



Procès-verbal de la séance extraordinaire du Conseil Municipal du 20 juin 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt juin, à dix-huit heures,
Le Conseil Municipal de la commune de PINEUILH, dûment convoqué, s'est réuni en session
extraordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. TEYSSANDIER, Maire
Date de convocation : 15 juin 2018

Nombre de conseillers en exercice : 27 **Présents** : 21 **Votants** : 23

Présents : M. le Maire, Didier TEYSSANDIER, M. GARCIA, Mme DEYCARD, M. BILLOUX, Mme BENEDETTI, Mme POUPIN, M. LAPOUGE, M. VERDIER, M. PAYEUR, M. ROSEAU, M. VALLON, M. ROY, Mme VAN DER HORST, Mme VINCENZI, Mme RATIE, Mme PERUFFO, M. BOUILHAC, M. DUBREUIL, Mme RIBEYREIX, M. ROBERT, Mme TALOCHINO,

Excusés : M. PELOUX, Mme PRIOLEAU, Mme BERTHOMMIER, M. FOURNIER, Mme MERY, Mme PUYJALINET

Procurations : Mme PRIOLEAU à Mme RIBEYREIX, M. FOURNIER à M. ROSEAU

Secrétaire de séance : M. BILLOUX

ORDRE DU JOUR - SESSION EXTRAORDINAIRE

1/ Révision du PLUI : actualisation du PADD

Séance ouverte à 18h05

M. BILLOUX est désigné secrétaire de séance.

M. le Maire excuse M. PELOUX, Mme PRIOLEAU (qui donne procuration à Mme RIBEYREIX), Mme BERTHOMMIER, M. FOURNIER (qui donne procuration à M. ROSEAU), Mme MERY, Mme PUYJALINET.

1/ Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : actualisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

M. le Maire explique qu'il s'agit d'un conseil municipal extraordinaire afin de discuter de l'actualisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), à la demande de la CDC du Pays Foyen, qui souhaite que ce sujet soit débattu en séance du conseil municipal par toutes les communes. Il n'est pas question de délibérer sur le sujet, seulement d'en discuter. Il rappelle que les élus sont tenus de transmettre toutes leurs observations et questionnements. Il remercie Messieurs ROY et LAPOUGE qui l'ont accompagné sur le dossier, ainsi que Messieurs VALLON et BOUILHAC, qui connaissent le sujet, via les réunions communautaires. Il rappelle qu'en 2013, le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été remplacé par le PLUI. Il s'agit aujourd'hui de réviser ce dernier, afin de le mettre en compatibilité avec le Schéma d'Orientations Territoriales de Libournais (SCOT), qui est une déclinaison de la loi Notre et d'intégrer les cinq communes entrantes. La mise en compatibilité est nécessaire car à défaut, les permis de construire seraient systématiquement refusés et l'Etat pourrait préempter les terrains. M. le Maire explique que le cabinet d'études Metropolis a réalisé le PLUI initial et est en charge de la

révision de ce dernier. Il ajoute que le document présenté ce soir a été dernièrement corrigé à la demande de quelques maires car il y avait des erreurs. Il débute la présentation dudit document. Il ajoute que les cinq plus grosses communes (Pineuilh, Port-Ste-Foy, St-Avit-St-Nazaire, Pellegrue et Ste-Foy-La-Grande) ont sollicité une réunion de précisions avec le cabinet Metropolis et le Président de la CDC du Pays Foyen.

M. le Maire explique que, pour la Commune de Pineuilh, de 2005 à 2015, 472 logements ont été construits, sur une surface moyenne de 596m² chacun. En effet, cette surface a été calculée en tenant compte de tous les logements construits, y compris les immeubles, ce qui la réduit nettement. Le SCOT a pour objectif de réduire la constructibilité et les surfaces de construction. La capacité d'accueil résiduelle calculée est de 31 ha. Il s'agit des zones classées en U, 1Au et 2Au pour l'habitat. La surface de constructibilité globale est de 55 ha intégrant les zones non destinées à l'habitat (1Aue, 1Aux, etc.). Il ajoute que, d'après le document, la Commune de Pineuilh ne pourra compter que sur 130 logements à construire de 2020 à 2026. Néanmoins, Metropolis a assuré quelques souplesses si le quota devait être dépassé. M. le Maire évoque tout de même son inquiétude car rien n'est écrit sur ce sujet.

M. VALLON demande si le nombre de logements est scrupuleusement comptabilisé ou si une résidence compte comme un logement. M. le Maire répond que pour un immeuble de 25 logements, il sera comptabilisé 25 logements.

M. le Maire évoque une nouvelle inquiétude : selon la loi SRU, la Commune doit construire 280 logements en 8 ans, soit 140 en 4 ans. Or le quota de constructions ne permet que 130 en 6 ans. Metropolis a proposé au Maire de négocier avec l'Etat et de le spécifier dans le cadre du contrat de mixité sociale, afin de prévoir des zones non comptabilisées vouées à l'habitat social.

Mme TALOCHINO pense que la réduction des surfaces peut faire peur à de potentiels administrés qui préféreront faire construire ailleurs.

M. le Maire explique que les 5 grosses communes se partagent 71,6% de la constructibilité possible. Le reste revient aux petites communes. Il ajoute que le quota de 210 logements sur 12 ans, soit 1,5 permis de construire par mois, est cohérent.

M. VALLON souligne la problématique des logements sociaux. L'ensemble des élus montre son inquiétude par rapport à ce sujet. Mme TALOCHINO évoque la nécessité de réhabiliter l'existant. M. le Maire évoque la rédaction d'un contrat de mixité sociale pour montrer la bonne volonté de la Commune.

Mme VINCENZI évoque la réduction de la constructibilité, qui va à l'encontre d'une possible embellie économique du territoire. M. le Maire répond que Metropolis a été rassurant et qu'une nouvelle révision sera possible.

M. VALLON souligne le quota nul de Ste-Foy-La-Grande qui ne pourra construire d'autres logements. M. le Maire répond que la Commune n'a pas de terrain constructible.

M. GARCIA demande si les quotas pourront être revus par le biais de vases communicants entre les communes. M. le Maire répond par l'affirmative. M. ROY évoque la possibilité de changement de zonages entre communes. M. ROSEAU ajoute que lors de précédentes réunions sur le SCOT, il était question d'échanger entre communes. M. le Maire répond que la solidarité communautaire sera de mise. Il ajoute que les EPCI ont des latitudes quant aux surfaces de constructibilité car le SCOT n'impose rien en raison des spécificités communales. Il explique que le nombre de logements à l'hectare est porté à environ 17,5, soit une surface de construction d'environ 600 m².

M. le Maire ajoute que selon Metropolis, le quota de 15 à 20 logements/ha ne s'appliquera pas sur l'existant en U mais seulement sur les espaces à urbaniser (1Au, etc.). Les parcelles existantes en U pourront être maintenues en l'état mais il sera de bon ton que la Commune de Pineuilh, en relation

avec le cabinet, analyse et maille l'intégralité de la commune afin d'optimiser toutes ces surfaces pour respecter les exigences du SCOT et à la fois, prendre en compte la volonté des propriétaires.

M. LAPOUGE met en garde sur les divisions parcellaires.

M. le Maire ajoute qu'il sera nécessaire de limiter le nombre de logements dans l'existant, afin de ne pas trop entamer et épuiser le quota de logements dans le temps. D'où cette remarque forte mais nécessaire de Metropolis qui nous rassure en affirmant que le quota de 15 à 20 logements à l'hectare ne s'appliquera pas sur l'existant en U actuel. Le cas contraire et tenant compte du quota de 210 logements sur 12 ans, la surface constructible serait de 12 hectares, bien loin des 31 hectares potentiels. Le paradoxe pourtant est que le cabinet avance que le potentiel foncier de demain sur Pineuilh sera la surface actuelle diminuée des zones 2Au amenées à disparaître. Si tel est le cas, 31 hectares moins 8 hectares (2A) = 23 hectares. On est loin avec nos 12 hectares calculés précédemment. D'où l'inquiétude des élus. M. ROY souligne le travail important qui devra être réalisé sur les changements de zonages et les maintiens en constructible. M. ROSEAU demande qui aura autorité. M. le Maire répond que ce sera la Commune. Mme VINCENZI souligne la baisse de la valeur d'un terrain dont le zonage sera modifié. M. ROSEAU ajoute qu'on ne pourra pas empêcher les divisions parcellaires réalisées par les administrés. M. le Maire renouvelle son inquiétude : que répondre aux administrés qui ont sollicité un changement de zonage ? M. BILLOUX pense qu'il y a beaucoup d'incertitudes et que les élus n'ont pas toutes les cartes en main pour gérer la Commune.

M. ROSEAU s'interroge car le SCOT traite de l'utilisation des espaces et pas seulement de l'habitat. Selon lui, le SCOT prévoit que tout est zone naturelle sur laquelle on peut faire des aménagements. Ceux-ci sont définis par le SCOT mais sont modulables selon les besoins de la Commune. Le quota global d'aménagement pour l'ensemble du territoire est figé par ce schéma mais on peut utiliser des "droits" d'une destination pour les transformer en une autre destination (quelque soit leur origine géographique, on peut donc trouver ces droits sur d'autres communes). Le principe de base étant celui des vases communicants : ce qui est utilisé d'un côté est déduit de l'autre. M. le Maire surenchérit en disant que le cabinet d'études a suggéré de modifier le zonage de la zone Aquitania si aucun projet n'était envisagé. Il rassure en disant que le sort de cette zone est scellé car le permis d'aménager sera bientôt signé.

M. VALLON explique que le PLUI actuel traite du territoire foyen, le SCOT traite du territoire du Libournais.

M. le Maire ajoute que les élus seront confrontés à des administrés en colère ou qui se posent des questions. M. BOUILHAC explique que, dans le cadre de l'enquête publique, les administrés seront informés.

M. le Maire pense que la zone 2Au devrait disparaître. M. LAPOUGE explique que si les terrains en 2Au ne sont pas reliés par les réseaux, le zonage sera modifié.

Mme VINCENZI renouvelle son inquiétude : comment faire si des Bordelais veulent s'installer sur notre territoire et qu'il n'y a pas assez de terrains constructibles ? M. BOUILHAC ajoute que les autres communes, moins loties, seront aussi demandeuses afin de bénéficier de plus de constructibilité. M. le Maire veut bien faire preuve de solidarité mais comment avec une telle restriction en terme de logement sur Pineuilh. Ce quota est donc un minimum qu'il faudra observer.

M. le Maire a souhaité que le Conseil Municipal soit informé de ce dossier et prenne part à la discussion.

M. BOUILHAC et Mme TALOCHINO pensent que les administrés devront vendre ou construire avant la mise en place du nouveau PLUI.

Mme DEYCARD s'interroge sur la taxe relative aux terrains non construits. M. le Maire répond qu'en effet la taxe d'habitation sur les logements vacants a été mise en place par la CDC.

Mme TALOCHINO pense que les demandes des administrés pour changer le zonage de leurs parcelles se solderont par une réponse négative. Mme POUPIN pense qu'on peut déclasser et changer certains zonages. M. le Maire est d'accord, à condition que la Commune respecte les quotas. M. VALLON pense au déclassement des parcelles en zone rouge. M. le Maire est d'accord : de nombreuses incohérences demeurent dans le PLUI actuel.

M. le Maire rappelle ses inquiétudes et ses questionnements :

- que répondre aux administrés qui ont sollicité un changement de zonage ?
- comment faire par rapport à la problématique de la loi SRU qui nous impose la construction de 140 logements en 4 ans alors que le PLUI nous contraindra à 130 logements sur 6 ans ?
- que faire lorsque les quotas seront atteints ?

Il pense que la révision est nécessaire mais désapprouve la mise en place de quotas, qui vont à l'encontre du développement économique du territoire. Le SCOT ne tient pas compte des exigences territoriales.

M. VALLON tient à souligner que cette discussion vient après le vote du SCOT par les délégués communautaires. Il souhaiterait que les élus soient alertés avant pour ce genre de dossier.

M. GARCIA évoque la réalité actuelle : le Vélois et le Montponnais se développent en raison de la proximité de l'autoroute. Si le territoire Foyen n'a pas de projet économique, il n'y aura pas beaucoup de constructions. M. BOUILHAC souligne le financement public de la ligne SNCF qui nécessiterait l'émergence de projets économiques.

M. le Maire conclut en disant que beaucoup de questions demeurent sans réponses. Il n'y a pas d'urgence mais le dossier est à prendre au sérieux. Cette discussion ne nécessite pas de délibération. M. BOUILHAC regrette que cette révision soit lancée à l'approche des échéances électorales.

M. le Maire remercie les personnes présentes et lève la séance.

Séance levée à 19h15