



## Extrait du Compte-rendu Séance du Conseil municipal du 08 octobre 2018

L'an deux mille dix-huit, le 08 octobre à 19 heures 00.

Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Léon, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Nicolas TARBES, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 03 octobre 2018.

Etaient présents : Nadine DUBOS, Nicolas TARBES, Marie-France QUESADA – Odile CADASSOU, Jean-Bernard NIOTOU, Stéphane ITEY.

Absent représenté : Eric MILLET par Nadine DUBOS et Jérôme NOUGARO par Nicolas TARBES.

Absentes : Amandine TEXIER et Tamara PETIT.

Secrétaire de Séance : Nadine DUBOS.

Début de la séance à 19h10.

Le compte-rendu du précédent Conseil municipal est approuvé à l'unanimité sans remarques.

Questions diverses :

**OBJET : NOUVEAU 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)**

### **1. Préambule explicatif**

Mr le Maire 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.

Les objectifs du PLUi ont par la suite été précisés par délibération communautaire 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). Implanter 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 l'inconstructibilité 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu une première fois en conseil communautaire le 10 janvier 2017 **ainsi que par les conseils municipaux des communes concernées le :**

- 23 janvier 2017 à Cursan
- 23 janvier 2017 à Loupes
- 25 janvier 2017 au Pout
- 26 janvier 2017 à Créon
- 30 janvier 2017 à Baron
- 6 février 2017 à Madirac
- 8 février 2017 à Blésignac
- 21 février 2017 à Saint-Genès-de-Lombaud
- 9 mars 2017 à La Sauve
- 16 mars 2017 à Haux
- **27 mars 2017 à Saint-Léon**
- 10 avril 2017 à Sadirac

## **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**

**Monsieur le Maire rappelle les orientations du projet de PADD :**

#### **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**

- 1.1. Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la trame verte et bleue (TVB)
- 1.2. Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement
- 1.3. 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**

- 1.1. Préserver la qualité et le potentiel des espaces agricoles et forestiers
- 1.2. Conforter le rôle économique complémentaire du Créonnais vis à vis des territoires voisins
- 1.3. Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- 1.4. Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe pour faire face à l'accroissement des véhicules accueillis et s'attacher à conforter les déplacements doux
- 1.5. Développer l'offre numérique pour tous, outil d'insertion et de cohésion sociale

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

Les objectifs de ce PADD n'amènent pas de questions complémentaires et sont approuvés par le Conseil municipal.

Monsieur le Maire indique qu'il convient d'acter la tenue du débat sur le PADD et confirmer le fait que le Conseil Municipal se reconnaît dans l'économie générale du PADD ainsi que dans les améliorations apportées depuis le premier débat.

#### **4. Tenue du débat, Compte rendu**

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, et notamment son article 136,  
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 L153-12,  
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 la Délibération n°30.05.15 du 19 mai 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi,  
Vu la délibération n°02.01.16 du 26 janvier 2016 précisant les objectifs du PLUi,  
Vu la délibération n°10.01.17 du 10 janvier 2017 actant le premier débat sur les orientations du PADD,  
Vu les statuts de la Communauté de communes du Créonnais modifiés par arrêté préfectoral du 28 décembre 2017,  
Vu le document complet du PADD tel qu'annexé à la présente discussion

Considèrent que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu une première fois en conseil communautaire le 10 janvier 2017 ainsi que par le Conseil municipal de Saint-Léon le 27.03.2018 des communes concernées le :

Considérant que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal 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 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 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 le présent extrait de Compte rendu de ce jour, à laquelle est annexé le projet de PADD.

Dit que le présent extrait sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communautés ainsi que dans les mairies des communes membres. L'extrait du Compte rendu sera également transmise au préfet.

Donne pouvoir à Monsieur le Maire de SAINT-LEON, de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

**OBJET : POINT, DEBAT SUR LES OAP, PROPOSITIONS DE ZONAGES de SAINT-LEON PAR LE CABINET METROPOLIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.i)**

Mr le Maire informe le Conseil municipal que le processus d'élaboration du PLUI rentrant dans sa phase finale, la commission communale urbanisme s'est réunie le 18/09/2018 afin de débattre sur les orientations communales du futur PLUI et instruire à nouveau les différents points relatifs aux OAP(s), Zonage et règlements suite aux ateliers menés avec la CDC, et les propositions qui en découlent.

Il est rappelé en séance que la Communauté de Communes du Créonnais a engagée l'élaboration de son futur PLUI, avec les communes membres dont la commune de Saint-Léon est partie prenante. La procédure d'élaboration est en cours, le projet PADD ayant été débattu en séance communautaire le 10/01/2017.

**Pour la partie communale, les orientations d'aménagements en cours ont pour objectifs :**

- à finaliser les aménagements en lien avec la Convention d'aménagement de bourg lancée en 2011,
- à finaliser les raccordements des hameaux Marot, Gaillard, Pégnéyre et Fontaine de Gaillard, au centre bourg en liaisons douces qui avaient été prévues dans la carte communale de 2007.
- se mettre en conformité des enveloppes foncières à venir, accordées par le SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux qui s'impose à nous aujourd'hui.
- de décliner, respecter les orientations du PADD sur notre commune.

La commune de Saint-Léon prévoit dans ses orientations d'aménagements, **deux OAPS communales** en lien avec la convention d'aménagement de bourg, dont l'OAP n°2 de Gaillard.

**L'OAP n°1 vise une orientation de requalification urbaine en centre bourg** permettant de projeter l'urbanisation sur une entité foncière, aménagée, voix et réseaux, anticiper de façon durable les possibilités d'assainissement pluviales et non collectifs. Recentrer dans notre cas, l'urbanisation à venir en centre bourg, répondant aux exigences de la loi SRU, du SCOT et du PLUI, dans une OAP foncière regroupée sur une unité aménagée et concertée, l'OAP n°1 du centre bourg. Elle devra répondre aux futures autorisations d'urbanisation prévues pour notre commune. La volonté étant bien de limiter toutes divisions parcellaires « sauvages » ne répondants pas à cet objectif de requalification urbaine.

**L'OAP n°2 vise un aménagement de zone d'équipement public et de raccordements en cheminement doux des hameaux. Cette OAP prévoit comme orientations :**

- la mise en œuvre d'une Zone UE, en lien avec une acquisition foncière effective à ce jour d'un hangar agricole (Intégrée au projet global communal voté en 2017, visant un atelier municipal),
- le désenclavement du Hameau de Gaillard, avec un raccordement par cheminement doux piétons de la zone UE citée et des équipements sportifs et de loisirs existants de la CAB. (City Stade, Tennis, Salle des fêtes, Mairie du centre bourg et autres projets à venir)

**Enfin, une attention sera portée sur la préservation du patrimoine remarquable :**

**- Préserver le patrimoine et les unités foncières remarquables**

Concernant l'inscription au PLUI du bâti, comme patrimoine remarquable, les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage, seraient soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Après avoir entendu l'exposé des membres de la commission, le Conseil municipal confirme à l'unanimité les orientations communales prévues au PLUI, en totale cohérence avec les projets communaux et la vision d'aménagement de la commune à moyen long terme.

Une réunion publique est prévue par la CDC au centre culturel de Créon, le 09/10/2018, pour la présentation des pièces réglementaires du futur PLUi



L'ordre du jour étant épuisé, séance levée à 22h00

Date du prochain conseil municipal : à définir

Validation du compte rendu par le Conseil Municipal du

Pour signature :

<b>MILLET Eric</b> Représenté par Nadine DUBOS	<b>TARBES Nicolas</b>	<b>QUESADA Marie France</b>	<b>DUBOS Nadine</b>
<b>ITEY Stéphane</b>	<b>TEXIER Amandine</b>  Absente excusée	<b>PETIT Tamara</b>  Absente excusée	<b>NIOTOU Jean Bernard</b>
<b>NOUGARO Jérôme</b> Représenté par Nicolas TARBES	<b>CADASSOU Odile</b>		