

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (GIRONDE)****Date de convocation :**
10/06/2025**Membres :**En exercice Présents : Votants : **Date d'affichage :**
17/06/2025**Date de publication :**
17/06/2025**Le 16 juin 2025 à 20h30 au foyer polyvalent**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Jean Georges CLAIR, Maire.

Étaient présents : Gabriel BEUGIN, Daniel BORDES, Jean Georges CLAIR, Lionel COUBRA, Anne – Cécile DUCOSSON, Olivier FORÊT, Aurélia FOURNIER, Nathalie KATSAMANTOU, Carine LASSOUANE, Vincent Nevot, Damien OBRADOR, Katia PÉDEMAY, Céline PELTIER, Tovo RABEMANANTSOA, Sophie SUBIRATS et Aurore VERDIER**Était représenté :** Fabrice GUIRAUD par Jean Georges CLAIR**Absente :** Muriel PAILLER**Secrétaire de séance :** Anne-Cécile DUCOSSON**DÉLIBÉRATION N° 2025-36****OBJET :** Approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la reconversion de la friche Cluzant - Demolin

Le Conseil Municipal de Cabanac-et-Villagrains ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59, R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 153-15 ;**Vu** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ; R. 123-1 et suivants ; L. 121-15-1 et suivants et R.121-19 à R.121-25 (dossier ayant fait l'objet une concertation préalable) ;**Vu** la décision n° E25000020 / 33 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 03 février 2025 désignant le commissaire enquêteur chargé de l'enquête ;**Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 16 janvier 2025 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cabanac-et-Villagrains ;**Vu** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 18 février 2025 ;**Vu** l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 20 décembre 2024 ;**Vu** l'avis favorable du Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine en date du 12 décembre 2024 ;**Vu** l'avis de la DDTM – service accompagnement territorial en date du 13 janvier 2025 ;**Vu** l'arrêté n° 2025-08 en date du 18 février 2025 soumettant à l'enquête publique le projet à déclarer d'intérêt général et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cabanac-et-Villagrains ;

Vu la délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024 définissant concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin ;

Vu la délibération n° 2024-79 tirant le bilan de la concertation du public qui s'est tenue du 10 octobre 2024 au 25 octobre 2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 mars 2025 au 18 avril 2025 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 10 mai 2025 donnant un **avis favorable** à la déclaration d'intérêt général du projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cabanac-et-Villagrains ;

Vu le dossier modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ;

Entendu l'exposé de M. le Maire ;

Considérant les éléments suivants :

I. Intérêt général de l'opération

L'objet du projet est la reconversion d'une friche artisanale de 6,25 ha, qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD219. Le projet retenu prévoit un programme d'aménagement mixte, associant :

- 73 logements, dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession sociale) en privilégiant une typologie de logements en nombre insuffisant sur le territoire, à savoir : 2 T2, 4 T3, 2 T4 ;
- 4 locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface de plancher de 600 m², pouvant associer du logement en lien avec ces activités dans le volume des bâtiments d'activité,
- Un équipement public, à savoir une salle polyvalente,
- Un parc public le long de la rue du Pignadey.

Le projet de reconversion de la friche industrielle Cluzant-Demolin permettra :

- de répondre aux besoins en matière de diversification de l'offre en logement en lien avec les objectifs du PLH, de diversification de l'offre en locaux à caractère économique et à un besoin en matière d'équipement public (salle polyvalente) en limitant l'artificialisation des sols,
- de répondre aux enjeux environnementaux de dépollution (présence de plaques fibrociment potentiellement amiantées), de préservation de la qualité des milieux aquatiques (site Natura 2000 vallée du Gat-Mort, eaux de surface et souterraines),
- de répondre à un enjeu de sécurité civile au regard du risque incendie qui pèse sur ce lieu dont l'état dégradé et sans surveillance au plus près du massif forestier, constitue un facteur aggravant.

II. Objet de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains

La mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains avec le projet d'aménagement de l'ancienne friche Cluzant-Demolin a pour objet :

- l'adaptation du zonage (reclassement en zone UR de Renouvellement Urbain),
- l'élaboration du règlement d'urbanisme de la zone UR,
- l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

III. Conclusion de l'enquête publique et poursuite

L'enquête s'est déroulée du 17 mars 2025 au 18 avril 2025 inclus. Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Cabanac-et-Villagrains durant toute l'enquête.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis **favorable** au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin sur la commune de Cabanac-et-Villagrains et un avis **favorable** à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cabanac-et-Villagrains pour le réaliser.

Cet avis favorable est assorti de recommandations du commissaire-enquêteur tendant, d'une part, selon l'avis de la DDTM, à mettre en place une bande de sécurisation d'une largeur d'au moins 50 mètres nécessaire pour mettre à distance le massif forestier par rapport au terrain du projet et, d'autre part, à observer les recommandations de la MRAE. **Le porteur de projet s'engagera à prendre en compte ces recommandations, l'acte notarié actant la mise en place de la bande de sécurisation d'au moins 50 mètres ayant été signé le 14 juin 2025 avec le propriétaire concerné.**

ÉMET un avis favorable au projet, à son intérêt général et aux dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

DÉCIDE à l'unanimité :

Article 1er

Est déclaré d'intérêt général le projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin sur la commune de Cabanac-et-Villagrains.

Cette déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Cabanac-et-Villagrains.

Article 2

La déclaration de projet devra respecter les mesures de publicité décrites au R. 153-21 du code de l'urbanisme.

Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une insertion dans un journal diffusé dans le département avec mention de l'affichage en Mairie et du lieu où le dossier est consultable.

POUR : 17

CONTRE : 00

ABSTENTION : 00

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

En mairie, le 16 juin 2025

Le Maire



Jean Georges CLAIR

La secrétaire de séance



Anne-Cécile DUCOSSON