



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 octobre 2025– 19h00

PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 octobre, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à 19h00, en session ordinaire en la salle Corjial en raison des travaux réalisés au sein de l'hôtel de ville, sous la présidence du Tania COUTY, Maire, dans le cadre de la suppléance de l'article L2122-17 du CGCT.

Date de la convocation : le 11 octobre 2025 – Ouverture de la séance à 19h08

ÉTAIENT PRÉSENTS : 13

Tania COUTY, Alain GRANGIER, Anne-Claire DEVEVEY, Claire KONTOWICZ, Jean-Luc RODRIGUEZ, Steve BOURDILLEAU, Julien BOUCARD, Sylvain BORG, Chrystelle NUNES, Cindy HANY, Benoit MARTIN, Maryline BORDES-DEMOLIS, Georges LAYRIS

PROCURATIONS : 5

Sébastien MURARD procuration à Tania COUTY, Jérôme TARTARE procuration à Alain GRANGIER, Patrice CHAZALLET procuration Claire KONTOWICZ, Armand MUNOZ procuration Georges LAYRIS, Audrey SCHMIDT procuration Steve BOURDILLEAU,

EXCUSES : 3

Stéphanie BALLARIN-GUILLEMOT, Daniel VILLETORTE, Lydie DAUMAS

N.B. : Conformément à l'article L.2121-26 du Code Général des Collectivités Territoriales, les procès-verbaux des séances du Conseil Municipal peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande au SECRETARIAT DE LA DIRECTION GENERALE.

Madame le Maire procède à l'appel nominal des membres du Conseil et constate que le quorum est atteint.

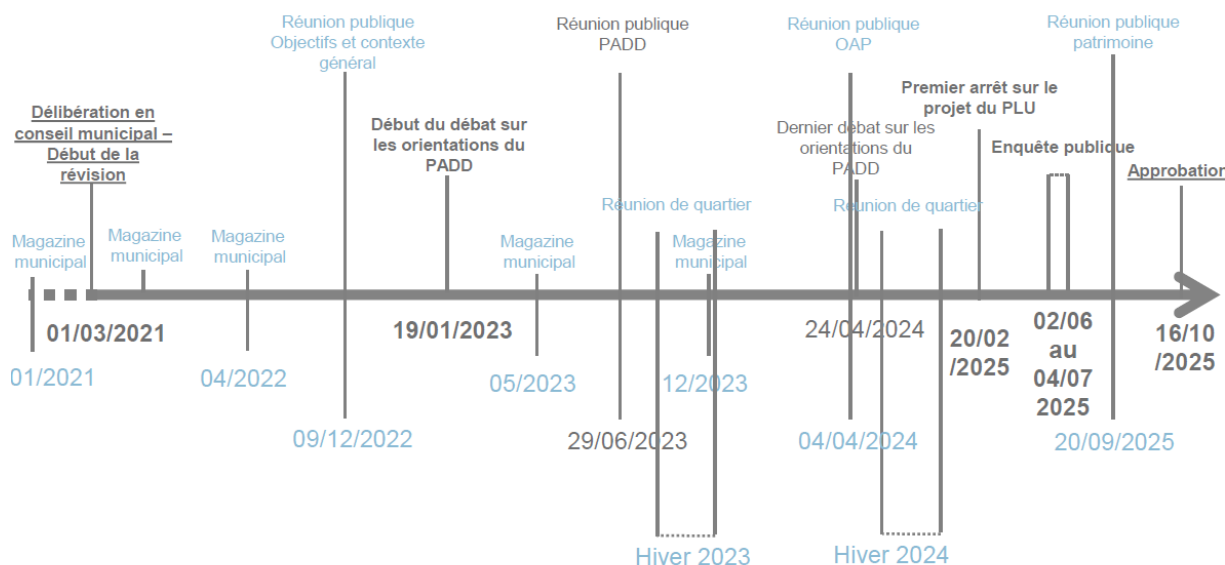
SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Claire KONTOWICZ

POINT 1 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

Madame le Maire : Nous parvenons à la fin d'un long parcours après un temps certain. La révision était un choix courageux. Car il n'est pas facile de dire non. Il est bien plus facile d'accepter, mais ces choix ont des incidences. Ces incidences ont des effets importants désormais pris en compte. Il est important de pouvoir mettre en adéquation nos réseaux, nos écoles, nos équipements publics avant d'accueillir de nouvelles populations. Aujourd'hui cela est déjà compliqué budgétairement, les équipements sont déjà saturés, il y a une raréfaction de la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales est également essentielle. Nous participons d'ailleurs à une étude avec plusieurs communes sur ce point qui devait être incluse dans le projet de PLU. Dès que nous l'aurons, nous l'intégrerons au document. On oublie souvent que l'artificialisation des sols conduit à des effets délétères sur le territoire. Je vous présente Monsieur DUPUY, du bureau d'études Métropolis en charge de la procédure et notre agent à l'urbanisme Adrian LAX. Le document finalisé fait plus d'un milliers de pages contre 250 pages pour le PLU actuel.

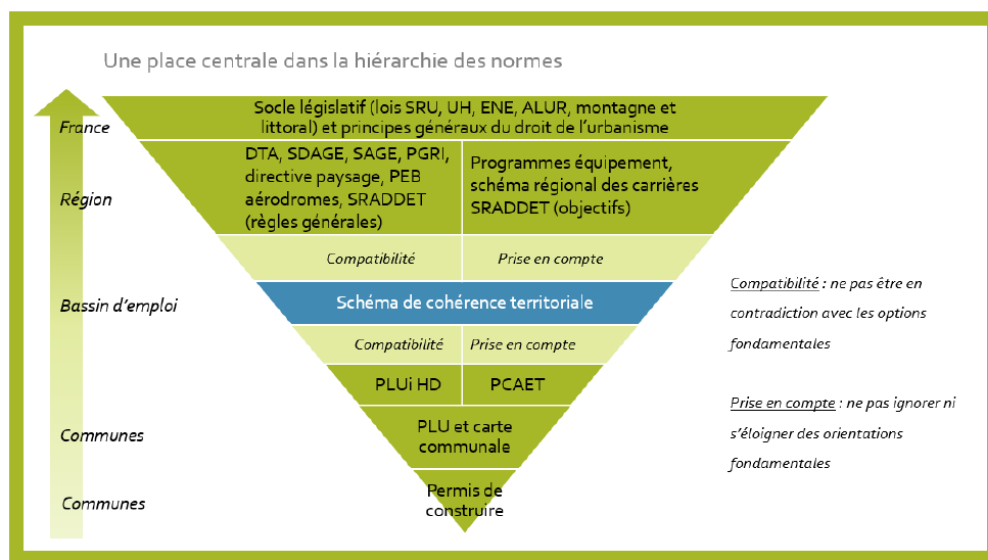
Adrian LAX (agent à l'urbanisme) : Il est fait présentation de la chronologie de la procédure. Tout a commencé en 2021 avec l'idée de lancer la révision, puis à la date du 1^{er} mars 2021 et la délibération de lancement de la procédure en conseil municipal. En 2023 il y a eu un premier débat sur le PADD, avec la définition des orientations données, et projet de territoire envisagé. Plusieurs réunions publiques d'échanges, ont été organisées. Le 20 février 2025, le conseil a procédé à l'arrêt du projet quasiment finalisé. Ce projet a été soumis à l'avis de personnes publiques associées, puis à une période d'enquête publique, qui a été très riche, et nous remercions les habitants qui ont participé.

Frise chronologique



Ce nouveau document doit être en rapport de conformité, de compatibilité avec des documents supérieurs.

La hiérarchie des normes

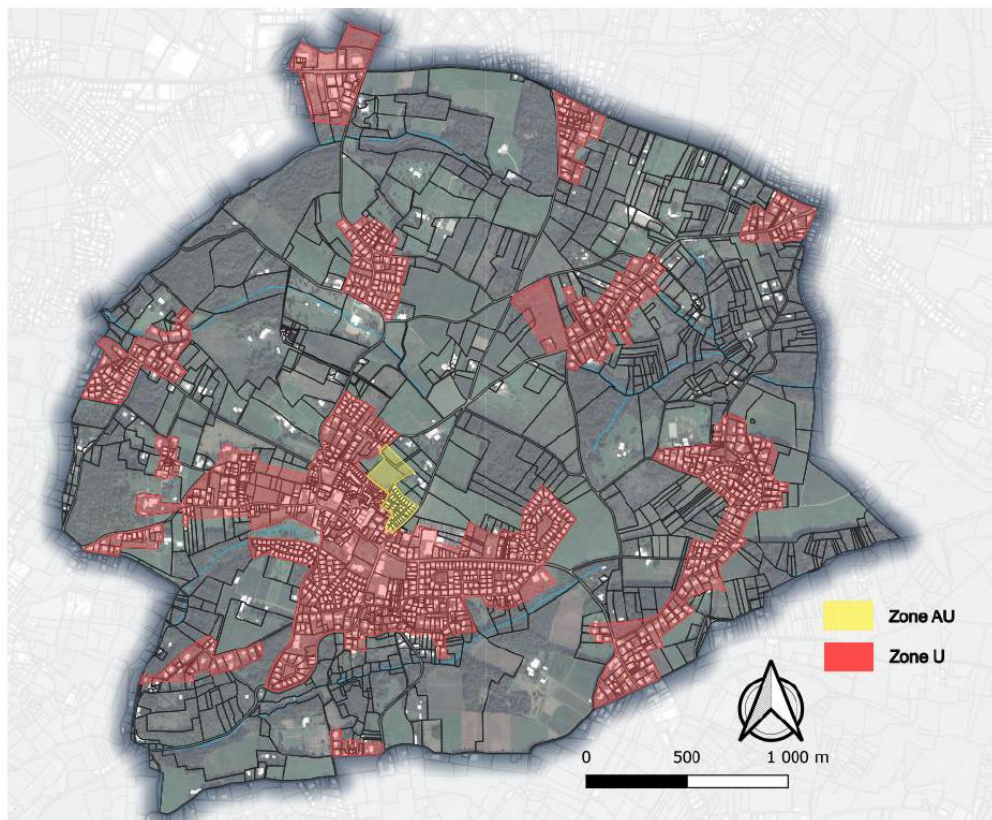


Source : Schéma de Cohérence Territorial Evreux Portes de Normandie

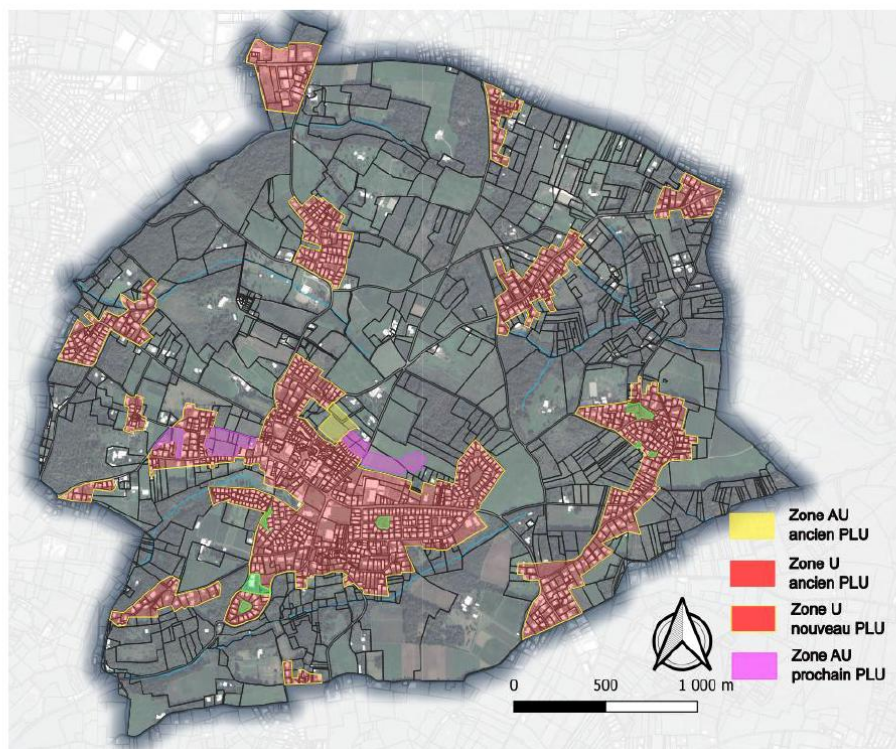


Vous pouvez constater une comparaison entre les zones actuelles et les zones à venir à urbaniser entre le PLU de 2005 et celui de 2025. Tous les secteurs urbains ont été retravaillés. Les zones à urbaniser sont différentes, il y a bien conservation d'une zone AU, des zones naturelles ont été ajoutées. Ces évolutions suivent notamment les obligations liées à la Loi Climat et résilience ainsi que les évolutions du SCOT actuellement en cours de révision.

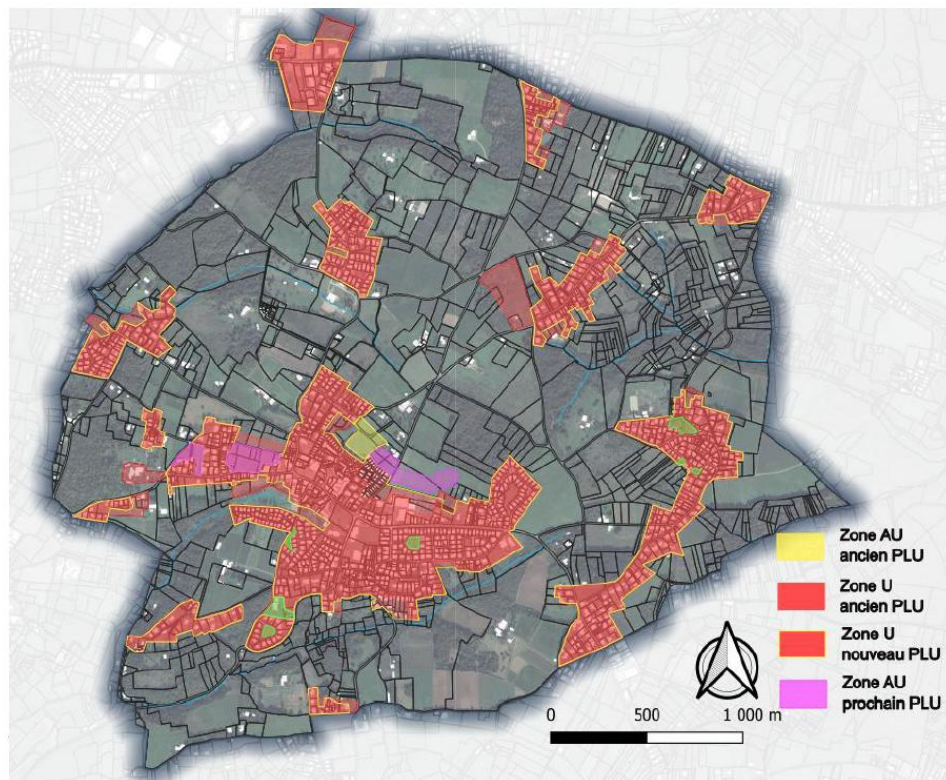
Les zones urbaines actuelles



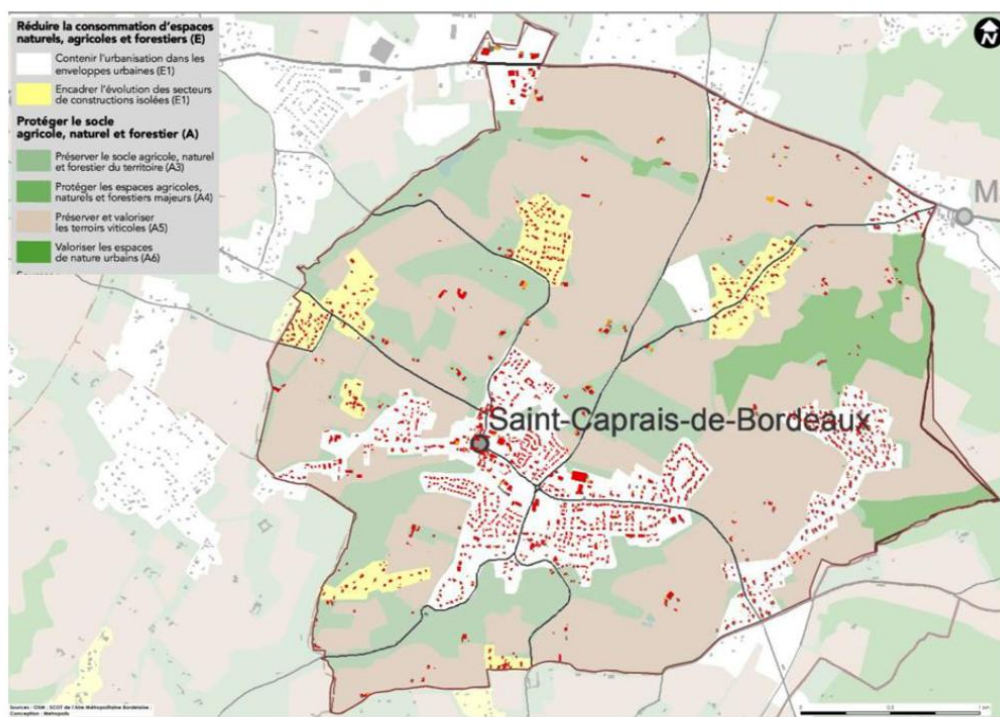
Les zones urbaines demain



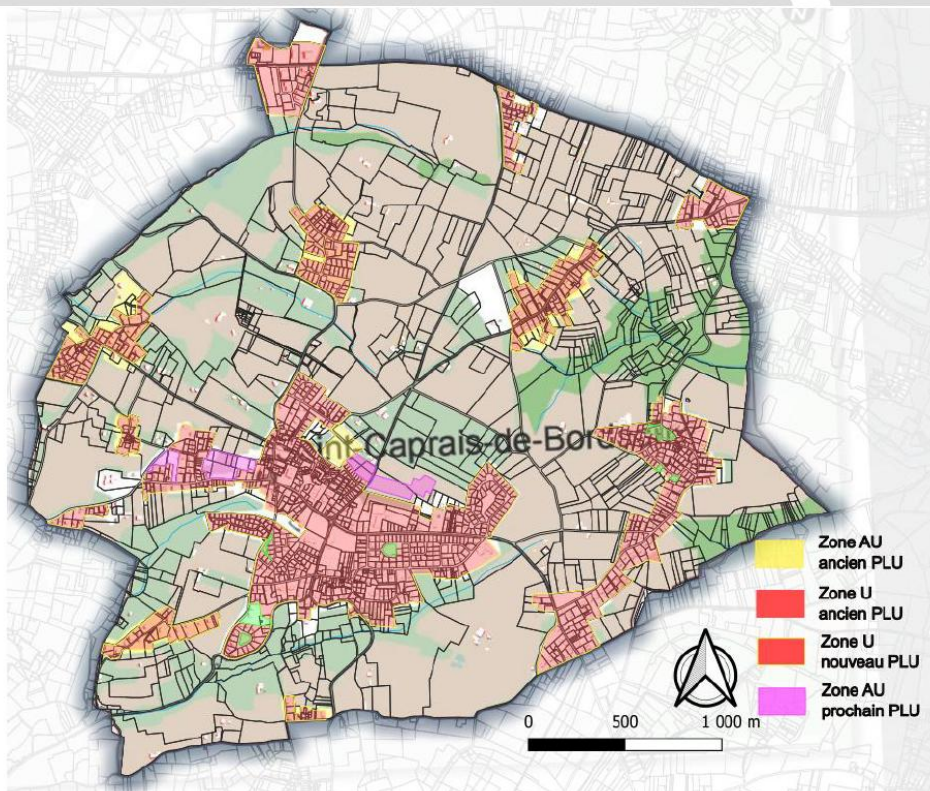
La comparaison



Le SCoT



Enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise



La loi Climat Résilience avec le ZAN pousse à réduire, et à pouvoir justifier toute nouvelle urbanisation même pour des projets d'utilité publique. Il est nécessaire de la limiter, de la justifier. Tout cela est une négociation fine avec le SYSDAU. Le PLU se base sur le projet connu de SCOT révisé mais pas finalisé. La Ville a formalisé et transmis certaines demandes de modifications du document du SCOT.

Le PLU révisé a été bâti sous le prisme du patrimoine. A repenser notre territoire, comme un bien commun, composé du patrimoine matériel, celui que l'on peut posséder, et immatériel celui qui appartient à la communauté. On pense notamment aux ornements, aux clôtures, aux bâtiments recensés, ou encore au patrimoine matériel naturel, comme le lavoir, qui présente une histoire commune, ou la majestuosité de certains sujets végétaux. Il y a le patrimoine immatériel, avec les espaces connus, les commerces, les fonctionnalités du territoire. Le projet de PLU permet de retrouver ces éléments qui font communauté, on pense également à la question du paysage, travaillée avec la CDC.

Le patrimoine

- **Patrimoine Matériel**



Source : Château SOGEANT – actu.fr 31/05/2022

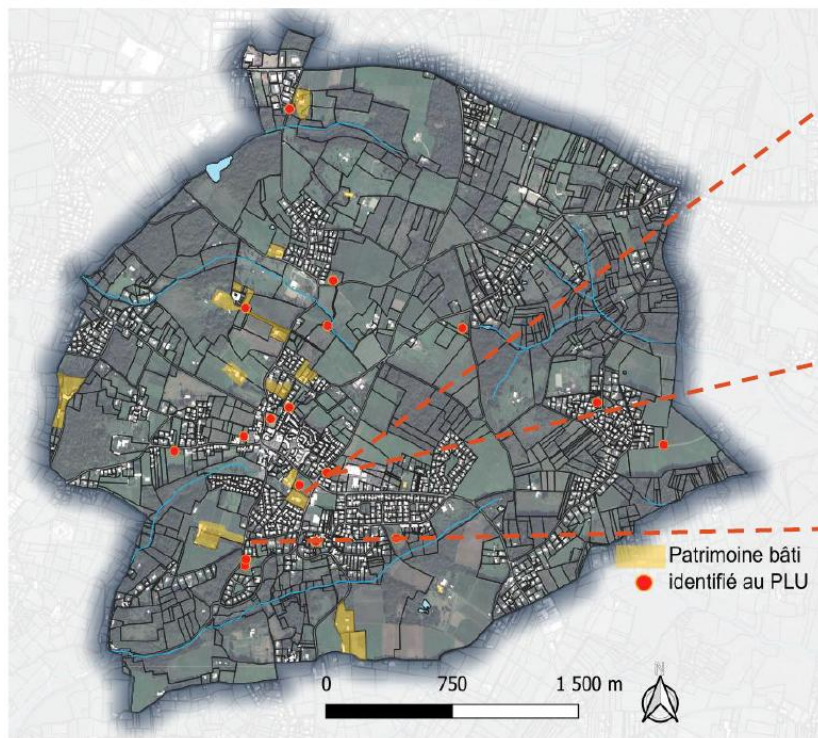
- **Patrimoine Immatériel**



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme



Le patrimoine matériel - bâti



Le patrimoine immatériel - social



Le patrimoine immatériel - paysage



Ce PLU est le résultat administratif d'un projet commun, il se traduit notamment par les OAP, par le zonage, avec par exemple la préservation des zones agricoles, véritable enjeu pour le territoire, des outils juridiques comme les emplacements réservés qui assurent notamment la possibilité d'installation d'équipements publics, les mobilités douces.

Madame le Maire : Avant de délibérer, je souhaite aborder les évolutions entre le projet arrêté et le projet soumis ce soir à votre approbation. Entre ces deux dates, le projet a été soumis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la population via l'enquête publique avec les observations du commissaire enquêteur. Majoritairement, les avis du commissaire enquêteur ont été suivis. Il relève du choix, des orientations de la collectivité de ne pas donner suite à certaines observations.

Les avis des PPA, comme la DDTM, les services de l'Etat, qui ont pu faire des observations ont amené à certaines évolutions du document. Par exemple, la DDTM a écrit le 20 mai pour constater la bonne prise en compte des risques, et émettre des observations qu'ils nous ont demandé de prendre en compte pour éviter un refus du document final par l'Etat. Il n'est pas question de prendre ce risque comme cela a pu être le cas pour d'autres collectivités.

Nous avons donc pris en compte l'observation sur les différences, incohérences d'objectifs en terme de production de logements sociaux.

Nous avons ainsi explicité et mis en cohérence le dossier entre le PADD et notre document complet. Il s'agissait d'une interprétation, d'une présentation différente. Nous avons présenté nos objectifs en parlant d'une période de 10 ans. Or le document n'a pas de durée de vie. Donc les objectifs doivent être présentés dans une périodicité globale.

Nous devons également la constructibilité de certaines parcelles. Celles passées en 2AU devront passer par une nouvelle révision du document pour que ces parcelles deviennent constructibles. Concrètement ces parcelles deviendront constructibles si une nouvelle révision est envisagée.

Toutes ces modifications permettent d'avoir un document cohérent.

La seconde observation portait sur la compatibilité avec le SCOT. Au début il s'agissait d'une procédure de modification SCOT. Procédure facile, la notre serait intervenue à l'issue et donc en parfaite compatibilité. Finalement le SYSDAU a dû entamer une procédure de révision, procédure beaucoup plus lourde et longue. Les services de l'Etat n'ont aucune observation majeure sur le projet arrêté de SCOT. Dès lors qu'approuvé, notre document sera en compatibilité. Nous serons dégagés de ces observations des services de l'Etat.

Autre observation celles de la Chambre d'Agriculture avec trop de zonages Ap. Soit de zone agricole protégée qui pouvait porter atteinte au développement de l'agriculture sur notre territoire. Si l'observation est pertinente, cela n'est pas souhaité par la collectivité. Donc le classement porte en Ap uniquement les parcelles le long de la trame bleu et verte

Monsieur DUPUY : Le SCOT prévoit la préservation de terroirs agricoles. Le PLU prévoyait cette traduction en zonage. Avec la politique d'arrachage de la filière viticole, il y a eu volte face, nous demandant de revoir le zonage des zones de terroir protégés pour faciliter l'évolution agricole sur d'autres productions, la constructibilité éventuellement, sauf éolien. C'est pour cela que ces zones sont beaucoup moins présentes que sur le projet arrêté.

Madame le Maire : Le dernier point que nous devons modifier repose sur l'observation de la CDPENAF qui nous indiquait qu'il y avait la possibilité de constructions sur les zones Ace. Dans l'ancien PLU, il n'y a pas ce zonage. Qui correspond aux centres équestres. La CDPENAF trouvait que les emprises au sol déjà trop importantes, donc à limiter dans le futur document. Règlement revu pour limiter la constructibilité de ces zones. Voilà les évolutions essentielles entre ces deux documents.

Julien BOUCARD : La présentation était complète. La procédure a été longue, le retour favorable du commissaire enquêteur et des PPA révèlent le sérieux de la procédure.

Maryline BORDES-DEMOLIS : Il n'est pas toujours facile d'approuver un document. Il aurait été appréciable d'avoir le document un peu plus tôt. 1000 pages à lire c'est compliqué à absorber en si peu de temps. Il y a une question sur le cimetière, les évolutions la prennent-elles en compte ?

Madame le Maire : Les délais légaux de convocation et de transmission ont été respectés. Ce document est le fruit du travail de plusieurs années, de réunions, il a déjà été travaillé, présenté et transmis depuis plusieurs mois. La dernière mouture reprend les éléments évoqués. Ce n'est pas une découverte.

Sur le cimetière, il y a des possibilités encore sur l'existant. Nous avons engagé une procédure de récupération de concessions, après un travail d'identification. 14 tombes identifiées peuvent être reprises. Il y a encore de la place dans la cavurne et le columbarium. Un projet est à l'étude pour trouver des zones d'implantation future, avec le souci de la pollution des sols.

Il est fait rappel que le public n'a pas à prendre la parole durant les délibérations du conseil municipal. A l'issue du conseil, la parole sera ouverte.

Aucune autre question.

APPROBATION à la MAJORITE (POUR : 17 ; CONTRE : 0 ; ABSTENTION : 1 Maryline BORDES-DEMOLIS)

DELIBERATION 2025-33

Considérant le rapport présenté par Tania COUTY, Maire

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-6, L153-14, L. 153-19, L. 153-21 et R.153-3 et suivants ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n°D-06/2021 du 01 mars 2021 arrétant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux et de la définition des modalités de concertation ;

VU la délibération n°D-02/2023 du 19 janvier 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU la délibération n°D-33/2024 du 24 juin 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU la délibération n°D-44/2024 du 16 décembre 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU la délibération n° D-06/2025 du 20 février 2025 actant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme et dressant le bilan de concertation et prévoyant la réalisation de l'enquête publique ;

VU l'arrêté en date du A2025-34 en date du 7 mai 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme et la modification du périmètre des abords,

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin au 4 juillet 2025 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 4 août 2025 ;

Considérant les grandes orientations suivantes intégrées au document:

1. Accompagner un développement qualitatif et diversifié
2. Renforcer l'attractivité communale: poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée
3. Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain Durable

Considérant que le projet de PLU révisé est prêt à être approuvé par le conseil municipal comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et ses documents graphiques, ainsi que ses annexes ;

Considérant que les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées portent notamment sur :

Des modifications sur le plan de zonage sur la zone Agricole et les STECAL composants la zone, avec notamment une réduction du sous-zonage Ace.

La réduction des zones Ap et Np.

La mise en cohérence des objectifs en termes de production en logements locatifs sociaux entre les différents documents.

De manière général, les avis des personnes publiques associées et de la commissaire enquêtrice ont été suivis.

En conséquence, après en avoir débattu, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à la MAJORITE :

- D'APPROUVER le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de la Ville de Saint-Caprais-de-Bordeaux tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- PREVOIR que conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune, elle sera également publiée sur le site internet de la commune ;

- PRECISER que dans un délai de trois mois maximum, l'annexe du PLU relatif aux servitudes d'utilité publique sera remise à jour avec ce nouveau tracé ;

- PREVOIR que le dossier de PLU révisé tel qu'approuvé par le conseil municipal, sera tenu à la disposition du public et peut être consulté en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- DE DIRE que la présente délibération et les dispositions résultant de la révision du PLU communal ne seront exécutoires qu'après transmission au Préfet et accomplissement des mesures d'affichage visées ci-dessus (la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué) ainsi que la publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

POINT 2 APPROBATION PERIMETRE DES ABORDS

Madame le Maire : Il s'agit de la proposition de la DRAC d'un nouveau périmètre, selon le schéma diffusé ce soir. La proposition transmise par leurs services et validée par le Préfet prévoit un nouveau périmètre des abords. Les ABF ont pris en compte d'avantage la covisibilité plutôt qu'un cercle de 500 m pas forcément judicieux considérant la topographie.

Benoît MARTIN : Je trouve dommage que ce périmètre ne prenne pas en compte le formidable cône de vue à la Croix de la mission, ce qui nous oblige à accepter l'installation d'une antenne téléphonique par Bouygues récemment.

Madame le Maire : C'est vrai, il y a une distance à respecter pour que les antennes soient opérationnelles. Nous avons entamé des négociations pour essayer de la déplacer. Ils ont le même problème à Cénac, mais nous y étions obligés, sans recours, sinon nous étions concernés par une astreinte de 500 euros par jour.

Maryline BORDES-DEMOLIS : L'opérateur va-t-il replanter les arbres qui commencent à mourir.

Madame le Maire : Dans permis, les objectifs portaient des engagements d'entretien des arbres et végétation. Aujourd'hui, ce terrain est nu, mais dans le futur PLU, cette zone sera constructible. Les observations de l'ABF sur ce terrain pour des prescriptions afin de garder une vigilance sur le projet architectural.

Aucune autre question.

APPROBATION à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-34

Considérant le rapport présenté par Tania COUTY, Maire

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L621-30 à L621-32 et R621-92 à R621-95 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-14 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Caprais tel qu'annexé à la présente délibération ;

VU la délibération du conseil municipal n°D-2025/05 donnant un avis favorable sur le projet de PDA et informant que la commune organisera une enquête publique portant à la fois sur le projet de PDA et le projet de PLU arrêté ;

VU l'arrêté en date du A2025-34 en date du 7 mai 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme et le projet de PDA ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin au 4 juillet 2025 ;

VU le rapport du commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 4 août 2025 ;

VU le courrier de Monsieur le Préfet du 28 août 2025 demandant à la commune son accord à la création du PDA ;

Considérant qu'en application de l'article L621-31 du code du patrimoine, « le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou les communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. [...] Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords » ;

Considérant que la commissaire enquêtrice a donné un avis favorable à la création du PDA à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin au 4 juillet 2025 ;

Considérant que l'article R621-93 III. du code du patrimoine indique que « [...] après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. [...] A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord. »

Considérant que, suite au courrier de Monsieur le Préfet reçu le 28 août 2025, le conseil municipal doit donner son accord sur le projet de PDA avant sa création par arrêté du Préfet de Région ;

En conséquence, après en avoir débattu, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE :

- De DONNER son accord sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Caprais proposé par l'Architecte de Bâtiments de France, tel est annexé à la présente délibération ;

-De PRECISER que le PDA sera créé par arrêté préfectoral. L'arrêté de création sera alors affiché pendant un mois en mairie et une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

-De PRECISER que dans un délai de trois mois maximum, l'annexe du PLU relatif aux servitudes d'utilité publique sera remise à jour avec ce nouveau tracé ;

- D'AUTORISER le Maire à signer tout document afférent à la présente.

POINT 3 INSTAURATION DROIT DE PREEMPTION

Madame le Maire : Il est nécessaire d'instaurer un droit de préemption pour assurer la réalisation des objectifs du PLU. Il existe déjà un droit de préemption sur la commune, mais attaché au PLU en cours. Avec ce nouveau PLU, il est donc nécessaire de redélibérer et de l'instaurer en tenant compte du document d'urbanisme approuvé.

Aucune question.

APPROBATION à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-35

Considérant le rapport présenté par Tania COUTY, Maire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants L.211.1 à L.216-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.2111-1 et suivants, R.213-1 et suivants, L.211-4 et suivants et R211-4 et suivants,

VU la délibération en date du 17 juillet 2006 de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21 janvier 2005 ;

VU la délibération en date du 16 octobre 2025 approuvant le Plan local d'urbanisme révisé,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire de la Commune,

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme le droit de préemption peut être institué en vue de :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat

- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- De réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

Considérant que ces objectifs sont ceux poursuivis par la commune et qu'il est nécessaire de mettre en place un DPU pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et de renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Considérant sur l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Il est proposé que soit instauré un Droit de préemption sur la totalité des zones urbaines et sur la totalité des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochées de prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L.1321.2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées de la Commune. Ce conformément au Plan local d'urbanisme dûment révisé et approuvé par délibération en date du 16 octobre 2025.

Etant précisé que le droit de préemption mis en place par la présente délibération ne pourra pas faire obstacle à d'éventuels droits de préemption qui lui serait prioritaire au regard du zonage concerné, notamment le droit de préemption de la SAFER.

En conséquence, après en avoir débattu, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE :

- D'ABROGER le droit de préemption urbain institué par délibération en date du 17 juillet 2006 de la commune instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) conformément au plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21 janvier 2005 ;

-D'INSTAURER le droit de préemption simple sur la totalité des zones urbaines et sur la totalité des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochées de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L.1321.2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées de la Commune, conformément au PLU approuvé par délibération en date du 16 octobre 2025.

-DE PRECISER que le périmètre d'application du droit de préemption sera annexé au PLU révisé et approuvé le 16 octobre 2025 conformément à l'article R153.18 du Code de l'Urbanisme

-DE PREVOIR qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme

- D'AUTORISER Madame le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité suivantes prévues à l'article R.11-2 :

o Affichage en mairie pendant un mois ;

o Mention de l'affichage en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département ;

- D'AUTORISER Madame le Maire à adresser sans délai la copie de cette délibération accompagnée des plans précisant le champ d'application du droit de préemption urbain aux institutions prévues à l'article R.211-3 :

o Au Directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,

o A la Chambre départementale des notaires,

o Aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,

o Aux greffes des mêmes bureaux ;

-D'ADRESSER une ampliation de la présente à Monsieur le Préfet de Gironde pour le contrôle de sa légalité.

POINT 4 INSTAURATION DEPOT DECLARATION PREALABLE POUR EDIFICATION DE CLOTURES

Madame le Maire : *Il est fait lecture du projet de délibération.*

Alain GRANGIER : Il y a eu des réunions avec la Ville et la CdC pour déterminer les typologies de clôtures autorisées selon les secteurs. Plusieurs types de clôtures, plus adaptés selon les secteurs, notamment en zone urbaine, concernant le centre bourg, les zones secondaires en périphérie en hameaux isolées. Cela doit permettre l'écoulement des eaux pluviales, pour éviter les phénomènes connus par d'autres territoires nationaux, et privilégier les écoulements naturels sans contrainte, laisser le passage des petits animaux. Bien entendu, il y a également la notion visuelle, avec le besoin de respecter la typologie de notre territoire, plutôt rural, en valorisant le visuel végétal et limitant l'édification de murs hauts. C'est un schéma de principe, défini sur le territoire intercommunal et intégré à notre PLU

Madame le Maire : Le guide des clôtures est le fruit d'une démarche intercommunale ici du PCAET. Il n'y a pas de PLUi, c'était annoncé sur ce mandat. Mais toutefois, quelques démarches de compensation ont été engagées comme le plan paysage et cette démarche .

Sylvain BORG : Ca s'applique à toutes les clôtures, même intérieures.

Maryline BORDES-DEMOLIS : Pour les anciennes clôtures ? et le contrôle ?

Madame le Maire : Ca s'applique à toutes les clôtures, même lors de modifications de clôtures existantes. Pour le contrôle ; la Ville effectue les contrôles depuis le domaine public. Pour l'intérieur, généralement, l'intervention se fait sur sollicitation des voisins.

Aucune autre question.

APPROBATION à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-36

Considérant le rapport présenté par Tania COUTY, Maire

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L421-4 et R421-12 ;

VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant la nécessité de réglementer les clôtures dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'instauration de l'obligation de déclaration préalable à l'édification de clôtures permettra d'assurer le respect des règles fixées par le PLU approuvé, et évitera la multiplication de projets non conformes et la multiplication des procédures d'infraction aux règles du PLU ;

Considérant que l'article R.421-12 du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures sur le territoire de la commune ;

En conséquence, après en avoir débattu, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE :

D'INSTAURER l'obligation de déposer une déclaration préalable de travaux en cas d'édification de clôtures sur le territoire communal,

D'ANNEXER la présente délibération au PLU approuvé le 16 octobre 2025,

D'AUTORISER le Maire, ou son représentant agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

POINT 5 INSTAURATION PERMIS DE DEMOLIR

Madame le Maire : Il y a intérêt pour la collectivité de maîtriser ce type d'évolutions. Il s'agit donc d'imposer la demande de permis sauf exceptions pour les bâtiments menaçant ruine ou sous sinistre

Aucune question.

APPROBATION à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-37

Considérant le rapport présenté par Tania COUTY, Maire

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.421-3 ;

Vu les articles R.421-26 et R.421-27 donnant la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 16 octobre 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti et qu'il est donc dans l'intérêt de la Commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

En conséquence, après en avoir débattu, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE:

- D'INSTAURER le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal ; à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme,

- D'ANNEXER la présente délibération au PLU approuvé le 16 octobre 2025

- D'AUTORISER le Maire, ou son représentant agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

INFORMATION

- Fin de la Semaine Bleue. Il y a eu de nombreuses propositions d'activités. Les travaux se terminent sur le Lieu de vie. Vont avoir lieu des ateliers de décoration du Lieu de vie, ouverts à l'ensemble de la population.
- Arrivée de la Responsable des services techniques. Qui prend le suivi de la finalisation des travaux de rénovation de l'hôtel de ville, le suivi du projet de liaison la Grave la Marqueuse, premier axe de mobilité douce.
- Arrivée du radar a suscité pas mal de réactions. Installé avec le concours de l'Etat pour répondre aux plaintes régulières de vitesse excessives constatées, cela a permis un effectif ralentissement. Il ne s'agit pas d'une manne financière pour la Ville puisque rien ne revient à la commune. Ce dispositif totalement gratuit pour la commune permet de réduire et de contraindre ceux qui ne respectent pas le code de la route plutôt que des installations qui coûtent à la collectivité et contraignent tous les usagers. Un plateau au niveau de la voie verte va réguler la vitesse sur ce secteur. Il s'agit de la première étape des aménagements de sécurité. Un travail sur l'ouest du territoire est entamé, notamment avec l'arrivée du collège.
Des informations récentes sont intervenues sur la situation critique du Département. D'ici un mois, nous verrons ce qu'il sera du devenir du collège sur notre territoire. Il est possible qu'il y ait un risque d'ajournement au regard de la situation financière du Département.
- Evénements passés : soirée ciné-ados organisée par le CCAS, avec 60 jeunes. D'ici la fin d'année, le CCAS organise une soirée jeux ados, et en partenariat avec la CdC un atelier parentalité sur la santé mentale. Le Festival Mon Corps et moi initié par le Collectif Santé et soutenu par Ville et CCAS, propose une pièce de théâtre, il reste quelques places.

Ordre du jour épuisé, fin du conseil à 20h14.

COUTY Tania		BALLARIN-GUILLEMOT Stéphanie	Excusée
MURARD Sébastien	Procuration à Tania COUTY	BOURDILLEAU Steve	
KONTOWICZ Claire		HANY Cindy	
GRANGIER Alain		RODRIGUEZ Jean-Luc	
CHAZALLET Patrice	Procuration à Claire KONTOWICZ	BOUCARD Julien	
DEVEVEY Anne-Claire		MUNOZ Armand	Procuration à Georges LAYRIS
BORG Sylvain		BORDES-DEMOLIS Maryline	
NUNES Chrystelle		LAYRIS Georges	
TARTARE Jérôme	Procuration à Alain GRANGIER	DAUMAS Lydie	Excusée
SCHMIDT Audrey	Procuration Steeve BOURDILLEAU	VILLETORTE Daniel	Excusé
MARTIN Benoît			