

**Délibération 39.09.23**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 39

Présents : 30

Votants : 37

Date de la convocation : 12 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le mardi dix-neuf septembre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire et publique, à dix-neuf heures trente – Centre Culturel Les Arcades à CREON sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

PRESENTS (30): **BARON :** Mme Sophie RENAUD, M. Olivier RIBEYROL **BLESIGNAC :** M. Jean François THILLET, **CAPIAN :** M. Frédéric LATASTE, **CREON :** M. Pierre GACHET, Mme Mathilde FELD, M. Stéphane SANCHIS, Mme Fabienne IDAR, M. Manuel ROQUE, Mme Josette BERNARD, M. Alain ZABULON, M. Pascal RAUZY, Mme Lydie MARIN **CURSAN :** M. Ludovic CAURRAZE, **HAUX :** M. Romain BARTHET-BARATEIG, M. Jérémy VAROQUI **LA SAUVE MAJEURE :** M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, **LOUPES :** Mme Véronique LESVIGNES, Mme Agnès TEYCHENEY **MADIRAC :** M. Bernard PAGES **SADIRAC :** Mme Clara MOURGUES, M. Benjamin AUDUREAU, Mme Estelle METIVIER, M. Patrick LE BARS, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, Mme Elodie DUBEDAT **SAINT GENES DE LOMBAUD :** Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON :** M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS :** M. Jean Marc SUBERVIE.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (07) : **BARON :** M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY pouvoir à Mme Sophie RENAUD, **CAMIA ET SAINT DENIS :** M. William TITE pouvoir à M. Nicolas TARBES **CAPIAN :** M. Franck LUQUE pouvoir à M. Frédéric LATASTE, **LE POUT :** M. Jean Luc JOYEUX pouvoir à Mme Véronique LESVIGNES, Mme Ramona CHETRIT pouvoir à Mme Agnès TEYCHENEY, **SADIRAC :** M. Patrick GOMEZ pouvoir à M. Patrick LE BARS, M. Cédric ANTON pouvoir à Mme Elodie DUBEDAT.

ABSENTS (02) : **CURSAN :** M. Frédéric PAUL **LA SAUVE MAJEURE :** Mme Florianne DUVIGNAC

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Mme Lydie MARIN déléguée communautaire de la Commune de CREON secrétaire de séance.

OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS– ARRET DES MODALITES DE COLLABORATION ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS ET LES 15 COMMUNES MEMBRES

Rapporteur : Monsieur Frédéric LATASTE Vice-Président en charge du cadre de vie territorial (aménagement, urbanisme, habitat, environnement, déchets)

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5211-62, les articles L.5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-8 et suivants, L123-10 et suivants

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Considérant les statuts et compétences de la Communauté de Communes du Créonnais,

Vu le courriel du 29 août 2023 de M. le Président de la CCC invitant les maires des 15 communes membres à se réunir en conférence intercommunale pour examiner les modalités de collaboration dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu les conclusions de la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres réunie le 5 septembre 2023,

Considérant que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la C d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire à l'exception des territoires de sauvegarde et de mise en valeur,

Considérant qu'au terme de l'article L. 1538 du code de l'urbanisme, le PLUi est élaboré « en collaboration » avec les communes membres et que « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration, après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ».

Au vu des éléments précités, il est proposé de fixer les modalités de collaboration comme suit :

1/La Conférence intercommunale des maires (PLUi)

Cette conférence est présidée par le Président. Elle rassemble les 15 maires de la CCC .

La Conférence intercommunale des maires du PLUi constitue un espace de concertation et de collaboration avec les 15 maires sur des sujets à enjeux politiques. Elle sera également le lieu de présentation et d'échanges sur l'avancement du PLUi.

Par ailleurs, elle se réunira obligatoirement à deux étapes précises de la procédure, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme créées par la Loi ALUR :

- Pour examiner les modalités de collaboration avec les communes avant la délibération du conseil communautaire arrêtant ces modalités, (art. L. 153-8 CU),
- Après l'enquête publique du PLUi pour une présentation des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L. 123-10 CU).

L'ordre du jour de cette conférence sera établi préalablement par le COPIL en fonction:

De l'avancement du projet de PLUi,

Des points thématiques à développer et nécessitant une information ou l'avis des maires,

Des questions diverses portées par un élu (maire ou membre du comité de pilotage) rapporteur thématique ou géographique (à formaliser par un courrier) ou transmises par le BE.

2/ Le Comité de pilotage du PLUi

Il est présidé par le Président, ou en cas d'empêchement, par le Vice-président en charge de l'urbanisme.

Le COPIL est composé des maires de la CDC. Ils peuvent se faire accompagner de l'élue en charge de l'urbanisme.

Le Comité de pilotage (COPIL) du PLUi est l'instance politique coordinatrice du projet.

Le COPIL est chargé de donner des avis et de formuler des propositions au bureau communautaire, en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme. Il définit les axes de travail et a pour mission le suivi et l'analyse des pièces produites par le bureau d'études. Il valide les propositions faites par le bureau d'études. Il établit l'ordre du jour de la conférence intercommunale des maires du PLUi.

Il est garant du bon suivi du projet et de la tenue du calendrier.

Il propose les grandes orientations et les différentes étapes d'avancée de la procédure.

Il élabore les documents de concertation avant leur présentation au public.

Il reçoit les personnes publiques associées en tant que de besoin.

Le COPIL désignera un référent pour chaque atelier thématique qui sera garant de la bonne articulation des projets stratégiques qu'il pilote et de l'avancée du PLUi.

Les référents thématiques peuvent participer aux réunions avec les communes.

Il définira les axes de travail et aura pour mission le suivi et l'analyse des pièces produites par le bureau d'études. Ainsi, il validera les propositions faites par le bureau d'études.

Il établit l'ordre du jour de la conférence intercommunale des maires du PLUi.

3/Le Comité Technique

Pour l'élaboration du PLUi , la Communauté de Communes constituera un comité technique présidé par le Président et le Vice-Président en charge du PLUi composé des référents techniques désignés par les Maires, du Conseil Départemental de la Gironde, de l'Etat (DDTM, STAP, ...), du SYSDAU et des autres acteurs du territoire (CAUE, Chambre d'Agriculture, INAO et CIVB , l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, syndicats d'eau potable, d'assainissement et de bassins versants, les structures porteuses d'un SAGE notamment).

Le personnel communal pourra être associé en tant que de besoin.

Ce comité technique se réunira régulièrement et traitera de différentes thématiques.
Le bureau d'études sera consulté sur les personnalités à convier selon les thèmes.

4/Les ateliers thématiques

Ces ateliers thématiques ont pour objet le suivi des études thématiques.

Les membres du COPIL et notamment les référents PLUI seront associés aux ateliers thématiques.

Les ateliers thématiques présentent leurs travaux au Comité de pilotage du PLUI.

Ils participent à chacune des étapes de la révision du PLUI (diagnostic, PADD, zonage/règlement,...)

Proposition -Liste des ateliers thématiques (liste non exhaustive)

Habitat -Sociologie-démographie

Equipements - services – mobilités et infrastructures (réseaux, ...), un focus sera réalisé sur

l'environnement du lycée

Environnement (biodiversité....) – paysage- patrimoine – gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques- risques

Economie- tourisme- agriculture

Un bilan au bout de 6 mois de fonctionnement des ateliers sera effectué afin de redéfinir si besoin la liste des ateliers et leurs modalités d'organisation.

5/ L'organisation du travail :

- La CCC pourra effectuer des présentations de l'avancée du dossier au sein des Conseils Municipaux sur demande du Maire sachant que les documents élaborés par le Bureau d'Etudes (BE) seront mises à disposition des Maires.

- **L'interlocuteur du BE sera en 1^{er} ressort le chargé de mission Urbanisme et Aménagement sous la responsabilité du Vice-Président en charge du PLUI.**

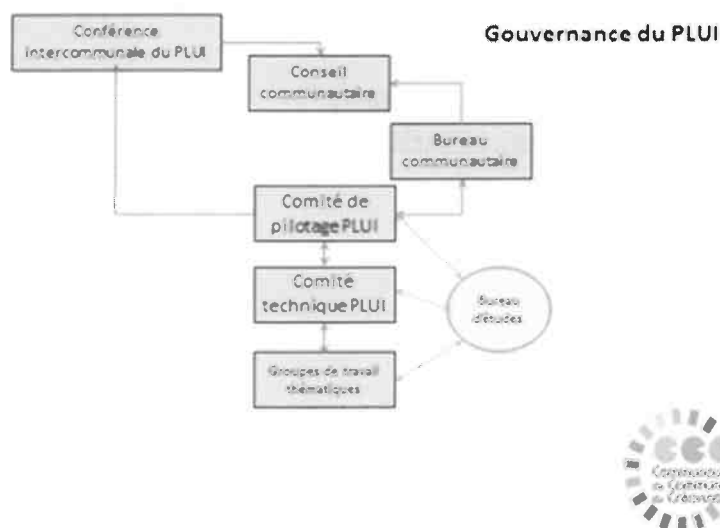
- Les communes n'échangeront pas directement avec le BE.

- Des dossiers préparatoires seront envoyés (au moins 5 jours avant la réunion) aux membres des différentes instances présentées ci-dessous avant chaque séance en fonction des nécessités liées à l'ordre du jour.

- Les communes disposeront d'un délai de 5 semaines pour valider tous dossiers soumis et ce afin d'éviter tous « dérapages » dans le planning.

-La permanence, l'assiduité et l'engagement personnel des participants aux différentes instances est une condition de réussite de l'élaboration du PLUI pour élaborer un projet intercommunal dans le calendrier imparti.

- La communication régulière des informations est indispensable au bon déroulement de la procédure.



Délibération proprement dite :

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le



ID : 033-243301215-20261020-551026-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.51
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 123-10 et L. 153-8,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,
Considérant les statuts et compétences de la Communauté de Communes du Créonnais,
Vu le courriel du 29 aout 2023 de M. le Président de la CCC invitant les maires des 15 communes membres
à se réunir en conférence intercommunale pour examiner les modalités de collaboration dans le cadre de la
révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu les conclusions de la conférence intercommunale des Maires relative aux modalités de collaboration
avec les communes membres réunie le 5 septembre 2023,
Considérant que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la CCC doit élaborer un plan local
d'urbanisme couvrant l'intégralité de son territoire à l'exception des territoires couverts par un plan de
sauvegarde et de mise en valeur,
Considérant qu'au terme de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme, le PLUi est élaboré « en collaboration
» avec les communes membres et que « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération
intercommunale arrête les modalités de cette collaboration, après avoir réuni une conférence
intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes
membres ».

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire présents ou représentés, à l'unanimité,
**Décident d'arrêter les modalités de collaboration entre les Communes et la Communauté de Communes
du Créonnais dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi telles que présentées ci-dessus.**

Monsieur le Président,

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la communauté de communes*

** informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.*

** informe que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.*

** rappelle que depuis le 1^{er} décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : www.telerecours.fr*

Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Lydie MARIN

Le Président de la Communauté de Communes du Créonnais
Alain ZABULON



Le Président
Alain ZABULON



Délibération 40.09.23

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 39

Présents : 30

Votants : 37

Date de la convocation : 12 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le mardi dix-neuf septembre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire et publique, à dix-neuf heures trente – Centre Culturel Les Arcades à CREON sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

PRESENTS (30): **BARON :** Mme Sophie RENAUD, M. Olivier RIBEYROL **BLESIGNAC :** M. Jean François THILLET, **CAPIAN :** M. Frédéric LATASTE, **CREON :** M. Pierre GACHET, Mme Mathilde FELD, M. Stéphane SANCHIS, Mme Fabienne IDAR, M. Manuel ROQUE, Mme Josette BERNARD, M. Alain ZABULON, M. Pascal RAUZY, Mme Lydie MARIN **CURSAN :** M. Ludovic CAURRAZE, **HAUX :** M. Romain BARTHET-BARATEIG, M. Jérémie VAROQUI **LA SAUVE MAJEURE :** M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, **LOUPES :** Mme Véronique LESVIGNES, Mme Agnès TEYCHENEY **MADIRAC :** M. Bernard PAGES **SADIRAC :** Mme Clara MOURGUES, M. Benjamin AUDUREAU, Mme Estelle METIVIER, M. Patrick LE BARS, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, Mme Elodie DUBEDAT **SAINT GENES DE LOMBAUD :** Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON :** M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS :** M. Jean Marc SUBERVIE.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (07) : **BARON :** M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY pouvoir à Mme Sophie RENAUD, **CAMIA ET SAINT DENIS :** M. William TITE pouvoir à M. Nicolas TARBES **CAPIAN :** M. Franck LUQUE pouvoir à M. Frédéric LATASTE, **LE POUT :** M. Jean Luc JOYEUX pouvoir à Mme Véronique LESVIGNES, Mme Ramona CHETRIT pouvoir à Mme Agnès TEYCHENEY, **SADIRAC :** M. Patrick GOMEZ pouvoir à M. Patrick LE BARS, M. Cédric ANTON pouvoir à Mme Elodie DUBEDAT.

ABSENTS (02) : **CURSAN :** M. Frédéric PAUL **LA SAUVE MAJEURE :** Mme Florianne DUVIGNAC

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Mme Lydie MARIN déléguée communautaire de la Commune de CREON secrétaire de séance.

OBJET- URBANISME - PRESCRIPTION LANCEMENT PROCEDURE DE REVISION DU PLUI avec volet Habitat et volet Eau

I. RAPPEL :

La communauté de communes du Créonnais s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), par délibération en date du 21 Janvier 2020.

Il a par la suite fait l'objet d'évolutions successives (modification simplifiée, révision allégée, déclaration de projet, modification de droit commun) Ces modifications étaient nécessaires pour :-

- Permettre la réalisation de certains projets à vocation économique
- corriger ou préciser certains points du règlement.
- Faciliter la mise en œuvre de la loi SRU

Le PLUi est un outil stratégique pour l'aménagement d'un territoire en profonde mutation.

Parallèlement, le SYSDAU a prescrit la modification du Schéma de Cohérence Territoriale de Bordeaux métropole. Aussi, la révision du PLUi sera menée conjointement avec celle du SCoT afin de veiller à la compatibilité des deux documents.

Cette procédure a vocation à faire évoluer les orientations du PADD, ainsi que le règlement du PLUi. Pour mener à bien cette étude, la communauté de communes s'adjoindra les services d'un bureau d'étude.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, il convient de préciser les objectifs pour cette procédure de révision.

II. LES OBJECTIFS :

Trois ans après l'approbation du PLUi la Communauté de Communes du Créonnais a identifié 5 objectifs pour sa révision, développés ci-après : .

1. Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux:

la modification en cours du SCOT intervient afin de mettre en application la loi dite climat et résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, les surfaces artificialisées, par rapport aux dix années précédentes. Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers. La CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études du SCoT et veiller à la compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation.

2. Modification du périmètre du PLUi

Les communes de Camiac et St Denis, Capian et Villenave de Rions, ont intégré la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi.

Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces trois communes dans le PLUi

3. Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :

La commune de Sadirac, est soumise depuis Janvier 2021 à la loi SRU. Aussi le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU. Les autres communes de la CDC, bien que non soumises à la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Aussi, un volet habitat sera mis en œuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.

4. Volet eau

S'agissant de l'eau potable, la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.

Etude ruissellement

La révision devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

5. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :

Développement économique

Face au constat de déficit d'emplois dans le Créonnais, contraignant 80% de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire. Cette orientation déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUi, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement.

La CDC entend promouvoir à travers son PLUI révisé un développement de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités comme l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services, les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.

Patrimoine

Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés.

Un Règlement de Publicité Intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.

Il est indiqué que chaque commune du territoire pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L.153-11 du même code.

III. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération dans l'ensemble des communes
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la communauté de communes
- Consultation de documents en Mairies et/ou Siège de la CdC
- Organisation de réunions publiques, au moins deux réunions publiques aux moments de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la CCC.
- Présentation des travaux en conseil communautaire et dans les conseils municipaux,
- Tenue d'un registre en Mairie/ Siège de la CCC, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Président (39 Bld Victor Hugo 33670 CREON et/ou urbanisme@cc-creonnais.fr)

La CCC se réserve le droit d'y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLUi. A l'issue de cette concertation, M. Le Président en présentera le bilan en Conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet de PLUi.

Proposition de Monsieur le Président

Monsieur le Président propose

- **D'approuver le lancement de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) avec volet Habitat et volet Eau conformément aux articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme.**

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, conformément aux articles L. 153-11, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme. Les personnes et autorités visées à l'article L. 132-13 du Code de l'Urbanisme seront consultées, à leur demande, au cours de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération est affichée pendant un mois au siège de la CCC et dans les mairies des communes membres concernées. Il est prévu une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibération proprement dite

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouvellement Urbain dite loi « SRU » ;
Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement dite loi ENL ;
Vu la loi n° 2010-78 du 12 juillet 2010 sur l'Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle II » ;
Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation agricole dite loi « MAP » ;
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi « ALUR » ;
Vu la loi n° 2014-1170 du 11 septembre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine dite loi « CAP » ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » ;
Vu la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 sur l'orientation des mobilités dite « LOM » ;
Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP » ;
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et résilience » ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants, R. 153-1 et suivants, L. 121-1 et suivants, L. 103-1 et suivants et L. 132-1 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-7 et L. 132-9, L. 153-31 à L. 153-33, R. 153-11 ;
VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'environnement ;
VU le schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016
VU le plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « PLUi ») de la communauté de communes du Créonnais approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 janvier 2020 ;
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la Mise en compatibilité du Document d'urbanisme du PLUi pour la construction d'un Lycée à Créon
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la 1ère modification simplifiée du PLUi
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la 2ème modification simplifiée du PLUi
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la 1ère Révision allégée du PLUi
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la 2ème Révision allégée du PLUi
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la 2ème modification du PLUi
VU la délibération du conseil communautaire approuvant la Mise en compatibilité du Document d'urbanisme du PLUi pour la construction d'une manufacture à Loupes
Vu la délibération n°39.09.23 fixant les modalités de collaboration entre la CCC et les Communes pour la procédure de révision du PLUi
CONSIDERANT la nécessité d'engager une procédure de révision générale du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais, pour les motifs exposés ci-avant,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, DECIDE à l'unanimité des membres présents ou représentés

D'approuver ladite proposition ;

D'acter le lancement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme intercommunal avec volet habitat et Volet Eau;

De Dire que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1 du même code aux demandes d'autorisation relatives aux constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable aura eu lieu,

D'approuver les modalités de la concertation publique pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision générale telles qu'exposées ci-dessus ;

De préciser que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du même code,

De préciser que les personnes et organismes mentionnés aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du code de l'urbanisme seront consultés lorsqu'ils en feront la demande,

De confier selon les règles des marchés publics la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du PLUi à un cabinet d'études pluridisciplinaires disposant de compétences en aménagement, en urbanisme, en droit, en patrimoine, en paysage et en environnement,

D'autoriser Monsieur le Président à signer tout document concernant la procédure de révision du PLU.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération est affichée pendant un mois au siège de la CCC et dans les mairies des communes membres. Mention sera faite dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département. Conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Monsieur le Président,

* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la communauté de communes

* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

* informe que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

* rappelle que depuis le 1^{er} décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : www.telerecours.fr

Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Lydie MARIN



Le Président de la Communauté de Communes du Créonnais
Alain ZABULON




Le Président
Alain ZABULON

Envoyé en préfecture le 21/10/2026

Reçu en préfecture le 21/10/2026

Publié le



ID : 033-243301215-20261020-551026-DE

07.03.25



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
Nombre en exercice : 39
Présents : 32
Votants : 35
Date de la convocation : 11 mars 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi dix-huit mars, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire et publique, à dix-neuf heures trente – salle Cabralès- Commune de SADIRAC sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

PRESENTS (32): **BARON** : M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie RENAUD, **BLEIGNAC** : M. Jean François THILLET, **CAPIAN** : M. Frédéric LATASTE, M. Franck LUQUE **CREON** : M. Pierre GACHET, M. Stéphane SANCHIS, Mme Fabienne IDAR, M. Manuel ROQUE, Mme Josette BERNARD, M. Alain ZABULON, M. Pascal RAUZY, Mme Lydie MARIN **CURSAN** : M. Ludovic CAURRAZE, **HAUX** : M. Romain BARTHET-BARATEIG, M. Jérémy VAROQUI **LA SAUVE MAJEURE** : M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, **LE POUT** : M. Jean Luc JOYEUX, Mme Ramona CHETRIT **LOUPES** : Mme Véronique LESVIGNES, Mme Agnès TEYCHENEY **MADIRAC** : M. Bernard PAGES **SADIRAC** : M. Patrick GOMEZ, Mme Mélanie ARBULE-GUEYE, Mme Estelle METIVIER, M. Patrick LE BARS, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, Mme Elodie DUBEDAT **SAINT GENES DE LOMBAUD** : Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON** : M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS** : M. Jean Marc SUBERVIE.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (03) : **BARON** : M. Olivier RIBEYROL pouvoir à M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, **SADIRAC** : M. Benjamin AUDUREAU pouvoir à Mme Estelle METIVIER, M. Cédric ANTON pouvoir à Mme Elodie DUBEDAT.

ABSENTS (04) : **CAMIA ET SAINT DENIS** : M. William TITE **CREON** : Mme Mathilde FELD, **CURSAN** : M. Frédéric PAUL **LA SAUVE MAJEURE** : Mme Florianne DUVIGNAC,

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne M. Patrick LE BARS délégué communautaire de la Commune de Sadirac secrétaire de séance.

OBJET : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i)

1- Préambule explicatif

Monsieur le Président présente le PADD en rappelant en propos liminaire que le Conseil Communautaire a prescrit le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération n°40.09.23 du 19 septembre 2023

Les objectifs du PLUi ont par la suite été précisés dans la délibération précitée.

Pour rappel, ces objectifs sont les suivants:

1. Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux:

la modification en cours du SCOT intervient afin de mettre en application la loi dite climat et résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, les surfaces artificialisées, par rapport aux dix années précédentes. Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers.

La CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation.

2. Modification du périmètre du PLUi

Les communes de Camiac et St Denis, Capian et Villenave de Rions, ont intégré la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi.

Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces trois communes dans le PLUi

3. Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :

La commune de Sadirac, est soumise depuis Janvier 2021 à la loi SRU. Aussi le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU. Les autres communes de la CDC, bien que non soumises à la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Aussi, un volet habitat sera mis en œuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.

4. Volet eau

S'agissant de l'eau potable, la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.

Etude ruissellement

La révision devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

5. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :

Développement économique

Face au constat de déficit d'emplois dans le Créonnais, contraignant 80% de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire. Cette orientation déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUi, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement.

La CDC entend promouvoir à travers son PLUi révisé un développement économique respectueux de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités telles que le tourisme, l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services, les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.

Patrimoine

Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés.

Un Règlement de Publicité Intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.

Il est indiqué que chaque commune du territoire pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, conformément à l'article L.153-11 du même code.

2- Cadre réglementaire

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

3- Présentation des orientations du PADD

M. le Président indique que Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté et débattu par les conseils municipaux des communes concernées le :

- 10 mars 2025 à BARON
- 6 février 2025 à BLESIGNAC
- 24 février à CAMIAC ET SAINT DENIS
- 14 mars 2025 à CAPIAN
- 27 février 2025 à CREON
- 10 mars 2025 à CURSAN
- 17 février 2025 à HAUX
- 13 février 2025 à LA SAUVE MAJEURE
- 20 février 2025 à LE POUT
- 24 février 2025 à LOUPES
- 28 février 2025 à MADIRAC
- 20 février 2025 à SADRAC
- 26 février 2025 à SAINT GENES DE LOMBAUD
- 10 mars 2025 à SAINT LEON
- 27 février 2025 à VILLENAVE DE RIONS

Monsieur le Président expose les orientations du projet de PADD et rappelle la tenue d'une réunion publique le 11 mars 2025 à Saint Léon (réunion qui a rassemblé plus d'une centaine de personnes, au cours de laquelle les échanges ont été intéressants) et que le PADD a été présenté soit par lui-même, soit par M. le Vice-Président en charge du PLUI soit par Mme la chargée de mission Urbanisme -Aménagement à chacun des conseils municipaux du territoire.

Après cet exposé, Monsieur le Président invite les élus à débattre et déclare le débat ouvert.

4- Discussion

M. le Président rappelle le calendrier de la procédure de la révision du PLUI et indique que désormais le travail sur le zonage va être engagé.

Il confirme qu'il s'interdit, a priori, de fermer les portes, il faut recueillir toutes les propositions et ensuite si des arbitrages sont nécessaires, ils seront faits en commun et de manière consensuelle.

Rappel de quelques éléments primordiaux dans le cadre de la procédure engagée: 70 hectares de consommation d'Espaces Naturels et Forestiers (ENAF) envisageables pour le PLUI du fait de la loi Climat et Résilience (car le territoire a consommé 139 hectares dans les 10 dernières années, il faut diviser par 2 cette consommation pour la prochaine tranche temporelle).

Un taux de 1% de croissance de la population par an est envisagé, avec une moyenne 2.4 habitants par logement, 1525 logements dont 200 en réhabilitation seront à produire.

Pour y parvenir et rester dans l'enveloppe réglementaire de 70 hectares de consommation d'ENAF il faut faire évoluer la densité à l'hectare et passer à en moyenne 20 logements à l'hectare.

M. le Président rappelle que la CC du Créonnais a été particulièrement vertueuse par rapport aux autres EPCI du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération bordelaise, puisqu'elle n'a consommé que 139 hectares entre 2011 et 2021.

Aussi il sera demandé de la souplesse pour notre CdC pour des pro territoire, d'autant que certaines enveloppes urbaines non pertinentes seront « rendues » au SCOT. Il sera proposé d'intervir certains périmètres d'enveloppes urbaines du SCOT pour répondre aux besoins communaux et communautaires.

M. le Président indique que certains sénateurs entendent revoir la loi sur le « zéro artificialisation nette » (ZAN), qui date de 2021 et impose au niveau national une sobriété foncière à l'horizon 2050, pour stopper l'étalement urbain et préserver les terres naturelles et agricoles sans remettre en cause l'objectif du ZAN en 2050 mais de décaler une échéance intermédiaire, qui prévoyait de réduire de 50 % l'artificialisation des sols en 2031 par rapport à la période 2011-2021, et de la remplacer par un « jalon » fixé à 2034.

M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Maire de Baron, souligne que si la période de référence est désormais 2014-2024 (avec la période COVID ou les constructions se sont stoppées) cela va avoir un impact sur le calcul de la consommation d'ENAF qui va être moindre avec pour effet une baisse du potentiel de consommation d'ENAF pour les années à venir.

M. Nicolas TARBES, Maire de Saint Léon indique que ce jour Le Sénat a adopté une proposition de loi dans ce sens en revenant notamment sur un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation des sols .

Il remercie M. Frédéric LATASTE, Vice-président en charge du PLUI, pour la présentation effectuée à son Conseil Municipal , il y a eu un vrai débat, cela a permis aux élus de prendre conscience et de réagir . La méthode adoptée pour la révision du PLUI est très satisfaisante, cette présentation dans chaque Conseil Municipal n'avait pas été faite lors de l'élaboration du PLUI.

M. Frédéric LATASTE confirme que les conseillers municipaux ont été intéressés , tout particulièrement à Sadirac puisque cette commune est soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU) qui impose 25% de construction de logements sociaux.

M. Patrick GOMEZ, Maire de Sadirac, souligne que la présentation a été très claire et pragmatique , les habitants présents à la séance du conseil municipal ont bien compris les implications pour la Commune de l'application de la loi SRU.

M. le Président confirme que les élus vont continuer à avancer de façon collective pour disposer d'un document , le PLUI, qui fait consensus.

Monsieur le Président indique qu'il convient d'acter la tenue du débat sur le PADD et confirmer le fait que le Conseil Communautaire approuve les orientations du PADD .

3- Délibération proprement dite

Vu les lois suivantes :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à

ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)Vu la Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-1, L101-2, L151-1, L151-2, L151-5, L153-1 et L15312,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°68.10.14 en date du 21 octobre 2014 relative à la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu, carte »

Vu les statuts de la Communauté de communes du Créonnais modifiés par arrêté préfectoral du 20 décembre 2016,

Vu la délibération n° 01.01.2020 du conseil communautaire en date du 21 Janvier 2020 approuvant le PLU intercommunal ;

Vu la délibération n°34.06.21 en date du 15 Juin 2021 autorisant M. le Président à prescrire la modification de droit commun n°2 du PLU intercommunal ;

Vu l'arrêté n°06.06.21 en date du 17 juin 2021 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLU intercommunal ;

Vu la délibération n°06.02.23 en date du 21 février 2023 portant approbation de la révision allégée à objet unique n°01 du PLUi

Vu la délibération n°07.02.23 en date du 21 février 2023 portant approbation de la révision allégée à objet unique n°02 du PLUi

Vu la délibération n°08.02.23 en date du 21 février 2023 portant approbation de la modification n°02 du PLUi

Vu la délibération n° 40.09.23 du 19 septembre 2023 prescrivant le lancement de la procédure de révision du PLUi

Vu le document complet du PADD tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme,

Considérant que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Le Conseil communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Prend acte de la tenue ce jour, en séance, du nouveau débat portant sur les orientations du PADD du PLUi de la Communauté de communes du Créonnais, comme le prévoit l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communautés ainsi que dans les mairies des communes membres. La délibération sera également transmise au préfet.

Donne pouvoir à Monsieur le Président de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

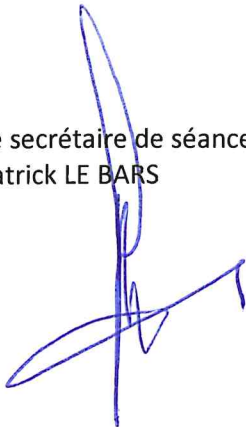
Monsieur le Président

* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.

* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

* rappelle que depuis le 1^{er} décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : www.telerecours.fr

Le secrétaire de séance,
Patrick LE BARS



Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme

Le Président de la Communauté de Communes du
Créonnais
Alain ZABULON




36.10.25



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 39

Présents : 34

Votants : 37

Date de la convocation : 14 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi vingt et un octobre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire et publique, à dix-neuf heures trente – salle polyvalente - Commune de LE POUT sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

PRESENTS (34): BARON : M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie RENAUD, M. Olivier RIBEYROL
BLESIGNAC : M. Jean François THILLET, **CAPIAN** : M. Frédéric LATASTE, M. Franck LUQUE **CREON** : M. Pierre GACHET, M. Stéphane SANCHIS, Mme Fabienne IDAR, M. Manuel ROQUE, Mme Josette BERNARD, M. Alain ZABULON, M. Pascal RAUZY, Mme Lydie MARIN **CURSAN** : M. Ludovic CAURRAZE, M. Frédéric PAUL **HAUX** : M. Jérémy VAROQUI **LA SAUVE MAJEURE** : M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, **LE POUT** : M. Jean Luc JOYEUX, Mme Ramona CHETRIT **LOUPES** : Mme Véronique LESVIGNES, Mme Agnès TEYCHENEY **MADIRAC** : M. Bernard PAGES **SADIRAC** : M. Patrick GOMEZ, Mme Estelle METIVIER, M. Benjamin AUDUREAU, M. Patrick LE BARS, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, M. Cédric ANTON, Mme Elodie DUBEDAT **SAINT GENES DE LOMBAUD** : Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON** : M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS** : M. Jean Marc SUBERVIE.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (03) : CAMIAC ET SAINT DENIS : M. William TITE pouvoir à M. Nicolas TARBES **HAUX** : M. Romain BARTHET-BARATEIG pouvoir à M. Jérémy VAROQUI **SADIRAC** : Mme Mélanie ARBULE-GUEYE pouvoir à M. Patrick GOMEZ ,

ABSENTS (02) : CREON : Mme Mathilde FELD ; **LA SAUVE MAJEURE** : Mme Florianne DUVIGNAC

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Mme Ramona CHETRIT déléguée communautaire de la Commune de LE POUT secrétaire de séance.

OBJET : ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ET BILAN DE LA CONCERTATION

1- Préambule explicatif

Monsieur le Président explique que l'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la procédure de concertation du public qui a été menée tout au long de la procédure de révision du document et d'arrêter le PLUi.

L'arrêt du PLUi précède la consultation des personnes publiques associées (PPA) et la consultation de la population par la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique.

Monsieur le Président rappelle les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes du Créonnais à engager la procédure de révision du plan local d'urbanisme intercommunal, les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation *(en annexe)*.

le débat qui s'est tenu au sein de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Créonnais et des conseils municipaux, dans sa séance du 18 mars 2025, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, les principales options, orientations et règles que contient le projet de plan local d'urbanisme.

2- Rappel des objectifs de la procédure de révision du PLUi

Monsieur le Président rappelle que trois ans après l'approbation du PLUi la Communauté de Communes du Créonnais a identifié 5 objectifs pour sa révision, développés ci-après :

a. Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux:

La modification en cours du SCoT intervient afin de mettre en application la loi dite Climat et Résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, les surfaces artificialisées, par rapport aux dix années précédentes. Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers.

La CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études du SCoT et veiller à la compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation.

b. Modification du périmètre du PLUi

Les communes de Camiac et Saint-Denis, Capian et Villenave de Rions, ont intégré la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi.

Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces trois communes dans le PLUi.

c. Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :

La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à la loi SRU. Aussi le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU. Les autres communes de la CDC, bien que non soumises à la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Aussi, un volet habitat sera mis en œuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.

d. Volet eau

S'agissant de l'eau potable, la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.

Étude ruissellement

La révision devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

e. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :

Développement économique

Face au constat d'insuffisance de création d'emplois dans le Créonnais, contraignant 80% de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire.

Cette orientation, déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUi, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement.

La CDC entend promouvoir à travers son PLUi révisé un développement économique respectueux de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités telles que le tourisme, l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services, les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.

Patrimoine

Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés.

Un Règlement de Publicité Intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.

3- Association des personnes publiques associées (PPA) et des partenaires à la révision du projet de PLUi

Les PPA et partenaires ont été associés à la révision du PLUi tout au long de la procédure, notamment lors de réunions « points d'étape ».

La délibération de prescription de la procédure de révision leur a été notifiée le 25 septembre 2023.

Des réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 à L. 132-11 et R.153-6 du code de l'urbanisme. Ces réunions se sont déroulées les :

- 29 avril 2024 pour le lancement des études ;
- 25 mars 2025 présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)-DDTM ;
- 6 juin 2025 : SMER, SIETRA, SCE (syndicats GEMAPI et bureau étude : étude de ruissellement), le
- 7 juillet 2025 - SEMOCTOM,
- 10 juillet 2025- SDEEG
- 11 juillet : DDTM UDAP ABF,
- 15 juillet : Syndicats des eaux et d'assainissement, conseil départemental,
- 17 juillet : chambre agriculture, INAO, CIVB,
- 7 août 2025 : Centres routiers départementaux ;
- 2 septembre 2025 : présentation des STECAL
- 9 septembre 2025 : présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 11 septembre 2025 pour la présentation du dossier complet dont le volet réglementaire (PPA et en soirée élus).

4- Concertation préalable du public

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLUi selon les modalités de concertation préalable du public prévues par la délibération n°40.09.23 du conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 :

- Affichage de la présente délibération dans l'ensemble des communes
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la communauté de communes
- Consultation de documents en Mairies et/ou Siège de la CdC
- Organisation de réunions publiques, au moins deux réunions publiques au moment de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la CCC.
- Présentation des travaux en conseil communautaire et dans les conseils municipaux,
- Tenue de registres tenus sur support papier dans les mairies des communes membres de l'EPCI et au siège de la CCC, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,

- Possibilité d'écrire à Monsieur le Président (39 Bld Victor Hugo 33670 CREON et/ou urbanisme@cc-creonnais.fr).

Les modalités de concertation ainsi définies ont été mises en œuvre. Elles se sont traduites par :

Des **réunions publiques** ont été organisées conformément aux termes de la délibération n°40.09.23 du 19 septembre 2023 :

- Le 10 octobre 2024 à Le Pout pour le lancement de la démarche de révision du PLUi,
- Le 11 mars 2025 à Saint Léon pour expliquer les grandes orientations du PADD,
- Le 16 septembre 2025 à Villenave de Rions pour présenter une première version du projet de PLUi avant son arrêt.

Les sujets abordés lors de ces réunions publiques ont été très nombreux. Ils sont synthétisés ci-dessous et développés dans le bilan de la concertation en annexe de la présente :

Réunion publique du 10 octobre 2024

1. Rappel des enjeux de la révision du PLUi
2. Présentation de l'équipe pluridisciplinaire d'études : 4 co-traitants
3. Le PLUi : en 3 mots, qu'est-ce que c'est ?
4. Le contexte réglementaire et législatif de la révision (notamment les lois et le SCoT)
5. Les enjeux du futur
6. Présentation des 5 phases de la révision
7. Les modalités de la concertation avec le public et le calendrier

Réunion publique du 11 mars 2025

- 1-la démarche et le calendrier de la révision du PLUi
- 2-pourquoi réviser le PLUi ?
- 3-au-dessus du PLUi ,le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
- 4-comment concilier les possibilités d'accueil dans le créonnais avec ce nouveau cadre ?
- 5-quelles orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le créonnais ?

Réunion publique du 16 septembre 2025

- 1- Rappel pourquoi réviser le PLUi ?
- 2- Le calendrier et détail de chaque étape
- 3- Les enjeux pour le créonnais (compatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise),
- 4- La conciliation des possibilités d'accueil du créonnais et le nouveau cadre réglementaire (évolution démographique, articuler la construction et le maintien de la qualité du cadre de vie, maîtriser la consommation des espaces naturels , agricoles et forestiers, favoriser la production de logements sans créer de déséquilibres [article 55 loi SRU]
- 5- Présentation des zonages -en tenant compte des risques, de la préservation de l'environnement et la protection des espaces viticoles, de la mixité sociale envisagée, de l'accueil des entreprises, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Un **registre de concertation** a été mis à disposition de la population au siège de la communauté de communes et dans les mairies de chacune des communes membres de l'EPCI au sein desquels 178 observations écrites ont été versées.

Les **courriers des particuliers** en lien avec la concertation du PLUi et les réponses qui y ont été apportées ont été annexés au fur et à mesure dans le registre de concertation tenu à la disposition du public. 92 courriers ont été reçus et traités.

Une grande majorité des observations du public concernait une demande de mise en constructibilité d'un terrain. Quelques-uns demandaient à l'inverse la préservation du caractère inconstructible d'un terrain. Enfin le reste concernait des requêtes diverses à propos d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés ou encore de simples questions d'information.

Les **particuliers ont aussi été reçus sur demande** au siège de la communauté de communes afin de répondre à leurs questions.

Le **magazine communautaire « News letter »** a régulièrement fait état de l'avancée de la procédure de révision du PLUi.

La procédure de révision du PLUi a également été évoquée par les communes dans leurs bulletins municipaux respectifs, sur leurs sites internet ou Facebook et sur les réseaux sociaux de la communauté des communes.

Le site internet de la communauté de communes (www.cc-creonnais.fr) a fait état de l'actualité et des manifestations en lien avec le PLUi. Les supports électroniques de présentation des réunions publiques sont téléchargeables sur le site internet.

La presse locale a relaté à plusieurs reprises l'actualité relative à la procédure d'élaboration du PLUi et notamment :

- Sud-Ouest les 16 octobre 2024
- Le Résistant le 23 septembre 2024, le 21 octobre 2024, le 27 février 2025, le 20 mars 2025

La participation de la population à la concertation, au travers de ses différentes modalités, a permis de faire évoluer le PLUi de plusieurs manières. Ci-dessous une synthèse de ces apports, développés dans l'annexe à la présente :

- Repérage de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour rénovation et réhabilitation ;
- Identification et ajustement de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Adaptations légères du zonage, des espaces boisés classés (EBC), d'emplacements réservés ou de protection patrimoniale .

5- Présentation du projet de PLUi

Le projet de PLUi comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Un règlement écrit et des documents graphiques dont des plans de zonage,
- Des annexes.

Lancée en septembre 2023 la révision du PLUi a permis de travailler :

- ❖ Sur un état des lieux du Créonnais notamment sur les thématiques suivantes : dynamiques socio-économiques, habitat, urbanisme, foncier, patrimoine, agriculture, environnement, eau et mobilité ;
- ❖ Sur la définition des grandes orientations politiques suivantes, retranscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) du PLUi :
 - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Ajuster dans le document d'urbanisme l'affectation de l'enveloppe urbaine du SCOT
 - Protéger une grande partie des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers au sein des enveloppes urbaines
 - Développer et organiser une solidarité foncière territoriale
 - Proposer un accueil optimal de la population avec un certain nombre de leviers mobilisables
 - **Limiter les enveloppes constructibles en extension** des enveloppes urbaines existantes (réduction voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).
 - **Limiter l'artificialisation des sols** en introduisant une proportion d'espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
 - Lutter contre les inondations qui constituent des risques majeurs.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
 - Lutter contre la création d'îlots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
 - **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centres-bourgs).

- **Phaser le développement de l'urbanisation** grâce à la définition d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les principaux secteurs de développement urbain de manière à réguler la production de logements et respecter la capacité des équipements publics existants (équipements scolaires, stations d'épuration, ...)
- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l'identité rurale du territoire, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (Espaces Boisés Classés, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble, ...)
- Établir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de divisions parcellaires**, dès lors que celui-ci serait incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entraîner un risque augmenté notamment par rapport au risque inondation ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).
- Favoriser la production de résidences principales et de renforcer les dispositifs de mixité sociale
- Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en favorisant un mode de développement urbain qui privilégiera densification des espaces déjà urbanisés plutôt que consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)
 - Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la trame verte et bleue (TVB)
 - Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement
 - Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité
- Développer l'économie locale :
 - Promouvoir un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise
 - Mise en œuvre des conditions d'une certaine autonomie sur le plan de l'offre en équipements publics
- Mettre en œuvre les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique
 - Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable
 - Développer un maillage de liaisons douces de proximité
 - Améliorer les conditions de sécurité routière et la qualité des entrées de bourg et de ville
 - Améliorer l'attractivité urbaine et la cohabitation des modes de déplacement dans les centre-bourgs
 - Stratégie énergétique du territoire : modération des consommations et développement des énergies renouvelables
 - Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 18 mars 2025 ainsi que par les conseils municipaux des communes membres de l'EPCI les :

- 10 mars 2025 à BARON
- 6 février 2025 à BLESIGNAC
- 24 février à CAMIAC ET SAINT DENIS
- 14 mars 2025 à CAPIAN
- 27 février 2025 à CREON
- 10 mars 2025 à CURSAN
- 17 février 2025 à HAUX
- 13 février 2025 à LA SAUVE MAJEURE
- 20 février 2025 à LE POUT
- 24 février 2025 à LOUPES

- 28 février 2025 à MADIRAC
- 20 février 2025 à SADIRAC
- 26 février 2025 à SAINT GENES DE LOMBAUD
- 10 mars 2025 à SAINT LEON
- 27 février 2025 à VILLENAVE DE RIONS
- Sur la traduction réglementaire de ces orientations politiques retranscrites dans le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit du PLUi.
- La traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants :
 - Un plan de zonage qui délimite 8 zones urbaines (U), -4 zones à urbaniser (AU), 5 zones agricoles (A) et 10 zones naturelles et forestières (N).
 - La délimitation de ces zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation et de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP permettent de définir les grands principes d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU en fonction des voiries et cheminements à créer, de l'implantation future du bâti, des éléments de patrimoine à préserver et des aménagements spécifiques à prévoir (exemple des bandes tampon à créer au contact des zones agricoles). Les OAP des zones 2AU permettent de donner un cadre à l'aménagement à long terme de ces secteurs dès lors que les conditions sont réunies pour leur urbanisation, et en particulier le raccordement aux réseaux.
- Un règlement écrit est structuré selon 3 grands axes :
 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - Équipements et réseaux.

Le règlement précise notamment les occupations et usages du sol autorisés ou interdits, les conditions de raccordement aux réseaux, l'implantation des futures constructions, leur hauteur ou encore leur futur aspect extérieur.

6- Informations des élus

Il est précisé que les documents suivants ont été remis par voie électronique à chacun des conseillers communautaires le 14 octobre 2025 conformément à leur accord :

- Convocation au conseil communautaire du 21 octobre 2025 ;
- L'ordre du jour de la séance du 21 octobre 2025
- Le projet de la présente délibération ;
- Un lien « gros fichiers » avec :
 - Le projet de PLUi prêt à être arrêté (comprenant rapport de présentation, PADD, OAP, règlement (partie écrite et zonage) et annexes) ;

7- Les étapes postérieures à l'arrêt du projet de PLUi du Créonnais

Préalablement à la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique, le projet arrêté de PLUi sera communiqué pour avis à certaines personnes (personnes publiques associées) en application des articles L. 153-15, L. 153-16 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir notamment :

- aux Conseils municipaux des communes membres.
- à la Préfecture de la Gironde ;
- à la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde ;
- à l'autorité environnementale (DREAL Nouvelle-Aquitaine) ;
- au Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine ;
- au Conseil départemental de la Gironde ;
- à la chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux-Gironde ;
- à la chambre de métiers et de l'artisanat de Gironde ;
- à la chambre d'agriculture de la Gironde ;
- au syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau) ;

- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- au centre national de la propriété forestière ;
- à l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale voisins en ayant fait la demande ;

Les associations locales d'usagers ainsi que les associations agréées au titre de la protection de l'environnement ont accès au projet de PLUi dans les conditions prévues par les textes. La SEPANSO (France Nature Environnement Aquitaine) a demandé à être associée en qualité d'association agréée au titre de la protection de l'environnement par courrier en date du 23 avril 2025.

C'est ce dossier du projet de PLUi, auquel auront été annexés les avis issus des différentes consultations, qui sera présenté dans le cadre de l'enquête publique.

8- Proposition de Monsieur le Président

M. le Président propose :

- de constater que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération n°39.09.23 du 19 septembre 2023
- de tirer et d'approuver le bilan de la concertation ci-dessus résumé et présenté dans le document joint en annexe
- d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- de soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet
- De lui donner pouvoir de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes

La présente délibération et le plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront transmis au préfet du département de la Gironde.

Conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la CC du Créonnais et dans chaque mairie du territoire durant un mois.

9- Délibération proprement dite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3 et L. 5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 151-1, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-21 à R. 153-21 ;

Vu le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 février 2014, et modifié le 13 février 2014 actuellement en cours de révision ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais approuvé le 21 janvier 2020 ;

Vu la délibération n°39.09.23 en date du 19 septembre 2023 fixant les modalités de collaboration entre la communauté de communes du créonnais et les 15 communes membres dans le cadre de la procédure de révision du PLUi ;

Vu la délibération n°40.09.23 de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Créonnais en date du 19 septembre 2023 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme intercommunal et fixant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 7 mars 2025 actant de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en conseil communautaire ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Président et annexé à la présente ;

Considérant que les travaux de co-construction avec les communes et les autres partenaires qui ont été menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont permis de réaliser un document d'urbanisme partagé ;

Considérant que le projet de PLUi arrêté traduit bien les objectifs poursuivis tels que fixés dans la délibération de prescription de la procédure de révision ;

Considérant que la concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités fixées par la délibération de prescription de la procédure de révision, notamment aux grandes étapes de la procédure de révision du PLUi, a permis aux habitants, aux usagers du territoire et aux associations de s'exprimer sur le projet de PLUi et a permis de réaliser un document d'urbanisme qui va accompagner le développement du Créonnais ;

Considérant que le projet de PLUi annexé est composé des pièces suivantes dont le contenu est décrit de manière synthétique ci-après :

- **Rapport de présentation** : Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues dans le PLUi

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

- **Le Zonage** : Dans certaines zones, le PLUi peut comporter des prescriptions particulières.

- **Le Règlement d'urbanisme** : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les Annexes** : elles comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLUi, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),

- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,

- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,

- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLUi.

Considérant que le projet de PLUi est prêt à être arrêté, et transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Après avoir entendu l'exposé du Président et en avoir délibéré, **le Conseil Communautaire à l'unanimité des membres présents ou représentés**

DECIDE,

Article 1^{er} : de CONSTATER que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération n°39.09.23 du 19 septembre 2023 ;

Article 2 : de TIRER et d'APPROUVER le bilan de la concertation ci-dessus résumé et présenté dans le document joint en annexe

Article 3 : d'ARRETER le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Article 4 : de PRECISER que le projet de PLUi révisé sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et soumis à enquête publique ;

Article 5 : de DONNER POUVOIR à M. le Président de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes ;

Article 6 : de PRECISER que conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la CC du Créonnais et dans chaque mairie du territoire durant un mois. Une ampliation de la présente délibération, assortie de ses annexes, sera en outre adressée au préfet de Gironde.

Monsieur le Président,

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.*

** informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

** rappelle que depuis le 1^{er} décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : www.telerecours.fr*

Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Ramona CHETRIT

Le Président de la Communauté de Communes du Créonnais
Alain ZABULON



55.10.26



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 40

Présents : 38

Votants : 39

Date de la convocation : 13 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six le mardi vingt octobre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 30, Salle de réunions- Communauté de Communes du Créonnais 5 chemin de la Douve 33670 CREON sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

PRESENTS (38): **BARON** : M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie RENAUD, M. Hervé THARAUD, **BLESIGNAC** : Mme Dominique LARCHÉ, **CAMIA ET SAINT DENIS** : M. Eric CHARRIER, **CAPIAN** : M. Frédéric LATASTE, M. Franck LUQUE **CREON** : M. Stéphane SANCHIS, Mme Lydie MARIN, M. Alain ZABULON, Mme Josette BERNARD, Mme Viviane SERRES, M. Jérôme FUSEAU, Mme Fabienne IDAR, M. Alexis FEBBRARI **CURSAN** : M. Ludovic CAURRAZE, M. Etienne DURAND **HAUX** : M. Romain BARTHET-BARATEIG, **LA SAUVE MAJEURE** : M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, M. Jean-Marc LAMI, **LE POUT** : M. Jean Luc JOYEUX, M. Matthieu DESFORGES, **LOUPES** : Mme Véronique LESVIGNES, Mme Catherine GUILLOU **MADIRAC** : M. Bernard PAGES **SADIRAC** : M. Patrick GOMEZ, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, M. Patrick LE BARS, Mme Françoise GOASGUEN, M. Christophe MOIROUX, Mme Coraline TOURET, M. Benoit LAMARQUE, M. Guillaume LARROSE-RÖDEL, Mme Patricia TROVALET, **SAINT GENES DE LOMBAUD** : Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON** : M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS** : M. Jean Marc SUBERVIE.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (01) : **HAUX** : M. Jérémy VAROQUI pouvoir à M. Romain BARTHET-BARATEIG,

ABSENTS (01) : **CREON** : M. Pascal RAUZY.

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER déléguée communautaire de la Commune de Sadirac secrétaire de séance.

OBJET : APPROBATION DE LA RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le Conseil communautaire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3, L. 5214-16 et L. 5216-5 ;

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000, VU la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ; VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 131 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience »,

VU la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,

VU la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-22 ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme qui autorise, simultanément, à tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUi,

Vu le Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise applicable au territoire de la Communauté de communes du Créonnais approuvé le 11 décembre 2025;

Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial validé par délibération n°43.07.26 du 7 juillet 2026;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°40.09.23 en date du 19 septembre 2023 prescrivant la révision n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal avec volet eau et volet habitat et la délibération n°39.09.23 en date du 19 septembre 2023 définissant les modalités de la concertation ;

Vu les Conférences intercommunales des maires des 5 septembre 2023 et 2 juin 2026 ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables acté par le Conseil Communautaire, délibération 07.03.25 en date du 18 mars 2025 ;

Vu les séances des conseils municipaux actant le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu aux dates suivantes :

- 10 mars 2025 à BARON
- 6 février 2025 à BLESIGNAC
- 24 février à CAMIAC ET SAINT DENIS
- 14 mars 2025 à CAPIAN
- 27 février 2025 à CREON
- 10 mars 2025 à CURSAN
- 17 février 2025 à HAUX
- 13 février 2025 à LA SAUVE MAJEURE
- 20 février 2025 à LE POUT
- 24 février 2025 à LOUPES
- 28 février 2025 à MADIRAC
- 20 février 2025 à SADIRAC
- 26 février 2025 à SAINT GENES DE LOMBAUD
- 10 mars 2025 à SAINT LEON
- 27 février 2025 à VILLENAVE DE RIONS

Vu la délibération du Conseil communautaire n°36.10.25 en date du 21 octobre 2025 arrêtant le projet de révision n°1 du PLUi et tirant le bilan de la concertation ;

Vu le bilan de la concertation préalable du public qui démontre que toutes les modalités ont été respectées ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées ;

Vu l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe Nouvelle Aquitaine) en date du 21 janvier 2026 ;

Vu l'arrêté n°11.01.26 en date du 22 janvier 2026 du Président de la Communauté de communes prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête en date du 10 avril 2026;

Vu la conférence intercommunale des maires du 5 juin 2026 présentant le projet du PLUI avant approbation ;

Vu le dossier de révision n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil communautaire ;

VU la régularité des convocations des élus au conseil de ce jour, dans les délais impartis, et contenant les informations suffisantes (l'ordre du jour, la note de synthèse, le projet de délibération, la version complète du PLUI à approuver, les réponses de la CC du Créonnais aux demandes du public émises pendant l'enquête publique) ;

Considérant :

que la révision n°1 du PLUI poursuit les objectifs suivants, qui ont été définis lors de sa prescription :

- ❖ Mise en compatibilité du PLUI avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux :
 - ❖ Modification du périmètre du PLUI
 - ❖ Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :
 - ❖ Volet eau
 - ❖ Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :
 - *Développement économique*
 - *Patrimoine*
 - qu'elle permet d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions du territoire et aux objectifs de sobriété foncière ;
 - qu'elle prend en compte les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CC du Créonnais fixe les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement
 - ❖ les principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques¹⁹
 - ❖ les principes de développement / renouvellement urbains et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - ❖ les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique
 - que les modalités de concertation définies lors de la prescription ont été mises en œuvre (cf délibération n°36.10.25 et son annexe) ;
- La concertation a ainsi été menée
- ❖ la collaboration avec l'ensemble des communes membres et le travail avec les personnes publiques associées
 1. collaboration technique avec les communes membres
 - 4 réunions techniques entre le bureau d'étude et les communes (élus et technicien) entre février 2024 et septembre 2025,
 2. collaboration politique avec les communes membres
 - la conférence intercommunale des maires a réuni, à l'initiative de monsieur le président de la CC du Créonnais, l'ensemble des maires des communes membres afin de leur permettre de suivre le projet, de s'exprimer
 - Une conférence en septembre 2023 pour le lancement de la procédure
 - une conférence en juin 2026 pour la présentation du projet
 - 6 Séminaires à thème élus qui se sont déroulés entre janvier 2024 et octobre 2026.
 3. association des personnes publiques associées (PPA)

Plusieurs réunions avec les PPA ont rythmé la démarche de révision du PLUI et ce tout au long de la procédure.

Cette collaboration institutionnelle a été renforcée avec certaines personnes publiques associées par des échanges et des réunions supplémentaires spécifiques

- avec les services de l'état, notamment la DDTM, sur les sujets de fond et de doctrine (définition de l'enveloppe urbaine, trajectoire démographique et objectif de production de logements, notamment production de logements sociaux, thématique de la ressources en eau.) ;
- avec les syndicats des eaux sur les questions liées à la gestion de la ressource en eau et la capacité des réseaux d'AEPet eaux usées ;
- avec le SYSDAU sur les questions liées au schéma de cohérence territoriale (scot) en cours de révision (définition de l'enveloppe urbaine, consommation foncière, armature territoriale notamment) ,
- avec les acteurs du monde agricole sur la prise en compte des enjeux agricoles.

❖ la concertation avec la population

Plusieurs réunions publiques ont été conduites auprès de la population pour échanger et débattre

- que le projet arrêté a été transmis aux personnes publiques associées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions du Code de l'environnement ;
- que les avis des personnes publiques associées, les 306 observations du public (Chaque remarque déposée a fait l'objet d'une réponse individualisée, dans un document intitulé « mémoire en réponse – observations du public » annexé à la présente délibération) ainsi que les conclusions de la commission d'enquête ont été analysés ;
 - ❖ la Commission d'enquête a émis un avis favorable. Cet avis est assorti de 3 réserves :
 1. Assurer un pilotage spécifique de la mise en œuvre du PLUi révisé principalement axé sur la soutenabilité de la ressource en eau (qualité et quantité) permettant, entre autres, de :
 - coordonner les ouvertures à l'urbanisation des OAP en les conditionnant strictement à :
 - la disponibilité de la ressource en eau potable ;
 - la mise en conformité de l'ensemble des équipements d'assainissement et de leurs capacités réelles de traitement des réseaux, en priorité pour les communes de La Sauve et de Créon (pollution du Lubert) ;
 - renforcer les échanges entre l'ensemble des acteurs concernés par la mise en œuvre du PLUi révisé ;
 - améliorer la communication entre élus et avec les administrés sur les engagements qui vont être tenus par l'intercommunalité à l'approbation du PLUi révisé ;
 - suivre et rapporter les indicateurs mis en place avec une périodicité annuelle.
 2. Examiner l'inscription d'une offre commerciale renforcée dans les zones 1AU à vocation d'habitat des communes de Baron et de Saint-Léon (création de zones mixtes habitat - commerces) et mesurer toutes les conséquences du choix du maintien des OAP à vocation économique sur ces communes à la lumière d'une part, des avis émis défavorables et d'autre part, des orientations inscrites dans le PADD.
 3. Actualiser le projet du PLUi, avant la décision de son approbation, en fonction de l'ensemble des engagements pris par la CC du Créonnais à l'issue de l'enquête publique.
- que les modifications apportées au dossier après enquête publique résultent de celle-ci et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
- que le dossier de révision n°1 du PLUi est désormais prêt à être approuvé.

Les documents composant le PLUi ainsi finalisé, le conseil communautaire est invité à approuver le PLUi dans toutes ses composantes, telles qu'annexées à la présente délibération

- le rapport de présentation ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les règlements écrit et graphique ;
- les annexes ;
- Les réponses de la CC du Créonnais aux avis des PPA et de la MRAE ;
- Les réponses de la CC du Créonnais aux contributions des administrés ;
- Le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête.
- la liste des modifications apportées après enquête publique

Après en avoir délibéré, à l'unanimité (38 voix Pour, 0 voix Contre, 1 abstention : Mme Fabienne IDAR) des membres présents ou représentés

DÉCIDE :

Article 1

D'approuver la révision n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Créonnais, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2

Le dossier approuvé comprend :

- le rapport de présentation ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les règlements écrit et graphique ;
- les annexes ;
- Les réponses de la CC du Créonnais aux avis des PPA et de la MRAE ;
- Les réponses de la CC du Créonnais aux contributions des administrés ;
- Le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête ;
- la liste des modifications apportées après enquête publique

Article 3

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Elle sera :

- affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- publiée sur le site internet de la CC du Créonnais ;
- publiée sur le portail national de l'urbanisme.

Article 4

Conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier approuvé sera tenu à la disposition du public :

- au siège de la Communauté de communes du Créonnais aux horaires habituels d'ouverture du siège de la Communauté de Communes du Créonnais, 5 chemin de la Douve 33670 Créon;
- dans les mairies des communes membres aux horaires habituels d'ouverture ;
- par voie dématérialisée (sur le site de la CC du Créonnais et sur les sites des communes membres lorsqu'elles en disposent).

Article 5

Conformément aux articles L.153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité suivantes :

- sa transmission à Mme la Préfète de la Gironde ;
- affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- publiée sur le site internet de la CC du Créonnais ;
- publiée sur le portail national de l'urbanisme.

Monsieur le Président,

*** Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la communauté de communes**

*** informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État, conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative. La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président de la communauté de communes. Si ce recours gracieux est introduit avant l'échéance de délai de recours contentieux, ce dernier sera prorogé. L'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la réception dudit recours gracieux vaudra décision implicite de rejet conformément à l'article L. 411)7 du code des relations entre le public et l'administration.**

*** rappelle que depuis le 1^{er} décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : www.telerecours.fr**

Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

La secrétaire de séance

Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER

Le Président de la Communauté de Communes du

Créonnais

Alain ZABULON



Le Président
Alain ZABULON