

POLE TERRITORIAL DU GRAND LIBOURNAIS Compte rendu

BUREAU SYNDICAL du 27 août 2018 à Les Artigues-de-Lussac

Date de convocation : le 20 août 2018

Le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Marcel BERTHOME, Président du Pôle Territorial du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 12

Nombre de membres présents votants : 8

Membres présents votants : Madame Marie-France REGIS, Messieurs Marcel BERTHOME, Bruno BELTRAMI, Thierry BLANC, Jérôme COSNARD, Antoine GARANTO, Armand REIS-FILIPPE, Alain VALLADE.

Membres excusés : Messieurs Philippe BUISSON, Gérard CESAR, Bernard LAURET, Denis SIRDEY, David ULMANN.

Ordre du jour :

- I. Approbation du compte rendu du Bureau Syndical du 23 avril 2018.
 - II. **SCOT** :
 - Avis sur le projet de révision de la Carte Communale de Bayas.
 - Avis sur la révision du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Libournais.
 - III. Mise en cohérence des stratégies économiques communautaires
 - IV. Question(s) Diverse(s)
-

I. **Approbation du compte rendu du Bureau Syndical du 23 avril 2018** :

Monsieur Marcel BERTHOME
Président du PETR du Grand Libournais
Communauté d'Agglomération du Libournais
Maire de Saint-Seurin-sur-l'Isle

Il rappelle que le compte rendu a été transmis en même temps que la convocation.

En l'absence de remarque, le compte rendu du Bureau Syndical du 23 avril 2018 est validé à l'unanimité des membres présents.

II. SCoT :

- Avis sur le projet de révision de la Carte Communale de Bayas :

Madame Virginie DELOUCHE
Chargée de mission SCoT au PETR du Grand Libournais

Elle présente l'analyse technique de compatibilité du projet avec le SCoT, envoyé avec la convocation

Délibération n°D18/2018 :

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier le dossier de révision de la carte communale de BAYAS enregistré le 06/07/2018 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de carte communale de la commune de BAYAS est compatible avec le SCoT, sous réserve que le schéma d'aménagement de la zone U intègre les bandes tampons de 10 mètres vis-à-vis des terrains agricoles.

Le bureau syndical est favorable à l'ouverture à l'urbanisation des terrains en zone Ua pour de l'activité économique et prend note que les 0,55 ha consommés sur des espaces naturels ou agricoles, impacte l'enveloppe foncière de 6 ha dédiée au développement économique sur le bassin de proximité de Coutras-Nord Libournais dans le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet de carte communale de la commune de BAYAS.

- Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la CALI :

Madame Virginie DELOUCHE présente l'analyse technique de compatibilité du projet avec le SCoT, envoyé avec la convocation.

Le Président Marcel BERTHOME déplore la manière avec laquelle est géré le parc social au niveau de la Gironde. C'est ainsi que des personnes en provenance de la Métropole se retrouvent en Grand Libournais simplement du fait de décisions d'attribution induites par une gestion départementale des bailleurs sociaux de leurs parcs. Ces décisions sont parfois lourdes de conséquences pour des ménages à faibles revenus. Leur premier réflexe est alors de se tourner vers les collectivités, qui sont parfois démunies pour répondre à des demandes individuelles diverses et récurrentes.

Monsieur Jérôme COSNARD
Vice-Président du PETR en charge de l'Economie
Vice-Président de la CALI
Maire de Coutras

Il rappelle qu'aujourd'hui, 80% du parc de logements locatifs est le fait de la sphère privée, et que 80% des ménages français peuvent prétendre à un logement social.

Pour combattre les situations décrites par le Président BERTHOME, il invite les collectivités à œuvrer en faveur du développement économique de leurs territoires, seul moyen de créer de la richesse localement et d'accroître l'attractivité qui donnera envie aux entreprises d'investir et aux populations de s'installer.

Le Président Marcel BERTHOME réinterroge néanmoins la mise en œuvre de politiques publiques qui imposent aujourd'hui aux collectivités de créer massivement des logements sociaux, au risque de déstabiliser l'organisation interne des communes. Cette question est à lier également aux processus à l'œuvre qui consiste à installer massivement les nouvelles unités productives en dehors des tissus urbains constitués, obligeant dès lors à inventer de nouvelles relations entre des espaces qui agissent en vases communicants : les uns prenant vie lorsque les autres se vident (déplacements domicile-travail).

Monsieur Jérôme COSNARD regrette également la politique de zones franches, qui aujourd'hui encore donne des avantages fiscaux aux entreprises qui font le choix de s'installer au sein de la Métropole, lui octroyant un avantage comparatif par rapport au milieu rural.

Madame Agnès CHAUVEAU
Présidente du Conseil de Développement territorial du Grand Libournais

En outre, elle témoigne que les entreprises du territoire souffrent actuellement de problèmes structurels induits par une inadaptation aux évolutions des métiers occasionnés notamment par un besoin croissant de digitalisation dans les processus quel qu'ils soient. Il est regrettable de constater que de nombreuses liquidations, prononcées par le Tribunal de Commerce de Libourne/Blaye, sont le résultat de ce manque de clairvoyance des chefs d'entreprises.

Délibération n°D19/2018 :

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.101-2 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et suivants ;

Vu le dossier du Programme Local de l'Habitat de la Gali arrêté le 3 juillet 2018, enregistré le 31 juillet 2018 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis,

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet du PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais est compatible avec le SCoT du Grand Libournais.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au projet du PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

III. Mise en cohérence des stratégies économiques communautaires :

Le Président Marcel BERTHOME souhaite qu'un débat soit ouvert sur la question du développement économique en Grand Libournais. En effet, afin de permettre au PETR d'accomplir pleinement sa mission de mise en œuvre du SCoT, il est nécessaire que chacun des EPCI compétents en matière de développement économique partage leur stratégie de développement économique. Pour mémoire, il s'agit là d'une prescription du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT : « *Produire une nouvelle offre économique en lien avec une stratégie de développement du territoire* »).

A minima, ce partage pourrait se faire à travers la démarche éventuellement engagée par les EPCI avec la Région dans le cadre de la mise en œuvre du *Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)*.

Le Président Marcel BERTHOME constate que ce partage d'information devient nécessaire dans un contexte où plusieurs dossiers économiques sont en gestation, tel que le Village des Marques à Coutras ou la révision des PLU de Vayres et Arveyres, au sein desquelles figurent notamment un projet de création d'une zone d'activités et un projet d'extension d'une autre.

Concernant le projet de Village des Marques, il y a nécessité que le Bureau du PETR se positionne sur le projet avant le dépôt du Permis de Construire et son examen par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Pour rappel, à ce jour, le SCoT peut difficilement se prononcer sur le fond du dossier étant entendu qu'il n'intègre pas un projet commercial de cette envergure.

Monsieur Jérôme COSNARD précise qu'il ne connaît pas encore la date du dépôt du Permis de Construire. Toutefois, il rappelle qu'une étude commanditée par la CCI Bordeaux Gironde est actuellement en cours et dont les conclusions devraient être rendues prochainement.

En outre, il informe ses collègues que l'Etat a engagé une procédure en référé contre la délibération de la CALI approuvant la modification du PLU de Coutras. Cette dernière vient d'être déboutée par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Sur le fond, Monsieur Jérôme COSNARD regrette les oppositions qui s'expriment ici ou là à l'encontre d'un projet de développement pour un Nord Libournais jusqu'ici délaissé et dont les indicateurs socioéconomiques témoignent d'une précarité latente. Il réfute les arguments qui opposent le projet à la revitalisation des centres villes et bourgs. Au contraire, les expériences passées sur d'autres territoires montrent qu'au contraire, les villes à proximité de tel équipement rencontrent des difficultés à absorber les flux occasionnés.

Le Président Marcel BERTHOME précise qu'un autre projet soulève nombre d'interrogations : ce sont les projets de révisions des PLU de Vayres et d'Arveyres. Ces projets comportent en leur sein un volet économique, avec la création d'une ZA au niveau de l'échangeur 8 (à cheval sur Vayres et Arveyres de 10 hectares) et une extension de la zone de Camparian (au niveau de l'échangeur 7 à Vayres de 50 hectares).

Pour mémoire, le SCoT a identifié la création d'une ZA au niveau de l'échangeur 8 de 23 hectares, et une extension de 15 hectares de la zone de Camparian. Dès lors, le Président Marcel BERTHOME attire l'attention sur les risques, en l'état, d'incompatibilité avec le SCoT pour une moins le projet de Camparian.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le projet de l'échangeur 8, de nombreuses alertes ont d'ores-et-déjà été exprimées par les représentants de la profession viticole (Fédération des Grands Vins de Bordeaux, CIVB, INAO, syndicat viticole des Graves de Vayres) sur leur opposition à la réalisation d'une zone d'activités, qui détruirait le dernier plateau viticole vierge de toute urbanisation entre Bordeaux et Libourne, et qui plus est sur le terroir de la petite AOC Graves-de-Vayres (risque d'une réduction substantielle des surfaces, encadré par une instruction ministérielle du 20 avril 2017).

Le Président Marcel BERTHOME propose de rouvrir le débat lors d'une prochaine réunion, intégralement consacrée à la question du développement économique.

En l'absence de remarque, **le Président Marcel BERTHOME** lève la séance à 19h00.

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
le 28 août 2018,

Marcel BERTHOME
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. BERTHOME', written over the printed name and title.

<u>Etapes du PLH de la Cali</u>		<u>Etapes du SCoT</u>	
PLH approuvé le	13/12/2016	Approbation	06/10/2016
PLH arrêté le	03/07/2018		
Transmission au PETR	31/07/2018	Opposabilité	14/12/2016

La note technique s'attache à examiner le projet de **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)** au regard des prescriptions du DOO et des grands objectifs fixés par le PADD.

➤ **Présentation du projet de PLH révisé :**

La Communauté d'Agglomération du Libournais a arrêté le 3 juillet dernier la révision de son Programme Local de l'Habitat, approuvé le 13 décembre 2016, pour l'ensemble des 45 communes qui désormais la composent, depuis la fusion avec l'ancienne Communauté de Communes du Sud Libournais.

Ce PLH reprend les fondations d'une politique de l'habitat commune qui, sur une durée de 6 ans (2018-2023), va s'articuler autour de 4 objectifs :

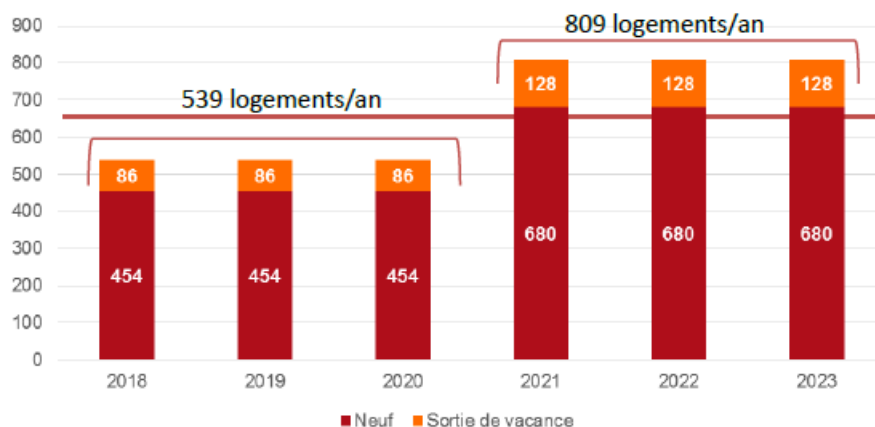
- Elargir et amplifier l'intervention sur le parc existant ;
- Refonder l'approche et l'intervention en matière de production neuve ;
- Organiser une solidarité territoriale pour répondre aux besoins des populations vulnérables ;
- Traduire le pacte de confiance du PLH en engagements opérationnels réciproques.

Cette révision du PLH a été l'occasion de faire évoluer le PLH de 2016 et son programme d'action sur trois thématiques principalement :

- La requalification des centres anciens (OPAH-RU) et la lutte contre l'habitat indigne (permis de louer, permis de diviser...)
- La production de logement locatif social (aides financières)
- La politique foncière (mobilisation de l'EPF)

Ces objectifs qualitatifs ont la traduction quantitative suivante :

- Un objectif de création de 674 résidences principales (RP) par an entre 2018 et 2023, de façon progressive à savoir : un rythme de 539 RP/an durant les 3 premières années du PLH puis un rythme de 809 RP/an sur les 3 dernières années ;



Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 8

- Une ambition de développement de la Cali visant à atteindre une croissance de population d'environ 990 habitants/an soit 5900 habitants supplémentaires à l'horizon 2023 ;
- La résorption d'un tiers du parc de logements vacants de longue durée sur 6 ans (la Cali comptait 1 968 logements vacants de longue durée en 2015) ;
- Un objectif de production de 1230 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023, dont 30% seront réalisés en PLAI.

Face au déséquilibre constaté entre les différentes sphères, se traduisant par les phénomènes suivants :

- Un desserrement de la création de logements de la sphère de Libourne vers le reste du territoire, en lien avec la dynamique d'affirmation des centralités satellites (Coutras, Izon, Vayres...)
- Un déséquilibre croissant entre le nord et le sud, très dynamique grâce à l'arrivée montante de ménages bordelais,

La Cali a souhaité affirmer les enjeux suivants :

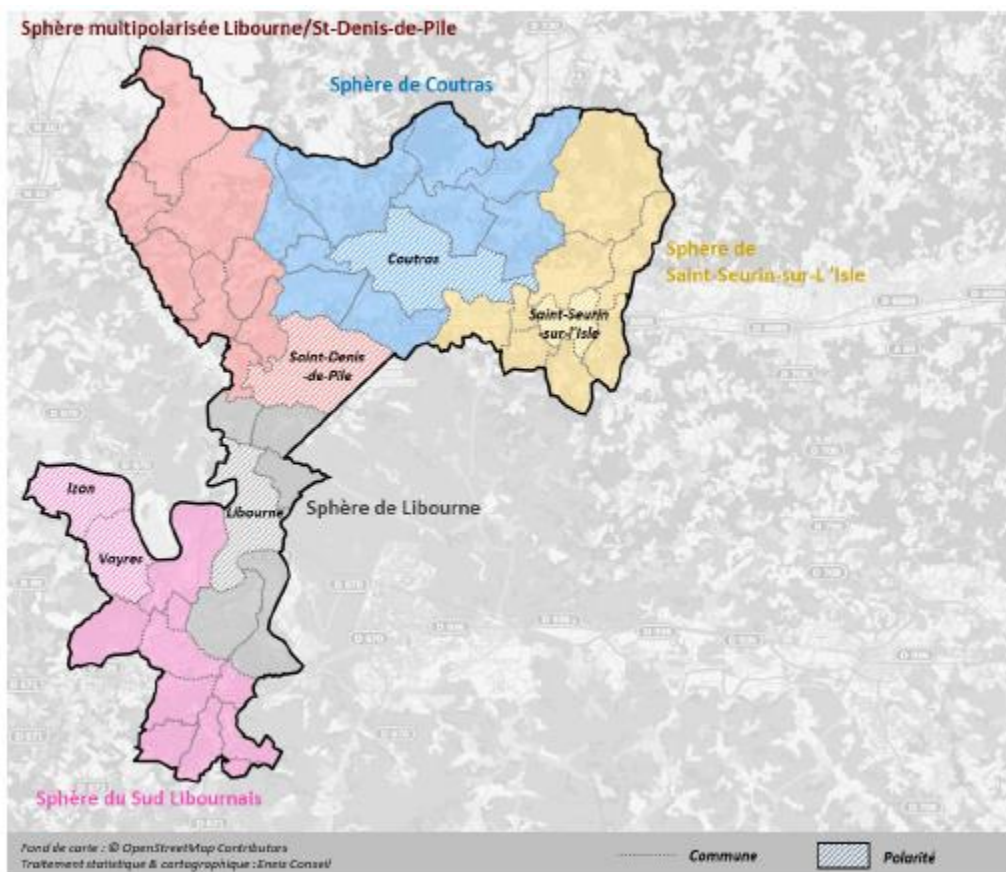
- Le maintien de la sphère de Libourne comme principal rôle d'accueil de population,
- Un rééquilibrage de la production de résidences principales entre le Nord et le Sud du territoire,
- Une intégration des objectifs de la loi SRU (Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Izon et Vayres)

Ainsi la répartition de la production de résidences principales s'organise en respectant les principes suivants :

- S'inscrire dans une logique de rationalisation du foncier en privilégiant les centralités qui aujourd'hui concentrent plus de la moitié de la population et des équipements mais surtout 77% de l'emploi : 62% des résidences principales seront concentrées sur les

centralités de Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon-Vayres et Saint-Seurin-sur-l'Isle.

- Une répartition de la production de logements répartie autour de 5 sphères, organisées autour de 4 centralités et d'une double polarité, comme suit :
 - o 27 % sur la sphère de Libourne
 - o 13 % sur la sphère multi-polarisée de St Denis/Libourne/Galgon
 - o 26 % sur la sphère de Coutras
 - o 11 % sur la sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle
 - o 23 % sur la sphère du Sud Libournais organisée autour de la double centralité Izon et Vayres



Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 12

➤ **Compatibilité avec les orientations du SCoT:**

- Accueil démographique

Le SCoT envisage l'accueil de 30 000 nouveaux habitants sur le territoire du Grand Libournais à l'horizon 2035. A l'échelle de la nouvelle Cali, cela représente un maximum d'environ 19 000 habitants à accueillir ; sur la durée d'un PLH (6 ans), cela représente un maximum de 5700 nouveaux habitants. Le projet de PLH de la Cali prévoit un accueil de 990 habitants/an soit sur la durée de leur document (2018-2023) environ 5900 habitants ; le projet d'accueil est donc **compatible** aux prévisions du SCoT.

- Production de logements

Le SCoT envisage une production maximum de 22 400 nouveaux logements sur le territoire du Grand Libournais à l'horizon 2035. A l'échelle de la nouvelle Cali, cela représente un maximum d'environ 14 200 logements à produire ; sur la durée d'un PLH (6 ans), cela représente un maximum de 4 300 logements. Le projet de PLH de la Cali prévoit une production de 674 résidences principales par an soit sur la durée de leur document (2018-2023) environ 4044 logements ; la production de logements projetée dans le PLH est donc **compatible** aux prévisions du SCoT.

- Répartition de la production de logements

Le SCoT privilégie l'accueil de population et la production de logements sur les centralités qui ont été définies dans l'armature territoriale.

Le PLH a, quant à lui, décliné 5 sphères dont les communes « centralités » sont Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon-Vayres et Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Le SCoT impose que la part de production de logements (et par conséquent l'accueil de nouvelles populations) soit d'au moins 65% dans les centralités.

Le PLH de la Cali décline par sphère la production de logements ; sur les centralités identifiées au SCoT (12 communes de la nouvelle Cali au total) cette production représente 2952 logements soit 73 % de la production globale envisagée sur le territoire de la Cali.

La répartition de la production de logements est donc **compatible** avec les prescriptions du DOO du SCoT.

Sur la sphère de Libourne, la ville de Libourne assume son rôle de centralité en affichant un objectif de production de logements deux fois plus important que l'ensemble de la production des communes de sa sphère.

- Résorption de la vacance

Le SCoT demande aux PLH de prévoir à minima un objectif de résorption de la vacance de 5% du parc de logements vacants.

Sur le territoire de la Cali, le nombre de logements vacants de longue durée (soit + 2 ans de vacance) était de 1968 logements en 2015. Le projet de PLH prévoit une remise sur le marché de 642 logements vacants de longue durée, soit un tiers du parc de logements vacants. L'objectif poursuivi est donc **compatible** avec les prescriptions du DOO du SCoT.

Seules les communes de Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon, Vayres et Saint-Seurin sur-l'Isle ont un objectif chiffré de résorption de la vacance. La part attribuée à la résorption des logements vacants est de 41% de la production totale de résidences principales pour Libourne, 18% pour Coutras, 12% pour Saint Saint-Seurin-sur-l'Isle, 6% pour Izon et Saint-Denis-de-Pile, et 5% pour Vayres.

D'autre part, la Cali a développé son ingénierie et ses outils incitatifs afin d'accompagner les communes, les habitants, dans la reconquête du bâti ancien. Le SCoT attire en effet l'attention sur le fait que ces moyens humains et techniques doivent être mis également au service des communes rurales sur lesquelles la vacance de logements est importante alors qu'une production de logement, consommatrice d'espaces, s'opère de façon désorganisée.

- Production de logements locatifs sociaux

Le SCoT envisage un objectif global de l'offre en logements accessibles socialement de l'ordre de 7 500 logements soit environ 35% de la production globale attendue de nouveaux logements à l'horizon 2035, à l'échelle du Grand Libournais.

Le PLH prévoit la réalisation de 1230 logements locatifs sociaux sur les 4044 logements projetés soit environ une part de 30%.

Le pourcentage attribué aux communes soumises à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation a été revu à la hausse (59% pour Coutras et 81% pour Saint-Denis-de-Pile) et vise à satisfaire les besoins importants de rattrapage de ces communes ; au global, sur ces communes « SRU », 55% de leur production de résidences principales sera dédiée au logement locatif social, contre un objectif de 35% qui figurait dans les anciens documents de planification.

Par ailleurs, il serait souhaitable que l'offre soit développée à une échelle plus large, proportionnée à l'armature territoriale, afin de déconcentrer et diversifier l'offre d'habitat. Bien qu'aucun objectif ne soit chiffré dans le PLH, la Cali s'engage à encourager et accompagner les autres communes dans des opérations qualitatives, bien ciblées, de création de logements locatifs sociaux.

Production de logements locatifs sociaux entre 2018 et 2023

Communes SRU	Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023	Nombre de LLS à produire par an	Part LLS dans la production de RP
Coutras	110	65	59%
Izon	50	25	49%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis-de-Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
Total Communes SRU	374	205	55%

Source : La Cali-PLH-document d'orientations –page 17

- Les modalités d'urbanisation

Le PLH de la Cali entend faire évoluer le modèle de développement du territoire pour aller dans le sens d'une plus grande maîtrise. Conscient de l'enjeu sur la préservation des ressources foncières, la Cali souhaite, à travers sa politique de production de logements, maintenir la qualité de son cadre de vie et tenir compte des modes de vies des ménages, tout en s'inscrivant dans une logique de rationalisation du foncier. Dans son PLH, la Cali le matérialise par la mise en place d'un travail d'accompagnement des élus locaux dans l'élaboration de leurs projets de logements pour promouvoir des opérations d'aménagement de qualité.

Ainsi le PLH reprend les objectifs de densité du SCoT, comme maîtrise de la consommation foncière pour les opérations d'aménagement produisant des logements.

Une veille devra être opérée sur le phénomène de division parcellaire qui peut contrarier les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs du PLH, notamment sur les communes où la pression foncière est importante et où les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont ambitieux.

Conclusion :

Le Bureau Syndical constate que le nouveau projet du PLH de la Communauté d'Agglomération du Libournais, a pris acte des remarques formulées lors de l'élaboration du précédent document et que des efforts ont été apportés, notamment sur les centralités de Libourne, Coutras et Saint-Denis-de-Pile.

Ce projet de PLH est compatible avec le SCoT.