



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**

Affaire suivie par :
Thomas Choren
Service d'Aménagement Rural
Unité Aménagement du Sud Gironde
Tél : 05 57 55 30 87 / 06 78 54 91 91
Courriel : thomas.choren@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le **20 SEP. 2021**

La préfète
à

Monsieur le président de la communauté de
communes du Réolais en Sud-Gironde

Objet : Avis de l'État sur le PLUi arrêté de la communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde
P.J. : Note technique de synthèse des services de l'État

Par courrier reçu dans mes services le 22 juin 2021, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération du 3 juin 2021.

Après le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Sud-Gironde approuvé le 18 février 2020, l'arrêt de votre PLUi constitue une nouvelle étape essentielle pour votre territoire en matière de planification urbaine. L'arrêt de votre document a par ailleurs été suivi de près par celui de la communauté de communes (CdC) Sud-Gironde début juillet.

Ces deux dossiers portent, comme le SCoT avant eux, les marques de chantiers complexes et nouveaux pour le territoire, dans le cadre d'une dynamique intercommunale qui progresse. Je ne méconnais donc pas les difficultés auxquelles vous avez dû faire face, notamment en pleine pandémie de Covid, pour conduire vos travaux.

Une attention toute particulière a été portée à la question de la préservation des zones humides. Cette initiative est bienvenue, je veux le souligner, tant le sujet s'avère sensible sur le territoire. Cette problématique a eu des répercussions plus conséquentes que ce qui était attendu et a apporté un degré de difficulté supplémentaire non négligeable aux réflexions. Le retour des investigations dédiées a remis en cause de nombreux arbitrages. Une telle situation a ainsi parfois conduit à partir sur des choix par défaut qui peinent à trouver une justification convaincante.

Si ce premier document intercommunal s'avère, du point de vue de l'État, inabouti sur plusieurs points, proposant notamment une déclinaison décevante du SCoT – approche quantitative sommaire qui manque d'approfondissements – il constitue cependant une avancée notable pour votre territoire et offre des perspectives d'évolution intéressantes au service d'un développement qualitatif. **J'émet donc un avis favorable sur votre PLUi, assorti de réserves.**

J'attends que les remarques formulées dans la note technique qui accompagne le présent courrier – demande de précisions, de compléments ou encore de corrections – soient prises en compte. **Elles doivent être considérées comme autant de réserves à lever.** Pour des questions de lisibilité et de bonne

... / ...

information du public, le dossier présenté à l'enquête publique intégrera un mémoire qui exposera les modifications qui seront apportées au document avant son approbation pour répondre aux attentes de l'État et des autres partenaires publics associés.

La note technique se focalise sur les éléments les plus saillants qui doivent être repris afin d'améliorer votre projet sans remettre en cause son économie générale. Ainsi les remarques se concentrent sur deux volets incontournables : la prise en compte des risques et la préservation des ressources dans toute leur diversité (espace, eau, etc.). Elles appellent des reprises de forme mais également de fond avec, pour ne citer que les exemples les plus marquants, l'abandon de certains secteurs de développement ou leur gel à court terme.

Concernant spécifiquement le volet « habitat », les débats ont été accaparés par des logiques quantitatives – ventilation des droits à construire par communes – et le volet qualitatif n'a pas fait l'objet de l'attention qu'il mérite. Ainsi, les enjeux identifiés en la matière trouvent des réponses très partielles dans la déclinaison réglementaire du document, notamment en ce qui concerne le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). À ce titre, certaines des demandes formulées dans la note ci-jointe doivent être appréhendées comme autant d'opportunités pour le territoire de peser davantage sur la qualité des projets qui sortiront effectivement de terre. Une telle exigence s'impose à vous alors que les nouveaux secteurs à urbaniser se feront de plus en plus rares. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU *via* des opérations couvrant la totalité du périmètre de l'OAP – le territoire ne manque pas d'exemples qui démontrent les limites d'un aménagement au coup par coup – ou encore le décalage dans le temps de l'ouverture de certains secteurs (basculer de certaines zones 1AU vers du 2AU) – propice à affiner les réflexions – illustrent ces propos.

Ce premier document pose les jalons d'un aménagement plus soutenable de votre territoire. Le suivi et l'évaluation de sa mise en œuvre devront bénéficier d'une attention soutenue afin d'appréhender les évolutions nécessaires avec efficacité et sérénité. Le document propose de manière très classique une liste d'indicateurs. Ce n'est qu'une modeste composante du dispositif à mettre en place qui devra par ailleurs donner une place de choix aux indispensables questions de gouvernance qui prennent une dimension toute particulière à l'échelle intercommunale.

Cet avis témoigne d'une confiance renouvelée des services de l'État dans la capacité progressive de votre territoire à prendre en compte les enjeux qui sont les siens conformément aux orientations législatives et réglementaires. Ces derniers, notamment la DDTM, sont à vos côtés pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document, une première rencontre étant envisageable à brève échéance.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

Copie : monsieur le sous-préfet de Langon