

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MIL DIX NEUF, le 4 juillet

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la Maison de la CDC à Saint Savin, sous la présidence de Monsieur Pierre ROQUES.

Nombre de Membres en exercice : 33

Date de la convocation : 27 juin 2019

PRESENTS (26): Jean-Jacques EDARD, Françoise DUMONTHEIL (Cavignac), Nicole PORTE, Eric HAPPERTE, Jean-Louis BAURI, Bruno BUSQUETS (Cezac), Michel HENRY, Christophe VACHER (Civrac de Blaye), Jean-Luc DESPERIEZ, Monique MANON (Cubnezais), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Jean-Paul LABEYRIE, Philippe BLAIN, Pascale DUPUY (Laruscade), Patrick PELLETON, Jean-Jacques GAUDRY (Marcenais), Brigitte MISIAK, Patrick SAINQUANTIN (Marsas), Marcel BOURREAU, Odile DUHARD (Saint Mariens), Alain RENARD (Saint Savin), Pierre ROQUES, Christian BOULAN, Maria QUEYLA, Bruno ALIX (Saint Yzan de Soudiac)

ABSENTS EXCUSES (7) : Michel JAUBLEAU (Cavignac), Ghislaine JEANNEAU (Laruscade), Jean-Paul DUBOIS (Saint Mariens), Véronique PUCHAUD-DAVID, Julie RUBIO, François RIVES, Jean-Louis VEUILLE (Saint Savin)

POUVOIRS (2) : Madame RUBIO Julie à Monsieur RENARD Alain
Monsieur VEUILLE Jean-Louis à Monsieur VACHER Christophe

Secrétaire de séance : Jean-Jacques EDARD

N°04071908

OBJET: Débat sur les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et du Plan Local d'Urbanisme (PADD) du PLU de la commune de Cavignac

Le Président rappelle que, depuis le 27 mars 2017, la CCLNG exerce la compétence « *plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu* ». Il revient donc à la CCLNG de poursuivre les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme communaux engagés avant la date précitée. C'est le cas pour la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavignac. Le Président rappelle que la commune de Cavignac a délibéré pour le lancement de l'élaboration du PLU communal, le 13 février 2014.

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Selon l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat au sein du Conseil Communautaire (lorsque celui-ci est compétent comme c'est le cas pour la CCLNG) au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Il informe que la procédure d'élaboration du PLU de Cavignac a déjà donné lieu au débat, en Conseil Municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), lors de la séance du 2 juin 2016. Suite à une première évolution du document, le PADD a donné lieu à un second débat, lors d'une séance de Conseil Communautaire du 9 novembre 2017. Cependant, depuis ce dernier débat, le projet urbain contenu dans le document a évolué, notamment pour répondre à des projets de développement économique et environnementaux en émergence sur la commune. Les dites évolutions présentant des modifications substantielles du PADD initial, il convient de mener un nouveau débat en

Conseil Communautaire, intégrant les modifications du PADD du projet de PLU de la commune de Cavignac.

Le Président expose le projet de PADD du PLU de la commune de Cavignac, dont un exemplaire a été adressé à chaque délégué. Les orientations retenues par la Commune, et les objectifs qui y sont liés, sont les suivants :

- **Orientation politique n°1** : développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant son caractère de « village rural » sous l'impulsion du futur pôle agriculture - tourisme du Domaine Yves Courpon, et concentrant le développement autour du bourg ;
 - o Maîtrise du développement urbain ;
 - o Développement durable du territoire urbain communal ;
 - o Intégration des problématiques d'écoulement des eaux pluviales dans l'aménagement communal ;
 - o Mise en réseau, adaptation et développement des équipements et des espaces publics ;

- **Orientation politique n°2** : mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec le positionnement géographique de la commune et contribuant à la « sédentarisation » des actifs locaux
 - o Développement des activités agricoles et viticoles ;
 - o Dynamisation du tissu commercial et de services de proximité ;
 - o Reconnaissance et développement de la zone commerciale du Sud du Bourg ;
 - o Reconnaissance de la zone d'activités du Sud du territoire communal ;
 - o Prise en compte de projets touristiques et de loisirs ;
 - o Confortement de la zone d'activités communautaire du Nord du territoire communal ;

- **Orientation politique n°3** : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire et se donner les moyens de fixer une partie de sa population
 - o Facilitation de la mobilité ;
 - o Prise en compte de l'environnement comme un élément essentiel du développement communal ;
 - o Valorisation de l'image communale.

Le Président précise quelques éléments majeurs du PADD :

- Une progression démographique contenue de +1.9% par an entre 2019 et 2029, contre +3.4% par an entre 2010 et 2015, soit une population supplémentaire estimée à 440 habitants pour atteindre en 2029 une population de 2513 habitants (2073 habitants en 2019).
- Un ralentissement de la production de logements. En prenant en compte les logements qui seront créés dans le parc existant, le projet de PADD prévoit la production de 200 logements sur la période 2019 à 2029. Celle-ci se déploiera par la création, dans le patrimoine bâti existant (par renouvellement urbain et réinvestissement de la vacance), de 7.4 logements par an (74 logements sur la période), et par la construction de 12.6 logements neufs par an (126 logements neufs sur la période).
- Une densification du tissu urbain avec une densité moyenne proposée de 18 logements/ha. Il est fait part que la densité moyenne observée entre 2004 et 2018 était de 11 logements/ha. Ainsi, le besoin foncier à vocation d'habitat induit par l'hypothèse de développement retenue dans le PADD, est d'environ 7 hectares, soit 555 m² par logement.
- L'encouragement au développement économique qui ouvre 24,4 hectares à l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques, principalement des activités commerciales au sud du centre-bourg avec pour objectif principal d'éviter une éviction de la consommation locale hors du périmètre de la CCLNG, tout en veillant à préserver les équilibres commerciaux internes à la CCLNG.
- Une prise en compte de la capacité de la station de traitement des eaux usées sur la commune de Cavignac dans les choix de développement maîtrisé de l'habitat et expansif de l'économie commerciale avec assainissement autonome à charge des porteurs de projet.
- Une prise en compte forte de l'environnement par la création d'espaces publics préservés dans l'aire urbaine, par un projet touristique et pédagogique en lien avec la valorisation des espaces Natura 2000 (sud-est de la commune) et par la reconversion en Agriculture Biologique du

domaine public viticole « Yves COURPON » hérité par la commune de Cavignac, sur toute la façade ouest de la commune.

Après cet exposé, le Président déclare le débat ouvert.

Patrick PELLETON demande si la masse foncière constructible d'environ 7 hectares prévue dans le PADD comprend les terrains actuellement urbanisables dans le Plan d'Occupation des Sols précédent et non encore urbanisés.

Jean-Luc DESPERIEZ confirme que la masse foncière constructible prévue dans le PADD comprend les terrains actuellement urbanisables dans le Plan d'Occupation des Sols précédent et non encore urbanisés et que, de ce fait, le PADD ne prévoit pas l'ouverture de nouvelles zones pour 7 hectares nets.

Eric HAPPERT interroge si la densité moyenne prévue comprend les espaces dédiés à des logements collectifs.

Jean-Luc DESPERIEZ explique qu'en effet la densité moyenne a été calculée en prenant en compte tous les types de logements.

Jean-Jacques EDARD souligne que le PADD prévoit une plus grande densité de construction, cette tendance étant générale et prônée par les services de l'Etat afin de limiter la consommation d'espace.

Jean-Luc DESPERIEZ déclare que toutes les lois récentes en matière d'urbanisme prévoient des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Il prévient que l'élaboration du PLUi devra intégrer cette dynamique.

Alain RENARD ajoute que la densification de l'urbanisation vise également à limiter les coûts des réseaux techniques.

Jean-Paul LABEYRIE indique que les textes réglementaires visant à limiter la consommation d'espace sont parfois peu adaptés aux communes rurales. Il signale que les phénomènes de division parcellaire induisent que les hypothèses de population prévues dans les PLUs sont souvent largement dépassées. Il ajoute que la division parcellaire a également pour conséquence de générer les problèmes de voisinage pour lesquels les maires sont sollicités. Jean-Paul LABEYRIE déclare que cette question sera un enjeu fort du PLUi. Il ajoute que la densification, qui donne lieu à une urbanisation resserrée ne correspond pas aux aspirations des populations qui viennent en milieu rural cherchent de l'espace.

Jean-Paul LABEYRIE indique que le développement économique vise en grande partie l'activité commerciale. S'il reconnaît la fonction commerciale historique majeure de la commune de Cavignac, il fait part de ses craintes que ces ambitions portent préjudice à la vie commerciale des centres bourgs alentours. Il déclare que le SCOT et le PLUi devront être réfléchis avec le souci de maintenir les équilibres commerciaux actuels, et de préserver la vitalité des villages.

Concernant la densification et la verticalité dans l'urbanisme, Alain RENARD signale qu'il ne s'agit pas d'une tendance nouvelle en pointant les bourgs historiques dotés de constructions resserrées, avec néanmoins des maisons qui étaient plus vastes que celles d'aujourd'hui.

Concernant l'activité commerciale, Alain RENARD indique que l'enjeu du développement de celle-ci sur le territoire vise également à éviter que la population aille consommer à l'extérieur du territoire. Il déclare être favorable à la préservation des équilibres commerciaux actuels. Il fait part de la prééminence de la commune de Cavignac en matière commerciale et expliquant que le montant du panier moyen du supermarché de Saint-Savin est relativement bas par rapport à des équipements du même type, celui-ci étant privilégié pour les petites courses. Alain RENARD signale que les commerces des autres bourgs permettent également de satisfaire la partie de population qui a des problèmes de mobilité. Il souligne que des commerces se créent également dans les autres bourgs, prenant exemple sur l'ouverture d'une boucherie - charcuterie à Cubnezais.

Le Président fait part de la réunion publique de présentation du PADD qui a révélé une réelle méconnaissance de la population sur les pouvoirs du Maire en matière d'urbanisme, notamment que les élus soient libres d'ouvrir des espaces urbanisables ou d'accorder ou refuser des autorisations d'urbanisme. Il explique qu'un effort de pédagogie doit être mené, et que cela constituera aussi un enjeu majeur pour le PLUi.

Le Président déclare clos le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavignac.

Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.
Le Président