

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



2ème partie

CONCLUSIONS ET AVIS de la commission d'enquête

- 1- Conclusions et Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**
- 2- Conclusions et Avis sur l'abrogation des Cartes Communales (CC)**
- 3- Conclusions et Avis sur les Périmètres Délimités des Abords (PDA)**

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

SOMMAIRE

Deuxième partie : Conclusions et avis motivé

A. Sur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).....p. 03

1. Rappel du contexte dans lequel s'inscrit le projet
2. Modalités de l'enquête publique
3. Analyse de points particuliers du dossier d'enquête publique
 - a. Une prise en compte insuffisante des risques naturels
 - b. La situation critique de la ressource en eau potable
 - c. Entre consommation et protection des espaces naturels agricoles et forestiers : un équilibre à assurer
 - d. Des leviers de redynamisation à promouvoir
 - e. Une diversification de l'habitat à rechercher et développer
4. Conclusions
5. Avis motivé



B. Sur l'abrogation des Cartes Communales (CC).....p. 24



C. Sur les Périmètres Délimités des Abords (PDA).....p. 26

A- Conclusions motivées et avis

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde

1. Rappel du contexte dans lequel s'inscrit le projet

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (CU) expose :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° Le principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales».

Par ailleurs, l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme énonce que le PADD, pièce maitresse du PLUi, définit :

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

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

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

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

Le PADD de la Communauté de communes du Réolais a fixé 6 orientations générales pour l'ensemble de son territoire et pour les dix à quinze années à venir :

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

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés. Cela a conduit la communauté à redéfinir une utilisation des espaces comparativement aux documents d'urbanisme en vigueur actuellement, de la façon suivante :

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	

Les valeurs présentées dans ce tableau sont susceptibles d'évoluer en raison de l'engagement du maître d'ouvrage à prendre en compte les avis des PPA pour une diminution de certaines zones urbaines et de sa volonté de réexaminer certaines demandes présentées par le public.

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 résidentielle ou économique par rapport aux dix dernières années.

La traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants :

Un plan de zonage a été établi, qui délimite :

- quatre secteurs en zone urbaines (« zones U ») : UA (noyaux bâti anciens des bourgs), UB (bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent), UE (vocation équipements), UY (activités) ;
- trois secteurs en zone à urbaniser (« zones AU ») : 1AU et 1 AUy zones à urbaniser ouvertes et 2AU zone à urbaniser fermées ;
- trois secteurs en zone agricole (zones A) : A zone agricole, Ap zone agricole protégée/paysage et At pour les STECAL ;
- dix secteurs en zone naturelles et forestières (zone N) : N zone naturelle, Nh pour la construction de quelques constructions complémentaires, Nhy permettant une construction nouvelle liée à l'activité, Ny permettant une extension du bâtiment d'activité, Na spécifique de l'aérodrome, NI permettant les équipements légers pour le public, Ng lié à une activité d'extraction de matériaux et Nd lié à un site de stockage de déchets.

Des emplacements réservés, l'identification des éléments de patrimoine surfacique, linéaires et ponctuels ainsi que des bâtiments pouvant changer de destination et des espaces non constructibles le long des cours d'eau complètent ce dispositif.

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur le diagnostic de l'occupation et de l'usage des secteurs, d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui déclinent pour les zones à urbaniser les principes d'aménagement à suivre.

Ces documents ont fait l'objet, en amont de l'enquête publique, d'une **analyse critique de la part des services associés et consultés**, lesquels ont émis des avis, favorables, parfois assortis de réserves, recommandations et préconisations.

2. Modalités de l'enquête publique

La présente enquête publique avait pour objet de présenter au public, en vue de recueillir ses observations, dans le cadre d'une enquête unique, le projet :

- d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde,
- d'abrogation des cartes communales de 17 communes,
- d'adoption de nouveaux Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 41 Monuments Historiques.

Cette enquête publique unique s'est déroulée du 22 novembre 2021 au 6 janvier 2022 inclus, selon les modalités de l'arrêté de M. le Président de la Communauté de communes, n° AR-URBA-2021-036 en date du 2 novembre 2021 qui en a prescrit l'ouverture.

Elle a été conduite par une commission d'enquête, composée de 3 membres, désignée par les ordonnances n° E210000106/33 du 19 octobre 2021 et n° E210000106/33 (2) du 21 octobre 2021 de Mme la Présidente Administratif de Bordeaux.

Information du public

Publicité légale : elle a été initiée par l'autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage et elle s'est traduite par :

- la publication de deux avis en rubrique « annonces légales » des journaux « le Sud-Ouest » et « le Courrier Français » en date du 5 novembre 2021 pour le 1^{er} avis et les 23 et 26 novembre 2021 pour le 2^{ème} avis ;
- l'affichage d'avis d'enquête publique sur l'ensemble du territoire, dans les formes et délais légaux (constaté par les commissaires enquêteurs et certifié par la communauté) ;
- la mise en ligne des modalités de l'enquête publique sur le site internet de la communauté.

Publicité complémentaire : par la diffusion d'informations localement, dans des bulletins municipaux, par publipostage, distribution de flyers dans les boîtes aux lettres, sur les sites internet de certaines communes ; le public a été informé des lieux, des dates et heures où il pouvait consulter le dossier d'enquête, être reçu par les membres de la commission d'enquête et faire part de ses observations.

L'information relative à l'enquête publique a été abondante : le public a ainsi été largement informé de l'ensemble de ses modalités.

Déroulement de l'enquête publique

Le dossier, totalisant 2423 pages et les plans, comprend les pièces répondant 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 de communes a décidé de mettre à disposition du public 4 dossiers complets « papier » comprenant la totalité de ces pièces 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 ou extrait du PDA le cas échéant.

Chaque commissaire enquêteur détenait un dossier complet lors de ses permanences afin de renseigner le public sur n'importe quelle commune.

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 le siège de la communauté) où elles se sont tenues sur 3 heures et sur 2 sessions.

Le critère de proximité des communes sur une même journée pour réduire au mieux les déplacements en voiture des commissaires enquêteurs a justifié le choix des lieux de permanences.

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, le public avait le choix soit :

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

Ainsi, le public avait la possibilité d'adresser ses observations par voie électronique soit par courriel : plui-reolaisensudgironde@democratie-active.fr soit sur un site internet dédié www.reolaisensudgironde.fr où le dossier complet était mis à disposition pour consultation mais également pour déposer les observations.

Le prestataire de services choisi par l'Autorité organisatrice 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 était « Démocratie active ».

Les courriers adressés par voie postale ont tous été annexés au registre papier du siège à la Communauté de communes.

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 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.

De nombreuses réunions en présentiel et en visioconférence se sont tenues régulièrement avec la communauté pour échanger sur l'enquête au fur-et-à mesure de son déroulement.

La commission n'a pas rencontré de difficultés particulières.

Concertation préalable

Par délibération du conseil communautaire en date du 3 juin 2021, le projet de PLUi a été arrêté et un bilan de la concertation a été établi.

La concertation avec les services publics a été menée dès 2017, au démarrage des études, par des réunions d'échanges sur le diagnostic, sur la note d'enjeux de l'Etat, sur l'élaboration du PADD avec les PPA et les élus communautaires jusqu'à fin 2018.

La concertation avec la population s'est déroulée de manière continue, respectant les modalités prescrites par la communauté lors du lancement du projet (informations, réunions publiques aux grandes étapes de la procédure etc... La mise à disposition du public d'un registre permettant le recueil des observations, remarques ou suggestions du public au siège de la Communauté de communes et dans les mairies et accessible aux heures et jours habituels d'ouverture, a donné lieu à l'élaboration d'un tableau qui a été communiqué aux élus avant la séance de délibération.

La plupart des remarques concernaient le zonage de terrains, en vue de les rendre constructibles ; d'autres portaient 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 ont fait 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. Les commissaires enquêteurs ont souvent eu l'occasion de le consulter lors des permanences lorsque le public y faisait référence.

¹ Délibération n° DEL-2021-079 du 3 juin 2021, prise en séance de conseil communautaire extraordinaire.

Les observations du public

A la fin de l'enquête, **432** observations ont été recueillies. La voie électronique a permis au public ne pouvant se déplacer de s'exprimer par le biais du registre dématérialisé mis en place par la communauté, ainsi que par l'adresse courriel, représentant un total de **80** observations.

Il faut cependant souligner que les personnes ayant utilisé ces moyens espéraient une réponse en retour, alors que cet outil ne permet pas d'échanger avec les commissaires enquêteurs durant les permanences.

Un courrier en recommandé, arrivé hors délai à la communauté, n'a pas été pris en compte.

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.

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 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.**

A l'issue du procès-verbal de synthèse transmis le 24 janvier 2022, la communauté a fait parvenir son mémoire en retour le 7 février 2022 : toutes les réponses apportées sont consultables dans le tableau exhaustif Excel joint en annexe.

3. Analyse de points particuliers du dossier d'enquête publique

3.1 Une prise en compte insuffisante des risques naturels

a. Le constat

La commission d'enquête relève, tout comme certains services de l'Etat (DDTM, MRAe), l'incomplétude du dossier concernant les zones inondables par débordement de cours d'eau, par ruissellement et remontées de nappes phréatiques ; il est donc attendu un complément de ce volet, ainsi que la prise en compte du risque liée aux mouvements de terrains - dont en particulier le retrait et gonflement des argiles - et le risque de rupture de barrages.

b. La réponse du maître d'ouvrage

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage appuie son argumentaire sur les prérogatives législatives et réglementaires dévolues aux auteurs d'un PLU et d'un PPRI. Ces prérogatives 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 PLUi.

c. Une position qui ne répond pas à la politique de l'Etat en matière de prévention des risques

La prescription de l'Etat est bien de mettre en œuvre les mesures adéquates pour remédier aux risques naturels, **dès lors que l'on a connaissance de dangers sur un territoire.**

A tout le moins, le devoir d'information du citoyen s'impose².

Par ailleurs, l'article L. 2212-4 du CGCT 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, de prendre en cas de danger grave ou imminent les mesures imposées par les circonstances. En effet, les prescriptions de PPR par les services de l'Etat sont souvent consommateurs de temps et de moyens humains et financiers. Alors que les élus, proches de leurs administrés, ont une parfaite connaissance de leur territoire et de ses aléas - tout particulièrement pour les inondations -, **il leur revient de faire preuve d'anticipation pour préserver les vies humaines et réduire le coût des dommages, en toute connaissance d'un danger avéré³**.

Pour ce faire, et au titre du principe de précaution, il est justifié de rechercher systématiquement à assurer l'urbanisation et le développement des collectivités territoriales hors de ces zones à risque, d'où les observations et recommandations qui suivent.

d. Quelques observations complémentaires et recommandations

▪ Pour le risque inondations

A défaut de recensement, aucune zone connue pour avoir été déjà inondée par ruissellement n'est signalée, de même pour les remontées de la nappe phréatique. De plus, pour les zones sujettes aux inondations par débordement de cours d'eau, de nombreux changements de destinations se situent en zone rouge, non constructibles⁴. A cela s'ajoute le fait que l'Etat a prescrit de nouvelles règles pour ce qui concerne les zones endiguées soumises à un risque de submersion marine ou d'inondation ; en effet, le risque de ruptures brutales ou de submersion des digues peut avoir des conséquences catastrophiques pour les secteurs situés juste derrière les ouvrages.

La DDTM a émis une lettre aux maires du secteur de Saint-Pierre d'Aurillac à La Réole, en mars 2012, pour porter à leur connaissance la prise en compte des espaces situés derrière les ouvrages de protection contre les inondations dans le PPRi qui était en cours d'élaboration⁵. Ainsi, la représentation cartographique des secteurs concernés a **fait usage d'un zonage de couleur grenat⁶**. Cependant, les cartes produites dans le PLUi ne mentionnent pas lesdites zones pour les communes concernées⁷.

▪ Pour le risque éboulements de falaise

La prise en compte des études et rapports relatifs à ce risque n'est pas donnée⁸.

A titre d'exemple, la mise en danger des infrastructures situées en contrebas d'une falaise dans le territoire communal de La Réole est connu ; un article récent du Sud-Ouest, daté du 8 novembre 2021, signale « *des blocs éboulés à l'ouest de la commune, au lieu-dit « L'îlet-Nord » et situé au nord de la RD 9^E1, de la voie ferrée et de la station d'épuration qui a conduit le BRGM à réaliser en juin 2021 un diagnostic de risques du secteur : deux parcelles sont touchées par des chutes de blocs dont*

² L'article L.125-2 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1550 du 25 novembre 2021 stipule :

- toute personne a un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels elle est soumise dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui la concerne. Ce droit s'applique aux risques technologiques et naturels prévisibles.

- L'Etat et les communes exposées à au moins un risque majeur contribuent à l'information **par la mise à disposition du public des informations dont ils disposent.**

- Dans les communes exposées à au moins un risque majeur, le maire communique à la population, **par tout moyen approprié**, les caractéristiques du ou des risques majeurs, les mesures de prévention, les modalités d'alerte et d'organisation des secours et, le cas échéant, celles de sauvegarde, en application du Code de la sécurité intérieure.

³ Cette politique est en particulier rappelée dans la circulaire aux préfets du 30 avril 2002.

⁴ Concerne principalement Saint-Pierre d'Aurillac, Bourdelle et la vallée du Dropt.

⁵ Il s'agit de délimiter une bande de précaution inconstructible immédiatement derrière l'ouvrage égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de la digue et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage.

⁶ C'est le cas pour le PPRi Garonne du secteur de Saint-Pierre d'Aurillac à La Réole, approuvé par arrêté préfectoral du 23 mai 2014. Les deux autres PPRi couvrant le territoire, plus anciens, ne mentionnaient pas encore les zones grenat (PPRi Dropt et PPRi Garonne amont).

⁷ Il s'agit de Barie, Bassane, Floudès, Fontet et La Réole : tout particulièrement à Bassane, la zone Ne du Moulin de Piis.

⁸ Cela concerne : Montagoudin, La Réole, Gironde-sur-Dropt, Casseuil, Noailles et Saint-Pierre d'Aurillac.

une sur laquelle se trouve une maison d'habitation accolée au pied d'une falaise d'environ 10 mètres de hauteur. Quatre secteurs instables sur lesquels des blocs de taille variable sont en cours de décrochement ont été relevés sur l'ensemble du linéaire de la visite. Cette falaise présente de nombreux signes d'instabilités ; de nombreux blocs de tailles variables se détachent de la paroi et semblent maintenus uniquement par la végétation ». Ce risque doit être explicité.

▪ Pour le risque retrait et gonflement des argiles

Le territoire est concerné, dans son ensemble, par le risque « retrait et gonflement des argiles » dû à la sécheresse. A défaut de PPR, des recommandations en termes de mesures applicables aux bâtiments et aux maisons individuelles en projet de construction, et tout particulièrement s'il y a doute sur la présence d'argile, est de faire réaliser préalablement une étude géotechnique G11. Des recommandations de construction (approfondissement des fondations, chaînage des murs porteurs...) et environnementales (aucune plantation à proximité du bâti, étanchéité des canalisations...) peuvent être utiles pour les particuliers⁹.

▪ Pour le risque cavités souterraines

Si le rapport de présentation fait mention de certaines de ses cavités, leur signalement sur la cartographie fait défaut. Le Comité départemental de spéléologie de Gironde a rendu un avis sur le projet de PLUi en donnant le recensement des cavités souterraines dont il a connaissance. Sur le territoire, 6 communes possèdent des cavités naturelles¹⁰.

En particulier le comité attire l'attention suivante : « *Même si les réseaux souterrains peuvent se trouver dans les zones A, les cavités (dolines, résurgences...) sont toutes en zone N/NP. Cependant il serait opportun de classer en zone N l'intégralité de la parcelle ZB 036 à Sainte-Foy-la-Longue, car le risque d'affaissement est défavorable à l'agriculture* ».

▪ Pour le risque incendie

Le risque est considéré comme faible, sauf pour les communes de Aillas, Auros et Savignac.

Toutefois, le SDIS relève qu'il existe une cartographie des points d'eau mais que le réseau de dessertes et de pistes est insuffisamment abordé ; de plus, un certain nombre de Points d'Eau Incendie (PEI) présente un débit disponible insuffisant, les rendant inopérant pour la lutte contre l'incendie : « *Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de les suppléer par d'autres solutions techniques. D'autre part, certains bâtis sont trop éloignés d'un PEI* ».

La lettre donne ensuite la liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie concernant l'ensemble des communes du territoire. Pour y remédier, les détenteurs de pouvoir de police administrative spéciale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) doivent s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée en consultant la grille de dimensionnement donnée dans le règlement départemental (RD DECI) ; ils peuvent se rapprocher des chefs de centre d'incendie et de secours territorialement compétents.

▪ Pour le risque rupture de barrages

Bien que d'une probabilité très faible en termes de dégâts humains, en raison d'un temps d'alerte conséquent, le cas du barrage de Charros, le plus proche de La Réole, aurait mérité que les prescriptions données à la suite de l'étude réalisée en 2015 soient spécifiées.

⁹ A titre d'exemple, La DDE du Tarn a émis une fiche pratique de recommandations – novembre 2008 -

¹⁰ Aillas, Casseuil, Noailac, Saint Exupéry, Sainte-Foy-la-Longue, Saint- Laurent du Plan. Seules 2 cavités souterraines d'origine humaine ont été recensées sur le territoire, à La Réole et à Montagoudin.

Au titre d'une conclusion partielle

La priorité en termes de probabilité d'apparition et d'intensité du phénomène demeure la protection contre les inondations : à l'instar de la maîtrise des eaux usées, la gestion des eaux pluviales doit être le point focal pour éviter l'inondation des routes et carrefours. Mais si de tels projets s'inscrivent toujours sur une longue période, le but est de s'assurer du bon entretien des fossés communaux et des crastes privées ainsi que de la mise en place de bassins de régulation afin de contenir les eaux provenant des massifs en amont.¹¹ Ainsi, il est toujours possible d'adjoindre une note technique, pour information, en annexe au PLUi pour les zones concernées, sans porter atteinte à la sécurité juridique du document et de diligenter au niveau de la commune des visites pour vérifier l'état des sols. La présente analyse a pour but de faire le constat de la faiblesse des dispositions prévues dans le PLUi et non d'affirmer à qui revient la tâche de conduire les études afférentes mais, dans une période de changement climatique, les risques naturels doivent être prioritairement et impérieusement pris en compte.

3.2 La situation critique de la ressource en eau

a. Un thème principalement traité dans le dossier sous l'angle du diagnostic

▪ Sur la ressource en eau et sa gestion

La majorité des ressources en eau potable est issue de captages dans les nappes profondes. La gestion de l'eau est assurée par cinq syndicats et par la commune de La Réole. On relève que les volumes prélevés par certains syndicats sont dépassés depuis plusieurs années¹².

La politique de gestion énoncée cible en particulier les actions d'économie d'eau, la prise en compte des périmètres de protection de captages d'eau potable et l'amélioration de la performance des réseaux. Il est précisé que les syndicats ont engagé des travaux afin de réduire les pertes sur leurs réseaux ainsi que les études pour la recherche de ressources de substitution. Mais, au-delà de ces lignes directrices, le dossier ne décrit aucune action précise.

▪ Sur la qualité de l'eau

De nombreuses masses d'eau souterraines sont mobilisées pour assurer l'alimentation en eau potable. D'après le SDAGE Adour-Garonne la nappe souterraine libre « Alluvions Garonne » présente un bon état quantitatif mais un mauvais état chimique en raison d'activités agricoles d'assainissements autonomes, ou encore en raison d'échanges entre les masses de cours d'eau, les zones humides et les nappes libres¹³. Cependant, les masses d'eau profondes présentent un bon état chimique, lesquelles sont bien valorisées pour l'usage de l'eau potable.

Toutefois, l'état écologique des cours d'eau, tout particulièrement pour la Garonne, est estimé préoccupant¹⁴.

¹¹ Pour contenir les eaux pluviales et éviter les inondations certaines communautés ont envisagé **la création d'une brigade de l'eau** pour surveiller les fossés publics et privés, avec l'ambition de faire comprendre que les eaux pluviales sont l'affaire de tous.

¹² Le SIAEPA et le syndicat de Castets-en-Dorthe.

¹³ Cf. article Sud-Ouest du 23 mars 2015 « La santé de la Garonne est l'affaire de tous » : L'état du fleuve est préoccupant. Particulièrement impactée par le mode vie des habitants, la Garonne se noie peu à peu dans la pollution.

¹⁴ Cf. article du Sud-Ouest du 26 mai 2015 « Les eaux de la Gironde en péril » : Les espèces qui peuplent l'estuaire sont en danger en raison de la faiblesse des débits d'eau douce en provenance de la Garonne et de la Dordogne. La durée des étiages a bondi depuis 1990 à La Réole : les journées où le débit est inférieur à 11 m³/s s'y sont multipliées. Aussi la gestion des étiages est une priorité évidente.

▪ Sur la quantité disponible

Le territoire est majoritairement situé en zone déficitaire. Sur le territoire, en 2016, près de 3 millions de m³ d'eaux brutes ont été prélevés dont seulement 100.000 m³ dans les alluvions de la Garonne.

La disponibilité de la ressource a été intégrée comme critère pour la capacité des communes à accueillir de nouveaux habitants. En effet, la mise en œuvre du PLUi s'accompagnera d'une augmentation de la population de l'ordre de 4900 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

➡ Ainsi, pour juguler la faiblesse de la ressource en eau la DDTM demande à ce que les zones prévues en 1AU pour 10 communes soient reclassées en zones 2AU :
« Afin de concilier les enjeux de préservation de la ressource et de développement local, l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs doit être différée le temps que les syndicats confirment les capacités des réseaux ».

▪ Sur les pertes dans le réseau de distribution

L'ensemble des secteurs présente un rendement médiocre avec 30 % de l'eau produite perdue dans son acheminement. Les travaux nécessaires sont en programmation par les divers syndicats, mais les mesures concrètes envisagées ne sont pas décrites dans le dossier.

Sur l'assainissement des eaux usées

Sur le territoire, 24 communes ne disposent pas d'un assainissement collectif ; mais, pour les 17 communes qui en possèdent, les stations d'épuration fonctionnent à leur régime nominal, à l'exception des sites de Caudrot et de Brannens, en limite de capacité.

La plupart des schémas d'assainissement ne possède pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. L'intégralité du territoire est couverte par des SPANC qui assurent le contrôle des installations existantes. La totalité des installations existantes a été contrôlée au moins une fois : le taux de conformité varie de 36 % à 79 %.

▪ Sur les eaux pluviales

Le territoire est à dominante rurale et globalement peu imperméabilisé mais, compte tenu du fait que plusieurs secteurs sont vulnérables aux inondations, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important, et ce d'autant plus que le développement urbain induit une augmentation des surfaces artificialisées. En effet, les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement.

Un peu moins de la moitié des 41 communes dispose d'un réseau d'eaux pluviales, principalement dans les secteurs les plus urbanisés.

Plusieurs leviers sont cités dont la maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des motifs naturels. De plus, des OAP sectorielles donnent des objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales en fonction du relief de chaque site. Cependant, les modes d'action pour y parvenir font défaut.

b. Des réponses qui ne sont pas à la hauteur des enjeux fixés par la communauté¹⁵

● Enjeu : **« Gérer de façon solidaire et durable la ressource en eau potable avec des recherches de nouveaux gisements alternatifs »**

La commission d'enquête relève, tout comme certains services de l'Etat (DDTM, MRAe, SAGE vallée de la Garonne) que l'évaluation de l'impact sur la ressource en eau de l'augmentation de la population à horizon 2030 n'est pas quantifiée.

La capacité du réseau actuel ne pourra pas répondre à l'ensemble des besoins futurs¹⁶.

Le SAGE Nappes profondes identifie un objectif de prélèvement d'eau potable de 75 à 80 m³ par habitant et par an (tous usages confondus) mais l'estimation du besoin en eau supplémentaire n'est pas quantifiée dans le dossier pour chacun des pôles d'habitat concernés.

➡ La MRAe estime que : *« Le rapport ne donne pas de perspective claire de résolution des problèmes quantitatifs et qualitatifs évoquant simplement une tendance à la baisse de la consommation moyenne par abonné, des prospections pour trouver de nouvelles sources d'approvisionnement et des travaux sur les réseaux pour diminuer les pertes : aucune proposition d'actions concrètes et aucun programme effectif de travaux ne sont intégrés dans le projet ».*

● Enjeu : **« Organiser le développement urbain compatible avec les réseaux d'assainissement collectif et le réseau AEP »**

Les constructions autorisées, ne pouvant bénéficier de l'assainissement collectif, apparaissent *a contrario* comme une priorité : il est demandé de fournir l'aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement non collectif. Mais, de façon pratique, les habitants sont en droit de savoir quelles sont les prescriptions qui s'imposent à leur parcelle ; des « éléments de conduite » devront leur être diffusés par d'autres vecteurs de communication¹⁷.

➡ Le SAGE Vallée de la Garonne rappelle : *« La commission locale de l'eau (CLE) préconise que la gestion des eaux pluviales se fasse à la parcelle et que les constructions puissent intégrer des dispositifs permettant le recueil des eaux de toiture et leur stockage à des fins d'arrosage ».*

¹⁵ Référence : rapport de présentation – tome 1 – p. 80.

¹⁶ Cf. article du sud-Ouest du 16 septembre 2021 « Besoins en eau : il faut actionner tous les leviers possibles » : Pour le territoire du Bassin Adour-Garonne, il y urgence : le déséquilibre chronique entre l'offre et la demande nécessite des actions rigoureuses dans les années à venir. Il manque aujourd'hui 250 millions de m³ pour assurer les besoins annuels de la population et des activités économiques... le déficit enflera jusqu'à 1,2 milliards de m³ en 2050 ; les solutions naturelles consistent en la préservation des zones humides et l'optimisation des retenues artificielles et la création éventuelles de nouvelles retenues.

¹⁷ Référence : département de l'Aisne – PPRMT de Gauchy, Harly et Saint-Quentin, Règlement, pp. 11 et 12, paragraphe Assainissement :

« A l'issue d'une étude géotechnique, soit l'infiltration à la parcelle n'est pas possible mais le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement de la construction au réseau sera obligatoire ; soit l'infiltration à la parcelle est possible et le réseau d'assainissement existant est déjà saturé, alors l'infiltration à la parcelle sera autorisée.

En présence de rupture des sols (fissures, failles, effondrements, cavités...), les eaux pluviales pourront être infiltrées à la parcelle selon trois cas, à l'issue de la réalisation de l'étude géotechnique :

Cas n°1 : la discontinuité peut être comblée et si la capacité d'infiltration des eaux pluviales du sol est suffisante, l'infiltration à la parcelle sera autorisée sans condition de distance.

Cas n°2 : la discontinuité ne peut être comblée (en général une cavité) et si la capacité d'infiltration des eaux pluviales du sol est suffisante, alors l'infiltration pourra se faire à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la rupture du sol identifiée.

Cas n°3 : Incapacité d'infiltration des eaux pluviales du sol : En présence d'un réseau collectif, la construction du projet doit y être raccordée ; en l'absence d'un réseau collectif, le projet nouveau sera refusé...une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation sera imposée, avec un exutoire situé au plus près à 10 m de l'emprise des cavités et effondrements connus.

Pour le bâti existant, en cas de dispositif d'assainissement non conforme, obligation d'enlever ou de remblayer la fosse dans les 5 ans ».

- Enjeu : « **Poursuite de l'amélioration des diagnostics des réseaux d'eau (afin d'améliorer les pertes) d'eaux usées et de protections de périmètres de captage**

De vieilles canalisations sont à l'origine d'importantes fuites. Les diagnostics en cours vont donner l'ampleur des pertes en eau nécessitant un effort financier important avec des travaux qui peuvent exiger l'élargissement de la voirie, afin de mettre en place de nouveaux conduits. Des éléments de planification sont à cet égard essentiels pour comprendre l'étendue des travaux, en confrontation avec la mise en œuvre de l'urbanisation dans la décennie à venir, alors même que le devenir de 10 zones 1AU est suspendu au diagnostic des syndicats.

- Enjeu : « **Inscrire le territoire dans la réduction de consommation d'eau potable et le développement de pratiques vertueuses**

L'action majeure s'appuie sur la prise de conscience de l'augmentation de la consommation d'eau domestique. Mais aucune consigne pratique n'est suggérée pour être donnée aux habitants. L'exemple des piscines pour lesquelles un droit de construction (maximal) de 72 m² est donné représente un gaspillage certain dans la mesure où une réduction de la surface de l'ouvrage approchant celle observée au plan national permettrait de « sauver » l'équivalent d'une zone 1AU de 12 logements tous les 2 ans (Cf. démonstration donnée en page suivante).

Au titre d'une conclusion partielle

Si la recherche de nouvelles ressources doit être poursuivie, compte tenu des difficultés et de l'opposition qui se révèle en partie en raison du conflit d'usage de la ressource pour la forêt, on ne peut espérer de cette voie une réponse rapide¹⁸.

Mais, au regard du changement climatique et de la baisse quantitative et qualitative des eaux, la gestion intégrée des eaux de pluie doit faire partie intégrante du projet

Il convient donc prioritairement de fixer un plan pour l'amélioration des réseaux, de lancer une véritable politique de récupération des eaux de pluie et d'infiltration à la parcelle et de consommer moins d'eau à l'échelle individuelle

Complément n°1 : Quelques chiffres sur la consommation d'eau domestique et publique

Source : SISPCA

Le besoin en eau à usage domestique est passée de 106 l/j/hab. en 1975 à 165 l/j/hab. en 2014

Source : Le centre d'information sur l'eau

93 % de l'eau potable est consommée pour l'hygiène et 7 % pour l'alimentation dont 39 % pour les bains douches et 20 % pour les sanitaires

Source : Agence de l'eau Loire Bretagne et ADEME

Ecoles : 20 l/j/élève // Centre de vacances : 100 l/j/ pers. // Camping : 140 à 200 l/j/ pers.

Stade (vestiaires, douches et arrosage) : 3000 m³/an // Nettoyage de marché : 5 l /m² / jour de marché // Lavage des caniveaux : 25 l/ml/jour de nettoyage // Hôpitaux et cliniques : 300 l/lit/jour

Maisons de repos ou de retraites : 100 à 250 l /lit/jour // Restaurants collectifs : 10 à 20:/j/repas préparé.

¹⁸ Cf. article du Sud-Ouest du 21 avril 2015 - Bordeaux Métropole et le syndicat mixte d'études et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde : « Le projet d'un champ captant en eaux souterraines profondes dans le secteur du Sud-Médoc permettant d'alimenter la zone urbaine de Bordeaux et ses alentours pour faire face à la croissance de la population pour 10 millions de m³ d'eau s'est heurtée à la mobilisation des sylviculteurs inquiets un conflit d'usage de l'eau ; en effet, il y a un impact sur la nappe de surface qui permet au pin maritime de pousser et la période de l'été pourrait être problématique avec des répercussions sur la DFCI ».

Complément n°2 : Démonstration de la surconsommation d'eau pour les piscines enterrées

Données

Source : Cabinet Décryptis pour la fédération des professionnels de la piscine et du SPA

En France, on dénombre 2,5 M de piscine dont 1,2 M hors sol (soit 52%). Le Sud-Ouest est la seconde région avec 21 % de foyers possédant une piscine dont 58 % enterrées. Il y a 30 ans un bassin faisait 72 m² et 1,8 m de profondeur ; actuellement, la surface moyenne est de 32 m² et 1,4 m de profondeur.

L'augmentation du nombre de piscines s'élève à 50 % en 10 ans.

Source : Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement 2019

Un foyer de 2,5 personnes utilise en moyenne 329 litres d'eau par jour soit 120 m³ par an.

Source PLUi : 130 maisons par an sur une période de 10 ans

➡ Le calcul suivant donne la consommation du surplus de consommation d'eau sur un an, si l'on prescrivait une réduction de la surface à 32 m² soit un différentiel de 40 m² par piscine enterrée. On s'intéresse uniquement aux 26 zones 1AU, donc à des constructions de maisons : Les maisons existantes sont réputées avoir atteint leur quota de piscines, ce qui relativise à la baisse la présente simulation (chiffres arrondis au supérieur) :

Nombre de piscines pour les 130 maisons annuelles : $130 \times 21 \% = 27$ maisons

Nombre de piscines enterrées : $27 \times 52 \% = 14$ maisons (occupées par un foyer de 2,4 personnes)

Volume total d'eau annuel (sans reempléments annuels) : $14 \text{ unités} \times 40 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ m} = 800 \text{ m}^3$

Nombre équivalent de maisons pour une consommation domestique : $800 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3 = 6,5$ maisons.

L'économie d'eau équivaut à l'autorisation de création d'une zone 1AU tous les 2 ans !

3.3 Entre consommation et protection des espaces naturels agricoles et forestiers : un équilibre à assurer

Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés par la communauté dans le cadre de son projet de territoire. 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.

a. Les critiques sur la méthodologie adoptée

Les objectifs de croissance démographiques correspondent aux choix de développement retenus par les élus et établis sur la base des évolutions passées et récentes : taux de croissance annuel de la population de + 0,8 % par an entre 2012 et 2017, porté par le solde migratoire, en progression au regard de la période précédente. La dynamique constatée par les élus sur le territoire a corroboré les choix de développement effectués qui sont confortés par les évolutions récentes (à noter ainsi la dynamique démographique qui s'est largement amplifiée sur les deux pôles urbains de La Réole et Monségur). Comme précisé par les services, le choix opéré par la communauté est en cohérence avec les objectifs du SCoT. Cette estimation de la consommation foncière du projet de PLUi doit cependant être appréciée au regard de la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine retenue. Celle-ci retient comme enveloppe urbaine constituée un ensemble de 15 constructions ou plus, avec un écart maximum de 60 mètres entre chaque construction. Le critère de la consommation foncière retenue, dans le projet, conduit à ne pas considérer comme de l'urbanisation en extension des constructions sur une parcelle libre de moins de 3 000 m² entourée par du bâti sur trois côtés, ce type de parcelle étant considérée comme une dent creuse.

La MRAe considère que le critère de localisation des parcelles par rapport à d'autres constructions n'est pas suffisant, et que les critères relatifs à la fonction des parcelles situées en lisière des bourgs, villages, et hameaux doivent être pris en considération.

Elle recommande de revoir la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine qui conduit à sous-estimer les consommations foncières du PLUi, et à méconnaître des enjeux liés aux interfaces entre espaces urbanisés et milieux naturels. Elle considère que l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière du SCoT Sud-Gironde et du SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas démontrée en l'état du dossier présenté.

La commission remarque que l'enjeu majeur du PLUi est de permettre et d'organiser un développement en cohérence avec un projet de territoire incluant les dimensions de préservation du cadre de vie et de valorisation de ses atouts.

b. Les impacts sur la population et les élus

● **Pour la population**, cette définition de l'enveloppe urbaine a été perçue comme très restrictive puisqu'elle réduit considérablement des droits à construire tant actuels que futurs, leur terrain étant, à leurs yeux, considérés comme « dent creuse » ou en « continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ».

Lors de l'enquête publique, la très grande majorité des demandes a porté sur le maintien des zones constructibles ainsi que sur l'ouverture de droits à construire, le public motivant ses revendications sur la défense et la préservation de son patrimoine privé.

Cette « inacceptabilité » sociale était perceptible lors des permanences, même s'il a été reconnu par le public que la concertation menée préalablement à l'enquête, lors de l'élaboration du projet, avait abouti à un examen des demandes formulées sur ce point et dont l'issue était déjà connue grâce à une liste annexée à la délibération arrêtant le projet de PLUi et dont il convient d'en souligner l'utilité.

Il est regrettable toutefois que cette préoccupation ait souvent contribué à détourner l'intérêt du public pour l'objet même de l'enquête à savoir les perspectives d'avenir du territoire et la solidarité intercommunale inhérente à la démarche de projet du PLUi.

● **Pour certains élus**, la définition de cette enveloppe urbaine représente un obstacle au développement de leur commune. Ils reconnaissent que le projet de PLUi s'inscrit dans le respect des centralités telles que définies dans le cadre du SCoT, et sans remettre en question l'armature territoriale et les orientations de ce dernier, ils estiment que toute potentialité de développement de leur communes étant écartée, c'est le devenir de leur territoire qui s'en trouve menacé.

C'est pourquoi, certaines demandes concernant la situation de terrains situés en limite immédiate de l'enveloppe et en dehors de la zone constructible ont retenu, par leur pertinence, l'attention de la commission qui a proposé à la communauté de bien vouloir les examiner (cf. le fichier Excel joint en annexe au rapport).

D'autres demandes ont été formulées et motivées par les maires qui voient l'existence de leurs zones AU contestée par les PPA : il s'agit soit de zones 2AU à supprimer, car perçues comme réserves foncières, soit de zones 1AU dont la réalisation risque de porter atteinte à la préservation d'espaces naturels ou agricoles, de zones humides identifiées ou de corridors écologiques.

Toutes ces demandes ont fait l'objet d'un examen attentif de la part de la communauté qui s'est prononcée dans le mémoire en réponse au procès-verbal dressé par la commission.

La Commission d'enquête reconnaît la difficulté pour la communauté de concilier maîtrise de la consommation d'espace et contrôle de l'extension de l'urbanisation tout en se fixant l'objectif d'en assurer l'équilibre.

Elle remarque néanmoins que le maître d'ouvrage a apporté des réponses adaptées suivant les communes et les cas particuliers présentés :

- en ce qui concerne les demandes de constructibilité de parcelles de particuliers, la communauté a souhaité ne pas donner de suites favorables lorsque les communes avaient déjà atteint leur potentiel de logements ou bien lorsque les surfaces ainsi ouvertes à l'urbanisation n'étaient pas en cohérence avec l'état d'esprit général du PLUi et présentaient de ce fait le risque de remettre en cause l'équilibre fragile des surfaces du zonage retenu.
- en ce qui concerne les demandes relatives aux zones 1AU, la communauté a néanmoins identifié les communes pour lesquelles les réponses pourront être examinées et c'est ainsi qu'à l'issue d'un examen attentif, la communauté a proposé le maintien de certaines d'entre-elles.

La Commission d'enquête approuve ces prérogatives et rappelle que l'ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins.

3.4 Des leviers de redynamisation à promouvoir

a. Le projet de PLUi n'affiche pas d'objectif ambitieux en matière de développement économique

Le projet propose essentiellement d'organiser le maintien de l'accueil d'activités avec des extensions très localisées et ce, en compatibilité avec les orientations du SCoT qui privilégie un développement économique s'appuyant sur les ZAE en voie d'achèvement, de requalification, sur des projets déjà identifiés ou en cours de réalisation.

Or, il existe sur le territoire intercommunal d'autres activités de nature différente et qui se trouvent disséminées dans les zones A et N. Dans les zones A, elles sont inscrites dans des secteurs At (STECAL) et correspondent à des activités d'accueil touristique associée à une exploitation agricole. Dans les zones N, elles sont identifiées en secteurs STECAL et non STECAL : leur caractéristique est d'accueillir des activités diversifiées et très spécifiques, ce qui explique leur localisation dans des sous-secteurs bien déterminés accompagnés de dispositions réglementaires propres à leur spécificité.

On constate ici la difficulté du choix opéré par la communauté de reconnaître ces activités, vecteurs d'emplois et de développement économique et social, tout en respectant l'obligation de juguler le mitage urbain.

La dispersion de petites zones U favorisant le grignotage des espaces naturels et agricoles est assimilé à un « pastillage » désormais inadéquat avec les dispositions de la loi ALUR.

b. La commission d'enquête a recueilli de nombreuses sollicitations en faveur, précisément, de cette catégorie d'activités.

On cite le cas d'une entreprise spécialisée inscrite dans une zone Ny qui souhaite s'étendre mais avec la nécessité de s'éloigner de son installation principale pour des raisons d'hygiène ou de sécurité. Or, le règlement de cette zone n'autorise qu'une extension du bâtiment existant. Ce sont des entreprises souvent pourvoyeuses d'emplois dont les nuisances éventuelles justifient leur localisation éloignée des zones d'habitat. Mais cela peut également concerner des demandes d'adaptation du zonage pour encourager des activités liées à l'agrotourisme ou à des installations de loisirs en lien avec les randonnées piétonnes et cyclables le long du canal, par exemple. Cette tendance nouvelle ne peut que contribuer à la valeur ajoutée du tourisme pour peu que le règlement le permette et que les dispositions de la zone At ou celles des sous-secteurs N le prévoient explicitement.

Les règles proposées mériteraient plus de précisions quant aux critères d'admissibilité d'un projet en zone agricole et en zone naturelle; elles restent centrées sur la nécessaire compatibilité de l'activité projetée avec le domaine de l'agriculture; les spécifications émises apparaissent insuffisantes pour stimuler le soutien à la diversification des activités agricoles, artisanales et touristiques dispersées sur le territoire.

La communauté a apporté des réponses en faveur de la diversification des activités. Néanmoins se pose la question des modalités d'accueil des projets qui se présenteront dans les prochaines années et qui n'auront pas pu bénéficier d'une exception de zonage.

La Commission d'enquête estime que ces projets ne peuvent que contribuer à une dynamique nouvelle de l'espace agricole et naturel dans la mesure, d'une part, où leur périmètre reste bien circonscrit pour en maîtriser le développement et d'autre part que les dispositions réglementaires qui les régissent en permettent non seulement la réalisation mais en assurent la pérennité.

Ces possibilités répondent aux orientations du PADD de « *faciliter les installations agricoles et de nouveaux types d'exploitations (développement de circuits courts ou de multi-activités, maraîchage, agrotourisme...)* », de « *soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques* ».

Elle souligne qu'il conviendrait de définir des critères pour distinguer les opportunités bénéfiques au développement du territoire de celles qui ne présentent pas des avantages pour être retenues.

3.5. Une diversification de l'habitat à rechercher et à développer

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 ans¹⁹
- 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 %)**.

Après application des possibilités de transfert entre pôles, le projet de PLUi propose le ratio de 43 % des logements sur les quatre communes les plus importantes du territoire (La Réole, Gironde-sur-Dropt, Auros, Monségur). Pour le reste de l'objectif (57 %), la répartition de l'objectif après réajustements ne permet pas de distinguer précisément les parts respectives revenant aux pôles de proximité et aux communes rurales.

C'est pourquoi, la MRAe s'interroge sur la dispersion de l'objectif de production de logements sur les pôles relais et les communes rurales et sur les incidences environnementales induites par les zones d'extension de l'urbanisation projetées. La MRAe recommande fortement de revoir le projet d'armature territoriale afin de mettre en œuvre un projet plus structurant et moins consommateur d'espaces et qui retiendrait des objectifs nettement plus ambitieux en termes de remise sur le marché de logements vacants.

¹⁹ Prospective du SCoT 2020- 2035.

La commission relève les nombreuses demandes de changements de destination de bâtiments agricoles formulées lors des permanences, amplifiant le volume considéré comme trop important par les services consultés.

Sans faire de lien avec le recensement de logements vacants à résorber prioritairement, la commission s'interroge sur le levier socio-économique que peut représenter la mise sur le marché d'un patrimoine vernaculaire qui caractérise l'identité de toute une région et dont l'abandon est souvent ressenti comme une fatalité, comme la réhabilitation de séchoirs, de granges ou de bergeries qui sont citées comme référence au niveau départemental.

La communauté a engagé un important travail important pour identifier les projets issus de potentiels de changements de destination de bâtiments. Il reste néanmoins très difficile d'approcher la part des bâtiments qui, in fine, seront concernés par un dépôt de permis de construire. Il a ainsi été retenu un indice de prise en compte de 0,5, mais on estime que seulement une identification sur deux aboutira à la réalisation d'un nouveau logement. Ce pourcentage semble déjà très ambitieux, compte tenu du fait que l'inscription de nouveaux changements de destination sur les plans conduirait à identifier des bâtiments pour lesquels il n'existe pas nécessairement de projets à court terme ».

« Ainsi, 89 logements pourraient être réalisés par le changement de destination de bâtiments existants, tels qu'identifiés dans les zones A et N ».

La commission trouve la perspective intéressante en termes de revalorisation du paysage, de redynamisation des campagnes et d'appropriation sociale : elle peut même se révéler vecteur d'équilibre dans la répartition de l'objectif de production de logements tel que préconisé entre pôles relais et communes rurales.

Diversifier l'offre de logements en réduisant l'imperméabilisation des sols tend en quelque sorte vers une application anticipée des mesures en faveur du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La démarche n'est cependant pas hasardeuse car la CDPENAF ou la CDNPS en assurent la régulation par une approbation lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'identification au plan du zonage du PLUi ne constituant qu'un préalable.

4. Conclusions motivées

Le projet de PLUi est la résultante de tendances, parfois en opposition, entre une législation pour la protection de l'environnement et des milieux naturels et les aspirations portées par les administrés, ainsi que les projets de développement démographiques et économiques des communes.

a. Les faiblesses

La commission d'enquête a relevé les points suivants :

- Une prise en compte de la situation tendue concernant la **ressource en eau** qui ne peut se limiter à un simple diagnostic. Si la recherche de nouveaux gisements est une orientation possible dès-à-présent, elle n'est ni une réponse immédiate en raison de conflits d'usage (avec en particulier la forêt), ni une posture écologique raisonnable, car elle sous-tend un plus de consommation. Il convient donc de s'appuyer prioritairement sur les réseaux d'assainissement collectifs et d'AEP pour le choix des zones à urbaniser et, par ailleurs, ne permettre leur ouverture qu'après confirmation de la capacité des réseaux par les syndicats des eaux. En complément, l'amélioration des réseaux, en vue d'en réduire les pertes, obéit à une programmation dont la mise en œuvre ne trouve aucun obstacle majeur, une fois la condition financière vérifiée. En parallèle, une action importante et urgente de vulgarisation s'impose auprès du public (voire de écoles) pour enseigner les réflexes pour une économie de l'eau.
- L'ensemble des **risques naturels** intéressant le territoire n'est pas suffisamment traité. Pour le risque inondation – le plus fréquent et redouté pour les dommages causés -, il convient de s'appuyer sur les PPRi du secteur existants en vue d'une traduction cartographique la plus complète possible. Le risque particulier des eaux de ruissellement pour les zones non pourvues de réseaux d'eau de pluie doit être encadré par un corpus de règles permettant l'infiltration à la parcelle et une vérification des installations autonomes ; la politique de frein à l'artificialisation des sols concourt également à juguler ce phénomène. Concernant le risque mouvements de terrain, en l'absence de PPR, la communauté doit faire le recensement de données disponibles (BRGM, BDC, site Géorisques...) afin d'anticiper la survenance de ces calamités naturelles. Enfin, les réserves d'eau pour la lutte contre l'incendie (PEI) doivent être complétées avec le concours des services du SDIS.
- Une prospective **d'extension démographique** conduisant à une consommation foncière importante, et insuffisamment orientée vers la densification des espaces urbains actuels et la diminution des habitats vacants.
- Un projet qui doit encore démontrer la préservation des **zones humides**, des zones de biodiversité. En effet, certaines études sont attendues en ce sens.
- Un nombre de **changement de destination** trop important au regard des capacités en eau potable sur lesquelles il convient de rester très vigilant.
- Un manque d'ambition pour **l'accueil d'activités** : des critères font défaut pour permettre à la communauté de se prononcer soit en faveur d'opportunités de développement pour le territoire soit au contraire pour les écarter.
- La commission d'enquête relève également que les intentions énoncées dans le PADD ne trouvent pas toujours de traductions concrètes et pragmatiques. A titre d'exemples :
 - au niveau réglementaire, sur la préservation de l'environnement et de la ressource en eau, il n'est pas présenté de mesures de création de **réserves d'eau** à des fins agricoles ;

- **les OAP décrites** manquent souvent d'ambition au plan environnemental : celles qui ont démontré leur volonté de s'engager dans la réalisation d'écoquartiers, comme Auros, auraient mérité d'être mieux valorisées afin de susciter d'autres initiatives de cette nature ;
- les limites qui se sont imposées au projet en matière **d'extension ou de création de ZAE** n'ont pas permis de prendre suffisamment la mesure des enjeux de sauvegarde et de soutien des activités artisanales existantes, disséminées sur tout le territoire.

b. **Les atouts**

- Un investissement de la Communauté de communes qui mérite d'être souligné

Le principal atout de ce projet est **la démarche suivie** et mise en œuvre sur plusieurs années, fruit d'une succession de compromis.

A cet égard, malgré les réserves et les observations exprimées, les PPA ont rendu des avis favorables. Ainsi, le travail itératif qui se poursuit marque une évolution positive. En effet, la communauté a prévu de reprendre une bonne partie des réserves ou préconisations émises par les PPA et tout particulièrement celles portant sur :

- l'approche de la **consommation foncière** au regard du PLUI, qui sera corrigée selon une analyse portant sur la distinction des zones 1AU séparant les VRD des espaces tampons ;
 - le diagnostic de **l'évaluation environnementale** qui sera complété par Ecosphère et revu avec les éléments complémentaires transmis ;
 - la prise en compte des **périmètres de servitude d'attente de projet** et des exigences exprimées par TEREKA et RTE ;
 - les indicateurs de suivi de la progression des **installations d'énergies renouvelables** en termes de surfaces consommées et non pas seulement en nombre d'installations ;
 - une cartographie actualisée à porter au diagnostic agricole du PLUI ;
 - des préconisations permettant la récupération des eaux de toitures en zones U et AU.
- Des demandes de suppression de **zones 1AU et 2AU** ont été entendues, tout comme certaines demandes du public pour lesquelles la communauté va examiner les projets, dès lors que les dossiers individuels finalisés seront présentés.
 - Le projet exprime la détermination des élus à protéger **les espaces naturels agricoles et forestiers** en renforçant leur protection par des zonages A et N « stricts », en assurant la pérennité des continuités écologiques et en mettant l'accent sur les volets « Eviter » et « Réduire » de la démarche ERC.
 - Les **paysages et le patrimoine bâti** ont fait l'objet d'une attention toute particulière et les dispositions prises pour les valoriser et les préserver sont riches et appropriées ; une carte identifiant les cônes de vue de visibilité a permis de localiser les secteurs dont l'urbanisation serait susceptible de leur porter atteinte.
 - La communauté a démontré son engagement en faveur d'une **énergie maîtrisée** : elle a adopté la démarche TEPOS et a traduit sa vision au travers d'une OAP thématique « énergie ».

c. **Appréciation générale**

La commission d'enquête a pu observer le dynamisme et l'appui de la collectivité.

La communauté de communes a satisfait pleinement les attentes de la commission, plus particulièrement en ce qui concerne la présentation du dossier, la réponse aux questions techniques et difficultés particulières, la délivrance d'un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations, avec une attention particulière pour les requêtes de ses administrés.

Le porteur de projet a réagi promptement aux inévitables aléas qui jalonnent une telle procédure.

Sa contribution active témoigne de sa connaissance et de son attachement au milieu rural : Il a manifesté une forte préoccupation pour la transformation rapide de la morphologie du territoire, tout en faisant preuve de réalisme et de prudence dans les solutions envisagées.

5. Avis

Compte tenu des observations ci-avant exposées,
Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,
Considérant que le porteur de projet s'est engagé à combler les imperfections signalées afin de produire un document final achevé,

La commission d'enquête émet :

UN AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
sur le territoire de la Communauté de communes
du Réolais en Sud-Gironde

Cependant :

La commission d'enquête recommande tout particulièrement :

- un examen attentif des observations du public qui peuvent être réglementairement admises, dans le strict respect des objectifs définis au projet et de l'équité entre l'ensemble des personnes concernées et selon les avis formulés par la commission d'enquête ;

et :

La commission d'enquête émet la réserve suivante :

- qu'une réponse complète et détaillée, dont la nécessité ressort de l'analyse faite par la commission d'enquête, soit apportée aux problématiques relatives à la ressource en eau et à la prise en compte des risques naturels, à partir de toutes les données disponibles et de celles connues sur le territoire.

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
		

B- Conclusions motivées et avis

sur le projet d'abrogation de cartes communales en vigueur sur le territoire du Réolais en Sud-Gironde

1. Conclusions motivées

Le territoire n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme : 9 PLU (dont celui récent de La Réole) - 17 cartes communales, 1 POS ancien caduc. Les autres communes sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les communes régies par une carte communale sont listées ci-après.

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-Baleyssac	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

- Ces cartes communales sont de conception et d'approbation anciennes et elles ne répondent plus aux exigences imposées pour une cohérence territoriale.
- Lorsque le public a formulé des observations sur les cartes communales, c'est en particulier pour regretter la réduction du périmètre en zones constructibles.
- Toutefois, le projet de PLUi de la communauté doit prendre en compte les particularités des différentes composantes du territoire, en lieu et place de ces documents d'urbanisme anciens qui ne répondent plus aux exigences réglementaires. Il s'inscrit dans le cadre des obligations en la matière, notamment avec la volonté d'atteindre les critères de la loi SRU, de la loi Elan, des objectifs du SCoT et des orientations du PADD.
- Compte tenu, que les cartes communales des collectivités qui en sont dotées ne peuvent perdurer dans leurs effets et qu'en application de la théorie du parallélisme des formes dégagée de la jurisprudence actuelle, ces documents d'urbanisme ayant été adoptés après enquête publique, ne peuvent être abrogés que selon une procédure similaire.

2. Avis

Compte tenu des observations ci-avant exposées,
 Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
 Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
 Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,

La commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet d'abrogation des cartes communales
 sur le territoire de la Communauté de communes
 du Réolais en Sud-Gironde

Fait le 28 février 2022,

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

B- Conclusions motivées et avis

sur le projet de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde

1. Conclusions motivées

a. Modalités du projet de délimitation des périmètres des abords des monuments historiques

« Art. L. 621-31 Code 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 Ier du Code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions ».

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) de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde. 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 des PDA

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

FOSSES-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 Peyseguin-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 bene :

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 de communes du Réolais en Sud-Gironde. 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. Consultation des propriétaires

Conformément à l'article R 621-93 (§ IV), par lettre en date du 22 novembre 2021, la présidente de la commission d'enquête a consulté les propriétaires ou affectataires des monuments historiques à l'aide des coordonnées communiquées par la DRAC NOUVELLE-AQUITAINE - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Gironde.

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 ; 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, qui fait partie de la SCI, a pu toutefois s'exprimer lors de l'enquête publique.

d. Composition du dossier

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.

Au vu de ces éléments, et compte tenu de ce que :

- les périmètres proposés pour chacun de ces monuments historiques apparaît cohérent en ce qu'il participe à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain et paysager afin d'accompagner efficacement l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments ;
- les personnes publiques associées n'ont émis aucune réserve relative à ce projet ;
- ces périmètres ont majoritairement été acceptés de la part du public ou des affectataires domaniaux ,

➔ L'UDAP a répondu aux 4 observations relevées lors de l'enquête publique et formule les recommandations suivantes :

- 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.

- 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.

et,

➔ L'UDAP émet la réserve suivante :

- 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.

5. Avis

En conséquence,
Compte tenu des observations ci-avant exposées,
Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,

la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques
tel que présentés dans le projet soumis à enquête publique

Cependant :

La commission d'enquête invite tout particulièrement la communauté de communes :

- à suivre les recommandations formulées par l'UDAP,

et :

La commission d'enquête émet la réserve suivante :

- que le zonage en UB, avec OAP, de la parcelle située au lieu-dit "le Paradis" à Casseuil soit supprimé.

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 		