

Département de la GIRONDE

-----  
Arrondissement d'ARCACHON

-----  
**MAIRIE  
DE  
SAINT MAGNE**

**33125**

---  
Tél. : 05.56.88.51.09

Fax : 05.56.88.54.03

Email : [mairie.saint.magne@wanadoo.fr](mailto:mairie.saint.magne@wanadoo.fr)

**N° 2023/23 juin/N°01**

**Nombre des conseillers :**

En exercice            11

Présents                08

Votants                 10

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*\*\*

L'an deux mil vingt-trois, le 23 juin, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Magne dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Ghislaine CHARLES, Maire,

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 11

Date de la convocation du Conseil Municipal : 06 février 2023

Présents : Tous les Conseillers Municipaux sont présents à l'exception de Mme Karine LAFITTE (procuration à Mr Manuel FERNANDEZ), Mr Jean-Michel CAZENAVE (procuration à Mr Sébastien SUBILS), Mr Michaël DEYCARD.

Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Mme Micheline SUAREZ

**OBJET : AVIS DE LA COMMUNE RELATIF AU DOSSIER DE PLUi-H ARRETE**

Vu le Code générale des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2, L103-3, L103-4, L103-6, L153-11, L153-14 et L153-15, R153-3 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 19/11/2015 relative à la modification des statuts et à la prise de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du 19/11/2015 relative à la composition de la conférence intercommunale des maires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16/12/2015 relatif à la modification des statuts de la Communauté de Communes avec l'ajout de la compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme et carte communale ;

Vu la délibération en date du 17/12/2015 relative aux modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes dans le cadre du PLUi-H ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 17/12/2015 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date 13 octobre 2016 relative à la reprise des éléments du Plan Local de l'Habitat en cours d'étude dans l'élaboration du PLUi valant ainsi PLH ;

Entendu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein des 5 conseils municipaux du 09 au 16/03/2017 et du 03 au 18/12/2018 ;

Entendu les débats sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil Communautaire les 23/03/2017 et 04/02/2019 (évolutions du document) ;

Vu l'arrêt du PLUi-H par le Conseil Communautaire en date du 07/04/2023 ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLUi-H ;

Madame le Maire rappelle à l'assemblée :

**1°) les motifs qui justifient l'élaboration d'un PLUi-H en application des articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme :**

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de l'Eyre se veut avant tout la construction d'un projet de territoire aspirant au développement harmonieux de l'espace communautaire. Se fondant sur les spécificités et les complémentarités locales, ce projet vise à la définition des orientations de développement de la communauté de communes à 10-15 ans, mais aussi au confortement des communes dans leur indispensable rôle de proximité.

**2°) afin de maintenir et continuer d'accueillir la population tout en s'assurant de son bien-être sur le territoire, les objectifs proposés à l'élaboration du PLUi en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :**

- Favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitat, commerces, services et équipements afin de garantir des conditions d'accueil de la population dans le respect du développement durable ;
- Densifier les zones des centres villes, reconquérir les logements vacants, et permettre un développement maîtrisé et cohérent des communes, afin de contenir l'étalement urbain et la consommation foncière, et, de préserver les espaces naturels et forestiers ;
- Favoriser le développement d'activités économiques innovantes, dynamiques et créatrices d'emplois sur le territoire ainsi que le développement des réseaux de communications numériques ;

- Préserver l'identité culturelle et les patrimoines remarquables du territoire, ainsi que son environnement, sa biodiversité et la mise en valeur de ses paysages ;
- Permettre l'accueil de la population au travers d'une offre de logements adaptée aux différents besoins des habitants du territoire ;
- Favoriser une politique de déplacements adaptés au territoire en prenant en compte les enjeux liés au développement durable.

Les orientations générales retenues par la communauté de communes dans le cadre de l'élaboration de son PLUi s'appuient donc sur les 3 principes fondamentaux suivants :

Principe 1/ Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail du lieu de vie

Principe 2/ Offrir des conditions de vie satisfaisantes pour l'ensemble de la population

Principe 3/ Préserver les grands paysages, les espaces naturels, le patrimoine urbain et bâti en œuvrant pour un développement maîtrisé, durable et respectueux du cadre de vie.

En l'absence de SCoT, le projet de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre doit en priorité s'intégrer dans les enveloppes constructibles des documents d'urbanisme antérieurs (zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) tout en adaptant celles-ci au nouveau contexte législatif qui s'impose, guidé par les principes de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Ces orientations générales du projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H ont fait l'objet de débats au sein des Conseils Municipaux et du Conseil Communautaire, conformément aux dispositions de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme. Elles ont également été abordées lors du comité des 5 conseils municipaux.

Le projet de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre a dû en priorité s'intégrer dans les enveloppes constructibles des documents antérieurs (zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation) tout en adaptant celles-ci au nouveau contexte législatif qui s'impose, guidé par les principes de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Cependant, préalablement à l'arrêt du PLUi-H, et en l'absence de SCoT sur le territoire, une demande de dérogations au titre du L142-5 du code de l'urbanisme a été effectuée auprès de Monsieur le Préfet pour des demandes d'ouverture à l'urbanisation. Les 3 dossiers demandés présentent à l'échelle intercommunale un bilan de fermetures supérieur aux ouvertures sollicitées.

3°) en application des articles L153-11 et L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, et au vu des objectifs les modalités de concertation sont les suivantes :

- moyens d'information proposés à minima au public :
- des réunions publiques lors des grandes étapes du projet (diagnostic, PADD) déclinées sur l'ensemble du territoire ;
- des articles diffusés dans la presse locale, dans les journaux intercommunaux et communaux, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes et celui des communes qui en sont dotées ;
- la mise à disposition du dossier au siège de la communauté de communes ainsi qu'auprès de chaque mairie pour chacune des grandes étapes (diagnostic, PADD, règlement, OAP)

- moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- registre destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

-des remarques pourront être adressées par courrier à Madame le Maire.

-des rendez-vous en mairie pourront être pris avec Madame le Maire.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

**4°) cette concertation s'est déroulée dans le cadre des modalités fixées par la délibération :**

- délibération du 17/12/2015 rendue exécutoire après dépôt en sous-préfecture le 22/12/2015 et affichage au 27/01/2016 à la Communauté de Communes et dans les 5 mairies

- article concernant la délibération de prescription dans la presse (Sud-Ouest Sud-Gironde du 26/01/2016,

- article spécial dans le SUD-OUEST du 25 mars 2017

- revues municipales l'Eyre Nouvelle n°3 de janvier 2016, le BIB (Belin) n°28 de janvier 2016, éditions de la Newsletter de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre de septembre 2017 et automne 2019.

- Exposition « le PLUi-H en 6 questions » effectuée sur 6 panneaux (en Communauté de Communes du Val de l'Eyre route de Suzon et service urbanisme, et dans les 5 accueils des mairies)

- réunions publiques les 21/09/2017 à 19 heures 30 à la salle du bateau Lyre au Barp pour la présentation de la synthèse du diagnostic et PADD ainsi que des panneaux d'affichage, le 19/11/2018 à 19 heures à la salle des fêtes de Belin-Béliet pour un point sur l'avancement de la démarches et la présentation des ajustements et actualisations du PADD, le 23/10/2019 à 18h30 à la salle des fêtes de Lugos, le 12/12/2022 à 18 heures à la salle des fêtes de Saint-Magne, le 12/12/2022 à 20 heures au centre culturel du Barp, le 13/12/2022 à 18 heures à la salle des fêtes de Belin, le 13/12/2022 à 20 heures à la salle des fêtes de Salles et le 15/12/2022 à 19 heures à la salle des fêtes de Lugos pour la présentation de la phase « traduction règlementaire constituée du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du projet à la population avant arrêt. Chacune des réunions publiques ont fait l'objet de publicité ou d'annonces dans les journaux locaux, les sites internet et sur panneaux d'affichage intercommunal et communaux.

En présence de Monsieur le Président et des maires, le bureau d'études CITADIA, en charge du projet, a présenté, à chacune des réunions publiques, un Powerpoint exposant à la population l'ensemble des enjeux de développement propres au territoire, et leur traduction règlementaire, suivi d'un débat.

-dossiers et registres ouverts à l'accueil de la Communauté de Communes et des 5 mairies aux jours et horaires d'ouverture à compter du 07/03/2017 jusqu'à sa clôture le 17/03/2023.

-2 doléances sur registre

-15 doléances adressées à Monsieur le Président de la Communauté de Communes : Toutes correspondent à des demandes d'ouverture à l'urbanisation et le changement de destination de granges.

Ces demandes ont été étudiées une fois le plan de zonage travaillé et stabilisé avec chaque commune afin de voir si ces demandes individuelles pouvaient être conciliées avec le projet d'intérêt général défini par les élus de chaque commune.

-des informations fournies sur le site internet de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre ([www.valdeleyre.fr](http://www.valdeleyre.fr)) et des 5 communes du territoire.

Concernant le programme local de l'habitat (PLH) –programme d'orientations et d'actions, des ateliers se sont tenus le 21 février 2018 et le 26 octobre 2022 avec des acteurs locaux et des élus :

- organisation du développement résidentiel ;
- diversification de l'offre et parcours résidentiels.

- Dans les mêmes phases d'étude, des comités de pilotage ont eu lieu avec les personnes publiques associées dont les remarques ont fait l'objet de réflexions menées lors des réunions de travail des commissions de travail.

-Conseils municipaux et comité des 5 conseils municipaux se sont tenus aux phases importantes du projet.

L'ensemble des remarques qui ont été faites au cours de ces réunions publiques, ou tout au long de la concertation ont pu être ensuite débattues au sein des commissions intercommunales d'urbanisme sur l'élaboration du PLUi-H et ainsi faire évoluer le projet en fonction.

Les modalités de collaboration et de concertation définies par la délibération du 17 décembre 2015, ont été mises en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation a permis aux habitants et à toutes personnes intéressées de comprendre et mieux connaître cet outil ainsi que l'ambition intercommunale en matière d'aménagement du territoire du Val de l'Eyre.

En application de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis, aux conseils municipaux des Communes membres de la CDC du Val de l'Eyre.

Le projet d'arrêt du PLUi-H a été envoyé dans son intégralité aux 5 communes en version dématérialisée.

En application des dispositions de l'article R 153-5 du code de l'Urbanisme, l'avis des communes sur le projet de plan arrêté, est rendu dans un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. C'est à ce titre que la commune émet un avis.

L'avis de la commune intervient dans le cadre de l'article L 153-15 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concerne directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité qualifiée (2/3 des suffrages exprimés).

Cet avis sera joint au dossier de PLUi-H arrêté tel qu'il a été transmis à la commune, en vue de l'enquête publique portant sur le projet de PLUi-H avec l'ensemble des avis recueillis au titre des consultations prévues en application des articles L 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, ainsi que le bilan de la concertation arrêté lors du conseil communautaire du 07/04/2023.

Considérant le dossier d'arrêt du projet de PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Envoyé en préfecture le 26/06/2023

Reçu en préfecture le 26/06/2023

Publié le

ID : 033-213304363-20230623-20232306\_1-DE



Le Conseil Municipal émet les observations suivantes :

- l'omission de la reprise des EBC du PLU communal en vigueur dans le règlement graphique carte 4.2.8,
- incohérence entre cartes 4.2.1 et 4.2.8 des zones 2AU
- des zones de réserves de biodiversité apparaissent sur des parcelles constructibles sur Douence

Le Conseil Municipal souhaite également que les services de l'Etat prennent en compte que :

- Le STECAL [Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limité] pour la Brasserie au lieu-dit « Ripaille » portant sur l'agrandissement, d'environ 100m<sup>2</sup> en bordure de route, d'une activité existante sur un arial privé qui a brûlé en 2022, serait bénéfique d'un point de vue économique au niveau de la commune. Il est prévu, en outre, la mise en place d'une réserve incendie par le propriétaire.
- Le STECAL d'intérêt intercommunal pour l'aménagement d'une aire naturelle de camping en sortie de bourg, près des commerces et de la piste cyclable. La parcelle B 858 d'une superficie d'1 hectare, délimitée par le ruisseau de La Lecte, est peuplée de chênes. Elle est en bord de route départementale en direction, entre autres, des lacs d'Hostens. Elle est délimitée par le ruisseau de La lecte. Cette aire naturelle où ne seraient accueillis que des hébergements temporaires et écologiques serait équipée de toilettes sèches et d'un éclairage photovoltaïque.

Décision : Le Conseil Municipal émet à l'unanimité un avis favorable au projet de PLUi-H à la condition expresse de la réception du rectificatif de « l'erreur matérielle » faite par Citadia au sujet des zones de biodiversité sur le secteur de Douence.

Saint Magne le 26 juin 2023

Le Maire,

Mme G. CHARLES

