



Procès-verbal du Conseil Municipal - 16 Novembre 2023 -

L'an deux mille vingt-trois, le seize novembre, à dix-neuf heures, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, le Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard BAILAN, Maire.

La convocation a été adressée le dix novembre deux mille vingt-trois.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

12 membres

M. BAILAN Bernard, M. MAURIN Pierre, M. ROUSSET Philippe, M. LORTEAU Christophe, M. TORRES Daniel, Mme HOURDEBAIGT Dominique, M BROUILLARD Tony, M. CHARREYRE Didier, Mme JOLLY-MICHEAU Corinne, Mme DUPERRIN Sandrine, M. BENOIT Jérôme, Mme PETIT Danielle.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : **03 membres**

Mme ALARIC Valérie, M. DARJOUR Bruno, M. BOUCHERIE Frédéric.

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE : M. ROUSSET Philippe.

I – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 25 OCTOBRE 2023

II – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-12 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'Estuaire du 14/03/2022 définissant les modalités de collaboration entre la communauté de communes de l'Estuaire et ses communes membres dans le cadre de l'élaboration Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat ;

Vu la conférence intercommunale des maires du 22 février 2022 qui a validé le schéma de gouvernance d'un PLUi-H pour la Communauté des Communes de l'Estuaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Estuaire du 14/03/2022 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat ;

Vu les orientations générales du PADD annexées à la présente délibération ;

I – CONTEXTE

La Communauté de Communes de l'Estuaire s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, dans une logique de mise en compatibilité des documents d'urbanisme existants avec le SCoT Haute-Gironde Blaye-Estuaire, de renforcement de la coopération entre les communes de son territoire, et compte tenu des problématiques liées à l'habitat rencontrées sur ses communes membres.

A ce titre, et dans la continuité des 10 grands axes du projet de territoire élaboré en 2021-2022, le PLUi souhaite poursuivre 3 grands objectifs :

- 1/ Favoriser/impulser et orienter les dynamiques de développement et d'aménagement du territoire,
- 2/ Protéger l'environnement, la biodiversité et contribuer à la transition,
- 3/ Valoriser et préserver les paysages et les patrimoines de qualité.

Après une phase de diagnostic organisée de septembre 2022 à mars 2023, et qui a permis de faire ressortir les grands enjeux pour le territoire, les élus se sont réunis avec les techniciens et partenaires lors de 4 ateliers thématiques afin d'affiner leur vision du territoire et les actions à mettre en œuvre, puis lors de 3 comités de pilotage afin d'affiner la stratégie d'aménagement souhaitée.

II – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD MISES AU DEBAT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations de l'aménagement du territoire d'une collectivité.

Monsieur le Maire rappelle que c'est à partir des orientations exprimées dans le PADD que les autres pièces du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUi-H) vont être élaborées.

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme prévoit que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal de chaque commune membre et de l'intercommunalité compétente en matière de PLUi au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLUi.

En vue des débats, Monsieur le Maire expose les orientations générales du PADD :

AXE 1 : Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

La CCE bénéficie d'un patrimoine naturel, paysager et architectural hétéroclite et préservé, qui doit être davantage mis en valeur, à la fois pour le bien être des habitants déjà sur le territoire, mais aussi pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Les équipements, activités et espaces publics existants doivent être valorisés, adaptés et renforcés.

- | | |
|----------------|--|
| Objectif 1.1 : | Communiquer sur les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître, |
| Objectif 1.2 : | Proposer un espace habité attractif, |
| Objectif 1.3 : | Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales. |

AXE 2 : Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie

Face aux difficultés à se loger, l'offre résidentielle doit être adaptée au plus près des besoins des habitants et nouveaux arrivants, notamment par une offre plus sociale et durable, qui répondent aux besoins de parcours résidentiels de chacun au cours de sa vie.

En parallèle, les besoins en termes d'emplois, de mobilité, d'équipements et de commerces doivent suivre afin de faciliter et améliorer l'accès aux services.

- Objectif 2.1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes,
- Objectif 2.2 : Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE mais aussi la Haute-Gironde, la Charente-Maritime, la Métropole bordelaise,
- Objectif 2.3 : Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour les actifs du territoire (aéronautique, diversification des filières).

AXE 3 : Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

Face aux enjeux climatiques et à la richesse écologique du territoire, les aménagements doivent s'adapter pour respecter le cadre rural et environnemental dans lesquels ils s'insèrent. Cela passe également par la prise en compte de l'ensemble des risques connus pour que les projets ne remettent ni en cause la sécurité des biens, ni celle des personnes. Par cette stratégie, la collectivité mise sur un développement respectueux dans son identité naturelle et rurale qui peut par ailleurs être un gage d'attractivité pour les touristes.

- Objectif 3.1: Garantir un accueil durable et adapté,
- Objectif 3.2 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire,
- Objectif 3.3 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Logements réhabilités

Le conseil estime que la réhabilitation des logements vacants va dans le bon sens. Néanmoins il s'interroge d'une part, sur le cout de réhabilitation de tels bâtiments, et d'autre part sur le fait de les adapter aux modes de vie contemporain (stationnement si logement divisé en appartement).

Par ailleurs, le conseil rappelle qu'il est difficile de réhabiliter des logements vacants compte tenu du cout d'une telle opération quand bien même des aides financières existent.

Le service urbanisme confirme que des aides financières peuvent permettre d'aider à la réhabilitation des logements existants et que cette offre est complétée par de la production neuve, afin que tout le monde trouve un logement qui corresponde à son budget.

Les opérations neuves feront par ailleurs la part belle aux petits logements en location, typologie qui manque le plus sur le territoire, ce qui permettra de produire plus de logements sur moins de surface et donc d'optimiser le coût de la construction et assurer que les opérateurs pourront produire des logements en rentrant dans leurs frais.

Foncier agricole :

Le conseil s'interroge sur le fait de ne pas pouvoir construire de nouveaux logements sur des terres agricoles alors que de nombreuses exploitations sont en déprises et que les friches se multiplient sur le territoire. Que par ailleurs, parfois, certains secteurs sont constitués de terres très pauvres pratiquement incultivables qui pourraient donc servir à des projets de logements plutôt que de les laisser s'enfricher, avec toutes les nuisances que cela peut impliquer (incendie, dégradation des paysages...).

Le service urbanisme rappelle que les dernières orientations nationales en matière d'aménagement et d'urbanisme tendent vers la zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 afin de préserver les terres agricoles et naturelles et assurer la fonction d'absorption des eaux par les sols. Dans ce contexte, les territoires doivent dès maintenant impulser une stratégie de développement économe en foncier.

Il est néanmoins envisageable de produire du logement sur des terres agricoles (en particulier des friches puisque pas utilisées) seulement si il n'est pas possible de produire tous les logements nécessaires dans les gisements fonciers existants dans les poches urbaines existantes (dents creuse, division foncière, logement vacant, renouvellement urbain, etc..)

Mobilité et emploi :

Le conseil s'interroge sur la population qui travaille sur le territoire dans la mesure où certains conseillers constatent ces dernières années une explosion du trafic en provenance du sud Gironde, probablement pour venir travailler sur le territoire.

Le service urbanisme précise qu'effectivement, de plus en plus de salariés du territoire intercommunal préfèrent se loger plus au sud, dans la mesure où la concentration en commerces et services y est plus dense et que l'offre en transport en commun plus importante.

Il y'a donc un vrai enjeu de captation des travailleurs du territoire afin d'éviter que la population ne vienne que pour travailler. Une offre en service et en commerce, un cadre rural de qualité doivent permettre de répondre aux besoins.

Le conseil municipal est d'accord mais est aussi lucide sur la situation du territoire, et sur le fait qu'il n'attire notamment pas les jeunes compte tenu du trop faible nombre d'équipements.

Mobilité douce :

Le conseil s'interroge sur la pertinence des mobilités douces sur un territoire où la voiture est essentielle pour pouvoir se déplacer et que le vélo n'est qu'une solution de loisir.

L'urbanisme précise que l'objectif est d'offrir aux habitants une solution alternative au déplacement automobile mais en aucun cas de passer du tout voiture ou tout vélo étant donnés les distances à parcourir.

L'objectif serait de développer des infrastructures cyclables là où il y'a la possibilité de relier des équipements structurants.

Le conseil se questionne sur la pertinence de toujours relier la CCE à Bordeaux et de la manière dont c'est pratiqué (Gironde sous exploitée). La CCE pourrait être reliée à d'autres agglomérations.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **Prend** acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

- LEVEE DE SEANCE -

Le Secrétaire de Séance,
ROUSSET Philippe



Le Maire,
BAILAN Bernard



