



Compte rendu du 24/02/2025

N° 01-2025

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

OBJET : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

1- Préambule explicatif

Madame/ Monsieur le Maire 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 0 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 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.

1. 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.

2. 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.

1. 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 et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, 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

Madame / Monsieur le Maire expose les orientations du projet de PADD :

Après cet exposé, Madame / Monsieur le Maire invite les élus à débattre et déclare le débat ouvert.

4- Discussion

5- 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 PLUi, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme,*

***Considérant** que la présente délibération n'est pas soumise au vote,*

Le Conseil municipal, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Prend acte de la tenue ce jour, en séance, du 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 à la Mairie de Camiac-et-Saint-Denis

..

La délibération sera également transmise au Préfet et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Créonnais.

Donne pouvoir à Monsieur le Maire de signer la présente délibération.

Levéé de séance à 8h30