



PROCES VERBAL

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

11 MARS 2026

PODENSAC

I) DELIBERATIONS

L'An DEUX MILLE VINGT SIX, le 11 Mars à 18h00, le Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE dûment convoqué, s'est réuni à PODENSAC sous la présidence de Monsieur Jocelyn DORÉ, Président.

Date de convocation : Jeudi 5 mars 2026

Présents : Catherine BERTIN, Daniel BOUCHET, Christiane CAZIMAJOU, Didier CAZIMAJOU, Dominique CLAVIER, Bernard DANÉY (à partir du point 2), François DAURAT, Jean-Marc DEPUYDT, Jocelyn DORÉ, Mylène DOREAU, Bernard DRÉAU, Laëtitia FAUBET, Thomas FILLIATRE, Maryse FORTINON, Michel GARAT, Jérôme GAUTHIER, Vincent JOINEAU, Pierre LAHITEAU, Michel LATAPY (Au point 1), Corinne LAULAN, André MASSIEU, Valérie MENERET, Frédéric PEDURAND, Patricia PEIGNEY, Jean-Claude PEREZ, Denis PERNIN, Maguy PEYRONNIN, Sylvie PORTA, Alain QUEYRENS, Audrey RAYNAL, Denis REYNE, Françoise SABATIER QUEYREL, Jean-Patrick SOULÉ, Aline TEYCHENEY, Catherine ZAUSA.

Absents : Bernard DANÉY (au point 1), Laurence DUCOS (Pouvoir Michel GARAT), Patrick EXPERT (Pouvoir Vincent JOINEAU), Katell EYHRATZ, Alain GIROIRE, Michel LATAPY (à partir du point 2 pouvoir André MASSIEU), Julien LE TACON (Pouvoir Jean-Patrick SOULÉ), Bernard MATEILLE (Pouvoir Jean-Marc DEPUYDT), Jean-Bernard PAPIN (Pouvoir Didier CAZIMAJOU), Jean Marc PELLETANT (Pouvoir Valérie MENERET).

Secrétaire de séance : Sylvie PORTA

D2026-049 : URBANISME – DEUXIEME ARRET DU PROJET DE PLUi

Rapporteur : Monsieur Alain QUEYRENS

<u>Membres en exercice</u> :	43	<u>Votes</u> :	
<u>Présents</u> :	34	Exprimés :	39
<i>dont suppléants</i> :	0	Abstentions : 1(Jean-Marc PELLETANT)	
<u>Absents</u> :	9		
<u>Pouvoirs</u> :	6		
		POUR :	38
		CONTRE : 1 (André MASSIEU)	

Le Quorum est atteint.

Monsieur le Vice-Président rappelle que le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi et tiré le bilan de la concertation en date du 10/09/2025 et qu'ensuite, le PLUi arrêté a été transmis aux personnes publiques associées et aux communes membres pour avis.

- Les communes ont disposé d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement qui les concernent directement (article L153-15 du code de l'urbanisme).

A l'issue de ce délai :

17 communes ont émis un avis favorable : Arbanats, Barsac, Béguey, Budos, Cadillac s/Garonne, Cardan, Escoussans, Guillos, Illats, Laroque, Lestiac s/Garonne, Loupiac, Omet, Paillet, Pujols s/Ciron, St-Michel de Rieufret, Virelade

2 communes ont émis un avis considéré favorable par absence de délibération : Monprimblanc et Saint Croix du Mont

7 communes ont émis un avis favorable avec observations :

- Cérons : demande d'indiquer certains éléments spécifiques sur les documents graphiques
- Donzac : demande une correction dans le texte de l'OAP 152-1 "Donzac Gambade"
- Landiras : regrets sur l'impossibilité d'agrandir la zone d'activités de Coudannes et doutes sur certaines zones humides.
- Podensac : demande le reclassement en zone UX de plusieurs parcelles situées au lieu-dit " Goupeyres ", contestation de la limitation du droit à construire à 1 000 m² maximum pour les nouveaux bâtiments industriels en zone UX
- Portets : demande de modification permettre un projet de reconversion patrimoniale et touristique sur un domaine viticole.
- Preignac : Demande de reclasser de parcelles des secteurs « Au Gard » et « Perrette Sud »
- Rions : demande que toutes les zones actuellement constructibles le restent dans le futur PLUi, d'autoriser la transformation des bâtiments agricoles en logements, un allègement des règles de "Zéro Artificialisation Nette", souhaite que les études environnementales déjà réalisées servent aussi pour les projets futurs afin de limiter les dépenses publiques.

1 commune a émis un avis défavorable : Gabarnac

Motifs :

- La dépossession de la commune de la démocratie de proximité et de la maîtrise de son territoire

Réponse de la CCCG : Le PLUi est le fruit d'une co-construction. La commune a été associée à chaque étape du projet. Le transfert de compétence à l'échelon communautaire n'annihile pas le pouvoir des élus, mais l'inscrit dans une stratégie de solidarité territoriale

- l'éloignement de la décision du citoyen du fait de l'élaboration du PLUi à l'échelle intercommunale.

Réponse de la CCCG : L'élaboration du PLUi est soumise à des obligations de concertation renforcées par le Code de l'urbanisme. Le pouvoir de décision est exercé collectivement par les maires et délégués communautaires qui restent les interlocuteurs privilégiés de leurs administrés. Enfin, la procédure prévoit d'une part un registre à disposition dans chaque mairie et au siège de la CDC, tout au long de l'élaboration du PLUi et sur lequel les administrés peuvent déposer leurs remarques ou demandes et d'autre part, une phase d'enquête publique permettant à chaque citoyen de consigner ses observations auprès d'un commissaire enquêteur indépendant.

- L'injustice territoriale induite par la loi ZAN

Réponse de la CCCG : Les contraintes de réduction de la consommation d'espace édictées par la loi climat résilience s'imposent à la CDC par le biais des documents de rang supérieur (SRADDET et SCoT). La répartition des droits à construire est la traduction réglementaire de l'obligation de sobriété foncière qui pèse sur l'ensemble du territoire national.

- Le déséquilibre dans la répartition des droits à construire

Réponse de la CCCG : Le PLUi assure une répartition des droits à construire basée sur les besoins réels de croissance démographique et la proximité des services, évitant un étalement urbain coûteux pour la collectivité.

La nécessité d'une péréquation financière entre territoires

Réponse de la CCCG : les mécanismes de compensation financière ne relèvent pas de la structure réglementaire du PLUi.

Les arguments invoqués par la commune de Gabarnac ne pouvant être repris dans le dossier car ils sont incompatibles avec les objectifs du PADD.

Les personnes publiques associées ont également disposé d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur le projet de PLUi arrêté.

A l'issue de ce délai :

- **L'État** a émis un avis favorable avec réserves en date du 22/12/2025 : Demande de compléments et/ou de justifications concernant la stratégie démographique et la production de logements, la qualité et la cohérence du dossier (PADD, OAP, rapport de présentation...), l'environnement et les risques, la consommation d'espace et la densification
- **Le Conseil Départemental** a émis un avis favorable avec réserves en date du 12/12/2025 : accès dangereux sur les routes départementales sans mesures de sécurisation suffisantes, règlement jugé inadapté aux besoins réels car il interdit la création de petits logements, objectifs de logements sociaux pas assez clairs dans les projets de secteurs, prise en compte des itinéraires de randonnée
- **La Chambre d'Agriculture** a émis un avis défavorable en date du 19/12/2025 : L'organisme s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation (zones AU) de plusieurs secteurs de qualité agricole ou viticole, notamment lorsque cela crée du mitage ou enclave des parcelles exploitées, nombre de STECAL et de changement de destination jugé disproportionné et insuffisamment justifié
- **Le SCOT Sud Gironde** a émis un avis favorable avec réserves en date du 09/12/2025 : demande une prise en compte plus complète de la Trame verte et bleue, en particulier pour mieux protéger les réservoirs de biodiversité complémentaires
- **L'INAO** a émis un avis défavorable en date du 08/12/2025 : atteinte aux zones AOC, risques de conflits d'usage, pas de justification précise des STECAL et des changements de destination
- **La CDPENAF** a émis un avis défavorable en date du 03/12/2025 : Atteinte aux zones AOC, encadrement insuffisant des STECAL, règlement trop permissif concernant les extensions et annexes
- **La MRAE** a émis un avis en date du 18/12/2025 : Recommande de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles pour s'aligner sur les objectifs régionaux (SRADDET) en augmentant la densité urbaine, de réaliser des inventaires écologiques complets sur les zones à urbaniser et exclure systématiquement les zones humides du développement, de garantir la disponibilité de l'eau potable et privilégier l'urbanisation là où les stations d'épuration sont performantes, de réorienter l'urbanisation vers les gares (pôles multimodaux), de mieux justifier ou abandonner les projets situés en zones inondables et renforcer la prévention contre le risque d'incendie de forêt, de revoir les prévisions de croissance démographique .
- **GPSO** a émis un avis en date du 24/10/2025 : demande d'intégrer une mention spécifique autorisant les constructions, installations et aménagements liés au service public ferroviaire, correction demandée sur la commune de Virelade pour que les Espaces Boisés Classés soient déclassés sur un périmètre plus large que l'emplacement réservé au projet
- **L'UNICEM** a émis un avis en date du 22/12/2025 : demande d'intégration des mesures de protection des gisements d'intérêt régional et national, demande d'inscription en zone Nca de plusieurs secteurs, demande de modification du règlement écrit

Au vu des avis défavorables et favorables avec réserves listés ci-dessus, il est envisagé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLUI, permettant ainsi de répondre aux observations émises :

OAP-zonage :

- Suppression de 6 OAP pour une superficie de 103 403 m²
- Modifications des OAP pour tenir compte des diverses remarques et notamment des bandes de recul agricole

Annexes réglementaires :

- Retouche des STECAL avec réduction du périmètre et fiches précisées (destination, gabarit...)
- Précision du bénéficiaire sur les emplacements réservés
- Précisions de destination et autres sur changements de destination

Règlement écrit :

- Destinations autorisées/interdites : à restreindre en STECAL.
- Logements/stationnements : des modifications ont été apportées.
- Énergies renouvelables : interdire les éoliennes en zone Ap et Np et sur les covisibilités sensibles.
- Carrières : interdire les nouvelles créations à la date de l'arrêt du PLUI et autoriser les extensions de carrières existantes et les installations connexes (stockage, transformations, transit, recyclage, valorisation des matériaux et activités sur les carrières existantes.
- Recul obligatoire par rapport aux RD rajouté.
- Eaux pluviales : infiltration à la parcelle et coefficient de pleine terre.
- Mieux encadrer les conditions de hauteur, d'emprise au sol, de densité et d'implantation dans les STECAL.
- Reprise de la doctrine CDPENAF dans les règles des annexes et extensions.
- Servitude de taille de logements.
- Servitude de logements conventionnés.

Rapport de présentation :

- Justifications liées à la consommation foncière.
- Justifications liées à la production de logements.
- Autres justifications liées à la mobilité, aux risques, au paysage, aux énergies renouvelables

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L153-11 à L153-26 et R151-1 à R153-22 du Code de l'urbanisme,

VU les statuts de la communauté de communes et notamment sa compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gironde approuvé en date du 18 février 2020,

VU la délibération en date du 28/06/2017, modifiée par délibération en date du 27/06/2018 et du 26/09/2018, prescrivant l'élaboration du PLUi et fixant les modalités de la concertation,

VU le débat au sein du conseil communautaire du 7 juillet 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU l'actualisation du débat au sein du conseil communautaire du 18 décembre 2024 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

VU les débats des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi,

VU le bilan de la concertation préalable annexé à la présente délibération qui démontre que toutes les modalités ont été respectées,

VU la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUI en date du 10/09/2025,

VU l'avis défavorable de la commune de Gabarnac sur le projet de PLUI arrêté en date du 14/10/2025,

VU l'avis favorable avec réserves de l'État en date du 22/12/2025,

VU l'avis favorable avec réserves du Conseil Départemental en date du 12/12/2025,

VU l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 19/12/2025,

VU l'avis favorable avec réserves du SCOT Sud Gironde en date du 09/12/2025,

VU l'avis défavorable de l'INAO en date du 08/12/2025,

VU l'avis défavorable de la CDPENAF en date du 03/12/2025,

VU l'avis de GPSO en date du 24/10/2025,

VU l'avis de l'UNICEM en date du 22/12/2025,

VU l'avis de la MRAE en date du 18/12/2025,

VU la régularité des convocations des élus au conseil de ce jour, dans les délais impartis, et contenant les informations suffisantes (l'ordre du jour, le projet de délibération, la version complète à arrêter du PLUI),

CONSIDÉRANT que les conseils municipaux des communes membres ont été invités à débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

CONSIDÉRANT que le bilan de la concertation préalable est ainsi prêt à être tiré et le projet de PLUI prêt à être arrêté,

CONSIDÉRANT que les arguments invoqués par la commune de Gabarnac pour émettre un avis défavorable ne peuvent être repris dans le dossier car ils sont incompatibles avec les objectifs du PADD,

CONSIDÉRANT qu'au vu des avis défavorables et favorables avec réserves listés ci-dessus, il convient d'apporter des modifications au projet de PLUI arrêté afin de répondre aux observations émises,

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Vice-Président,

Valérie MENERET, Vice-Présidente en charge de la GEMAPI, précise que ce n'est pas la commune de Landiras qui voulait la carrière. Le conseil municipal s'était prononcé contre, et seul Jean-Marc PELLETANT, maire de Landiras, qui a participé aux commissions, était pour. Elle précise également que le PLU de Landiras pose des contraintes telles que la carrière ne peut s'installer sur la commune.

Michel GARAT, conseiller municipal de la commune de Barsac, souhaite des précisions concernant les programmes de plus de deux logements. « Vous dites que tout programme d'au moins deux

logements devra apporter une diversité de logements avec au moins 30% de studios. Si vous avez 2 logements, comment vous calculez 30% ? »

Christophe PRUNET BOLAND, représentant du bureau d'étude CAIRN Territoires, répond qu'il s'agit d'une marge minimum. Dans le cas de 2 logements, il faudra donc un logement de chaque catégorie. « Cette règle, elle signifie une chose : dès qu'il y a un programme de plusieurs logements, il faut de la diversité. » Et elle ne s'applique qu'aux zones « Ua », c'est-à-dire aux centre-bourgs. Il ajoute que les élus ont encore la possibilité de critiquer cette règle, et que leurs critiques ainsi que celles des Personnes Publiques Associées (PPA) seront versées à l'enquête publique.

Une fois synthétisé par la commission d'enquête, tous ces points pourront être abordés lors du comité de pilotage et du conseil communautaire d'approbation.

Alain QUEYRENS, Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire, précise que cette règle a déjà été manipulée de nombreuses fois. « Le département nous a reproché d'avoir des logements trop grands, et donc pas adaptés aux jeunes qui s'installent pour la première fois, aux mères célibataires... On essaie de faire une proposition, on verra bien ce que ça donne. »

Patricia PEIGNEY, maire de la commune d'Illats, trouve que des logements T1 sont trop petits.

Alain QUEYRENS précise que le débat a déjà eu lieu. « En centre-ville, on n'a pas le droit d'imposer des m², alors si on a un T1 de 50m², ce n'est pas si mal. »

Christophe PRUNET ROLAND précise qu'il s'agit aussi de lutter contre les très gros projets de logement constitués uniquement de petits logements.

Vincent JOINEAU, maire de la commune de Rions, souhaite signaler une coquille dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au niveau de la page 443. Il est fait mention d'une servitude liée à la protection du patrimoine, il faudrait donc préciser que le site en question est un patrimoine.

Il souhaiterait également des précisions concernant l'OAP des Eyres.

M. JOINEAU a communiqué des documents justifiant de l'acceptation du projet par l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO). Il souhaiterait savoir si ces pièces seront communiquées aux PPA.

Alain QUEYRENS répond que ces pièces ont bien été ajoutées à celles communiquées aux PPA.

Bernard DANÉY, conseiller municipal de la commune de Preignac, souhaiterait ne pas participer au vote. Il craint le conflit d'intérêt, étant donné qu'il est propriétaire d'une parcelle comprise dans une OAP.

André MASSIEU, maire de la commune de Gabarnac, n'est pas satisfait de la réponse qui lui a été faite. Il précise que ce travail a démarré en 2017, et qu'à l'époque, il n'avait pas validé le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). « Effectivement, nous avons une usine à gaz de plus. On a l'habitude, en France on sait faire ça. »

Etant donné la longueur du projet, il souhaiterait en connaître le coût global charges salariales comprises.

Ensuite, il déplore un projet qui est « un arrêt de mort pour nos petites communes » et ne comprend pas l'absence des autres représentants de petites communes.

M. MASSIEU explique que le PLUi n'était pas la seule solution, et qu'une notion de solidarité financière aurait pu être ajoutée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Comme la première fois, M. MASSIEU déclare voter contre ce projet de PLUi, et explique que le conseil municipal de Gabarnac argumentera cette position.

Michel LATAPY, maire de la commune de Sainte-Croix-du-Mont, rejoint les propos de M. MASSIEU. Il comprend que ce projet vient en prolongement des décisions prises par le législateur, mais il ne s'en satisfait pas. « C'est mortifère pour une petite commune. »

Cependant, M. LATAPY ne s'opposera pas à l'arrêt du PLUi, mais il déplore la gravité de la situation. « Tout à l'heure on l'évoquait, il n'y a pas que des ayatollahs en Iran. Parce que toutes ces lois et toutes ces choses, ça fait penser à des positions dictatoriales qui sont imposées et qui sont, encore une fois, mortifères pour nos petites communes. Le gros sera de plus en plus gros, et le petit servira à venir promener les enfants le dimanche en rappelant ce qu'était la campagne autrefois. »

Frédéric PEDURAND, 1^{er} adjoint de la commune d'Illats, souhaiterait revenir sur le minimum de 30% de logements T1. « Sur une OAP de 80 logements, ça ferait 24 logements qui seraient dévolus pour du T1 ? Nous sur notre OAP, on a une école en danger et ce qu'on veut signer, ce sont des familles avec des enfants. »

Alain QUEYRENS répond que ces 30% ne s'appliquent que sur les zones « Ua », c'est-à-dire les zones déjà construites.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

CONSTATE que les modalités de concertation fixées par la délibération de prescription de la procédure ont été respectées ;

TIRE ET APPROUVE le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Vice-Président de la CDC Convergence Garonne ;

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération ;

DIT que, conformément aux dispositions des articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, et à la délibération en date du 26/09/2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté sera notamment transmis pour avis aux personnes suivantes :

Aux communes membres de la CDC Convergence Garonne

- à M. le Préfet de la Gironde
- aux présidents : du Conseil Régional, du Conseil Départemental, du Pôle Territorial Sud Gironde, du Syndicat Sud-Gironde Mobilités, du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, du Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
- aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers,
- au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- Au Service Départemental d'Incendie et de Secours
- À l'Unité d'Aménagement du Sud Gironde de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde
- Au Président de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde,
- Au Président de la Communauté de communes du Bazadais
- Au Président de la Communauté de communes Rurales de l'Entre Deux Mers
- Au Président de la Communauté de communes du Sud Gironde
- Au Président de la Communauté de communes de Montesquieu
- Au Président de la Communauté de communes du Créonnais

En outre :

- conformément aux dispositions de l'article R.153-6 du code de l'urbanisme, la Chambre d'Agriculture, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et le Centre Régional de la Propriété Forestière seront également consultés sur le projet de PLUi,
- et conformément aux dispositions des articles R.104-23 et R.104-25 du code de l'urbanisme, l'Autorité Environnementale sera également consultée sur le projet de PLUi.

Et conformément à leur demande :

- A l'ODG de Cérons
- A l'ODG des Graves
- A l'ODG des liquoreux de Bordeaux
- A l'ODG Union des Côtes de Bordeaux
- A l'ODG Sauternes Barsac
- Au Syndicat Viticole de l'Entre-Deux-Mers
- Au Syndicat Viticole de Loupiac
- Au Syndicat Viticole de Sainte-Croix du Mont
- Au Syndicat Viticole des Appellations d'Origine Contrôlée
- Au Syndicat Viticole AOC Bordeaux et Bordeaux Supérieur
- A l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Nouvelle Aquitaine
- Au Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux

D2026-050 : AMENAGEMENT – URBANISME : INSTITUTION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE « LE BUHAN NORD » SUR LA COMMUNE D'ILLATS

Rapporteur : Monsieur Alain QUEYRENS

<u>Membres en exercice :</u>	43	<u>Votes :</u>	
<i>Présents :</i>	33	Exprimés :	40
<i>dont suppléants :</i>	0	Abstentions :	0
Absents :	10		
Pouvoirs :	7		
		POUR :	40
		CONTRE :	0

Le Quorum est atteint.

M. le Vice-Président rappelle que la Communauté de communes a la possibilité d'instituer des zones d'aménagement différé (ZAD) permettant d'instituer un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

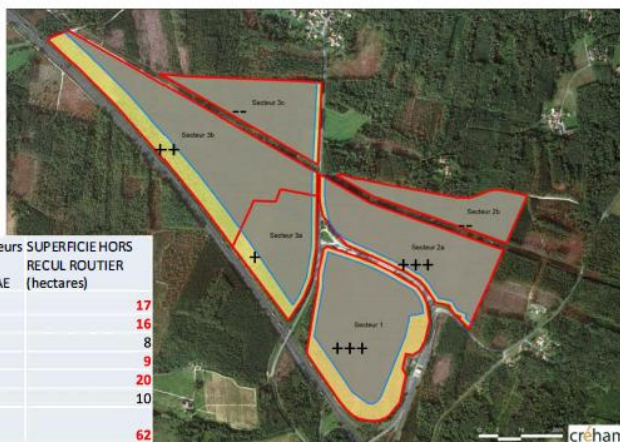
Les ZAD permettent d'ouvrir un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone. Ce droit est institué au bénéfice de la Communauté de communes Convergence Garonne.

Il est proposé de créer une ZAD sur la commune d'Illats, à proximité directe de l'échangeur de l'autoroute, sur un périmètre d'environ 30 hectares, dans le secteur dit « Le Buhan Nord » (secteurs 3a et 3b sur la carte ci-après).

Une étude d'implantation de parc d'activité économique avec analyse des périmètres et des sensibilités a déjà été menée par la Communauté de communes faisant apparaître cette zone comme très favorable à l'accueil d'un parc d'activité économique (secteurs 3a et 3b ci-dessous) :

Les périmètres présentés favorables les secteurs de moindre contraintes à la faisabilité de zones d'activités représentent environ 62 ha (hors reculs routiers). Ces sont les secteurs de moindre contraintes dans le contexte de ce site. Ils ne comportent pas a priori de zones humides mais ils comportent d'autres sensibilités environnementales moyenne ou fortes liées à la faune/flore. Ils nécessiteront donc des études d'impacts plus approfondies d'évitement et/ou de compensation).

LIBELLE	Hiérarchisation des secteurs pour la faisabilité d'aménagement de la ZAE	SUPERFICIE HORS REcul ROUTIER (hectares)
Secteur 1	Favorable	17
Secteur 2a	Favorable	16
Secteur 2b	Défavorable	8
Secteur 3a	Favorable	9
Secteur 3b	Favorable	20
Secteur 3c	Défavorable	10
Total des secteurs favorables (ha)		62



Cette ZAD serait instituée dans le but de créer une zone d'activité économique et favoriser ainsi le développement économique et l'emploi sur le territoire sur un périmètre stratégique à proximité directe de l'autoroute ayant déjà fait l'objet d'un aménagement avec l'aire de covoiturage. Sur le secteur envisagé se trouvent déjà également des installations liées au concessionnaire de l'autoroute.

Les parcelles concernées sont annexées à la présente.

La commune a émis un avis favorable à cette création par délibération du

La création de la ZAD est conforme au document d'orientation et aux objectifs du SCOT. En effet, ce document a identifié la création de ZAE à Illats, à la sortie de l'échangeur 2 de l'autoroute A62, comme espace de développement de zones d'activités économiques sur le territoire de la CDC Convergence Garonne.

La délibération de création de la ZAD et le plan rappelant le périmètre seront affichés en Mairie d'Illats et au siège de la Communauté de communes pendant une durée d'un mois. Elle sera publiée et mention en sera insérée dans deux journaux locaux.

La délibération sera également adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme : Conseil supérieur du notariat, Chambre départementale des notaires, Barreau constitué près le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est créée la zone d'aménagement différé et greffe du même tribunal.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, conférant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme, la possibilité de créer des zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 et suivants, R. 212-1 et suivants et L. 213-17 relatifs aux zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants et R. 213 -1 et suivants ;

VU la délibération de la commune d'Illats en date du 5 mars ;

CONSIDERANT l'intérêt économique de créer une zone d'aménagement différée sur la commune d'Illats ;

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Vice-Président,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

INSTITUE un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de la commune d'Illats d'une superficie d'environ 30 hectares tel que figurant en annexe ;

DESIGNE la Communauté de communes Convergence Garonne comme titulaire du droit de préemption dans cette zone

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou document relatif au périmètre de la ZAD.

D2026-051 : AMENAGEMENT – URBANISME : INSTITUTION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE « AU SABLA NORD » SUR LES COMMUNES D'ILLATS ET DE CERONS

Rapporteur : Monsieur Alain QUEYRENS

<u>Membres en exercice :</u>	43	<u>Votes :</u>	
<i>Présents :</i>	33	Exprimés :	40
<i>dont suppléants :</i>	0	Abstentions :	0
Absents :	10		
Pouvoirs :	7		
		POUR :	40
		CONTRE :	0

Le Quorum est atteint.

M. le Vice-Président rappelle que la Communauté de communes a la possibilité d'instituer des zones d'aménagement différé (ZAD) permettant d'instituer un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,

- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

Les ZAD permettent d'ouvrir un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone. Ce droit est institué au bénéfice de la Communauté de communes Convergence Garonne.

Il est proposé de créer une ZAD sur les communes de Cérons et d'Illats, à proximité directe de la zone d'Activité « Pays de Podensac, sur un périmètre d'environ 7 hectares, dans le secteur dit « Au Sabla Nord »

Cette ZAD serait instituée en vue d'une future extension de la zone d'activité économique existante « Pays de Podensac » afin de favoriser ainsi le développement économique et l'emploi sur le territoire.

Les parcelles concernées sont annexées à la présente.

Les communes de Cérons et d'Illats ont émis un avis favorable à cette création respectivement par délibération en date du

La création de la ZAD est conforme au document d'orientation et aux objectifs du SCOT. En effet, ce document a identifié l'extension de la ZAE du Pays de Podensac, comme espace de développement de zones d'activités économiques sur le territoire de la CDC Convergence Garonne.

La délibération de création de la ZAD et le plan rappelant le périmètre seront affichés en Mairie de Cérons et d'Illats et au siège de la Communauté de communes pendant une durée d'un mois. Elle sera publiée et mention en sera insérée dans deux journaux locaux.

La délibération sera également adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme : Conseil supérieur du notariat, Chambre départementale des notaires, Barreau constitué près le tribunal de grande instance dans le ressort duquel est créée la zone d'aménagement différé et greffe du même tribunal.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, conférant aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme, la possibilité de créer des zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 et suivants, R. 212-1 et suivants et L. 213-17 relatifs aux zones d'aménagement différé ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants et R. 213 -1 et suivants ;

VU la délibération des communes de Cérons et d'Illats respectivement en date du 26 février et 5 mars ;

CONSIDERANT l'intérêt économique de créer une zone d'aménagement différé ;

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Vice-Président,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

INSTITUE un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire des communes de Cérons et d'Illats d'une superficie d'environ 7 hectares tel que figurant en annexe ;

DESIGNE la Communauté de communes Convergence Garonne comme titulaire du droit de préemption dans cette zone

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou document relatif au périmètre de la ZAD.

D2026-052 : FINANCES – BUDGET PRINCIPAL 660 00 – VOTE DES BASES MINIMUM DE CFE

Rapporteur : Monsieur Dominique CLAVIER

<u>Membres en exercice :</u>	43	<u>Votes :</u>	
<i>Présents :</i>	33	Exprimés :	27
<i>dont suppléants :</i>	0	Abstentions : 13 (Daniel BOUCHET, Catherine ZAUSA, Jean-Marc DEPUYDT, Bernard DRÉAU, Maryse FORTINON, Pierre LAHITEAU, Corinne LAULAN, Bernard MATEILLE, Laëtitia FAUBET, Audrey RAYNAL, Christiane CAZIMAJOU, Françoise SABATIER-QUEYREL, Aline TEYCHENEY).	
.....			
.....			
.....			
Absents :	10	POUR :	17
Pouvoirs :	7	CONTRE : 10 (Catherine BERTIN, Laurence DUCOS, Patrick EXPERT, Michel GARAT, Vincent JOINEAU, Denis PERNIN, Michel LATAPY, André MASSIEU, Frédéric PEDURAND, Patricia PEIGNEY).	

Le Quorum est atteint.

Les EPCI peuvent, sur délibération, modifier le montant des bases minimums pour le calcul de la contribution foncière des entreprises (CFE). Les redevables de la cotisation foncière des entreprises sont assujettis à une cotisation minimum établie au lieu de leur principal établissement.

Le barème des bases minimums CFE est composé de 6 tranches en fonction du chiffre d'affaires N-2 (cf. tableau ci-après). Une entreprise est assujettie à la base minimum de CFE à partir du moment où sa base taxable est inférieure à la base minimum en lien avec son chiffre d'affaires. La base taxable des entreprises, depuis la réforme de la taxe professionnelle, est composée de la valeur locative foncière.

Les redevables réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de la cotisation minimum.

Chaque année, les seuils des bases minimums évoluent au rythme de l'indice des prix à la consommation voté en loi de finances.

La délibération de révision des bases doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante. Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été modifiée ou rapportée.

Le vice-président en charge des Finances expose les dispositions de l'article 1647 D du code général des impôts permettant au conseil communautaire de fixer le montant d'une base servant à l'établissement de la cotisation minimum.

Il précise que ce montant doit être établi selon le barème suivant, composé de six tranches établies en fonction du chiffre d'affaires ou des recettes :

Les barèmes fixés à l'article 1647 D du CGI

Chiffre d'affaires réalisé en N-2	Base minimum de CFE réglementaires	bases minimum votées CDC Convergence Garonne
Entre 5 001 € et 10 000 €	Entre 247 € et 589 €	556
Entre 10 001 € et 32 600 €	Entre 247 € et 1 179 €	972
Entre 32 601 € et 100 000 €	Entre 247 € et 2 477 €	1231
Entre 100 001 € et 250 000 €	Entre 247 € et 4 129 €	1942
Entre 250 001 € et 500 000 €	Entre 247 € et 5 897 €	3591
À partir de 500 001 €	Entre 247 € et 7 669 €	4617

VU l'article 1647 D du code général des impôts,

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Vice-Président,

Michel GARAT, conseiller municipal de la commune de Barsac, estime que le fait d'imposer les entreprises sur le chiffre d'affaires est « économiquement totalement stupide ». Il comprend cependant que ce principe ne dépend pas de la Communauté de Communes. Il demande que ce sujet soit remonté aux élus compétents.

Jocelyn DORÉ, président de la Communauté de Communes Convergence Garonne, précise que cette remarque a d'ores et déjà été transmise au Sénat.

Michel GARAT souhaite également mettre en avant les deux premières tranches de la taxe. « Entre 5 000 et 10 000 €, vous leur piquez déjà 5% de leur chiffre d'affaires avant même qu'ils aient commencé à travailler. Moi, je ne peux pas supporter une taxation comme ça. On aurait pu mettre 247 € et se mettre au minimum pour les plus petites entreprises. Même 1 000 € pour celui qui fait 32 000 € de chiffre d'affaires c'est énorme. » Il votera donc contre cette délibération.

Corinne LAULAN, 1^{ère} adjointe de la commune de Cadillac-sur-Garonne, et **Frédéric PEDURAND**, 1^{er} adjoint de la commune d'Illats, précisent qu'ils feront de même.

Corinne LAULAN continue en précisant que selon elle, les tranches basses sont trop impactées.

André MASSIEU, maire de la commune de Gabarnac, souhaite porter un exemple à connaissance du conseil. Il précise que la personne en question a donné son accord pour être cité : « Vous connaissez la petite marchande de légume sur la D10 en bas de Loupiac ? Elle payait environ 300 €, c'est passé à 900 €. C'est quelqu'un qui se lève le matin de bonne heure, qui a des revenus vraiment modestes, et c'est lourd, il faut le comprendre. Je pense qu'en tant que responsable, vous devriez en tenir compte. »

Denis PERNIN, conseiller municipal de la commune de Podensac, souhaite malgré tout saluer la décision de l'Etat d'exempter de la taxe les chiffres d'affaires de moins de 5 000 €. Il pense que les entreprises « mieux loties en termes de chiffre d'affaires » devraient contribuer un peu plus.

Denis PERNIN précise qu'au vu du contexte économique actuel, il serait important de baisser la contribution des tranches les plus basses de la taxe. Il votera donc lui aussi contre cette délibération.

Aline TEYCHENEY, maire e la commune d'Arbanats, souhaite préciser qu'elle avait voté contre, mais que son vote a été comptabilisé comme une abstention.

Jocelyn DORÉ explique que la modification de son vote a été prise en compte, mais qu'elle ne modifie pas le résultat du scrutin.

Alain QUEYRENS, vice-président en charge de l'Aménagement du Territoire, précise qu'il a voté « pour » afin d'être solidaire avec la position du bureau communautaire. Il explique néanmoins qu'au vu du résultat du vote, les prochains élus du conseil communautaire devront rediscuter de cette question très rapidement.

Il déplore également une difficulté de prise de décision liée au manque de simulation.

Il souhaiterait donc que des simulations soient effectuées d'ici à la prochaine prise de décision.

« Cette position, elle n'a pas été décidée au hasard. Aujourd'hui, les entreprises nous tirent dessus en disant qu'on a beaucoup de trésorerie, mais ceux qui ont assisté à la commission Finances ont vu que nous avons des projets engagés qui vont rapidement consommer notre trésorerie. La situation financière dans les années à venir ne sera pas si florissante que ça, c'est pour ça que nous avons pris cette décision. »

Dominique CLAVIER, vice-président en charge des Finances et du Développement Economique, complète en précisant qu'il s'agit d'une décision qui est soumise à modification chaque année. « On a aussi eu un échange avec le Club des Entreprises. On peut se poser la question de la représentativité de ce club. Mais on a eu aussi des demandes assez extrémistes de ce club et des propos qui n'invitaient pas forcément à un dialogue constructif. On avait des demandes qui n'étaient vraiment pas acceptables, il faut le dire. Je veux bien entendre un certain nombre de choses, mais se faire traiter d'irresponsable, il y a des limites à tout. »

Dominique CLAVIER précise que cette décision n'a pas été facile à prendre, et que les membres du bureau avaient des positions différentes sur le sujet. Il précise encore une fois que cette décision n'est prise que pour 1 an, et souhaite que cette question soit rediscutée « mais dans un climat un peu plus serein que ce qu'il a été avant cette délibération. »

Il précise que ce n'est pas une question 'd'appât du gain » comme certains propos l'ont laissé entendre. « Juste, on travaille pour le territoire. Je le reredis, c'est un mandat qui a été difficile. Il y a des projets qui ne sont pas sortis pour des raisons notamment de PLUi.

Pour autant, on a créé les conditions financières pour que ça se passe bien. On a une véritable chance, c'est d'avoir un dispositif financier qui tient la route. On peut faire un certain nombre de choses sans passer par un endettement très fort, et c'est quand même intéressant quand on est en train de parler de taux à 4% ou plus.

Si un certain président de Club des entreprises pense qu'on fait de la trésorerie parce qu'on s'appelle Picsou, je pense qu'il se trompe d'analyse. »

Denis PERNIN précise que malgré son rôle de président d'honneur du Club des entreprises, il n'a pas participé aux discussions internes sur ce sujet. « On m'a demandé mon avis, et je n'ai pas souhaité le donner, car j'ai les deux casquettes. »

Il déplore l'utilisation des « noms d'oiseau », et explique que selon lui l'origine du problème vient d'un manque de communication sur le sujet. « Après évidemment, il faut trouver des bases, et ainsi de suite... Est-ce qu'il était nécessaire de taper encore dans les entreprises ? Est-ce qu'à l'aube de notre budget il était nécessaire de le faire ? Il y a des questions, là derrière. »

Denis PERNIN précise que la CDC entretient de bonnes relations avec le Club des entreprises, mais il déplore une nouvelle fois un manque de communication et d'information en amont de la décision.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

DE RETENIR comme bases minimum de CFE à partir de 2027 :

- la base de 556€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est inférieur ou égal à 10 000 €.
- la base de 972€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est supérieur à 10 000 € et inférieur ou égal à 32 600 €.
- la base de 1 231€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est supérieur à 32 600 € et inférieur ou égal à 100 000 €.
- la base de 1942€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est supérieur à 100 000 € et inférieur ou égal à 250 000 €.
- la base de 3 591€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est supérieur à 250 000 € et inférieur ou égal à 500 000 €.
- la base de 4 617€ pour les contribuables dont le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des recettes est supérieur à 500 000 €.

D2026-053 : MARCHÉ PUBLIC – AVENANT N°1 AU MARCHÉ REALISATION D'UNE ETUDE DE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES SUR LE SECTEUR GARE DE CERONS ET DE STRUCTURATION URBAINE DU CENTRE BOURG

Rapporteur : Monsieur Jean-Marc DEPUYDT

<u>Membres en exercice :</u>	43	<u>Votes :</u>	
<i>Présents :</i>	33	Exprimés :38
<i>dont suppléants :</i>	0	Abstentions :	2(Michel LATAPY, André MASSIEU)
Absents : 10		
Pouvoirs :7		
		POUR :	38
		CONTRE :	0

Le Quorum est atteint.

Par une décision 2025-55 le marché 2025M04 portant sur la réalisation d'une étude de développement des mobilités sur le secteur gare de Cérons et de structuration urbaine du centre-bourg a été attribué à la société « Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine » pour un montant de 99 650 € HT soit 118 580 € TTC.

Un avenant est rendu nécessaire pour la réalisation d'un scénario supplémentaire, pour un coût de 1860 € HT soit une hausse de 1,87 %.

Le nouveau montant du marché, 101 510 € HT, étant supérieur à la délégation du Président, il revient au conseil communautaire d'approuver cet avenant.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5211-10

VU la délibération n°2024-017 du 28 février 2024 par laquelle le conseil communautaire a délégué au Président au point N°5 « De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et accords-cadres de fournitures et de services qui peuvent être passés selon la procédure adaptée (MAPA) en raison de leur montant, lorsque les crédits sont prévus au budget et après avis du Bureau et lorsque les crédits sont inscrits au budget, dans la limite de 100 000 euros HT » ;

CONSIDÉRANT la nécessité de conclure un avenant n°1 au marché 2025M04 portant sur la réalisation d'une étude de développement des mobilités sur le secteur gare de Cérons et de structuration urbaine du centre-bourg conclu avec la société « Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine » pour un montant de 1860 € HT soit une hausse de 1,87 % ;

CONSIDÉRANT le projet d'avenant ci-annexé ;

Après avoir entendu les explications de Monsieur le conseiller délégué,

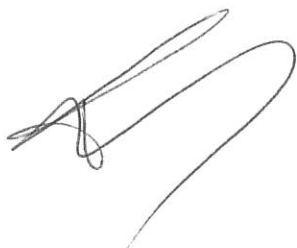
Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :

APPROUVE l'avenant n°1 au marché 2025M04 conclu avec la société « Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine » ci-annexé ;

AUTORISE Monsieur le Président à signer ledit avenant.

CE PROCES-VERBAL A ÉTÉ APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 18 AVRIL 2026

LA SECRETAIRE DE SEANCE,
Laëtitia FAUBET



LE PRESIDENT, Jean-Marc DEPUYDT

