

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**Arrondissement de LANGON**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**DU SUD GIRONDE**

NOMBRE DE CONSEILLERS	
Exercice :	58
Présents :	33
Pouvoirs :	7
Absents :	25

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
**EN SEANCE ORDINAIRE DU 08 AVRIL 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le **huit** du mois d'**avril** à 18H15, le Conseil de Communauté du Sud Gironde, dûment convoqué par Monsieur le président de la communauté de communes du Sud Gironde, s'est réuni à Mazères, Salle du siège administratif de la CdC,

**Sous la présidence de Jérôme GUILLEM**, président de la CdC.

**Secrétaire de séance** : Yann MAROT, vice-président de la CdC

**Date de la convocation de la séance** : mercredi 26 mars 2025

**Nombre d'annexes** : **1 EN TELECHARGEMENT**

**PRESENTS** : Jérôme GUILLEM, Président de la Communauté de Communes du Sud Gironde, BIRAC Frédéric, LAULAN Didier, DUCOS Michèle, RONCOLI Robert, BURLET Sandrine, DUPIOL Jacqueline, FAUCHE Chantal, PHARAON Chantale, SENDRES Didier, LECOEUVRE Axelle, DUBOIS Marina, VIGUIE Marc, ESTENAVES Michel, ARMAND Michel, DECOSTER Patrick, NOEL Bernadette, DOUENCE Olivier, PATROUILLEAU Maryse, TAUZIN Jean-François, BARBE Bernard, GERBEAU Cédric, BERNADET Alain, BLANGERO Gilbert, LABAYLE Patrick, GALISSAIRES Martine, GARDERE Bruno, MAROT Yann, LARTIGAU David DAIRE Christian, BOUCAU Jean René, SÉSÉ Dominique, RIBAUVILLE Corinne.

**ABSENTS EXCUSES** : PALLAS Nicole, LAURANS Bernard, SAINT BLANCARD Martine, LASSALLE Jean Claude, MAURIAC Régis, DARTIALH Jean-Louis, SOUBIRAN Nadège, DORAY Christophe, DUTILH Anne-Laure, STRADY Guillaume, BENICH Christiane, DEDIEU Vincent, MORTAGNE Michel, GUAGNI LE MOING Pascale, CHAUSSIE Denis, LATAPY Christopher, LE LAGADEC Magali, BRETEAU Patrick.

**POUVOIR** : MORLET Mireille à RONCOLI Robert, BLE David à BURLET Sandrine, LAMARQUE Jean-Jacques à LAULAN Didier, RODRIGUEZ Laëticia à GARDERE Bruno, LASSARADE Florence à GERBEAU Cédric, PERON Antoine à BERNADET Alain, DOUENCE Eric à DOUENCE Olivier.

**OBJET DE LA DELIBERATION** : **Approbation de la modification n°1 du PLUi**

**Annexes en téléchargement :**

<https://gn33.fr/3bbb9>

**Contexte de la procédure de modification**

Monsieur le Président rappelle que, par délibérations du conseil communautaire en date du 30 mai 2023 et du 24 juin 2024, la communauté de communes a prescrit la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définissant les objectifs à poursuivre et les modalités de concertation publique.

Pour rappel, les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont les suivants :

- A la demande du sous-préfet notifiée par courrier le 17 mars 2023 :
  - o Mettre en conformité l'OAP 1 au Pian sur Garonne avec l'avis de la CDPENAF
  - o Améliorer le traitement des zones tampons entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles ;
  - o S'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la ressource en eau disponible ;
  - o Améliorer le volet risque et notamment :
    - Risque inondation par débordement et par remontée de nappe ;
    - Risque mouvement de terrain
    - Risque feu de forêt
- Améliorer la prise en compte du développement économique touristique et oenotouristique sur le territoire ;
- Prévoir la localisation de projets d'intérêt collectif ;
- Identifier de nouvelles constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- Identifier de nouveaux éléments de patrimoine naturel ou bâti.
- Corriger les incohérences relevées dans le PLUi correspondant à des erreurs matérielles et adapter le document en fonction des retours d'expérience des premiers dossiers instruits.

Les modalités de concertation avaient été retenues par le conseil communautaire en date du 24 juin 2024 :

- La publication d'articles sur le site internet et le compte Facebook de la communauté de communes ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible au siège de la communauté de communes, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée ;
- La possibilité pour toute personne intéressée de transmettre ses observations par courriel à l'adresse suivante : [urbanisme@cdcsudgironde.fr](mailto:urbanisme@cdcsudgironde.fr)

**Rappel des différentes étapes de la procédure**

*Evaluation environnementale et organisation d'une concertation*

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, une étude environnementale a été menée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi. Elle fait partie du dossier de délibération.

En ce qui concerne la concertation, les modalités telles que prévues dans la délibération d'approbation ont été mises en place, à savoir :

- La publication d'articles sur le site internet et le compte Facebook de la communauté de communes ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible au siège de la Communauté de communes, aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée ;
- La possibilité pour toute personne intéressée de transmettre ses observations par courriel à l'adresse suivante : [urbanisme@cdcsudgironde.fr](mailto:urbanisme@cdcsudgironde.fr)

Il est également à noter la réception d'observations par courrier au siège de la communauté de communes dans le cadre de la concertation tout au long de la procédure d'élaboration de la modification.

#### Consultation des personnes publiques associées

Le dossier de modification a été adressé aux personnes publiques associées pour avis.

En application de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime, le dossier de modification a également été adressé pour avis à l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) et au CNPF (centre national de la propriété forestière).

Le projet a reçu :

- Un avis favorable de la chambre d'agriculture en date du 5 août 2024
- Un avis favorable avec réserves de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 2 octobre 2024
- Un avis défavorable de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en date du 18 octobre 2024
- Un avis favorable avec observation du schéma de cohérence territorial (SCoT) Sud-Gironde en date du 15 octobre 2024
- Un avis favorable du centre national de la propriété forestière en date du 21 octobre 2024
- Un avis favorable de la chambre des métiers et de l'artisanat en date du 10 septembre 2024
- Un avis favorable avec réserves du conseil départemental de la Gironde en date du 31 octobre 2024
- Un avis favorable avec réserves de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) en date du 5 novembre 2024
- Un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ayant pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

#### Enquête publique

L'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi a eu lieu du 21 novembre 2024 au 21 décembre 2024.

L'enquête publique a permis de recueillir 90 contributions émanant de personnes différentes (les demandes figurant à la fois sur les registres papier et le registre numérique étant regroupées). Plusieurs dispositifs de communication ont été utilisés : les permanences physiques et les registres d'enquête publique au format papier, le registre dématérialisé, l'adresse mail dédiée et le courrier au siège de l'enquête publique adressé par voie postale.

Les modalités de dépôt des observations :

Le public avait le choix de :

- Se déplacer au sein des différentes communes pour déposer une observation sur le registre papier : 70 observations au total ;
- Renseigner le registre dématérialisé ou adresser un email, qui rentrait également dans les observations dématérialisées ou adresser un courrier à la CdC. Nombre de demandeurs ont adressé une observation sur le registre numérique après avoir rencontré le commissaire enquêteur lors d'une permanence : 68 observations sur le registre numérique sur un total de 90, soit 75%.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°1 PLUi assortis 2 recommandations :

- De mettre en œuvre rapidement les actions visant à mieux définir le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de préserver la typologie urbaine des communes notamment pour celles ayant prévu un grand nombre de changements ;
- De joindre au projet révisé de la modification n°1 du PLUi, les résultats de l'étude réalisée avec les syndicats des eaux et d'assainissement tendant à démontrer l'adéquation entre le développement de la population et les ressources en eau.

Le rapport et ses conclusions motivées sont tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes et sur son site internet.

#### Evolutions apportées à la version proposée lors de l'enquête publique

Les éléments suivants ont été modifiés après l'enquête publique :

- Suppression du STECAL relatif à la création d'une épicerie 24/24 à Saint Pardon de Conques. Ce retrait est consécutif à l'abandon du projet ainsi qu'à certains avis défavorables des PPA.
- Correction d'erreurs dans le document listant les changements de destinations (ordre alphabétique, références cadastrales).
- Suppression de l'emplacement réservé relatif à la création d'un espace commercial et parking à Coimères. Ce retrait est consécutif à des observations lors de l'enquête publique de la part du propriétaire et de la mairie, indiquant que le projet n'est plus d'actualité.
- Suppression de 41 bâtiments pouvant changer de destination. Ce retrait est consécutif aux avis des PPA ainsi qu'à des entretiens individuels avec les communes concernées pour supprimer les changements de destination ne répondant pas à l'analyse multicritères menée.
- Ajout de 10 bâtiments pouvant changer de destination. Cet ajout est consécutif à des demandes au cours de l'enquête publique, répondant aux attentes de l'analyse multicritères.
- Retrait d'un STECAL à Hostens : le STECAL des écuries du lac à Hostens concernant la partie tipi/lodges est supprimé au regard de sa localisation et des dispositions relatives au risque feu de forêt, comme mentionné par les avis de la DDTM, du département et de la CDPENAF.
- Ajout d'une trame « parcs et jardins » au niveau de l'ancienne cité ouvrière EDF à Hostens. Cet ajout est consécutif à une demande de la mairie d'Hostens dans le cadre de l'enquête publique afin de préserver la spécificité de l'habitat sur le secteur, en limitant les nouvelles constructions.
- Suppression du STECAL camping à la ferme à Coimères, suite à l'avis des PPA, en particulier l'avis de la CDPENAF.
- Suppression du STECAL tiny house à Langon, suite à l'avis des PPA, en particulier l'avis de la CDPENAF.
- Modifications des parcelles actuellement en U mixité des fonctions sommaire en U équipements publics à Coimères. Cette modification est consécutive à une observation de la mairie de Coimères lors de l'enquête publique.
- Ajout d'un élément de trame bleue à Coimères : corridor aquatique. Cet ajout est consécutif à une observation de la mairie de Coimères lors de l'enquête publique.
- Ajout d'un EBC à Coimères : cet ajout est consécutif à une observation de la mairie de Coimères lors de l'enquête publique.
- Modification de la notice concernant le STECAL pépinière départementale à Hostens : suppression des éléments de programmation dans le dossier public. Cette modification est consécutive à une observation du conseil départemental dans son avis en tant que PPA.
- Ajout de compléments sur la notice, relatifs à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet ajout est consécutif à une observation du SCot Sud-Gironde dans son avis.
- Renforcement de la justification pour le STECAL hébergement d'urgence à Semens. Cet ajout est consécutif à des remarques des PPA dans le cadre de leur avis.
- Suppression du STECAL camping à Uzeste. Cette suppression est consécutive à l'avis défavorable de plusieurs PPA.

- Correction d'une erreur concernant les STECAL pour les terrains familiaux à Bieujac et Pian sud Garonne. Ils étaient indiqués en zone naturelle alors qu'ils sont en zone agricole. Cette erreur a été relevée par la DDTM dans le cadre de son avis en tant que PPA.
- Suppression d'une mention dans le règlement écrit « le service instructeur pourra imposer au pétitionnaire une surélévation dans les secteurs concernés par le risque remontée de nappe » qui ne peut pas être inscrite, comme indiqué dans l'avis de la DDTM.
- Modification du règlement écrit pour autoriser les annexes et agrandissement de logements existants dans les zones 1AU économique. Cette modification est consécutive aux avis PPA et à la demande de la commune de Fargues pour la zone d'activité de Sartre.
- Amélioration des justifications sur la ressource en eau. Une étude a été menée avec les syndicats concernés par l'avis de la DDTM afin de justifier la capacité à accueillir les constructions projetées dans le PLUi.
- Ajout de deux emplacements réservés à Fargues. Cet ajout est consécutif à une observation dans l'enquête publique.
- Ajout d'un linéaire commercial à Balizac. Cet ajout est consécutif à une demande dans le cadre de l'enquête publique d'un propriétaire ayant un projet de commerce sur un bâtiment du centre-bourg, projet soutenu par la commune.
- Ajout de l'interdiction de changement de destination sur le linéaire commercial à Langon en zone de mixité des fonctions sommaire. Cet ajout dans le règlement est consécutif à une observation de la commune de Langon lors de l'enquête publique.
- Réduction du périmètre de l'OAP liée au projet oenotouristique à Sauternes. Cette réduction est consécutive à l'observation de la commune de Sauternes lors de l'enquête publique.
- Complément du volet sur la prévention incendie, ajout d'une mention sur les travaux menés par les services de l'Etat dans la notice et le règlement écrit. Cet ajout est consécutif à l'observation de la DDTM dans son avis sur le dossier en tant que PPA.
- Suppression du STECAL à Saint Leger de Balson. Cette suppression est consécutive aux avis défavorables des PPA.

#### Evolutions apportées au document dans le cadre de la procédure de modification

Les avis joints au dossier, les observations du public, le rapport de la commission d'enquête et les éléments modifiés dans le cadre de la procédure ont été présentés en commission urbanisme et habitat le 26 mars 2025 et en conférence des Maires le 1<sup>er</sup> avril 2025.

L'ensemble des éléments modifiés dans la procédure de modification n°1 du PLUi sont annexés à la présente délibération, dans la notice du dossier d'approbation.

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code des collectivités territoriales ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Gironde approuvé le 18 février 2020 ;

Vu les délibérations du conseil communautaire en date du 30 mai 2023 et du 24 juin 2024 relatif à la prescription de la modification n°1 du PLUi et définissant les objectifs à poursuivre et les modalités de concertation publique ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées ;

Vu la décision en date du 7 octobre 2024 du président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 5 novembre 2024 tirant le bilan de la concertation sur le projet de modification n°1 du PLUi ;

Vu l'arrêté du Président de la communauté de communes en date du 6 novembre 2024 portant organisation d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU ;

Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'enquête publique organisée du 21 novembre 2024 au 21 décembre 2024 ;

Vu le rapport et les conclusions motivées favorables du commissaire enquêteur ;

Vu la commission urbanisme et habitat en date du 26 mars 2025 ;

Vu la conférence intercommunale des Maires en date du 1<sup>er</sup> avril 2025 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLUi a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que la liste des modifications apportées au projet de PLUi est annexée à la présente délibération ;

Le conseil de communauté, Monsieur le président entendu, après en avoir délibéré, à l'unanimité

- APPROUVE la modification n°1 du PLUi ;
- DIT que conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération est affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes du Sud-Gironde et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle est également publiée au recueil des actes administratifs de la communauté de communes du Sud-Gironde ;
- DIT que le dossier de modification n°1 du PLUi approuvé est tenu à disposition du public ;
- DIT que, conformément aux dispositions de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, le PLUi modifié est publié sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- DIT que la présente délibération deviendra exécutoire dès lors qu'elle aura été publiée et transmise à l'autorité compétente de l'Etat.

Votants :	40	Pour :	40	Contre :		Abstention :		Nul :	
-----------	----	--------	----	----------	--	--------------	--	-------	--

Pour extrait certifié conforme,

#signature2#

**Signé électroniquement**

Le président de séance, GUILLEM Jérôme,  
Président de la CdC

#signature1#

**Signé électroniquement**

Le secrétaire de séance, MAROT Yann,  
Vice-président de la CdC