

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Réunion publique Démarche PLUI, diagnostic territorial et enjeux Le 22 mai 2018 à 18h30 à Mongauzy

Environ 25 personnes

Présentation

-  Accueil et introduction par Madame la Maire de Mongauzy et M. Lavergne.
-  Un power point de synthèse est présenté par le bureau d'étude
 - La démarche PLUI : Quels objectifs ? Quels contenus ? Quelle mise en œuvre ?
 - Le territoire et son environnement
 - Le diagnostic territorial et les enjeux : démographie, habitat et équipements ; développement économique et mobilités ; patrimoine naturel, eau, ressources naturelles ; paysage, patrimoine et développement urbain ; énergie et climat

Questions et échanges au cours de la présent

-  **Propriétaire bailleur la Réole : Des questions sont posées sur la comptabilisation des résidences secondaires et des logements vacants**
Le BE répond que les résidences secondaires ne sont pas considérées comme des logements vacants.
-  **Habitant de Fosses et Baleyssac : quel rapport entre accueil de population et logements vacants ?**
Réponse du BE : il y a inadéquation entre les attentes des nouveaux habitants et la situation des logements à ce jour vacants (problème énergétique, absence de jardin...). Les politiques publiques et en particulier celles portées par les collectivités et le SIPHEM, tendent à limiter le développement de la vacance.
-  **Propriétaire bailleur la Réole : se pose la question de la pertinence du retour des habitants dans les centre-bourgs.**
Objectifs pour demain, de diminuer de 40 % la consommation foncière, car la consommation foncière sur le territoire national est trop importante. Les documents d'urbanisme doivent être adaptés en ce sens, et préserver des espaces naturels et agricoles. Il est rappelé aussi la question des conflits d'usage entre les activités agricoles et l'habitat.
Les politiques publiques sont importantes pour que l'on revienne habiter les bourgs, et cela a tendance à donner envie d'investir dans les bourgs. Le PLUi devra permettre de faire cohabiter le logement de centre-ville avec des constructions en périphérie, de répondre aux attentes de la population en étant plus économe des ressources et en prenant en considération le coût des réseaux (électricité, eau,...)

-  **Habitant de Fosses et Baleyssac : Se pose la question des cartes communales et de l'habitat isolé, et l'exclusion de ces logements où ne viennent plus les services publics, dont les ordures ménagères.**

M. Lavergne : évoque la fin des cartes communales sur le territoire.

L'habitat ancien sur le territoire existe et sera pris en compte. Il évoque la question du changement de destination des bâtiments agricoles, et de fait que l'ère n'est plus à construire des voiries supplémentaires et déjà d'entretenir ce qui existe.

-  **Propriétaire bailleur la Réole : quels sont les moyens pour développer le tourisme au travers du PLUI ?**

BE : Rappel que l'OTEM fait la promotion du territoire. Le PLUI va pouvoir identifier des secteurs d'enjeux et, par exemple, mettre des emplacements réservés pour des pistes cyclables, des chemins de randonnées..., faciliter la reconversion de bâtiments agricoles pour l'accueil touristique et conforter les activités productives locales.

M. Lavergne insiste sur le rôle de l'OTEM, et précise tout le rôle de la collectivité pour accompagner les projets privés en matière d'accueil touristique. Il exprime le souhait que l'aboutissement du PLUI amène à avoir un règlement qui soit dynamique et permette d'intégrer un projet s'il est conforme au PADD arrêté.

-  **Habitant de Fosses et Baleyssac : question de l'obligation de l'utilisation de la voiture et la pauvreté des habitants alors que certaines lignes de bus ont été supprimées**

BE : en période de rareté de fonds publics, la tendance est de supprimer les transports peu utilisés. Le retour de l'habitation dans les bourgs fait aussi partie de la réponse à une meilleure mobilité sur le territoire ; des transports à la demande peuvent aussi être envisagés.

-  **Habitant de Fosses et Baleyssac : les arbres remarquables peuvent-ils toujours être protégés.**

BE : confirmation des classements et de leurs différents motifs.

-  **Propriétaire bailleur la Réole : la question de la trame bleue et verte, il lui semble que l'on préserve mieux la trame verte et bleue si l'on fait une construction sur un grand terrain que plusieurs concentrées sur un terrain.**

BE : réponse sur le principe et la nature des trames vertes et bleues et leur impact (par exemple si elle est considérée fonctionnelle pour réserve naturelle, il n'y aura pas du tout de construction).

Déjà évoquée dans le SCOT, la définition des trames vertes et bleues se fait de manière fine et des réunions spécifiques sont organisées pour leur définition sur le territoire.

-  **Habitant de Mongauzy : Existe-t-il des zones natura 2000 sur le territoire ?**

BE : oui

-  **Pdt du SIPHEM : évoque la question de l'impact économique des dépenses d'énergie sur le territoire (localement, 17 % de la richesse produite est consacrée à acheter l'énergie dont on a besoin pour se chauffer, se déplacer ... en France, 2 à 3 %), insiste sur la précarité énergétique du territoire et la nécessité de s'en préoccuper.**

-  **Habitant de Fosses et Baleyssac : la gestion des forêts et la question de l'économie forestière.**

Le président du SIPHEM rappelle le morcellement du foncier et la mauvaise gestion qui en découle. Un technicien forestier du SIPHEM, financé par l'ADEME jusqu'au 31 décembre 2018 est intervenu auprès des propriétaires et a mis en évidence la notion de ressource forestière. Il a fait un travail sur la forêt locale.

Le constat fait est que le patrimoine forestier est important, il est en accroissement, il pourrait aussi être valorisé en bois d'œuvre, alors que parfois des arbres de qualité « sont limités à devenir des buches pour la cheminée ».

-  **Habitant de Mongauzy : timing SCOT et PLUI ?**

Mr Lavergne : contrainte d'un calendrier pour le PLUI mais aujourd'hui le SCOT a pris du retard, ce qui risque de retarder le PLUI.

BE : rappelle la compatibilité du PLUI avec le SCOT et le PLH.

 Habitant de Roquebrune : des projets refusés jusqu'alors ont-ils une chance d'être retenus avec le PLUI ?

M. Lavergne : la logique sera de regrouper le développement urbain et de limiter le mitage. La commune de Roquebrune était au RNU, les règles vont être différentes, il est invité à inscrire une observation dans les registres de concertation, disponibles dans les mairies, au siège administratif de la Communauté de Communes et au pôle attractivité et promotion du territoire de la Communauté de Communes (1 bois Majou 33124 AILLAS).

 Habitant de Montagoudin : considère que l'on a déjà abimé le territoire.

M. Lavergne : il faut poursuivre le développement des bourgs pour que les communes vivent mais cela doit se faire selon les règles que le PLUI va construire. L'enjeu est de trouver la synthèse la plus intelligente entre toutes les attentes.

BE précise que les règles d'urbanisme sont de plus en plus strictes, et ce qui a été permis ne le sera pas toujours à l'avenir.

 Propriétaire bailleur la Réole : Concertation du Scot et population.

M. Lavergne précise que la concertation pour le SCOT est obligatoire ; elle existe et est différente de celle du PLUI. Des registres de concertation dédiés au SCOT sont disponibles au siège administratif de la Communauté de Communes.

 St Michel de Lapujade (Maire) : question de la classification des communes, à l'échelle du SCOT, en différents pôles avec des possibilités de constructions associées.

Services CdC rappellent l'existence de délais de latence entre les décisions politiques à l'échelle du SCOT et le moment de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

 Habitant de Gironde sur Dropt : quid de la poursuite de la piste cyclable ?

R. Bayle Services CdC : le tracé est arrêté, les terrains sont en cours d'achat et seront rétrocédés au département qui en fera les aménagements. A ce jour 80 à 90 % des promesses d'achat sont en cours. Réalisation prévue par le département d'ici 2020 pour laquelle il y a une inscription budgétaire.

La réunion s'achève à 21h à l'issue des échanges.