

Mairie de Saint-Léon

14 Rte de Mondon,

33670 Saint-Léon

05 56 23 48 02

mairie-st-leon@wanadoo.fr

www.mairie-saintleon.fr

Procès-Verbal Séance du Conseil municipal du 10.03.2025

L'an **deux mil vingt-cinq**, le 10 mars à 19 heures.

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

Date de convocation du Conseil Municipal : 28 février 2025.

Etaient présents : Nadine DUBOS, Marie-France QUESADA, Odile CADASSOU, Jean-Bernard NIOTOU, Jean-Marc AYZE, Ghislain COMELLI, Jérôme NOUGARO, Nicolas TARBES

Absent représenté : Stéphane ITEY par Nadine DUBOS

Absente excusée : , Alice MIOQUE

Secrétaire de Séance : Nadine DUBOS.

Début de la séance à 19h00.

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

1- D2025-07 – Débat portant validation du PADD

DÉLIBÉRATION 2025-07 : 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

Préambule explicative :

Monsieur le Maire accueille le Vice-président en charge du PLUI, Mr Frederic LATASTE maire de Capian afin de présenter 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** :

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

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.

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.

Présentation des orientations du PADD :

Monsieur le Maire et Monsieur le Vice président de la CDC du Creonnais, Mr Frédéric LATASTE expose les orientations du projet de PADD :

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

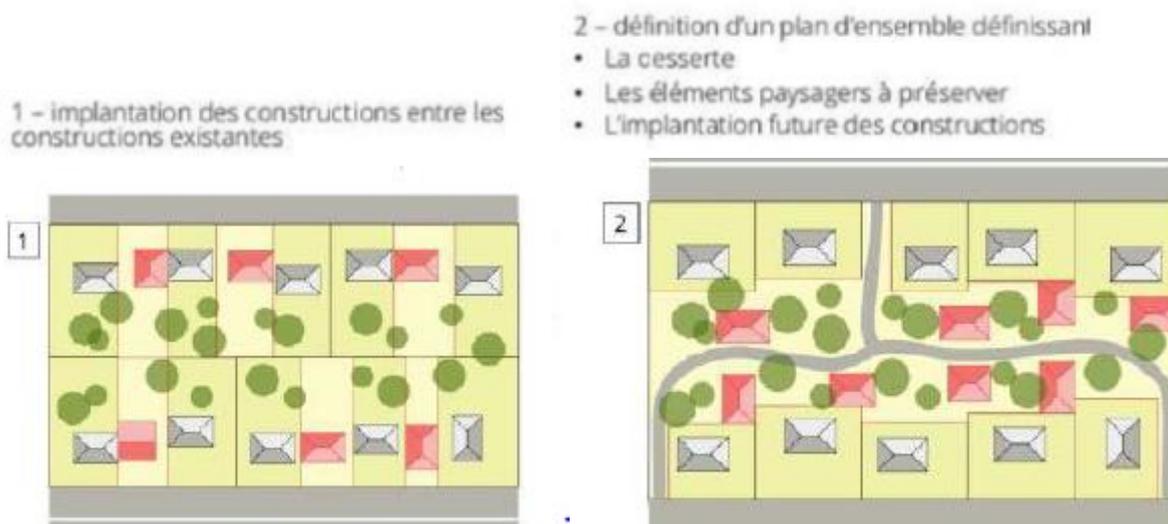
Face aux perspectives d'évolution démographique-résidences sur une base de croissance de 1% en hypothèse pour la commune de SAINT LEON :

Proposition de répartition de la croissance démographique	Besoins en logements liés à l'objectif de croissance démographie	Objectif de modération foncière (logts/ha)	Capacité d'accueil projetée révision PLUi (en ha)
5%	57	15	4

Il est débattu et remarqué de prendre en compte les consommés d'urbanisation 2021 à ce jour en référence aux hypothèses de prévision démographique présentée en sachant que les divisions parcellaires n'entrent pas en compte dans les 4 Ha de la capacité d'accueil projeté. Les élus estiment donc que la proposition de répartition de la croissance démographique présentée à 5% est l'hypothèse haute retenue.

Les hypothèses énoncées dans le PADD de la commune de SAINT LEON mentionne un objectif de modération foncière de 15 logements/ha soit une surface moyenne 666m² ce qui paraît insuffisant au vue de l'intégration d'un assainissement individuel

De plus, les élus font remarquer que les propositions de développement urbain présentés en slide 23-24 (point 4.5) ne correspondent pas à la vision de développement urbanistique rurale de la commune.



Dans les orientations communales pouvant s'inscrire dans le développement économique des 14ha du PADD, les élus expriment leur volonté d'orienter un développement de zone d'activité dont la commune est propriétaire.

Selon la 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°068.10.14 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 0 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 Saint-Léon 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.

Nbre de conseillers en exercice : 10	Présents : 8	Votants : 9
Pour : 9	Contre : 00	Abstention : 00

2- Présentation du CFU 2024 provisoire

Mr le maire rappelle que le CFU se substitue au compte administratif et au compte de gestion, par dérogation aux dispositions législatives et réglementaires régissant ces documents ;

Ce CFU met en évidence des informations clés sur la situation financière de la collectivité, en particulier sur la présentation des résultats, du bilan et le compte de résultat synthétiques et des taux des contributions et produits afférents ;

le CFU provisoire présenté est en cours de consolidation, vérification et présente les données suivantes :

Libellé	Fonctionnement		Investissement		Ensemble	
	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent	Dépenses ou Déficit	Recettes ou Excédent
Résultats reportés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations exercice	241 945,32	281 766,72	147 118,73	197 343,55	389 064,05	479 110,27
Total	241 945,32	281 766,72	147 118,73	197 343,55	389 064,05	479 110,27
Résultat de clôture		39 821,40		50 224,82		90 046,22
Restes à réaliser	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total cumulé	0,00	39 821,40	0,00	50 224,82	0,00	90 046,22
Résultat définitif		39 821,40		50 224,82		90 046,22

Points divers :

Projet voirie 2025 : validation des arbitrages d'aménagements pour lancement marché du réaménagement voirie, route communale de Pegneyre phase 2 en 2025 :

A la suite de la 1ère projection des travaux de réaménagement de la voirie Peygnere dans sa phase 2 estimée en 2024 à 222 218€ HT, Mr le Maire rappelle que les prévisions de subventions budgétaires d'Etat au titre de la DETR accordées à moins de 30 000€ ont nécessité la révision de la projection des travaux.

Mr le Maire et Messieurs les conseillers délégués Niotou et Nougaro présentent les nouvelles modalités d'aménagements des travaux proposés à la suite de la réunion du 17 février 2025 avec le cabinet AMOE. Il a été ré évalué les postes suivants :

- L'assainissement pluvial,
- Le périmètre des poutres de rives,
- La modification, suppression de certaines purges des chaussées.

Mr le Maire propose un lancement du marché d'ici la fin du mois de mars 2025 afin d'anticiper cette réalisation, dont l'atterrissage financier sera arrêté après la fin de la consultation mi-avril 2025.

Il est envisagé un début des travaux à partir de Juin 2025.

Après discussions, le Conseil municipal valide à l'unanimité les orientations sur ce dossier.

Orientations, débat budgétaire BP 2025 :

Mr le Maire, après échanges en séance et en lien avec les demandes de subventions déposées auprès des partenaires en 02/2025 informe les élus des différentes opérations budgétaires d'investissement prévisionnelles à inscrire à la section d'investissement 2025 du budget présenté et voté en séance, le lundi 7 avril prochain.

Après en avoir débattu, le Conseil municipal retient principalement les opérations suivantes :

- L'aménagement voirie sécurité de la route communale de Pegneyre (phase 2) comme prioritaire.
- Les extensions des allées du cimetière en béton désactivé identifiées, validées en 2024
- La rénovation thermique du système de chauffage de la Mairie (transition énergétique).
- La mise en place d'un système public de vidéoprotection au titre de la sécurisation du domaine public.
- Le renouvellement de l'éclairage public « Lotissement Bois de Marot » au titre de la modernisation énergétique et sécurisation des réseaux.
- La viabilisation réseaux du bâtiment Atelier communal « LD Gaillard » dans le cadre de son OAP.

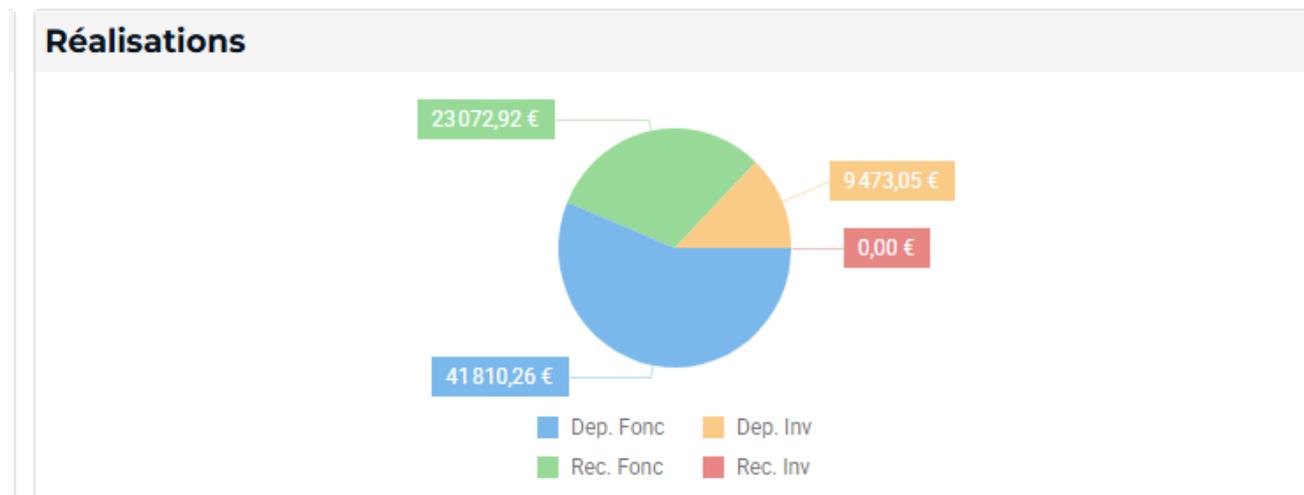
Il est entendu que ces opérations seront programmées dans la mesure de l'octroi de subventions et le bon équilibre de trésorerie de gestion et d'atterrissage budgétaire prévisionnel.

Ces orientations restent donc à valider et programmer définitivement et pourront se réaliser sur plusieurs exercices.

Point exécution budgétaire début 2025 :

Il est proposé en séance de partager les premières dépenses de l'année :

Ci-dessous la présentation des réalisations budgétaires au 07/03/2025 :



Dont les opérations principales suivantes précisées :

- Dépenses d'investissement : Remboursement 1/4 de l'annuité du capital emprunt relais
- Dépenses de fonctionnement : Travaux entretiens voirie (Aménagements Zone 30, ralentisseurs-signalétique-clôture) - charges de personnels - contrats d'assurance - facture réseaux EDF.
- Recettes de fonctionnement : contributions directes proratisées et locations loyer communal et réservation salle des fêtes

La réalisation est conforme à la continuité des opérations courantes et engagées.

Point sur l'acquisition foncière par l'EPFNA – Convention de réalisation OAP Gaillard :

Mr le maire précise aux élus la bonne exécution de la convention de réalisation de mise à disposition du foncier non bâti acquis par portage de l'EPFNA le 21 février 2025 dans le cadre de la requalification urbaine du secteur « OAP Gaillard bourg ».

L'EPFNA autorise la commune à prendre possession, à titre transitoire, du foncier non bâti acquis. La présente mise à disposition, intervient à la signature de la présente convention entre les deux parties à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA. Il est précisé qu'un prestataire de l'EPFNA pourra visiter à tout moment le bien.

La convention précise :

- les engagements et obligations que prennent La Commune et l'EPFNA dans la présente mise à disposition
- le cas échéant, la nature des travaux à réaliser, nettoyage, clôture et servitudes de passage piéton et servitudes de réseaux pour l'atelier municipal.

Le conseil municipal approuve à l'unanimité la mise en œuvre des modalités de réalisation de l'OAP Gaillard.

Calendrier/Évènements à venir :

- Réunion publique PLUI sur les orientations du PADD : Mardi 11 mars 18h30 à la Salle des fêtes de ST LEON
- Validation CFU définitif, affectation du résultat et vote du budget primitif 2025 : Lundi 7 avril à 19h00
- Commémoration militaire les mercredi 19 Mars et jeudi 8 mai : Passation de drapeaux
Fête de la Bière artisanale, 14eme Edition : Samedi 7 juin dès 16h00

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50

Le Maire
Nicolas TARBES

Le secrétaire de séance
Nadine DUBOS