

1

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU 14 MARS 2018

L'an deux mille dix-huit et le quatorze du mois de mars,

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en Mairie, sous la présidence de Monsieur Michel DUFRANC, Maire,

Etaient présents : Michel DUFRANC ; Jean-Pierre VIGNERON ; Carole JAULT ; Alexandre LAFFARGUE ; Catherine DUPART ; Philippe ESTRADE ; Carol BRENIER ; Anne-Marie LAFFONT ; François FREY ; Alexandre De MONTESQUIEU ; Thibault SUDRE ; Nathalie GIPOULOU ; André BOIRIE ; Marie-Claude RICHER ; Hélène BRANEYRE ; Corinne MARTINEZ ;

Etaient absents excusés : Sylvie DUFRANC (procuration à C DUPART) ; Eugénie BARRON (procuration à C JAULT) ; Marguerite BRULE (procuration à M DUFRANC) ; Sébastien DUBARD (procuration à JP VIGNERON) ; Mélanie MATHIEU (procuration à C BRENIER) ; Jérôme LAPORTE (procuration à A DE MONTESQUIEU) ;

Etaient absents : Véronique SOUBELET ; Michael COULARDEAU ; Aurélie GOUY ; Sébastien LAIZET ; Bernard CAMI-DEBAT ;

Secrétaire de séance : Thibault SUDRE

Date de convocation : 8 mars 2018

La convocation a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et le compte-rendu par extrait de la présente séance sera affiché conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des collectivités territoriales.

I°) URBANISME

1803.019 Révision du Plan Local d'Urbanisme – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L151-1 et suivants, L151-5, L153-12, R151-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2121-12,

Vu la délibération du 20 mars 2004 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 13 mai 2005 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a approuvé la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 4 novembre 2005 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a approuvé la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 3 février 2006 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a approuvé la 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 21 mars 2012 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a approuvé la 4^{ème} modification de son Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 4 juin 2014 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 23 novembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a procédé à un premier débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision du plan local d'urbanisme engagée,

Vu la délibération du 10 avril 2017 par laquelle le Conseil Municipal de La Brède a procédé à un deuxième débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision du plan local d'urbanisme engagée,

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 4 juin 2014 et procédé les 23 novembre 2016 et 10 avril 2017 à deux débats portant sur les orientations générales du PADD.

Monsieur le Maire propose aux membres du conseil municipal de débattre à nouveau sur les orientations générales du PADD du fait des corrections qui ont été apportées depuis.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal le projet de PADD.

Après cet exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert. La synthèse du débat est jointe en annexe de la présente délibération.

Considérant que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Le Conseil Municipal, après en avoir débattu,

- **prend acte** de la tenue du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision du plan local d'urbanisme engagée, comme le prévoit l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

SYNTHÈSE DU TROISIÈME DÉBAT sur le PADD

A la demande de Monsieur le Maire, Madame LAURENT, directrice du service urbanisme, présente à l'assemblée les modifications apportées au Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) depuis le précédent débat en date du 10 avril 2018.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Pour le schéma :

- Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif modifiée au stade du bourg en laissant une bande pour l'urbanisation le long de l'avenue de l'Esprit des lois ; le pôle urbain du bourg redimensionné en conséquence ;
- Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif modifiées sur le pré du château de la Linière et au pré de l'Espérance ;
- Suppression de la zone naturelle à vocation sportive et de Loisirs, au nord-ouest de la commune ;

Pour le texte :

1.1 Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- Renforcer le développement autour du pôle urbain du bourg :
 - Précision de l'urbanisation le long de l'avenue de l'Esprit des Lois ;
- Protéger le patrimoine brédois :
 - Le cœur des anciens hameaux historiques fait l'objet d'une délimitation précise dans laquelle il convient de préserver leur identité patrimoniale par une exigence architecturale particulière.

1.2 Politiques de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Préserver les "panoramas et les points de vue" identifiés par notamment des zonages de préservation (agricoles ou naturels).

2.1 L'habitat

Un objectif de développement à 10 ans (2018-2028) aux alentours d'un peu plus de 5 100 habitants soit environ 46 logements à construire par an.

Ce chiffre résulte d'une croissance démographique théorique attendue de 1,6 % en prenant pour base la population officielle de l'INSEE de 2014. Entre 2018 et 2028, il est prévu 755 habitants supplémentaires soit 312 logements (2,42 personnes/ménages selon l'INSEE). A cela se rajoute le point mort estimé à 150 logements soit au total 462 logements sur 10 ans.

Le calcul du point mort mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique afin de maintenir la population existante.

Ce calcul inclut le phénomène du desserrement des ménages qui prend en compte la diminution de la taille des ménages et l'évolution des modes traditionnels de cohabitation.

En effet, le nombre moyen de personnes par ménage baisse. Il était de plus de 3 personnes par ménage sur la commune de La Brède dans les années 1960. En 2014, il était à 2,42 personnes.

Le taux de variation annuel des ménages (TVAM – calculé par l'INSEE) entre 1999 et 2014 est de - 0.83 % : ce taux indique que le nombre de personnes par ménage a diminué de 0.83% par an pendant cette période. L'hypothèse pour la période 2014/2028 est que ce taux va continuer à s'appliquer.

Par ailleurs, la phrase sur les hameaux anciens dans le paragraphe « maîtriser la consommation de l'espace » a été supprimée.

Une précision a été indiquée dans le paragraphe « Diversifier l'habitat » dans les modalités prévues pour imposer la mixité sociale dans les opérations à vocation d'habitat. Elle sera prévue dans certaines zones urbaines et à urbaniser afin de diversifier l'offre en habitat.

2.2 Les transports et les déplacements

Dans le paragraphe « sécuriser les principaux carrefours », le carrefour entre l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue de la Sauque a été supprimé puisque le giratoire a été réalisé.

2.5 L'équipement commercial

Dans le paragraphe « restructurer et renforcer le développement commercial en entrée de ville », la place des pompiers a été enlevée puisque sa requalification sera plutôt à vocation d'habitat.

2.6 Le développement économique

Dans le paragraphe « requalifier l'ancien site de « Simflex », il a été rajouté une précision sur le renouvellement urbain attendu sur ce secteur avec une mixité fonctionnelle intégrant de l'habitat sur les espaces périphériques de la zone commerciale situés avenue Charles de Gaulle, en continuité de la ZAC de Filleau et sur l'ancien site industriel Simflex.

De même, la réduction de l'activité économique sur la rive gauche du Saucats à Souriguy sera faite au profit de l'habitation.

2.7 Les loisirs

- La proposition d'un site à vocation sportive et de loisirs au nord-ouest de la commune est supprimée.

3° objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont également été modifiés. Le secteur de taille et de capacité limitée (Nh) a été inclus dans les zones U ou AU.

Les secteurs concernés ont été montrés sur une carte du territoire.

Pour ce qui est de la modération de la consommation d'espace :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, près de 41 hectares d'espace à vocation d'habitat disponibles sont comptabilisés.

L'objectif théorique, découlant de la croissance démographique attendue à 1,6 % (*env. 5100 habitants en 2028*) et du point mort, (*estimé à 150 logements, conséquence du desserrement des ménages*), serait d'environ 462 logements supplémentaires. La surface moyenne d'un terrain à bâtir serait alors d'environ 727 m²/logement.

Dans le cadre de la révision du PLU, la capacité résiduelle réelle a été étudiée par secteur et serait de 481 logements environ soit une surface moyenne de terrain à bâtir d'environ 698 m²/logement.

Pour ce qui est de la lutte contre l'étalement urbain :

◆ 9 % du territoire, classé en zone U ou AU au PLU de 2004, passe en zone A ou N. Le projet de révision du PLU restitue la totalité de la zone 2AUt aux zones agricoles et naturelles soit environ 190 ha ainsi qu'environ 14 ha des zones urbaines aux zones agricoles et naturelles.

◆ Seul 1 % du territoire est concerné par l'étalement urbain et passe des zones A ou N en zones U ou AU ou Nh. Sur ces 23 ha, 12 ha sont à vocation d'habitat, 7 ha sont à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE) et 4 ha sont à vocation de développement économique. Ces extensions limitées sont prévues dans l'enveloppe urbaine du SCOT.

Les secteurs concernés ont été montrés sur une carte du territoire.

Débat

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal de débattre sur les modifications apportées.

L'habitat

Monsieur BOIRIE trouve que l'estimation prise de 2014 à 4100 habitants est un peu basse.

Monsieur le Maire lui répond qu'on est obligé de partir sur les chiffres officiels de l'INSEE.

Madame RICHER précise que le nombre de logements par an ne lui semble pas cohérent.

Monsieur le Maire lui répond que le bureau d'études prend pour base des chiffres officiels avec des calculs théoriques et que la réalité est parfois effectivement différente. Personne n'a la visibilité sur ce qui peut se passer sur des terrains privés. On ne peut pas maîtriser toutes les initiatives individuelles.

Une note explicative de la méthode de calcul utilisée est distribuée aux membres du conseil municipal.

Préservation du Saucats et de ses ripisylves

Madame MARTINEZ demande pourquoi les retraits d'inconstructibilité de 30 m de part et d'autre du Saucats ne sont pas précisés dans le PADD.

Monsieur le Maire lui répond que les règles de reculs sont insérées dans le règlement écrit. Elles n'ont pas à apparaître dans le PADD qui est un document synthétique qui définit seulement les grandes orientations. Le règlement va donner les modalités précises qui vont s'imposer pour atteindre les objectifs qui ont été fixés dans le PADD.

Madame LAURENT précise que le PADD définit les grandes orientations sur notamment la préservation du Saucats et de ses ripisylves.

En effet, sur le schéma du PADD figure en teinte bleue « *la trame bleue : réseau hydrographique et milieux associés à préserver* ».

Dans la partie texte du PADD, il est indiqué :

« - Assurer et garantir une liaison écologique entre les différents espaces naturels et agricoles. 3 trames vertes et une trame bleue (réseau hydrographique du Saucats et de son affluent, le Brousteyrot) ont été identifiées afin de constituer des continuités écologiques et paysagères à l'échelle communale et intercommunale.

- Participer à la protection des espaces naturels majeurs dont la réserve naturelle géologique, le site Natura 2000 (réseau hydrographique du Saucats et du Brousteyrot) et les terroirs viticoles.

- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard du risque inondation en préservant les champs d'expansion des crues le long du Saucats.

- Préserver les zones humides et les ripisylves qui accompagnent les ruisseaux du Saucats, du Brousteyrot, la Rouille d'Avignon et la Rouille de Mons. »

Les règles de reculs, quant à elles, seront donc inscrites dans la partie réglementaire (plan de zonage et règlement écrit). Elles seront également expliquées dans le rapport de présentation.

Précision faite que les prescriptions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise seront appliquées, à savoir 30 m de part et d'autre du Saucats et 10 m pour les autres cours d'eau.

Madame RICHER demande si les règles de reculs seront appliquées également au bief du ruisseau.

Madame LAURENT précise que cette question a été abordée avec le SYSDAU (*syndicat gérant le SCoT*). Le bief est également concerné par cette règle de retrait.

Secteur du château de la Linière

Madame RICHER souhaite souligner la réaction d'un membre de la famille du château de la Linière qui semblait surpris par le projet lors de la réunion publique.

Monsieur le Maire lui répond qu'il a reçu M. Jean-François CLOUET, le propriétaire en titre, seul interlocuteur valable pour évoquer le projet de révision du PLU comme il l'a fait avec d'autres propriétaires sur différents secteurs.

Secteur du bourg – impasse Fortage

Madame RICHER demande si l'emplacement réservé pour l'élargissement de l'impasse Fortage est toujours d'actualité dans la révision du PLU.

Monsieur le Maire lui répond qu'il est toujours prévu malgré les réticences de l'Architecte des Bâtiments de France.

Madame LAURENT précise que les emplacements réservés sont indiqués sur le plan de zonage.

Secteur du « chêne blanc »

Madame RICHER demande pourquoi des terrains sur le secteur du chêne blanc sont déclassés.

Monsieur le Maire lui répond qu'il y a une flore remarquable sur ce secteur.

Madame LAURENT précise que ce secteur n'est pas dans l'enveloppe urbaine du SCoT et que ce dernier a mis ce secteur en « *espace de respiration le long de la RD108 à préserver* ».

Secteur de Moras

Madame RICHER demande des précisions quant à la réhabilitation du site de Moras.

Monsieur le Maire lui répond qu'il y a d'une part une ancienne décharge et d'autre part une ancienne carrière avec une partie encore en exploitation par Lafarge.

Il y a semble-t-il un contentieux entre les anciens exploitants et le Préfet du fait de la non application des arrêtés préfectoraux. La commune n'est pas informée précisément de la teneur de ce bras de fer. Elle n'a ni la compétence, qui revient aux services de l'Etat, ni la possibilité de surveiller ce qui s'y passe réellement.

C'est pour cela qu'il a été proposé qu'il valait mieux avoir une centrale photovoltaïque sur une partie du site. L'opérateur sera obligé de vérifier que les arrêtés préfectoraux sont bien exécutés avant l'implantation de son activité.

Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Madame RICHER demande si les agriculteurs ont répondu concernant les bâtiments pouvant changer de destination.

Monsieur le Maire lui répond que certains ont répondu et que leurs demandes étaient en cours d'étude. Seuls les dossiers cohérents et n'ayant pas de risque de refus des personnes publiques associées feront l'objet d'une identification dans le PLU.

Madame LAURENT précise qu'ils seront identifiés sur le plan de zonage.

Formulation en page 5

Madame RICHER précise qu'une phrase en page 5 n'a pas de sujet.

« *Elles correspondent aux objectifs fixés au sein de la Communauté de Communes de Montesquieu en corrélation avec les objectifs du SCOT.* »

Madame LAURENT précise que l'objectif de croissance démographique au sein de la communauté de communes est fixé à 1,6 %. Cette phrase sera modifiée en conséquence.

Monsieur le maire, après avoir demandé à l'assemblée s'il n'y avait pas d'autres remarques, clôt le débat.