



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. 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, **CAMIAc 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 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 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le



ID : 033-243301215-20260420-PLUI2_RAPPORT_CE-AU