

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
n° 2024.01.17.003 B

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 janvier, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à 14 heures, dans la salle de réunion de l'Espace France Services à Blaye, sous la présidence de Monsieur Baldès.

Date de la convocation : 11/01/2024

Nombre de membres en exercice : 8

Secrétaire de séance : Marie-France DJERAD (CCE)

Membres du Bureau présents (5) : Mmes Djérad MF., Héraud L. et Picq M., Mrs Baldès D. et Laisné JJ.

Nombre de membres en exercice	8	Nombre de votes exprimés	5
Nombre de membres présents	5	Votes : pour	5
Nombre de pouvoirs		contre	0

**AVIS CONCERNANT LA DEMANDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA  
COMMUNE DE REIGNAC (D. BALDES)**

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant la carte communale de la commune de Reignac approuvée le 30 mars 2006,

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020 et en vigueur depuis le 24 août 2020,

Considérant la délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du 14 octobre 2020, par laquelle le Comité syndical a délégué au Bureau la responsabilité d'émettre les avis sur les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCoT mentionnés au code de l'urbanisme,

Considérant la délibération du Conseil municipal de la commune de Reignac en date du 31 janvier 2020 prescrivant la révision de la carte communale,

Considérant que la CCE est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Carte Communale le 1<sup>er</sup> juillet 2021 par un transfert automatique de compétence et qu'il lui revient de prendre à sa charge les évolutions des documents d'urbanisme communaux dans l'attente de l'approbation du PLUi-H,

Considérant la délibération prise en application des dispositions ci-dessus par le Conseil communautaire de la CCE en date du 22 septembre 2022 reprenant la prescription d'engagement de la révision de la carte communale de la commune de Reignac,

Considérant le dossier de présentation du projet de révision de la carte communale de la commune de Reignac transmis par la Communauté de communes de l'Estuaire le 4 décembre 2023,

Vu l'avis favorable assorti d'observations formulé par la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier du Syndicat Mixte qui s'est réunie en amont du Bureau le 8 janvier dernier,

La révision de la carte communale de la commune de Reignac poursuit les objectifs suivants :

- La prise en compte de nouveaux projets de développement économique, et notamment l'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Parc Gironde Synergies, à cheval sur les communes de Saint-Aubin de Blaye et Reignac. C'est la mise en œuvre de ce projet intercommunal qui a entraîné la révision de la carte communale.
- La mise en compatibilité de la carte communale avec les documents de rang supérieur (SCoT, SRADDET, SDAGE) et avec les lois qui sont entrées en vigueur depuis l'approbation de la carte communale (et notamment la loi dite « Climat et Résilience »),

La révision de la carte communale est concomitante à l'élaboration du PLUi-H de la CCE. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune et de l'intercommunalité en matière de développement économique à court terme.

La révision de la carte communale est soumise à une évaluation environnementale globale au titre du décret n°2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme, avec une évaluation des incidences du document principalement sur le site Natura 2000 du Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde (Zone Spéciale de Conservation).

Les grandes orientations de la carte communale sont les suivantes :

**Orientation 1 : Favoriser l'accueil et le renouvellement de la population afin de soutenir les équipements et services de la commune**

La commune souhaite conserver un dynamique démographique, notamment par l'accueil de nouveaux habitants, dans des proportions raisonnables. Elle retient un taux de croissance annuel de la population de 0,7 %, conformément aux objectifs du SCoT.

**Orientation 2 : Permettre un confortement des principaux espaces bâtis de la commune : le bourg de Reignac et les principaux hameaux en limitant les extensions de l'urbanisation**

Le confortement du bourg est une priorité de la commune afin de soutenir les équipements et services de proximité. Concernant le bourg, la révision de la carte communale a pour objectifs de :

- conforter les espaces résidentiels existants pouvant accueillir dans leurs interstices de nouvelles constructions ne portant pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;
- maintenir constructibles les terrains stratégiques pour le développement du bourg à court terme et en continuité immédiate. Des projets d'intérêt collectif, de type résidence séniors ou logements étudiants, pourraient y voir le jour.
- déclasser des terrains anciennement constructibles situés en extension de parties urbanisées du bourg qui en raison de leur nature (zones humides, terres arables, ...) et leur localisation (enclavement), n'ont plus vocation à être urbanisés.

Compte tenu de la grande superficie de la commune et de son habitat traditionnellement dispersé en lien avec les activités forestières et agricoles, la révision de la carte communale conforte de façon mesurée les hameaux les plus importants que sont Verdot, Le Jard Ouest, Charron, Le Pas Dessus - La Maison Neuve, le Vilain Nom. Elle limite très fortement leurs possibilités d'extension.

**Orientation 3 : Déclasser les anciens secteurs constructibles favorisant le mitage urbain**

La révision de la carte communale procède au déclassement des autres secteurs urbanisés isolés et de taille réduite, anciennement constructibles, pour limiter le mitage, préserver les abords des exploitations agricoles, éviter le développement de secteurs isolés non prioritaires en matière de défense incendie et limiter la consommation foncière. Sont concernés les villages suivants : Les Mouillots, Les Bertrands, Les Vallées, Allouet Est, Coindrias, Le Grand Chemin, Les Martinettes, Les Casses, Les Thibaut, Mouret, Illotte et Allaire.

**Orientation 4 : Préserver l'activité agricole**

Les terres agricoles, les abords des exploitations agricoles, les bâtiments ayant une vocation et une valeur agricole, les hameaux et secteurs bâtis à forte dominante agricole sont maintenus en zone inconstructible.

**Orientation 5 : Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques**

Les espaces naturels et milieux agraires sont préservés par un classement en zone inconstructible : les espaces boisés, les landes et tourbières du massif de la Double Saintongeaise, l'ensemble des vallées humides de la Livenne et de ses affluents, et notamment les vallées incluses dans le site Natura 2000 élargi du Marais de Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde (ZPS Habitat). Ces éléments composent la trame verte et bleue de la commune.

**Orientation 6 : Permettre le développement économique de la zone d'activités Gironde Synergies**

La CCE a en projet d'étendre la ZAE du Parc Gironde Synergie sur les communes de Saint-Aubin de Blaye et Reignac. Sur la commune de Reignac, l'extension de la ZAE porterait sur 5,66 ha sur la partie nord de la zone actuelle ; le périmètre d'extension exclut les zones à fort intérêt écologique. L'extension nécessiterait la création d'un rond-point d'accès en commun avec l'échangeur autoroutier vers l'A10.

**Orientation 7 : Permettre le confortement des entreprises locales et des grands équipements implantés sur la commune**

La commune a de nombreuses activités économiques réparties à la fois dans la zone d'activités, le bourg et dans des secteurs plus isolés. Pour permettre leur confortement, des secteurs constructibles à vocation d'activités sont définis sur plusieurs sites, tels que le Centre de Formation Multimétiers et plusieurs entreprises (Neveu, Secanim, etc.).

**L'ensemble des grandes orientations de la carte communale révisée sont cohérentes avec les orientations stratégiques du DOO du SCoT.**

Concernant les besoins démographiques, ils sont exprimés dans le cadre de la révision de la carte communale sur la période 2023-2033. Il est précisé dans le rapport de présentation que « cette durée de 10 ans sera en grande partie intégrée au PLUi-H de la CCE » dont l'entrée en vigueur devrait intervenir en 2026.

Sur la méthode, il est à noter que l'INSEE recommande d'utiliser comme donnée à des fins statistiques la population municipale, et notamment pour pouvoir la comparer avec la population sans double compte des recensements antérieurs. Or, les projections de la révision de la carte communale sont basées sur la population totale correspondant à la somme de la population municipale et de la population comptée à part. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la population municipale de Reignac est de 1 613 habitants, la population totale est de 1639 habitants. La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2023 correspond sur un plan statistique à la population millésimée 2020, au 1<sup>er</sup> janvier de cette année de référence. Elle n'intègre donc pas la population nouvellement arrivée depuis 2020. La population municipale millésimée 2023 ne sera connue qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

En prenant pour référence la population municipale INSEE 2020 (population légale connue au 1er janvier 2023), soit 1 613 habitants, il est possible d'obtenir une estimation de la population de la commune pour 2023, année prise en référence pour les projections de la révision de la carte communale, en appliquant un taux de croissance annuel de 0,7 %. La population estimée en 2023 serait de 1 647 habitants. Il se peut que cette estimation soit un peu sous-estimée, étant donné que depuis janvier 2020, selon le rapport de présentation, 53 logements ont été créés sur la commune de Reignac. Il est à noter que ces chiffres sont déjà supérieurs aux objectifs de production fixés pour la période 2020-2026 par le SCoT pour les communes appartenant à la strate des « Pôles de proximité » de son armature urbaine.

On considère que cette estimation (1 647 habitants) est la population de référence pour établir les hypothèses de projections démographiques. Si on lui applique un taux de croissance annuelle de 0,7 % sur la période 2023-2033 comme indiqué dans le rapport, la population de la commune serait de 1 766 habitants en 2033 (contre 1 757 indiqué dans le rapport), soit une progression de 119 habitants supplémentaires entre 2023 et 2033 correspondant à un besoin de 52 logements supplémentaires (hors point mort).

Ramenée sur la période 2020-2033 qui correspond aux deux premières phases du SCoT, la production de logements supplémentaires pour répondre au besoin d'accueil de la commune serait de 105 logements (auquel il faut rajouter 13 logements supplémentaires pour le point mort).

**Au regard de ces simulations, les projections de la commune de Reignac dépassent les objectifs de production de logements fixés par le SCoT à chaque pôle de proximité, s'il est fait le choix d'une répartition arithmétique entre les communes de la CCE au niveau de la strate (production de 80 logements sur la période 2020-2033 pour chaque pôle de proximité).**

**Il est prévu que le PLUi-H reprenne ces prévisions à l'horizon 2035 pour opérer un certain lissage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles dans le temps.**

Il à noter que des efforts ont été consentis par la commune pour réduire les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet de révision, en déclassant 15 hameaux anciens auparavant constructibles (21,4 ha), et contribuer ainsi à l'objectif du SCoT de recentrage du développement résidentiel sur le bourg et les principaux hameaux. Le contexte particulier de Reignac qui est une commune très étendue et qui a historiquement une urbanisation répartie sur de nombreux hameaux, parfois de taille importante, en lien avec l'activité agricole et l'exploitation forestière, rend acceptable le maintien en secteurs constructibles de quelques hameaux de taille importante, en plus du bourg principal. La révision de la carte communale limite très fortement leurs possibilités d'extension.

L'analyse des gisements fonciers libres constructibles du bourg et des hameaux conservés en secteurs constructibles (Verdot, Le Jard Ouest, Charron, Le Pas Dessus - La Maison Neuve, le Vilain Nom) montre le potentiel théorique suivant :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m <sup>2</sup>	Surfaces constructibles libres mobilisable en m <sup>2</sup>	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine au sens du SCoT	Equivalent en nombre d'habitations sur les surfaces en extension	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers
<b>SOUS TOTAL BOURG DE REIGNAC :</b>		<b>47103</b>	<b>32367</b>	<b>37</b>	<b>6538</b>	<b>7</b>	<b>19611</b>
<b>SOUS TOTAL VILLAGES :</b>		<b>20550</b>	<b>14849</b>	<b>16</b>	<b>5136</b>	<b>6</b>	<b>7865</b>
<b>TOTAL</b>		<b>67653</b>	<b>47216</b>	<b>53</b>	<b>11674</b>	<b>13</b>	<b>27476</b>
<b>TOTAL DU POTENTIEL DES SURFACES MOBILISABLES DANS LES ENVELOPPES URBAINES EN M2 :</b>			<b>35542</b>	<b>40</b>			
<b>TOTAL DU POTENTIEL DES SURFACES MOBILISABLES EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES EN M2 (base projet de révision de la CC) :</b>			<b>11674</b>	<b>13</b>			

Ces 53 constructions potentielles représentent une capacité foncière théorique de 4,72 ha, dont 1,16 ha situés en extension des enveloppes urbaines existantes (13 logements). Elle ne sera pas forcément entièrement mobilisée (rétention foncière, ...).

La consommation estimée selon le référentiel régional OCS-NAFU pour ces 53 constructions serait de 2,75 ha. Ces terrains sont pour la plupart des prairies, friches ou terres agricoles. En prenant en compte la consommation associée aux habitations neuves, sur la base des permis de construire déposés entre janvier 2021 et juillet 2023, 3,53 ha ont été consommés sur cette période, portant l'estimation du total de surfaces consommées pour de l'habitat entre 2021 et 2031 à 6,28 ha, soit deux fois moins que sur

la période 2011-2021. La révision de la carte communale semble respecter le SCoT ainsi que les dispositions de la loi Climat et Résilience sur ce point.

70 % des nouvelles constructions sont projetées sur le bourg, participant ainsi à son confortement.

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS A CRÉER EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION (sur 10 ans)	TOTAL DE LOGEMENTS	En pourcentage
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	40	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	10	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	6	
<b>TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION :</b>	<b>56</b>	<b>81%</b>
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN EXTENSION (base projet de révision CC )	13	19%
<b>TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4)</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>

81 % des logements à créer le seront par mobilisation des dents creuses au sein des enveloppes urbaines existantes, par résorption de la vacance et par changement de destination.

Ce potentiel théorique de 69 logements répond aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années.

**Au regard de ce qui précède, le projet de révision de la carte communale respecte les principes de sobriété foncière et de suppression du mitage demandés par le SCoT.**

Concernant le projet d'extension du Parc économique Gironde Synergies, situé à cheval sur les communes de Saint-Aubin de Blaye et Reignac, qui est à l'origine du projet de révision de la carte communale de Reignac, il convient de rappeler que le Bureau du Syndicat Mixte, après avis de la Commission, a délibéré à deux reprises favorablement sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Aubin de Blaye (délibérations n° 2021.06.23.002B et 2023.03.01.001B).

Le projet d'extension de la zone d'activités concerne les deux communes.

Sur la commune de Reignac, il est prévu une extension de la zone actuelle vers le nord, en allant vers l'échangeur autoroutier de l'A10. Elle porte sur une surface de 5,66 ha.

Une étude d'impact du projet d'extension de la zone d'activités a été réalisée par IDE Environnement (devenu depuis SOLER IDE). Elle identifie sur le site des contraintes environnementales à prendre en considération dans le cadre du projet : extension future du périmètre Natura 2000, présence de zones humides et boisées.

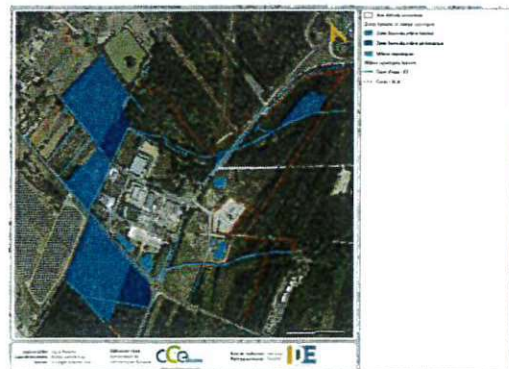
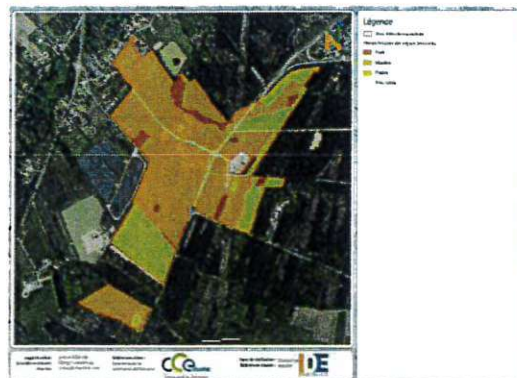
La délibération n°2021.06.23.002B présente en détail les conclusions de cette étude.

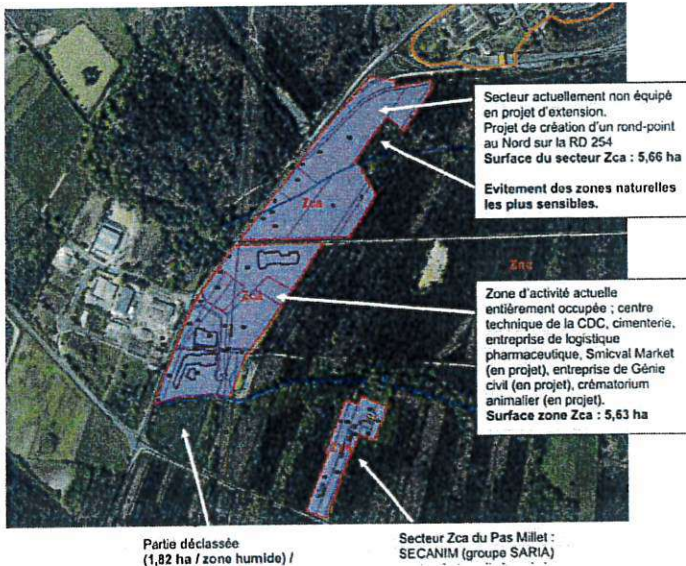
Sur le secteur de Reignac, une zone humide marécageuse, sur laquelle des enjeux en matière de biodiversité ont été identifiés, a été délimitée sur la partie Est du projet.

La Zone Spéciale de Conservation du Marais de Braud et Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde traverse l'aire d'étude immédiate et concerne essentiellement les marais et les prairies humides. Elle constitue un enjeu fort.

L'aire d'étude immédiate étant composée de boisements de pins et de zones humides (prairies humides, roselières), le site présente un lien important avec les continuités écologiques locales.

La carte suivant précise le niveau d'enjeu final pressenti au niveau du site, et établie en fonction des différentes typologies d'habitats (code EUNIS).





Partie déclassée (1,82 ha / zone humide) /

Secteur Zca du Pas Millet : SECANIM (groupe SARIA)

Pour réduire les incidences du projet, ont été exclues de l'emprise du projet après étude les zones à fort intérêt écologique, et notamment les zones humides à protéger. La zone humide marécageuse à l'Est de la zone est retirée.

En compensation de l'extension des secteurs constructibles à vocation économique (Zca) au nord, le secteur au sud de la zone actuelle classé en Zcu qui correspond à des zones humides est rendu non constructible (1,82 ha).

Les Prescriptions P1 et P2 du SCoT qui préconisent le recours à la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » ont ainsi été respectées.

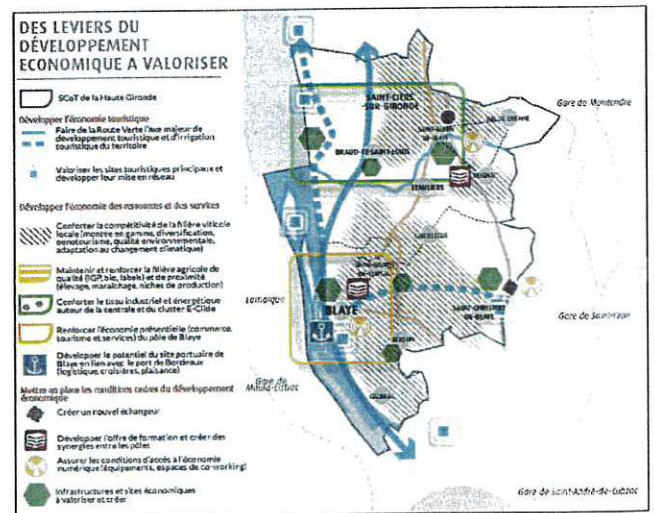
La réalisation du projet global implique néanmoins la nécessité de compensation pour plusieurs milieux, habitats de vie d'espèces faunistiques protégées. Des études techniques sont en cours et des recherches de foncier avec la SAFER sont engagées dans cet objectif.

Le projet d'extension dans son ensemble pourrait créer plus de 500 emplois directs une fois réalisé et également 150 emplois pour le chantier.

Le projet s'inscrit pleinement :

- dans l'orientation 6 de la carte communale révisée,
- dans la stratégie de développement économique portée par la CCE visant à structurer une offre multi-sites de zones d'activités économiques, complémentaire et non concurrente, qui s'appuie sur les principales centralités urbaines du territoire de l'Estuaire. En contrepied du développement économique passé, la CCE privilégie la gestion des zones existantes et disposant d'un potentiel, plutôt que la création ex-nihilo de nouvelles zones d'activités dépourvues d'infrastructures ou l'extension de zones existantes non structurantes.

- dans les orientations stratégiques du SCoT qui souhaite conforter l'armature économique territoriale existante et qui privilégie l'agrandissement des zones existantes spécifiques. Le DOO stipule ainsi :  
 « Le SCoT préconise le renforcement (par densification, réhabilitation et extension) des zones existantes et veut limiter le développement des implantations diffuses des entreprises, ce qui contribue à réduire le « mitage » territorial économique et la consommation du foncier qui est liée.  
 Le SCoT veut concentrer les activités sur des zones identifiées comme prioritaires et stratégiques par le territoire, compte tenu de leur positionnement, leur desserte en infrastructures routières, l'offre de services aux entreprises et à leurs salariés dont elles disposent déjà.  
 Le SCoT demande de conforter, requalifier, adapter et développer les zones d'activités économiques existantes. »  
 Extrait du PADD du SCoT, approuvé en mars 2020



Le Parc Gironde Synergies est identifié par le SCoT comme un site économique stratégique et prioritaire.

D'autres secteurs correspondant à des sites d'activités déjà existants, des entreprises (CFM, scieries, Neveu, Secanim, etc.), soit isolés ou situés dans le bourg ou des hameaux, sont conservés en secteurs constructibles à vocation d'activités économiques (Zca). Ils peuvent générer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en cas de projet de développement.

	Surfaces globales des secteurs Zca	Surfaces libres constructibles		
		Surfaces	Indications	Dont surfaces ZAN
ZA SYNERGIE	114280	56646	Extension de la zone en partie Nord	56646
LE PAS MILLET	15309	0	Secteur entièrement utilisé	0
LE BOURG (centre de formation)	25373	2400	Parcelle en vigne	2400
LE BOURG (entreprise BTP)	7665	1012	Entrée paysagée de l'entrée	1012
VERDOT Scierie au Nord de Verdot	5052	0	Secteur entièrement utilisé	0
VERDOT Ancienne scierie en bord de RD 132	13569	1619	Parcelle en vigne insérée dans les parties urbanisées	1619
LE PAS DESSUS	14773	4033	Parcelle libre en prairie insérée dans le tissu urbain destiné à l'extension de l'entreprise (filiale isolation)	4033
LE GRAND CHEMIN	3766	0	Secteur entièrement utilisé	0
<b>TOTAL</b>	<b>199787</b>	<b>65710</b>		<b>65710</b>

Ils représentent 0,91 ha de surfaces libres constructibles (hors extension de la ZAE du Parc Gironde Synergie qui est un projet d'intérêt communautaire). Les consommations foncières associées au développement économique seront mutualisées à l'échelle intercommunale. C'est à cette échelle que devra être vérifié le respect de la trajectoire de réduction de moitié de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 au titre de la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, sur la forme, quelques observations méritent d'être formulées :

- Concernant le diagnostic :

La Trame Verte et Bleue aurait mérité une traduction à l'échelle communale plus précise que celle faite page 28, où la sous-trame forestière recouvre entièrement la zone d'activités économiques.

La carte sur les zones humides potentielles basée sur des hypothèses est également trop imprécise.

Il doit être ajouté page 53 à l'article L111-7 du code de l'urbanisme une dérogation supplémentaire introduite par la loi du 10 mars 2023 concernant les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique (5°).

Enfin, concernant l'assainissement collectif, les capacités théoriques des stations d'épuration sont exprimées en équivalent habitants ; il n'est pas possible de vérifier au regard du seul nombre réel de branchements si cette capacité est atteinte ou non. Si on utilise un nombre moyen de personnes par ménage ou branchement, il semblerait que certaines stations ont dépassé ce seuil ou en sont proches. Il est à noter qu'un diagnostic du réseau d'assainissement collectif est actuellement réalisé par le SAUR, délégataire, pour résoudre les problématiques de pollutions et de dysfonctionnements.

- Et concernant la partie Projet :

Les espaces NAF retenus page 8 semblent un peu trop restrictifs ; les espaces forestiers pourtant importants pour l'identité de la commune de Reignac ne sont pas retenus.

Concernant la démographie, en page 66, sont rappelés les objectifs de production de logements affectés aux communes de la strate « Pôles de proximité » de la trame urbaine définie par le SCoT. L'objectif de production de 60 logements porte sur la période 2033-2040, et non sur la période 2033-2034 comme indiqué par erreur dans le rapport. Pour rappel, par production de logements, le SCoT entend la construction neuve, la sortie de vacance de logements inoccupés réhabilités, le changement de destination de bâtiments existants pour en faire des logements, voire dans certains cas, la démolition-reconstruction.

En conséquence, après avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, il est proposé au Bureau d'émettre un avis favorable assorti d'observations concernant la révision de la carte communale de la commune de Reignac.

**Décision :** Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

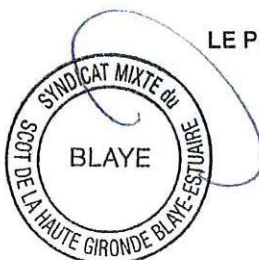
- **Prend acte** du caractère transitoire du projet de révision de la carte communale de la commune de Reignac qui est réalisé dans l'attente du futur PLUi-H de la CCE, actuellement en cours d'élaboration (débat sur les orientations générales du PADD en décembre dernier) et dont l'entrée en vigueur est prévue en 2026, pour permettre la réalisation du projet d'extension de la Zone d'Activités Economiques du Parc Gironde Synergie ;
- **Décide** d'émettre un avis favorable concernant la révision de la carte communale de la commune de Reignac, assorti des observations suivantes :
  - o L'ensemble des grandes orientations de la carte communale révisée sont cohérentes avec les orientations stratégiques du DOO du SCoT ;
  - o Les efforts consentis par la commune pour réduire très significativement les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet de révision sont à souligner. 15 hameaux anciens constructibles dans l'actuelle carte sont déclassés et deviennent inconstructibles, représentant une superficie de 21,4 ha. Le projet de révision conforte prioritairement le bourg de la commune et limite très fortement les possibilités d'extension dans les quelques hameaux conservés en secteurs constructibles. Le projet de révision respecte ainsi les principes de recentrage du développement sur les enveloppes urbaines principales, de sobriété foncière et de suppression du mitage prônés par le SCoT.
  - o Le SCoT, dans la prescription [P15], identifie la ZAE du Parc Gironde Synergies comme un site économique stratégique et prioritaire. L'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser au projet global d'extension de la zone d'activités économiques respecte les conditions posées par le SCoT dans les prescriptions [P1] et [P2] de son DOO. Elle a permis de retirer de l'emprise du projet d'extension sur la partie concernant la commune de Reignac une zone humide présentant des enjeux écologiques en matière de biodiversité identifiée dans le cadre de l'étude d'impact.
  - o Il est à noter que malgré les avancées évoquées précédemment par rapport à la carte communale actuelle, les projections présentées dans le projet de révision de la carte communale dépassent les objectifs de production de logements fixés par le SCoT pour chaque commune de la CCE appartenant à la strate des « Pôles de proximité » de son armature urbaine. La répartition territoriale des objectifs d'accueil de population et de production de logements sera prochainement abordée par les communes de la CCE dans le cadre du PLUi-H et les objectifs affectés à la commune de Reignac seront rediscutés à l'échelle intercommunale. La prescription [P20] pages 81 à 85 du DOO du SCoT prévoit, en cas de PLUi et au sein de chaque Communauté de communes, des modalités d'ajustement de la répartition des objectifs de production de logements entre les communes d'une même strate ou entre deux strates, que la CCE pourra activer si elle décide avec ses communes de procéder à un autre choix que la répartition arithmétique entre les communes des objectifs fixés par le SCoT.
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à faire toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

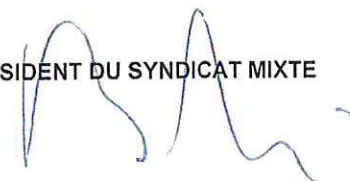
LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE



Marie-France DJÉRAD



LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE



Denis BALDÈS