

# 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



#### 1ère partie

### RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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

***(les conclusions figurent en 2<sup>ème</sup> partie)***

#### Annexes

- Procès-verbal de synthèse (PVS)
- Mémoires en réponse de la CdC et de l'UDAP
- Fichier excel des observations du public (sur clé USB)
- Arrêté d'ouverture de l'enquête
- Insertions dans la presse
- Certificats d'affichage

**Georgette PEJOUX**, Présidente de la commission d'enquête

**Carola GUYOT-PHUNG**, membre titulaire

**Hervé MILLER**, membre titulaire

# SOMMAIRE

<b>1- GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de l'enquête .....	3
1.2 Cadre juridique de l'enquête .....	5
1.3 Contexte général du projet .....	6
1.4 Bilan de la concertation préalable .....	6
1.5 Articulation avec les documents cadre .....	7
<b>A- PLUi</b>	<b>8</b>
<b>1 Présentation du PLUi</b>	<b>8</b>
1.1 Diagnostic territorial .....	8
1.2 Etat initial environnemental .....	8
1.3 Choix retenus par le PADD .....	10
1.4 Justification des objectifs de modération .....	11
de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
1.5 Justification des choix pour les OAP .....	13
1.6 Justification des choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable	14
1.7 Synthèse de l'évaluation environnementale .....	15
1.8 Pièces du dossier mis à l'enquête .....	16
<b>2 Synthèse des avis des PPA et des PPC</b> .....	<b>18</b>
2.1 Nombre d'avis formulés par les PPA/PP .....	19
2.2 Mémoire en réponse de la CdC sur les avis des PPA/PPC.....	19
<b>3 Organisation et déroulement de l'enquête publique</b> .....	<b>26</b>
3.1 Organisation de l'enquête publique .....	26
3.2 Déroulement de l'enquête publique .....	28
<b>4 Analyse des observations du public</b> .....	<b>30</b>
4.1 Analyse quantitative .....	30
4.2 Analyse qualitative .....	33
<b>5 Mémoire en réponse de la CdC sur les questions de la CE</b> .....	<b>34</b>
<b>6 Mémoire en réponse de la CdC sur les observations du public par thèmes</b> .....	<b>37</b>
<b>7 Mémoire en réponse de la CdC sur les lettres des maires</b> .....	<b>48</b>
<b>B- ABROGATION DES CARTES COMMUNALES</b>	<b>49</b>
<b>C- LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA)</b>	<b>51</b>
1 Présentation du projet, de son cadre juridique et formalités suivies	51
2 Observations formulées par le public et réponses de l'UDAP	55

Sigles :

CE : Commission d'Enquête

CC : Carte communale

CdC : Communauté de communes

PPA et PPC : Personnes Publiques Associées / Consultées

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

# 1. Généralités

## 1.1 Objet de l'enquête

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'occupation des sols (POS) sont devenus caducs à défaut, entre autres, d'approbation du PLUi avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, conformément à la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Par ailleurs, 35 périmètres délimités des abords (PDA) sont proposés en remplacement du périmètre de 500m autour 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*.

Cette enquête publique unique est relative à un projet :

- de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes ;
- d'abrogation de 14 Cartes Communales (CC)
- de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques

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

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 et par arrêté préfectoral concernant la modification des périmètres délimités des abords.

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.

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

## 1.2 Cadre juridique de l'enquête

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

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

Pour ce qui concerne la délimitation des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques, leur délimitation se traduit par une servitude d'utilité publique qui permet de préserver les monuments historiques dans leur environnement, en s'assurant notamment de la nature des travaux aux abords des monuments historiques<sup>1</sup>.

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

Ainsi, c'est en suivant la règle prescrite par l'article L. 163-5 du Code de l'urbanisme qui impose que la carte communale soit soumise à enquête publique<sup>2</sup> que les projets d'abrogation des quatorze cartes communales ont été soumis à ladite procédure.

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<sup>er</sup> 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.

Pour rappel, les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ont 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 remarquables qui forgent les identités de notre territoire et qui sont des éléments majeurs de l'attrait touristique de Sud Gironde.*
- *Anticiper l'évolution future du périmètre intercommunal.*

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu au sein des conseils municipaux puis le 4 novembre 2019 en conseil communautaire.

La délibération n°DEL21JUIL02 du 05 juillet 2021 a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et a tiré le bilan de la concertation dont le dossier complet a été joint au dossier soumis à enquête.

La délibération n°DEL20DEC21 s'est prononcée favorablement sur les 35 projets de périmètres délimités des abords (PDA) communiqués par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

---

<sup>1</sup> Articles 621-30 ; 621-31 et R 621-93 du Code du patrimoine. L'article L. 153-19 précité du Code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de PDA.

<sup>2</sup> Enquête réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

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).

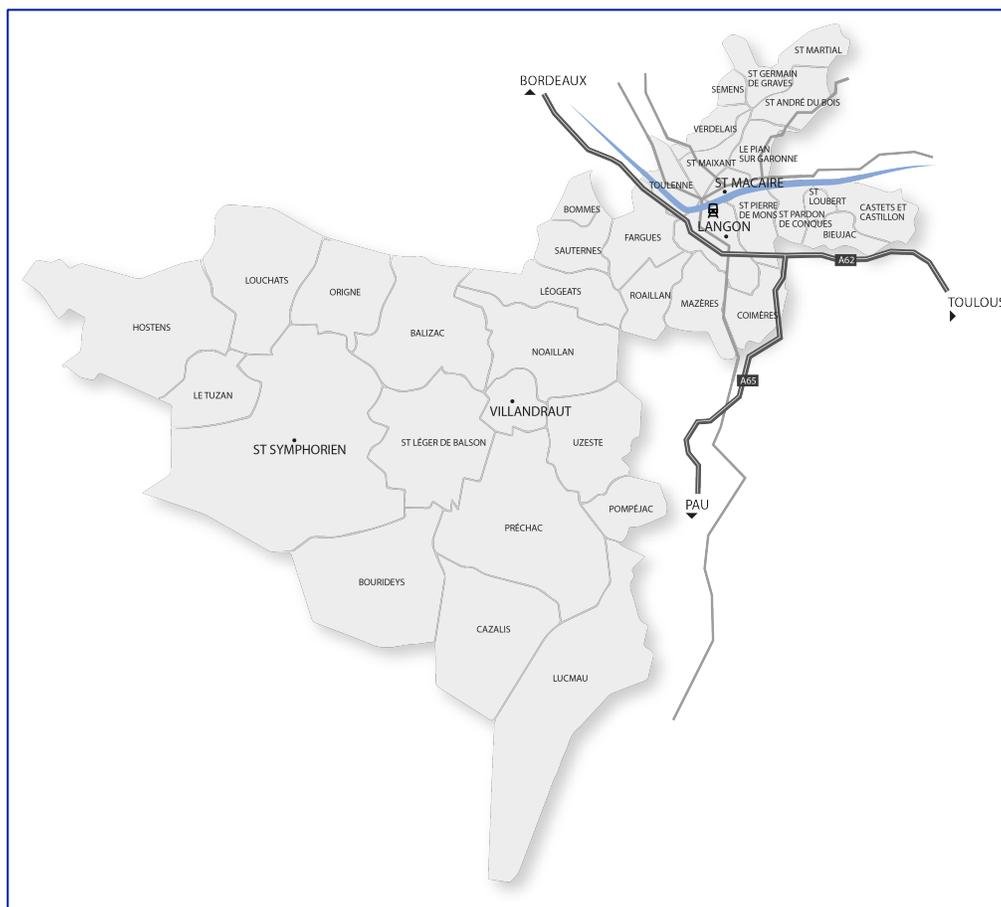
Par arrêté ART22MAI41 du 16 mai 2022, le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique.

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.

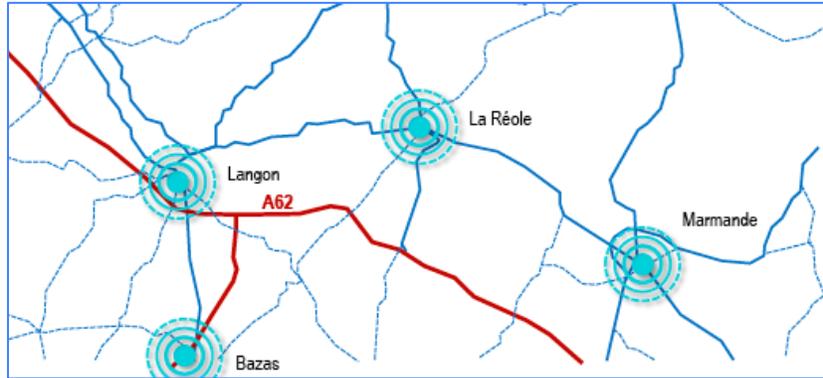
### 1.3 Contexte général du projet

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 830km<sup>2</sup>. 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 communes<sup>3</sup>. 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.

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 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). Le site *Champ de tir du Poteau* constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les 12 autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ».

## 1.4 Bilan de la concertation préalable

**Les modalités de la concertation publique ont été fixées afin d'assurer l'information du public tout au long de l'élaboration du projet :**

- Des réunions publiques lors des grandes étapes du projet (diagnostic, PADD). Ces réunions ont été déclinées et organisées de façon déconcentrée dans chaque secteur défini par les limites des trois cantons qui composent la CdC – cantons de Saint Symphorien, de Villandraut et de Langon.
- Des informations diffusées dans la presse locale, dans le journal intercommunal ainsi que sur le

<sup>3</sup> Communautés de communes rurales de l'Entre Deux Mers, Convergence Garonne, du Réolais en Sud Gironde, du Bazadais et du Sud Gironde.

site internet de la CdC.

- Mise à disposition d'un registre dans chaque mairie de la CdC et à la Communauté de communes pour recueillir l'avis de la population.
- Exposition itinérante dans chaque secteur défini précédemment.

La population a pu de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'informations au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public dans chaque mairie de la CdC et à la Communauté de Communes.

Ainsi, la concertation a été réalisée notamment comme suit :

- Un registre de concertation mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Sud Gironde, dans chacune des mairies des communes membres et lors des réunions publiques afin que les habitants puissent y inscrire leurs requêtes à finalité personnelle ou collective.
- Une adresse mail également mise à disposition du public : [plui@cdcsudgironde.fr](mailto:plui@cdcsudgironde.fr)
- 3 sessions de 4 réunions publiques en présentiel (une sur chacun des bassins de proximité identifiés, celui de St Macaire s'étant ajouté en 2017 à ceux de St Symphorien, de Villandraut et de Langon) organisées pour échanger avec la population sur les 3 grandes phases d'élaboration du PLUi. En raison de l'épidémie de COVID-19, 4 réunions supplémentaires en ligne ont été réalisées lors de la phase de traduction réglementaire.
- Des affiches exposées et des flyers distribués dans les communes afin d'informer les habitants de la tenue de ces réunions publiques.
- Des articles et annonces parues dans la presse locale, le journal intercommunal, les bulletins municipaux et sur le site internet de la Communauté de communes afin de tenir la population informée de l'avancée du projet et des dates des réunions publiques.
- Réalisation d'une exposition pédagogique et itinérante (8 panneaux d'informations) exposée sur les secteurs de Saint Symphorien, Villandraut et Langon, notamment sur les marchés locaux, et lors des différentes rencontres de concertation.
- Création d'une rubrique propre au PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes du Sud Gironde.

L'ensemble de ces moyens mis en place pour la concertation et la synthèse des remarques de la population sont détaillés dans le bilan de la concertation qui a été joint au dossier soumis à enquête.

## 1.5 Articulation avec les documents cadres

Le dossier s'est essentiellement attaché à démontrer la compatibilité du projet de PLUi avec le SCoT Sud Gironde. Les orientations du document supra-communal ont été traduites dans le PADD et à travers ce dernier, dans les OAP et dispositif réglementaire.

En matière de ressource en eau potable, le projet expose les choix de zonage faits en faveur de cette ressource en se référant au SAGE, au SDAGE et au PNRLG :

*« En dehors des zones actuellement urbaines, le PLUi préserve une majeure partie des espaces naturels et agricoles, comprenant les zones les plus sensibles par rapport à la ressource en eau c'est-à-dire les abords des cours d'eau et les zones humides ».*

*Les cours d'eau principaux du territoire sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme au sein du plan de zonage 3.2.8. Les surfaces en eau de la BD topo (lacs, étangs, Garonne, etc.) et les cours d'eau identifiés par arrêtés préfectoraux et leur ripisylve sont protégés des constructions sur 12m de chaque côté à partir de l'axe des cours d'eau.*

*Les zones humides identifiées par le SAGE, le SDAGE et les lagunes identifiées par le PNR (avec une bande tampon de 200m) sont protégées au titre de l'article L 151- 23 du code de l'urbanisme de toute construction ou modification des sols qui risqueraient de perturber la dynamique hydraulique du milieu ».*

## A- LE PLUi

### 1. Présentation du PLUi

*Nota Bene : Le diagnostic territorial et l'état initial environnemental ont été réalisés à l'échelle des CdC du Sud Gironde et du Bazadais. Ainsi, l'ensemble des diagnostics croise les enjeux identifiés sur ces deux territoires.*

#### 1.1 Diagnostic territorial

La CdC du Bazadais et la CdC du Sud Gironde, 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 à dominante rurale des CdC est caractérisé par la diversité de ses espaces et particulièrement par ses 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 sur les territoires des CdC rurales 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 62, TER). Les communes proches de ces axes de communication majeurs sont les premières bénéficiaires des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire.

Langon apparaît également 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. Cette offre est relayée à Bazas notamment au niveau de l'enseignement (lycées) et de la santé (hôpital). Les différents pôles de proximité (Captieux, Grignols, 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 aux populations.

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). Le diagnostic territorial tient compte de ces études en cours. De plus, les deux CdC se sont engagées dans l'élaboration d'un projet de territoire qui est également pris en compte dans la réalisation de ce diagnostic.

#### 1.2 Etat initial environnemental

- **Paysage et patrimoine**

Synthèse des constats :

- Le territoire est caractérisé par une nature très présente, avec 5 unités de paysage de grande qualité, très diversifiées : les Landes Girondines, le Bazadais, la vallée de la Garonne, le Sauternais et l'Entre-deux-Mers, façonnées par la sylviculture, la polyculture et l'élevage, la viticulture, et des paysages naturels de bords de cours d'eau et de forêts non exploitées
- Des paysages naturels remarquables (Garonne, Ciron, lagunes, lacs, etc.) et des communes comprises dans le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

- Un patrimoine bâti très riche et diversifié avec de nombreux points de vue sur les grandes entités naturelles structurantes et les éléments monumentaux du patrimoine bâti
- Des paysages urbains anciens de qualité et des paysages urbains contemporains qui tendent à se banaliser avec des coupures d'urbanisation majeures menacées à proximité des pôles urbains principaux ; des paysages ruraux menacés de banalisation par une urbanisation diffuse et des extensions urbaines contemporaines très consommatrices d'espace.

#### Besoins/Enjeux identifiés :

- 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**

#### Besoins/enjeux identifiés

- Un territoire, aux 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, Léopard 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 patches 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 Rhinolophe, le Sonneur à ventre jaune etc.
- La préservation de la richesse environnementale pour son potentiel écotouristique.

- **La ressource en eau**

#### Synthèse des constats

- Un réseau hydrographique de bonne qualité sur une grande partie du territoire, avec toutefois des pollutions principalement issues de la viticulture dans le nord du territoire et de l'agriculture dans l'ouest (nitrates) ; quelques difficultés quantitatives pour les eaux superficielles en période estivale
- Une eau potable de qualité provenant de masses d'eaux souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène), mais avec des déficits quantitatifs à terme/ recharge (Eocène) et des risques d'entrée de pollutions en cas de dénoyage (Oligocène)
- Une majorité de stations d'épuration performantes et conformes, mais avec de possibles impacts sur les petits cours d'eau ; de nombreuses communes en assainissement autonome.

#### Besoins/enjeux identifiés

- Le développement du territoire en adéquation avec ses capacités de prélèvement en eau potable et la capacité des différents réseaux
- La préservation de la qualité des eaux de surface au niveau des sources de cours d'eau et la préservation des 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**

#### Synthèse des constats

- Un territoire très exposé aux remontées de nappes phréatiques, sur les zones de landes sableuses humides, et le long des principaux cours d'eau
- Un territoire soumis aux inondations en bord de Garonne et 10 communes couvertes par un PPRi, ainsi qu'au bord d'autres cours d'eau comme le Ciron et la Galouchey
- Un risque feux de forêt prégnant concentré sur la forêt de production qui occupe une grande partie du territoire et un risque en cas de tempête
- Des secteurs sensibles aux mouvements de terrains (retrait-gonflement et anciennes carrières )
- Des risques technologiques concentrés sur les principaux pôles et le long des grandes infrastructures, qui sont également à l'origine de nuisances sonores.

#### Besoins/enjeux identifiés

- La préservation des personnes et des biens face aux risques inondation en bord de Garonne, du Ciron, du Galouchey, du Beuve et de la Bassanne
- La sécurisation vis-à-vis des risques provenant de la forêt (incendie, tempête)
- Adaptation des constructions aux contraintes particulières liées aux sols
- La prise en compte des risques technologiques et des nuisances sonores existantes afin de ne pas les aggraver, voire les diminuer.

- **Les choix énergétiques**

#### Synthèse des constats

- Une qualité de l'air préservée en zone rurale (hors dégradations périodiques par activités agricoles)
- Des consommations liées majoritairement aux transports et secteur résidentiel marqué par une prédominance des maisons individuelles et anciennes
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment via le bois-énergie et l'exploitation de l'énergie solaire (nombreux parcs construits ou en cours ou en projet).
- Un potentiel intéressant pour la géothermie basse et très basse énergie mais non exploité
- Un potentiel de production d'énergie à partir de la méthanisation mais sectorisé et non valorisé.
- Un potentiel de développement de l'éolien identifié au SRE (N et E), non exploité sur le territoire.

#### Besoins/Enjeux identifiés

- 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 : 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

### **1.3 Choix retenus pour le PADD**

A 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 développement durable de son propre environnement. Les axes en 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.

#### **1.4 Justification des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Les élus ayant choisi d'opter pour le scénario du SCoT, le projet de PLUi s'inscrit dans le respect des objectifs de production de logements, de consommation d'espaces résidentielle et économique.

Au total, le PLUi prévoit de produire environ **2 142 logements pour 158 hectares mobilisés**, dont :  
**1 431 logements en réinvestissement sur 86 hectares**. Ce volume comprend 1100 logements dans les potentiels fonciers, 242 logements dans les secteurs U encadrés par des OAP et 119 logements vacants à reconquérir ;  
**711 logements en extension sur 72 hectares**.

A ce titre, l'équilibre visé par le SCoT (40/60) est dépassé par le PLUi. Ce dernier montre en effet que 67% des logements projetés seront produits en réinvestissement et 33% en extension. Il en est de même pour les hectares mobilisés, dont les données révèlent une consommation d'espaces plus raisonnée que l'ordre de grandeur offert par le SCoT.

**72 hectares seront mobilisés en extension, contre 113 hectares maximum préconisés par le SCoT, ce qui représente une contenance de plus de 46 hectares.**

Par ailleurs, concernant la consommation d'espaces, le PLUi reste bien en-deçà des chiffres exposés sur les dix dernières années.

Pour rappel, entre 2008 et 2018, 379 hectares ont été urbanisés (en intensification et en extension) en 10 ans, soit un rythme moyen de 37,9 hectares/an :

274 hectares ont été urbanisés en extension pure, soit un rythme moyen de 27,4 ha/an ;

105 hectares ont été urbanisés sur des espaces déjà artificialisés, soit un rythme moyen de 10,5 hectares/an.

Le PLUI prévoit une consommation de 83,08 ha (dont 16,18 de zones économiques en 2AU) en extension (habitat et économie), permettant de réduire la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) de près de 75% par rapport aux dix années précédentes. Les 72 hectares en extension prévus au PLUI pour l'habitat permettent d'affirmer que la consommation en extension est réduite de quasiment 50%.

	Densités nettes au titre du SCoT	Densités brutes au titre du PLUi (-20%)
Pôle	18 logts/ha	15,2 logts/ha
Pôle relais	15 logts/ha	12,3 logts/ha
Pôle intermédiaire (PLUi)	11 logts/ha	9,3 logts/ha
Pôle de proximité		
Commune rurale	8,5 logts/ha	6,9 logts/ha

Le nombre de logements décliné, appliqué à ces objectifs de densité, a permis de donner un minimum d'espaces à mobiliser en renouvellement et un maximum en extension.

	Scénario PLUi 2020-2030	
	Nombre minimum d'espaces à mobiliser en renouvellement	Nombre maximum d'espaces à mobiliser en extension
Pôle	16 ha	28 ha
Pôle relais	16 ha	2 ha
Pôle intermédiaire (PLUi)	50 ha	39 ha
Pôle de proximité		
Commune rurale	5 ha	3 ha
<b>Total PLUi Sud Gironde</b>	<b>86 ha</b>	<b>72 ha</b>

Les possibilités en intensification ont été étudiées sur l'ensemble des zones économiques définies dans les documents d'urbanisme en vigueur sur le pôle langonnais lors de l'élaboration du PLUI.

Vu la quasi-absence de foncier disponible (moins de 1 ha), vu l'importance des demandes observées ces dernières années, le PLUI prévoit de mobiliser 48,06 ha hectares de nouveau foncier économique. Les chiffres ci-dessus indiquent que le PLUI s'inscrit pleinement dans le cadre du SCoT en matière d'objectifs de développement économique. Il est en même en deçà de 14% du potentiel maximum que le SCoT prévoyait sur le territoire, soit 55,7 ha (ratio sur 10 ans des objectifs du SCoT à 15 ans). Le PLUI distingue du foncier disponible à court terme classé en 1AU et du foncier inscrit à plus long terme, classé en 2AU.

Ces nouveaux espaces économiques se situent dans la très majorité dans le pôle urbain langonnais à proximité des grandes infrastructures de transport (gare, autoroute, ex-route nationale...). Ainsi, 43,23 ha (90%) du potentiel foncier se situe sur les communes de Fargues, du Pian sur Garonne, Langon et Toulence. Les 10% restant se situent sur des communes de Préchac et Saint-Symphorien et existaient déjà dans les documents d'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLUI.

Ils ont été également choisis par leur moindre atteinte à l'environnement que des secteurs pressentis en amont mais non retenus.

La collectivité a fait le choix d'éviter au maximum les zones aux enjeux environnementaux.

## 1.5 Justification des choix pour les OAP

La localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus de la collectivité. Le cadrage avec le SCoT Sud Gironde et la déclinaison de l'armature territoriale a permis de fixer l'enveloppe foncière disponible en extension des espaces bâtis (cf. Explication des choix pour établir le PADD). Le choix stratégique des futures zones de développement pour les communes s'est également basé sur un cadrage environnemental (cf. Evaluation environnementale) présentant les contraintes environnementales pouvant exister sur les communes et permettant de dégager des préconisations d'aménagement spécifique. L'objectif de spatialiser ces enjeux est de **privilégier des sites où les impacts de l'urbanisation restent minimes** et où l'aménagement de ces zones, via l'outil OAP, restreint d'autant plus ces effets.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de **maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines »** entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

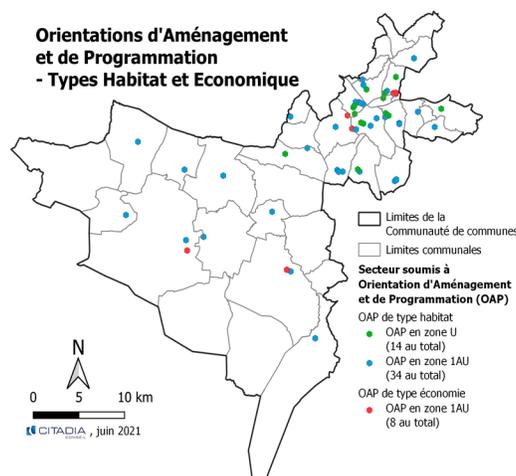
Par ailleurs, la trame végétale environnante, les espaces agricoles, viticoles, forestiers et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les OAP de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent ainsi de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes en vue de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie, en prenant en compte les caractéristiques locales, les enjeux d'insertion paysagère, d'accessibilité et de destinations principales. Ces principes à caractère qualitatif et quantitatif répondent aux orientations et objectifs recherchés par la Communauté de communes du Sud Gironde dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies.** La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Les OAP du projet s'établissent ainsi :

- Secteurs OAP Habitat : 87,63 ha sur tous types de communes
- Secteurs 2AU Habitat : 5,94 ha sur les pôles, pôles relais et pôles intermédiaires
- Secteurs OAP Economie : 41,67 ha sur les pôles, pôles relais et pôles intermédiaires
- Secteurs 2AU Economie et Equipements publics : 16,14 + 5,91 ha sur le pôle principal (Langon)
- Secteurs OAP touristiques : sur un pôle intermédiaire

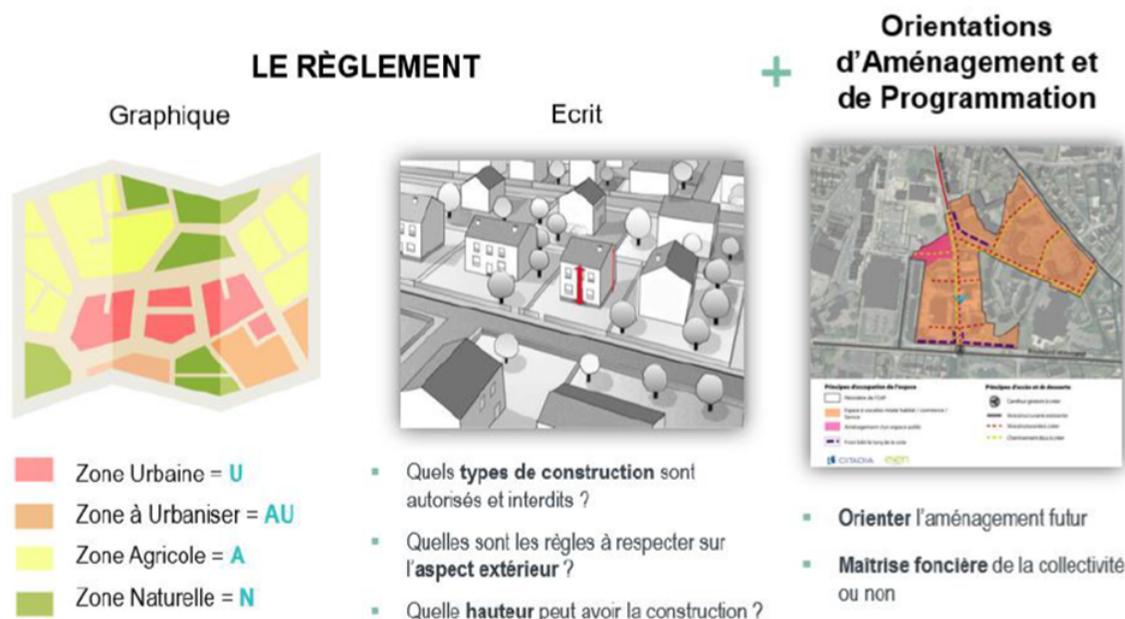


## 1.6 Justification des choix pour la délimitation des zones et le règlement applicable

### Eléments de cadrage

Les élus du territoire de la CdC Sud Gironde ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Ainsi, le règlement est basé sur la simplification du nombre de zones afin d'assurer une meilleure lisibilité du document et se limite donc aux quatre principales zones U, AU, A et N. A cela s'ajoute un ensemble de règles graphiques selon les différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre-bourg ancien, hameaux, extension continue, ...).



### Règlement écrit

Le règlement écrit fixe les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal, à l'exception des secteurs d'OAP « secteur d'aménagement » en zone U et AU régies par la pièce n°3 du PLUi, ainsi que les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques (règles graphiques de la zone U et règles graphiques des zones agricoles et naturelles).

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
  1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
  2. Mixité fonctionnelle et sociale
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  3. Volumétrie et implantation des constructions
  4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  6. Stationnement
- Equipements et réseaux
  7. Desserte par les voies publiques ou privées
  8. Desserte par les réseaux.

### Règlement graphique

Le règlement du PLUi décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) à travers d'un document graphique.

Le dossier du PLUi comprend, pour chaque commune, 10 plans graphiques valant règlement venant renforcer la lisibilité des règles écrites associées au territoire ainsi qu'un plan informatif :

- plan du zonage réglementaire (définissant les zones U/AU/A et N)
- plan de la mixité des fonctions
- plan de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- plan de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- plan de l'emprise au sol des constructions
- plan des hauteurs des constructions
- plan patrimoine
- plan Trames vertes et bleues
- plan des risques et nuisances
- plan des emplacements réservés
- plan des risques informatif

## 1.7 Synthèse de l'évaluation environnementale

### Incidence sur le paysage

La Communauté de communes du Sud Gironde entend préserver les grandes entités paysagères qui forment son identité vis-à-vis de l'urbanisation. Ainsi, le massif forestier est protégé à travers un classement en zone N qui a été intégré au zonage.

Le développement du territoire n'est pas pour autant interdit étant donné les 76 zones à urbaniser (1AU et 2AU) présentes sur le territoire qui sont situées à proximité de l'urbanisation existante, limitant ainsi les impacts sur les paysages identitaires (forêt, vallée, collines, vignes, etc.).

Le patrimoine exceptionnel, naturel comme bâti, est strictement protégé de l'urbanisation future. Le PLUi va plus loin en identifiant le patrimoine local à protéger :

- 594 éléments bâtis
- 33 arbres remarquables
- 8 577 mètres linéaires de haies et alignements d'arbres
- 538 ha de parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager
- 84 ha de structures végétales jouant un rôle multifonctionnel
- 9 670 mètres linéaires des structures végétales jouant un rôle multifonctionnel
- 293 ha de secteurs paysagers remarquables

Ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie au sein de l'intercommunalité du Sud Gironde.

### Les incidences sur la biodiversité

La biodiversité est omniprésente. Des continuités écologiques ont été définies sur les secteurs les plus sensibles vis-à-vis de l'urbanisation (prairies, zones humides, feuillus en bordure de pinède, abords des cours d'eau, etc.) et sont très largement protégées dans le PLUi à l'aide de plusieurs outils au sein de la zone urbanisée comme en dehors. Les outils mobilisés pour protéger les continuités écologiques permettent de contraindre l'urbanisation en zone urbaine impactant le plus les continuités (protection des cours d'eau et de leurs abords, des boisements et des prairies au sein de la zone urbaine, des feuillus, etc.). Au total, sont protégés :

- 7 708 ha de réservoir de biodiversité majeur
- 12 020 ha de réservoir de biodiversité complémentaire
- 229 ha de corridor
- 1 500 mètres linéaires de cours d'eau
- 1 508 ha de zone humide.

### Les incidences sur la ressource en eau

Les cours d'eau majeurs et les zones humides sont protégés grâce aux outils réglementaires proposés par le PLUi.

Les points de captage d'eau potable étant à proximité des zones urbaines pour limiter le transport de l'eau, les périmètres de protection de ces captages définis par arrêté préfectoral intersectent les zones urbaines et s'appliquent aux PLUi assurant ainsi la protection de la ressource en eau.

Les équipements du territoire (captages d'eau potable, station d'épuration et réseaux) sont en capacité de subvenir aux besoins supplémentaires liés à l'accueil de population envisagé, sauf sur les communes de Coimères et Sauternes où les capacités d'urbanisation ont été gelées en attendant les travaux sur les stations d'épuration.

Le règlement du PLUi entend favoriser une gestion des eaux pluviales (limitation des rejets) et raccorder autant que faire se peut les nouvelles constructions aux réseaux d'assainissements collectif.

#### Les incidences sur les risques naturels

Le territoire est soumis à des risques naturels, notamment aux inondations de la Garonne et du Ciron, aux feux de forêt ainsi qu'aux mouvements de terrain liés aux anciennes carrières. Ces trois aléas sont réglementés dans le PLUi afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques: interdiction de construire en zone inondable et dans les secteurs soumis au risque effondrement, préservation des éléments végétaux qui absorbent l'eau et contribuent à limiter le report de l'inondation sur d'autres zones en aval, distance de recul de 7 à 12 mètres imposée entre toute nouvelle construction et le massif forestier pour permettre le passage des engins de secours.

Une OAP thématique définit des orientations pour la gestion du risque inondation et des eaux pluviales.

#### Les incidences sur les énergies

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, le PLUi propose une urbanisation concentrée à proximité des secteurs desservis par les transports en commun, pour limiter le recours à la voiture individuelle, entend améliorer les performances énergétiques des constructions existantes comme futures et appelle à favoriser le développement de la production d'électricité à partir des énergies renouvelables tout en protégeant l'écologie et le paysage.

#### Les incidences sur les secteurs de développement

Les secteurs de développement concernés par des enjeux environnementaux forts, ont fait l'objet d'analyses et de fiches détaillées dans l'évaluation environnementale.

#### Les incidences sur le réseau Natura 2000

Le zonage du PLUi protège en zones naturelles et agricoles une grande majorité des sites Natura 2000 sur le territoire du Sud Gironde ; aucun secteur de développement n'est situé en zone Natura 2000.

Plusieurs intersections marginales sont présentes entre le réseau Natura 2000 et la zone urbaine (zone U) dans des zones déjà construites (habitations avec jardins en bordure de cours d'eau). 4 STECAL à vocation touristique sont partiellement ou totalement concernés par une zone Natura 2000 : secteurs d'ores-et-déjà aménagés (gîtes, camping, base nautique) ou projet de constructions légères (chalets en bois) ne nécessitant pas de fondations afin de ne pas impacter significativement le caractère humide de la zone.

Plusieurs prescriptions graphiques permettent de renforcer la protection des éléments de Trame verte et bleue au sein et à proximité des sites Natura 2000 : notamment l'inscription de l'ensemble du réseau Natura 2000 en tant que réservoir de biodiversité majeur, mais également la présence de corridors aquatiques protégeant les cours d'eau et leurs abords (vallée du Ciron et affluents).

**Ainsi, sur les champs d'application couverts par le PLUi, les incidences de la mise en œuvre du projet sur le réseau Natura 2000 ont été qualifiées dans le dossier de non significatives : aucune urbanisation prévue sur les sites Natura 2000, préservation des milieux naturels et agricoles existants ainsi que des milieux aquatiques et humides.**

## **1.8 Les pièces du dossier mis à l'enquête**

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

Les articles suivants y font référence :

- art. R. 153-8 du Code de l'urbanisme, relatif au plan local d'urbanisme ;

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

En ce qui concerne le PLUi du Sud Gironde, le dossier comprend :

#### **TOME I-**

**Livre 0** : Bilan de la concertation

**Livre 1** : Rapport

**1.1** Diagnostic

1.1.1 *Diagnostic territorial (116p)*

1.1.2 *Synthèse par bassins de vie (15p)*

1.1.3 *Diagnostic agricole de la CdC Sud Gironde (15p)*

1.1.4 *Diagnostic sylvicole de la Chambre d'Agriculture (40p)*

1.2 *Etat initial de l'environnement (173p)*

1.3 *Justification des choix retenus (209p)*

1.4 *Evaluation environnementale (159p)*

1.5 *Résumé non technique (RNT) (103p)*

#### **TOME I-**

**Livre 2** : PADD (35p)

#### **TOME II-**

**Livre 3**: Rapport

3.1 *Règlement écrit (185p)*

3.2 *Règlement graphique : plans généraux et plans communaux (37) à différentes échelles pour chaque commune, 10 plans de zonage illustrent les différents aspects règlementaires (zonage-hauteur-emprise-recul-règles de prospect etc..)*

3.3 *Changement de destination (20p)*

**Livre 4**: OAP

Cahier de recommandations générales des OAP (30p)

4.1 *OAP sectorielles – habitat et économie (100p)*

4.2 *OAP secteurs d'aménagement- habitat (84p)*

4.3 *OAP secteurs d'aménagement- tourisme (20p)*

4.4 *OAP thématiques (49p)*

#### **TOME III-**

##### **Annexes**

1. *Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)*

2. *Liste des communes DPU- lotissements*

3. *Nuisances sonores*

4. *Avis/servitudes*

5. *PAC Porter à connaissance*

6. *Périmètres Monuments historiques*

7. *PPRI*

8. *Annexes sanitaires*

9. *SUP servitudes d'utilité publique*

**Fiches STECAL et avis de la CDPENAF**

**Avis des PPA et des PPC**

**Avis de l'Autorité environnementale**

## 2. Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées

PPA/PPC	Date de l'avis	Nature de l'avis
Chambre d'Agriculture de la Gironde	14/10/2021	Avis défavorable
Département de la Gironde	14/10/2021	Observations
CDPENAF (2è avis) (*)	06/04/2022	Avis favorable avec réserves
Conseil départemental de la Gironde	14/10/2021	Observations
Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB)	05/10/2021	Avis défavorable
Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM)	15/10/2021	Avis favorable avec réserves
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	30/09/2021	Avis défavorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	26/01/2022	Observations
ODG des premières côtes de Bordeaux et Cadillac	11/08/2021	Observations
ODG Sauternes Barsac	12/10/2021	Avis défavorable
Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNR)	11/10/2021	Avis favorable avec réserves
Réseau de transport et d'électricité (RTE)	21/09/2021	Observations
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne	14/10/2021	Avis favorable avec réserves
SEPANSO	15/10/2021	Avis favorable avec réserves
SMAH du Beuve et de la Bassanne	27/09/2021	Observations
Syndicat Viticole des Graves	12/10/2021	Avis défavorable
Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron	20/09/2021	Avis favorable
SCoT Sud Gironde	21/09/2021	Avis favorable avec réserves
Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPF)	17/01/2022	Avis favorable

**(\*) Avis conforme favorable assorti de réserves au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime qui stipule :**

*« Lorsqu'un projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission. Lorsque le représentant de l'Etat n'a pas considéré comme substantielle la réduction des surfaces agricoles concernant des terres à vignes classées en appellation d'origine contrôlée ou l'atteinte aux conditions de production mais que la commission a néanmoins rendu un avis défavorable, l'autorité administrative compétente qui approuve le projet est tenue de faire connaître les motifs pour lesquels elle décide de ne pas suivre cet avis dans l'acte d'approbation ».*

## 2.1 Nombre d'avis des PPA/PPC

Dix-huit <sup>4</sup>(18) personnes publiques associées et autres personnes se sont exprimées sur le 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, viticole - en particulier très présent sur le territoire de la CDC - (le CIVB mentionne 23 communes sur les 37 concernées par des AOC viticoles). Ces PPA regrettent de ne pas voir des éléments des constats et propositions repris dans le projet.

## 2.2 Mémoire en réponse de la CdC sur les avis des PPA-PPC

Un tableau de synthèse des avis des PPA était joint au dossier d'enquête : il s'est avéré très utile aux commissaires enquêteurs lors de leurs permanences pour compléter opportunément leur information au public.

*Les réponses de la CdC sont documentées dans le document Powerpoint joint au mémoire en réponse. Elles sont ci-après présentées dans le même ordre que dans le document. Les chiffres entre parenthèses renvoient au numéro des diapositives.*

### **Réponses apportées au Syndicat des Graves** (diapositives n° 6 à 9) :

#### **Appréciations de la CE :**

Les modifications apportées par la CdC permettent un équilibre entre les zones supprimées et les zones conservées, où la difficulté liée à la reprise d'exploitations se conjugue avec les besoins de développement du territoire.

Les réponses apportées au Syndicat des Graves sont jugées satisfaisantes.

### **Réponses apportées au Syndicat Mixte d'Aménagement Hydraulique des Bassins Versants du Beuve et de la Bassanne** (SMAHBB) (diapositives n° 10 à 11) :

#### **Commentaires de la CE :**

Les zones autour des cours d'eau présentent un intérêt écologique qu'il s'agit de protéger (ripisylves, Natura 2000). A ce titre, la qualité des informations s'avère nécessaire pour assurer cet objectif.

#### **Appréciations de la CE :**

Le complément proposé sur les zones Natura 2000 paraît très opportun.

**Les autres réponses apportées au SMAHBB sont jugées satisfaisantes.**

#### **Demandes de la CE :**

<sup>4</sup> : il est mentionné 19 avis dans le mémoire en réponse, mais le CD33 est en doublon.

L'obtention d'informations à jour est nécessaire pour l'élaboration du PLUi, les zones concernées devant être protégées (zones humides, zones Natura 2000).  
Les précisions demandées par le SMAHBB devront avoir une réponse pour le cheminement piéton à St Pardon de Conques, ainsi que sur les EBC (travail par ailleurs envisagé par la CdC pour l'approbation)

**Réponses apportées au SCoT Sud Gironde** (diapositive n° 12) :

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées au SCoT sont jugées satisfaisantes** (respect des prescriptions dont la trame pourpre)

**Réponses apportées au Conseil Départemental de la Gironde (CD33)** (diapositives n° 13 à 21) :

**Appréciations de la CE :**

Une présentation plus fine des types de logement prévus pour les OAP est demandée.

**Les réponses apportées au CD33 sont jugées globalement satisfaisantes** (compléments à apporter dans le règlement et les OAP : aménagements de sécurisation, éléments de recul, tracé des voies cyclables, mise à jour des emplacements réservés et servitudes, récupération des eaux pluviales, STECAL).

**Une observation sur le volet habitat concernant les OAP n'a pas eu de réponse claire.**

**Recommandations de la CE :**

**Il pourrait être utile de préciser la typologie des logements dans les zones à urbaniser** : en effet, la multiplication des logements en lotissement peut renforcer le caractère commune-dortoir, notamment dans les communes rurales. Favoriser la mixité devrait concerner l'ensemble du territoire et non une zone particulière (en l'occurrence le pôle Langon-Toulonne), permettant ainsi une meilleure intégration dans le tissu local.

**Réponses apportées à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)** (diapositives n° 22 à 32) :

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées à l'INAO sont jugées satisfaisantes** (compléments avec la chambre d'agriculture de la Gironde, évolution des OAP, mise à jour des données).

**Réponses apportées au PNR des Landes de Gascogne** (diapositives n° 33 à 37) :

**Appréciations de la CE :**

Le PLUi expose une volonté forte de préserver et promouvoir une identité passant par la préservation des caractéristiques paysagères, agricoles et architecturales. **Les réponses apportées au PNR des Landes de Gascogne sont jugées satisfaisantes** (identité, palette végétale, compléments des cours d'eau et lagunes, préservation des corridors écologiques, voies vertes, biodiversité, zonage EnR)

**Réponses apportées au Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron** (diapositive n° 38) :

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées au Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin Versant du Ciron sont jugées satisfaisantes** (prise en compte des affluents, description des lagunes).

**Réponses apportées au Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux** (diapositives n° 39 à 46) :

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées au CIVB sont jugées satisfaisantes** (compléments avec la CA33, trame pourpre, évolution des OAP).

**Réponses apportées de la CDPENAF (diapositives n° 47 à 48) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées à la CDPENAF sont jugées satisfaisantes** (évolution des OAP et des STECAL).

**Réponses apportées à RTE (diapositives n° 49 à 54) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées à RTE sont jugées satisfaisantes** (intégration de la liste des servitudes, compléments au règlement).

**Réponses apportées à la Chambre d'Agriculture de Gironde (CA33) (diapositives n° 55 à 63) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées à la CA33 sont jugées satisfaisantes** (renforcement de la thématique agricole dans le rapport de présentation, trame pourpre, justification des STECAL, encadrement des projets photovoltaïques, rédaction du règlement de la zone A, STECAL (pour des changements de destination à vocation économique, amélioration des fiches de présentation), impact des choix sur les zones AOC).

**Recommandation de la CE :**

Il conviendrait d'intégrer certaines couches du SIG dans des documents pour faciliter l'utilisation des documents et en garantir la compréhension par tous les utilisateurs.

**Réponses apportées à la DDTM (diapositives n° 64 à 80) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les réponses apportées à la DDTM sont jugées satisfaisantes** sur les sujets suivants :

- ajustement du règlement (règlement des zones 1AU en 2AU, révision du PLUi pour le PAPAG)
- évolution des OAP
- compléments concernant la trame verte et bleue
- zone de transition
- justification des STECAL
- homogénéisation du volet réglementaire pour préserver le paysage
- gestion de la ressource en eau
- gestion économe de l'espace

**Recommandation de la CE :**

Les données à jour et les évolutions demandées et/ou apportées pendant l'enquête sont susceptibles de faire évoluer **l'économie du projet en termes de consommation d'espaces**. **Il conviendrait de s'assurer de la cohérence de l'ensemble des données présentées. La justification des choix sera également améliorée → cela signifie que les données chiffrées de la consommation des espaces NAF devront être revues en conséquence.**

- la prise en compte des risques naturels (dispositions et utilisations des dernières données mises à jour)

**Recommandation de la CE :**

Les incendies de juillet 2022, justement évoqués dans le mémoire en réponse par la CdC, feront certainement l'objet de retours d'expérience assez rapides. Il est proposé d'inclure dans le document toutes les mesures qui en découleraient en associant les PPA concernées et les acteurs pertinents. Outre le débroussaillage, il semble que des souhaits aient été évoqués depuis longtemps par les pompiers (essences, implantation de la végétation, etc) pour développer une meilleure culture du risque dans la population au sens large.

- inventaire du patrimoine
- liste des servitudes par commune

**Recommandation de la CE :**

Il conviendrait de compléter, d'enrichir et de mieux structurer la présentation (surtout pour les annexes et les servitudes) afin de mettre à disposition des plans à jour et de rendre le dossier plus facilement accessible aux différents futurs utilisateurs dont le public.

**- demande de complément de l'analyse quantitative par une analyse qualitative pour permettre une diversification et une vision des parcours résidentiels possibles sur le territoire :** si le rapport de présentation est documenté sur les besoins de la population (dé-cohabitation, personnes âgées et personnes dépendantes...), on ne voit pas clairement comment les choix d'aménagement y répondent à terme.

**Demande de la CE :**

Il convient d'étoffer les éléments d'analyse par un volet qualitatif, en exposant le recours aux outils « habitat » (qui compléterait l'observation formulée par le CD33 sur les zones à urbaniser).

**- l'utilisation des linéaires commerciaux pour répondre aux besoins du territoire :** cette observation n'a pas eu de réponse.

**Demande de la CE :**

Il convient de montrer le lien entre la mobilisation de cet outil et les besoins du territoire.

**Réponses apportées à la SEPANSO (diapositives n° 81 à 94) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les sujets suivants ont reçu une réponse satisfaisante :**

- la proposition de créer une OAP destinée à protéger les pinèdes (lisières de feuillus) a trouvé un écho positif auprès de la CdC
- suivi de la consommation d'espaces
- hypothèses retenues pour les besoins en urbanisation (en lien avec les réponses aux précédentes PPA).

**Certaines questions n'ont cependant pas reçu de réponse satisfaisante /complète:**

**- la situation sera-t-elle améliorée à l'issue de l'application du PLUi (consommation d'espaces, nuisances, trafic routier) ?** Les seules orientations du PADD ou la conformité avec la Loi climat et résilience montre une intention de maîtriser l'urbanisation sur le territoire et d'améliorer la situation, mais ne démontre pas à priori l'atteinte des résultats escomptés grâce au PLUi. Le PLUi est bien un exercice de planification dédié à l'atteinte d'objectifs.

Ceci rejoint la demande de justification du choix d'un scénario démographique (diapo n°64)

**Demande de la CE :**

Il convient d'étoffer les éléments d'analyse qui permettent de répondre à la question

**- la démonstration du PADD à contribuer effectivement au développement durable (faisabilité, moyens effectifs)**

**Recommandation de la CE :**

Il conviendrait de mieux documenter les moyens mis en œuvre pour concrétiser les orientations choisies dans le PADD, lui permettant de remplir sa vocation stratégique, en lien avec les capacités opérationnelles des communes.

Ceci peut se traduire par une priorisation des actions (que l'on retrouve déjà dans le phasage des ouvertures de zones à urbaniser, fonction des capacités des infrastructures à absorber les nouveaux

besoins).

**- les questions/observations concernant la biodiversité ne reçoivent pas de réponse :** le PLUi est un outil de préservation de l'environnement.

Même si ce n'est pas une obligation réglementaire, la question a une certaine pertinence. En effet, le PLUi aura des effets sur l'environnement (nouvelles zones artificialisées, choix d'implantation, déplacements induits), alors que des zones de protection sont prévues. La biodiversité et l'environnement s'appréhende à partir de l'existant, mais également dans ses dynamiques, en milieu urbain comme en environnement naturel et agricole. Les mesures de protection visent également la restauration de la biodiversité. Des apiculteurs sont présents sur le territoire, et contribuent au maintien d'autres activités.

**Recommandation de la CE :**

Des éléments complémentaires peuvent éclairer ce point.

**Réponses apportées au SAGE Vallée de la Garonne (diapositives n° 95 à 106) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les sujets suivants ont reçu une réponse satisfaisante :**

- compatibilité du PLUi avec les objectifs de protection du SAGE
- les mesures d'économie d'eau potable (à compléter des éléments demandés par la DDTM)
- réutilisation des eaux usées
- demande à représenter les différents risques en surimposition

**Recommandation de la CE :** ces données doivent être transmises par le SAGE, mais il est nécessaire de les enregistrer pour l'approbation du PLUi.

- lien entre le PADD et la charte Garonne et confluences
- matérialisation du risque lié à l'eau

**Recommandation de la CE :**

Il convient de mentionner les risques dans chaque OAP avec un renvoi explicite aux documents concernés (à l'identique des guides préconisés par le CNPF pour le risque incendie)

- anticipation des impacts du changement climatique (ressource en eau)
- la gestion des eaux usées

**Réponses apportées à l'ODG des premières côtes de Bordeaux et Cadillac (diapositives n° 107 à 106) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les demandes ont reçu une réponse satisfaisante :**

Consommation d'espaces (OAP supprimées, besoins en foncier pour l'habitat)

**Réponses apportées à l'ODG Sauternes Barsac (diapositives n° 108 à 109) :**

**Appréciations de la CE :**

**Les demandes ont reçu une réponse satisfaisante :**

- consommation d'espaces (OAP œnotouristique, besoins pour du foncier « habitat »)

**Réponses apportées à la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) (diapositives n° 110 à 145)**

**Appréciations de la CE :**

**Les demandes suivantes ont reçu une réponse satisfaisante :**

- actualisation des données
- cartographie des projets de liaisons actives touristiques
- énergies renouvelables
- eau potable
- assainissement
- défense incendie
- zones humides (cartographie)
- trame verte et bleue (compléments, zone urbaine)
- patrimoine bâti et paysager (sensibilités)
- PPRI
- risques technologiques
- justification des besoins en logements (scenarios démographiques)
- mobilisation des changements de destination (hausse des logements vacants)
- dispersion de l'habitat

**Commentaires de la CE :**

L'enquête publique a montré la forte demande en foncier et les efforts fournis par la CdC pour respecter les objectifs de modération et l'armature territoriale définie par le SCoT. **Le phénomène de dispersion de l'habitat a été fortement contenu dans ce contexte.**

**- densité des zones à urbaniser :**

**Recommandations de la CE :** la CE relève les efforts de la CdC pour respecter les objectifs de densité tout en les intégrant dans l'environnement. Cependant un relèvement de la densité à 10 logements/ha minimum semble accessible (9,3 logts actuellement sur certaines zones).

- méthodologie pour justifier les coefficients de rétention foncière, classement des parcelles en densification
- justification des possibilités d'extension
- compléments sur les incidences
- évolution des zones AU et OAP
- ressources en eau
- zone AU (prise en compte des capacités de la STEP de Coimères)
- incidences sur les milieux et les continuités écologiques, notamment les OAP
- ripisylves en EBC (*cf demande des autres PPA*)
- STECAL
- séquence ERC
- protection des bâtiments remarquables
- sensibilités constatées pour les OAP
- sensibilités paysagères
- OAP thématique mobilités et stationnement, énergie
- risques et nuisances.

**Commentaires de la CE :** les réponses et compléments apportés par la CdC sont jugés satisfaisants.

**D'autres demandes ou recommandations n'ont pas reçu de réponse satisfaisante :**

- analyse approfondie de la vacance de logements (détermination des biens mobilisables)

**Demande de la CE :**

Cette analyse permet de quantifier les biens susceptibles d'être à nouveaux occupés et de limiter la

consommation d'espaces naturels. La prochaine révision/modification n'est pas programmée alors que certaines zones s'ouvriront rapidement à l'urbanisation. On voit ici l'enjeu de données affinées.

- analyse des zones d'activités (surface disponible et taux d'occupation)

**Demande de la CE :**

Dans la mesure où des zones d'activités nouvelles sont créées et entraînent une consommation d'espace, il convient de mesurer les besoins réels du territoire pour de nouveaux équipements.

- inventaire du patrimoine bâti et paysager à compléter

**Demande de la CE :**

Il convient de compléter l'inventaire, afin d'avoir un niveau d'information satisfaisant

- données du foncier économique existant :

**Commentaire de la CE :**

le mémoire en réponse indique la présence d'un bilan foncier (p. 82 et 83). Ce bilan est emblématique des informations exposées : trop synthétiques, nécessitant un retraitement des chiffres (cartes des surfaces économiques disponibles et/ou en projet). Les données de la CdC sont agglomérées pour l'ensemble du territoire sans qu'elles puissent être corroborées avec la liste succincte des zones présentées page 82...

**C'est finalement au lecteur de faire les opérations d'addition pour avoir une idée des surfaces encore disponibles au niveau du SCoT (!) et accéder à l'information dont il a besoin.**

**Demande de la CE :**

Il convient d'établir un tableau récapitulatif précis des surfaces, des parcs avec ou sans foncier disponible, pyramide des âges des parcs.

Une analyse plus approfondie portant sur l'analyse de la demande serait opportune : l'offre correspond-elle à la demande ? quels sont les enjeux (modernisation, accès, demande insuffisante, coûts trop importants), vocation des zones... ? etc...

Ces éléments permettront d'apprécier l'opportunité des zones projetées, et les coûts induits ou à économiser.

- données demandées pour justifier le seuil de 18.400 habitants en termes de capacités d'accueil du territoire, pas d'information sur un programme de travaux pour résorber des pertes d'eau, actions favorisant les changements de comportement, prospection de nouvelles sources).

**Demande de la CE :**

Des précisions sur ces points doivent être apportées, et être déclinées par secteur, pour permettre de projeter la capacité du territoire à répondre aux besoins des habitants et des activités

**Réponses apportées au Centre Régional de la Propriété Forestière CNPF (diapositive n° 146) :**

**Appréciations de la CE :**

La référence à des documents de gestion du risque incendie a reçu une réponse satisfaisante.

## 3. Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 3.1 Organisation de l'enquête publique

#### a. Désignation de la commission d'enquête

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.

#### b. Organisation de l'enquête par étape

##### Avant l'enquête publique :

Il a été décidé d'opter pour une répartition des permanences sur tout le territoire au plus près du public c'est à dire dans les 37 communes ainsi qu'au siège de l'enquête. Ainsi, 42 permanences ont été programmées pour une durée de 2 heures chacune, sauf pour les 4 centres principaux (Langon, Villandraut, St Symphorien et la Communauté de communes) où elles ont été portées à 3 heures et sur 2 sessions.

Le choix de ces lieux de permanences a également été guidé par le critère de proximité des communes sur la même journée afin d'une part, de permettre aux habitants des communes limitrophes de pouvoir choisir de façon pratique leurs déplacements pour rencontrer les commissaires enquêteurs et d'autre part, de réduire au mieux les déplacements en voiture des commissaires enquêteurs qui, dans la mesure du possible, ont favorisé le co-voiturage.

Les projets d'arrêté et d'avis ont été adressés à la présidente de la commission qui a pu faire part de suggestions que l'autorité organisatrice a prises en considération.

Les modalités de l'enquête publique ayant été définitivement arrêtées en liaison avec l'AOE<sup>5</sup> : le Président de la communauté a alors pris l'arrêté n°ART22M1141 du 16/5/22 prescrivant la mise à l'enquête publique unique du projet de PLUi, du projet d'abrogation de 14 cartes communales et d'institution et de la définition de 35 Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques.

Conformément à la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) et son décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011, une adresse électronique a été dédiée au recueil des observations du public dans un format numérique. Elle figure dans cet arrêté, ainsi que sur l'Avis d'enquête publique : [pluicdcsudgironde@democratie-active.fr](mailto:pluicdcsudgironde@democratie-active.fr) afin que le public ait la possibilité d'adresser des observations par messages électroniques tout au long de l'enquête.

Il a également été mis à la disposition du public un « registre dématérialisé » dont l'adresse Internet figure également dans cet arrêté et sur l'Avis d'enquête: <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>. Le prestataire de services choisi par l'AOE est « Démocratie active » pour la mise en place et gestion de cet outil numérique, sa mise à disposition et maintenance, incluant le choix des fonctionnalités qu'il est susceptible de mettre en œuvre. Le dossier était consultable sur ce même site.

Par ailleurs, cet arrêté a publié le calendrier des 42 permanences listées dans les 37 communes et au siège de l'enquête.

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

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

<sup>5</sup> L'AOE est l'autorité organisatrice qui est également maître d'ouvrage

Une première réunion d'échange avec la présidente de la CE, Monsieur BENTEJAC, en charge du dossier PLUi à la Direction de développement et attractivité du territoire de la CdC du Sud Gironde, et Madame GAYDON de l'UDAP en charge du dossier PDA, s'est tenue le 17 mai 2022 suivie d'une rencontre avec Monsieur Le Président de la CdC du Sud Gironde accompagné du vice-Président de la CdC, Monsieur DOUENCE.

Une deuxième réunion, le 1<sup>er</sup> juin, a permis de récupérer tous les dossiers à soumettre à l'enquête publique, particulièrement volumineux: pièces écrites du PLUi et PDA, et de parapher et coter les 38 registres papier.

La commission d'enquête s'est réunie le 2 juin 2022 pour mettre en place l'organisation et la répartition des permanences, pour discuter de l'architecture du registre dématérialisé, pour échanger sur le contenu du dossier et pour préparer la liste de questions à évoquer avec l'autorité organisatrice. Les documents du projet de PLUI ont été remis aux autres membres de la commission à cette occasion.

#### Pendant l'enquête publique :

##### -Information du public

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

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

##### Publicité légale

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

Publications	Sud-Ouest	Le Républicain
1 <sup>ère</sup> insertion	20 mai 2022	19 mai 2022
2 <sup>ème</sup> insertion	8 juin 2022	9 juin 2022

##### Complétude du dossier :

La présidente de la CE a demandé au Président de la CdC d'intégrer dans le dossier soumis à enquête une notice explicative concernant le tracé de la ligne LGV. En effet, ce dernier n'apparaissant pas sur les plans de zonage des communes concernés, il paraissait important d'informer le public de la DUP qui a été signée et qui doit être pris en compte dans le projet de PLUi.

**Travail quotidien de mise à jour du fichier excel** avec onglets des 37 communes que remplit chaque commissaire enquêteur en prenant le soin de mentionner les points saillants ou « à examiner » auxquels il est demandé au porteur de projet de répondre.

**Travail régulier de gestion des observations déposées sur le registre dématérialisé** en triant les doublons et en veillant aux termes susceptibles de faire l'objet de modération (ce qui ne s'est pas présenté).

#### A l'issue de l'enquête publique :

Les registres papier ont été récupérés le 11 juillet par la présidente de la CE qui les a tous clôturés et signés.

Le Procès verbal de synthèse a été adressé le 11 juillet 2022 à la CdC et a fait l'objet d'une réunion par visio-conférence avec la CdC, le bureau d'études et les membres de la CE le 13 juillet 2022.

Le 20 juillet 2022, les registres clos ont été remis par la présidente de la CE à la CdC à Langon.

### 3.2 Déroutement de l'enquête publique

#### a. Tenue des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Il faut reconnaître que le dossier est relativement volumineux et difficilement accessible, sans sommaire ni points de repère. Une partie importante du public rencontré a avoué avoir renoncé à poursuivre les recherches sur le dossier papier ou sur le site internet : la rencontre et les échanges avec les commissaires enquêteurs a ainsi répondu favorablement aux attentes du public, apparemment.

Pendant leurs permanences, les commissaires enquêteurs ont trouvé un appui précieux de la part de Monsieur BENTEJAC, en charge de la Direction de développement et attractivité du territoire de la CdC du Sud Gironde, sur tous les points (interprétation des dispositions de règlement par exemple ou information sur le contexte) et également de la part des élus, présents et particulièrement attentionnés, qui ont aidé à retrouver la localisation des terrains ou à fournir des informations complémentaires sur la démarche PLUi. Les commissaires enquêteurs ont particulièrement apprécié ces conditions d'accueil et de travail.

Commune	date permanence	Adresse
BALIZAC	vendredi 10 Juin 14h00-16h00	110 route de l'Heretey 33730 Balizac
BIEUJAC	mercredi 29 juin 16h00-18h00	6 Vigneau 332100 Bieujac
BOMMES	vendredi 24 juin 16h30-18h30	4 le Bourg 33210 Bommès
BOURIDEYS	mardi 21 juin 14h00-16h00	Au bourg 33113 Bourideys
CASTETS ET CASTILLON	mardi 5 juillet 13h00-15h00	650 route Jean-Baptiste de Baudre 33210 Castets-et-Castillon
CAZALIS	mardi 28 juin 14h00-16h00	29 le bourg 33113 Cazalis
COIMERES	lundi 13 juin 13h30-15h30	1 place Jean Jacques Langon 33210 Coimères
FARGUES	vendredi 24 juin 13h30-15h30	13 route des écoles 33210 Fargues
HOSTENS	Jeudi 23 juin de 14h00-15h45	1 route des Mont de Marsan 33125 Hostens
LANGON	jeudi 9 juin 09h00- 12h00	2 avenue Léon Jouhaux 33210 Langon
LANGON	mardi 5 juillet 09h00-12h00	2 avenue Léon Jouhaux 33210 Langon
LE PIAN SUR GARONNE	mardi 14 juin 10h00-12h00	39 grand rue 33490 Le Pian sur Garonne
LE TUZAN	mardi 28 juin 10h00-12h00	38 rue du centre bourg 33125 Le Tuzan
LÉOGEATS	lundi 20 juin 09h00-11h00	25 Sansot 33210 Léogeats
LOUCHATS	jeudi 23 juin 16h15-18h00	1 place du souvenir 33125 Louchats
LUCMAU	mercredi 15 juin 10h00-12h00	6 le bourg 33840 Lucmau
MAZERES	lundi 20 juin 15h30-17h30	16 le bourg 33210 Mazères
NOAILLAN	lundi 13 juin 16h30-18h30	9 place du Général Leclerc 33730 Noaillan
ORIGNE	jeudi 23 juin 10h00-12h00	70 route du Mayne 33113 Origne

POMPÉJAC	mercredi 15 juin 14h00-16h00	8 le bourg 33730 Pompéjac
PRECHAC	samedi 25 juin 09h00-12h00	19 rue Jeanne Emmanuel Lassere 33730 Prechac
ROAILLAN	jeudi 9 juin 13h00- 15h00	2 route de Langon 33210 Roailan

SAINT ANDRE DU BOIS	jeudi 30 juin 08h30-10h30	36 le bourg 33490 Saint André du Bois
SAINT GERMAIN DE GRAVE	jeudi 30 juin 11h00-13h00	Le bourg 33490 Saint Germain de Grave
SAINT LEGER DE BALSON	mardi 21 juin 10h30-12h30	33 le bourg 33113 Saint Léger de Balson
SAINT LOUBERT	jeudi 30 juin 15h00-17h00	1 Brèze 33210 Saint Loubert
SAINT MACAIRE	samedi 18 juin 09h00-12h00	8 allée des Tilleuls 33490 Saint Macaire
SAINT MAIXANT	mercredi 6 juillet 10h00-12h00	33 route de Gascogne 33490 Saint-Maixant
SAINT MARTIAL	mardi 14 juin 16h00-18h00	6 le bourg 33490 Saint Martial
SAINT PARDON DE CONQUES	mercredi 29 juin 10h30-12h30	27 Muraille 33210 Saint Pardon de Conques
SAINT PIERRE DE MONS	mercredi 29 juin 13h30-15h30	4 au Rousseau 33210 Saint-Pierre-de-Mons
SAINT SYMPHORIEN	vendredi 10 juin 9h00-12h00	15 place de la République 33113 Saint Symphorien
SAINT SYMPHORIEN	vendredi 1er juillet 14h00-17h00	15 place de la République 33113 Saint Symphorien
SAUTERNES	samedi 11 juin 10h00-12h00	5 place de la Mairie 33210 Sauternes
SEMENS	mardi 14 juin 13h00-15h00	10 route de la Croix 33490 Semens
TOULENNE	vendredi 24 juin 10h00-12h00	73 avenue du Huit Mai 1945 33210 Toulenn
UZESTE	lundi 13 juin 10h30-12h30	11 place de l'Eglise 33730 Uzeste
VERDELAIS	Vendredi 8 juillet de 10h00-12h00	3 les allées 33490 Verdelais
VILLANDRAUT	lundi 20 juin 12h00-15h00	1 place du général de Gaulle
VILLANDRAUT	vendredi 1er juillet 9h00-12h00	1 place du général de Gaulle
siège CdC Mazères	mercredi 6 juillet 14h00-17h00	21 rue des acacias 33210 Mazères
Siège CdC Mazères	Vendredi 8 juillet 13h30-16h30	21 rue des acacias 33210 Mazères

## 4. Analyse des observations du public

### 4.1 Analyse quantitative

Comme l'indique le tableau des observations recueillies au cours de cette enquête, on relève 541 contributions dont 392 sur les registres papier, 111 sur le registre dématérialisé et 38 par courriers déposés ou adressés par voie postale (essentiellement au siège de l'enquête à la CdC).

Il faut noter que sur les 126 observations formulées sur le registre dématérialisé, 15 doublons ont été comptabilisés, ce qui porte à 111 le nombre d'observations indiqué ci-dessus.

Par ailleurs, sur les 462 observations recueillies sur les registres, 8 ont été identifiées comme doublons, ce qui porte à 454 le nombre des observations traitées (cf tableau ci-après).

L'exploitation de ces données a été assez fastidieuse car de nombreuses requêtes se sont retrouvées sur le registre communal mais également sur le registre de la CdC lorsqu'elles ont été envoyées par scan pour information aux membres de la CE, en dehors de leur permanence. Des ajustements ont dû être effectués.

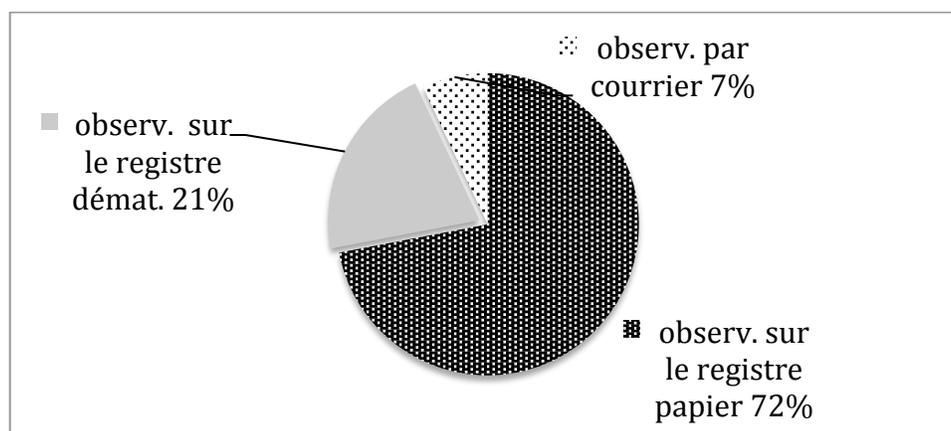
Le public avait le choix de :

- se déplacer au sein des différentes communes pour déposer une observation sur le registre papier. C'est l'option qui a été privilégiée, le plus souvent pendant les permanences (72%) ;
- renseigner le registre dématérialisé (21%) ;
- adresser un email, qui rentrait également dans les observations dématérialisées ou adresser un courrier à la CDC (7%).

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

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

**Tableau: répartition des canaux utilisés par le public**



**Tableau des observations par commune et par nature du support**

Commune	courrier déposé	nbre obs registre démat	nbre obs registre papier	<i>total obs</i>
Balizac	2		4	6
Bieujac		3	14	17
Bommès			4	4
Bourideys	0	4	17	21
Castets	3	2	22	27
Cazalis	0	0	4	4
Coimères	0	4	14	18
Fargues		1	21	22
Hostens		2	4	6
Langon	1	11	17	29
Le Pian	0	7	12	19
Le Tuzan	0	0	1	1
Léogéats		1	7	8
Louchats		1	5	6
Lucmau			2	2
Mazères	2	1	4	7
Noaillan	1	1	19	21
Origne	0	0	5	5
Pompejac		2	5	7
Préchac	1	2	13	16
Roaillan	2	0	4	6
Sauternes			5	5
Semens	0	0	2	2
St André		8	17	25
St Germain			2	2
St Léger	0	0	27	27
St Loubert		6	6	12
St Macaire			7	7
St Maixant		6	11	17
St Martial	0	0	5	5
St Pardon de Conques		2	15	17
St Pierre de Mons		5	14	19
St Symphorien	1		18	19
Toulenne		3	6	9
Uzeste	1	7	8	16
Verdelais			8	8
Villandraut	3		17	20
<b>Total communes</b>	17	79	366	462
<b>registre CDC</b>	21	32	26	79
<b>TOTAL général</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>392</b>	<b>541</b>

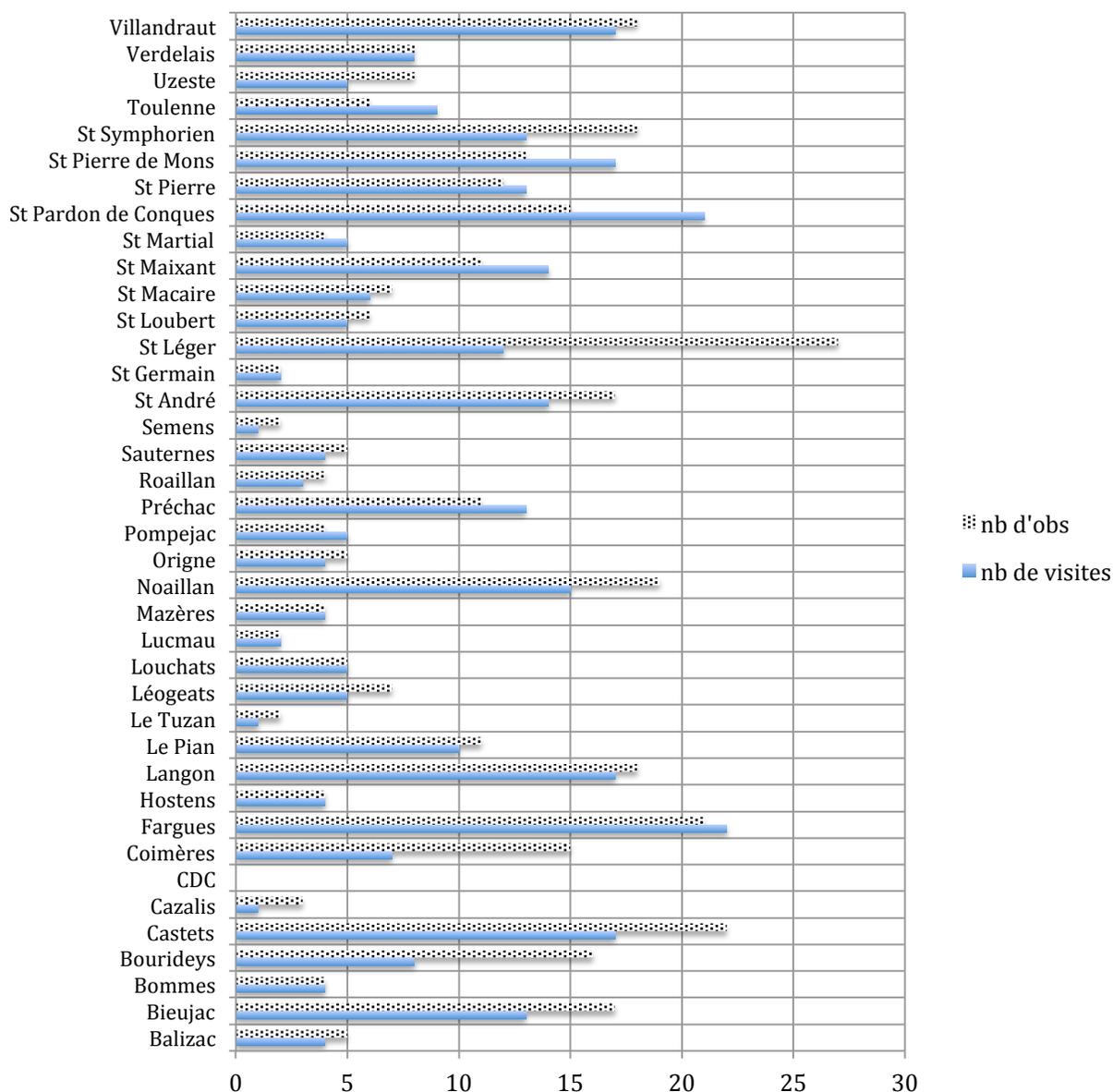
### Mobilisation par commune

79% des observations ont été déposées sur le registre papier et ont été très majoritairement formulées lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs : cela traduit un besoin du public d'aller à leur rencontre pour s'informer, se faire expliquer le dossier, échanger sur leurs préoccupations ou questionnements et faciliter la formulation de leurs observations.

Le tableau ci-dessous tente de représenter l'écart entre le nombre d'observations recueillies lors des permanences des membres de la CE et le nombre total des contributions déposées par registre communal.

L'écart important sur St Léger par exemple s'explique par l'apport du soutien d'une quinzaine d'administrés à une délibération municipale de St Léger de B. défavorable au projet PLUi.

**Tableau : Nombre d'observations déposées sur le registre papier par commune**



## 4.2 Analyse qualitative par thèmes

De nombreuses requêtes ont porté sur la situation des terrains au regard des droits à construire ; les plans de zonage (plan de zonage règlementaire et plan de mixité de fonctions) ont été les documents les plus consultés et ceux qui ont retenu le plus l'attention du public. Force est de constater que la dimension intercommunale du projet d'urbanisme de la communauté de communes, les perspectives de développement justifiées dans le PADD ainsi les enjeux du territoire identifiés ne sont pas apparus comme des priorités aux yeux du public. Néanmoins, ont été relevées certaines remarques et critiques du projet portant sur la pertinence de ce type de document de planification, sur le bien-fondé d'un document de cette portée pour des communes rurales (jugé plus adapté à des communes plus importantes, par exemple).

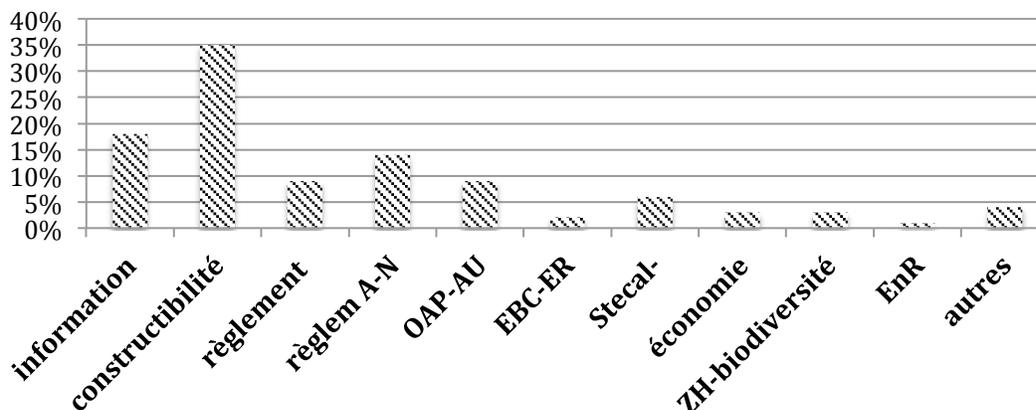
Les observations ont été analysées par thématique, les doublons n'étant pas pris en compte.

### Thématiques

information	18%
constructibilité	35%
règlement	9%
règlement A-N	14%
OAP-AU	9%
EBC-ER	2%
Stecal-changement de destination	6%
économie	3%
ZH-biodiversité	3%
EnR	0,90%
autres	4%

(Le total ne fait pas 100% car il y a quelques observations qui ont porté sur plusieurs thèmes)

Tableau : répartition globale des observations



Il est intéressant de noter que 19% du public est venu juste pour s'informer (par curiosité ou par intérêt pour la démarche). C'était l'occasion pour les commissaires enquêteurs de répondre à leurs questions relatives à la procédure proprement dite et aux délais de son aboutissement, au mode d'emploi d'utilisation/manipulation du dossier, aux objectifs poursuivis par le PLUi, aux contraintes auxquelles le document doit se conformer : avis des PPA, compatibilité avec les documents de rang supérieur comme le SCoT qui identifie et priorise les zones de développement à privilégier ou non ... Cette quête de connaissance des enjeux du projet démontre tout l'intérêt que porte le public au devenir de son territoire.

## 5 Mémoire en réponse de la CdC aux questions de la CE

### Sur la forme

Le dossier est volumineux et complexe dans sa présentation : son examen 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.

Même si, par la suite, la présentation informatique permettra de compacter les différents plans qui se trouvent sous forme papier, il n'en demeure pas moins qu'il est peu maniable et peu économe. Les services instructeurs seront probablement confrontés à cette difficulté, du moins, nous semble-t-il.

Cependant, la CE avance la proposition suivante en vue de parfaire l'accessibilité et la lisibilité des pièces graphiques

a/ porter sur un même plan, les 3 plans suivants : le plan de zonage règlementaire (distinction des zones U, A et N) à mentionner sur le plan des mixité de fonctions (il faut se reporter au plan règlementaire pour avoir le zonage A ou N sur la mixité des fonctions, ce qui est source d'oubli) et le plan des emplacements réservés à basculer sur le plan des mixité de fonctions (ces servitudes font partie intégrante du zonage).

### Question

***Est-il possible de procéder à ce plan 3 en 1 ?***

### Réponse CDC

*Il est possible de rajouter le zonage A et N sur le plan de la mixité des fonctions ainsi que les emplacements réservés.*

b/ les plans sur les hauteurs, les emprises, les recul rapport aux voies et aux limites séparatives nécessitent des manipulations fastidieuses (et sont peu économes) même s'il faut reconnaître que leur représentation graphique est bien pratique visuellement.

### Question

***Le porteur de projet envisage-t-il de laisser cette représentation en l'état ?***

### Réponse CDC

*Oui il est prévu de conserver ces plans tels quels. In fine, ces couches seront intégrées à un outil SIG plus facile d'utilisation que les plans papiers.*

c/ il y a une trame qui porte à confusion : celle des « hameaux » avec celle des secteurs « espaces résiduels ». Par ailleurs, il faudrait préciser ce qu'il est possible de faire dans ces espaces « résiduels », ce que le public n'arrive pas à appréhender véritablement. En effet, il y a des cas où cela s'applique sur des parcelles bâties et d'autres sur des fonds de jardins, et d'autres encore sur des terrains vierges.

### Question

***Le porteur de projet envisage-t-il de modifier cette trame ?***

### Réponse CDC

*Oui il sera possible de modifier cette trame.*

Toujours sur ce point du « résiduel », l'explication donnée est peu abordable :

« L'emprise au sol totale de la construction, dans les secteurs ciblés dans le règlement graphique article 9 « emprise au sol des constructions » sous l'appellation « emprise au sol résiduelle », ne tient compte que de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol résiduelle est donc la soustraction de l'emprise au sol autorisée moins l'emprise au sol déjà existante.

### Question

***Le porteur de projet envisage-t-il de parfaire cette rédaction ?***

### Réponse CDC

*Oui la rédaction sera modifiée pour être plus explicite.*

Toujours sur ce point du « résiduel », la formulation est à préciser:

« **Cumulativement** aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les règles suivantes s'appliquent.

Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant ».

### Question

### **Que signifie ce « cumulativement » ?**

[Réponse CDC](#)

*Cumulativement signifie « s'appliquer en plus des autres règles »*

d/ Il n'existe aucune indication sur les références cadastrales, les noms des voies et l'indication des hameaux, lieu-dit ou équipements publics pour se repérer sur les plans :

#### **Question**

**Le dossier final comportera-t-il toutes ces informations ?**

[Réponse CDC](#)

*Oui le dossier final comportera les références cadastrales, les voies principales et les lieux dits.*

e/ Il a été constaté que les EBC existants ne sont pas repris dans le règlement graphique et que les différentes trames vertes ne les reprennent pas non plus systématiquement.

#### **Question**

**Est-il possible, juridiquement de faire ainsi disparaître ces EBC ? Une réponse fondée nous paraît indispensable.**

[Réponse CDC](#)

*Oui il est possible de supprimer un EBC lors de la révision d'un document d'urbanisme, ce qui est le cas dans le cadre de l'élaboration du PLUi.*

f/ des interrogations nous sont parvenues concernant la densité et le nombre de logements retenu dans les OAP (sectorielles essentiellement)

#### **Question**

**Est-il possible d'indiquer dans ces OAP un nombre de logement maximum et non minimum comme mentionné ? Il semble en effet que la mention « minimum » ou « maximum » permettrait de mieux contenir l'aménagement de ces secteurs à urbaniser, de maîtriser ainsi les capacités d'accueil et prévoir les équipements en adéquation avec la population nouvelle ?**

**Et ce, tout en considérant les objectifs du SCoT qui vise le « minimum » ?**

[Réponse CDC](#)

*L'objectif minimal participe à donner un plancher mais pas un maximum dans une logique d'urbanisation moins consommatrice d'espace.*

#### **Commentaire de la CE**

La CE prend note des éléments acceptés par le porteur de projet en vue de rendre le dossier plus lisible et plus accessible au public.

#### **Sur le fond**

Un certain nombre de questionnements ont été soulevés lors de l'enquête, par le public ou à l'examen du dossier. Elles sont répertoriées (et rappelées pour certaines ci-dessous) :

(NB : des réponses ont déjà été apportées par le BE mais il conviendrait qu'elles soient juridiquement fondées)

Règlement écrit:

**Règlement écrit en zones N ou A, demande de précision sur signification de :**

- "A titre exceptionnel" (notamment pour annexes et peut être extension)
- Annexes:
  - annexes de bat exploit, d'habitation liée à une exploit ou habitation non liée à une exploit
  - abri ou garage <50 m<sup>2</sup>
  - piscine <80 m<sup>2</sup> y.c. annexes : les annexes de la piscine (terrasse et pool house ? ou cumul avec abri ou garage?

[Réponse CDC](#)

*Cela permet de rappeler que comme le veut la loi, la constructibilité reste exceptionnelle dans ces espaces, et qu'il n'est pas question que des constructions apparaissent partout. Oui une piscine est réalisable dans la limite indiquée "80m<sup>2</sup> d'emprise au sol" (cf. p.150)*

**Règlement écrit en zones U ou AU:**

- existe-t-il des contraintes de division des parcelles existantes et dans quel document ?

- o y'a-t-il une surface minimale de parcelle ? et si oui dans quel document ?

Règlement graphique :

**Règlement graphique : dans la légende "Nouvelles constructions cadastrées" :**

- o signification et source ? à quel stade de réalisation? PC accordé, travaux lancés en cours ou terminés,
- o il y a sur les cartes, des mentions qui apparemment doivent être corrigées car correspondent à des projets qui ne sont même pas au stade pc et même abandonnés (restes d'une cartographie PLUi intermédiaire non mise à jour ?), comme à St Léger par exemple

**Règlement graphique trames verte et bleue :** au dire de certains, le tracé des trames verte et bleue ne serait pas cohérent avec la réalité de l'occupation des sols, qui a évolué depuis l'enregistrement ancien de Znieff et/ou avec des documents établis récemment par services de l'Etat avec la Chambre d'Agriculture ou d'autres / pb vis à vis de la loi sur l'eau par ex (délimitation cours d'eau, fossés etc).

- o quelles ont été les sources, y a-t-il eu des vérifications sur le terrain ?
- o quelles sont les possibilités de mise à jour dans finalisation PLUi ?

Règlement : autres

**Contraintes de hauteur pour bâtiments d'exploitation : <10 m sauf silo**

- o Quel est le point de référence : faitage ou équivalent ? autre élément ?

Réponse CDC

*Oui au faitage, cf. p 154 du règlement.*

- o et pour un silo, jusqu'à quelle hauteur ? > 10 m ?

Réponse CDC

*Pas de hauteur max, ce sont donc les autres règles qui vont permettre de juger ou non de la possibilité de monter à XX mètres*

- o 10 m peut être limite ou insuffisant par rapport à des besoins de stockage, si l'on souhaite limiter l'emprise au sol des bâtiments agricoles (impact et cout). Par exemple, on peut stocker des légumes sur 10 bags de 0,8 à 1 m soit 8 à 10 m, il faut au-dessus un espace supplémentaire de ventilation, et pour la charpente

Réponse CDC

*La hauteur peut être revue*

- o qu'est-ce qu'induit la cartographie "Aerial"? (sur Bourideys par ex.)

Réponse CDC

*C'est un travail fait par le PNR et une attente de celui-ci.*

**Secteurs situés dans les trames vertes et bleues :** dans le règlement de la zone N, il faudrait préciser que, dans ces zones, doivent s'appliquer les dispositions que l'on trouve dans les conditions générales. Or ceci passe complètement inaperçu aux yeux du public mais également aux yeux des instructeurs des PC !

**Zones naturelles :** la zone naturelle N ne fait référence qu'au « forestier » et pas aux autres espaces naturels (TVB par ex.). Cela ressemble à un copier/coller sans pertinence entre la zone A et la zone N : dans le règlement de la zone N, on parle de l'agricole exactement comme dans le règlement de la zone A. En conséquence, les CE ont eu des difficultés ou n'ont pas été en mesure d'expliquer au public la différence entre les deux. Des demandes de passage de zones N en A ont été formulées par des exploitants agricoles revendiquant ce zonage compte tenu de l'exploitation effective depuis plusieurs décennies ou de réinstallation de jeunes agriculteurs.

**Zones de vignes :** de même pour les zones "vignes", des personnes nous ont indiqué que leurs terrains ne sont plus plantés en vignes, ou qu'ils sont en friche etc ... l'INAO est sévère dans ses appréciations mais les zonages reflètent-ils bien la réalité du terrain ? Les CE ne sont pas en mesure de répondre même si beaucoup leur demandent de venir sur le terrain vérifier avec eux.

Réponse CDC

*Il a été fait le choix en amont d'avoir un règlement le plus "simple" possible (d'où l'absence d'indigage dans le A et le N). Ce sont les trames qui viennent se superposer au-dessus du zonage et qui vont venir imposer pour amener une réglementation complémentaire par exemple sur les espaces d'intérêt.*

#### **Commentaire de la CE**

La CE estime les réponses du porteur de projet satisfaisantes.

## 6 Réponses de la CdC sur les observations du public par thèmes

### Thème 1 : Demandes de classement en zones constructibles

Constat :

Il s'agit

**1/ d'une part**, de parcelles qui sont déjà situées en zone A ou N et dont le maintien en zone A ou N est préfiguré au regard des dispositions du PLUi (loi ALUR, lutte contre le mitage et l'urbanisation linéaire, compatibilité avec les orientations du SCoT...) et ce malgré l'existence souvent affirmée par le public des réseaux existants.

**2/ d'autre part**, de parcelles situées en zones urbaines (dans la carte communale ou le PLU en vigueur) et qui se retrouvent en zones inconstructibles A ou N.

L'analyse de cette 2<sup>e</sup> catégorie nous permet de distinguer deux situations :

a/ le cas de parcelles factuellement excentrées par rapport aux poches urbaines identifiées sur les plans ou situées dans les hameaux qui n'ont pas intégré de zonage U. Une suite à ces requêtes pourrait faire l'objet d'une attention de la part du porteur de projet.

b/ le cas de parcelles, en général déjà bâties, qui « collent » véritablement aux limites du bâti de la zone U : leur « passage » en zone urbaine ne semblant pas porter atteinte au phénomène d'extension que le PLUi tente d'enrayer. Ces requêtes ont été identifiées comme « à examiner », signalées en rouge dans le fichier excel de l'analyse des observations.

Constat :

En tout état de cause, ces différentes situations rencontrent de la part du public beaucoup d'animosité à l'égard du projet et suscitent un sentiment d'injustice et de spoliation. Certaines personnes comptent beaucoup sur la valeur de leur bien pour assurer leur séjour futur en EPHAD ou pour garantir une succession préparée de longue date. Les impacts sociaux qui en découlent ne sont pas toujours négligeables.

#### **Question n°1-a**

**La CE demande que les demandes entrant dans le a/ et b/ ci-dessus fassent l'objet d'une attention toute particulière et essentiellement celles identifiées « à examiner ».**

**Le porteur de projet compte-t-il les traiter en vue de rendre un avis succinct de recevabilité ?**

[Réponse CDC](#)

*L'ensemble des demandes seront examinées et feront l'objet d'une réponse.*

#### **Question n°1-b**

**Les arguments de jurisprudence avancés par les cabinets d'avocats sur cette thématique ainsi que sur la thématique de la suppression des zones AU trouveront-ils réponse de la part du porteur de projet, sachant qu'il s'agit d'un problème de fond ?**

[Réponse CDC](#)

*Une réponse sera apportée pour justifier d'une cohérence à l'échelle du document.*

Commentaire de la CE

La CE note avec satisfaction que les requêtes qu'elle a identifiées comme pertinentes et « à examiner » ont fait l'objet d'une attention particulière de la CdC, ce qu'elle a pu constater dans le fichier excel des observations déposées par commune qui est joint au présent rapport.

### Thème 2 : Economie (urbaine, rurale et EnR)

Lors de l'examen du dossier et au fur et à mesure des échanges avec le public, de nombreuses interrogations ont émergé concernant l'économie avec des problématiques différentes en fonction de la typicité des communes. Elle diffère en fonction du secteur géographique considéré : urbaine, rurale, viticole, agricole ou forestière.

#### a. Observations concernant l'économie en milieu urbain

Constat :

Les observations assez peu nombreuses sur ce sujet dans le secteur de Langon et des pôles relais, semblent indiquer que le règlement est plutôt adapté.

Il convient cependant de vérifier que certains zonages ne limitent pas trop les possibilités de développement ; on peut citer l'exemple d'un secteur d'équipements publics qui ne permettrait pas l'implantation du siège social d'une entreprise privée, dont le projet serait en accord avec les valeurs de développement de la Commune et de la Communauté de communes.

**Le Commissaire enquêteur questionne le porteur de projet sur les possibilités et l'intérêt éventuel de les ajuster à la réalité du terrain ressortant de l'enquête.**

**Réponse CDC:**

*Le projet a évolué entre l'arrêt et l'enquête publique. Un ajustement à la réalité du projet et du terrain sera proposé à l'issue de l'enquête. Ce type de demande sera étudié dans l'objectif d'être en cohérence par rapport à la réalité du terrain.*

**Commentaire de la CE :**

La réponse apportée est jugée satisfaisante.

La mise en cohérence avec la réalité du terrain est un point important souligné non seulement par la CE mais également par le public et les élus.

b. Observations concernant l'économie dans les communes rurales

Constat :

De nombreuses observations émanant des particuliers et des communes, notamment au sud de la Garonne et dans le secteur forestier, relèvent plusieurs points à l'encontre du PLUi :

- Déséquilibre entre les Pôles et Pôles relais et les autres communes vis-à-vis des possibilités de construction et donc de développement, et des contraintes liées à la protection des milieux naturels et agricoles ;
- Inadéquation du zonage U présenté aux particularités architecturales et paysagères de certains villages, notamment dans le massif forestier avec un habitat historiquement lâche et dispersé, sous forme d'airiaux ;
- Les possibilités limitées de créations de logement du fait du reclassement de nombreuses parcelles en zone N ou A ne sont pas en phase avec les besoins de logements permanents ou saisonniers pour les ouvriers agricoles, ou pour en même temps maintenir les personnes âgées et accueillir les jeunes de manière à assurer une mixité et éviter le dépérissement de certains villages
- Possibilités trop limitées (en locaux et logements) pour accueillir des activités locales permettant de maintenir la vitalité des villages, que ce soit, par exemple, en maraichage, élevage, artisanat ....

Concernant les STECAL qui constituent, en l'état actuel, la principale possibilité d'implanter et développer de nouvelles activités dans les communes rurales, on constate qu'au-delà de STECAL actuellement identifiées au PLUi, il a été recensé de nouveaux projets que ce soit en œnotourisme, activité équestre, transformation et conditionnement de légumes, tourisme (gîtes, éco-hameau ...).

**Le Commissaire s'interroge sur différents points :**

- **Les particularités architecturales et paysagères des différents secteurs du périmètre du PLUi ont-elles bien été prises en compte dans le tracé des zonages et notamment des zones U ?**
- **Les besoins ci-dessus exprimés dans les petites communes ont-ils été intégrés dans les réflexions ?**
- **Tout en restant conforme au SCoT, ne serait-il pas possible d'amender le règlement pour permettre de répondre à des demandes spécifiques de ce type ?**
- **Serait-il possible de permettre de nouvelles STECAL actuellement identifiées et élaborées sans attendre la première révision du PLUi ?**

**Réponse CDC**

*Le rapport de présentation indique la méthodologie employée pour délimiter les zones U, à l'échelle de la CdC.*

*Les particularités architecturales font l'objet d'une instruction spécifique des ABF.*

*Le PLUi s'attache à préserver un développement raisonné pour ne pas venir dénaturer le mode d'habitat spécifique des communes au sud du territoire tout en permettant en leur extension limitée (garage et piscine autorisés en zone A ou N).*

- *La problématique du logement saisonnier s'applique à l'ensemble du territoire. Le PLUi rend la constructibilité dérogatoire en zone A ou N, notamment pour du logement saisonnier, lorsque des projets sont suffisamment matures pour faire l'objet d'un STECAL.*
- *Au-delà du SCoT, le PLUi se doit d'être en conformité avec le code de l'urbanisme, qui rend dérogatoire les constructions en zone A ou N. Cependant, comme précisé ci-dessus, l'outil STECAL a pu être mobilisé lorsqu'un projet pouvait en faire l'objet.*
- *Un travail spécifique pour l'élaboration des STECAL a eu lieu pendant l'élaboration du PLUi. Si des ajustements de périmètre à la marge seront réalisés, il n'est pas envisagé la création de nouveaux STECAL en zone A ou N, qui nécessiterait un nouvel examen de la CDPENAF avant l'approbation. Les futurs projets seront donc à prendre en compte lors de la prochaine modification du PLUi.*

**Commentaires de la CE :**

Le recours aux STECAL pour répondre aux besoins de logements induits par les besoins en personnel des activités locales (agricoles notamment) dans les communes disposant de zones U très limitées et subissant une forte pression des espaces ou naturels paraît être une réponse satisfaisante vis-à-vis de cette problématique, sous réserve que les dossiers soient examinés de manière équilibrée entre, d'une part, les besoins économiques qui sont un élément de dynamisme du territoire et de tout type de communes, et d'autre part les enjeux de préservation des espaces.

**Recommandation de la CE :**

Pour les STECAL inscrites au projet de PLUi, il convient que les demandes ou réserves des PPA (CDPENAF en particulier) soient examinées à la lumière des éléments complémentaires qui ont été fournis durant l'enquête ou qui pourraient être demandés par la CdC aux porteurs de projet.

Pour les STECAL à venir non inscrites au projet de PLUi, il paraît souhaitable de communiquer vis-à-vis de cette possibilité sur l'ensemble du territoire de la CdC et notamment dans les communes potentiellement concernées par cette problématique, et lorsque des dossiers seront présentés, d'envisager la possibilité d'une révision rapide du PLUi pour ne pas bloquer les projets.

c. Observations concernant les EnR

Constat :

Selon les résultats de l'enquête, on recense à ce jour, quatre projets de parc photovoltaïques ou agri-photovoltaïques sur le territoire de la CdC. Ils constituent un des volets économiques significatifs des secteurs ruraux. Des observations ont porté sur l'inscription d'un zonage favorisant la réalisation d'installations photovoltaïques en proposant la détermination d'une zone **Npv** propice à leur implantation, dans le cadre de dossiers de demande d'autorisation auprès de la CRE.

***Le Commissaire enquêteur interroge le porteur de projet sur la manière dont cette problématique sera abordée sachant que la Communauté de Communes est engagée dans une démarche de « territoire à énergie positive » rassemblant quatre communautés de communes. Un zonage Npv est-il souhaitable ou est-il préférable de laisser plus d'ouverture géographique pour l'implantation de ces centrales, tout en respectant la protection de l'environnement et du patrimoine ?***

Réponse CDC

*Il a été fait le choix de ne pas zoner les projets photovoltaïques en cours, bien que le règlement de la zone A ou N permette la réalisation de ces projets et une OAP thématique spécifique a été prévue. Cela permet la réalisation d'autres projets non connus à l'heure actuelle, sans modification du PLUi tout en étant cadrés par une OAP.*

*Cela permet également de palier à des ajustements de périmètres suite à des études préalables l'imposant.*

**Commentaire de la CE :**

La création d'un zonage spécifique ne paraît effectivement pas nécessaire et les dispositions prévues par le PLUi sont adaptées pour permettre un développement de ce type de projet.

**Thème 3 : Activités agricoles et viticoles**

Lors de l'examen du dossier et au fur et à mesure des échanges avec le public, de nombreuses observations ont été émises concernant l'impact du règlement sur les activités agricoles ou viticoles.

Par ailleurs, les organismes professionnels viti-vinicoles et le CDPENAF ont relevé des incidences jugées excessives des projets d'urbanisation sur les surfaces viticoles et ont en conséquence formulé des demandes de réduction ou d'ajustement des surfaces urbanisées.

a. Observations concernant l'incidence sur les surfaces viticoles et les mesures d'accompagnement

Constat :

L'ensemble des organismes professionnels viticoles estiment que l'impact des projets d'urbanisation ou d'aménagement (OAP notamment) conduit 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.

***Le Commissaire enquêteur questionne le porteur de projet sur 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).***

Réponse CDC

- 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 quant aux suppressions ou aux réductions d'OAP et 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.

b. Observations concernant les reclassements de zones agricoles en zones naturelles et le règlement qui s'y rapporte

Constat :

Plusieurs observations émanant d'exploitants agricoles ou de propriétaires de terres agricoles font état de différentes erreurs ou inadaptations concernant des zonages N du PLUi :

- Plusieurs cas de reclassement en N de terres qui sont cultivées depuis plusieurs décennies et qui continuent à l'être ou qui en ont le potentiel pour accueillir de jeunes agriculteurs ou maraichers;
- Des classements en zones de biodiversité qui seraient sans rapport avec la réalité de terrain, que ce soit vis-à-vis de cours d'eau qui n'en seraient pas, du réel potentiel de diversité ou de

zones humides dont l'identification et la délimitation ont été établies il y a parfois plusieurs dizaines d'années, avant que des travaux dument autorisés aient conduit à en faire l'exploitation agricole qui perdure aujourd'hui ;

- La définition des trames verte et bleue semble reposer sur des données non forcément cohérentes en terme de précision et de sources (exemple de zones humides retenues au PLUi sur la base d'une étude privée spécifique réalisée sur les parcelles d'un projet, alors qu'ailleurs les données bibliographiques sont d'une précision et d'une actualité potentiellement bien moindre) ;
- Les possibilités limitées de créations de logement du fait du reclassement de nombreuses parcelles en zone N ou A ne sont pas en phase avec les besoins de logements permanents ou saisonniers pour les ouvriers agricoles

**Le Commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur les bases d'établissement des reclassements de terres agricoles en zone N, ainsi que des trames vertes et bleues, et interroge le porteur de projet sur les possibilités de vérification et, le cas échéant, d'adaptation aux conditions réelles actuelles.**

**Par ailleurs, il questionne sur la nécessité et les possibilités d'adapter et/ou compléter le règlement des zones A et N, de manière à pouvoir répondre aux besoins de logements permanents et saisonniers touchant aux activités locales, notamment agricoles ou para-agricoles (transformation, maintenance ...), autrement que via les STECAL ou en adaptant le règlement des STECAL.**

#### Réponse CDC

- *La méthodologie du zonage A ou N et de la TVB est expliquée dans le document présentant l'état initial de l'environnement.*
- *Des ajustements partiels peuvent être réalisés tout en gardant une continuité et une cohérence globale. La collectivité s'engage à étudier au cas par cas les demandes formulées pendant l'enquête et répertoriées dans le tableau Excel et d'y fournir une réponse argumentée.*

#### **Commentaire de la CE :**

La méthodologie d'établissement du zonage N et du zonage A pour la partie prairie est effectivement explicitée de manière détaillée dans le document « Etat initial de l'environnement », en revanche on note, d'une part, que les sources d'information sont pour certaines citées mais ne font pas l'objet d'une identification exhaustive, et d'autre part que la méthodologie de délimitation du zonage agricole (cultures) est beaucoup moins explicite, alors qu'elle doit contribuer à décider du reclassement ou non de A et N.

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.

On note l'absence de réponse à la question relative aux éventuelles possibilités d'adapter ou de compléter le règlement des zones A et N pour permettre aux besoins de logements permanents et saisonniers touchant aux activités locales, notamment agricoles ou para-agricoles (transformation, maintenance ...), autrement que via les STECAL, mais on peut considérer que cette question soit en doublon avec celle du 3.2 b qui a fait l'objet d'une réponse par la CdC.

*NB : la numérotation des thèmes qui suit est en léger décalage par rapport à celle qui figure dans le procès verbal (sans incidence sur le contenu écrit).*

#### **Thème 4: Demandes portant sur les changements de destination**

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

La cartographie en mentionne un certain nombre en les repérant par un triangle jaune. Cependant, lors de l'enquête, d'autres demandes de cette nature ont émergé.

#### **Constat :**

Le dossier présenté à l'enquête publique est insuffisamment documenté et renseigné : pas d'inventaire, pas de photos illustratives, pas d'informations justificatives ni de repérage sur la liste qui doit être jointe.

Le dossier devrait indiquer a minima la référence du texte, l'article **L151-11 du code de l'urbanisme** et mentionner les conditions générales qui s'y rapportent à savoir :

« dans les zones agricoles ou naturelles ... le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

ET préciser « en zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; en zone naturelle, il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ».

**Question n°4-a**

**Le porteur de projet compte-t-il procéder à ce complément du dossier, indispensable au regard des avis émis par les PPA sur cette thématique ?**

**Réponse CDC**

*Oui, une nouvelle version complétée et amendée sera fournie pour la version approuvée du document.*

**Question n°4-b**

**Quelle suite est-il envisagé pour les demandes nouvelles formulées en cours d'enquête ?**

**Réponse CDC** *Il est possible d'envisager de nouvelles demandes sous réserves de respecter les conditions fixées (défense incendie, calibrage des réseaux et critère patrimonial du bien) et de ne pas déséquilibrer le projet initial de production de logements.*

**Commentaire de la CE :**

La CE prend note de l'engagement de la CdC de produire un dossier complet et réglementaire en matière de changement de destination au risque de faire obstacle à son approbation.

La CE approuve le fait de préciser dans le projet que les demandes nouvelles devront impérativement présenter des éléments de justification et être suffisamment avancées avant d'être instruites par la CDPENAF.

## **Thème 5: Demandes concernant les remarques générales sur le PLUi**

Le PLUi est présenté dans un document important (nombreuses pièces graphiques et rédigées). Plusieurs observations portent sur la forme et le fond de façon globale. L'ensemble de ces observations révèle les tensions à l'œuvre dans un projet territorial qui doit articuler des enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

**a. Observations portant sur la forme :**

**Constat :**

Des personnes ont exprimé des difficultés liées à la forme du dossier lors des permanences. Sans assistance, il leur était difficile de repérer le bon document ou la parcelle recherchée, notamment lorsqu'ils ont consulté les pièces du dossier sur internet. Parmi les thèmes évoqués :

- un référencement des plans et pièces rendant difficile l'accès à l'information utile.
- le manque d'information sur les cartes (ni voies, ni lieu-dit) et la difficulté à les télécharger
- Les choix de matérialisation d'information sur les plans, les légendes, qui pouvaient être source de confusion.

**Question n°5-a:**

**Comment est-il envisagé de modifier les références des pièces du dossier afin de permettre de répondre de façon plus intuitive aux requêtes ?**

**Réponse CDC**

*La multiplication des plans graphiques a vocation à être intégrée à un outil information (système d'information géographique) afin d'avoir une meilleure visibilité des différentes règles associées au zonage.*

*Un fascicule d'introduction à la lecture des différents plans sera intégré au document pour faciliter leur bonne compréhension.*

**Appréciation de la CE :**

La facilité d'utilisation de SIG est un avantage notamment pour la facilité à mobiliser les bonnes informations, à jour.

Néanmoins, les services instructeurs devraient avoir la possibilité de manipuler des supports papier, comme c'est le cas aujourd'hui, afin d'accompagner le public dans ses recherches et de répondre aux demandes.

Aujourd'hui toutes les communes, et en particulier les petites communes rurales – les plus nombreuses sur le territoire de la CdC -, ne travaillent pas comme un bureau d'études en urbanisme. Ils accueillent et renseignent le public avec les cartes papier. Il conviendrait de leur laisser cette possibilité, complétant utilement les outils de travail.

**Recommandation de la CE :**

Une consultation des différentes mairies serait opportune.

**Question n°5-b :**

**Comment est-il envisagé de faciliter la lecture des cartes pour le public (et les différents services de l'urbanisme) en intégrant les repères tels les voies et les lieux-dits ?**

**Réponse CDC**

Seront ajoutés :

- les voies
- les lieux-dits
- les numéros de parcelles

**Appréciation de la CE :**

Cette possibilité est appréciable, car indispensable à une consultation de qualité.

**b. Observations portant sur le fond :**

**Constat :**

On constate un attachement à une qualité de vie et le désir d'un développement réparti de façon équilibrée, dans une certaine forme de solidarité territoriale. Il est demandé de voir mieux s'articuler le PLUi avec des problématiques envisagées à une échelle globale, et mises en œuvre localement en prenant en compte les besoins des habitants (implantation des activités agricoles, environnement au sens large, services de proximité en commerce et santé, prescriptions en termes de modes constructifs économes en énergie). Certains habitants et maires relèvent le caractère inadapté du PLUi aux enjeux des petites communes.

Ainsi, des commentaires généraux portent sur les choix faits dans le PLUi :

- une demande de mise en perspective du PLUi avec des problématiques plus larges, comme la question de la gestion des ressources (impacts environnementaux, bruits, eau), des voiries, de l'offre de services à l'échelle de la commune, et le chemin pour parvenir aux objectifs annoncés
- l'importance de préserver des terrains dédiés à de l'agriculture ou à la sylviculture pour répondre aux besoins essentiels de la population (alimentation), et pour maintenir la viabilité de ce qui reste parfois la dernière activité économique locale

**Question n°5-c :**

**Dans quelle mesure peut-on envisager d'adapter les principes du SCOT à la taille de la commune considérée ? La mise en application des règles d'urbanisation et de préservation des terres naturelles et agricoles peut-elle faire l'objet d'une adaptation en fonction des besoins de la population ?**

**Réponse CDC**

Le PLUi se doit d'être compatible avec le SCoT sur l'ensemble du territoire. Le SCoT différencie les communes à l'aide d'une armature territoriale établie, bien que la CdC ait affinée cette déclinaison au regard de la réalité locale.

L'urbanisation en zone A et N ne peut être que dérogatoire. Comme présenté dans les constats ci-dessus, le PLUi s'attache à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers afin de maintenir ces spécificités locales, également facteurs de dynamique économique.

**Appréciation de la CE :**

L'enquête publique a révélé la tension qui existe entre la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles et une demande forte des petites communes à bénéficier de la présence de services de proximité, d'activités économiques assurant un cadre de vie de qualité.

Une voie de résolution de cette tension peut se trouver dans l'analyse fine des zones économiques existantes : par exemple en identifiant les emprises dédiées encore disponibles à la construction, ou en changeant le zonage de parcelles déjà artificialisées.

## **Thème 6: Demandes concernant la biodiversité**

Du point de vue de la préservation de l'environnement, le PLUi respecte et décline effectivement les orientations du SCOT sur l'ensemble de son territoire. Ces orientations se heurtent parfois à des manques, contradictions ou conflits avec d'autres dimensions (préservation des terres agricoles) à l'échelle de la commune et de la parcelle.

### a. Observations liées aux enjeux environnementaux

Constat :

La prise en compte des enjeux environnementaux (paysages, biodiversité, eau) à travers la préservation d'espaces, peut générer des effets indésirables. Elle peut contribuer au dépérissement des villages à terme (rythme de développement des nouvelles constructions). Et dans ce contexte, les parcs photovoltaïques ou la LGV s'avèrent plus dommageables à l'environnement que quelques permis de construire. Ceci empêche l'installation des plus jeunes et la solidarité intergénérationnelle. La biodiversité est aussi cantonnée à des espaces dédiés, et le PLUi ignore celle qui existe en milieu urbain.

#### **Question n°7-a :**

**Quel travail peut être effectué pour valoriser et préserver la nature dans des environnements urbanisés ?**

Réponse CDC

*Un travail d'inventaire environnemental a été mené sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones urbaines, et a d'ailleurs conduit à la préservation de plusieurs zones.*

#### **Appréciation de la CE :**

L'inventaire environnemental est globalement satisfaisant, mais demande à être affiné (*voir infra les appréciations de la CE sur les demandes des PPA*)

### b. Observations liées aux zones de protection de la biodiversité

Constat :

Les observations se rapportant aux zonages liés à la préservation de la biodiversité (corridors, réservoirs de biodiversité, trame verte, zones humides, ZNIEFF) relèvent des manques ou des incohérences, et ne correspondent pas à la réalité.

Ainsi plusieurs personnes posent-elles la question de la pertinence des zones dédiées à la protection de la biodiversité, surtout quand elles entrent en conflit avec des activités existantes.

Il est souhaité une meilleure prise en compte du terrain, notamment par des visites et une reprise des informations disponibles (documents en vigueur ou remontées d'information par la population ou les maires selon les cas). Ainsi constate-t-on :

- des tracés des zones de biodiversité majeures apparaissant inadaptés ; et parfois incohérents avec le traitement d'autres parcelles
- certaines zones répertoriées n'ont rien à voir avec le classement choisi (par ex. un « fossé non pérenne » mentionné comme « corridor »)
- certains tracés des zones de biodiversité complémentaires semblent avoir été dessinés à partir de documents anciens, alors qu'elles correspondent à des zones qui ont été défrichées et exploitées, ou bien encore s'arrêtent aux limites cadastrales
- des corridors de déplacement de la petite et grande faune constituent des indicateurs des continuités écologiques qui ne sont pas toujours répertoriés malgré les informations transmises
- le traitement des zones liées aux cours d'eau demande quelques ajustements en vue d'une meilleure protection (réservoirs de biodiversité majeurs, traitement des ripisylves, règlements associés).

Quelques personnes ont abordé la question de la pollution ou contamination par des produits phytosanitaires, et souhaitent sa prise en compte dans le PLUi (matérialisation, zone de protection).

#### **Question n°6-b**

**Les trames proposées constituent-elles une garantie de préservation ?**

Réponse CDC

*Oui, il y a un règlement associé et donc une opposabilité pour les instructions d'autorisation d'urbanisme.*

#### **Question n°6-c :**

**Quel travail peut-il être effectué pour recenser et transcrire dans le PLUi des informations exhaustives et à jour ? Comment s'assure-t-on que les informations collectées se retrouvent dans le document ?**

Réponse CDC

*Un travail va être mené afin d'intégrer des données plus récentes que celles figurant dans le PLUi arrêté sous réserves qu'elles soient disponibles, connues et documentées.*

*L'évaluation environnementale permet d'illustrer la manière dont le diagnostic puis le PADD ont été traduits en zonage et en règlement.*

**Question n°6-d :**

**Si des informations n'ont pas été retenues, sur quels critères les arbitrages ont-ils été effectués ?**

Réponse CDC

*Toutes les informations ont été retenues.*

**Appréciation de la CE :**

Elle espère que le travail qui va être mené afin d'intégrer des données plus récentes que celles figurant dans le PLUi arrêté sous réserves qu'elles soient disponibles, connues et documentées, permette de disposer d'un document suffisamment à jour.

## **Thème 7: Demandes concernant les emplacements réservés et EBC**

### a. Observations liées aux emplacements réservés

Constat :

Plusieurs mairies se sont manifestées pour exposer des demandes de modification, suppression ou ajouts d'emplacements réservés. Ce sont le plus souvent des espaces liés à la voirie, mais également à la protection de la nature. Il s'agit de projets abandonnés, ou au contraire qui ont trouvé une voie d'officialisation lors de cette enquête.

**Question n°7-a :**

**Comment seront instruites ces demandes ? Une communication particulière sera-t-elle mise en place ?**

Réponse CDC

*D'un point de vue réglementaire, les emplacements réservés peuvent être enlevés si mentionnés dans l'enquête publique.*

*L'ajout de nouveaux emplacements réservés suite à une requête formulée lors de l'enquête seront traités lors d'une future évolution du PLUi.*

**Appréciation de la CE :**

La réponse apportée est jugée satisfaisante.

**Question n°7-b :**

**Comment le porteur compte-t-il mettre à jour les plans de zonage et sous quelle forme ? Le seront-ils en inscrivant des emplacements réservés ?**

Réponse CDC

*Il s'agit d'une erreur matérielle : la collectivité s'engage à mettre à jour les plans de zonage dès réception du tracé de la LGV au format SIG.*

*Comme précisé dans le décret joint au dossier d'enquête publique déclarant d'utilité publique les travaux liés à la LGV, les documents d'urbanisme concernés par le tracé doivent être mis en compatibilité.*

**Commentaire de la CE**

La CE a noté l'absence de matérialisation du fuseau LGV sur les cartes soumises à enquête malgré l'envergne de ce projet et l'impact notable sur certaines communes et alors même qu'une notice d'information sur ce sujet a été intégrée dès le début de l'enquête pour rappeler l'existence de ce futur aménagement.

Certaines communes ont pris le soin d'afficher en mairie les cartes de ce fuseau, assurant ainsi la complète information du public. Elle apprécie donc que, pour lever toute ambiguïté, la CdC envisage la mise à jour des plans de zonage dès réception du tracé de la LGV au format SIG.

b. Observations liées aux EBC

Constat :

Le traitement des EBC suscite des interrogations et des demandes soit de rétablissement, soit d'inscription dans les pièces du PLUi. En effet ces éléments n'apparaissent plus alors que certains avaient été répertoriés dans les documents d'urbanisme en vigueur.

***Question n°7-b :***

***Que sont devenus les EBC existants ? Y'a-t-il eu un recensement avec les mairies ?***

***Réponse CDC***

*Les EBC existants ont soit été maintenus soit adaptés avec une trame (L151-19) qui protège les éléments boisés au titre du paysage ou de leur fonction écologique (voir justification de la TVB au sein du rapport de présentation). Certains EBC ont été intégrés dans des réservoirs de biodiversité (pas de doublon de zonage). Un travail de vérification sera effectué sur les EBC qui n'auraient pas été traduits dans la TVB.*

***Question n°7-c :***

***Un travail de recension des EBC apparaît souhaitable dans la mesure où ces éléments de protection ne figurent pas dans les pièces du PLUi : quelles procédures peuvent-être mises en œuvre à cette fin ?***

***Réponse CDC***

*Ils apparaissent dans la planche du patrimoine naturel (n°7 sur 11 dans les documents graphiques) Comme précisé ci-dessus, un travail d'inventaire et de vérification va être réalisé, afin de répondre de manière précise aux observations reçues lors de l'enquête publique.*

**Appréciation de la CE :**

Ce travail sur le recensement s'avère nécessaire pour préserver les éléments naturels/paysagers présents sur le territoire, notamment dans les zones urbanisées dont l'aménagement fait l'objet d'attention (adaptation/atténuation au changement climatique).

## **Thème 8: Demandes concernant les zones AU et OAP**

Les zones AU et OAP se répartissent entre des zones dédiées à l'habitat, aux activités économiques et au tourisme. Ce sont surtout les projets d'habitat qui suscitent la majorité des observations.

### **a. Zones AU et OAP habitat**

Suite à l'avis des PPA (MRae, CDPNAF...), des OAP et zones 2AU ont été supprimées, ce qui provoque des réactions des habitants et des porteurs de projets (demande de réintégration des parcelles destinées à l'urbanisation dans le PLUi), ainsi que des mairies. Certaines se sont vu ôter toutes leurs possibilités de développement.

Parmi les demandes individuelles, on peut distinguer les personnes qui comptent sur la constructibilité de leurs parcelles pour un projet personnel (souvent familial pour installer les enfants, s'assurer un pécule), et les propriétaires qui cherchent à valoriser un tenant dans le cadre d'une zone urbanisée (parfois accompagnés d'un aménageur ou d'un promoteur immobilier). Enfin, pour des propriétaires de parcelles agricoles en déprise ou rendues inexploitable (proches des habitations existantes, surface restreinte), il s'agit là d'une possibilité de valorisation, voire de rationalisation de leur exploitation ou encore de s'assurer un petit pécule dans l'optique de la retraite.

Les OAP et zones AU qui ont été maintenues suscitent des craintes fortes de la part des riverains, liées à la densification des zones : altération du cadre de vie, risque lié à l'augmentation de la circulation automobile, conception de la nouvelle voirie et dimensionnement des voiries existantes, consommation d'espaces végétalisés et questionnement sur la gestion des eaux pluviales. Des demandes sont faites pour le maintien d'espaces verts. Certains riverains se sont constitués en association, et font des propositions d'aménagements.

Dans les plus petites communes, ces zones sont perçues comme contribuant ou accentuant le caractère « cité dortoir ».

Certains propriétaires se plaignent de ne pas avoir été informés directement des évolutions, voire s'opposent à ce que leurs parcelles soient incluses dans une OAP pour rester libres de leurs choix. Une demande concerne la conservation d'un droit de passage.

Certaines demandes émanent des mairies pour mettre en œuvre des projets par de nouvelles zones AU, ou afin de dessiner une délimitation cohérente de ces zones.

### **b. OAP économie :**

Certaines OAP économie font l'objet de contre-propositions de la part des porteurs de projets.

#### ***Question n°8-a :***

***Des habitants et porteurs de projets font état de propositions (conception de la voirie, aménagements) : quelle réception leur sera-t-elle faite et le cas échéant, comment ces apports seront-ils intégrés ?***

#### ***Réponse CDC***

*Les schémas d'OAP ont été réalisés avec les communes dans une logique d'intérêt général. Il s'agit d'un outil d'aménagement de la collectivité. Il paraît difficile à cette étape du travail de prendre en compte des modifications substantielles de ces schémas.*

#### **Appréciation de la CE :**

Certaines modifications ne sont pas substantielles (sens de la circulation par exemple), et mériteraient un examen particulier.

#### ***Question n°8-b :***

***Dans quelle mesure la taille de la commune peut-elle être intégrée dans les critères de maintien ou de suppression d'une OAP ou zone AU ? La recherche d'un développement équilibré par commune peut-elle être articulée avec la hiérarchie prescrite par le SCOT ?***

#### ***Réponse CDC***

*Une déclinaison du scénario démographique a été réalisée en fonction des prescriptions du SCOT et l'armature territoriale qui en découle.*

#### **Appréciation de la CE :**

Des demandes de suppression ou de reclassement (par exemple : zones 1AU devenant 2AU à la demande des services de l'Etat, suppression d'OAP, création de zones dédiées à des activités économiques ou d'habitat) sont susceptibles d'amender l'économie générale du projet.

Sans avoir à déroger aux prescriptions du SCOT, il serait souhaitable d'en mesurer les conséquences à l'échelle du projet.

## 7 Réponses de la CdC concernant les lettres des maires

Les requêtes des maires de Bieujac, Bourideys, Préchac, Coimères, St Maixant, St Pierre du Mons, Toulonne, Le Pian, Fargues, Origne, St Léger et Langon ont fait l'objet d'une attention particulière de la part de la CdC.

### **Appréciation de la CE :**

Les suites qui ont été données aux différentes requêtes sont en cohérence avec l'armature du SCoT, avec les objectifs globaux du PADD ou avec les capacités effectives des réseaux.

Concernant les requêtes portant sur le maintien d'OAP alors que les avis des PPA et PPC n'y sont pas favorables, la CE reconnaît que malgré les argumentaires renforcés fournis par les maires, force est d'admettre que l'avis de la CDPENAF étant conforme, cela contraint la CdC à ne pas intégrer ou à redimensionner ces OAP dans la version approuvée du PLUi.

Pour les requêtes de la commune de Langon, la CE apprécie leur examen tenant compte des spécificités locales tout en respectant les dispositions du règlement écrit du PLUi.

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

### Carte des communes dotées d'une carte communale

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<sup>er</sup> 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.

### L'abrogation des cartes communales

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

- Les cartes communales permettent de définir des zones constructibles et donc une gestion des autorisations claire et simplifiée, mais elles ne prévoient que deux options : une zone U (constructible) et une zone naturelle N (non constructible).
- En outre, si la carte communale permet de définir les secteurs où les constructions seront autorisées (zone U), elle ne permet pas de distinguer des zones de vocations différentes, ni de préciser les conditions et les formes d'urbanisation.
- De même, la carte communale ne permet pas de distinguer la vocation des différents espaces naturels, ou d'assurer une protection spécifique des boisements.
- Enfin, le règlement est le règlement national d'urbanisme (RNU).

Les possibilités offertes aux communes dans le cadre du PLUi.

- Le PLUi permet de fixer des règles d'urbanisme différenciées par zone et de créer des zones adaptées aux besoins : le PLUi permet une plus grande adaptation des règles à la réalité de leur territoire. C'est un plus pour les communes actuellement dotées d'une carte communale
- Le PLUi permet notamment de travailler sur les projets d'aménagement, de gestion économe de l'espace, d'agriculture, de développement économique et touristique, de préservation du patrimoine et des paysages et des espaces naturels, de logement, sur une dizaine d'années.

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

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

Une notice relative à la procédure d'abrogation des cartes communales a été jointe au dossier qui expose :

- La liste des cartes communales concernées.
- Un résumé du contexte de cette abrogation en citant la délibération du n° DEL2015MARS23 du 23 mars 2015 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi sur l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes du Sud Gironde.
- La nécessité d'abroger les cartes communales afin de sécuriser juridiquement la mise en application du futur PLUi sur les communes concernées.
- Les conséquences juridiques de cette abrogation qui visent la fin de leur mise en application.
- Les incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement
- La description de la procédure.

#### L'abrogation des 14 cartes communales

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
- Roailan: 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.

Les cartes communales ne comprennent pas de règlement : ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) (art. R.111-1 et s. du code de l'urbanisme) et celles de l'art. L.161-4 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

#### **Commentaire de la commission d'enquête :**

**Il n'y a pas eu de commentaires particuliers concernant l'abrogation des cartes communales : les quelques remarques formulées oralement durant les permanences du commissaire enquêteur relatives à ce thème portent essentiellement sur le fait que certains terrains inscrits en zones urbaines dans la carte communale se retrouvent en zones inconstructibles dans le projet de PLUi.**

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

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

### 1.1 Cadre juridique

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

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

### 1.2 Composition du dossier

#### a. Coordonnées

**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](mailto:udap.gironde@culture.gouv.fr)

#### b. Objet de l'enquête

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*.

#### c. Les caractéristiques les plus importantes du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### e. Textes régissant l'enquête publique

##### **Textes de référence :**

##### **Article L621-30 du Code du patrimoine**

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

II- La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être

commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

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

**Article L621-31 du Code du patrimoine** Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

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

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

#### **Article R621-93 du Code du patrimoine**

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

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

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

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

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la

saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

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

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

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

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

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

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

- par délibération n° DEL20DEC21, la communauté s'est prononcé favorablement sur les 35 projets de périmètres délimités des abords proposés ;
- la présidente de la commission d'enquête a consulté le(s) propriétaire(s) ou affectataire(s) domaniaux (domaniaux) des monuments historiques par courrier en date du 20 mai 2022;
- l'enquête publique prévue à l'article L123-10 du Code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet PLUi et sur les projets de périmètres délimités des abords. Cette enquête publique unique fait l'objet de dossiers distincts selon les articles L123-1 et R123-1 et suivants du Code de l'environnement.

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

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

## 1.3 Organisation de l'enquête

### • Procédure et réunions

Une réunion avec la CdC, Madame GAYDON et la présidente de la commission d'enquête s'est tenue le 17 mai pour échanger sur le contenu du dossier PDA : les dossiers complets ont été remis le 1<sup>er</sup> juin 2022 à la CE pour examen.

Une visite des abords du château de Cazeneuve a eu lieu avec M. le Maire de Pompéjac, M. DE SABRAN PONTEVES et la présidente de la CE le 15 juin 2022 pour mesurer le cône de visibilité de la partie nord-est du périmètre proposé.

- **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.

- **Pièces du dossier soumis à enquête**

**Dossier des projets de PDA**

➔ Note de présentation générale et plans des monuments avec les 35 projets de périmètres situés sur les communes de :

Castets et Castillon  
Coimères  
Fargues  
Leogeats  
Lucmau  
Noaillan  
Origne  
Pompéjac  
Préchac (4 PDA)  
Roaillan  
St Leger de Balson  
St Maixant (2 PDA)  
St Martial  
St Pardon de Conques  
St Symphorien: (6 PDA)  
Uzeste  
Villandraut

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

## 2- Observations formulées par le public et réponse de l'UDAP

Il y a eu très peu d'observations portant sur les PPA : en voici un tableau récapitulatif avec les commentaires de l'UDAP pour chacune d'entre elles.

commune	nom
Préchac	Mme BOUGLON 12 place de l'église Signale l'installation d'un coffret de raccordement télécom qui a été posé sur sa façade sans son autorisation. Elle demande si ce type de travaux est autorisé dans le PDA`
	<b>Commentaire de l'UDAP : Conformément à l'article L621-32 du Code du patrimoine, « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. » Considérant que la pose d'un coffret de raccordement télécom posé en façade d'un immeuble modifie l'aspect extérieur de l'immeuble, le projet doit donc être soumis à l'accord de l'ABF si celui-ci est situé en PDA. Madame Bouglon a contacté en parallèle l'UDAP de la Gironde en date du 30 mai 2022 et une réponse écrite lui a été apportée par courriel en date du 17 juin 2022</b>
	Mme Danièle PORSMOQUER demande de pouvoir poser des panneaux solaires sur la toiture de son arial plus esthétiques qu'au sol. Or, L'UDAP n'est pas favorable à cette solution. Elle demande si une visite est possible pour constater qu'il n'y aura pas d'impact

	<p><b>Commentaire de l'UDAP :</b> La demande d'autorisation d'urbanisme de Madame Porsmoguer a été déposée en Mairie date du 6 septembre 2019. Un avis favorable assorti de prescriptions a été émis en date du 12 septembre 2019. Il convient désormais de respecter les prescriptions mentionnées dans cet avis (prescriptions qui ont été reprises dans l'arrêté du Maire).</p>
<b>Pompéjac</b>	<p>M. Louis DE SABRAN PONTEVES : Château de Cazeneuve</p> <p>M de SABRAN-PONTEVES est propriétaire du château et de son parc, classés monuments historiques depuis 1965. Il a pris connaissance du projet de PDA présenté mais demande que le périmètre de protection actuel soit maintenu. Le petit quart Nord-Est reste à l'intérieur du périmètre de protection actuel. En effet, le périmètre actuel couvre un secteur d'habitat prévu en secteur de hameau au projet de PLUi. M Sabran Pontevès craint que ce quart nord est s'ouvre progressivement à du bâti, d'autant plus que les arbres constituent un écrin saisonnier. En hiver, le cône de visibilité change de configuration. M Sabran Pontevès est fermement opposé au nouveau périmètre de protection.</p> <p><u>Commentaire de la CE=&gt;</u> après visite sur site, il s'avère que la pertinence de la remarque est à examiner</p>
	<p><b>Réponse de l'UDAP :</b> La demande de Monsieur de Sabran Ponteves 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.</p>
<b>Villandraut</b>	<p>HARRIBEY Mme</p> <p>va déposer une lettre ultérieurement -elle trouve très regrettable que le rayon de 500m soit autant réduit dans un secteur qui présente une si grande sensibilité/vulnérabilité aux constructions ou aménagements nouveaux = demande que soit conservé le périmètre actuel de 500m</p>
	<p><b>Commentaire de l'UDAP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concernant la modification du périmètre de la servitude d'utilité publique :</b>  Les PDA sont définis en fonction de leur cohérence et de leur potentiel de contribution à la conservation ou la mise en valeur des monuments d'un point de vue urbain ou paysager. Cette emprise a pour objectif d'accompagner l'évolution qualitative de l'environnement aux abords des monuments.  Dans la notice de présentation du projet de PDA des ruines du château de Villandraut, il est écrit que :  <i>« Il est proposé de conserver le périmètre actuel au Nord et à l'Ouest des ruines du château, afin de préserver les vues sur et depuis le grand paysage naturel largement boisé, et de mettre en scène le monument dans son environnement.  A 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.  Au Sud, bien que le tissu urbain soit dense, il n'empêche pas les vues sur le monument. Ce tissu traditionnel est composé de maisons de ville en R+1 à l'alignement, avec façades en pierre ou enduites et menuiseries bois, couvertes d'une toiture en tuiles canal. Il forme l'accompagnement du monument et est donc conservé dans le périmètre de protection proposé.  L'objectif de ce périmètre est de préserver la qualité architecturale et spatiale du tissu urbain traditionnel et du paysage formant la présentation du monument. »</i></li> <li>- <b>Concernant le rôle de l'ABF au sein du nouveau périmètre :</b>  <i>A ce jour, l'ABF reçoit toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme <u>uniquement</u> en cas de covisibilité du monument historique.</i></li> </ul> <p><b><i>Le futur PDA permettra de recentrer l'action de l'ABF sur un secteur d'intervention</i></b></p>

	<p><i>cohérent avec le monument historique, où <u>toutes</u> les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à son accord (suppression de la notion de « covisibilité »).</i></p> <p><i>Aussi la modification du périmètre actuel en PDA permettra d'accompagner de manière plus qualitative les projets au sein des abords du monument historique.</i></p> <p>- En conclusion :</p> <p>La proposition de maintien du périmètre actuel de Madame Harribey n'est donc pas retenue.</p> <p>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.</p>	
Toulenne	<p>Association des riverains et résidents de la Gravière de la rue de l'église et du vieux bourg de Toulenne</p> <p>Signale une zone en ZPPA – servitude pour fouilles archéologiques =&gt; question à l'UDAP : Question de la CE :cette servitude est-elle vivante et si oui, quelle conséquence sur le projet de lotissement inscrit en zone AU d'OAP ?</p>	
	<p><b>Commentaire de l'UDAP : L'objet de la présente enquête publique concerne les servitudes AC1 liées aux monuments historiques et non les secteurs de protection archéologique.</b></p> <p><b>Il est donc recommandé à l'association de se rapprocher directement du Service Régional de l'Archéologie de Nouvelle-Aquitaine afin d'obtenir de plus amples précisions.</b></p> <p><b>DRAC - SRA</b>  <b>54 rue Magendie, CS 41229</b>  <b>33074 Bordeaux Cedex</b></p>	
St Maixant	Maire	délibération déposée : la mairie a délibéré favorablement pour le PDA (2019)

**Commentaire de la CE :**  
Elle n'a aucune observation à formuler sur les suites données par l'UDAP qu'elle estime pertinentes et complètes.  
Elle note la recommandation faite à la CdC et à l'association des co-lotis à Toulenne de se rapprocher directement du Service Régional de l'Archéologie de Nouvelle-Aquitaine afin d'obtenir de plus amples précisions sur la zone en ZPPA concernant la servitude pour fouilles archéologiques.

Fait à Bordeaux, le 10 août 2022

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