



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) : **CAMIA 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

