

## Communauté de Communes des Deux Rives

# ELABORATION DU PLUI-H DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES DEUX RIVES

## RÉUNION PUBLIQUE DU 21/11/2022



Géométrie-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

---

### Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
Tél 05 63 66 44 22

### Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
Tél 05 61 82 60 76

[contact@urbactis.eu](mailto:contact@urbactis.eu)  
[www.urbactis.eu](http://www.urbactis.eu)

Dossier n°160128

**Personnes présentes :****Communauté de Communes**

M. Jean-Paul TERRENNE : Maire de Donzac et référent PLUI-H

M. Pascal BRAJOUX : Directeur général des services CC2R

Mme Nathalie ESCARPIT : Responsable du service urbanisme CC2R

**Bureau d'études**

Maître Frédéric DUNYACH – Avocat au sein du cabinet Bouyssou & Associés

M. CARRE Gildas - Urbactis – Responsable Pôle Urbanisme

M. de STEFANI Bastien – Urbactis – Urbaniste

**Assemblée**

Environ 100 personnes étaient présentes à la réunion

**L'objectif de cette réunion publique était, au travers d'un échange avec la population, de faire un point sur les éléments suivants du dossier :**

- I – Où nous en sommes et la suite de la procédure
- II – Rappel sur le projet de territoire
- III – Les attentes de l'Etat liées aux nouvelles réglementations
- IV – Le programme d'Orientations et d'Actions
- V – Les enjeux environnementaux

---

Monsieur TERRENNE ouvre la réunion en effectuant un bref rappel sur l'historique du dossier depuis la délibération de prescription et mentionne les raisons justifiant d'un prochain nouvel arrêt du dossier du PLUIH.

La parole est laissée au bureau d'études qui commente un powerpoint portant sur les 5 points précités de l'ordre du jour.

La parole est donnée à l'assemblée qui fait part de ses questions/observations sur le sujet. Les principaux éléments sont repris ci-après :

-Les différentes pièces techniques du dossier du PLUIH seront accessibles au public, dès lors que celui-ci sera arrêté au Conseil Communautaire de décembre.

-Il est précisé que si le PLUIH définit une feuille de route à 6 et 10 ans, la collectivité peut toujours envisager des procédures d'adaptation partielle pour permettre la réalisation de projets/opérations pouvant présenter un intérêt général pour la collectivité.

-Le PLUIH comprend des secteurs avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dispositif pour encadrer les modalités d'aménagement et d'urbanisation de sites/espaces à enjeux. Il est précisé que lorsque les OAP concernent différents propriétaires, il est absolument nécessaire de mener un travail d'échanges entre propriétaires pour faire en sorte que les opérations puissent « sortir de terre ». Dans la perspective d'artificialiser le moins de terrain possible par l'urbanisation, l'émergence des opérations dans les espaces prévus à cet effet devient une impérieuse nécessité pour la collectivité. Aussi, malgré les nombreux échanges avec les élus de chaque commune, pour être au plus proche de la réalité du territoire et des volontés des propriétaires, si des points bloquants restent pour la réalisation effective des OAP, il est recommandé aux propriétaires de se

manifeste lors de l'enquête publique. La collectivité pourra éventuellement en tenir compte pour ajuster en conséquence son projet.

-Le PLUIH ne comprend pas à ce jour de zonage spécifique pour permettre la réalisation de parcs photovoltaïques, néanmoins le PADD affiche la volonté communautaire d'accompagner ce type de projet. Il est précisé que ces projets sont soumis à étude d'impact et la délivrance des autorisations d'urbanisme restent de la compétence de l'Etat.

-Le document d'urbanisme intercommunal a essayé de tenir compte des différents projets/équipements touristiques sur le territoire, dès lors que ces projets présentaient toutes les garanties en matière de réalisation et de bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale.

-Le projet de territoire retenus par les élus se décline également au travers d'un règlement local d'urbanisme plus opérationnel avec des prescriptions qui prennent mieux en considération des thématiques comme notamment l'architecture contemporaine, les déplacements doux, la performance énergétique des constructions.

-Le projet de territoire et ses déclinaisons en termes de zonage, règlement et OAP s'appuie uniquement sur les compétences dévolues aux communes et à la communauté de communes. Aussi dès lors que le devenir de certains espaces dépendent d'organismes autre, comme Voie Navigable de France par exemple, la collectivité n'a pas la légitimité pour prévoir certains aménagements. Il est rappelé à cette occasion que si le PLUIH peut réglementer plusieurs occupations et utilisations des sols sur le territoire, il ne peut malheureusement pas tout régir. En effet, certaines réglementations doivent être prises en considération comme le code de l'environnement ou encore le code rural.

-Afin de tendre à un minimum d'artificialisation des espaces, la collectivité a essayé de favoriser réglementairement des tailles plus réduites de terrain. Il est souligné que cette réflexion a été menée avec pragmatisme et réalisme en tenant compte de la volonté des élus de faire valoir le droit à une certaine ruralité

-Une question est posée sur la définition d'opérations d'aménagement avec des jardins partagés et favorisant des mixités générationnelles. Il est précisé que la collectivité n'a pas souhaité imposer des opérations de ce type, mais définir un cadre réglementaire qui laisse possible ce type d'opportunités en fonction des opérations présentées par les différents porteurs de projet.

-La collectivité rappelle que lors des différents travaux techniques sur le PLUIH, tous les projets liés à des changements de destination de bâtiments agricoles ont été examinés. Cet examen a essayé de tenir compte des projets réalisables à court terme et avec des constructions disposant de tous les réseaux en capacité suffisante, mais aussi en tenant compte des constructions ne présentant pas d'incidence pour les activités agricoles en périphérie immédiate. Afin de respecter les objectifs généraux en matière d'aménagement et de développement comme définis dans le PADD, la collectivité a ensuite mené des arbitrages pour définir un juste compromis entre le nombre de changements de destination, les nécessaires opérations de réhabilitation des logements vacants, mais aussi les opérations en extension urbaine.

-Il est également précisé que toute la réflexion menée dans le cadre du PLUIH a essayé de prendre en considération les interactions du territoire avec les espaces voisins, notamment l'agglomération d'Agen, mais aussi l'ensemble de Castelsarrasin/Moissac.