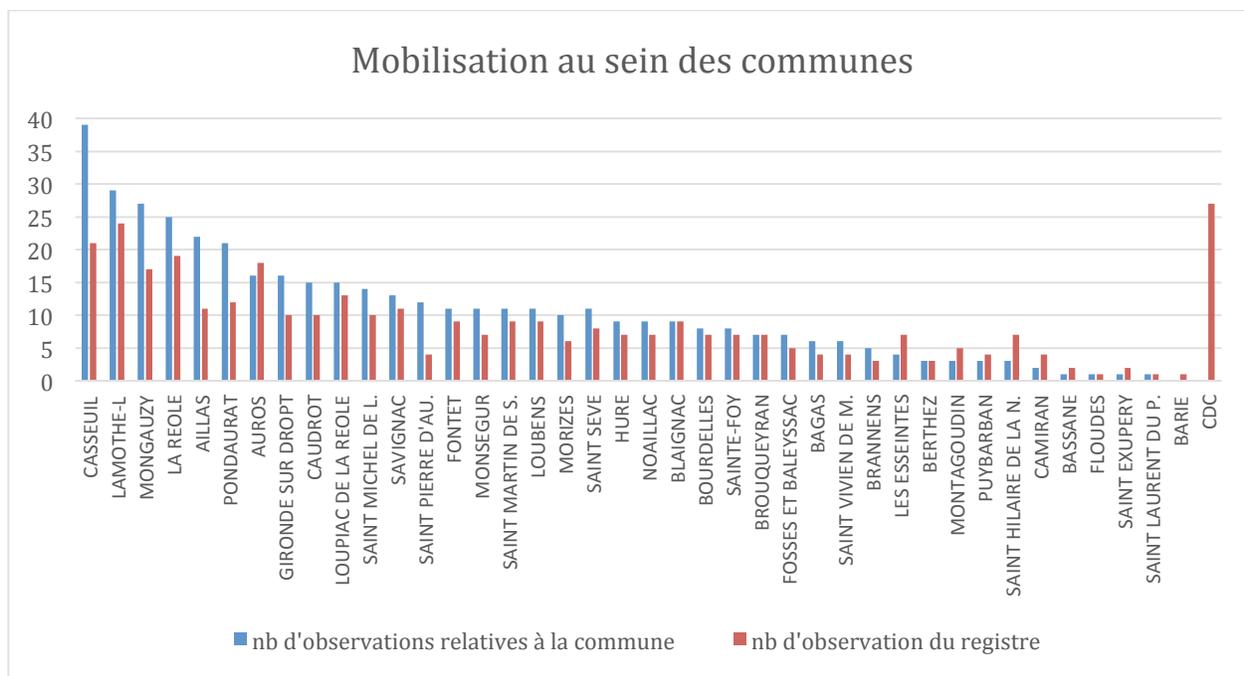


- Doublons et visites pour simple consultation

Si l'on ne retient que les observations effectives (tous moyens de déposition confondus), en décomptant les doublons ainsi que les visites pour simple consultation du dossier, on obtient un total de **306** observations distinctes.

- Mobilisation par commune

Les communes ayant obtenu le plus grand nombre d'observations sont, par ordre décroissant : Casseuil, Lamothe-Landerron, Mongauzy, La Réole, Aillas, Pondaurat, qui cumulent plus de 20 observations chacune. Elles représentent 38 % du total général.



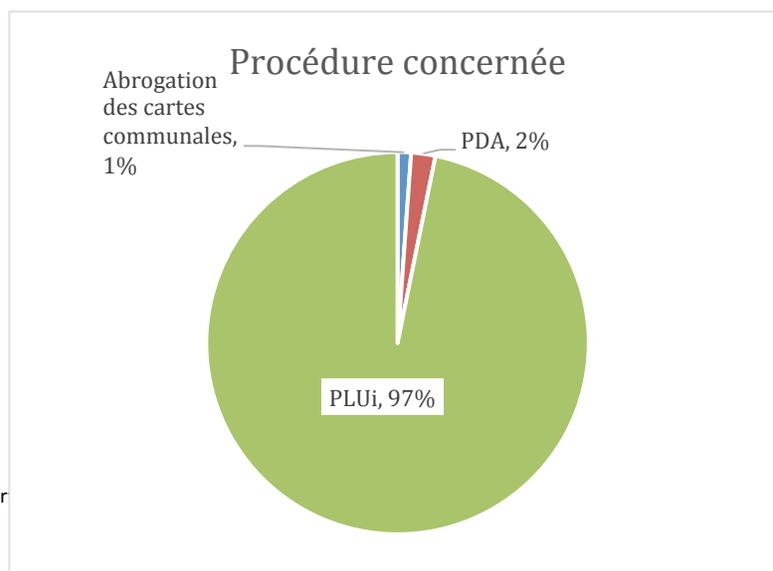
Le tableau ci-dessous présente le détail des valeurs pour chacune des communes :

Communes	nb d'observations se rapportant à la commune de :	nb d'observations déposées sur le registre de :
CASSEUIL	39	21
LAMOTHE-LANDERRON	29	24
MONGAUZY	27	17
LA REOLE	25	19
AILLAS	22	11
PONDAURAT	21	12
AUROS	16	18
GIRONDE SUR DROPT	16	10
CAUDROT	15	10
LOUPIAC DE LA REOLE	15	13
SAINT MICHEL DE LAPUJADE	14	10
SAVIGNAC	13	11
SAINT PIERRE D'AURILLAC	12	4

FONTET	11	9
MONSEGUR	11	7
SAINT MARTIN DE SESCAS	11	9
LOUBENS	11	9
MORIZES	10	6
SAINT SEVE	10	8
HURE	9	7
NOAILLAC	9	7
BLAIGNAC	9	9
BOURDELLES	8	7
SAINTE-FOY-LA-LONGUE	8	7
BROUQUEYRAN	7	7
FOSSES ET BALEYSSAC	7	5
BAGAS	6	4
SAINT VIVIEN DE MONSEGUR	6	4
BRANNENS	5	3
LES ESSEINTES	4	7
BERTHEZ	3	3
MONTAGOU DIN	3	5
PUYBARBAN	3	4
SAINT HILAIRE DE LA NOAILLE	3	7
CAMIRAN	2	4
BASSANNE	1	2
FLOUDES	1	1
SAINT EXUPERY	1	2
SAINT LAURENT DU PLAN	1	1
BARIE		1
Communauté de communes		27
Registre dématérialisé		80
Non précisé	8	

- Procédure mobilisant le public

L'abrogation des cartes communales et la procédure ont fait l'objet de peu d'observations. En effet, 97 % de celles concernaient le PLUi.



V.2 Synthèse qualitative des observations du public

On peut noter qu'il y a eu peu d'observations en dehors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs : cela traduit un besoin du public d'aller à leur rencontre pour s'informer, se faire expliquer le dossier, échanger sur leurs préoccupations ou questionnements et faciliter la formulation de leurs observations.

De nombreuses requêtes ont porté sur la situation de parcelles au regard des possibilités de construire ; les plans de zonage ont été les documents plus consultés : la dimension intercommunale du projet d'urbanisme de la Communauté de communes, les perspectives de développement justifiées dans le PADD ainsi les enjeux du territoire identifiés ne sont pas apparus comme des priorités aux yeux du public.

Dans ce contexte, le commissaire enquêteur a pu s'appuyer utilement sur l'annexe à la délibération du conseil communautaire du n° 2021/079, énumérant les suites données à certaines requêtes lors de la phase de la concertation.

Les observations données ci-après sont analysées par thématiques, les doublons et les consultations du dossier n'étant pas pris en compte.

Sur les 432 observations, 65 constituent des doublons et 61 des visites pour information ou consultation du dossier sans formulation de remarques.

Certaines observations portaient sur plusieurs thématiques ; elles ont été de ce fait comptabilisées plusieurs fois.

V.3 Classification des observations

Catégorie A / Demandes de classement en zones constructibles

Il s'agit de parcelles qui étaient antérieurement situées en zones urbaines et qui ont été reclassées en zones inconstructibles A ou N ou bien de parcelles déjà situées et maintenues en zones A ou N.

Parmi ses demandes, on distingue celles qui sont situées très proches d'une zone U et constituant parfois une dent creuse. La caractéristique de plusieurs de ces requêtes porte sur la demande d'intégration d'une partie seulement des parcelles en cause en zone U, dans l'alignement du trait de zonage, afin de ne pas créer d'extension. **On recense 150 demandes relevant de cette catégorie.**

Catégorie B / Demandes de diversification d'activités en zone A et N

Il s'agit de demandes de création activités nouvelles de type agricole, conformément au projet du territoire décliné dans le PADD. **On recense 22 demandes relevant de cette catégorie.**

Catégorie C / Demande d'une procédure STECAL

Il s'agit de demandes de constructibilité généralement liées à des projets d'habitation, d'équipement ou d'activité nouvelle, situés le plus souvent en zone N, et pour lesquels seule une procédure STECAL en permettrait la réalisation. **On recense 6 demandes relevant de cette catégorie.**

Catégorie D / Demandes relative aux « EBC » ou « Eléments patrimoniaux protégés des végétaux »

Il s'agit de contestations de classification de parcelles, généralement répertoriées agricoles dans les documents d'urbanisme en cours, au vu de la définition qui en est donnée dans le règlement d'urbanisme et de la configuration actuelle des terrains. Certaines de ces observations s'appuient sur les avis de l'INAO demandant également le retrait de la qualification EBC.

On recense 7 demandes relevant de cette catégorie.

Catégorie E / Demandes de déclassement zones humides

Il s'agit de contestations de classification de parcelles, en raison d'une expertise insuffisante de la pédologie des sols. Les requérants demandent une délimitation précise de la zone supposée humide sur leur parcelles afin de ne pas restreindre le droit à construction tout en s'engageant à laisser les fonds concernés en terre pleine. **On recense 3 demandes relevant de cette catégorie.**

Catégorie F / Demandes de changement de destination de bâtiments

Il s'agit de bâtis nécessitant en général une réhabilitation et n'assurant plus la fonction qui leur était dévolue (ex : séchoir à tabac) avec une demande de mutation très souvent pour habitation.

La cartographie en mentionne un grand nombre avec pour identification une l'étoile bleue. Cependant, le recensement semble avoir été incomplet au vu des demandes déposées.

Cette catégorie a une incidence directe sur la prospective démographique du territoire et fait l'objet d'une question de la commission d'enquête. **On recense 45 demandes relevant de cette catégorie.**

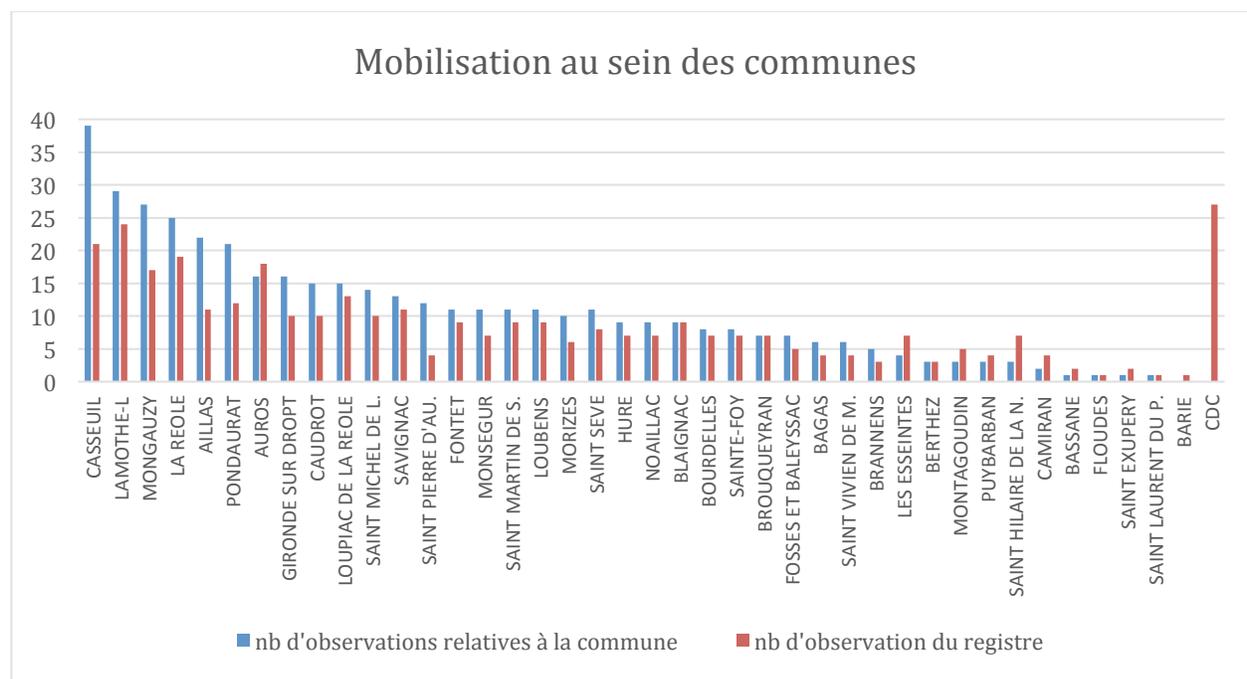
Catégorie G / Demandes concernant des zones classées AU et/ou leurs OAP respectives

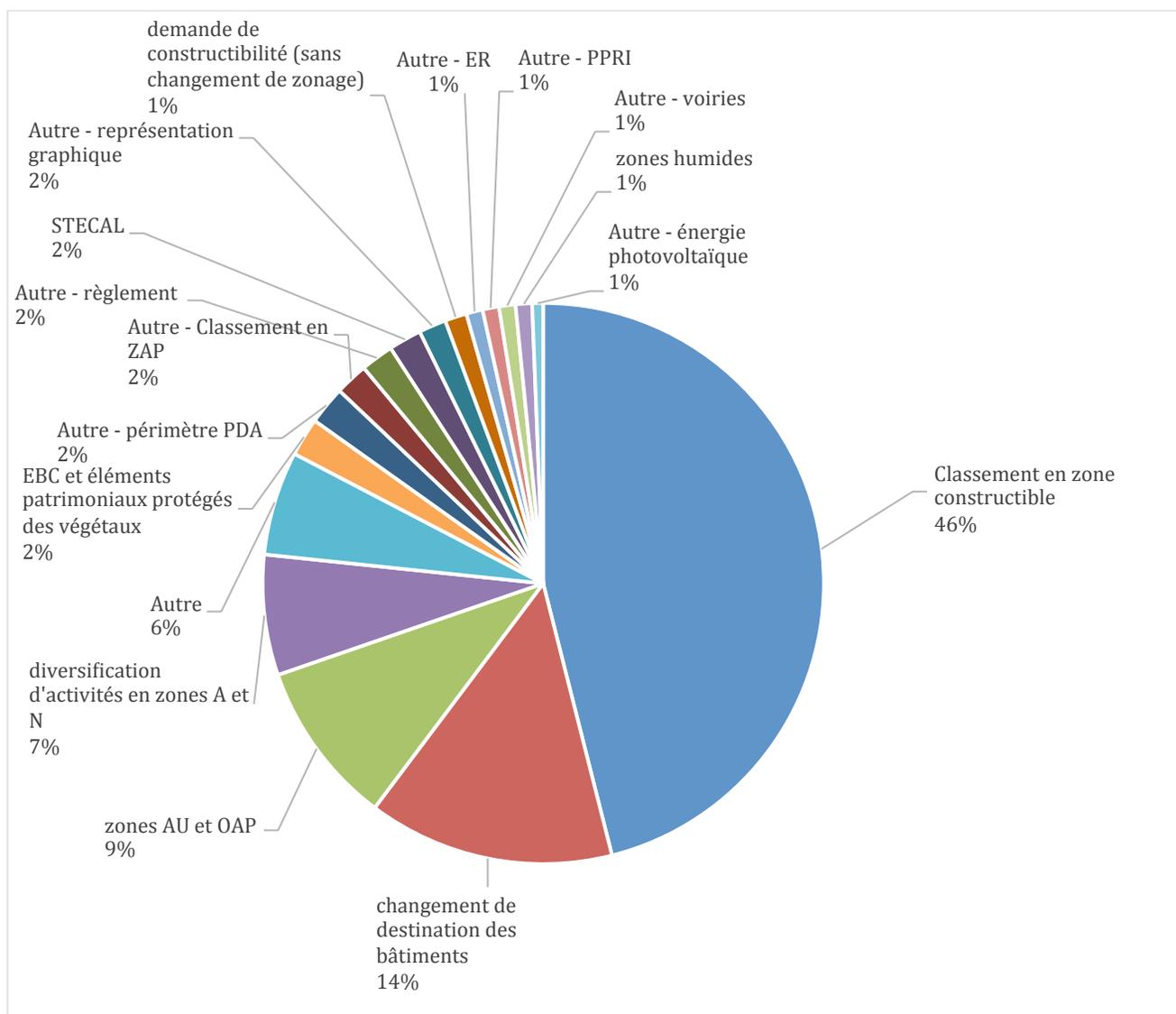
Il s'agit de zones AU ou des OAP généralement contestées par le public concerné qui se trouve privé de la liberté de construire selon ses propres critères et qui se voit obligé de s'intégrer à un aménagement conçu par la collectivité ou bien qui s'estime touché par une appropriation de sa desserte privée. **On recense 30 demandes relevant de cette catégorie.**

Catégorie H / Autres demandes

Elles concernent en particulier le classement en ZAP, l'énergie photovoltaïque, les emplacements réservés, les plans de prévention de risques naturels, le règlement et la représentation graphique, la voirie et le périmètre PDA. **On recense 54 demandes relevant de cette catégorie.**

V.4 Quelques données statistiques relatives aux observations reçues





Catégorie A / Demandes de classement en zones constructibles

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage apporte des réponses adaptées aux communes et aux cas particuliers présentés. Il ne souhaite pas donner suite aux demandes des communes qui atteignent déjà leur potentiel de logements : Auros, Berthez, Blagnac, Fosses et Baleyssac, Monségur, Saint-Martin de Sescas, Saint-Vivien-de-Monségur, Sainte-Foy-la-Longue. Mais les demandes suivantes seront étudiées : Casseuil, Hure, La Réole, Lamothe-Landerron, Les Esseintes, Loupiac de la Réole, Mongauzy, Montagaudin, Saint-Laurent du-Plan, Saint-Michel-de-Lapujade, Saint-Pierre-d'Aurillac, Saint-Sève.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse donnée conforte dans la prise en compte des observations du public, dans la mesure où les demandes restent en cohérence avec l'état d'esprit général du PLUi.

Néanmoins, ces réponses laissent apparaître les points suivants :

- La prise en compte des demandes reçues en phase de concertation ;
- La prise en compte de demandes, alors même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont très contrôlées et limitées, sans remettre en cause l'équilibre fragile des surfaces du zonage.

Catégorie B / Demandes de diversification d'activités en zone A et N

Réponse du maître d'ouvrage :

A l'exception de l'activité d'exploitation de matériaux de construction, le maître d'ouvrage se montre ouvert à étudier les projets et apporter les modifications nécessaires pour les intégrer dans son règlement.

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse paraît plutôt favorable face à la diversification des activités. Toutefois, il manque les lignes directrices permettant de sélectionner les opportunités de développement pour le territoire ou au contraire de les écarter : ainsi, il se pose la question des critères à fixer pour l'acceptation de projets futurs et inconnus à ce jour.

Catégorie C / Demande d'une procédure STECAL

Réponse du maître d'ouvrage :

De même que pour la catégorie B, le maître d'ouvrage se montre ouvert à étudier les projets et apporter les modifications nécessaires pour les intégrer dans son règlement.

Commentaire de la commission d'enquête :

Même observation que précédemment.

Catégorie D / Demandes relative aux « EBC » ou « Eléments patrimoniaux protégés des végétaux

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se montre ouvert à étudier les demandes au cas par cas.

Pas de commentaire de la commission d'enquête

Catégorie E / Demandes de déclassement zones humides

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage renvoie au rapport de présentation.

Pas de commentaire de la commission d'enquête

Catégorie F / Demandes de changement de destination de bâtiments

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage envisage la possibilité de l'identification des bâtiments à un changement de destination si les critères de sélection sont satisfaits.

Commentaire de la commission d'enquête :

Ce sujet a fait l'objet de remarques de plusieurs PPA (Etat, CDPENAF et département de la Gironde) sur leur nombre trop important. L'ajout de bâtiments supplémentaires va à l'encontre de leur recommandation, risque d'aller à l'encontre de leur recommandation mais la commission propose que les nouvelles demandes issues de l'EP soient examinées avec attention.

Catégorie G / Demandes concernant des zones classées AU et/ou leurs OAP respectives

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse car il souhaite consulter la commune concernée.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il est regrettable que le maître d'ouvrage n'ait pas pu se prononcer sur ce point.

Catégorie H / Autres demandes

Réponse du maître d'ouvrage :

Les autres demandes portaient sur des sujets variés dont les principaux sont ici rappelés :

- les questions relatives à l'énergie photovoltaïque sont renvoyées vers l'OAP énergie ;
- le zonage AP de Bourdelles est considéré comme non nécessaire pour interdire l'extraction de matériaux car il devrait être classifié Ng pour donner lieu à une exploitation.

Observation relative à la procédure

En réponse à une remarque concernant l'absence de signature de l'autorité organisatrice « ouvrant » les registres d'enquête, la CE rappelle les éléments suivants :

- l'article R. 123-7 de code de l'environnement expose : « lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux » ;
- le président de la communauté a bien prescrit l'ouverture de l'enquête par arrêté ; les textes ne mentionnant pas explicitement l'obligation de cette formalité de signature des registres ;
- la page de couverture des registres d'enquête comportait le logo de la communauté, le nom de la commune et les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête ;
- les 4 registres des 4 dossiers complets déposés à Auros, La Réole, Monségur et au siège de l'enquête ont été visés par le président de la communauté dans le verso de cette couverture.

La commission ajoute, qu'en tout état de cause, cette observation présentée par une personne n'a pas perturbé la poursuite de l'enquête, ni porté atteinte à la faculté pour le public de s'informer : elle n'a pas constitué une entrave à l'accessibilité des dossiers, le public étant venu nombreux aux permanences.

V.5 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le 24 janvier 2022 ; le mémoire en retour est parvenu à la commission d'enquête à la date du 7 février 2022.

Le tableau présenté ci-dessous vise à rappeler les questions posées accompagnées d'un résumé des réponses données par le porteur de projet et complétées par les commentaires de la commission.

→ *Le lecteur est prié de se reporter à l'annexe pour connaître l'énoncé précis de la question posée et la réponse complète apportée par le maître d'ouvrage, en se référant au numéro donnée dans la première colonne des tableaux donnés ci-après.*

1. Demandes émanant de maires

OBS-M n° 1	<p style="text-align: center;">Commune de Saint-Vivien de MONSEGUR</p> <p><u>Objet</u> : Demande de maintien des zones 1AU et 2 AU prévues dans le PLUi et demande de changement de zonage de la parcelle ZO 0131</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>Pour la zone 2AU, la vérification de la présence de tous les réseaux, en particulier les réseaux d'eau, et leur capacité à desservir les constructions nouvelles doit être menée. Accord donné pour la création d'une zone Ne pour la mise en place d'équipements.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> :</p> <p>La réponse donnée correspond entièrement à la demande ; selon les dires de la commune, tous les réseaux existent mais il conviendra d'apporter la preuve de leur suffisance en termes de capacité.</p>
OBS-M n° 2	<p style="text-align: center;">Commune de BOURDELLES</p> <p><u>Objet</u> : Demande de modification du zonage agricole</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>L'extraction de matériaux fait l'objet d'un zonage particulier en secteur Ng ; il n'est donc pas nécessaire de proposer un classement en Ap.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> :</p> <p>La réponse est positive dans la mesure où la préservation recherchée des terres est assurée par la non inscription du secteur en zonage Ng.</p>
OBS-M n° 3	<p style="text-align: center;">Commune de CASSEUIL</p> <p><u>Objet</u> : Demande de maintien des zones 1AU et 2 AU inscrites au PLUi</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>La zone 1AU (parcelle 677) peut être maintenue si le syndicat des eaux a effectivement programmé des travaux visant à l'amélioration du réseau.</p> <p>La zone 2AU (parcelle 691) a reçu un avis défavorable de l'INAO pour son maintien. D'ailleurs, le fait de la conserver dans sa classification n'empêcherait pas un agriculteur de planter des vignes car un classement régit la constructibilité et non l'usage des sols. Il serait cohérent de la rétrocéder en zone A.</p>

	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> Le maître d'ouvrage démontre que la question du maintien de la zone dans sa catégorie n'apporterait pas la réponse attendue pour éviter le risque de nuisances sonores et sanitaires. Toutefois, compte tenu de la l'enclavement de la parcelle enserrée totalement entre les secteurs N et UB, la pérennité d'une activité de viticulture ne semble pas assurée, alors même qu'une (inévitabile) extension de la zone urbanisée se produira dans la logique du renforcement du réseau d'eau évoqué pour la zone 1AU.</p>
OBS-M n° 4	<p style="text-align: center;">Commune de SAINTE FOY-la-LONGUE</p> <p><u>Objet :</u> Demande de maintien de la zone 1AU inscrite au PLUi <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La DDTM et l'INAO sont opposés à la création d'une zone 1AU, tout comme les pétitionnaires bien que les parcelles en cause demeurent les seules constructibles.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> Le maître d'ouvrage ne prend pas ici de position. Il est évident que la position des services consultés et de l'expression massive des habitants (au vu de la faible population résidente) doit être prise en compte. Cependant, lesdites parcelles qui sont situées au cœur du centre-bourg bénéficient de tous les réseaux, sous réserve de démontrer la suffisance en eau potable ; elles représentent indéniablement l'unique potentialité foncière, de par l'absence de terrains constructibles dans la commune qui par ailleurs nécessiteraient des investissements plus lourds pour l'acheminement des réseaux. La crainte d'un envahissement démographique n'est pas fondée dès lors que le PLUi porte la définition même des capacités démographiques maximales pour chacune des communes.</p>
OBS-M n° 5	<p style="text-align: center;">Commune de LOUBENS</p> <p><u>Objet :</u> Demande le maintien des zones 1AU et 2AU <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le maintien des zones se justifie. Reste à voir la problématique eau potable (Syndicat BDG).</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La motivation de la demande de la commune est clairement démontrée ; la commission la considère comme pertinente et répondant à une démarche de « projet ».</p>
OBS-M n° 6	<p style="text-align: center;">Commune de FLOUDES</p> <p><u>Objet :</u> Demande un changement de destination d'un séchoir <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Si le règlement du PPRi le permet et si le bâtiment répond aux critères de sélection utilisés pour les bâtiments amenés à changer de destination, c'est possible.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La commission trouve que ce séchoir situé au cœur du village et en bon état de conservation, pourrait se prêter à un changement de destination à vocation publique sous réserve de respecter les exigences en matière de PPRi.</p>

<p>OBS-M n° 7</p>	<p>Commune de SAVIGNAC <u>Objet</u> : maintien zone 1AU <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Il ne s’agit pas de la zone 1AU mais 2AU des Gavachaux. - à voir pour la limite de la zone 1AU Nord/ il y avait des échanges/ propositions qui ont fait évoluer le zonage. La limite de la zone 1AU nord sera réexaminée. - concernant les mises à jour de bâtiments ou de parcelles, problématique de la projection SIG. Dans sa réponse aux PPA, la communauté envisage de déclasser la zone 2AU de Savignac, ce qu’elle ne mentionne pas explicitement dans son argumentaire.</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La zone des Gavachots est une zone peu dense au niveau de l’urbanisation, sa situation qui génèrerait un lieu avec le hameau Bourguignon, n’apparaît le plus opportun. De plus, en tant que zone 2AU, elle a fait l’objet d’une demande de retrait par l’Etat. Sur la limite 1AU Nord, les échanges sont possibles.</p>
<p>OBS-M n° 8</p>	<p>Commune de St HILAIRE DE LA NOAILLE <u>Objet</u> : Demande le maintien des zones 1AU et 2AU <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Le maintien de la zone 1AU se justifie (pas de zone 2AU). Reste à voir la problématique eau potable (Syndicat BDG).</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La commune a travaillé son projet de façon concertée avec l’EPF et le CAUE et a démontré la pertinence d’un développement urbain à travers l’aménagement de l’OAP retenue pour la zone 1AU. Il conviendra néanmoins de respecter l’évolution temporelle de la commune en maintenant la zone 2AU en vue d’une extension ultérieure.</p>
<p>OBS-M n° 9</p>	<p>Commune de BRANNENS <u>Objet</u> : Demande le maintien des zones 1AU et 2AU <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Maintien de la zone 1AU au Nord et passage en zone 2AU au Sud de cette même parcelle</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La commission ne comprend pas bien la position du MO car le sud de la zone 1AU est précisément prévu, dans l’OAP, pour l’accès au futur aménagement. Elle ne serait pas défavorable à la proposition exposée par le maire.</p>
<p>OBS-M n°10</p>	<p>Commune d’AUROS <u>Objet</u> : Demande de maintien de la zone 1AU inscrite au PLUi <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Maintien de la zone 1AU à confirmer.</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : De par sa situation achevant l’urbanisation du centre aggloméré, de par sa desserte favorable à un aménagement en articulation avec tous les services et équipements, au regard du rythme de commercialisation positif de la zone AU plus au nord qui laisse présager de futurs besoins en logement à court terme, du fait qu’Auros est considéré comme pôle relais, le maintien en 1 AU de la zone sud paraît pertinent.</p>

<p>OBS-M n°11</p>	<p style="text-align: center;">Commune de La REOLE</p> <p><u>Objet</u> : Demande un changement de destination zonage <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Suite favorable à un ajustement du zonage pour correspondre au mieux avec le projet.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission approuve cette réponse.</p>
<p>OBS-M n°12</p>	<p style="text-align: center;">Commune de FOSSES ET BALEYSSAC</p> <p><u>Objet</u> : Zones UA - OAP <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : - La zone 1AU est fortement contestée par l'Etat. La proposition qui consiste à la détacher de la zone UA et à l'agrandir sur l'espace agricole ne semble pas pertinente. - A noter qu'un espace tampon est intégré à l'OAP.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission approuve cette réponse.</p>
<p>OBS-M n°13</p>	<p style="text-align: center;">Commune de SAINT MARTIN DE SESCAS</p> <p><u>Objet</u> : réévaluation des risques et demande de maintien des OAP <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Maintien de la zone 1AU. 2AU à voir. Compte tenu des demandes multiples soit des PPA, soit dans le cadre de la commission d'enquête, un réexamen de la situation sera produit entre la Communauté de communes, et la commune de Saint Martin de Sescas.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Il est observé que dans sa réponse aux PPA, la communauté envisage de déclasser la zone 1AU de Fossès et Baleyssac, ce qu'elle ne mentionne pas si explicitement dans cet argumentaire. La réponse de la Communauté de communes n'est pas fermée, mais ne permet pas à la commission d'enquête de se prononcer.</p>
<p>OBS-M n°14</p>	<p style="text-align: center;">Commune de SAINT MICHEL DE LAPUJADE</p> <p><u>Objet</u> : différents points particuliers sur le règlement et le PLUI <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : - Pour la demande d'extension de la zone UB : extension linéaire en contradiction avec le PADD. Peu favorable. - Pour le règlement, à voir précisément les demandes.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission approuve cette réponse.</p>
<p>OBS-M n°15</p>	<p style="text-align: center;">Commune de SAINT SEVE</p> <p><u>Objet</u> : Modification de la circulation au sein de la zone 1AU <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : La demande peut être satisfaite. Modification de l'OAP à réaliser.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission approuve cette réponse, pour une modification mineure de l'OAP.</p>

2. Demandes de particuliers porteurs de projet ou de contre-proposition

<p>OBS-P n° 1</p>	<p style="text-align: center;">Commune de CASSEUIL</p> <p><u>Objet</u> : Opposition à la construction de maisons <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Le cône de vue a été pris en compte. La DDTM propose de retirer la parcelle en cause de la zone UC.</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La réponse donnée, qui satisfait aux règles stipulées pour la préservation des points de vue, correspond à la requête.</p>
<p>OBS-P n° 2</p>	<p style="text-align: center;">Commune de CASSEUIL</p> <p><u>Objet</u> : Opposition à la création d’une voie de desserte <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Il faut éviter la création de voies sans issue ; néanmoins, si la voie de desserte est réalisable, l’OAP sera modifiée en conséquence.</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La demande est bien prise en compte.</p>
<p>OBS-P n° 3</p>	<p style="text-align: center;">Commune de FONTET</p> <p><u>Objet</u> : Contestation de zonage PPRI <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : Le zonage PPRI est établi par l’Etat et s’impose au PLUi</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : Bien que ce point n’entre pas dans l’objet de l’enquête publique, on peut toutefois, laisser l’initiative au demandeur de démontrer, à ses frais, le caractère supposé inapproprié du trait de zonage et d’en porter connaissance à la DDTM.</p>
<p>OBS-P n° 4</p>	<p style="text-align: center;">Commune de SAINTE FOY la LONGUE</p> <p><u>Objet</u> : Opposition à la réalisation d’une zone 1AU <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : La DDTM et l’INAO sont aussi défavorables au projet mais Mr le Maire souhaite maintenir la zone.</p> <p><u>Commentaire de la commission d’enquête</u> : La réponse a été donnée ci-avant à l’observation OBS-M n°4</p>
<p>OBS-P n° 5</p>	<p style="text-align: center;">Commune de La REOLE</p> <p><u>Objet</u> : Demande de rattachement de parcelles agricoles à la zone Nhye contiguë <u>Réponse du maître d’ouvrage</u> : A voir. Le projet canin se justifiait de par son éloignement aux habitations. La suite donnée à cette demande sera liée à la justification du besoin d’un bâtiment d’activités.</p>

	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La réponse donnée par le maître d'ouvrage n'est en rien définitive. Il est évident qu'une simple déclaration d'intention de projet à l'occasion d'une enquête publique ne peut suffire pour son examen. Il y a lieu toutefois de distinguer ce qui relève strictement d'un projet de construction résidentielle et d'un projet d'activité économique qui représente un axe prioritaire pour le territoire. La situation de la parcelle, à la fois écartée du centre bourg et jouissant d'un accès à la voirie et aux réseaux, présente de bons atouts au regard d'une activité susceptible de générer une moindre perturbation pour le voisinage. La configuration du terrain ne prive pas, par ailleurs, le centre canin d'un passage pour l'accès à ses installations.</p>
OBS-P n° 6	<p style="text-align: center;">Commune de La REOLE</p> <p><u>Objet :</u> demande de rattachement de parcelles à la zone Uyc contiguë <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> A voir. Parcelles séparées de la zone UYc par deux parcelles non bâties en zone A</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La réponse donnée par le maître d'ouvrage n'est pas définitive. La situation de la parcelle est strictement enclavée dans une zone industrielle UYc et proche d'un secteur 1AUyc. Sous réserve que le caractère naturel (zone N) dévolu aux dites parcelles ne soit pas essentiel au regard des critères définis dans le PLUi, la demande mériterait une attention particulière. La difficulté demeure cependant dans le statut à attribuer aux deux petites parcelles contiguës qui n'appartiennent pas au même propriétaire. Une classification identique à l'ensemble du secteur N pourrait alors s'imposer.</p>
OBS-P n° 7	<p style="text-align: center;">Commune de SAINT SEVE</p> <p><u>Objet :</u> Demande de qualification d'une parcelle agricole en zone At <u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La possibilité d'un classement en At peut être envisagée.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> Le maître d'ouvrage a bien en compte la demande.</p>
OBS-P n° 8	<p style="text-align: center;">Commune des ESSEINTES</p> <p><u>Objet :</u> Demande de diversification d'activités en zones A et N</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Sous réserve de connaître de manière plus précise le dossier du projet, précisant s'il s'agit de locaux pour salariés, un classement en zone At pourrait être envisagé.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La réponse donnée par le maître d'ouvrage concerne ici l'observation n° ESS-R1-007 au nom de POUJES, parcelle A 0367, et non la requête STS-R1-008 qui la précédait dans le fichier EXCEL, au nom de Mme ROCHEREAU, pour un rattachement de ces parcelles OB 432 et 437 à la zone UB.</p>

<p>OBS-P n° 9</p>	<p style="text-align: center;">Commune de LOUPIAC de La REOLE</p> <p><u>Objet</u> : Demande de construction de bâtiments agricoles en zone A <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Bâtiments agricoles autorisés en zone A ; la construction à usage d'habitation doit en revanche être nécessaire à l'exploitation agricole.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Sous réserve de justifier la destination de l'habitation projetée, la faisabilité du projet est possible.</p>
<p>OBS-P n° 10</p>	<p style="text-align: center;">Commune de LOUPIAC de la REOLE</p> <p><u>Objet</u> : Demande de qualification de parcelles en zone At <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Il convient de vérifier le projet.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Il s'agit d'un projet conséquent, à la fois agricole et touristique avec réhabilitation de bâtis. La réponse du maître d'ouvrage est dépendante de la production d'un projet.</p>
<p>OBS-P n° 11</p>	<p style="text-align: center;">Commune de La REOLE</p> <p><u>Objet</u> : Demande de déclassification EBC <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Il n'y a pas de section AV sur la commune de CAUDROT. La demande sera étudiée ultérieurement.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Le maître d'ouvrage a bien fait erreur de lecture : le titre de l'observation est « Commune de CAUDROT (lieu du dépôt de la demande) concerne La REOLE ».</p>
<p>OBS-P n° 12</p>	<p style="text-align: center;">Commune de PONDAURAT</p> <p><u>Objet</u> : Présentation d'un projet global et demande de requalification de parcelles en STECAL sur une zone N/Nh <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Voir si projet et plans précis au dossier d'enquête.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission souhaite que ces projets soient examinés au regard des objectifs définis dans le PADD de revitalisation des secteurs agricoles en favorisant les projets à vocation d'agro-tourisme.</p>
<p>OBS-P n° 13</p>	<p style="text-align: center;">Commune de GIRONDE sur DROPT</p> <p><u>Objet</u> : Demande de qualification de parcelles en zone Ng et Uy <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : 1/ A vérifier le périmètre de l'autorisation. Voir si l'exploitation est toujours en cours sur les parcelles considérées et leur potentielle reconversion. 2/ Secteur AB Parcelle AB 49 en zone rouge du PPRi.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La réponse apportée ne permet pas à la commission de se positionner.</p>

OBS-P n° 14	Commune de GIRONDE sur DROPT
	<p><u>Objet</u> : Demande de constructibilité <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Envisageable, « dent creuse », mais le terrain est en AOC.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Le maître d'ouvrage a bien en compte la demande.</p>
OBS-P n° 15	Commune de SAVIGNAC
	<p><u>Objet</u> : Demande de qualification de parcelles en zone NY <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Voir si projet et plans précis au dossier d'enquête.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La réponse du maître d'ouvrage est dépendante de la production d'un projet.</p>

3. Questions soulevées par la commission d'enquête

CE n° 1	<p>Concernant la cartographie (Cf. le détail des remarques dans le PV de synthèse)</p> <p><u>Observation</u> : il paraît utile pour la compréhension du public de parfaire le document. <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Concernant les étoiles bleues portées sur les cartes, les correctifs pourront être faits si les requérants ont précisé la bonne localisation du changement de destination ; Les OAP, correspondant aux zones 1AU (sauf 1 zone UB), sont facilement identifiables ; Les haies à protéger sont des prescriptions opposables et doivent donc figurer ; Les dossiers PPRI par commune sont donnés dans les annexes.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission prend note.</p>
CE n° 2	<p>Concernant la ressource en eau</p> <p><u>Question</u> : Quelles sont les mesures envisagées à court terme pour lutter contre les pertes d'eau ainsi que la justification du droit d'emprise au sol donné pour les piscines <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Concernant les pertes d'eau, les syndicats des eaux sont saisis de cette question. Pour les piscines, il s'agit bien d'une taille maximum.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La prise en compte par les syndicats des eaux de la question du contrôle et de l'amélioration des canalisations constitue le premier niveau de la réponse attendue par la majorité des services consultés. Cependant, le problème de la ressource en eau étant devenu le critère majeur pour appréhender l'impact sur l'accueil de population, il reste à étayer le dossier d'enquête par la citation des actions en cours ou celles projetées : il s'agit là d'un thème qui est tout particulièrement pris en compte lors du contrôle de la légalité par les services de la Préfète de la Gironde.</p>

	<p>Un autre levier d'action est celui de l'économie d'eau, prioritairement au niveau des usages quotidiens. L'exemple des piscines - qui peut paraître anecdotique -, étant bien pris en compte qu'il s'agit de capacité maximale autorisée, demeure pourtant une source d'économie non négligeable, à confronter avec le nombre-équivalent de nouveaux logements privés pouvant être réalisé dans une zone candidate à l'urbanisation et dont la désignation obéit très précisément à sa capacité en fourniture d'eau potable.</p>
<p>CE n° 3</p>	<p>Concernant le tourisme</p> <p><u>Question</u> : Si l'on interprète lesdites zones At comme des emplacements dédiés à plusieurs activités relevant d'un tourisme uniquement groupées sur un même secteur, est-il envisagé de donner suite aux demandes individuelles de propriétaires en zone A, au titre d'une diversification d'activités tournées vers le tourisme.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>Les occupations et utilisations du sol, en lien avec le tourisme en milieu agricole et s'inscrivant au titre d'une diversification d'activités, sont admises en zone A : en particulier, l'hébergement ainsi que les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent indispensables pour la gestion de l'activité. Pour le cas particulier des zones At ou Nt, spécifiquement créées pour répondre au développement du tourisme, le règlement stipule clairement toutes les activités autorisées dans ce cadre.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> :</p> <p>La communauté doit prendre acte du nombre de projets en faveur du tourisme qui émergent en dehors des zones At et Nt, ce qui représente un constat très encourageant au regard des orientations du PADD. La réponse donnée est précise et complète et les éléments rappelés sont de nature à satisfaire les demandes émises.</p>
<p>CE n° 4</p>	<p>Concernant les risques naturels</p> <p><u>Question</u> : Faisant suite aux remarques de l'Etat sur l'insuffisance de prise en compte des risques naturels, quels sont les actions envisagées pour y remédier.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>Il est tout d'abord rappelé les prérogatives législatives et réglementaires dévolues aux auteurs d'un PLU et d'un PPRi. Elles ne se recoupent pas au sens que si un PPRi existe, il s'impose au PLU mais, en l'absence de plans de prévention de risques, les auteurs du PLU ne disposent rigoureusement d'aucune habilitation pour ajouter des mesures supposées juguler les calamités redoutées, ni même pour les mentionner dans un avertissement général inséré dans le règlement du PLU.</p> <p>Il est cependant rappelé, en cas de connaissance d'un risque avéré non pris en compte par un plan de prévention, les obligations du service d'urbanisme tout particulièrement dans l'instruction d'un dossier de permis de construire.</p>

Commentaire de la commission d'enquête :

La réponse donnée strictement au plan juridique n'appelle aucun commentaire.

Toutefois, elle ne s'inscrit pas dans le même référentiel de la question posée.

Le CGCT (en particulier art. L.2212-4) met à la charge du maire, titulaire des pouvoirs de police municipale d'une part, l'obligation générale de prévention des accidents naturels et des fléaux de toute nature et, d'autre part (point souligné dans la réponse du MO), de prendre en cas de danger grave ou imminent les mesures imposées par les circonstances. L'Etat et la commune sont les principales personnes publiques qui peuvent voir leur responsabilité engagée en cas de dommages causés par un risque majeur. La question n'est donc pas de savoir quel est l'acteur qui doit « faire » et celui qui doit « appliquer » : en effet, il est dressé ici un constat d'insuffisance indéniable tel qu'il se révèle dans l'examen du dossier et qui s'affranchit de savoir quel est l'acteur juridique qui fait défaut.

La requête est bien de mettre en œuvre les mesures pour y remédier **dès lors que l'on a connaissance de dangers sur un territoire**. Si la question-réponse s'est polarisée sur le risque inondation, les autres risques naturels sont peu ou pas documentés : c'est le cas des risques de mouvements de terrains et du risque incendie pour lequel l'insuffisance d'hydrants est connu.

A défaut, l'impossibilité affirmée par le maître d'ouvrage de faire *a minima* mention d'un avertissement général (spécifiant que le document n'a pas pris en compte d'éventuels risques en l'absence de prescriptions de plans de préventions), au profit du lecteur du règlement de PLU mais d'en faire possiblement état dans le rapport de présentation est inopérant, à la fois pour le service d'urbanisme communal et pour l'administré : aucun des deux n'aura le soin de s'y rapporter une fois le PLU approuvé.

Un tel avertissement, s'il ne convient pas de l'inclure dans le corps d'un texte à caractère réglementaire, peut toujours y figurer en liminaire, sans pour autant lui porter atteinte au plan de la sécurité juridique. Principe général de rédaction.

Concernant les changements de destination

Question n° 5-1 :

Nonobstant les justifications apportées au paragraphe I.3.6.2. du tome II du rapport de présentation, comment l'identification des « étoiles bleues » a-t-elle été effectuée.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS est automatiquement requis au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme : l'identification au plan du zonage du PLUi ne constitue qu'un préalable.

La méthode suivie est décrite au paragraphe I.3.6.2 (p. 121 & 122) : les bâtiments proposés par les communes ont été examinés au travers de critères bien déterminés.

Question n° 5-2 :

Le dénombrement des bâtis répertoriés pour un changement de destination est-il en adéquation avec l'objectif démographique affirmé dans le PADD.

Réponse du maître d'ouvrage :

La dénomination de logements vacants ne concerne pas les bâtis agricoles candidats à un changement de destination. La remise sur le marché de 93 logements vacants correspond à l'objectif du DOO du SCoT : on relève toutefois sur la période récente une tendance positive dans la résorption du contingent de la vacance.

CE n° 5

	<p>Cependant, on estime le nombre réel de demandes de changement à un ration de ½ : ainsi 89 logements pourraient être réalisés en zone A et N par changement de destination. Etant donné que le potentiel recensé de logements est très légèrement inférieur à l'objectif du PADD, l'ajout des changements de destination induit un petit dépassement estimé à 68 logements.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La commission prend note des réponses apportées par le maître d'ouvrage. Elle observe qu'il a fait le choix d'ouvrir sans trop de restriction les bâtiments éligibles au changement de destination, reportant la décision à la CDPENAF ou à la CDNPS.</p>
<p>CE n° 6</p>	<p>Concernant les énergies renouvelables</p> <p><u>Question n°6-1 :</u> Il a été proposé la création de zones Npv pour l'implantation d'installations photovoltaïques. Comment cette problématique sera-t-elle abordée sachant que la Communauté de communes est engagée dans une démarche de « territoire à énergie positive ».</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Il n'a pas été créé de zone spécifique Npv d'accueil d'installations photovoltaïques. Leur accueil est possible dans les zones A et N qui admettent la sous-destination de « locaux techniques et industriels publics ou assimilés » dont la production d'énergie est reversée dans les réseaux publics. Pour le photovoltaïque, il est prévu de réserver 37 ha pour les centrales au sol à l'horizon de 10 ans ; un besoin de 10 ha supplémentaires sur le territoire sera nécessaire pour prendre en compte les projets connus.</p> <p><u>Question n°6-2 :</u> Sur quel fondement le document graphique OAP « énergie » a-t-il été élaboré.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Les critères concernés sont précisés dans l'OAP énergie en pages 23 & 24 et les espaces concernés font l'objet d'une cartographie</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La commission a bien noté que dans le respect des orientations du DOO du SCot, les élus ont souhaité mener une démarche spécifique pour identifier les différents espaces pouvant être retenus pour implantation de projets photovoltaïques au sol (secteurs privilégiés et secteurs favorables) ; et à contrario, ceux à exclure du champ d'implantation de projets photovoltaïques au sol. Cependant, la question reste entière de savoir comment concrètement la cartographie identifiant ces secteurs peut être rendue opposable aux tiers, dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et ce lors de l'instruction des permis de construire. Cette interrogation est liée à l'instruction faite par la CRE qui semble exiger un zonage particulier à l'installation de projets photovoltaïques.</p>

<p>CE n° 7a</p>	<p>Concernant les dispositions réglementaires pour les zones A, N et EBC</p> <p><u>Question</u> : Comment le zonage de ces espaces a-t-il été effectué. Est-il envisagé de les ajuster à la réalité du terrain.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>La zone N comprend les secteurs boisés, les cours d'eau, voire des secteurs agricoles d'interface avec une zone urbaine. Une zone A autorise l'ensemble des constructions nécessaires à une activité agricole alors que une zone N n'autorise que l'extension des bâtis utiles à l'exploitation ainsi que les installations pour l'irrigation des terres. Pour rappel, un PLUi ne gère pas l'occupation du sol : une zone N peut être cultivée.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> :</p> <p>La réponse du maître d'ouvrage ne permet pas de satisfaire aux interrogations de propriétaires identifiés en zone N alors qu'ils sont exploitants agricoles et qui de ce fait, tout en étant agriculteur, ils ne peuvent pas bénéficier des dispositions de la zone A permettant des constructions nécessaires à une activité agricole mais doivent se soumettre aux dispositions de la zone N qui n'autorisent que des extensions. C'est pourquoi la question de la commission portait sur une « ajustement du zonage N » prenant en compte la réalité du terrain.</p>
<p>CE n° 7b</p>	<p>Concernant les dispositions de constructions en zone A et N</p> <p><u>Question</u> : La prise en considération des habitations existantes sur des espaces agricoles et naturels « à protéger » et dont les possibilités d'extension sont limitées, explique-t-elle le caractère équivoque des dispositions réglementaires énoncées.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :</p> <p>Il n'y a pas de caractère équivoque. La loi LAAF a introduit la possibilité d'agrandir des constructions à usage d'habitation en milieu rural et la loi MACRON a permis la création d'annexes. Antérieurement, les PLU délimitaient tous les bâtiments situés en secteurs A ou N pour offrir cette possibilité.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> :</p> <p>La question de la commission portait plutôt sur la différence de portée de la protection dans les espaces classés en A et N.</p> <p>En effet, les espaces A comportent des sous-secteurs Ap et At : les At sont considérés comme STECAL où seules les extensions sont autorisées.</p> <p>Les espaces N comportent de nombreux sous-secteurs : certains ne sont pas considérés comme STECAL et d'autres sont considérés comme STECAL avec un sous-secteur Nh, le seul qui accepterait des constructions nouvelles et qui est lui-même subdivisé en sous-secteurs Nhyf et Nhyv où la construction d'un nouveau bâtiment liée à l'activité considérée est « limitativement » admise.</p> <p>Lors de ses permanences, la commission a constaté une certaine difficulté pour le public à appréhender la logique, la lisibilité et la compréhension de ces dispositions.</p>

<p>CE n° 7c</p>	<p>Concernant la capacité des réseaux à accueillir de nouvelles constructions</p> <p><u>Question</u> : Il n'est pas mentionné dans le règlement des zones A et N que les autorisations doivent être assujetties au dimensionnement des réseaux publics et que les travaux nécessaires soient à la charge du pétitionnaire. Ces dispositions peuvent-elles compléter le règlement.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Le règlement pour les zones A et N précise bien que toute construction doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. On trouve en fin du document portant les réponses du maître d'ouvrage un développement complémentaire citant les parties du règlement afférentes à cette question ; il est conclu au vu des dispositions règlementaires que : « à défaut de desserte suffisante par les réseaux, un projet devra être refusé ». L'article L.111-11 du Code de l'urbanisme qui vient également légitimer cette disposition est également rappelé. Toutefois, et pour une meilleure lisibilité du règlement, en ce qui concerne les secteurs At, le maître d'ouvrage envisage de renforcer la rédaction du paragraphe concerné. Mais il n'est pas envisageable pour une question de sécurité juridique de mentionner : « à la condition que les travaux nécessaires soient à la charge du pétitionnaire ». Cette posture ne relèverait pas d'une règle de fond mais pourrait s'apparenter à une règle de procédure.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : La commission prend note de la réponse du MO de renforcer la rédaction du paragraphe concerné.</p>
<p>CE n° 7d</p>	<p>Concernant les dispositions concernant les droits à construire en zone At</p> <p><u>Question</u> : De nombreuses demandes portent sur le développement d'activités liées à l'agro-tourisme en zone A et At. Ce type d'activité est-il éligible dans la catégorie At.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : Un secteur At (STECAL) correspond à une activité d'accueil touristique, associée à une exploitation agricole.</p> <p><u>Commentaire de la commission d'enquête</u> : Le maître d'ouvrage a répondu à la question.</p>
<p>CE n° 7e</p>	<p>Concernant la prise en compte des règlements de PPRI</p> <p><u>Question</u> : Le règlement sera-t-il complété pour permettre aux services instructeurs de ne pas omettre les prescriptions des plans de préventions.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage</u> : La référence au PPRI est rappelée en chapeau pour chaque zone concernée, au paragraphe concernant le caractère de la zone.</p>

	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> Le maître d'ouvrage a donné une réponse sur ce thème à la question CE n° 4 couvrant les risques naturels.</p>
<p>CE n° 7f</p>	<p>Concernant l'installation de restaurants en zone d'activités économiques</p> <p><u>Question :</u> Le règlement portera-t-il une attention particulière sur cet aspect qui est annoncé comme un enjeu stratégique dans le PADD.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> La règle retenue est de ne pas concurrencer les petits commerces de centre-ville.</p>
	<p><u>Commentaire de la commission d'enquête :</u> La commission prend acte de cette réponse. Pour complément, il s'agissait de cantines ou de restaurants d'entreprise pouvant être ou non rattachés directement à la structure d'emploi.</p>

Concernant les observations sur les PDA, elles sont analysées en partie B du présent rapport

Cependant, la commission rappelle ici la réponse de l'UDAP concerné la question suivante :

Constat

Les Monuments Historiques et leurs PDA ne sont pas identifiés et il y a confusion entre leur existence et les bâtis patrimoniaux à protéger qui figurent en hachurés marron sur les plans de zonage. Pour la compréhension du public et des services instructeurs, il serait judicieux de lever cette ambiguïté de lecture et de faciliter leur repérage.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les plans de zonage ne figurent que les éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir pages 123 à 125 du RP.2) et pages 14 et 15 du règlement et en aucun cas les protections au titre des monuments historiques classés ou inscrits qui sont des servitudes d'utilité publique et figurent en pièces 6.2 du dossier de PLUI.

Réponse de l'UDAP

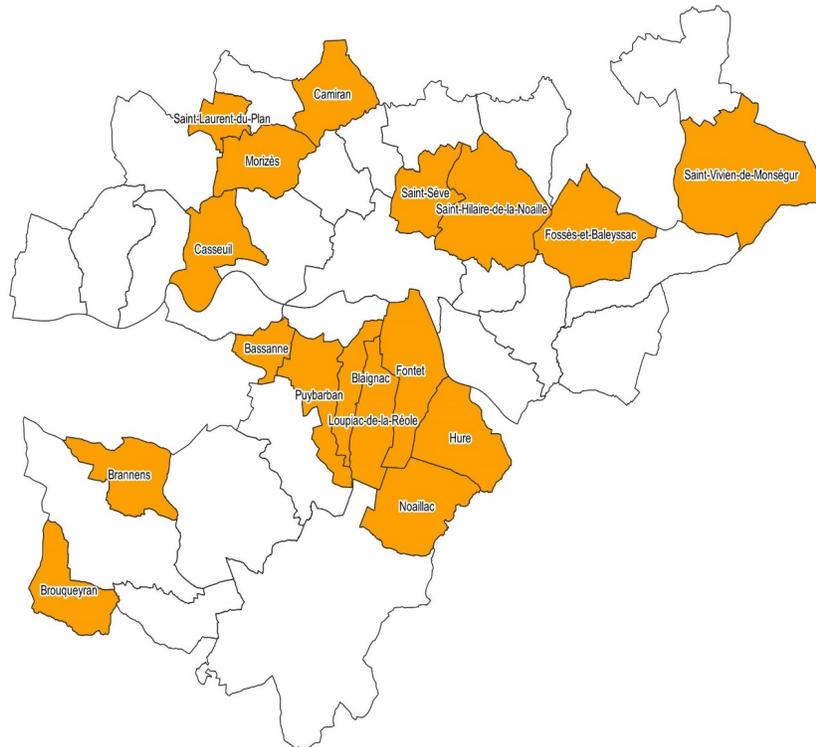
Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à faire apparaître dans la partie règlementaire du PLUI.

Ils ne doivent pas être confondus avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Les SUP de type AC1 (monuments historiques), AC2 (sites) et AC4 (sites patrimoniaux remarquables) sont à inclure dans la partie « annexe » du PLUI.

NB : Il convient de ne pas repérer au titre de L151-19 du Code de l'urbanisme des éléments déjà protégés au titre des monuments historiques, notamment en ce qui concerne l'ancienne abbaye du Rivet à AUROS et le Domaine de Castéras à CASSEUIL. Ce repérage doit ainsi être complémentaire à la protection des éléments bâtis et non bâtis au titre du Code du patrimoine.

B- L'enquête publique concernant l'abrogation des Cartes Communales (CC)



Carte des communes dotées d'une carte communale

La communauté a prescrit la procédure d'élaboration d'un PLUi le 28 décembre 2015 : la délibération précisait : « ... Depuis plusieurs années, différentes lois ont encouragé l'élaboration des documents d'urbanisme au niveau de l'intercommunalité. La loi ALUR a conforté cette évolution en posant le principe d'un transfert automatique de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à partir de mars 2017 ». Les élus de la communauté ont souhaité anticiper ce changement et ont voté à l'unanimité le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » le 16 septembre 2015.

Le territoire de la communauté est couvert par plusieurs types de documents mais plusieurs communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme. Dès lors, l'échelle intercommunale s'est avérée plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat ou encore des déplacements.

S'il n'y a pas de procédure particulière pour les PLU, les cartes communales, quant à elles, doivent être abrogées, en raison de leur double approbation (collectivité + Etat).

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de dispositions relatives à l'abrogation des cartes communales.

Aussi, lorsque l'abrogation d'une carte communale résulte de l'élaboration d'un PLUi, il peut être procédé à une enquête publique unique. La délibération approuvant le PLUi devra également abroger les cartes communales en vigueur sur le territoire intercommunal.

Dans ce contexte, l'élaboration d'un PLUi a été l'occasion de construire un projet de territoire commun. Cette démarche permettra d'inscrire la communauté dans un processus de développement durable et constituera un outil d'aménagement opérationnel, couvrant l'intégralité du territoire.

La communauté n'est couverte que pour partie par des documents d'urbanisme : 9 PLU (dont celui récent de La Réole), 17 cartes communales et un POS ancien, caduc. Les autres communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les 17 communes régies par une carte communale sont listées ci-après. Sont précisées les dates d'approbation et de modification éventuelle.

Dates d'approbation et de modification des cartes communales :

Nom de la commune	Type de document	Date d'approbation et de modification
Bassanne	Carte communale	07/04/2009
Blaignac	Carte communale	10/04/2006
Brannens	Carte communale	22/01/2009
Brouqueyran	Carte communale	10/10/2012
Camiran	Carte communale	27/12/2005
Casseuil	Carte communale	2004
Fontet	Carte communale	05/02/2014
Fossès-et-Baleysac	Carte communale	Novembre 2006
Hure	Carte communale	30/12/2005
Loupiac-de-la-Réole	Carte communale	20/12/2005 – Révisée Déc.2016
Morizès	Carte communale	31/01/2005 - modifiée Aout 2006
Noaillac	Carte communale	02/12/2005
Puybarban	Carte communale	27/10/2009
Saint-Hilaire-de-la- Noaille	Carte communale	10/08/2004
Saint Laurent du Plan	Carte communale	06/06/2009
Saint-Sève	Carte communale	11/2010
Saint-Vivien-de- Monségur	Carte communale	10/10/2006

L'abrogation des cartes communales

Les possibilités offertes aux communes dans le cadre d'une carte communale :

- Les cartes communales permettent de définir des zones constructibles et donc une gestion des autorisations claire et simplifiée, mais elles ne prévoient que deux options : une zone U (constructible) et une zone naturelle N (non constructible).
- En outre, si la carte communale permet de définir les secteurs où les constructions seront autorisées (zone U), elle ne permet pas de distinguer des zones de vocations différentes, ni de préciser les conditions et les formes d'urbanisation.
- De même, la carte communale ne permet pas de distinguer la vocation des différents espaces naturels, ou d'assurer une protection spécifique des boisements.
- Enfin, le règlement est le règlement national d'urbanisme (RNU). Les possibilités offertes aux communes dans le cadre du PLUi.
- Le PLUi permet de fixer des règles d'urbanisme différenciées par zone et de créer des zones adaptées aux besoins : le PLUi permet une plus grande adaptation des règles à la réalité de leur territoire. C'est un plus pour les communes actuellement dotées d'une carte communale.
- Le PLUi permet notamment de travailler sur les projets d'aménagement, de gestion économe de l'espace, d'agriculture, de développement économique et touristique, de préservation du patrimoine et des paysages et des espaces naturels, de logement, sur une dizaine d'années.

La délibération de la Communauté de communes pour l'approbation du PLUi porte dans le même temps sur l'abrogation des cartes communales des communes du territoire concernées.

Il est ainsi établi une enquête unique pour l'approbation du projet de PLUi et l'abrogation des cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il n'y a pas eu de commentaires particuliers concernant l'abrogation des cartes communales : les observations relatives à ce thème portent essentiellement sur le fait que des terrains inscrits en zones constructibles dans la carte communale se retrouvent en zones inconstructibles dans le projet de PLUi.

C- L'enquête publique concernant le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

I- PDA : présentation du projet, son cadre juridique et les formalités suivies

I.1 Cadre juridique

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement, le contenu du dossier soumis à enquête publique comprend :

- a. les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable de projet,
- b. l'objet de l'enquête,
- c. les caractéristiques les plus importantes du projet,
- d. les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment pour l'environnement,
- e. les textes régissant l'enquête publique,
- f. la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré,
- g. les décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

I.2 Composition du dossier

a. Coordonnées

Le dossier nommé le Maître de l'ouvrage : La Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde. Les propositions de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques sont présentées dans le cadre d'une procédure unique avec l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La Communauté de communes est le maître d'ouvrage pour cette enquête. Toutefois, les PDA présentés sont proposés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État, compétent en la matière.

Le service chargé du suivi du projet est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle-Aquitaine - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde : Monsieur Gerhard SCHELLER, Architecte des Bâtiments de France (ABF), 54 rue Magendie CS 41229, 33074 BORDEAUX Cedex / Courriel : udap.gironde@culture.gouv.fr

b. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la délimitation de périmètres délimités des abords des 41 monuments historiques suivants :

- AILLAS : Château- Église Notre -Dame
- AUROS : Ancienne église du Rivet
- BAGAS : Église -Notre-Dame Moulin fortifié
- BLAIGNAC : Église Saint-Saturnin
- CAMIRAN : Église Saint-Pierre
- CASSEUIL : Domaine de Montalban - Maison « Casteras »
- LES ESSEINTES : Domaine de Bonsol - Maison Ezemar
- FONTET : Église Saint-Front
- FOSES-ET-BALEYSSAC : Église Saint-Pierre ès Liens de Fossès
- GIRONDE-SUR-DROPT : Église Notre-Dame
- LAMOTHE-LANDERRON : Église Saint-Martin
- LOUBENS : Château de Lavison LOUPIAC-DE-LA-REOLE Église Sainte-Croix
- MONGAUZY : Église Saint-Jean
- PONDAURAT : Croix de chemin -Église Saint Antoine -Maison à contreforts -Monastère-Moulin à eau-Pont de Bassanne- Presbytère

La RÉOLE : Château des Quatre Sos - Église Saint-Pierre – Enceinte -Hôtel -
Ancien Hôtel de Ville - Hôtel Peysseguin - Maison Seguin - Maisons médiévales -
Ancien prieuré des Bénédictins - Site gallo-romain de Bas Calonge La Bombe
ROQUEBRUNE : Église paroissiale Saint-Jean
SAINT-EXUPÉRY : Église Saint-Exupéry
SAINT-HILAIRE-DE-LA-NOAILLE : Église Saint-Hilaire
SAINT-MARTIN-DE-SESCAS : Église Saint-Martin
SAINT-MICHEL-DE-LAPUJADE : Église Saint-Michel
SAINT-VIVIEN-DE-MONSÉGUR : Église Saint-Vivien

NOTA :

Huit autres monuments historiques sont présents sur le territoire intercommunal et ne peuvent pas être inclus dans la présente démarche. En effet, leurs périmètres de protection (AC1) impactent des communes situées en dehors de la communauté. Il s'agit des monuments historiques suivants :

*BROUQUEYRAN : Château du Mirail
LOUBENS : Église Saint-Vincent - Moulin de Loubens
MONSÉGUR : Croix de la Passion - Église Notre-Dame – Halle - Maison
NOAILLAC : Croix de la Passion Église Notre-Dame – Halle - Maison*

c. Les caractéristiques les plus importantes du projet

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ». L'architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. Dès lors la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou on bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

L'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme (intercommunal) est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection.

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) est étudié en lien avec la commune et en articulation avec ses enjeux de développement. Il est intégré au document d'urbanisme à venir, sous forme de servitude d'utilité publique, suite à une enquête publique unique (art. 621-31 du Code du patrimoine).

Les documents joints au dossier soumis à l'enquête présentent et motivent la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques précités. Ils contiennent :

- une description du monument historique protégé ;
- la description de ses abords ;
- le plan généré à partir du rayon de 500 m autour du monument historique ;
- la proposition de périmètre délimité des abords,- la justification du périmètre délimité des abords.

d. Les principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu notamment pour l'environnement

Il a été choisi d'opérer des délimitations des abords qui permettront de recentrer la consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les secteurs participant réellement à l'environnement architectural, urbain et paysager cohérent avec le monument historique ou susceptible de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments font l'objet d'une enquête publique unique menée avec celle du projet d'élaboration du PLUi. Les délimitations des PDA n'ont pas à proprement parler d'impact sur l'environnement. Toutefois, il est important de rappeler que cette protection se traduit par une servitude d'utilité publique (AC1: servitude de protection de monuments historiques), créée en cohérence avec le PLUi et annexée à ce dernier.

Dans le cadre de cette servitude, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte soit :

- à la cohérence des immeubles ou ensembles d'immeubles formant accompagnement des monuments historiques ;
- à la conservation des monuments historiques ;
- à la mise en valeur des monuments historiques.

Les périmètres proposés sont donc définis en fonction de leur cohérence et de leur potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.

e. Textes régissant l'enquête publique

Textes de référence :

Article L621-30 du Code du patrimoine

I- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II- La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Article L621-31 du Code du patrimoine Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Article R621-93 du Code du patrimoine

I- Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II- L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

III- Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. Lorsqu'il s'est prononcé favorablement, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

IV- Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

Article R621-94 du Code du patrimoine En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

Article R621-95 du Code du patrimoine La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du Code de l'urbanisme.

Articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique et **article L123-12 et Article R123-8 du Code de l'environnement** relatifs à la constitution du dossier d'enquête.

Article L153.60 du Code de l'urbanisme sur les conditions d'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique.

f. Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré

Conformément aux articles L621-31 et L621-93 du Code du patrimoine :

- la Préfète de la Gironde a saisi l'architecte des Bâtiment de France le 4 juillet 2017 afin que ce dernier propose des projets de périmètres délimités des abords des monuments historiques situés sur le territoire intercommunal ;
- l'architecte des Bâtiments de France a proposé, en juillet et août 2020, 24 projets de périmètres délimités des abords pour 41 monuments historiques ;
- après échanges et avis favorable des communes, la Préfète de la Gironde a adressé à la Communauté de communes le « porter à connaissance » relatif aux 24 projets de périmètres délimités des abords par courrier du 15 avril 2021 ;
- par délibération du 3 juin 2021, la communauté a émis un avis favorable sur les projets de périmètres proposés ;
- le commissaire enquêteur a consulté le(s) propriétaire(s) ou affectataire(s) domanial (domaniaux) des monuments historiques ;
- l'enquête publique prévue à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet PLUi et sur les projets de périmètres délimités des abords. Cette enquête publique unique fait l'objet de dossiers distincts selon les articles L123-1 et R123-1 et suivants du Code de l'environnement.

g. Décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête

A l'issue de l'enquête et après réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, ces périmètres feront, après ajustements éventuels, l'objet d'arrêtés par la Préfète de région portant création de périmètre délimité des abords (article L621-94 du Code du patrimoine), qui feront l'objet de publicité et information prévues à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme. La préfète de région notifiera les arrêtés à la Communauté de communes (article L621-95 du Code du patrimoine). Ils seront annexés au document d'urbanisme selon l'article L153-60 du Code de l'urbanisme sous forme de servitudes AC1.

II- PDA : organisation de l'enquête

II-1. Procédure et réunions

Etant intégré dans l'enquête publique unique PLUi, abrogation des cartes communales, le dossier de PDA a suivi la même procédure que celui du PLUi, tel qu'exposé précédemment.

Concernant le PDA :

- une réunion s'est tenue le 16 novembre 2021 au siège de l'enquête à la Communauté de communes à Aillas, en présence de M. LAVERGNE, 6ème vice-président, adjoint à l'Urbanisme, M. BUFFEL, Directeur Général Adjoint de la communauté, responsable du pôle Attractivité et promotion du territoire, M. BEZIAT, responsable Urbanisme et Aménagement Durable de la communauté, et Mme GAYDON, de l'UDAP, qui a pu ainsi remettre le dossier PDA à soumettre à l'enquête.
- le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé à l'UDAP et les observations concernant les PDA ont fait l'objet d'un échange téléphonique avec M. SCHELLER, architecte des Bâtiments de France, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde (UDAP) et Mme GAYDON de l'UDAP le 31 janvier.

II-2. Consultation des propriétaires

Conformément aux dispositions du décret 2017-456 du 29/03/2017 et à l'article R 621-93, la Présidente de la commission d'enquête a consulté les propriétaires ou affectataires des monuments historiques.

Un courrier du 22 novembre 2021 a été préparé (*cf annexe*), signé par la présidente de la commission, envoyé par les soins de la Communauté de communes à partir de la liste des propriétaires des monuments historiques inscrits sur la base de données de la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) communiquée par l'UDAP (*cf annexe*).

Les difficultés rencontrées par l'UDAP pour transmettre une liste complète et actualisée ont porté essentiellement sur le manque d'informations concernant La Réole où seuls 7 propriétaires ont été identifiés au niveau des 3 enceintes protégées à La Réole ; par ailleurs, il subsistait des incertitudes sur le propriétaire du Château de Lavison à Loubens et un doute sur le nom d'un des propriétaires de la Maison à contreforts à Pondaurat : il s'est trouvé qu'un courrier a été adressé à un ancien propriétaire mais l'actuel propriétaire, faisant partie de la SCI à qui un courrier a été adressé, a pu s'exprimer lors de l'enquête publique.

II-3. Observations formulées par les propriétaires

Il y a eu très peu d'observations concernant les PDA, les registres comptent 5 contributions et un retour de courrier (*cf annexe relative aux observations formulées sur les PDA*).

a. Questions de la Commission d'enquête

Constat

Les plans des dossiers de PDA ne sont pas à la même échelle entre la situation précédente et la situation proposée.

Les servitudes liées au PDA n'apparaissent pas sur les plans de zonage.

Question PDA-1

Est-il prévu une mise à jour des plans intégrant les éléments des PDA

Réponses de l'UDAP :

Les servitudes AC1 actuelles doivent être annexées au PLUi. Une fois que la procédure d'élaboration ou de modification des différents PDA sera achevée (signature des arrêtés préfectoraux et réalisation mesures de publicité de ces derniers), les annexes du PLUi seront à mettre à jour par la collectivité dans un délai de trois mois (article L153-60 du Code de l'urbanisme).

Commentaire de la commission :

Ces dispositions seront rappelées au maître d'ouvrage.

Constat

Les Monuments Historiques et leurs PDA ne sont pas identifiés, et il y a confusion entre leur existence et les bâtis patrimoniaux à protégés qui figurent en hachurés marron sur les plans de zonage.

Question PDA-2

Pour la compréhension du public et des services instructeurs, il serait judicieux de lever cette ambiguïté de lecture et de faciliter leur repérage.

Réponses de l'UDAP :

Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à faire apparaître dans la partie réglementaire du PLUi. Ils ne doivent pas être confondus avec les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Les SUP de type AC1 (monuments historiques), AC2 (sites) et AC4 (sites patrimoniaux remarquables) sont à inclure dans la partie « annexe » du PLUi.

Nota bene : Il convient de ne pas repérer au titre de L151-19 du Code de l'urbanisme des éléments déjà protégés au titre des monuments historiques, notamment en ce qui concerne l'ancienne abbaye du Rivet à Auros et le Domaine de Castéras à Casseuil. Ce repérage doit ainsi être complémentaire à la protection des éléments bâtis et non bâtis au titre du Code du patrimoine.

Commentaire de la commission :

Ces dispositions seront rappelées au maître d'ouvrage.

b. Observations du public

1- Observation de M. MARTET sur le PDA de Loubens

Au sujet du périmètre concernant le monument historique, il souhaite le conserver, voire l'agrandir. Il souhaite savoir s'il peut replanter contre le Marquetot et en contrebas du château des peupliers comme cela a toujours été le cas. Par ailleurs, avec l'arrivée de la fibre, il ne souhaite pas de poteaux car depuis près de 25 ans, il y a un réseau enterré.

Réponses de l'UDAP :

La réponse de Monsieur Martet sera examinée.

Commentaire de la commission :

La commission prend note de la réponse de l'UDAP.

2- Observation de M. Henri PHILIP de LABORIE sur le PDA de Casseuil

Il souhaite que les parcelles 323 et 479 au lieu-dit « le Paradis » ne soient pas constructibles car les constructions nouvelles de cette zone UB-OAP cacheront la vue vers le sud depuis la route et le point de vue sur le champ et sur la vallée ne sera pas préservé. Ce projet de construction a une prise de vue directe sur la maison de Montalban, inscrite aux Monuments Historiques et se trouve à proximité directe de ce monument.

Réponses de l'UDAP :

Comme indiqué dans la note technique de l'avis de l'Etat du 20 septembre 2021, « l'OAP de la zone UB du Paradis sur la commune de Casseuil est peu crédible en matière de préservation du cône de vue. La parcelle concernée doit être supprimée de la zone UB. »

En effet, de par la situation de ce terrain en surplomb du Domaine de Montalban, édifice protégé au titre des monuments historiques, et de la vallée de la Garonne, la réalisation d'une construction neuve à cet endroit serait de nature à porter atteinte aux abords de l'édifice protégé et viendrait fermer le paysage.

Commentaire de la commission :

Après visite sur le site, la commission a pu mesurer la portée des enjeux de préservation du cône de vue qui caractérise ce secteur : elle partage l'avis de l'UDAP de le préserver en évitant toute urbanisation dans cette partie du hameau « le Paradis ».

3- Observation de M. LUMEAU D'HAUTERIVES Benoit sur le PDA de Pondaurat (maison aux contreforts)

1/ Dans le cadre du PDA, il serait souhaitable que toutes les règles qui régissent l'aspect extérieur des bâtiments soient respectées (pas de portes et fenêtres en PVC, couleur des volets, entretien ...).

2/ Le périmètre PDA, tel qu'il est lui convient

3/ Natura 2000 : il semble que la découpe soit un peu hasardeuse puisque les abords de la Bassanne sont protégés de quelques mètres partout à l'exception des jardins privés du bourg qui sont classés en totalité, empêchant tout bon entretien de ces parcelles

4/ Il y a une mauvaise information des propriétaires (courrier adressé à l'ancien propriétaire)

Réponses de l'UDAP :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la part de l'UDAP dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du PDA de Pondaurat.

Commentaire de la commission :

La commission prend note.

4- Observation de la mairie de Fosses et Baleyssac (église de St Pierre es Liens)

Le conseil municipal demande, concernant la zone protégée dans le périmètre des 500 m de l'Eglise St Pierre es Liens : sur le plan communal, cette zone de protection de 500 m autour de l'église de Fossès n'est pas à retenir puisque qu'il n'y a pas de terrain constructible et pas de construction particulière dans ses environs. L'entretien de l'église est difficile à réaliser dans les conditions actuelles vu que le bâtiment est protégé. Le conseil municipal demande purement et simplement le déclassement de ce bâtiment pour pouvoir effectuer au plan financier l'entretien de cette église en bon état extérieur et hors d'eau. Les dégradations sont très importantes.

Réponses de l'UDAP :

La présente procédure concerne la modification du périmètre des abords du monument historique pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Elle ne concerne donc pas la protection en tant que telle du monument historique. Aussi, la Mairie est invitée à se rapprocher de la Conservation Régionale des Monuments Historiques de Nouvelle-Aquitaine.

Commentaire de la commission :

La commission en prend note.

5- Observation de Mme RICHET à la Réole (habitant dans le centre-ville)

Elle souhaite conserver le rayon de 500 m car cela sera une meilleure garantie pour faire respecter le règlement sur les matériaux.

Réponses de l'UDAP :

Une grande partie du territoire communal de La Réole, dont le centre-ville, est concernée par une servitude d'utilité publique de type AC4 (Site Patrimonial Remarquable).

Le rapport de présentation, le zonage et le règlement sont disponibles sur le site Internet de la DRAC Nouvelle-Aquitaine :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Nouvelle-Aquitaine/Patrimoines-Architecture/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-en-Nouvelle-Aquitaine/ESPACES-PROTEGES-DONNEES-REGLEMENTAIRES/ZPPAUP-AVAP-Gironde/Z.P.P.A.U.P.-de-La-REOLE>

Le Code du patrimoine prévoit des dispositions afin de limiter les superpositions de servitudes d'utilité publique. Aussi, dans le cas de La Réole, la SUP AC4 l'emporte sur la SUP AC1.

Commentaire de la commission :

La réponse de l'UDAP est satisfaisante et répond aux inquiétudes de la demanderesse.

6- Lettre de Mme MOURGUES (pour information)

Il s'agit d'un retour de la lettre d'envoi qui lui a été adressé lors de la consultation effectuée auprès des propriétaires.

Fait à Bordeaux, le 28 février 2022

Elise VILLENEUVE	Georgette PEJOUX	Francis CLERGUEROU
Membre de la commission	Présidente de la commission	Membre de la commission
Signature 		