

REGION NOUVELLE AQUITAINE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de communes du Sud-Gironde

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PLUi du Sud Gironde – Abrogation des cartes communales – Périmètres Délimités des Abords (PDA)

du 7 juin 2022 au 8 juillet 2022



2 ème partie

CONCLUSIONS

- A - Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) *page 2*
- B- Abrogation des Cartes Communales (CC) *page 18*
- C - Périmètres Délimités des Abords (PDA) *page 20*

Georgette PEJOUX, Présidente de la Commission d'enquête (CE)

Carola GUYOT-PHUNG, membre titulaire

Hervé MILLER, membre titulaire

A- CONCLUSIONS et AVIS- PLUi

1. Objectifs du projet: *rappel*

1.1 Présentation

Le territoire de la Communauté de communes Sud-Gironde constitué de 37 communes n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme : 18 communes sont dotées de plans locaux d'urbanisme (PLU) et 14 autres sont couvertes par des cartes communales (*Balizac, Bieujac, Bommès, Castillon de Castets, Le Tuzan, Leogeats, Roaillan, Saint André du Bois, Saint Germain de Grave, Saint Loubert, Saint Martial, Saint Pardon de Conques, Sauternes et Semens*).

Les cinq autres sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), notamment celles de Langon, Saint Macaire, Fargues et Coimères dont les plans d'occupations des sols (POS) sont devenus caducs à défaut, entre autres, d'approbation du PLUi avant le 1^{er} janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

A l'issue de l'enquête publique, les projets, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de communes du Sud Gironde concernant le PLUi et l'abrogation des cartes communales. Une fois le dossier de PLUi approuvé, ce document aura vocation à remplacer tous les documents d'urbanisme et servitudes actuellement applicables sur le territoire.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 mars 2015, la Communauté de Communes du Sud Gironde a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Par arrêté préfectoral en date du 1^{er} janvier 2017, le territoire de la Communauté de communes du Sud Gironde a été étendu à 8 communes : Saint Macaire, Saint Maixant, Le Pian sur Garonne, Verdélais, Saint-André du Bois, Semens, Saint-Germain de Graves et Saint-Martial. Par délibération en date du 9 janvier 2017, le Conseil communautaire a de ce fait étendu la procédure d'élaboration du PLUi à ces huit communes.

La notification du projet aux personnes publiques associées a été effectuée par courriers en date du 10 au 15 juillet 2021, du 28 octobre 2021, du 24 novembre 2021 et du 10 mars 2022 ainsi que la consultation des communes membres sur le projet de PLUi arrêté.

Par décisions n°E21000047/33 et 33bis du 5 mai 2022 du Tribunal administratif de Bordeaux, une commission d'enquête est constituée, composée de Madame Georgette PEJOUX (Présidente), de Madame Carola GUYOT-PHUNG (membre titulaire) et de Monsieur Hervé MILLER (membre titulaire).

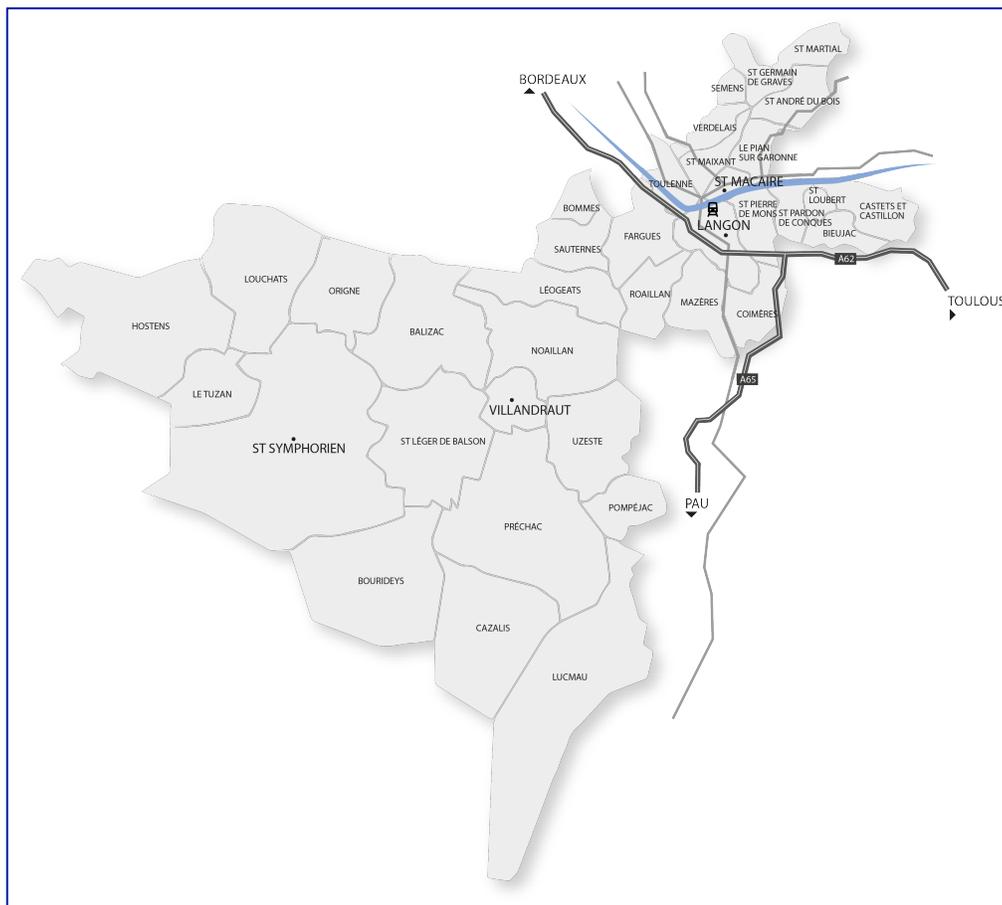
Par arrêté ART22MAI41 du 16 mai 2022, le Président de la Communauté de communes du Sud-Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique.

Le projet de PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme et à ce titre, a fait l'objet d'un avis de la MRAe qui a été joint au dossier soumis à enquête.

1.2 Contexte général du projet

La Communauté de communes du Sud Gironde, créée en 2014, regroupe 37 communes et compte 38 723 habitants (INSEE 2018) répartis sur une superficie de 830km². Le territoire se compose de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 374 habitants, et des bassins de vie de proximité de St Macaire (2079 habitants), Saint Symphorien (1 834 habitants) et Villandraut (1089 habitants).

Au carrefour de l'A62 en direction de Toulouse et de l'A65 vers Pau, la CdC soigne son attractivité avec un fort potentiel de développement. L'intercommunalité a permis d'enrichir les services à la population afin de préparer un avenir propice au Sud Gironde.



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



Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde porté par le syndicat mixte du SCoT Sud-Gironde à l'échelle de 5 communautés de communes¹. Approuvé le 18 février 2020, le projet de SCoT Sud-Gironde a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 2 octobre 2019. Un plan climat air énergie territorialisé (PCAET) est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire du SCoT.

¹ Communautés de communes rurales de l'Entre Deux Mers, Convergence Garonne, du Réolais en Sud-Gironde, du Bazadais et du Sud-Gironde.

Le projet envisage la construction de 2 142 logements au cours des dix prochaines années en mobilisant 158 ha pour l'habitat en renouvellement et en extension des enveloppes urbaines existantes, ainsi que 48 ha pour l'extension des activités économiques.

La Communauté de Communes du Sud Gironde se mobilise depuis 2018 pour favoriser la réhabilitation de l'habitat privé ancien. A travers plusieurs Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), des moyens financiers importants sont mobilisés et permettent aux habitants du Sud Gironde, propriétaires occupants ou bailleurs, de bénéficier de subventions directes et d'un accompagnement administratif et technique pour améliorer leur logement

Ces opérations, qui prendront fin en 2023, ont déjà financé les projets de rénovation de 226 logements sur le territoire, générant ainsi 5,2 millions d'euros de travaux.

Le Sud-Gironde est un territoire diversifié à dominante rurale :

- La ville-centre de Langon se situe dans la vallée de la Garonne, notamment marquée par les vignobles des Graves et du Sauternais ;
- Dix communes appartiennent au parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG) ;
- Le territoire intercommunal est concerné par 13 sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire, à savoir la Garonne et ses affluents, ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). On y compte une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux » et 12 autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ».

1.3 Les spécificités du territoire et les enjeux locaux

- **Présentation générale**

La CdC du Sud Gironde comme la CdC du Bazadais voisine, territoires à dominante rurale, sont localisées au Sud/Sud-Est du département de la Gironde à la limite des départements des Landes et du Lot-et-Garonne à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux.

Les deux CdC, partageant un bassin de vie commun, se sont engagées dans une démarche commune d'élaboration de leur PLUi respectif qui s'inscrit dans la continuité de démarches communes déjà engagées en matière d'économie, de tourisme et d'urbanisme. Le territoire est par ailleurs caractérisé par la diversité de ses espaces et particulièrement par des espaces naturels et agricoles devant être préservés.

L'attractivité du territoire s'illustre notamment par l'arrivée d'actifs de l'aire métropolitaine bordelaise qui recherchent du foncier plus accessible que dans les pôles économiques de Bordeaux Métropole et de la CdC de Montesquieu, mais aussi par la proximité de l'agglomération bordelaise grâce notamment à la présence d'axes de communications majeurs (A 63, TER). Les communes proches de ces axes de communications majeurs sont les premières bénéficiaires des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire.

Langon apparaît comme le pôle majeur structurant du territoire avec un niveau d'équipements et de services élevé que ce soit par la présence d'équipements de proximité, d'équipements intermédiaires ou d'équipements supérieurs notamment pour ce qui est de l'enseignement et en matière hospitalière, médicale et sanitaire et sociale. Les pôles de proximité (Villandraut, Saint-Symphorien) assurent quant à eux un maillage du territoire en raison des équipements et services de base en matière d'enseignement, de santé, de loisirs, de sports, de culture, de commerces qu'ils proposent.

A une échelle plus large le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Gironde est en cours d'élaboration avec 5 autres CdC (Bazadais, Sud Gironde, Podensac et des Coteaux de Garonne, Sauveterrois et Targonnais, Réolais en Sud Gironde).

- **Paysage et patrimoine**

Dans ce domaine, les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- La maîtrise de l'urbanisation pour protéger la qualité des paysages naturels, agricoles, viticoles et sylvicoles qui fondent la diversité du territoire et la préservation des paysages naturels des vallées, vallons et cours d'eau
- La préservation de coupures d'urbanisation entre les villes, villages et bourgs, et la maîtrise du développement urbain linéaire le long des axes de communication
- La protection du patrimoine bâti et l'encadrement de l'évolution des secteurs présentant des sensibilités et des spécificités urbaines, architecturales et paysagères
- La conservation des silhouettes patrimoniales des villes, bourgs et quartiers anciens, et la densification avec l'inscription des projets de développement urbain dans les tissus anciens, l'arrêt du mitage, et la promotion d'un urbanisme des courtes distances
- Le traitement des entrées de bourg, les transitions paysagères et l'intégration paysagère des projets.

- **La biodiversité**

Le territoire présente des continuités écologiques très importantes nécessitant la préservation de nombreux milieux pour la faune et la flore locale :

- Les milieux aquatiques et les zones humides : Le réseau hydrographique du Ciron et les boisements humides associés, des zones denses en lagunes et des lagunes isolées, ainsi que des landes humides, qui constituent des habitats pour la faune (Loutre et vison d'Europe, chauves-souris, Anguille européenne, Cistude d'Europe, la Loutre et Ecrevisse à pieds blancs, ainsi que Fadet des laïches, Lézard vivipare, Rossolis à feuilles rondes etc.)
- Les milieux forestiers : La forêt de pins maritimes, une trame boisée couvrant une vaste superficie du territoire, associée à des milieux de landes, constituent des habitats pour les grands mammifères, les mustélidés, les chauves-souris, l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou etc. Les patchs de boisements de feuillus sont favorables aux chauves-souris ; les milieux bocagers présentent des habitats pour des espèces remarquables telles que le Cuivré des marais, le Grand Rhinophe, le Sonneur à ventre jaune etc.

La préservation de la richesse environnementale est également importante vis à vis son potentiel écotouristique.

- **La ressource en eau**

Une grande partie du territoire dispose d'un réseau hydrographique de bonne qualité dans l'ensemble et des ressources en eau potable de qualité provenant de masses d'eaux souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène), mais qui pourraient présenter des déficits quantitatifs à terme et pour certaines des risques d'entrée de pollutions en cas de dénoyage.

De nombreuses communes sont en assainissement autonome. La majorité des stations d'épuration sont performantes et conformes, mais avec de possibles impacts peuvent survenir sur les petits cours d'eau.

En conséquence, le développement du territoire doit être opéré en adéquation avec ses capacités de prélèvement en eau potable et la capacité des différents réseaux.

Par ailleurs, il convient de préserver la qualité des eaux de surface au niveau des sources de cours d'eau ainsi que les capacités épuratoires des cours d'eau en protégeant les abords des cours d'eau et en limitant les rejets domestiques impactant les petits affluents.

- **Les risques naturels et technologiques**

Dans ce domaine, les enjeux principaux concernent :

- La préservation des personnes et des biens face aux risques inondation en bord de Garonne et de quelques autres cours d'eau (Ciron, Galouchey, Beuve et Bassanne)
- La sécurisation vis-à-vis des risques provenant de la forêt et notamment vis-à-vis des incendies
- L'adaptation des constructions aux contraintes particulières liées aux sols (mouvements de terrains et retrait-gonflement)

- La prise en compte des risques technologiques et des nuisances sonores existantes afin de ne pas les aggraver, voire les diminuer.

- **Les choix énergétiques**

En la matière, les efforts doivent viser :

- La diminution des gaz à effet de serre émis pour les déplacements individuels
- La diminution des consommations énergétiques dans les habitations individuelles
- Le développement des énergies renouvelables exploitables sur le territoire au-delà de ce qui est déjà fait et à faire dans le domaine photovoltaïque : consommation de bois-énergie produit localement, organisation d'une filière méthanisation, implantation facilitée de panneaux solaires sur les toitures, amorce d'une dynamique autour du potentiel en géothermie, valorisation localisée de l'éolien.
- La préservation de la bonne qualité d'air notamment au travers de l'encouragement de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement

1.4 Les objectifs du projet et les choix retenus dans le PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a porté sur les objectifs suivants :

- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, viticoles, forestières, paysagères et culturelles du territoire, de la préservation de la biodiversité et des espaces naturels majeurs.
- Reconquérir les logements vacants et revitaliser les centres villes ou bourgs pour lutter contre l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et agricoles
- Permettre le développement démographique en garantissant notamment les conditions d'accueil d'une nouvelle population (services, activités économiques...) et une offre de logement diversifiée et adaptée aux différentes populations du territoire
- Conforter le développement économique et touristique
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine riche, caractérisé par un nombre important de sites classés, de sites naturels et de paysages remarquables qui forgent les identités du territoire et qui sont des éléments majeurs de l'attrait touristique du Sud Gironde
- Anticiper l'évolution future du périmètre intercommunal.

Ainsi, à travers l'expression de son projet de territoire, l'intercommunalité Sud-Gironde, se donne pour objectif de co-construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et respect d'un patrimoine bâti rural comme paysager qui font l'identité du territoire, en s'insérant dans un maillage plus large en maintenant des liens étroits avec l'agglomération Bordelaise et la façade atlantique, tout en assurant le rayonnement durable de son propre environnement. Les axes du PADD sont les suivants :

- Axe 1 : Garantir un cadre de vie de qualité
- Axe 2 : Accompagner le développement de l'économie locale
- Axe 3 : Protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens ; encourager le développement des énergies renouvelables.

Ces principaux axes se déclinent en 14 orientations :

- *Orientation 1.1* : Maintenir et renforcer l'armature territoriale, garante d'un maillage équilibré du territoire permettant de répondre aux besoins essentiels des habitants, et garantir ainsi une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population.
- *Orientation 1.2* : Lutter contre la banalisation des paysages (au sein des espaces bâtis et en frange de ceux-ci), lutter contre le développement de formes urbaines inadaptées au contexte local, définir des principes d'aménagement valorisant le patrimoine bâti et le caractère rural du territoire.
- *Orientation 1.3* : Définir des formes urbaines de qualité permettant une diversification du parc de logements (notamment sur les secteurs les plus urbains du territoire) et répondre ainsi aux besoins de l'ensemble de la population.
- *Orientation 1.4* : Lutter contre la vacance des logements, accompagner la réhabilitation des logements anciens.

- *Orientation 1.5* : Réduire les impacts du développement sur la circulation et mobilité.
- *Orientation 1.6* : Reconquérir le potentiel d'attractivité résidentielle et économique du quartier gare de Langon-Toulonne : « un quartier mixte et actif ».
- *Orientation 2.1* : Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire, poursuivre sa diversification de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- *Orientation 2.2* : Accompagner le développement de la formation sur le territoire et promouvoir ainsi un développement économique durable et endogène.
- *Orientation 2.3* : Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire : Pérenniser et préserver les outils de production agricole, viticole et sylvicole, accompagner le développement et la structuration de la filière agroalimentaire, viticole et le développement des circuits-courts.
- *Orientation 3.1* : Œuvrer pour un développement maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants.
- *Orientation 3.2* : Préserver les paysages emblématiques (naturels et bâtis) du territoire.
- *Orientation 3.3* : Préserver la ressource en eau.
- *Orientation 3.4* : Améliorer la mobilité sur l'ensemble du territoire, favoriser une utilisation raisonnée de la voiture particulière et accompagner ainsi la réduction de la pollution de l'air et des gaz à effet de serre.
- *Orientation 3.5* : Accompagner le développement des énergies renouvelables.

2. Atouts et problématiques du projet

2.1 Synthèse des avis des personnes publiques associées/personnes consultées et réponses apportées par la CdC

Dix-huit ²(18) personnes publiques associées et autres personnes se sont exprimées sur le projet de PLUi.

Un tableau récapitulatif des avis a été réalisé par la CDC Sud Gironde synthétisant les observations et recommandations de chaque PPA. Ce document a été très utile aux membres de la CE qui ont ainsi pu informer correctement le public lors de ses permanences en leur permettant d'introduire les modifications qu'il conviendra possiblement de prendre en compte dans le futur projet de PLUi.

Au total, on dénombre :

- 2 avis favorables :

CRPF Nouvelle Aquitaine, Syndicat Mixte d'aménagement du Bassin Versant du Ciron

- 6 avis favorables avec réserves :

CDPENAF, DDTM, PNR des Landes de Gascogne, SAGE Vallée de la Garonne, SEPANSO, SCoT Sud Gironde

- 5 avis défavorables :

Chambre d'Agriculture de la Gironde (CA33), CIVB, INAO, Syndicat viticole des Graves, ODG Sauternes Barsac

- 5 observations/remarques :

MRAe, Département de la Gironde (CD33), ODG des premières côtes de Bordeaux et Cadillac, RTE, SMAH du Beuve et de la Bassanne.

Les avis défavorables émanent essentiellement de PPA représentant le monde agricole, notamment l'activité viticole qui est très présente sur la partie nord du territoire de la CDC (le CIVB mentionne 23 communes sur les 37 concernées par des AOC viticoles). Ces PPA regrettent de ne pas voir certains éléments de constats et de propositions repris dans le projet.

² : il est mentionné 19 avis dans le mémoire en réponse, mais le CD33 est en doublon.

2.2 Les Atouts du projet

Sur la démarche globale, les services de l'Etat ont remarqué des avancées très positives depuis le printemps 2021, et remarqué les efforts fournis dans un calendrier très contraint pour aboutir à un projet pertinent.

Le rapport de présentation s'avère compatible avec les documents cadres et avec le SAGE Vallée de la Garonne.

La présentation des enjeux communs au territoire du Bazadais est un point éclairant et donne une vision globale de territorialité intéressante.

Le rapport de présentation répond aux exigences réglementaires (avis MRAe, DDTM) : le résumé non technique est synthétique et pédagogique, la mise en page et la rédaction de synthèses thématiques facilitent la lecture (avis MRAe).

La préoccupation et l'approche de réduction de consommation d'espaces NAF ont été saluées même si des remarques ont été émises sur ce sujet.

La CD33 marque l'effort fourni pour contenir l'urbanisation (le long des axes départementaux).

Le volet « développement économique » - dans sa composante zone d'activités- a fait l'objet d'une attention particulière même si les potentialités existantes ont manqué d'une évaluation plus poussée. Par ailleurs, l'outil « STECAL » qui a été déployé essentiellement sur les territoires ruraux pour assurer et maintenir leur dynamique, mérite d'être mieux proportionné au regard des besoins avérés du territoire.

La préservation voire la valorisation des qualités paysagères du territoire ressortent clairement à la lecture du PADD même si le dossier peut gagner en homogénéité sur cette question.

Le sujet « ressource en eau » est bien identifié comme enjeu important cependant les éléments de diagnostic ne permettent pas de garantir la compatibilité entre le développement démographique envisagé et les ressources disponibles.

La compatibilité du PLUi avec les documents cadre n'est pas remise en cause en matière de consommation d'espace néanmoins, il est demandé de s'interroger de façon plus précise afin d'optimiser l'atteinte de ces objectifs. C'est dans ce cadre qu'une démarche de concertation et d'échanges avec la CDPENAF et la CdC a abouti à des propositions d'ajustements.

Le dossier identifie tous les risques majeurs cependant, il mériterait d'être complété par les prescriptions réglementaires qui s'imposent.

2.3 Problématiques du projet et points à améliorer pour atteindre ses objectifs

Sur la forme du document, le dossier est difficile à appréhender en l'état (absence de sommaire, complexité du règlement graphique, manque d'articulation entre les différents éléments du dossier, structure et complétudes des annexes...).

Le dossier est volumineux et complexe dans sa présentation : son examen dans le cadre de l'enquête publique n'a pas été aisé tant pour la CE que pour le public qui s'en est confié lors des permanences et sur le site dématérialisé.

La CE partage l'avis des PPA sur des suggestions d'amélioration.

Sur ce point, la Cdc s'est engagée à apporter des améliorations pour faciliter la compréhension du dossier et permettre une meilleure accessibilité au public et aux services instructeurs, rappelant au passage que la numérisation finale du document, obligatoire, ne pourra pas s'exonérer de certains aspects inhérents à cette technologie.

Sur le fond du dossier, même si les services de l'Etat ont remarqué les efforts fournis dans un calendrier très contraint pour aboutir à un projet pertinent, plusieurs PPA et PPC s'accordent à relever que le document mérite d'être amélioré et complété (*mise à jour des données et analyses complémentaires, entre autres*).

- Les documents **diagnostic agricole et diagnostic sylvicole** qui ont été fournis font l'objet de documents séparés alors que les éléments de constat et de propositions qu'ils formulent auraient dû être exploités pour être intégrés au sein du diagnostic territorial du PLUi.
- **démographie et logements** : il est demandé d'utiliser des données récentes (démographie et production de logements, problématique des logements vacants) pour mieux caler le développement communal par rapport aux besoins réels.
- **équipements et activités** : Les informations sur le parc disponible font défaut pour justifier la création de nouvelles zones d'activité.

Réponse de la CdC :

Dans son mémoire en réponse aux PPA, la CdC fait remarquer que le nombre de logements vacants est disponible dans le diagnostic territorial. Cette analyse complémentaire pourra être menée lors qu'une prochaine modification du PLUi, de même pour les activités. Elle rappelle que les objectifs de reconquête de la vacance s'appuient sur les objectifs du SCoT Sud-Gironde. Les chiffres de l'Etat Initial de l'Environnement seront actualisés en fonction des données disponibles. De même, une référence au SRADDET Nouvelle-Aquitaine sera intégrée au dossier de PLUi.

- **déplacements** : d'une façon générale, ce volet est estimé très incomplet, alors que sont prévus des aménagements autour des infrastructures ferroviaires (PAPAG, halte) et que les déplacements en voiture représentent plus de 60% des déplacements. Il manque également le tracé LGV Bordeaux-Toulouse sur les cartes alors que c'est une obligation réglementaire (DUP), les itinéraires de randonnée, les tracés des mobilités douces, voies vertes (avis CD33 notamment). La MRAe recommande de fournir une analyse fine et cartographiée des projets de liaisons actives à vocation touristique, ou alternatives à l'usage quotidien de la voiture.

Réponse de la CdC :

Cette analyse complémentaire pourra être menée en parallèle dans une étude spécifique ou lors qu'une prochaine modification du PLUi.

Le tracé de la ligne LGV Bordeaux-Toulouse sera intégré au dossier d'approbation et identifié en emplacement réservé.

Commentaire de la CE :

La CE rappelle que les services de l'Etat et la MRAe ont demandé que soit **pris en compte le tracé de la ligne à grande vitesse Bordeaux-Toulouse**. Elle fait remarquer qu'une notice sur ce point a été insérée comme pièce explicative complémentaire au dossier soumis à l'enquête pour assurer une parfaite information sur le tracé joint à la DUP.

- **énergie et gaz à effet de serre** : les PPA s'expriment principalement à propos des parcs photovoltaïques, dont il faut à la fois mesurer et encadrer le développement (CA33, PNR des landes de Gascogne, MRAe) car ces installations consomment des espaces naturels et agricoles. Elles relèvent que les autres sources d'énergies renouvelables ne sont pas mises en lumière.

Réponse de la CdC :

La CdC a fait le choix de ne pas zoner les projets photovoltaïques pour permettre la réalisation d'autres projets non connus à ce jour et pallier les ajustements de périmètre suite à des études préalables spécifiques.

Commentaire de la CE :

Elle estime qu'un zonage spécifique ne paraît pas nécessaire et que les dispositions prévues par le PLUi sont adaptées pour permettre une souplesse dans le développement de ce type de projet.

- **ressource et gestion de l'eau :**
 - la ressource en eau constitue un enjeu majeur, mais les informations sur la consommation sont partielles alors que le territoire est en partie déficitaire ; les capacités et infrastructures ne sont pas dimensionnées pour répondre aux besoins du territoire (ex de Coimères relevé par les services de l'Etat) (avis MRAe) ;
 - **eau potable :** il est recommandé d'engager une réflexion au niveau intercommunal (organisation de la solidarité, programme d'action). Les services de l'Etat et le SAGE se focalisent sur la nécessité de compléter les informations sur l'état du réseau et les prélèvements effectifs pour planifier les ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec les capacités des STEP. Le SAGE Vallée de la Garonne souhaite que les objectifs d'économies du PADD soient plus ambitieux au regard des projections à 2050 (déficit de 1000 à 1200 Mm3).
 - **assainissement des eaux pluviales et usées :** des informations plus complètes concernant l'assainissement autonome (installations non conformes, travaux et phasage) et la gestion des eaux pluviales sont nécessaires (MRAe). Face à la raréfaction de la ressource, plusieurs acteurs souhaitent voir encourager la réutilisation des eaux usées et pluviales (SAGE Vallée de la Garonne, MRAe)

Réponse de la CdC :

Dans le document de l'état initial de l'environnement, ces thématiques seront complétées par les données disponibles et transmises par les gestionnaires des réseaux. Le tableau de synthèse des enjeux sur la ressource en eau sera complétée sur la gestion des eaux pluviales.

Le règlement écrit sera ajusté afin d'encourager la gestion alternative des eaux pluviales.

Le PLUi dispose d'une OAP thématique « Eau » avec des grandes orientations notamment sur la gestion économe de l'eau encourageant la mise en place de dispositifs de récupération d'eau de pluie et l'exemplarité en termes d'hydro-économie.

Commentaire de la CE :

Cet effort de complétude est noté.

- **risques et nuisances :**

Le risque d'inondation concerne le territoire et appelle des demandes d'intégration d'informations à jour et de prise en compte dans le règlement (SAGE, CD33, DDTM, SM Sud Gironde). Ce sont les services de l'Etat qui sont le plus exigeants avec la prise en compte des risques naturels (inondations, incendies, mouvements de terrain – carrières). Ils estiment que le PLUi ne traite pas le risque incendie à la hauteur de sa prégnance. Il faut reprendre « avec rigueur » ce volet en travaillant les principes d'aménagement des interfaces habitat-forêt et l'amélioration de la défendabilité des sites. Ces exigences sont à mettre en œuvre avec la plus grande attention pour les différentes formes d'urbanisation (OAP et STECAL). De son côté, le CNPF estime le volet incendie correctement traité et recommande l'adjonction de documents existants pour compléter l'information du public.

Réponse de la CdC :

Une référence aux éléments cités sera intégrée au projet d'approbation.

Une cartographie de la répartition des points d'eau et des bornes incendies sera intégrée à l'état initial de l'environnement dans la version pour approbation.

Une référence aux éléments cités sera intégrée au projet d'approbation

Commentaire de la CE :

Cet effort de complétude est noté.

- **milieux naturels et continuités écologiques :**

Globalement, le volet environnement suscite des critiques: l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 doit être complétée, notamment pour les STECAL et les OAP.

La SEPANSO relève le paradoxe existant entre un fort investissement pour caractériser la trame verte et bleue, et une analyse insuffisante de la biodiversité et des milieux. Le PLUi privilégie les outils de protection et d'inventaire (plébiscité par le SMAHBB pour les zones humides), au détriment des enjeux de restauration et de certains enjeux de conservation.

Les services de l'Etat estiment que le volet écologique peut davantage mobiliser les outils de protection (EBC, corridors, réservoirs de biodiversité majeurs) articulés à la trame verte et bleue pour mieux

préservé l'environnement. Des demandes d'inventaire et de protection supplémentaire (SMAHBB pour les zones humides, le PNR pour les lagunes, la hêtraie du Ciron) ou d'enrichissement des données (atlas de la biodiversité communale cité par le PNR) ont été également formulées.

Réponse de la CdC :

Les impacts des STECAL sur l'environnement seront ajoutés dans l'évaluation environnementale via la réalisation de fiches STECAL. Le dossier, amendé des réponses formulées dans ce présent document, permettra une meilleure protection réglementaire et une prise en compte des enjeux écologiques que dans l'état actuel.

Commentaire de la CE :

Elle note l'engagement de la CdC à prendre en compte ces éléments complémentaires dans le document soumis à approbation.

- **activités agricoles/viticoles:**

La viticulture : l'absence du tracé de la Trame Pourpre a été relevée et réclamée par tous les professionnels alors que c'est une des prescriptions du SCoT qui doit être reprise dans le PADD pour préserver les paysages et secteurs viticoles. Il est noté que 85 ha sont concernés par l'urbanisation (habitat ou économie), sans qu'une stratégie d'évitement n'ait été clairement explicitée. De son côté, le CIVB regrette l'absence de prise en compte du patrimoine viticole (châteaux remarquables, cartes des aires délimitées en AOC).

Les autres activités agricoles : leur prise en compte dans le projet est jugée insuffisamment développée.

Réponse de la CdC

La carte de la trame pourpre issue du Scot Sud Gironde sera annexée au diagnostic pour information.

Commentaire de la CE :

Elle prend note de ce complément d'information à porter au dossier.

- **patrimoine bâti et paysager :**

Le patrimoine paysager fait l'objet d'attention mais il manque un inventaire détaillé du patrimoine paysager remarquable. Par ailleurs, les orientations du PADD ne se retrouvent pas dans le règlement (DDTM).

Réponse de la CdC

Le règlement graphique identifie les éléments les plus remarquables pour la Trame verte et bleue (éléments identifiés par le SCoT principalement).

Cette remarque sur le règlement associé aux RBC sera étudiée afin d'en assurer leur protection.

Le dossier sera complété sur la déclinaison réglementaire des zones de recul inconstructibles le long des cours d'eau permanents sur les secteurs déjà urbanisés.

Un travail de vérification des EBC sera effectué afin de s'assurer que tous les anciens EBC sont soit couverts par d'autres trames réglementaires soit intégrés dans les EBC du PLUi, si ce n'est pas le cas les erreurs matérielles seront corrigées et ainsi rajoutés.

Le PLUi de la CC Sud Gironde décline des outils réglementaires permettant de préserver les paysages.

Ces outils sont déclinés dans le règlement écrit et dans le règlement graphique. Il s'agit notamment de :

- prescriptions réglementaires au titre de l'article L.151-19 du CU et L.151-23 du CU;*
- prescriptions réglementaires déclinées dans l'article 3 du paragraphe II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère su règlement écrit.*

Commentaire de la CE :

Le PADD précise bien : lutter contre la banalisation des paysages (au sein des espaces bâtis et aux franges de celles-ci) lutter contre le développement de formes urbaines inadaptées au contexte local et définir des principes d'aménagement valorisant le patrimoine bâti et le caractère rural du territoire. Les dispositions du règlement traduisent cette volonté.

A titre d'exemple, la Charte du PNRLG avec sa palette des couleurs (identité, palette végétale, compléments des cours d'eau et lagunes, préservation des corridors écologiques, voies vertes, biodiversité, zonage EnR).

- **justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et choix des zones ouvertes à l'urbanisation et OAP**

Certains services et les professionnels viticoles ont demandé d'avantage d'éléments justifiant la consommation d'espace en extension et en zone AU. L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière ne peut être démontrée en l'état actuel du dossier selon la MRAe, qui préconise davantage de sélectivité.

L'INAO défend les parcelles classées en AOC qui s'ouvrent à l'urbanisation et demande une justification pour chaque secteur de développement (habitat ou économie).

La DDTM demande un reclassement des zones 1AU en 2AU selon les possibilités effectives du territoire à accueillir les nouveaux arrivants (état et dimensionnement des réseaux d'eau).

Réponse de la CdC :

La CdC Sud-Gironde propose de revoir le classement de certains secteurs de développement, dont la localisation pourtant stratégique, impacte des secteurs classés en AOC.

Le nord du territoire du Sud-Gironde, très largement classé en secteur AOC, respecte les objectifs de modération de la consommation d'espaces. Néanmoins certaines communes ne peuvent se développer en dehors d'espaces AOC.

La CdC précise qu'une fiche justificative sera insérée pour chaque secteur identifié en zone AU.

Commentaire de la CE sur les remarques générales formulées :

La CE prend acte des engagements de la CdC formulés dans son mémoire en réponse.

Dans son ensemble, ces éléments complémentaires devraient contribuer à améliorer le dossier sur le fond comme sur la forme. → cela signifie que les données chiffrées de la consommation des espaces NAF devront être revues en conséquence.

Cependant, elle regrette qu'une partie des remarques des PPA n'ait reçu qu'une réponse évasive.

L'ensemble des organismes professionnels viticoles estiment que l'impact des projets d'urbanisation ou d'aménagement (OAP notamment) conduisent à une réduction trop importante des surfaces ayant un potentiel d'exploitation viticole et certains considèrent que l'évitement des zones naturelles s'est fait au détriment de ces dernières. Ce type d'observations n'a quasiment pas été formulé par le public, y compris de la part d'exploitants viticulteurs.

Ces mêmes organismes ainsi que la CDPENAF demandent que pour certains projets d'urbanisation ou d'aménagement (zones d'activité) et de STECAL, les surfaces d'emprises soient mieux justifiées, réduites ou adaptées, voire supprimées dans certains cas. Les exploitants qui ont réagi l'ont fait en faisant part de leur désapprobation vis-à-vis de ces demandes, notamment par rapport au réel potentiel qualitatif des parcelles considérées.

La nécessité de prévoir des zones tampon (>20 m ou 10 m avec écran végétal) est à prévoir non seulement vis-à-vis des OAP, mais aussi vis-à-vis des autres zones d'urbanisation. Plusieurs exploitants viticoles ou agricoles ont tenu à relever l'incidence de ces mesures ainsi que de certaines réductions d'emprise d'OAP, sur les surfaces résiduelles dont l'exploitabilité est remise en cause par rapport à la taille et/ou à la forme.

A la question de la CE concernant les possibilités de réexaminer ces sujets à la lumière des deux points de vue évoqués, en prenant en compte les réalités de terrain ainsi que le bilan des avantages et inconvénients, à l'échelle de la CdC et des communes qui la constituent (habitants et professionnels),

La CdC apporte la réponse suivante : 1/Un important travail de co-construction a été réalisé avec la profession viticole, qui a notamment conduit à l'engagement de suppression de 20ha potentiellement constructibles prévus dans le dossier d'arrêt du PLUi (cf. note technique CDPENAF).

2/Pour les secteurs maintenus, la collectivité s'engage à compléter l'argumentaire pour mieux expliciter les choix retenus.

3/L'avis favorable avec réserves de la CDPENAF étant conforme, il s'impose à la collectivité, qui n'a pas d'autres choix que le retrait des secteurs faisant l'objet des réserves.

Commentaire de la CE :

Afin de ne pas risquer de compromettre l'approbation du PLUi, la CdC estime devoir suivre l'avis conforme de la CDPENAF notamment concernant les suppressions ou les réductions d'OAP : elle

s'engage à apporter les argumentaires complémentaires nécessaires sur les secteurs maintenus, avec ou sans réduction.

La CE ne peut qu'approuver cette décision mais attire l'attention de la CdC sur la nécessité d'intégrer les contraintes d'exploitabilité des surfaces délaissées et autres réserves émises par les viticulteurs concernés durant l'enquête, notamment dans les cas de réduction d'emprise des OAP.

En revanche, l'engagement de la collectivité à examiner au cas par cas les demandes formulées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête devrait permettre de corriger les reclassements inadaptés et conduire à un zonage A-N mieux ajusté aux réalités de terrain.

3. Conclusions motivées et avis

3.1 Éléments de conclusions

Par rapport aux avis des PPA, aux questionnements de la CE et aux observations du public, la CdC a apporté, dans son mémoire en réponse, des éléments globalement satisfaisants sur le principe et s'est engagée à apporter les corrections et compléments nécessaires pour améliorer le dossier, sur la forme comme sur le fond.

En fonction des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées, des réponses apportées par la CdC et de l'appréciation de la CE, il apparaît que le projet de PLUi est de nature à atteindre les objectifs principaux visés :

- Le rapport de présentation s'avère **compatible avec les documents cadres** et le SAGE Vallée de la Garonne ; il répond aux **exigences réglementaires** (modalités de l'enquête, concertation préalable, nature des pièces du dossier soumis à l'enquête, information et publicité légale, remise du procès verbal et mémoire en réponse du porteur de projet...), et a pu mobiliser le public venu nombreux s'informer (*plus de 500 contributions et plus de 14 000 téléchargements du dossier dématérialisé*),
- **Les objectifs du PADD** s'inscrivent pleinement dans le cadre des orientations prescrites **par le SCoT**, ce que le dossier traduit de façon concise,
- La préoccupation et l'approche de **réduction de consommation d'espaces NAF** ont été saluées même si des remarques ont été émises sur ce sujet, notamment par la profession viticole,
- Le dossier intègre une préoccupation affirmée de **densification de l'habitat** et de **lutte contre la dispersion de l'habitat**, contre **l'urbanisation linéaire** ou dans les zones NAF : en cela, il répond aux différentes mesures préconisées **par la loi ALUR**,
- Le volet « **développement économique** », dans sa composante zone d'activités, a fait l'objet d'une attention particulière même si les potentialités existantes ont manqué d'une évaluation plus poussée. Le déploiement de l'outil « **STECAL** » sur les territoires ruraux doit permettre d'assurer **et maintenir leur dynamique**, sous réserve d'être proportionné au regard des besoins avérés,
- La **préservation des espaces NAF et des paysages de qualité** dont le territoire est riche ressort clairement à la lecture du PADD même si le dossier peut gagner en homogénéité sur cette question,
- Le territoire de la CdC est fortement rural, et son identité vient à la fois des paysages naturels comme ceux dessinés par les activités agricoles (forêt, vigne) que le PADD cherche à préserver. Dans cette perspective, **la mise en valeur et la protection de ces espaces sont clairement affichées dans le projet de PLUi.**

D'importants points d'amélioration ont cependant été relevés, dont notamment :

- La nécessité d'une **actualisation des données et d'analyses complémentaires** sur différentes thématiques dont le détail est fourni dans le rapport de la CE
- Les sujets « **ressource en eau et assainissement** » sont bien identifiés comme enjeu important cependant les éléments de diagnostic ne permettent pas de garantir la compatibilité entre le développement démographique envisagé, d'une part, et les ressources disponibles ainsi que les réseaux et moyens de traitement d'autre part. La CE estime primordial de mettre l'accent sur la nécessité d'approfondir le diagnostic et les analyses dans ce domaine stratégique vis-à-vis des possibilités de développement, ceci afin de **maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en la conditionnant à la capacité du réseau d'eau potable et d'assainissement à répondre aux besoins**
- Le diagnostic territorial pourrait utilement être enrichi avec des éléments permettant de mettre en valeur l'ensemble des activités agricoles autres que la viticulture présentes sur le territoire. Il existe par exemple des activités liées au cheval (élevage, centres équestres), à l'élevage caprin qui représentent la richesse du monde agricole, mais également autant de possibilités de développement touristique. Cet aspect est peu mis en valeur dans le projet et leur pérennité/développement mériterait une prise en considération **plus prospective et valorisante**. A cette fin, il est attendu un effort d'intégration du **diagnostic agricole et du diagnostic sylvicole de la Chambre d'Agriculture** dans le diagnostic du PLUi
- Concernant le volet agricole, la viticulture est fortement présente et ses enjeux de préservation apparaissent clairement dans l'expression des PPA, **même si les observations du public ont montré des difficultés à les maintenir concrètement** (difficulté à trouver des repreneurs, obligation d'arrachage des plants pour éviter la propagation de maladies, obligation d'une zone tampon)
- Sans remettre en cause la compatibilité du PLUi avec les documents cadre en matière de **consommation d'espace**, il est demandé de s'interroger de façon plus précise afin **d'optimiser l'atteinte de ces objectifs**. C'est dans ce cadre qu'une **démarche de concertation et d'échanges** avec la **CDPENAF** et la **CdC** a déjà abouti à **des propositions d'ajustements qui devront impérativement être intégrées au dossier final**
- Cette **démarche de concertation**, qu'il serait **intéressant et opportun de poursuivre**, présenterait la vertu **d'échanger, sur le terrain** et avec les différents acteurs, des problématiques soulevées par les maires et les viticulteurs locaux concernant essentiellement la situation des parcelles exclues des zones AU mais limitrophes des zones urbaines : viabilité de l'activité viticole en inadéquation avec l'habitat – inexistence de la vigne sur des parcelles bien qu'identifiées en AOC par **l'INAO** – défaut de repreneur – pertinence du choix de ces secteurs pour permettre le développement rationnel des centre-bourgs
- La nécessité de mettre en compatibilité le projet PLUi avec les dispositions de la DUP concernant **le tracé de la future LGV** a été entérinée par la CdC dans son mémoire en réponse, ce dont la CE a pris acte : **il sera indiqué sur les plans de zonage ainsi que sur les plans des emplacements réservés des communes concernées.**

L'analyse des observations du public met en lumière des difficultés liées à **l'acceptabilité du projet** compte tenu des évolutions qu'il induit et de leurs conséquences sur des sujets sensibles tels que :

- La perte ou privation de droit à construire, notamment dans les zones rurales qui occupent la majeure partie du territoire, au profit des pôles et pôles relais identifiés,
- Le frein au développement économique des petites communes au profit des pôles principaux de nature à induire un risque de dépérissement,
- Le constat d'inadaptation du projet aux problématiques locales des petites communes rurales, en termes de qualité de vie, de dynamique et d'équilibre entre la préservation de la vie et de l'activité dans ces communes et celle des espaces NAF.

En conséquence, sans remettre en cause le projet, ses objectifs et son économie, il paraît nécessaire, au-delà des corrections et ajustements qui seront faits dans le dossier final, de prendre en compte ces perceptions et ces difficultés dans la mise en œuvre du PLUi.

3.2 Avis de la Commission d'enquête

Les éléments qui ressortent de l'enquête publique conduisent à considérer que le PLUi Sud Gironde est un bon document de cadrage par rapport aux objectifs fixés en conformité avec le SCoT et la loi ALUR et qu'il ne présente pas de défaut ou manque de nature à motiver un avis défavorable.

Le dossier mis à l'enquête doit cependant faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments sur lesquels la CdC s'est engagée tant sur la forme que sur le fond.

De notre point de vue, au-delà de ces mises au point nécessaires pour parfaire le dossier, **nos recommandations portent sur les conditions de sa mise en œuvre**, qui devront permettre de prendre en compte les difficultés d'acceptabilité évoquées plus haut et en faire un véritable outil « positif » et « évolutif » de développement équilibré de l'ensemble du territoire, dépassant le rôle strictement réglementaire et contraignant.

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 Sud-Gironde

Elle affiche les recommandations qui suivent :

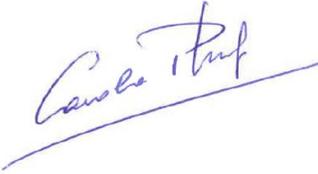
- Prévoir pour sa mise en œuvre, une animation et un suivi permettant de mettre en valeur tous les aspects positifs et possibilités offertes par le PLUi sur tous les secteurs du territoire (communication et pédagogie). Par exemple, il lui semble nécessaire que l'outil STECAL qui constitue le moyen de développement de l'économie dans les petites communes rurales fasse l'objet d'une action particulière en ce sens,
- Mettre au point un véritable outil d'évaluation et de suivi, et mobiliser les moyens (humains notamment) nécessaires au suivi et à l'animation, afin de tendre vers un développement équilibré (*et « équitable »*) entre urbanité et ruralité,
- Faire évoluer la mise en œuvre en fonction des retours d'expérience, des indicateurs de suivi et de l'évolution des besoins, à travers une concertation menée sur le terrain avec les élus en y associant les différents acteurs socio-économiques impliqués dans cette démarche.

Par ailleurs, la commission d'enquête recommande d'approfondir l'analyse des disponibilités en ressources en eau, en traitement des effluents et en réseaux de desserte ou de collecte, de manière à être en mesure de vérifier l'adéquation du développement démographique avec celles-ci, pour, en cas d'insuffisance, adapter localement le développement ou identifier les besoins de renforcement nécessaires envisageables techniquement et financièrement pour favoriser ce développement.

Et elle émet 2 réserves :

- **Le dossier mis à l'enquête doit faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments sur lesquels la CdC s'est engagée tant sur la forme que sur le fond**
- **Le tracé de la LGV tel que défini dans la DUP est à mentionner au dossier qui sera soumis pour approbation.**

Fait à Bordeaux, le 10 août 2022

Carola GUYOT-PHUNG	Georgette PEJOUX	Hervé MILLER
Membre de la commission	Présidente de la commission	Membre de la commission
<i>Signature</i> 	<i>Signature</i> 	<i>Signature</i> 

B- Conclusions et avis

Abrogation de cartes communales en vigueur sur le territoire de la CdC du Sud Gironde

1- Conclusions motivées

Le territoire de la Communauté de communes Sud-Gironde constitué de 37 communes n'est couvert que pour partie par des documents d'urbanisme : 18 communes sont dotées de plans locaux d'urbanisme (PLU) et 14 autres sont couvertes par des cartes communales (*Balizac, Bieujac, Bommes, Castillon de Castets, Le Tuzan, Leogeats, Roaillan, Saint André du Bois, Saint Germain de Grave, Saint Loubert, Saint Martial, Saint Pardon de Conques, Sauternes et Semens*).

Les cinq autres sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), notamment celles de Langon, Saint Macaire, Fargues et Coimères dont les plans d'occupations des sols (POS) sont devenus caducs à défaut, entre autres, d'approbation du PLUi avant le 1^{er} janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

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

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

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

Liste des cartes communales à abroger :

- Balizac: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 14/12/2006 (*mise à jour janvier 2018*)
- Bieujac: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 15/12/2004 (*mise à jour janvier 2018*)
- Bommes: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 03/09/2005 (*mise à jour janvier 2018*)
- Castets et Castillon: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 17/11/2008
- Le Tuzan: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 21/11/2006
- Léogeats: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 14/09/2005
- Roaillan: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 22/07/2005
- St André du Bois: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 04/05/2009
- St Germain de Grave: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 25/11/2011 (*mise à jour janvier 2018*)
- St Loubert: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 09/03/2007
- St Martial: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 04/05/2009 (*mise à jour janvier 2018*)
- St Pardon de Conques: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 17/02/2008 (*mise à jour janvier 2018*)
- Sauternes: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 08/07/2005
- Semens: carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 25/05/2009.

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 constater et regretter la réduction du périmètre des zones constructibles qui y étaient inscrites.

Toutefois, le projet de PLUi de la communauté de commune du Sud Gironde doit prendre en compte les particularités des différentes composantes du territoire, en lieu et place de ces documents d'urbanisme anciens qui ne sont plus adaptés aux contextes et contraintes actuels. Cette abrogation s'inscrit dans le cadre des obligations en la matière, définies par la loi SRU et la loi Elan, et se fixe comme objectifs d'être conforme aux orientations du SCoT traduites dans le PADD du projet de PLUi.

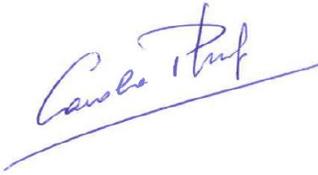
Compte tenu, que les cartes communales des collectivités qui en sont dotées ne peuvent perdurer dans leurs effets et qu'en application de la théorie du parallélisme des formes dégagée de la jurisprudence actuelle, ces documents d'urbanisme ayant été adoptés après enquête publique, ne peuvent être abrogés que selon une procédure similaire.

2. Avis de la Commission d'enquête

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 Sud-Gironde

Fait le 10 août 2022,

Carola GUYOT-PHUNG	Georgette PEJOUX	Hervé MILLER
Membre de la commission	Présidente de la commission	Membre de la commission
<i>Signature</i>	<i>Signature</i>	<i>Signature</i>
		

C- Conclusions et avis

Sur le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la communauté de communes du Sud Gironde

1- Conclusions motivées

1.1 Contexte

« 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 1er du Code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions ».

Le dossier nomme le Maître de l'ouvrage : La Communauté de communes du Sud-Gironde.

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

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

1.2 Objet des PDA

L'enquête publique porte sur la délimitation de 35 périmètres délimités des abords des monuments historiques identifiés sur les communes de *Castets et Castillon, Coimères, Leogeats, Lucmau, Noaillan, Origne, Pompéjac, Préchac, Roaillan, Saint Léger de Balson, Saint Maixant, Saint Martial, Saint Pardon de Conques, Saint Symphorien, Uzeste et Villandraut.*

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.

Le dossier complet, composé de pièces documentées et conforme aux exigences réglementaires, ont permis de mesurer les différences proposées en termes de périmètres de protection entre les documents actuellement en vigueur et ceux projetés.

1.3 Consultation des propriétaires

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

Un courrier du 20 mai 2022 a été préparé, signé par la présidente de la commission et envoyé par les soins de la Communauté de communes à partir de la liste des propriétaires des monuments historiques inscrits sur la base de données de la Conservation Régionale des Monuments Historiques (CRMH) communiquée par l'UDAP.

1.4 Observations du public

Les remarques recueillies portent sur le projet de PDA situé sur 5 communes :

- Préchac
- Pompéjac
- Villandraut
- Toulence
- St Maixant

Concernant Préchac :

- 1- demande signalant l'installation d'un coffret inesthétique sur la façade d'un immeuble situé en face du monument protégé : la réponse apportée par l'UDAP est satisfaisante.
- 2- demande relative à l'autorisation de pose de panneaux solaires sur la toiture de l'airial: la réponse apportée par l'UDAP rappelle les prescriptions à respecter dans le cadre la demande d'autorisation, confortée par l'arrêté du maire.

Concernant le Château de Cazeneuve dont le PDA touche également la commune de Pompéjac:

- demande du propriétaire du Château de Cazeneuve et de son parc de conserver de préférence le périmètre actuel et de ne pas retenir le projet PDA présenté : l'UDAP a répondu à la demande de Monsieur de Sabran Ponteves qui a été examinée avec attention. Sa proposition, après échange avec Monsieur le Maire de Pompéjac, est donc retenue. Le projet de PDA sera ainsi modifié.

Concernant Villandraut:

- demande d'une habitante de Villandraut qui souhaite conserver le périmètre actuel : la réponse de l'UDAP est de ne pas retenir cette proposition au motif qu'à l'Est le périmètre est limité aux parcelles du centre bourg et celles dans la continuité du cours Pasteur, compte tenu du relief qui limite la visibilité sur les ruines.
- Par ailleurs, pour répondre au rôle de l'ABF au sein du nouveau périmètre, la réponse de l'UDAP rappelle qu' «en dehors du PDA des ruines du château de Villandraut, les règles définies au sein du document d'urbanisme (y compris celles relatives à l'aspect esthétique des constructions et de leurs abords) doivent suffire à permettre d'accompagner l'évolution de la ville ».

Concernant Toulenne:

- demande d'habitants de Toulenne concernant une zone en ZPPA – servitude pour fouilles archéologiques : est-elle encore opposable ? L'UDAP invite l'association à se rapprocher du Service Régional de l'Archéologie de Nouvelle-Aquitaine afin d'obtenir de plus amples précisions - DRAC – SRA- 54 rue Magendie, CS 41229 -33074 Bordeaux Cedex

Concernant St Maixant:

- le Maire fait part de la délibération favorable au PDA.

2- Avis de la commission d'enquête

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
**sauf pour le PDA du Château de Cazeneuve qui couvre Préchac et Pompéjac
qui ne sera pas retenu.**

Fait le 10 août 2022,

Carola GUYOT-PHUNG	Georgette PEJOUX	Hervé MILLER
Membre de la commission	Présidente de la commission	Membre de la commission
<i>Signature</i>	<i>Signature</i>	<i>Signature</i>
		