

Commune de Landiras

Procès-verbal du conseil municipal du 03 novembre 2025

Le 03 novembre 2025 à 19h00, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué en séance ordinaire, se réunit au nombre prescrit par la loi, à la Salle du conseil municipal, sous la présidence de PELLETANT Jean-Marc, Maire.

Présents :

M. PELLETANT Jean-Marc, Maire.

Mmes : BARADUC Line, BOLMONT Florence, D'ISOARD DE CHENERILLES Catherine, DELABARRE-LECOQ Carine, FAUVEL Delphine, MENERET Valérie, VEGA Cécile,

MM : BOURILLON Alexandre, CLERC Jacques, DULOU Jean-Philippe, GIROIRE Alain, JOVER Jean-Marc, MERCIER Nicolas, TRENIT Bruno.

Excusés :

Excusés avant donné procuration : LAMY DE LA CHAPELLE Laure donne pouvoir à D'ISOARD DE CHENERILLES Catherine, MASSE Adeline donne pouvoir à DELABARRE-LECOQ Carine.

Absents : ANDRE Catherine, PETIT Bernard.

Nombres de membres :

- Afférents au conseil municipal : 19
- Présents : 15
- Pouvoirs : 2
- Votants : 17

Date de la convocation : 29/10/2025

Date d'affichage : 29/10/2025

Secrétaire de séance : BARADUC Line

Ordre du jour :

- ↪ Approbation du procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 1^{er} septembre 2025
- ↪ Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté
- ↪ Modification de la proposition de location d'un terrain communal pour l'installation d'un pylône destiné aux télécommunications
- ↪ Création d'un poste d'ATSEM
- ↪ Questions diverses

**APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2025**

Monsieur le Maire rappelle les points étudiés lors de la séance du 1^{er} septembre 2025 et propose d'approuver le procès-verbal.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

APPROUVE le procès-verbal de la séance du 1^{er} septembre 2025.

Vote

Pour 17 Contre 0 Abstention 0

Réf. 2025045 : AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRETE

Il est rappelé que la Communauté de communes Convergence Garonne a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire en date du 28/06/2017, modifiée par délibérations du 27/06/2018 et du 26/09/2018.

Un débat a eu lieu au sein du conseil communautaire les 7 juillet 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, actualisé le 18 décembre 2024.

Les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

- Aménagement de l'espace : aménager l'espace tout en préservant les espaces agricoles et paysagers et en favorisant l'implantation territorialement cohérente d'équipements publics.
- Développement de l'habitat : accentuer l'effort de production, de réhabilitation et de diversification de l'offre d'habitat, en cohérence avec les prescriptions du SCOT, pour répondre au besoin de logements avec le souci d'économiser et de réguler le foncier.
- Développement économique :
 - Développer les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et faciliter le développement des entreprises existantes
 - Permettre le déploiement et le développement de l'offre touristique liée aux richesses patrimoniales, culturelles, fluviales, paysagères viticoles, agricoles et forestières.
- Environnemental :
 - Préserver les milieux naturels et la mise en valeur de la richesse paysagère par la traduction du concept de trame verte, bleue et pourpre,
 - Préserver les ressources :
 - Energie : Traduire les objectifs de diminution des gaz à effet de serre dans les politiques publiques d'aménagement
 - Eau : Placer l'eau comme un enjeu transversal important en matière de gestion des risques d'inondation, de préservation des zones humides, gestion maîtrisée de la ressource et protection des nappes souterraines.
 - Mobilité : définir une stratégie de mobilité communautaire respectueuse de l'environnement combinant l'ensemble des modes de déplacements en interne et en lien avec les territoires voisins.

- Aménagement numérique : Atteindre un haut niveau d'équipement après évaluation des attentes du territoire, en cohérence avec les politiques d'habitat et de développement économique.
- Cohérence territoriale : Traduire de manière opérationnelle les enjeux du PLUi en respectant les prescriptions du SCoT du Sud Gironde et en tenant compte de l'évolution future des périmètres.

➤ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CDC Convergence Garonne s'articule autour de 2 grands axes stratégiques complémentaires, eux-mêmes déclinés en objectifs :

AXE 1 – Diversifier les emplois sur des secteurs économiques stratégiques du territoire

- Objectif 1 : Développer l'économie locale et diversifier les emplois suivant les spécificités locales ;
- Objectif 2 : Redynamiser les activités économiques au sein du tissu des bourgs ;
- Objectif 3 : Diversifier l'économie liée aux activités de production ;
- Objectif 4 : Soutenir et développer les activités de production viticole, agricole et forestière ;
- Objectif 5 : Diversifier et renforcer l'économie touristique ;
- Objectif 6 : Tendre vers un équilibre entre activités économiques (notamment extraction de matériaux) et cadre de vie.

AXE 2 - Retrouver la maîtrise du développement urbain en réaffirmant l'identité rurale pour un mieux vivre ensemble

- Objectif 7 : Renforcer l'organisation du territoire en réaffirmant sa structuration supra-et infra-communale ;
- Objectif 8 : Renforcer la capacité d'accueil de la population par le développement et la diversification de l'offre de logements ;
- Objectif 9 : Affirmer une stratégie urbaine tournée vers l'urbanisme de proximité ;
- Objectif 10 : Remettre l'identité du territoire au cœur des modes d'urbaniser et d'aménager le territoire ;
- Objectif 11 : Le cadre de vie comme mode d'aménager ;
- Objectif 12 : Lutter contre la consommation d'espace ;
- Objectif 13 : Renforcer l'offre de mobilité dans une logique de multimodalité.
-

Ces deux axes stratégiques sont traversés et renforcés par un axe transversal :

- Préserver et valoriser les qualités environnementales du territoire

➤ Une élaboration collaborative

Le PLUI a été élaboré en étroite collaboration avec les élus des 27 communes membres de la CDC. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été associées à l'élaboration des documents tout au long de la procédure, ainsi que les ODG et les syndicats viticoles à leur demande. La population a également été conviée à débattre et s'informer aux étapes importantes de la démarche.

La collaboration a ainsi été menée :

1) La collaboration avec l'ensemble des communes membres et le travail avec les Personnes Publiques Associées

a. Collaboration technique avec les communes membres

21 ateliers thématiques ont été organisés sur les thématiques suivantes :

- 07/12/2018 : atelier développement économique ;
- 24/04 et 05/06/2019 : Les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire
- Septembre 2019 : Café de l'Eco ;
- Octobre/novembre 2019 : 5 ateliers densification ;
- Janvier /mars 2023 : 2 ateliers intégration des activités de carrière ;
- Avril 2023 : atelier gens du voyage ;
- Juillet 2024 : 2 ateliers densification et éléments ponctuels ;
- Décembre 2024 : 2 ateliers pré-zonage ;
- Avril 2025 : 2 ateliers règlement écrit ;
- Avril 2025 : 2 ateliers OAP sectorielles ;
- Avril 2025 : atelier linéaire commercial ;
- Avril 2025 : atelier énergies renouvelables.

La Commission d'Urbanisme Intercommunale (CUI) a réuni, à l'initiative du Président de la CDC, les membres de la commission urbanisme, les conseillers communautaires et les élus référents par commune, accompagnée par les techniciens de la Communauté de Communes afin de leur permettre de formuler des propositions au Copil en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme, d'organiser le déroulement de la procédure, de coconstruire le PLUI et d'émettre des avis techniques.

La CUI s'est réunie 11 fois :

- 08/01/2019 : Rappel planning, premiers éléments d'état des lieux, SCOT ;
- 24/09/2019 : Présentation de la note stratégique PADD ;
- 07/10/2020 : Reprise du PLUI post élections ;
- 24/02/2021 : Armature Territoriale ;
- 24/03/2021 : Guide contributeur PADD ;
- 15/06/2022 : Loi Climat et Résilience : Déclinaisons et traductions du PADD ;
- 03/04/2024 : Consommation de l'espace et perspectives ;
- 19/04/2024 : Restitution étude complémentaire sur le risque ruissellement ;
- 06/06/2024 : Répartition de la consommation ;
- 20/09/2024 : Armature territoriale ;
- 18/10/2024 : PADD actualisé et enjeux environnementaux.

Les communes ont de nouveau été consultées sur les documents règlementaires produits avant l'arrêt du projet afin qu'elles puissent faire leurs dernières remarques (entre les mois de janvier et juin 2025). Quasiment la totalité des communes ont fait un retour sur la base de ces consultations, permettant d'analyser et de statuer sur les demandes, puis d'ajuster ou faire évoluer en tant que de besoin les pièces règlementaires.

b. Collaboration politique avec les communes membres

La Conférence Intercommunale des Maires (CIM) a réuni l'ensemble des Maires des communes membres afin de traiter de questions stratégiques ou d'enjeux politiques.

La CIM s'est réunie 2 fois au démarrage de la démarche :

- 21/06/2017 : Contexte législatif, enjeux et objectifs du PLUI, Charte de gouvernance ;
- 16/11/2017 : Modification de la Charte de gouvernance.

Le Comité de Pilotage (COPIL), a réuni, à l'initiative du Président de la CDC, les Vice-Présidents et les Maires des communes membres, afin de veiller au respect de la stratégie et des objectifs et orientations du PLUI et de valider les étapes stratégiques de l'avancement du projet.

Le COPIL s'est réuni 12 fois :

- 22/03/2019 : Point PLUI / Point SCOT ;
- 18/09/2019 : Présentation de la note stratégique PADD ;
- 11/06/2020 : ajustements de l'offre méthodologique et financière du marché PLUI ;
- 09/11/2020 : Prise en compte des enjeux de l'Etat ;
- 18/02/2021 : Présentation du SCOT approuvé ;
- 18/05/2021 : présentation formation OAP et débat PADD ;
- 05/07/2021 : présentation débat sur les orientations générales du projet PADD ;
- 14/02/2025 : Bilan pré-zonage ;
- 26/03/2025 : Présentation cadrage règlement écrit et OAP sectorielles ;
- 11/04/2025 : Rendu du bilan environnemental intermédiaire des zones AU ;
- 26/06/2025 : Présentation et validation des pièces du dossier PLUI ;
- 04/09/2025 : Présentation du projet de PLUI avant arrêt.

c. Association des Personnes Publiques Associées (PPA) et des partenaires

Plusieurs réunions avec les PPA ont rythmé la démarche d'élaboration du PLUI :

- 05/09/2018 : Séminaire lancement de la démarche PLUI ;
- 04/06/2019 : Présentation du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- 08/09/2021 : Présentation du PADD ;
- 14/02/2025 : Présentation du PADD actualisé ;
- 03/07/2025 : Présentation des pièces du dossier (règlement, OAP, zonage).

Cette collaboration institutionnelle a été renforcée avec certaines Personnes Publiques Associées et partenaires par des échanges de mails et des réunions supplémentaires spécifiques :

- 12/06/2020 : Comité technique partenarial DDTM/SCOT : gestion des eaux pluviales, prise en compte de l'assainissement, partage des modalités d'organisation ;
- 27/01/2021 : comité technique partenarial DDTM /SCOT : Intégration des enjeux de développement économique ;
- 07/05/2021 : comité technique partenarial DDTM/SCOT : PADD ;
- 28/02/2024 : réunion avec les services de l'Etat ;
- 27/09/2024 : réunion avec les services de l'Etat ;
- 17/01/2025 : réunion avec les services de l'Etat ;
- 12/06/2025 : réunion avec les services de l'Etat.

- avec les acteurs du monde agricole :

- 16/01/2019 : Séminaire de lancement de l'étude agricole ;

- 07/10/2020 : rencontre PPA volet agricole : Equilibre développement urbain et préservation de l'agriculture.

- avec les acteurs des carrières :

- 22/01/2021 : rencontre DREAL/DDTM/SCOT/UNCEM : Enjeux d'intégration des activités de carrières ;
- 19/04/2023 : prise en compte des activités de carrières.

- avec les acteurs de la ressource en eau :

- 26/09/2018 : réunion partenaires « volet eau » : présentation des enjeux et de la méthodologie ;
- 08/02/2019 : réunion partenaires « volet eau » : état des lieux et définition des enjeux ;
- 18/10/2019 : réunion partenaires « volet eau » : rappel des enjeux et pistes de traduction dans le PADD.

2) La concertation avec la population

La phase de concertation s'est déroulée depuis la prescription de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de PLUI, conformément aux modalités de concertation précisées par la délibération en date du 28/06/2017, modifiée en date du 27/06/2018 et du 26/09/2018 :

- Organisation de réunions publiques pour échanger et débattre avec la population ;
- Information tout au long de la procédure sur une page dédiée et créée à cet effet sur le site internet de la Communauté de communes ;
- Elaboration d'une plaquette synthétique destinée à l'information de la population dès le lancement du projet rappelant les enjeux et objectifs de la procédure ;
- Publication d'articles dans le magazine de la Communauté de Communes, relayée par la presse locale sur l'avancement de la démarche ;
- Création d'une adresse mail dédiée disponible jusqu'à l'arrêt du projet : concertation-plui@convergence-garonne.fr;
- Mise à disposition d'un registre à la Communauté de communes, et dans chaque commune membre, pour le recueil des avis de la population jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Organisation d'une enquête et d'ateliers habitants pour qu'ils puissent partager leur vision du territoire ;
- Réalisation d'un inventaire participatif du patrimoine ;
- Organisation d'une concertation avec les acteurs du monde agricole ;
- Réalisation de flyers disponibles dans les lieux d'accueil du public de la Communauté de communes.

Le bilan de la concertation préalable au public rapporte l'ensemble des actions qui ont été conduites dans le cadre de la concertation. Le projet a intégré, étape par étape, les contributions pertinentes qui pouvaient l'être, afin de susciter au mieux l'adhésion au projet de PLUi.

Par délibération du 10 septembre 2025, la Communauté de communes Convergence Garonne a tiré le bilan de la concertation préalable et approuvé l'arrêt du PLUi.

Le projet de PLUi arrêté et ses annexes ont été transmis à la commune et à l'ensemble des conseillers municipaux.

Désormais, conformément aux articles L.153-15 et R.153-5, les conseils municipaux des communes membres disposent de trois mois pour rendre leur avis sur le projet de PLUi arrêté. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L.153-11 à L153-26 et R.151-1 à R.153-22 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 la délibération du 10 septembre 2025 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

VU le débat sur le PADD tenu en conseil municipal le 14 avril 2025 ;

CONSIDERANT la nécessité d'émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté par la Communauté de communes le 10 septembre 2025 ;

Après en avoir délibéré le conseil municipal :

ÉMET un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par la Communauté de communes le 10 septembre 2025 et transmis au conseil municipal, accompagné des observations suivantes :

-le conseil municipal souhaiterait qu'une attention particulière soit portée sur l'avenir de la zone d'activités de Coudannes. Bien que les arguments invoqués soient recevables, il est regrettable que le PLUi rende impossible son agrandissement (passage en zone N). D'autant plus, qu'il existe un véritable besoin sur le territoire et que les terrains ont déjà été acquis par la CDC.

-comment concilier la prise en compte des haies (conservation et mise en place) et les obligations légales de débroussaillage qui s'imposent ?

-certaines zones humides identifiées par la DDTM semblent inopportunes et particulièrement contraignantes dans la mise en place de nos OAP. Est-il possible de prévoir des études complémentaires sur terrain (suivi piézométrique notamment) ?

-certaines erreurs ont déjà été constatées (exemple : zonage des parcelles cadastrées D 2334 et D 2335 de UB dans le PLU à N dans le PLUi alors que les deux parcelles sont construites). Il conviendra d'inviter les administrés concernés à participer à l'enquête publique.

AUTORISE le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération

Vote

Pour 17 Contre 0 Abstention 0

Monsieur CLERC fait remarquer que l'extension de Coudannes est abandonnée alors que les acquisitions de terrain ont été faites par la CDC. Monsieur QUEYRENS a confirmé que c'était volontaire pour permettre la création de zones économiques ailleurs sans dépasser les quotas autorisés.

Monsieur le Maire pense que c'est contraire à la politique de la CDC qui justement souhaite développer l'activité économique de notre territoire.

Monsieur CLERC regrette aussi que certaines zones constructibles aient été déclarées humides sans sondages en profondeur mais uniquement à partir de la nature de la végétation ou de la couleur des cailloux. Il remarque également que certaines haies en zones U sont répertoriées comme devant être maintenues alors que c'est en contradiction avec les contraintes des OLD.

Madame MENERET fait remarquer qu'en ce qui concerne l'extension de Coudannes la DDTM aurait demandé l'annulation du PLUi si la proposition d'augmentation de la superficie de la zone économique n'avait pas été annulée de par sa présence en plein milieu du massif.

Monsieur CLERC ajoute qu'initialement, le PLUI compromettait le projet d'agrandissement des Grands Chais de France. Ce n'est qu'à la suite de ses interventions répétées avec Monsieur le Maire et Monsieur TRENIT que la CDC a consenti à maintenir les limites actuelles du secteur UY.

Madame MENERET précise que c'est un développement de leur activité déjà inscrit.

En raison de la contrainte des surfaces consacrées au développement économique, il a été préféré la future zone d'Illats (sortie autoroute) et l'actuelle zone Illats-Cérons. Coudannes n'était pas envisagé.

Monsieur le Maire regrette que les terrains aient déjà été acquis par la CDC, qui n'en aura visiblement plus l'utilité.

Monsieur CLERC pense qu'il était possible d'amener des solutions compensatoires en matière de protection contre les risques. Il suffisait d'en faire la démonstration.

Madame BARADUC regrette que 2 ou 3 entreprises de plus ne puissent pas s'installer à Coudannes, avec la création d'emplois qui en découlerait. Surtout quand la zone d'Illats reste incertaine que les achats de terrains ont été réalisés.

Madame MENERET confirme que cette zone sera bien réalisée et que des entreprises sont déjà prêtes à s'y implanter.

Monsieur TRENIT estime qu'il faut défendre Coudannes, dans la mesure où il n'y a pas que des grandes entreprises qui souhaitent s'implanter mais aussi des artisans qui se sont vus refuser des terrains et qui malheureusement, pour le moment, s'implantent dans les quartiers avec toutes les nuisances qui s'en suivent.

Monsieur le Maire regrette aussi que la future zone de broyage soit aussi refusée en raison de son implantation dans le massif forestier. Les services instructeurs ne font pas de différence entre une forêt de résineux et une de feuillus.

Réf. 2025046 : MODIFICATION DE LA PROPOSITION DE LOCATION D'UN TERRAIN COMMUNAL POUR L'INSTALLATION D'UN PYLONE DESTINE AUX TELECOMMUNICATIONS

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les échanges avec la société SYSTRA FONCIER mandatée par HIVORY qui recherche un terrain en vue de l'implantation d'un pylône multi-opérateurs.

Par délibération en date du 14 avril 2025, le conseil municipal a accepté la proposition de location de la société SYSTRA FONCIER mandatée par HIVORY pour la parcelle cadastrée section D n° 1634.

Après étude des différentes possibilités, cet emplacement génèrait l'implantation de futurs projets et une proposition a été formulée afin de le déplacer sur la parcelle cadastrée section D n° 1632.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

ACCEPTTE la modification de la proposition de location de la société SYSTRA FONCIER mandatée par HIVORY.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette location dont l'ensemble des frais sera supporté par le preneur (frais de géomètre, ...).

Vote

Pour 17 Contre 0 Abstention 0

Réf. 2025047 : CREATION D'UN POSTE D'ATSEM

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la fonction publique et notamment les articles L. 332 et L. 422-28,

Vu le décret 2019-1414 du 19 décembre 2019 relatif à la procédure de recrutement pour pourvoir des emplois permanents de la fonction publique territoriale ouverts aux agents contractuels,

Vu le budget de la collectivité,

Vu le tableau des effectifs existant,

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il convient de créer un poste d'ATSEM principal de 2^{ème} classe (Agent territorial spécialisé des écoles maternelles).

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

DÉCIDE la création, à compter du 1^{er} décembre 2025, d'un poste d'ATSEM principal de 2ème classe à temps complet, rémunéré conformément à la nomenclature statutaire des décrets susvisés.

MODIFIE le tableau des effectifs en conséquence.

PRÉCISE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget.

Vote

Pour 17 Contre 0 Abstention 0

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur GIROIRE informe le conseil municipal que la personne qui vivait dans sa voiture et que la mairie a aidée, a pu rejoindre la Ferme des Lilas à Langon et sera suivi par une assistante sociale.

Monsieur MERCIER signale l'absence d'éclairage public dans la rue René Redon. Monsieur TRENIT a constaté une armoire ouverte, en a informé le SDEEG qui devrait intervenir rapidement.

Monsieur CLERC donne l'information d'une mise à jour du site Internet de la commune par Madame BOLMONT avec la cartographie des OLD. C'est une mise à disposition pratique pour les habitants de la connaissance des espaces qu'ils ont à traiter.

Monsieur MERCIER regrette l'utilisation fréquente du chemin de Péchin par les bus via le centre animalier. Il pense que la commune va devoir trouver un moyen d'interdiction plus efficace.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h05.