

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, **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, **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)** : **CAMIAc 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, Capien 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, le développement des communications numériques, l'équité, 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 SADIRAC
- 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'intervenir 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.

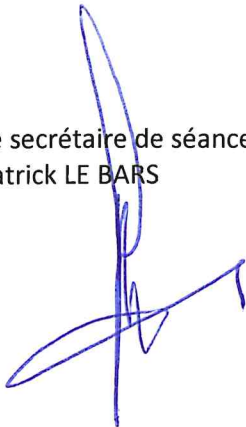
Monsieur le Président

\* 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<sup>er</sup> 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](http://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