



01.01.20

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 39

Présents : 27

Votants : 39

Date de la convocation : 14 janvier 2020

L'an deux mil vingt, le mardi vingt et un janvier, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni salle des fêtes de HAUX sous la présidence de Madame Mathilde FELD, Présidente.

PRESENTS (27): **BARON** : Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie SORIN, **BLEIGNAC** : M. Jean François THILLET, **CAMIA ET SAINT DENIS** : M. William TITE **CREON** : M. Pierre GACHET, Mme Mathilde FELD, Mme Sylvie DESMOND, M. Pierre GREIL, Mme Nathalie DEJEAN IBANEZ, **CURSAN** : M. Jean Pierre SEURIN, M. Ludovic CAURRAZE **HAUX** : Mme Nathalie AUBIN, Mme Huguette FOSSAT, **LA SAUVE MAJEURE** : M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, M. Jacques BORDE **LE POUT** : M. Michel NADAUD, M. Michel FERRER, **LOUPES** : Mme Véronique LESVIGNES, Mme Marie Claire GRAVELLIER, **MADIRAC** : M. Bernard PAGES **SADIRAC** : M. Daniel COZ, M. Jean Louis MOLL, Mme Barbara DELESALLE, M. Patrick GOMEZ, **SAINT GENES DE LOMBAUD** : M. Michel DOUENCE, **SAINT LEON** : M. Nicolas TARBES

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (12): **BARON** : M. Xavier SMAGGHE pouvoir à M. Michel NADAUD, **CAPIAN** : M. Frédéric LATASTE pouvoir à Mme Mathilde FELD, M. Franck LUQUE pouvoir à M. Bernard PAGES **CREON** : Mme Florence OVEJERO pouvoir à M. Nicolas TARBES, M. Patrick FAGGIANI pouvoir à M. Pierre GACHET, Mme Angélique RODRIGUEZ pouvoir à M. Jean François THILLET, M. Jean SAMENAYRE pouvoir à Mme Sylvie DESMOND, **SADIRAC** : Mme Catherine MARBOUTIN pouvoir à Mme Barbara DELESALLE, M. Hervé BUGUET pouvoir à M. Daniel COZ, Mme Nathalie PELEAU pouvoir à M. Jean Louis MOLL, M. Fabrice BENQUET pouvoir à M. Pierre GREIL **VILLENAVE DE RIONS** : M. Jean Marc SUBERVIE pouvoir à M. William TITE.

ABSENTS (00) :

SECRETAIRE DE SEANCE : Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Madame Huguette FOSSAT conseillère communautaire de HAUX secrétaire de séance

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i)

1- Préambule explicatif

Madame la Présidente explique que l'objet de la présente délibération est d'approuver le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant les communes de Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de-Lombaud et Saint-Léon.

L'approbation est la dernière étape de la procédure d'élaboration du PLUi. Celui-ci sera ensuite applicable sur l'ensemble du territoire concerné, en remplacement des documents d'urbanisme existants.

2- Rappel des objectifs et des orientations du PADD :

Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Créonnais rappelle que le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération n°30.05.15 du 19 mai 2015.

La délibération de prescription a fait l'objet des mesures de publicité requises.

Les objectifs du PLUi ont par la suite été précisés par délibération n°02.01.16 en date du 26 janvier 2016. Pour rappel, ces objectifs sont les suivants :

Développement : Permettre un développement démographique équilibré du Créonnais par un gain de l'ordre de +2 600 habitants (+1% par an) à l'horizon 2030, conformément au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Habitat et environnement : Développer une offre diversifiée et mixte de logements, notamment en faveur du logement aidé et social (location et accession à la propriété). Résorber la vacance, l'habitat indigne et insalubre en particulier dans le parc ancien. Encourager les formes urbaines et architecturales innovantes, vertueuses et économes en énergie par des dispositifs réglementaires incitatifs. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des espaces dédiés à la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse).

Affirmation des centralités : Affirmer le rôle de centralité des centre-bourgs, en particulier du pôle local que constitue Créon, afin de limiter l'étalement urbain par le comblement des dents creuses et par la reconquête des logements et commerces vacants. Envisager le développement du site accueillant la gendarmerie.

Déplacements : Améliorer les déplacements en favorisant les modes respectueux de l'environnement, en développant le maillage cyclable entre les communes de la CCC et vers la métropole (à partir de la piste Lapébie). Planter de nouvelles aires de covoiturage. Favoriser les déplacements pédestres, en particulier autour des centres-bourgs. Résorber les nœuds d'engorgement automobile (Créon, La Sauve Majeure...) en favorisant le développement des transports en commun par des aménagements spécifiques de voiries, des emplacements réservés pour créer des arrêts de bus, dans l'optique d'intégrer des lignes supplémentaires. Préparer la piste Lapébie et ses abords afin qu'elle puisse accueillir des modalités de transport en commun respectueux de l'environnement et des aménagements permettant l'intermodalité et le stationnement.

Patrimoine : Afin de transmettre et faire vivre la mémoire du territoire, recenser et préserver le patrimoine architectural en particulier la bastide de Créon et l'architecture vernaculaire (maisons girondines, cabanes de bordier, maisons de vigneron, coucoutes...) ainsi que le patrimoine naturel et paysager (abords de la Pimpine et du Gestas notamment) grâce à des dispositions réglementaires venant compléter les protections existantes.

Equipements, services et loisirs : Adapter les services à la population à destination de tous âges en prévoyant des réserves foncières pour des zones ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Tourisme : Aménager et développer les zones de loisirs, l'activité touristique et les chemins de randonnées, notamment en lien avec la piste cyclable Lapébie ou le patrimoine remarquable de la CCC et faciliter l'implantation d'hébergements notamment en lien avec l'activité agricole et l'œnotourisme.

Eau : Réaliser un volet eau garantissant la préservation de la ressource dans toutes ses dimensions : respect des équilibres hydrauliques, des espaces naturels inondables et des paysages qui les composent en respectant les trames vertes et bleues ; prévention contre les inondations en veillant à la non constructibilité des zones inondables non recensées par les PPRI en s'appuyant sur la connaissance du territoire par les populations locales, en régulant l'artificialisation des sols et les rejets d'eaux pluviales.

Economie : Maintenir, soutenir et développer l'activité économique de proximité en densifiant les zones existantes, en privilégiant le développement des commerces en centre-bourg tout en optimisant les zones d'activités périphériques de Créon, La Sauve et Sadirac.

Par délibération en date du 13 juin 2017, le conseil communautaire a décidé d'appliquer au PLUi l'ensemble des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme découlant des articles R.151-1 à R151-55 dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.

3- Arrêt du PLUi

Par délibération en date du 21 mai 2019, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi.

La concertation, en particulier lors des réunions publiques, a fait émerger les thèmes principaux suivants :

AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

- futur lycée ;
- approvisionnement en eau potable et gestion des inondations;
- mise à niveau des réseaux ;

ENVIRONNEMENT, NATURE ET CADRE DE VIE

- intégration paysagère des zones d'activités ;
- interface ville/nature ;
- environnement et protection des espaces naturels ;

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

- voirie et infrastructures routières ;
- contournement de Créon ;
- cheminements doux et pistes cyclables ;

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- agriculture et autonomie alimentaire ;
- développement économique et zones d'activités ;

HABITAT ET URBANISME

- objectifs de croissance et démographie ;
- articulation SCoT/PLUi ;
- divisions parcellaires ;
- prix de l'immobilier
- logements vacants et rénovation ;
- logements sociaux ;
- protection du patrimoine ;

GOUVERNANCE

- procédure et transmission des informations ;
- articulation avec les territoires voisins ;
- place des petites communes dans le projet intercommunal.

Une grande majorité des demandes individuelles des particuliers concernaient 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.

La participation de la population à la concertation, au travers de ses différentes modalités, a permis de faire évoluer le PLUi de plusieurs manières :

- 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 patrimoniales afin que ces dispositifs continuent de jouer leur rôle sans figer ;
- L'indice « c » a été limité aux zones concernées par le risque d'effondrement de carrières pour éviter toute confusion.

L'élaboration du PLUi est soumise à une évaluation environnementale. Tout au long de la procédure, celle-ci a permis d'évaluer les effets de cette élaboration sur l'environnement. Il a ainsi notamment été constaté :

- Une bonne préservation des trames vertes et bleues traduisant une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace,
- Que le projet de développement du territoire s'inscrit dans une logique de durabilité,
- Que le projet répond à l'objectif de modération de consommation de l'espace visé par le Grenelle de l'environnement,
- Que les grands ensembles paysagers sont préservés,
- Que l'évolution du zonage par rapport aux documents préexistants est positive d'un point de vue environnemental,
- Que les règlements associés aux zonages permettent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, le PLUi générant une incidence positive sur la préservation des milieux agro-naturels.
- Que les incidences sur les sites Natura 2000 sont peu significatives et ne remettent pas en cause l'état de conservation des habitats et/ou des espèces ayant entraîné la désignation de ces sites.
- Une bonne prise en compte des risques et de leur gestion malgré l'aggravement de certains phénomènes causé par l'urbanisation de ces dernières années.

Ainsi les impacts négatifs sur l'environnement pouvant découler du développement du territoire sont largement compensés par les volontés de protection et de mise en valeur, la recherche de qualité dans les projets et la prise en compte ainsi que l'anticipation des impacts négatifs possibles sur l'environnement.

Ces éléments sont explicités dans le rapport de présentation du PLUi. L'ensemble du PLUi arrêté a été transmis pour avis à l'autorité environnementale de l'État dont l'avis émis le 21 août 2019 a été joint au dossier d'enquête publique.

4- Association et consultation des personnes publiques associées (PPA) et des partenaires à l'élaboration du projet de PLUi

Les PPA et partenaires ont été associés à l'élaboration du PLUi tout au long de la procédure, notamment lors d'ateliers de travail thématiques.

La délibération de prescription leur a été notifiée le 6 août 2015.

Le Préfet de la Gironde a transmis son Porter à connaissance (PAC) le 18 mai 2016. Ces documents ont été tenus à la disposition du public et pris en compte dans le projet d'élaboration du PLUi.

Des réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées prévues par les 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 :

- 30 octobre 2015 pour le lancement des études ;
- 17 février 2017 pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 16 mars 2018 pour la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 15 janvier 2019 pour la présentation du dossier complet dont le volet réglementaire.
- 26 novembre 2019 pour la présentation du PLUi avant approbation.

Préalablement à la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique, le projet arrêté de PLUi a été communiqué pour avis à certaines personnes 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.

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

La délibération d'arrêt du PLUi et le dossier arrêté leurs ont été notifiés le 23 mai 2019, ouvrant une période de consultation de trois mois jusqu'au 23 août 2019.

Les PPA et partenaires suivants ont formulé un avis :

- les services de l'État reçu le 12 août 2019,
- le conseil départemental de la Gironde reçu le 19 septembre 2019,
- la chambre d'agriculture de la Gironde reçu le 4 septembre 2019,
- la chambre de commerce et de l'artisanat reçu le 5 septembre 2019,
- la commission locale de l'eau du SAGE des nappes profondes de Gironde reçu le 2 septembre 2019,
- l'institut national de l'origine et de la qualité reçu le 20 août 2019,
- l'ODG Cadillac – Premières côtes de Bordeaux reçu le 12 août 2019,
- RTE reçu le 14 juin 2019,
- La SEPANSO reçu le 23 août 2019,
- Le Sysdau reçu le 25 août 2019,
- le centre des monuments nationaux reçu le 11 octobre 2019,
- la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers reçu le 21 août 2019,
- la communauté des communes rurales de l'Entre-deux-Mers reçu le 6 juin 2019.

Les communes membres de la communauté de communes et étant partie prenante du PLUi ont également été associées tout le long de la procédure.

Le dossier de PLUi arrêté leur a été notifié le 22 mai 2019. Toutes ont émis un avis favorable dont certains sont assortis de demandes et observations.

5- Enquête publique

Faisant suite à la consultation des personnes publiques associées, Mme la Présidente de la communauté de communes a prescrit par arrêté en date du 23 juillet 2019 l'organisation d'une enquête publique unique du 2 septembre 2019 au 3 octobre 2019 (32 jours) portant sur :

- Le projet de PLUi ;
- La création de 13 périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques du Créonnais.

Le tribunal administratif a désigné Mme Georgette PEJOUX comme présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique unique. Mme Carola GUYO-PHUNG et M. Philippe CALAND ont été désignés membres titulaires de la commission d'enquête à ses côtés.

354 observations, dont certaines sont redondantes, ont été formulées par le public lors de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Sur les registres papiers dans les mairies et au siège de la communauté de communes,
- Sur un registre dématérialisé en ligne sur internet,
- Par courrier électronique,
- Par voie postale,

- Lors des permanences de la commission d'enquête.

18 permanences ont été assurées par la commission d'enquête dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes.

Le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête ont été remis à la communauté de communes le 7 novembre 2019.

Les personnes publiques associées ont évoqué les principaux points suivants dans leurs observations :

- Calcul du point mort : demande d'explication de la méthode de calcul, de clarifications et d'explications de chiffres semblant contradictoires.
- Habitat : doutes sur le nombre de logements nécessaires pour atteindre les objectifs démographiques affichés.
- Eau potable : adéquation entre la ressource disponible et les besoins engendrés par le développement du territoire, performance du réseau, recours à des ressources de substitution
- Environnement : insuffisances dans l'évaluation environnementale, prise en compte des risques naturels, des zones humides
- Sites de projets : consommation d'espaces agricoles et naturels, compatibilité avec le SCoT

Un grand nombre des observations des particuliers formulées pendant l'enquête publique concernent des demandes de classement ou de maintien de terrains en zone constructible. Beaucoup de personnes se sont également manifestées afin d'obtenir la possibilité d'un changement de destination pour des bâtiments situés en zone A ou N, notamment dans l'optique de créer de l'hébergement touristique. Autre sujet ayant suscité beaucoup de commentaires : l'opposition à certains secteurs de projets (portés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)) en raison de la sensibilité écologique des sites ou de leur exposition aux risques naturels. Enfin, plusieurs emplacements réservés ont cristallisé l'opposition de certains riverains.

La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de PLUi assorti des réserves suivantes :

- La suppression de l'emplacement réservé et du zonage NL de La Sauve-domaine de Curton ;
- Un avis défavorable pour les demandes complémentaires de changement de destination de A en At et N en Nt qui sont des projets non aboutis et qui demanderont un avis de la CDPENAF ;
- Une modification de l'OAP de La Sauve-la Sableyre en préservant un espace Npr au sein de cette zone,
- La prise en compte du risque d'inondabilité sur l'OAP de La Sauve-Naulin.

Par courrier en date du 14 novembre 2019, Madame la Présidente de la communauté de communes a saisi, en vertu de l'article R. 123-20 du code de l'urbanisme, le président du tribunal administratif d'une lettre d'observations tendant à apporter certains éléments de complétude au sein des conclusions rédigées par la commission d'enquête, et ce afin d'assurer la sécurité juridique de la phase d'enquête publique. Les améliorations formelles dans la présentation de ce document ont concerné :

- Une présentation du bilan des avantages et des inconvénients du projet de PLUi.

Le président du tribunal administratif, Jean-François DESRAMÉ, a accepté de faire procéder à ces améliorations.

La commission d'enquête a transmis la deuxième version du rapport d'enquête publique et de ses conclusions, assortie des améliorations demandées, le 29 novembre 2019.

Les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés lors de la conférence intercommunale des maires qui s'est réunie le 2 décembre 2019.

Les réserves exprimées par la commission d'enquête dans son avis ont été prises en compte dans le dossier de PLUi destiné à être approuvé :

- En supprimant l'emplacement réservé et le zonage NL du domaine de Curton à La Sauve ;
- En repoussant à une prochaine procédure les changements de destination qui auraient nécessité une nouvelle audition de la CDPENAF,

- En préservant un espace Npr non urbanisable au sein de l'OAP de la Sableyre à La Sauve afin de préserver les secteurs les plus vulnérables d'un point de vue environnemental,
- En adaptant l'OAP de Naulin à La Sauve au risque inondation tel que communiqué par le syndicat du bassin de versant du Gestas.

Les réserves peuvent donc être considérées comme levées.

Le 21 mai 2019, le conseil communautaire a donné un avis favorable à la proposition de l'architecte des bâtiments de France d'adapter les périmètres des abords de 13 monuments historiques. Ils ont été présentés lors de l'enquête publique en même temps que le PLUi et la commission d'enquête a émis un avis favorable. La loi LCAP du 8 juillet 2016 ayant modifié ce type de procédure, les périmètres des abords seront annexés ultérieurement au PLUi en tant que servitude d'utilité publique sur la base d'arrêtés transmis par le préfet.

6- 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.

L'élaboration 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 :

1. Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé

- 1.1 Poursuivre la croissance démographique du Créonnais et mettre en place des leviers pour répondre aux objectifs ambitieux de la collectivité
- 1.2 Organiser une armature du pays créonnais pour décliner des offres d'habitats variés et répondant aux besoins présents et futurs
- 1.3 La revitalisation des centres-bourgs : principe capital du parti d'aménagement communautaire
- 1.4 Favoriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- 1.5 Diversifier l'offre de logements (segments de marché) pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leurs parcours de vie
- 1.6 Garantir les bonnes conditions d'habitation au sein du parc existant et favoriser le renouvellement urbain
- 1.7 Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté et/ou présentant des besoins en logement spécifiques
- 1.8 Conforter les équipements existants, développer ceux nécessaires aux projets d'accueil des habitants et des entreprises
- 1.9 Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

2. Renforcer l'identité du Créonnais en préservant ses composantes patrimoniales

- 2.1 Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la trame verte et bleue (TVB)
- 2.2 Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement
- 2.3 Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité

3. Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil

- 3.1 Préserver la qualité et le potentiel des espaces agricoles et forestiers
- 3.2 Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis à vis des territoires voisins

3.3 Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle

3.4 Améliorer la gestion des flux de circulation internet et externe pour faire face à l'accroissement des véhicules accueillis et s'attacher à conforter les déplacements doux

3.5 Développer l'offre numérique pour tous, outil d'insertion et de cohésion sociale

Le PADD a été débattu deux fois en conseil communautaire le 10 janvier 2017 et le 17 juillet 2018 ainsi que par les conseils municipaux des communes concernées le :

- 23 janvier 2017 et 23 juillet 2018 à Cursan
 - 23 janvier 2017 et 10 septembre 2018 à Loupes
 - 25 janvier 2017 et 29 août 2018 au Pout
 - 26 janvier 2017 et le 11 septembre 2018 à Créon
 - 30 janvier 2017 et le 5 septembre à Baron
 - 6 février 2017 et le 1^{er} septembre 2018 à Madirac
 - 8 février 2017 et le 5 septembre 2018 à Blésignac
 - 21 février 2017 et le 11 septembre 2018 à Saint-Genès-de-Lombaud
 - 9 mars 2017 et le 30 août 2018 à La Sauve
 - 16 mars 2017 et le 30 août 2018 à Haux
 - 27 mars 2017 et le 8 octobre 2018 à Saint-Léon
 - 10 avril 2017 et le 1^{er} septembre 2018 à Sadirac
- 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 règlementaire qui comporte les éléments suivants :
 - Un plan de zonage qui délimite 11 zones urbaines (U), 8 zones à urbaniser (AU), 6 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 ;
 - Equipements 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.

7- Informations des élus

Il est précisé que les documents suivants ont été remis par voie électronique à chacun des conseillers communautaires le 14 janvier 2020 :

- Le projet de la présente délibération ;
- Un lien PoDoc avec :
 - Le projet de PLUi prêt à être approuvé (comprenant rapport de présentation, PADD, OAP, règlement (partie écrite et zonage) et annexes) ;
 - Les pièces de procédure du PLUi (délibération de prescription, notifications de la délibération de prescription aux personnes publiques associées, justificatifs du déroulement de la concertation, compte-rendu des deux débats sur les orientations générales du PADD, délibération d'arrêt) ;

Il est précisé que les documents suivants ont été remis par voie électronique à chacun des conseillers communautaires le 14 janvier 2020 :

- Convocation au conseil communautaire du 21 janvier 2020 ;
- L'ordre du jour de la séance du 21 janvier 2020 ;

8- Proposition de Madame la Présidente

Après cet exposé, Madame la Présidente propose aux élus :

- D'approuver le projet de PLUi du Créonnais tel qu'annexé à la présente délibération.

9- Discussion

M. Bernard PAGES, Maire de Madirac prend la parole en exposant qu'il votera contre l'approbation du PLUi. Il considère que le Créonnais est un territoire attractif mais que le PLUi est restrictif. Pour avoir relu attentivement le dossier, il perçoit le territoire comme peu accueillant, le terme conforté est souvent employé ce qui signifie : pas d'évolution.

Concernant le taux d'évolution de 1% du SCOT, dans sa 1^{ère} version le SCOT annonce une hausse de 9 000 habitants or dans un 2nd temps le nombre de 18 000 est avancé. 2 600 habitants de croissance par an, comment cette évolution de population va pouvoir être engagée ?

M. Pagès souligne le vieillissement de la population qui va avoir une conséquence non négligeable la part des plus de 60 ans va augmenter, ces personnes sont propriétaires, à leur décès il y aura 800 logements disponibles sur le marché donc un phénomène de bulle immobilière va se créer.

Avec une possibilité d'urbanisation divisée par 3 on crée une 2nde bulle immobilière, le prix du terrain va s'accroître voire quasiment doubler (à Madirac, le prix d'un « mauvais » terrain était de l'ordre de 70€/m² aujourd'hui 130€/m², les bons terrains se vendent aux environs de 240€/m²)

M. Pagès relève 3 facteurs :

- économique : il y a beaucoup d'artisans dans le bâtiment, si on contraint la construction cela va engendrer des difficultés économiques
- fiscal et budgétaire : la non constructibilité entraîne de facto une baisse de FB-FNB- CFE-CVAE-Taxe d'aménagement, droits de mutation pour les communes et la CCC
- patrimonial : certains propriétaires fonciers vont attendre et finalement vont s'enrichir car le prix du foncier va s'accroître

A Madirac, il y a 3 dossiers de PC en cours :

- 1 dossier serait accepté via le PLUi mais pas via le PLU de Madirac
- 1 dossier à énergie passive ne pourra pas être accepté au vu des contraintes du règlement du PLUi
- 1 dossier sera refusé alors qu'il est très intéressant

10- Délibération proprement dite

Ceci étant exposé il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,

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

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et le code du Patrimoine,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L103-2 et suivants, L104-2 et suivants, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 132-1 et suivants, L. 300-2 et R.123-1 et suivants, L153-21, R153-20 et suivants;

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

Vu les statuts de la Communauté de communes du Créonnais modifiés par délibération du 17 septembre 2019,

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 communale »,

Vu la Délibération n°30.05.15 du 19 mai 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi et arrêtant les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°02.01.16 du 26 janvier 2016 précisant les objectifs poursuivis par le PLUi,

Vu la délibération n°39.06.17 du 13 juin 2017 actant le choix de l'application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°10.01.17 du 10 janvier 2017 portant débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération n°50.07.18 du 17 juillet 2018 actant le second débat sur les orientations générales du PADD,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD qui a eu lieu dans l'ensemble des conseils municipaux en application de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°31.05.19 du 21 mai 2019 portant bilan de la concertation, arrêt du PLUi et donnant un avis favorable aux projets de périmètres délimités des abords ;

Vu le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du 21 mai 2019,

Vu les avis des personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultées,

Vu les avis des 12 communes parties prenantes du PLUi,

Vu l'avis de l'autorité environnementale de l'État en date du 21 août 2019,

Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 5 août 2019,

Vu l'arrêté de la présidente en date du 23 juillet 2019 portant organisation d'une enquête publique unique relative au projet de PLUi et à la création de 13 périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques du Créonnais ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête remis le 7 novembre 2019 et amendé le 29 novembre 2019,

Vu la réunion de la conférence intercommunale des maires du 2 décembre 2019 ;

Vu le dossier complet du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Un règlement écrit et des documents graphiques dont le plan de zonage,
- Des annexes ;

Considérant que la procédure d'élaboration du PLUi engagée porte sur les communes de Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de-Lombaud et Saint-Léon.

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

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 la démarche de concertation mise en œuvre, notamment aux grandes étapes de l'élaboration du projet, 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 les observations émises par les personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent d'apporter au projet de PLUi des modifications ne remettant pas en cause ni l'économie générale du PLUi, ni les orientations du PADD, que ces évolutions sont répertoriées et explicitées dans un document joint à la délibération.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente et après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents ou représentés :

(33 voix Pour : Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie SORIN, M. Jean François THILLET, M. Pierre GACHET, Mme Mathilde FELD, Mme Sylvie DESMOND, M. Pierre GREIL, Mme Nathalie DEJEAN IBANEZ, M. Jean Pierre SEURIN, M. Ludovic CAURRAZE, Mme Nathalie AUBIN, Mme Huguette FOSSAT, M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, M. Jacques BORDE, M. Michel NADAUD, M. Michel FERRER, Mme Véronique LESVIGNES, Mme Marie Claire GRAVELLIER, M. Daniel COZ, M. Jean Louis MOLL, Mme Barbara DELESALLE, M. Michel DOUENCE, M. Nicolas TARBES

M. Xavier SMAGGHE, Mme Florence OVEJERO, M. Patrick FAGGIANI Mme Angélique RODRIGUEZ, M. Jean SAMENAYRE, Mme Catherine MARBOUTIN, M. Hervé BUGUET, Mme Nathalie PELEAU, M. Fabrice BENQUET, **2 voix Contre** M. Bernard PAGES et M. Patrick GOMEZ, **4 abstentions** : M. Jean Marc SUBERVIE, M. William TITE, M. Frédéric LATASTE, M. Franck LUQUE.)

Décide d'approuver le projet de PLUi de la communauté de communes du Créonnais tel qu'annexé à la présente ;

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 conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme. La délibération sera également transmise au préfet au titre du contrôle de légalité.

Donne pouvoir à Madame la Présidente de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage.

Madame la Présidente,

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes parties prenantes du PLUi durant un mois.*

** 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.*

**informe que le dossier sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la communauté de communes et des mairies des communes parties prenantes du PLUi.*

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

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

La Présidente de la Communauté de Communes du
Créonnais



Mathilde FELD

Envoyé en préfecture le 23/01/2020

Reçu en préfecture le 23/01/2020

Affiché le



ID : 033-243301215-20200121-010120-DE