

COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (GIRONDE)

Date de convocation :
08/09/2025

Membres :

En exercice **18**

Présents : **12**

Votants : **14**

Date d'affichage :
16/09/2025

Date de publication :
16/09/2025

Le 15 septembre 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 : Daniel BORDES, Jean Georges CLAIR, Anne – Cécile DUCOSSON, Olivier FORêt, Aurélia FOURNIER, Vincent NEVOT, Muriel PAILLER, Katia PÉDEMAY, Céline PELTIER, Tovo RABEMANTSOA, Sophie SUBIRATS et Aurore VERDIER

Étaient représentés : Gabriel BEUGIN par Katia PÉDEMAY et Fabrice GUIRAUD par Jean Georges CLAIR

Absents : Lionel COUBRA, Carine LASSOUANNE, Nathalie KATSAMANTOU et Damien OBRADOR

Secrétaire de séance : Katia PÉDEMAY

DÉLIBÉRATION N° 2025-67

OBJET : Arrêt du projet de révision n° 1 du PLU de Cabanac-et-Villagrains

M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit la révision n° 1 du PLU par délibération n° 2020-67 du 14 décembre 2020 selon les dispositions des articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-2, L. 132-1 et suivants, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 132-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal a été prescrite pour répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en compatibilité le document avec les évolutions réglementaires et législatives récentes ;
- Améliorer le document existant par une analyse récente du territoire avec une actualisation des données ;
- Redéfinir la zone d'urbanisation de Villagrains par rapport aux objectifs du SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux qui l'identifie comme étant un bourg ;
- En lien avec l'élaboration actuelle du PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu, encadrer l'évolution démographique au regard des capacités des équipements communaux dans le cadre d'une économie de consommation d'espace, d'évitement de l'étalement urbain, de gestion adaptée des eaux pluviales et de reconversion de la friche industrielle Cluzant-Demolin ;
- Encadrer les droits à bâtir et ajuster le règlement pour mieux accompagner le phénomène de division parcellaire et la densification du tissu bâti, dans un objectif de qualité urbaine ;
- Conforter et développer l'attractivité économique de la Commune en lien avec la Communauté de Communes de Montesquieu ;
- Réfléchir à une extension encadrée de l'exploitation des gravières ;
- Préserver le site des Mottes castrales en lien avec son classement aux Monuments Historiques ;
- Permettre l'émergence de projets dans les domaines touristiques et économiques, du développement durable et agricole, notamment le maraîchage et l'agriculture vivrière ;

- Adapter le règlement des zones A et N pour encadrer l'implantation d'installations voltaïque ;
- Intégrer les objectifs du Plan biodiversité du 04 juillet 2018 du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette délibération a fait l'objet d'une parution dans le journal d'annonces légales « Le Républicain » et d'un affichage en Mairie pendant plus d'un mois.

Par délibération n° 2022-76 du 24 octobre 2022, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à cette délibération, M. le Maire tire le bilan de la concertation effectuée tout au long de la procédure :

- tenue d'une réunion publique le 05 mai 2023 présentant la synthèse des enjeux du diagnostic, les perspectives de croissance ainsi que le PADD et d'une réunion publique le 10 septembre 2025 présentant le projet de zonage,
- pour rappel, tenue d'une réunion publique le 25 octobre 2024 présentant le projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et organisation d'une phase de concertation du 10 octobre au 25 octobre 2024 dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
- organisation d'une exposition en Mairie présentant le projet de zonage avec mise en ligne sur le site internet,
- tenue d'un registre de concertation en Mairie,
- information dans le bulletin municipal (bulletins de janvier 2021, de juillet 2021, de juillet 2022, de janvier 2023 et de juillet 2025 – depuis juillet 2023, à chaque parution, dans la double page « Point d'étape des dossiers en cours ») et le site internet de la Commune (rubrique spécifique à la révision du PLU, mise en ligne des diaporamas des réunions publiques, mise en ligne des différentes délibérations).

M. le Maire présente le bilan de cette concertation :

- des habitants ont fait état par courrier soit d'une erreur dans le zonage initial du PLU approuvé en 2014 (exemple d'une habitation coupée par un EBC) soit d'une demande de rendre constructibles des terrains situés en zone N soit de faire part de leur volonté d'opérer un changement de destination d'annexes comme par exemple des granges soit de poser des questions juridiques ;
- lors des réunions publiques, les questions ont porté sur le projet d'extension des gravières exploitées par l'entreprise Lafarge, sur le développement de l'ancienne friche Cluzant-Demolin, sur le risque d'asphyxie et de vieillissement des hameaux isolés d'où la demande de laisser la possibilité de prévoir un changement de destination des granges.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-14, R. 153-3 et L. 103-6, L. 101-1 à L. 101-3, L. 151-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2020-67 du Conseil Municipal du 14 décembre 2020 prescrivant la révision n° 1 du PLU de Cabanac-et-Villagrains ;

Vu la délibération n° 2022-76 du Conseil Municipal du 24 octobre 2022 portant débat sur le PADD ;

Vu le bilan de la concertation présenté par M. le Maire ;

Vu le dossier du PLU ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et à celles qui ont demandé à être consultées,

Décide à l'unanimité :

- de tirer le bilan de la concertation tel que présenté ci-avant ;
- d'arrêter le projet de PLU de la commune de Cabanac-et-Villagrains tel qu'il est annexé à la présente ;
- de préciser que le projet de révision du PLU sera soumis pour avis aux personnes publiques associées suivantes (*article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme*) :
 - M. le Préfet ;
 - M. le Président du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine ;
 - M. le Président du Conseil Départemental de la Gironde ;
 - M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ;
 - Mme la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde ;
 - M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ;
 - M. le Président de la Communauté de Communes de Montesquieu compétente en matière de programme local de l'habitat et autorité organisatrice des mobilités, dont la commune est membre ;
 - M. le Président du SYSDAU chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans le périmètre duquel est comprise la commune ;
 - la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) de la Gironde et la CDPENAF ;
 - M. et Mmes les Maires des communes limitrophes ;
 - M. et Mmes les Président(e)s des EPCI directement intéressés (à leur demande) ;
- de préciser que le projet de révision du PLU sera soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (*article L. 104-23 du Code de l'Urbanisme*) ;
- d'informer que les Présidents des associations visées à l'article L. 132-12 pourront en prendre connaissance, conformément aux dispositions dudit article.

La présente délibération sera transmise à M. le Préfet au titre du contrôle de légalité.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Le dossier sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (samedi fermé pendant les vacances scolaires) :

Lundi : 13h30 – 18h30

Mardi et jeudi : 13h30 – 17h00

Mercredi et vendredi : 09h00 – 12h30 et 13h30 – 17h00

Samedi : 09h00 – 12h00

POUR : 14

CONTRE : 00

ABSTENTION : 00

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

Pour copie conforme.

En mairie, le 15 septembre 2025

Le Maire



Jean Georges CLAIR

La secrétaire de séance

Katia PÉDEMAY