

## SÉANCE DU 12 FÉVRIER 2025

**DELIBERATION n° 2025-02-004 – 1/7**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 06/02/2025**

L'an deux mille vingt cinq, le douze février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes de Nérigean, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 58**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISSON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Mireille BERNEDE, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Stéphane CATALAN (suppléant de Mireille Conte-Jaubert), Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Pierre-Jean MARTINET, Gérard MOULINIER, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Patrick DE MARCHI (suppléant de David Résendé), Laurence ROUEDE, Esther SCHREIBER, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI, Josette TRAVAILLOT, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents :12**

Marie-Sophie BERNADEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Thierry LAFAYE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, Baptiste ROUSSEAU

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 8**

Laurent KERMABON pouvoir à David REDON, Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Jean Claude ABANADES pouvoir à Hervé ALLOY, Jérôme COSNARD pouvoir à Marianne CHOLLET, Philippe MARIGOT pouvoir à Laura RAMOS, Alain PAIGNE pouvoir à Paquerette PEYRIDIEUX, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurence ROUEDE

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

# DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

## COMMUNE DE COUTRAS : MODIFICATION DE DROIT COMMUN LOCAL D'URBANISME (PLU) - PRÉCISIONS SUR LES OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE

Envoyé en préfecture le 18/02/2025  
Reçu en préfecture le 18/02/2025  
Publié le 2025-02-004 - 2/7  
ID : 033-200070092-20250212-2025\_02\_004-DE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5,  
Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48, L300-2, R151-5, R153-20 et R153-21,  
Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,  
Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),  
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 17 octobre 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2018-2023,  
Vu la délibération n°01/2013 du Conseil municipal de la commune de Coutras en date du 30 janvier 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération n°01/2014 du Conseil municipal de la commune de Coutras en date du 20 février 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération n°21/2016 du Conseil municipal de la commune de Coutras en date du 10 mars 2016 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération n°47/2016 du Conseil municipal de la commune de Coutras en date du 9 juin 2016 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération n° 2019-12-241 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 16 décembre 2019 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération n° 2023-02-006 du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 3 février 2023 approuvant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,  
Vu la délibération en date 28 septembre 2023 de la commune de Coutras sollicitant La Cali afin d'engager une procédure de modification de droit commun,  
Vu la délibération n° 2023-11-272 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais en date du 15 novembre 2023 prescrivant la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Coutras,

Considérant qu'en matière d'habitat, la commune de Coutras souhaite tout mettre en œuvre afin de pallier la pénurie de logements constatée sur la commune, et également répondre aux objectifs législatifs fixés par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain « SRU », portant sur les obligations de production de logements sociaux, tout en intégrant les dispositions imposées par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 pour la lutte contre le dérèglement climatique.

Considérant que l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme dispose : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Considérant que les objectifs motivés sont les suivants :

### **1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, secteur « Champ de Bataille » :**

Dans le cadre du projet de territoire de la commune de Coutras visant à faire coïncider les impératifs de production de logements locatifs conventionnés émanant de la loi SRU, avec la nécessité de répondre à une demande croissante du marché du logement sur le territoire du nord-libournais, la ville est aujourd'hui confrontée à l'obligation de faire évoluer son règlement d'urbanisme.

La commune est aujourd'hui en carence SRU avec 12,11 % de logements sociaux (au 1er janvier 2023) contre les 25 % attendus. Il y a 538 logements sociaux à construire pour atteindre cet objectif. La commune fait donc l'objet d'un arrêté prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 en date du 20 novembre 2023. La commune de Coutras a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) validé en Conseil communautaire le 18 septembre 2023 qui fixe un objectif de création de **132 logements sociaux sur la période 2023 – 2025**.

Actuellement, on compte une zone 1AU destiné à l'habitat sur le secteur « Troquereau sur l'Isle » dont la vocation d'habitat doit être renforcée. Malheureusement, cette zone n'est actuellement pas équipée des réseaux suffisants bien qu'elle soit classée en zone 1AU. Les porteurs de projet ne se positionnent donc pas dessus puisqu'ils ne peuvent pas y développer un projet économiquement viable.





À l'inverse, la zone 2AU Champ de bataille faisant l'objet de la modification n°11 est desservie par les réseaux suffisants. Ainsi, les porteurs de projet sont en capacité de monter un projet économiquement viable, à proximité du centre de Coutras, des équipements et des commerces.

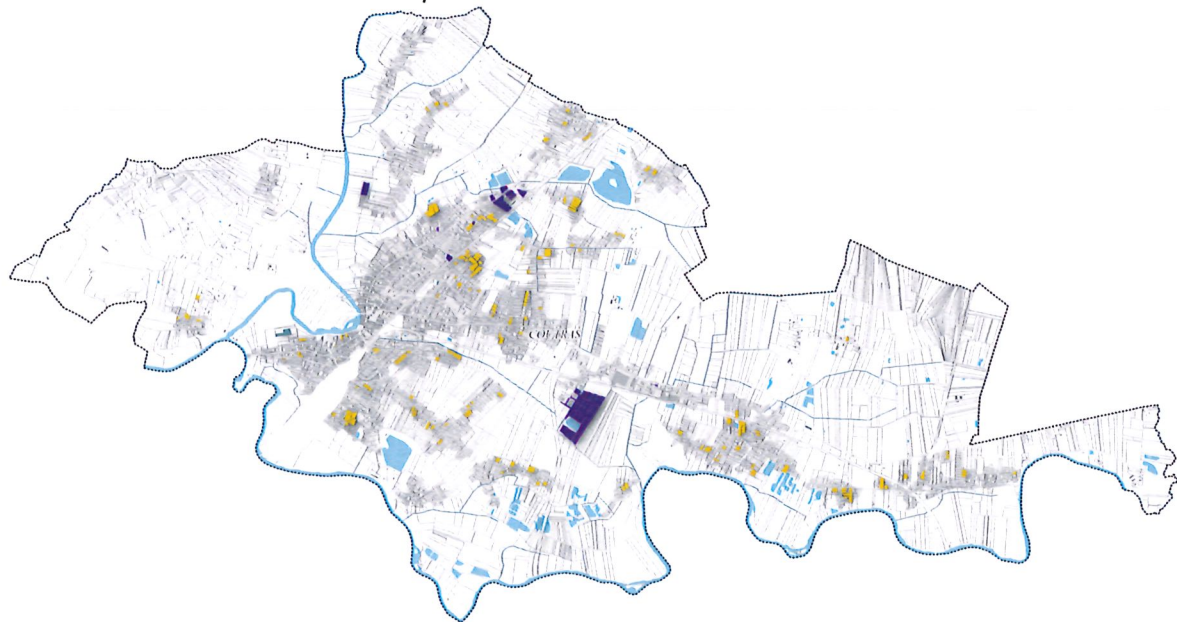
# **1. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant**

## **Ce qu'il s'est passé entre 2009 et 2019 (analyse du PLU en vigueur)**

Le PLU de 2013 estimait un besoin en logements entre 646 et 854 en fonction des hypothèses de croissances étudiées. Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein des zones urbaines se situait autour de 700 logements. Ce chiffre étant un résultat brut, sans prise en compte du phénomène de rétention foncière.

Dans le cadre de la révision générale du PLU engagée en 2019 (dont la procédure est actuellement en pause), l'analyse de la consommation d'espaces entre 2009 et 2019 a permis d'établir que l'implantation des seules constructions à usage d'habitation a entraîné l'artificialisation de 23,4 hectares, soit une moyenne d'environ **16 logements par hectare**. Parmi ces hectares, **15,24 ha** se sont réalisés en densification de l'enveloppe urbaine par le comblement des dents creuses et par divisions parcellaires.

*Carte des parcelles consommées entre 2009 et 2019*



En projetant ces 15,24 ha avec la densité moyenne observée entre 2009 et 2019 de 16 logements / ha cela fait approximativement **240 logements qui ont été construits dans l'enveloppe urbaine**. Soit 460 logements de moins que ce que prévoyait le PLU de 2013 (pour rappel : 700 logements).

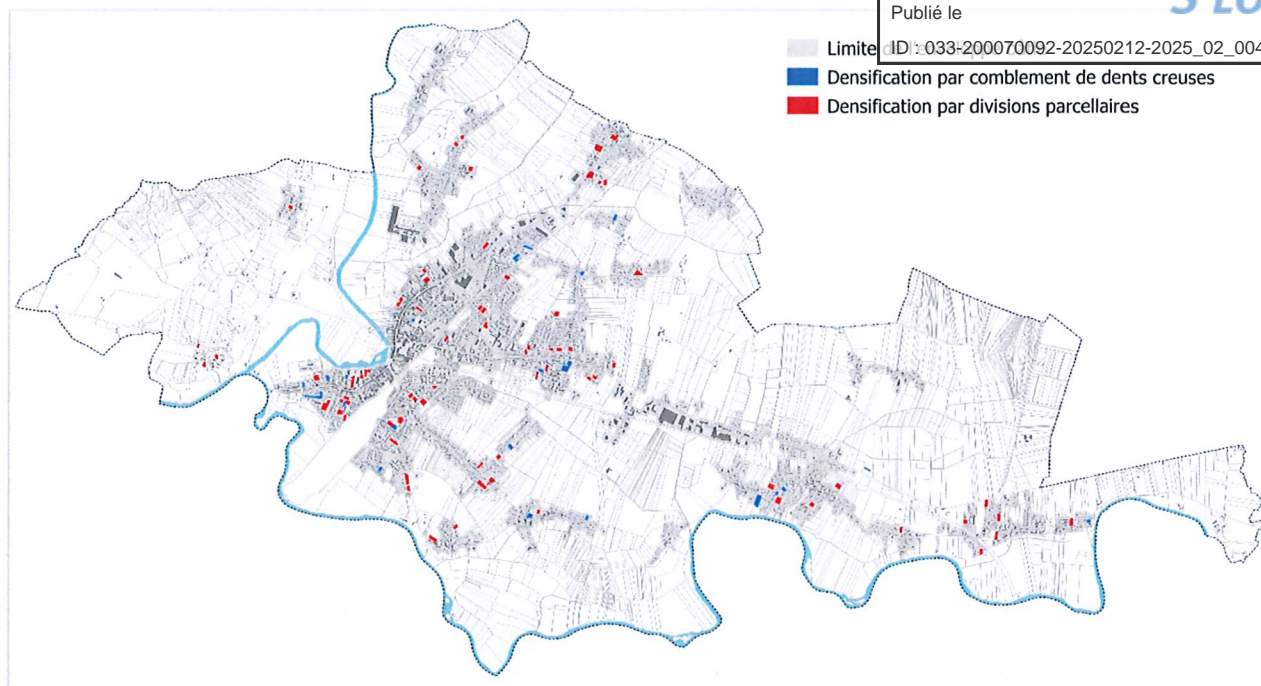
## **Les possibilités du tissu urbain actuel (dernière mise à jour : décembre 2022)**

Aujourd'hui la commune arrive à un point de blocage dans la densification de son tissu urbain avec un fort phénomène de rétention foncière. La commune fait l'objet d'un arrêté de carence et doit produire du logement social. La dynamique de densification de l'enveloppe urbaine n'est pas suffisante pour produire les 532 logements sociaux attendus sur le territoire communal. De ce fait, la commune doit trouver une solution pour produire du logement social.

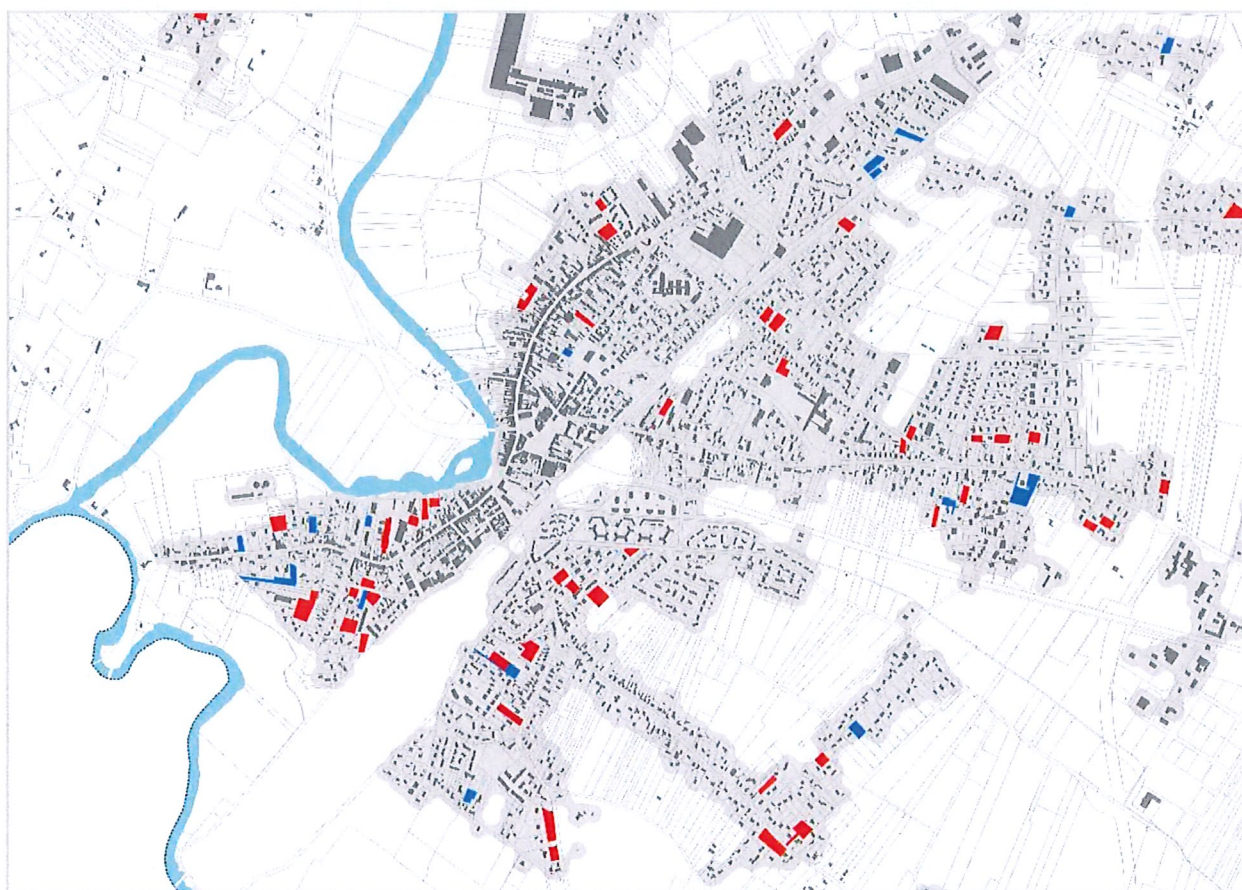
L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant met en avant 15,22 ha mobilisables dont :

- **3,47 ha** en dents creuses
- **11,75 ha** en division parcellaire





*Zoom du potentiel au sein de l'enveloppe principale du bourg*



En prenant en compte la densité minimale donnée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de 20 logements à l'hectare en périmètre aggloméré, le potentiel foncier identifié au sein de l'enveloppe urbaine de Coutras permettrait la création de 304 logements.

Cette analyse doit être mise en perspective avec le phénomène de rétention foncière très fort sur la commune. Après application d'une pondération de 40% (on estime alors que 60% du potentiel foncier identifié sera réellement réalisé), le nombre de logements constructibles en densification serait de 122. La production de ces logements reste néanmoins dépendante de la volonté des propriétaires privés qui est très faible ces dernières années.

**La mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain existant ne permet pas de produire le nombre de logements sociaux attendus sur le territoire communal.**

**Ne pouvant donc mobiliser la zone 1AU Troquereau qui n'est pas desservie par les réseaux suffisants et ne permet pas un projet économiquement viable, et n'ayant pas de potentiel foncier suffisant la commune se voit donc dans l'obligation de trouver une alternative.**

**C'est dans ce contexte que la commune et La Cali souhaitent ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU Champ de bataille.**

Considérant qu'un site répond aux attentes fixées. Celui-ci dénommé « Champ de Bataille », et dont une partie du foncier est maîtrisé, est classé dans une zone à urbaniser à long terme et inclus également des zones réservées uniquement aux équipements publics.

Considérant que ces classements, issus d'orientations figées avant l'approbation du PLU le 30 janvier 2013 et qui viennent aujourd'hui en discordance avec les évolutions législatives, doit être revus sur la partie maîtrisée.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 du code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que le dossier de modification comprendra le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 ;

Considérant que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées au siège de la mairie ;

A l'issue de l'enquête publique, le Président de La Cali en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

L'arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la Cali et en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R. 153-21 du code de l'urbanisme).

Considérant que face à ce constat, une procédure de modification du PLU est nécessaire pour la réalisation du projet précité.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 27 janvier 2025,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité (66)** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- de valider les motivations des objectifs pour la procédure de modification du PLU ;
- de dire que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie et au siège de La Cali durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales,
- de dire que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture de Libourne,
- de dire que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne 18 février 2024

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance