



Communautés de communes du
SUD GIRONDE & BAZADAIS

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



SOMMAIRE :

Chapitre 1 : Introductions aux réunions publiques	3
1. Saint-Symphorien : introduction par Monsieur le Maire Guy DUPIOL et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON.....	3
2. Saint-Macaire : Introduction par Monsieur le Maire Philippe PATANCHON, également vice-président en charge du PLUi	3
3. Villandraut : Introduction par Monsieur Le Maire Patrick BRETEAU et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON.....	3
4. Langon : Introduction par monsieur le Président et Maire Philippe PLAGNOL, et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON	3
Chapitre 2 : Présentation du diagnostic du territoire	4
Chapitre 3 : Questions/Réponses.....	5

Chapitre 1 : Introductions aux réunions publiques

1. Saint-Symphorien : introduction par Monsieur le Maire Guy DUPIOL et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON

Cela fait un an que la Communauté de Communes, le bureau d'étude et les élus travaillent sur le diagnostic. Ce dernier a déjà été présenté aux élus de la Commission urbanisme, aux élus de la Communauté de Communes, certains sont présents, et en particulier à Monsieur le Maire. A chaque phase d'élaboration du PLUi, des réunions de concertation sont mises en place. La phase actuelle de diagnostic se poursuit quatre réunions de concertation, une sur chacun des bassins de proximité identifiés. La première ici à Saint-Symphorien, ensuite à Saint Macaire concernant le secteur des coteaux de la rive-droite, puis deux autres réunions sont prévues à Villandraut et à Langon pour présenter le diagnostic et les enjeux identifiés. En raison de la taille importante de la Communauté de Communes - 37 communes - le diagnostic a été envisagé à l'échelle du bassin de vie, en commun avec la Communauté de Communes du Bazadais. Le diagnostic s'attarde parfois sur ces quatre espaces identifiés afin que les habitants puissent prendre conscience des enjeux des territoires qui leur sont propres.

2. Saint-Macaire : Introduction par Monsieur le Maire Philippe PATANCHON, également vice-président en charge du PLUi

Philippe Patanchon, maire de Saint-Macaire, vice-président de la Communauté de Communes en charge du logement et de l'élaboration du PLUi, remercie les participants d'être venus. Il rappelle les étapes d'élaboration du diagnostic qui va être présenté et l'importance des réunions publiques initiées dans le cadre de l'étude.

3. Villandraut : Introduction par Monsieur Le Maire Patrick BRETEAU et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON

Patrick Breteau remercie l'assemblée nombreuse, en raison de l'importance de la réunion pour le PLUi sur le canton. Les habitants vont pouvoir écouter des explications de l'équipe d'études. Il ne faut pas hésiter à poser des questions puisque le but est d'y répondre le plus possible et favorablement.

Philippe Patanchon, maire de Saint-Macaire, vice-président en charge de l'élaboration du PLUi, remercie les participants d'être venus. Il rappelle les étapes d'élaboration du diagnostic qui va être présenté et l'importance des réunions publiques initiées dans le cadre du futur PLUi.

4. Langon : Introduction par monsieur le Président et Maire Philippe PLAGNOL, et Monsieur le vice-président en charge du PLUi, Philippe PATANCHON

Le maire remercie les participants d'être venus, puis Philippe Patanchon rappelle les étapes d'élaboration du diagnostic qui va être présenté et l'importance des réunions publiques initiées dans le cadre du futur PLUi. La première étape des réunions publiques concernant le diagnostic se clôture à Langon

Chapitre 2 : Présentation du diagnostic du territoire

La présentation est annexée au compte-rendu

Marie Antigny-Huleux, *du bureau d'études Citadia*, et Vincent Milla, *de l'agence Aire Publique*, présentent le PLUi et ses différentes étapes, pour ensuite développer les résultats du diagnostic du territoire.

Chapitre 3 : Questions/Réponses

Lors de la présentation du diagnostic territorial par Citadia, Aire Publique a animé le débat via un jeu pédagogique de questions/ réponses. Les tableaux récapitulatifs sont insérés ci-dessous en fonction des thèmes abordés.

	Quelle est la population de la Communauté de communes du Sud-Gironde ?			
	7 500 habitants	15 000 habitants	38 000 habitants	53 000 habitants
Saint-Symphorien	0	0	10	0
Saint-Macaire	0	3	22	2
Villandraut	0	1	26	0
Langon	0	1	23	5
TOTAUX	0	5	81	7

❖ Aspects juridiques

- Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire

« Comment ce règlement va supplanter les documents d'urbanisme précédents ? quelle est la place des choix communaux à l'intérieur de ce document ? »

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixera un certain nombre d'orientations. Après la procédure d'élaboration du document PLUi, ce dernier sera ensuite arrêté puis approuvé. En attendant, les documents d'urbanisme communaux continuent à s'exercer. Une fois approuvé, le document d'urbanisme intercommunal les remplacera.

Tout au long du travail d'élaboration, Citadia et Aire Publique viennent auprès des élus, en atelier et au plus proche des communes pour travailler à partir des projets communaux, afin de les intégrer à la réflexion intercommunale. Les enjeux et objectifs de chacun seront pris en compte avec des obligations fixées par le cadre, qui sont de modérer la consommation d'espaces et de limiter l'urbanisation aux secteurs les plus construits et les mieux desservis.

- Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire

« N'y aurait-il pas une sorte de contradiction entre ce qui est du domaine local, ainsi perçu et analysé par les structures qui possèdent la compétence locale, et une vision qui nous amène à parler de nos liens avec la Métropole de Bordeaux (ndr), la principale zone d'emploi, là où les problèmes d'infrastructure et ceux du quotidien nous dépassent largement et sont du domaine du département voire de la région ? »

Bien évidemment, c'est pour cela que tout au long de la procédure, une concertation est prévue avec les personnes publiques associées (PPA – y compris les SCoT limitrophes) et parmi eux le département, la région, la chambre d'agriculture, la chambre de commerce et

d'industrie. Ces entités-là ont été présentes lors de la présentation du diagnostic. Ils seront associés à la suite de la démarche, y compris dans l'étape d'élaboration des pistes d'actions qui s'ouvre.

- Question posée le 08/03/2018 à Langon
« Qui va financer les aménagements prévus ? »

Les collectivités fixent les orientations mais ce sont les porteurs de projet qui financent leur projet.

- Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire
« Quel lien peut-il y avoir entre un PLUI, le SCOT, et des choses qui se décident à un niveau supérieur ? Ici on constate qu'il y a une évolution d'habitants et des décisions liées à la quantité de population et relevant des compétences locales. Concernant les infrastructures de transport, il s'agit d'autres échelons de décisions, comment les choses s'articulent ? »

En fonction des documents, il y a un degré de prise en compte et un degré de compatibilité. Le document d'urbanisme, élaboré à l'échelle du Sud-Gironde, doit être compatible avec le SCOT en cours d'élaboration. Cela signifie que les orientations retenues sur le territoire ne doivent pas remettre en cause les orientations retenues à une échelle plus importante. De la même manière, au niveau du SCOT, une concertation est prévue avec les personnes publiques associées (région, département). Ce qui est décidé à l'échelle du SCOT est encore regardé à l'échelle plus large, l'intégration des orientations du SCOT implique ainsi l'élargissement du bassin de vie.

Le bureau d'étude a un devoir de compatibilité, c'est-à-dire que l'économie générale des orientations ne doit pas être remis en cause, dans le cas contraire le document élaboré apparaîtrait comme illégal.



- Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire
« Il faudrait penser à l'échéance électorale de 2020. Si ce qui est réfléchi aujourd'hui ou décidé doit être remis en cause dans un an et demi, quel est le but ? »

Les élus se sont engagés dans le PLUi devenu intercommunal, l'enjeu du calendrier est que le projet soit arrêté avant les échéances municipales afin qu'il ne soit pas remis en cause et que le projet sur lequel les élus ont travaillé pendant 3-4 ans puisse aboutir.

Toutefois, le document n'est pas figé indéfiniment et le PLUi peut être amené à être modifié. Aujourd'hui, le calendrier fixé est respecté avec un objectif pour 2020 de faire valider le document par les équipes présentes, ensuite mis en œuvre par celles futures.

- Question posée le 27/02/2018 à Villandraut
« Le PLUi doit être validé en 2020, si l'Etat forme une série de dispositions législatives en 2021 qui sont contraires au PLUi en vigueur, que se passera-t-il ? Les communes devront elles réviser le PLUi, et est-ce que les pétitionnaires qui déposent des permis de construire ne se verront pas leur permis refuser lors du contrôle de légalité parce que le PLUi n'est plus conforme à la loi ? »

Ce qui est très compliqué à mettre en œuvre sur un territoire comme le vôtre, c'est la modération de la consommation de l'espace et le calibrage du développement par rapport aux attentes démographiques et économiques. Quand un certificat d'urbanisme est déposé, il dispose d'une certaine validité cadrée par la loi. A partir du moment où le permis est déposé avec les anciennes règles d'urbanisme, il peut être instruit pendant un ou deux ans avec les règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du permis. Si effectivement il est déposé après le PLUi, ce sont les règles du PLUi qui s'appliquent.

- Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire
« Le rôle du PLUi en matière de construction et de constructibilité n'est pas suffisamment souligné. On se perd trop vite dans des notions qui dépassent largement les compétences attribuées aux Communautés de Communes. Aujourd'hui, la majorité de l'assistance est composée d'élus locaux, au niveau de la population locale la préoccupation qu'il existe pour ce type de document est de savoir quoi prendre en compte lors de l'achat de leur terrain. Si l'on veut donner une dimension supérieure à la brutalité d'un plan d'occupation des sols qui était un document qui permet de quantifier les m² sans entrer dans les détails architecturaux ou les problèmes environnementaux très poussés, ça n'en reste pas moins la préoccupation majeure. »

Le PLUi est un document non pas opérationnel ni stratégique mais il peut permettre d'être une déclinaison sur la dimension évoquée avec un certain nombre de contraintes, comme il est possible de le constater d'un point de vue énergétique, ce qui n'existait pas auparavant. A propos de la composition de l'assistance, les élus locaux sont les premiers relais pour la mise en place de ce document et l'information. Il y a une diminution des compétences et des moyens de l'Etat pour l'accompagnement technique de la



mise en œuvre de ces documents d'urbanisme. Aujourd'hui, il revient à la Communauté de Communes de prendre en charge ces éléments là et monter en compétence.

- Question posée le 27/02/2018 à Villandraut
« Le périmètre de ce PLUI semble assez important. Est-ce que ce genre de document ne va pas figer les choses d'une manière plus forte que ce qu'elles étaient avant ? »

Un document d'urbanisme est évolutif. Ce PLUI va être élaboré pour une durée de 10 à 15 ans avec sans doute la nécessité dans 5 ou 6 ans, de l'évaluer pour voir comment ça se passe et d'engager des réflexions par rapport à sa mise en oeuvre. Le diagnostic a été fait à l'échelle des deux communautés de commune, au regard de leurs interactions en termes d'économie, de paysage, d'environnement et de déplacement. Des ateliers territoriaux vont être mis en place, avec également un groupe de 5-6 communes pour travailler sur les objectifs politiques et leur traduction réglementaire pour que chacune des communes puissent faire remonter son projet, ses attentes et ses besoins qui seront pris en compte dans le document. Désormais, le développement des territoires ne se réalise pas simplement à l'échelle communale en raison des coûts que les communes ne peuvent assumer à elles seules.

❖ Mobilité

	La métropole Bordelaise influence le territoire. Parmi les habitants actifs, combien sont ceux qui sortent du territoire pour se rendre à leur travail ?			
	20%	30%	40%	50%
Saint-Symphorien	1	2	4	7
Saint-Macaire	1	4	20	4
Villandraut	1	11	9	5
Langon	5	7	7	8
TOTAUX	8	24	40	24

	Quelle proportion de l'ensemble des emplois se situent sur la commune de Langon ?			
	25%	40%	55%	60%
Saint-Symphorien	0	4	5	3
Saint-Macaire	1	14	7	7
Villandraut	3	14	7	2
Langon	2	4	6	12
TOTAUX	6	36	25	24

- *Question posée le 14/02/18 à Saint-Symphorien*
« Est-ce que la fréquentation sur les pistes cyclables a été quantifiée ? Car je ne vois jamais personne les emprunter. »

Citadia ne possède pas ces données et il n'est même pas certain que des comptages aient déjà été effectués. Il ne faut pas hésiter à transmettre cette donnée à la Communauté de Communes qui la transmettra à Citadia. Ce sont généralement les offices de tourisme qui organisent ce genre de comptage, Citadia intégrera les résultats dès qu'ils seront communiqués.



- *Question posée le 15/02/18 à Saint-Macaire*
« Il y a encore une vision trop interne sur le territoire par rapport aux transports. Pourquoi pas adopter une vision beaucoup plus globale et plus large, sur un territoire beaucoup plus étendu ? On parle de l'effet pendulaire domicile-travail et d'une grande partie des actifs qui vont travailler sur Bordeaux. La problématique de la saturation sur Bordeaux fait qu'il y a certainement à réfléchir sur la possibilité de maintenir plutôt l'emploi ici plutôt que de vouloir déployer des moyens de transports qui ne feront qu'accentuer la problématique déjà présente. »

Le diagnostic est à l'échelle des collectivités, sans oublier le lien avec un ScoT à l'échelle plus large dans lequel le PLUi va venir s'inscrire. La question de la mobilité va donner des orientations précises au projet. Dans le cadre de la présentation d'aujourd'hui, un constat a été conclu par rapport à des besoins et enjeux évoqués. La phase suivante, en lien avec les collectivités, est la phase clé du projet. Il y aura de nouveau de la concertation lors de l'élaboration des pistes d'action par rapport aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic.

- *Question posée le 08/03/2018 à Langon*
« Le PLUi va-t-il permettre de limiter le passage des camions ? »

Le PLUi est un règlement du droit à construire à la parcelle il n'a donc pas vocation à travailler sur la voirie. Cependant il peut travailler sur les aménagements alentour, comme les places de stationnement, pour sécuriser une zone.

❖ Habitat

	Sur les 18 700 logements que compte Sud-Gironde, quelle est la proportion de maisons individuelles ?			
	20%	40%	60%	90%
Saint-Symphorien	0	5	7	3
Saint-Macaire	0	6	16	7
Villandraut	0	5	14	9
Langon	0	2	11	10
TOTAUX	0	18	48	29
	Selon vous, quels est le principal défi auquel fait face votre territoire en termes de logement ? (2 réponses possibles)			
	Un déficit de logements adaptés aux jeunes	Des logements trop grands pour répondre aux besoins exprimés	Des logements trop vieux	Une forte hausse du nombre de logements non-habités
Saint-Symphorien	5	4	1	1
Saint-Macaire	9	7	9	3
Villandraut	11	2	5	7
Langon	7	3	5	6
TOTAUX	32	16	20	17

- Observation faite le 15/02/18 à Saint-Macaire

« Les lotissements qui ont été construits ces dernières années et notamment sur la rive nord de la Garonne, ne sont pas des exemples de résultat d'intégration paysagère. Ici nous n'avons pas l'application d'une charte volontariste destinée à préserver l'environnement qui sert d'écrin à ces logements. Or, s'il y a bien un domaine où nous avons la possibilité d'influer et de fixer des règles dans lesquelles chacun peut se retrouver, il s'agit bien de celui de la qualité de l'habitat et de son intégration dans l'environnement. Il y a des exemples de lotissements qui sont de parfaites réussites en termes de qualité de paysage et qui n'ont pas empêché des personnes de venir s'installer et construire. »

On peut entreprendre dans le PLUi un travail fin au niveau des formes urbaines, par exemple, mais également sur des opérations d'amélioration de l'habitat dans les centres bourgs pour permettre à un plus grand nombre d'habitants de réinvestir ces espaces historiques. Néanmoins, cela reste compliqué d'apporter des financements pour réviser des logements vacants, dégradés, etc. Il reste également toute une question liée à ce décalage entre ce qui a été appelé pour certains le rêve pavillonnaire, et la situation du territoire qui n'y correspond pas toujours. Ces dernières années, ces personnes-là ont beaucoup été pointées du doigt car il s'agit de toute une chaîne de production liée à de l'emploi local et il est difficile d'aborder cette question simplement sur la question des formes urbaines. Lorsque l'on parle de mitage,

il s'agit d'habitat qui peut être implanté et qui vient perturber la lisibilité dans la lecture du paysage, en particulier celui naturel.

- *Observation faite le 15/02/18 à Saint-Macaire*

« Les nouveaux arrivants sont souvent demandeurs de terrains plus importants que ceux imposés par le SCOT. Il y a une forte demande de la part de personnes qui viennent à la campagne dans le but d'avoir de l'espace. Au niveau des communes, on peut imposer aux lotisseurs de maintenir une esthétique et de respecter certains critères, en n'oubliant pas que le SCOT fait loi. On retrouve malgré tout des lotissements où les gens sont regroupés sur des surfaces peu importantes qui amènent à des conflits de voisinage que la commune se doit de régler. On aimerait parfois qu'il y ait moins de maisons sur un terrain mais des terrains plus importants. »

L'objectif est de montrer au fur et à mesure de l'avancement du projet, que l'on peut faire autant de logement autrement qu'avec un lotissement de calibrage de parcelle 550/600 m². Désormais, le travail sur la diversité des situations se réalisera à l'échelle intercommunale, c'est-à-dire déterminer où est ce qu'il serait opportun de construire du logement intermédiaire ou collectif et de conserver du terrain à bâtir relativement plus grand afin d'accueillir une population qui désire construire sur le territoire. Comment, dans les nouvelles constructions à venir, essaie-t-on de réintégrer le logement intermédiaire ? Il s'agit d'aménager une grande maison avec des appartements à l'intérieur voire des duplex. Cette mesure laisserait de la place à l'espace public et aux espaces verts.



- *Question posée le 27/02/2018 à Villandraut*

« Beaucoup de biens dans nos communes appartiennent souvent à des gros syndicats ou des anciens propriétaires sylvicoles, amenant à des problèmes de multipropriété et à des biens difficilement abordables. On parle de réhabilitation des logements mais parfois le prix du neuf est plus intéressant que le prix de l'ancien. Automatiquement, un jeune couple qui veut acquérir va se diriger vers le prix le plus attractif. Les prix du marché vont à l'encontre des objectifs énoncés. »

Des réunions élus-personnes publiques associées sont prévues tout au long de la démarche du projet, les freins à la résorption du parc vacant et sa mobilisation vont être évoqués. Les différentes politiques qui sont menées en parallèle des documents d'urbanisme, qui vont aider à proposer des subventions aux bailleurs pour la réhabilitation de son bien.

Un certain nombre de communes bénéficient d'opérations d'amélioration programmée de l'habitat qui ont permis d'obtenir des aides pour réhabiliter et des sommes non négligeables à partir de 2018 pourront être mobilisées pour aider à la réhabilitation. Les communes vont également pouvoir taxer les logements vacants et résidences secondaires.

- Question posée le 27/02/2018 à Villandraut
« Etant agriculteur, il est de plus en plus compliqué d'obtenir un permis de construire pour rénover un bâtiment existant dans les zones agricoles pour y faire un logement, dû à un empilement de nombreuses lois. Est-ce que dans le futur PLUI, tout sera bien précisé ? »

Ce n'est pas le PLUI qui décide si une maison est nécessaire ou non à l'exploitation, mais la chambre d'agriculture qui est consultée et donne son avis sur le projet. Le PLUI va pouvoir identifier des bâtiments qui peuvent changer de destination. Dans le sens de la loi, il y a l'optimisation de ce qui est bâti, on ne peut pas construire en dehors des bâtiments agricoles des constructions nouvelles sauf à avoir un projet particulier défendable, d'intérêt général où là des secteurs de capacité limitée peuvent être délimités, en revanche on autorise très fortement la réhabilitation des bâtiments agricoles ou pas, et leur changement de destination.

- Observation faite le 27/02/2018 à Villandraut
« Il y a 35 ou 40 ans, des constructions de maisons spéciales ont été faites dans tous les villages. Si des choses sont faites pour que les gens puissent acheter ou louer, le taux de vieillissement ne serait pas aussi élevé. Des efforts sont à faire de côté-là, comme il y a des années en arrière. »

Cette proportion de logements communaux a été identifiée via des questionnaires transmis à chacune des communes dès le début de l'étude. Il y a du logement social sur certaines polarités, notamment sur Langon, mais aujourd'hui l'offre sociale est directement intégrée aux communes, en fonction de leur typologie, à travers des logements communaux n'entrant pas toujours dans le quota des logements sociaux mais qui participent à la mixité des logements sur les communes. Malgré cela, à partir du moment où la collectivité maîtrise le bien, le foncier et le bâti, elle va être en capacité de rénover, aménager et produire les typologies de logements qu'elle souhaite sur le foncier mobilisé, du moment qu'elle possède les moyens financiers pour le faire. Le PLUI encadre aussi l'évolution du bâti sur les parcelles privées. En définissant cette réglementation, le document oriente l'évolution des constructions pour assurer aux communes un développement cohérent.

- Question posée le 08/03/2018 à Langon
« Comment la question de l'installation des gens du voyage sur le territoire va-t-elle être traitée dans le PLUI ? »

Hors zones urbaines où les constructions sont autorisées, la collectivité pourra identifier (en zone naturelle ou agricole du futur règlement d'urbanisme) les secteurs permettant la sédentarisation des gens du voyage.

En effet, depuis la loi ALUR (mars 2014), le règlement du document d'urbanisme peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (Cf. article L.151-13 du code de l'urbanisme).

❖ Environnement



	Avec 8,5 % des emplois concernés, le territoire conserve une activité agricole, en particulier grâce au vignoble et à l'exploitation sylvicole. Quel est le nombre d'exploitations agricoles sur la Communauté de Communes ?			
	70	160	240	300
Saint-Symphorien	0	0	8	3
Saint-Macaire	1	0	3	23
Villandraut	2	8	14	4
Langon	1	3	10	12
TOTAUX	4	11	35	42
	Voici certains enjeux identifiés en terme de paysage. Selon vous quels sont les éléments prioritaires ? (2 réponses possibles)			
	Aménager des espaces publics de convivialité	Protéger le patrimoine bâti	Améliorer les zones d'activités et les lotissements	Maîtriser l'urbanisation pour protéger la qualité des paysages
Saint-Symphorien	1	1	5	5
Saint-Macaire	1	0	3	22
Villandraut	4	5	2	16
Langon	1	2	6	16
TOTAUX	7	8	16	59

	Le chauffage représente 70% de la consommation d'énergie des foyers sur le territoire, et la première réglementation énergétique date de 1974. Selon vous, est-ce qu'une maison individuelle consomme :			
	Autant d'énergie qu'un logement collectif	2x plus	3x plus	4x plus
Saint-Symphorien	2	4	4	1
Saint-Macaire	4	14	16	5
Villandraut	14	7	5	2
Langon	1	13	6	3
TOTAUX	21	38	31	11

- *Question posée à Saint-Symphorien, le 14/02/2017*
« Sur votre carte, il y a un écart très net entre les risques moyens et les risques forts d'incendie. Pour nous, sur le territoire, toute la zone forestière présente un risque majeur d'incendie, il n'y a pas de risques forts ou de risques moyens. Pourquoi cet écart ? »

La cartographie du risque feu de forêt est établie par les Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) sur la base du risque de déclenchement des feux (végétation, vent, accessibilité etc...) d'une part et en fonction du risque encouru par la population d'autre part. Ainsi, à plantation égales, les zones forestières moins peuplées présentent un niveau global de dangerosité moins important.



- *Observation faite à Saint-Symphorien, le 14/02/2017*
« Etant donné le développement de la sylviculture, la destruction des forêts, vous pouvez parler de parc régional mais pas de parc naturel. Beaucoup de bêtises ont été faites durant des années, mais ce qui est remis en cause aujourd'hui ce n'est pas les agriculteurs mais ce que le système les fait faire à travers la politique du moindre coût. C'est désormais trop tard pour préserver ces endroits naturels. »

Le document d'urbanisme répondra aux différents enjeux, il y a encore des solutions de territoire mais l'utilisation des sols ne sera pas réglementée.

Cette question des pesticides la protection des paysages se pose en cas de conflits d'usage que l'on retrouve sur les diagnostics agricoles. Il faut faire en sorte que les agriculteurs et les habitants se parlent dans les territoires où il y a de nouvelles populations, c'est extrêmement important.

❖ Energie

« Aujourd'hui, lors du dépôt d'un permis pour réhabiliter une maison, il y a la Réglementation Thermique (RT) 2012. Est-ce que des dispositions concernant la RT 2020 vont figurer dans le PLUI ? »

Le but de ce nouveau document d'urbanisme est que le règlement ne puisse pas contraindre les dispositifs de construction qui sont en faveur de l'énergie.

❖ Economie

- Question posée le 08/03/2018 à Langon
« Est-ce que l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) est prise en compte dans le développement économique ? »

Pour le moment l'ESS n'a pas été prise en compte dans le PLUi mais elle fait certainement partie de la réflexion entreprise par le Projet de Territoire. Ce document se fait en parallèle du PLUi. Il a pour vocation de donner les grandes orientations politiques sur l'habitat, le social, l'économie de la nouvelle Communauté de Communes Sud-Gironde.