

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE**

Nbre de Membres en exercice :	31
Nbre de membres présents :	24
Nbre de suffrages exprimés :	27
Votes : Pour	27
Contre :	
Abstention :	

L'an deux mille vingt-six, le 29 janvier à 18 heures 15,

Mmes, MM les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Estuaire, dûment convoqués, se sont réunis, sous la Présidence de Madame HERAUD, Présidente, à Braud et Saint Louis au siège de la CCE.

Date de convocation : 22/01/2026

Présents : Mmes HERAUD – CHASSELOUP – DJERAD – EYMAS – LOUIS DIT TRIEAU – PASQUET – PAYEN
MM BERTHON – BROQUAIRE – CARITAN – CAVALEIRO – GANDRE – JOUBERT – LABRIEUX – LAISNE – MAURIN – OVIDE – POTY – RAYMOND – RENOU – RIGAL – RIVEAU – SOULIGNAC – VERRAT

Assistaient également à la réunion en tant que suppléant sans voix délibérative.

MME COUDERC représentant la commune de Mazion

M. BOINARD représentant la commune de Pleine Selve

MME FONTANEAU représentant la commune de Saint Androny

Pouvoirs : M. VILLAR A MME PAYEN

M. BAILAN A M. MAURIN

M. CORONAS A M. BERTHON

Secrétaire de Séance : Marie-France DJERAD

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de l'Estuaire et bilan de la concertation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-1 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

Vu les articles L.103-2 à L.103-4 et L.103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu la Conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des mairies des communes membres la Communauté de Communes de l'Estuaire qui s'est réunie le 22/02/2022 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 14/03/2022 arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

Vu la délibération en date du 14/03/2022 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de Communes de l'Estuaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) et fixé les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

Vu la délibération du 26/11/2025 actant du débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu en séance du conseil communautaire ;

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes membres actant du débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la concertation qui s'est déroulée durant l'élaboration du PLUi-H ;

Vu le bilan de la concertation tel qu'annexé au présent dossier ;

Vu l'entier dossier de projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération ;

I- CONTEXTE

Madame La Présidente rappelle les éléments de contexte dans lequel le PLUi-H de la Communauté de Communes de l'Estuaire a été initié.

Le Projet de Territoire :

En 2021-2022, la CCE a élaboré un Projet de Territoire, vision partagée du territoire intercommunal, reposant sur 10 ambitions :

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

- Ambition N°1 : Favoriser la vitalité économique du territoire en s'appuyant sur son identité
- Ambition N°2 : Préserver et protéger nos ressources naturelles et notre biodiversité
- Ambition N°3 : Favoriser la santé environnementale et la protection des populations
- Ambition N°4 : Favoriser l'accès à un logement digne et adapté aux besoins de chacun
- Ambition N°5 : Offrir toutes les chances aux jeunes
- Ambition N°6 : Affirmer le positionnement écotouristique de notre terroir fluvial et rural
- Ambition N°7 : Oser une ambition culturelle, artistique et scientifique
- Ambition N°8 : Renforcer l'accompagnement des personnes les plus fragiles
- Ambition N°9 : Donner de la visibilité à l'action et à l'espace publics
- Ambition N°10 : Favoriser un meilleur accès aux services et aux activités.

La prise de compétence de la Communauté de Communes de l'Estuaire en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été arrêtée en 2021. Elle s'inscrit à la suite du renouvellement des élus communautaires lors des dernières élections. La dynamique collaborative mise en œuvre depuis a décidé les élus à se positionner en faveur d'un transfert de compétence et d'un document d'urbanisme commun.

Au-delà de la volonté de renforcer la coopération des communes membres du territoire dans un projet politique commun, l'ambition d'aboutir à un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-h) s'inscrit également dans la nécessité de mise en conformité des documents d'urbanisme existants avec les nouvelles exigences réglementaires issues notamment des lois Grenelle de 2009 et 2010, de la loi NOTRe de 2015, de la loi ELAN de 2018 et de loi Climat et Résilience de 2021.

Par ailleurs, l'approbation du SCoT de la Haute-Gironde Blaye Estuaire impose une mise en compatibilité de l'ensemble des documents d'urbanisme couvert par le SCoT. De ce fait, il revient à la CCE de poursuivre les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme communaux engagés avant le 1er juillet 2021.

Madame La Présidente indique que la décision d'arrêter le projet de PLUi-h constitue une étape importante de la démarche d'élaboration dans la mesure où elle marque la fin des études et la formalisation du dossier constitué :

- ✓ D'un rapport de présentation,
- ✓ D'un PADD,
- ✓ D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,
- ✓ Des orientations d'aménagement et de programmation,
- ✓ D'un programme d'orientations et d'actions,
- ✓ Des annexes.

II – LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLUi-h tels que définis dans la délibération du 14/03/2022 sont les suivants :

1. Favoriser/impulser et orienter les dynamiques de développement et d'aménagement du territoire :

- Accueillir de nouveaux habitants afin d'accompagner la croissance démographique et de contribuer à davantage de mixité sociale,
- Améliorer l'accueil et les conditions de vie pour tous les habitants et notamment les jeunes et les personnes les plus fragiles (précaires, seniors, handicapés, etc.),
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chacun afin de garantir un parcours résidentiel au sein du territoire,
- Conforter l'offre et l'accessibilité aux services, équipements et activités à vocation économique, culturelle, artistique et sportif,
- Favoriser la vitalité et la diversification économique du territoire en générant de nouveaux emplois en lien avec l'identité et les caractéristiques du territoire,
- Structurer l'armature urbaine et conforter les polarités existantes pour favoriser un développement et une mixité urbaine de qualité (habitat, économie, équipements, services) tout en limitant l'étalement urbain,
- Faciliter les déplacements en proposant des mobilités alternatives venant conforter le réseau existant,

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

- Répondre au besoin de relier et revitaliser les centres bourgs en adaptant les usages et aménagements des espaces publics aux nouvelles attentes des habitants,
- Veiller à un aménagement équilibré du territoire (au sein des communes entre centre-bourg & quartiers résidentiels mais également entre communes).

2. Protéger l'environnement, la biodiversité et contribuer à la transition :

- Définir et préserver les trames vertes (marais et zones humides, forêts, ripisylve le long des berges, ...) et bleues (estuaire, réseau hydrographique de la Livenne et affluents) en maintenant et restaurant les continuités écologiques,
- Préserver les qualités environnementales (eau, sols, air) et la biodiversité associée en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols,
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés ou urbanisables en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols et en privilégiant l'infiltration,
- Favoriser la santé environnementale et la protection des populations en veillant notamment aux cohabitations entre usagers (habitat & agriculture, habitat et activités, habitat & écosystèmes, etc.),
- Lutter contre la dégradation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, en améliorant l'efficacité du parc d'installations d'assainissement (collectif et non collectif),
- Contribuer à la transition écologique du territoire en prenant en compte et en anticipant les risques (naturels, industriels, sanitaires) et nuisances dans un contexte climatique et environnemental en cours d'évolution.

3. Valoriser et préserver les paysages et les patrimoines de qualité :

- Prendre appui sur la diversité des paysages de qualité et leurs ambiances pour intégrer les nouveaux développements urbains, économiques et agricoles et ainsi offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers du territoire,
- Identifier les spécificités locales et éléments identitaires à préserver et à valoriser,
- Protéger et adapter les ressources (sols, réseau hydrographique, cultures agricoles, forêt etc.) et les patrimoines naturels au contexte climatique et environnemental,
- Préserver et adapter le patrimoine bâti de qualité aux nouvelles façons d'habiter et de travailler et aux nouvelles exigences environnementales,
- Affirmer le positionnement écotouristique et conforter ainsi l'attractivité fluviale et rurale du territoire.

III. LES MODALITES D'ELABORATION DU PLUI-H

Conformément au code de l'urbanisme, les communes membres, les acteurs locaux et le public ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

III a. Les modalités de collaboration avec les communes

La Vice-Présidente déléguée à l'Urbanisme pilote l'élaboration du PLUI-H. Elle est chargée de fédérer, d'impulser et d'entretenir une dynamique de projet communautaire tout en facilitant l'implication des élus communaux.

L'organisation de la gouvernance repose sur des instances obligatoires (Conseil communautaire, conférence intercommunale des maires, conseils municipaux) assurant une gouvernance politique et des instances opérationnelles définies par la CCE (commissions, comité de pilotage) tout en étant pilotée par une instance technique (équipe de conduite du PLUI-H).

Le Conseil Communautaire (instance obligatoire)

Membres :

- Les délégués du Conseil Communautaire

Rôles & modalités :

- Prescrit le PLUI-H et les modalités de concertation
- Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Arrête le projet de PLUI-H avant l'enquête publique
- Approuve le PLUI-H

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Conférence intercommunale des Maires (instance obligatoire)

Membres :

- Les 14 Maires des communes membres de la CCE, la Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme et la Présidente de la CCE

Rôles & modalités :

- Consultée sur la charte de gouvernance avant le début de la procédure de PLUi-H
- Consultée sur le dossier d'enquête publique avant l'approbation du PLUi-H par le Conseil Communautaire

Les Conseillers Municipaux (instances obligatoires)

Membres :

- Les élus communaux de chaque conseil municipal

Rôles & modalités :

- Emettent un avis sur le projet arrêté (si avis défavorable d'une commune, le projet doit être revoté à la majorité des deux tiers du Conseil communautaire)

Les instances facultatives (non encadrées par les textes réglementaires) assurent une gouvernance technique et opérationnelle du PLUi-H : l'équipe de conduite du PLUi-H, le comité de pilotage (COPI) et les commissions.

Equipe de conduite du PLUi-H

Membres :

Techniciens :

- DGS de la CCE
- Responsable service urbanisme de la CCE
- Chargé de mission PLUi-H
- Ponctuellement, les responsables de services (Eau, environnement, développement économique, tourisme, CIAS)
- Chef de projet PVD
- Un agent référent technique communal (service urbanisme ou secrétaire de mairie).

Elus :

- Présidente CCE
- VP à l'urbanisme CCE

Rôles & modalités :

- Identifier une équipe resserrée en contact direct avec le mandataire, assurant l'interface avec les bureaux d'études, le syndicat mixte du SCoT et les 14 communes
- Assurer la conduite de projet : suivi et animation de la démarche, analyse réglementaire
- Possibilité de faire des propositions intégrant les spécificités du territoire et garantissant la mise en œuvre des orientations du SCoT
- Identifier les responsables de services à solliciter pour une contribution ponctuelle

COMMISSION(S) INTERCOMMUNALE(S)

Membres :

- 2 référents par commune (maire + un élu ou un agent)
- Chargé de mission PLUi-H
- Responsables de services concernés par les thématiques de travail

Rôles & modalités :

- Faire remonter la situation de chaque commune par l'élu référent PLUi-H communal
- Echanger et mieux connaître les situations de terrain
- Commissions thématiques (liste non exhaustive) :
 - o Environnement, zones naturelles & tourisme
 - o Zones urbaines & habitat & centre-bourg
 - o Zones d'activités, zones agricoles & développement économique.

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

COMMISSION(S) COMMUNALE(S)

Membres :

- Elus de la commune (ou conseil municipal selon sa taille)
- Agent communal en charge de l'urbanisme
- Eventuellement, personne extérieure (chargé de mission PLUi-H ou chef de service concerné si besoin exprimé par la commune)
- Ponctuellement, représentant des associations, des commerçants, des artisans

Rôles & modalités :

- Le chargé de mission PLUi-H cadre le travail demandé aux commissions communales (mêmes consignes et supports pour tous)
- L'élus référent PLUi-H rapporte à la commission intercommunale les travaux produits au sein de la commission communale
- Participation à l'analyse de la situation actuelle (diagnostic) et à la définition de perspectives, formulation de propositions après avoir défini une stratégie communale.

COMITE DE PILOTAGE (COPIL)

Membres :

- Présidente CCE et VP à l'urbanisme CCE
- Maire ou élu référent PLUi-H de chaque commune
- Représentant du Syndicat Mixte du SCoT
- Equipe resserrée « conduite du PLUi-H »
- Principales personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental...)

Rôles & modalités :

- Instance de régulation
- Force de proposition
- Pré-validation des décisions

Ce travail collaboratif avec les communes, à travers la mobilisation importante des élus au sein des instances de travail a permis une participation et une appropriation du projet.

III b. Les modalités de collaboration avec les acteurs locaux

☐ **Les Personnes Publiques Associées**

Tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (PPA), ont été sollicitées pour échanger et donner leur avis. A ce titre et en dehors du dialogue continu, 2 réunions plénières ont été organisées aux différentes étapes de la procédure.

☐ **Les Personnes Publiques Consultées**

Au démarrage de la procédure, plusieurs personnes publiques (Etat et le SCoT) ont demandé à être associées à la démarche. Des réunions ont été organisées avec elles aux différentes étapes de la procédure.

IV. LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN

En application des articles R.153-3 et L.103-6 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête un projet de PLUi-H peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

IV a. Les modalités de concertation avec le public

La concertation a été organisée suivant les modalités établies par la délibération du 14/03/2022 en Conseil communautaire et détaillées ci-après :

- Un affichage du lancement de la procédure d'élaboration du PLUI dans deux journaux d'annonces locales,
- Une mise à disposition d'informations relatives à l'avancement du projet sur le site internet de la CCE,
- Des publications sur le magazine communautaire,

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De prévoir une concertation avec le public avec :

- La tenue d'au moins 3 réunions publiques avec invitation préalable dans différents supports/réseaux de communication,
- La mise à disposition tout au long de la procédure d'un registre au siège de l'intercommunalité,
- La tenue d'une adresse électronique dédiée concertation@cc-estuaire.fr pour recevoir les demandes et observations du public,

Un complément à ce dispositif par des modalités de concertation complémentaires que la CCE a jugé pertinentes pour compléter le dispositif d'information ou de concertation auprès du public a également eu lieu.

IV b. Le bilan de la concertation préalable

Le public a été informé de la tenue de réunions publiques par voie de presse et par le biais d'affiches dans les mairies de chaque commune, par le bulletin communautaire et son site web. Les remarques et questionnements formulés au cours de ces réunions ont permis de mettre en évidence les préoccupations des habitants concernant l'évolution du cadre de vie avec le PLUi-H.

Pour construire un projet cohérent et le plus partagé, la collectivité a mis en place d'autres outils de concertation à destination de la population, notamment deux ateliers participatifs et un atelier pédagogique.

Une enquête agricole a aussi été menée en parallèle afin d'enrichir le diagnostic agricole. Cette enquête fut essentielle pour prendre en compte les spécificités locales du secteur agricole sur le territoire et ainsi inclure une plus grande diversité d'acteurs.

Durant l'élaboration du PLUi-H, différents temps d'échanges et de débats ont été organisés au travers des réunions publiques. Les avis, constats et propositions faites dans le cadre de ces réunions ou temps d'échanges ont permis de construire le PLUi-H et d'informer la population sur les différentes étapes du projet.

Ces mesures de concertation mises en œuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux. La concertation a permis aux habitants de comprendre l'intérêt de l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal et ses enjeux pour le futur territoire.

Les remarques, observations et demandes des habitants et des élus communaux ont été discutées et ont été prises en considération ou non selon leur intérêt pour le projet global.

Le bilan complet de la concertation avec le public est annexé à la présente délibération.

V. LES ENJEUX DU CONTENU DU PLUi-H

V.a. Le contenu du PLUi-H

Le PLUi-H comprend :

- un rapport de présentation comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou encore la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire (détaillées ci-après) ;
- un règlement applicable aux différentes zones du territoire de la Communauté de Communes de l'Estuaire sous la forme de plans (règlement graphique) et d'un règlement écrit ;
- des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les orientations souhaitées ; elles sont thématiques (sur des sujets spécifiques) ou sectorielles (sur des secteurs de projets) ;
- un programme d'orientations et d'actions qui constitue le volet Habitat du PLUi ;
- des annexes.

L'ensemble des documents sont joints en annexe de la présente délibération.

V.b. Les enjeux du projet d'aménagement

Un projet organisé autour de 3 axes :

AXE 1 : Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

Objectif 1.1 : Communiquer sur les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître

Objectif 1.2 : Proposer un espace habité attrayant

Objectif 1.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales

AXE 2 : Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie

Objectif 2.1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

Objectif 2.2 : Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE

Objectif 2.3 : Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour le territoire (aéronautique, diversification des filières innovantes)

AXE 3 : Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

Objectif 3.1 : Garantir un accueil durable et adapté pour l'ensemble des êtres vivants

Objectif 3.2 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Objectif 3.3 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité.

Après avoir entendu l'exposé de Madame La Présidente, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- De confirmer que la concertation menée dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire du 14/03/2022.

- De tirer le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame La Présidente, en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme et tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- D'arrêter le projet de PLUi-H de la Communauté de Communes de l'Estuaire tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- Conformément aux dispositions des articles L.153-15 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi-H arrêté sera soumis pour avis aux communes membres de la Communauté de Communes de l'Estuaire, aux services de l'État et aux personnes publiques associées à son élaboration, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

- D'autoriser Madame La Présidente de la Communauté de Communes de l'Estuaire, ou son représentant, à conclure et signer tous actes et/ou documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la délibération d'arrêt du projet.

- Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la délibération d'arrêt du projet fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté de Communes de l'Estuaire et dans les mairies des communes membres concernées.

- Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la délibération d'arrêt du projet sera publiée durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de communes

Pour extrait conforme, comme fait et délibéré, le 29 janvier 2026


La Secrétaire de séance, Marie-France DJERAD


La Présidente, Lydia HERAUD

Mme la Présidente certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.