

**COMMUNE DU BUDOS**  
**Département de la Gironde**

**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU LUNDI 20 AVRIL A 18H30**

\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt-six le lundi 20 avril à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de BUDOS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence, de Madame Catherine ZAUSA, Maire.

*Etaient présents :* C.ZAUSA, M.TRUFFART, J.BARRE, P.CLAVIERIE, M.CAMBON, E.COCQUELIN, J.LARRUE, S.ARNOULD, K.VILLECHALANE, F.PAGGIOLO, C.GORODENCO, A.MAUCOUVERT

*Absents, Excusés :* MT.DUPOUY donne pouvoir à E.COCQUELIN, S.LEGLISE donne procuration à K.VILLECHALANE, M.ASERETTO donne pouvoir à C.ZAUSA

Madame Jocelyne BARRE a été désignée en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal (art.L.2121-15 du CGCT).

Il est procédé à la signature de la feuille de présence du jour.

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 26 mars 2026 à l'unanimité.

**DÉLIBÉRATION N° 2026/19 : VOTE DES TAXES 2026**

Madame le Maire présente l'état 1259 comportant les bases prévisionnelles, les produits prévisionnels de référence, les allocations compensatrices et mécanismes d'équilibre des réformes fiscales.

Madame le Maire propose de maintenir les taux comme suit :

- Taxe foncière sur le bâti : 41.57 %
- Taxe foncière sur le non bâti : 77,63 %
- Taxe d'habitation : 12,25 %

Le conseil municipal,

Vu les articles 1636 B et 1639 A du code général des impôts,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de fixer les taux communaux pour l'année 2026 comme suit :

- Taxe foncière sur le bâti : 41.57 %
- Taxe foncière sur le non bâti : 77,63 %
- Taxe d'habitation : 12,25 %

Madame le Maire est chargée :

- De notifier cette décision aux services préfectoraux
- de transmettre l'état 1259 complété à la direction départementale des finances publiques, accompagné d'une copie de la présente décision.

➡ **Vote : unanimité**

**DÉLIBÉRATION N° 2026/20 : VOTE DU BUDGET 2026**

**Le Conseil Municipal,**

Après avoir écouté la lecture du Budget chapitre par chapitre tant en fonctionnement qu'en investissement, après s'être assuré que les résultats de l'exercice précédent ont bien été repris conformément à la délibération d'affectation du résultat votée le 2 mars 2026, après en avoir délibéré,

le conseil municipal, vote le budget de l'exercice 2026 qui s'équilibre en recettes et en dépenses :

|                                  |          |                       |
|----------------------------------|----------|-----------------------|
| <b>Section de Fonctionnement</b> | <b>:</b> | <b>1 620 439,84 €</b> |
| <b>Section d'Investissement</b>  | <b>:</b> | <b>695 125,93 €</b>   |

**Reprise de l'exercice précédent**

|                                                         |          |                       |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| - <b>R 002 Excédent de fonctionnement reporté</b>       | <b>:</b> | <b>1 080 317,84 €</b> |
| - <b>R 001 Solde d'exécution Section Investissement</b> | <b>:</b> | <b>160 874,53 €</b>   |

➡ **Vote : unanimité**

**DÉLIBÉRATION N° 2026/21 : RENOUELEMENT DE LA COMMISSION COMUNALE DES IMPOTS DIRECTS (CCID)**

Madame le Maire informe le conseil municipal que suite aux dernières élections municipales, il convient d'instituer dans chaque Commune, une Commission Communale des Impôts Directs (CCID) conformément au 1 de l'article 1650 du code général des impôts.

Madame le Maire indique que cette commission est composée :

- du Maire, Président de droit ;
- de 6 commissaires titulaires et 6 commissaires suppléants pour les communes inférieures à 2000 habitants.

La durée du mandat des membres de la commission est la même que celle du mandat du conseil municipal.

Madame le Maire précise que cette commission tient une place centrale dans la fiscalité directe locale avec pour rôle majeur de donner, chaque année, son avis sur les modifications d'évaluation ou nouvelles évaluations des locaux d'habitation recensées par l'administration fiscale.

La désignation des commissaires est effectuée par le Directeur Départemental des Finances Publiques.

Madame le Maire indique qu'il est nécessaire d'établir une liste de contribuables, en nombre double, soit 24 personnes, qui sera adressée au service des finances publiques pour tirage au sort.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré propose la liste suivante :

Commissaires titulaires :

|                  |                      |                   |                     |
|------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Mathieu TRUFFART | Michel CAMBON        | Sylvie LEGLISE    | Karine VILLECHALANE |
| Jocelyne BARRE   | Marie-Thérèse DUPOUY | Jérôme LARRUE     | Florent PAGGIOLO    |
| Pierre CLAVERIE  | Elisabeth COCQUELIN  | Sébastien ARNOULD | Cindy GORODENCO     |

Commissaires suppléants :

|                   |                  |                  |                         |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Mathilde ASERETTO | Franck COURBIN   | André BENTEJAC   | Nicole ROUSSET          |
| Alban MAUCOUVERT  | Martine CONSTANS | Françoise DEJEAN | Bernard BELIS           |
| Brigitte MAIZERET | André MARQUETTE  | Florane MICHEL   | Dominique SIMON LALANDE |

➡ **Vote : unanimité**

## **DÉLIBÉRATION N° 2026/22 : DELIBERATION PRISE DE POSSESSION D'IMMEUBLE SANS MAITRE PARCELLE A N°221 PERRON**

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles l'article L 1123-1 et suivants ;

Vu le code civil, notamment son article 713 ;

Vu l'avis de la commission communale des impôts directs du 8 août 2025 ;

Vu l'arrêté municipal n°2025/33 du 22 septembre 2025 déclarant l'immeuble sans maître ;

Vu l'avis de publication du 22 septembre 2025 ;

Vu le certificat attestant l'affichage aux portes de la mairie de l'arrêté municipal susvisé ;

Madame le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et à l'attribution à la commune de ces biens. Il expose que le propriétaire de l'immeuble, situé lieudit « Perron » section A n°221, contenance 0ha12a15ca, ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues par l'article L 1123-3 (alinéa 2) du code général de la propriété des personnes publiques, dès lors l'immeuble est présumé sans maître au titre de l'article 713 du code civil.

Cet immeuble peut revenir à la commune si cette dernière ne renonce pas à ce droit.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- exerce ses droits en application des dispositions de l'article 713 du code civil ;
- décide que la commune s'appropriera ce bien dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Madame le Maire est chargée de prendre l'arrêté constatant l'incorporation dans le domaine communal de cet immeuble et est autorisée à signer tous les documents et actes nécessaires à cet effet.

➡ **Vote : unanimité**

## **DÉLIBÉRATION N° 2026/23 : AVIS SUR LE DEUXIEME ARRET DU PLUi**

Il est rappelé 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, les modifications suivantes au projet de PLUI ont été apportées, permettant ainsi de répondre aux observations émises :

OAP-zonage :

- Suppression de 6 OAP pour une superficie de 103 403 m<sup>2</sup>
- Modifications des OAP pour tenir compte des diverses remarques et notamment des bandes de recul agricole

Annexes règlementaires :

- 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

Ainsi le PLUI a fait l'objet d'un deuxième arrêt par une délibération approuvée par le conseil communautaire le 11 mars 2026. Les communes et les personnes publiques associées sont donc à nouveau consultées conformément au Code de l'urbanisme.

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 de la CDC 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 délibération n°2026-049 du conseil communautaire approuvant le deuxième arrêt 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 Madame le Maire,  
Après en avoir délibéré le conseil municipal :

- EMET un avis FAVORABLE sur le deuxième arrêt du PLUi approuvé par la Communauté de communes le 11 mars 2026 et transmis au conseil municipal ;

AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

### **Questions diverses :**

Madame le Maire propose de désigner les titulaires et suppléants au sein des différentes commissions de la CDC Convergence Garonne (tableau annexé).

Madame le Maire communique le résultat des élections du Président et des Vice-Présidents du Syndicat Intercommunale de Regroupement Pédagogique (SIRP) et du Syndicat Intercommunal des Eaux de Budos (SIE).

Madame le Maire communique confirme la visite de Monsieur le Sous-préfet qui aura lieu le mercredi 17 juin 2026.

Madame le Maire invite la commission concernée à se réunir pour organiser cette journée.

Séance levée à 20h30.

**Madame le Maire,  
Catherine ZAUSA**





**DELEGUES COMMISSIONS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
COMMUNE DE BUDOS**



| COMMISSIONS                                                                         | TITULAIRE            | SUPPLÉANT           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| 1. FINANCES                                                                         | Catherine ZAUSA      | Sébastien ARNOULD   |
| 2. RESSOURCES HUMAINES                                                              | Catherine ZAUSA      | Mathieu TRUFFART    |
| 3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE                                                         | Karine VILLECHALANE  | Alban MAUCOUVERT    |
| 4. SOLIDARITE ET SERVICES A LA POPULATION                                           | Cindy GORODENCO      | Jocelyne BARRE      |
| 5. INFRASTRUCTURES, VOIRIE ET MOBILITE                                              | Pierre CLAVERIE      | Jérôme LARRUE       |
| 6. PREVENTION ET GESTION DES RISQUES (GEMAPI, FEU DE FORET, PICS, RESSOURCE EN EAU) | Sébastien ARNOULD    | Florent PAGGIOLO    |
| 7. URBANISME DES DROITS DES SOLS ET STRATEGIE FONCIERE                              | Catherine ZAUSA      | Elisabeth COCQUELIN |
| 8. MUTUALISATION ET COOPERATIONS TERRITORIALES                                      | Mathieu TRUFFART     | Alban MAUCOUVERT    |
| 9. CULTURE ET VIE ASSOCIATIVE                                                       | Marie-Thérèse DUPOUY | Sylvie LEGLISE      |
| 10. SPORT ET SANTE                                                                  | Mathieu TRUFFART     | Jérôme LARRUE       |
| 11. ENFANCE - JEUNESSE                                                              | Jocelyne BARRE       | Mathilde ASERETTO   |
| 12. ENVIRONNEMENTS ET ESPACES NATURELS SENSIBLES, SPANC                             | Alban MAUCOUVERT     | Michel CAMBON       |
| 13. TOURISME                                                                        | Catherine ZAUSA      | Cindy GORODENCO     |