

	<b>Communauté de communes Isle Double Landais</b>		
	Compte rendu n°18	Réunion publique du 19/12/2019	
	Rédacteur : Eric ANCIAUX	Version du document 1	
	Diffusé le 26/01/20	4 pages	

## Elaboration du PLUi de la Communauté de communes Isle Double Landais

### MAITRE D'OUVRAGE



**Communauté de communes Isle-Double-Landais**  
 4bis, rue Joffre  
 24700 MONTPON-MENESTEROL  
 Tél. : 05 53 82 58 25

### BUREAU D'ETUDES



**Verdi Conseil Midi Atlantique (VCMA)**  
 13, rue Archimède CS 80083  
 33693 MERIGNAC CEDEX  
 Tél : 05 56 99 60 01

Le compte-rendu est considéré comme accepté sans réserve s'il n'a pas fait l'objet d'observation écrite avant 8 jours suivant son envoi.

*Verdi Conseil Midi Atlantique*

SIEGE SOCIAL : 15, rue Archimède - 33693 Mérignac - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - [conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr](mailto:conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr)  
 SAS au capital de 300 000 € - SIRET 443 422 605 00024 RCS BORDEAUX – APE 7112B – TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

[www.verdi-conseil.fr](http://www.verdi-conseil.fr)

<b>Présidence</b>	Jean-Paul LOTTERIE, Président de la CCIDL
<b>Participation</b>	50 personnes dont 10 élus
<b>Durée</b>	Environ 1h30
<b>Communication</b>	Site internet et lettre info n° 3 du PLUi
<b>Objectifs</b>	Présenter, échanger et recueillir les avis et suggestions sur les orientations générales du PADD
<b>Déroulé</b>	Accueil de Mr le Président Présentation du support par VERDI : <ul style="list-style-type: none"><li>- Rappel des étapes d'élaboration du PLUi</li><li>- Rappel des modalités de concertation</li><li>- Orientations du PADD et détails des axes proposés</li></ul> Débat avec le public : questions, remarques et suggestions Clôture de la réunion publique par Mr le Président

Un micro est ensuite mis à disposition de la salle pour répondre aux différentes questions.

**1 – Vous avez beaucoup parlé de l'axe Est-Ouest. L'axe Nord-Sud est aussi très important pour notre territoire. Il y a beaucoup de camions qui empruntent cette voie départementale.**

C'est tout à fait vrai. Nous le rajoutons.

**2 – On n'a pas beaucoup parlé de mobilité. Je suis intéressé par l'axe Est-Ouest. Vous mettez en valeur la gare de Montpon-Ménéstérol comme un point d'entrée du territoire. A l'heure où l'on veut réduire la voiture, ne serait-il pas intéressant de réactiver la gare de Moulin Neuf pour desservir le sud du territoire en sachant que les habitants de Moulin Neuf vont aujourd'hui plus facilement prendre le train à Saint-Seurin-sur-l'Isle qu'à Montpon-Ménéstérol. Il existe aussi la voie verte qui permet, par beau temps, de rejoindre la gare.**

L'opportunité de rouvrir la gare de Moulin Neuf n'est pas de l'ordre du PLUi. C'est plutôt au Conseil Régional, autorité en charge des transports ferroviaires de se positionner. Aujourd'hui, le PLUi s'appuie sur la seule gare active sur le territoire, celle de Montpon-Ménéstérol.

**3 – Vous vous appuyez sur quel diagnostic pour faire ce choix ?**

Le PADD s'appuie sur le diagnostic du PLUi qui a été présenté en réunion publique en mars dernier. Nous vous avons présenté les atouts, contraintes, opportunités et menaces du territoire, ainsi que les enjeux qui en découlent. Le pôle de Montpon-Ménéstérol, dont la gare, est la principale entrée de mobilité douce du territoire.

Aujourd'hui, nous vous proposons les principales orientations à partir desquelles, lors des prochaines étapes, s'élaboreront le zonage et le règlement. Par exemple, si une orientation propose de préserver l'agriculture, cela veut dire que l'on sera vigilant à conserver les zones agricoles en l'état dans le plan de zonage. Cela se traduira de cette manière dans les documents.

**4 – Vous avez parlé de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles. Est-ce aussi possible sur les bâtiments forestiers, même si ces bâtiments sont construits sur des zones naturelles ? Jusqu'à présent ma demande de construction a été refusée.**

Quand nous parlons de bâtiments agricoles, nous englobons également les sylviculteurs. Si votre hangar est autorisé, vous pourrez installer du photovoltaïque. Dans les zones naturelles, l'étude d'installation de nouveaux bâtiments se fait au cas par cas. Il faut justifier de la nécessité de construire ce nouveau hangar. Et si la construction est possible, alors, vous pourrez installer des panneaux photovoltaïques sur le toit. Si la Chambre d'Agriculture ou la DDT ont refusé votre construction, l'ajout de panneaux photovoltaïques ne changera pas leur avis. Il faut, au préalable, que la construction soit autorisée.

**5 – Et pour la « grosse société », tout est autorisé !**

Nous ne savons pas à quoi vous faites référence ... Mais pour vous informer, quiconque, société ou particulier ne peut s'installer n'importe où et n'importe comment. Il ne peut pas y avoir d'installation de production photovoltaïque quel qu'il soit sans l'autorisation préalable. Cette autorisation est soumise aux règles de l'urbanisme.

Nous ne savons pas à quoi vous faites référence ... Mais pour vous informer, quiconque, société ou particulier, ne peut s'installer n'importe où et n'importe comment. Il ne peut pas y avoir d'installation de production photovoltaïque au sol là où il y a de l'activité existante ou potentielle. Sont pris en compte les projets dans les sites tel que les friches ou délaissés industriels, les anciennes carrières, les lacs ou encore les sites pollués ... Ne peuvent être pris en compte que des sites où jamais l'agriculture ne pourra prendre ou reprendre place.

**6 – Habitant de Le Pizou. Vous présentez des orientations mais pas d'objectifs. Hors, il me semble que le PADD doit présenter des objectifs précis de constructibilité par rapport aux besoins du futur avec un taux de croissance fixé à un pourcentage, 0,5 ou 2% par exemple. Le PLUi devra se mettre en conformité une fois que les tendances seront validées par le SRADET et le SCoT.**

Un des enjeux, à mon sens, est l'influence de l'aire métropolitaine bordelaise qui gagne 20 000 habitants par an. Le foncier est très cher et ceux qui n'ont pas les moyens de rester sur Bordeaux vont venir s'installer sur notre territoire avec tous les problèmes de mobilité que cela engendre. Il faudra donc que les activités économiques et les services soient adaptés à cet apport de population.

Il me semble qu'à l'horizon des 10 à 15 ans, notre territoire va connaître une croissance démographique. Donc comment prévoir et anticiper l'avenir en termes d'habitat, d'économie, de services ?

On parle de densification, de remplir les dents creuses ou de lutter contre la vacance mais cela risque de ne pas suffire. L'important est de savoir avec quels objectifs quantitatifs nous pouvons prévoir l'avenir en maîtrisant le foncier mais en restant quand même ambitieux.

Aujourd'hui, le SCoT n'a pas abouti sur ce point car les 3 intercommunalités ne sont pas d'accord entre elles sur les chiffres proposés sur la croissance à prendre en compte. Nous ne pouvons pas les présenter car ils ne sont pas encore arrêtés.

Nos réflexions sont aujourd'hui conduites à partir du diagnostic de ces 5 à 10 dernières années. La progression due à la métropole bordelaise existe mais est très relative. On le sent sur les 3 communes à l'ouest de notre territoire à contrario, par exemple, de Saint-Martial d'Artenset qui stagne voire diminue en nombre d'habitants.

Effectivement, les hypothèses pour les 10 à 15 ans à venir sont tangibles mais très peu vérifiables pour le moment.

Les hypothèses du SCoT prennent en compte l'évolution logique des courbes actuelles de croissance. Les débats sont en cours autour de 80 à 90 logements nouveaux par année et sur l'ensemble du territoire de la CCIDL : 16 logements pour la campagne, 28 logements pour le continuum (le long de la vallée de l'Isle), 35 logements pour l'enveloppe de la vallée et 5 logements pour le centre avec la possibilité de réaliser ces projets sur 13 hectares sur l'ensemble de la Communauté de communes. Mais ce n'est pas arrêté, les discussions au niveau du SCoT sont en cours.

Le phénomène que vous citez peut s'amplifier mais n'est pas assez vérifié aujourd'hui. Nous n'avons pas été trop ambitieux pour le développement démographique mais en restant optimiste et en prenant une marge de sécurité qui autorise une croissance raisonnable.

Je rappelle que la vallée de l'Isle et particulièrement la Communauté de communes gagne des habitants à la différence du département qui depuis l'an dernier, perd globalement des habitants.

La centralité de Montpon-Ménéstérol ne peut vivre que si les communes se développent et inversement. Dans notre PADD, nous avons bien insisté sur l'équilibre global entre la centralité et les communes pour assurer le développement de notre territoire.

Pour poursuivre, le SRADET prévoit la réduction globale de 50% des zones urbanisables. Notre crainte est que les métropoles et le littoral ne fassent porter tout l'effort que sur les territoires ruraux. Au niveau du département, nous avons rejeté le SRADET car il ne garantit par le développement de notre territoire.

**Vous avez une carte à jouer dans le SCoT. Le territoire est attractif avec la voie ferrée et l'autoroute. On pourrait avoir un taux de croissance de 1% à minima.**

Nous sommes, tous les élus de la Communauté de communes, attentifs à l'attractivité de notre territoire. C'est un paradoxe de ne plus avoir un ministère de l'aménagement du territoire. Qui se porte garant de l'équilibre de l'aménagement entre la pression foncière des grandes métropoles et le fait de subir cette pression sur nos territoires ruraux où nous devons accueillir les populations ?

**On peut aussi parler de « déménagement » des territoires avec la perte des services publics qui joue sur l'attractivité de notre Communauté de communes.**

On peut aussi parler de « déménagement » des territoires avec la perte des services publics qui joue sur l'attractivité de notre Communauté de communes.

**7 – On parle de mobilité et de protection de l'environnement. Nous sommes un certain nombre à travailler en local mais l'environnement n'est pas très présent dans la prévision de nos déplacements. On a une voie verte mais qui ne permet pas le trajet Saint-Martial – Moulin Neuf en vélo et en sécurité.**

**Il y a peut-être d'autres voies à aménager pour les déplacements locaux.**

**Il faut certes garder et développer la gare mais il faut aussi penser aux gens sans grands moyens financiers et aménager les voies douces pour rejoindre la gare.**

Les travaux de la voie verte vont être réalisés prochainement. Les intempéries ont empêché les interventions pour le moment.

**8 – Avez-vous progressé sur la définition des terres agricoles ? J'étais venu en réunion et étais surpris de voir que les terres prises en compte étaient les terres déclarées à la PAC.**

Vous avez participé à la réunion réservée aux agriculteurs. Pour le moment, le zonage n'est pas réalisé et nous sommes en attente d'une étude de la part du Pays qui doit travailler sur le potentiel agronomique des terres. Nous l'intégrerons lors de l'élaboration du zonage et nous pourrions en présenter les résultats à la prochaine réunion publique où nous verrons les zonages.

Dans les prescriptions du SCoT, nous avons fait inscrire que les terres agricoles, dans la vallée, seront en priorité maintenues et non urbanisables.

C'est une des priorités inscrites au SCoT. Et nous avons déjà commencé à travailler la question sur la commune de Montpon-Ménéstérol. L'objectif est bien de maintenir, veiller à la préservation de tous les espaces agricoles sur la commune.

**10 – Pour le zonage prévu, est-ce que le PPRI peut être révisé ? On parle de réseaux et d'assainissement mais le PPRI existe et empêche l'urbanisation sur des secteurs actuels proches. On a aujourd'hui des zones urbanisées en zone bleue entourées de zones rouges. Est-ce cohérent ? Il est dommage de bloquer des secteurs alors que les réseaux sont installés et obliger des investissements importants pour développer de nouveaux secteurs éloignés des réseaux.**

La révision d'un PPRI est du seul ressort des services de l'Etat. Ni le SCoT, ni le PLUi ne peuvent aller contre.

Si les risques ont été référencés par les services, on ne peut rien faire.

La construction, sous conditions, existe et le PLUi en tiendra compte dans les règles de constructibilité.

L'Etat s'engage très rarement dans une révision du PPRI. Ils prennent plutôt en compte les événements majeurs pour encore plus contraindre les territoires et minimiser les risques au maximum.

**11 – Je peux témoigner. Dans le hameau de Marcillac, nous avons réussi à prouver qu'il y avait des erreurs et nous avons réussi à faire prendre en compte notre demande et faire corriger le PPRI. Vous pouvez faire de même pour votre terrain.**

En matière d'inondation, il y a les crues décennales et les crues centennales. Avec le dérèglement climatique, les fleuves peuvent rapidement sortir de leur lit. Le PPRI prend en compte ces éléments de manière plus forte qu'auparavant.

#### **Conclusion de Mr Le Président**

Le Président remercie les participants pour la qualité des échanges.

Il invite aux prochains temps de concertation au moment de l'élaboration de la traduction réglementaire du PADD (zonage, règlement et OAP).

La séance est levée.