

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
39, Boulevard Victor Hugo
33670 CREON



Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0

Agence METAPHORE - GÉREA - SOLIHA - AEAU
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

PLU INTERCOMMUNAL - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE – Juillet 2024

SOMMAIRE

PREAMBULE

I **DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL 9**

I-1 LE CONTEXTE TERRITORIAL 11

I-2 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 12

I-3 LES MOYENNES DE REFERENCE 14

I-4 LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 15

 I-4.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANCIENNE, PORTEE PAR L'ATTRACTIVITE DE BORDEAUX METROPOLE 15

 I-4.2 UNE CROISSANCE QUI S'ACCELERE SUR LA PERIODE RECENTE ET DONT LA GEOGRAPHIE EVOLUE AU PROFIT DES TERRITOIRES PERIPHERIQUES 16

 I-4.3 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT ALIMENTEE PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS 17

 I-4.4 A L'ECHELLE DU CREONNAIS, UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TOUJOURS IMPORTANTE MAIS QUI MONTRE DES SIGNES DE RALENTISSEMENT 18

 I-4.5 AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS, UNE SITUATION ET DES DYNAMIQUES DIFFERENCIEES SELON LES COMMUNES 19

 I-4.6 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS ENTRE 2014 ET 2020 : 4 PROFILS DE COMMUNES 21

 I-4.7 ZOOM SUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS : ANALYSE DES MOBILITES RESIDENTIELLES 22

 I-4.8 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS 24

I-5 **EQUIPEMENTS ET SERVICES 32**

 I-5.1 UN TERRITOIRE RURAL AVEC UNE OFFRE DE SERVICE PROPRE A SA TYPOLOGIE 32

 I-5.2 UN TISSU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES REGROUPES SUR LES TROIS PRINCIPALES POLARITES ... 33

 I-5.3 UNE OFFRE COMMERCIALE PRINCIPALEMENT SITUÉE SUR LA POLARITÉ DE CREON 35

 I-5.4 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES 37

 I-5.5 LES EQUIPEMENTS DE SANTE 39

 I-5.6 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS 40

 I-5.7 LES EQUIPEMENTS LIES A L'EAU POTABLE ET A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 41

 I-5.8 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE 70

I-6 **L'ECONOMIE 74**

 I-6.1 LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE 74

 I-6.2 L'OFFRE D'EMPLOIS 77

 I-6.3 LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL 79

 I-6.4 LA STRUCTURE ECONOMIQUE LOCALE 80

 I-6.5 L'OFFRE EN ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES 81

 I-6.6 LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A RECONQUERIR 85

 I-6.7 LE TOURISME 87

I-7 **DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FORESTIER 91**

 I-7.1 DIAGNOSTIC FORESTIER 91

 I-7.2 DIAGNOSTIC AGRICOLE 94

I-8 **L'HABITAT 103**

 I-8.1 L'OFFRE DE LOGEMENTS 103

 I-8.3 ADEQUATION MARCHÉ/REVENUS DES MENAGES 116

 I-8.4 LOGEMENTS SPECIFIQUES 116

I-9 **TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 120**

 I-9.1 UN TAUX D'EQUIPEMENT AUTOMOBILE TRES ELEVE 120

 I-9.2 LES FLUX PENDULAIRES 120

 I-9.3 UN RESEAU ROUTIER STRUCTURANT ET SECURISE 121

 I-9.4 LES AMENAGEMENTS POUR LES MODES ACTIFS 122

 I-9.5 INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT 122

I-10 **EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 129**

 I-10.1 UNE BAISSSE DE LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE SUR LE CREONNAIS DEPUIS 2016 129

 I-10.2 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 129

 I-10.3 EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 135

ANNEXE 1: REPERAGE ET QUALIFICATION DE LA VACANCE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DU COMMUNES DU CREONNAIS 138

ANNEXE 2 : BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS 2011-2020 152

ANNEXE 3 : ATLAS DU POTENTIEL DE DENSIFICATION A L'ECHELLE DES COMMUNES DU CREONNAIS 171

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document de planification qui organise le développement d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunal tel que la Communauté de Communes du Créonnais, en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable de celui-ci et en déterminant des prescriptions et des orientations écrites et graphiques.

Le cadre légal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000.

Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLUi est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc...

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

Elle incite ainsi à la réalisation de PLU intercommunaux (PLUi) dont l'échelle permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale cohérente de préservation des ressources et des espaces.

La réalisation de PLU intercommunaux (PLUi) dont l'échelle permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale cohérente de préservation des ressources et des espaces. L'échelle intercommunale est en effet pertinente pour limiter l'étalement urbain et les déplacements en réfléchissant à une articulation des différentes fonctions.

Les grands principes du PLU intercommunal :

- Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU en concertation avec les communes membres (L.153-8 du code de l'urbanisme). La loi énonce donc une vocation intercommunale sans pour autant procéder à un transfert d'attribution ;
- Le PLUi, en application de l'article L.153-1 du code de l'urbanisme, couvre l'intégralité du territoire intercommunal.

L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois :

- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) du 12 juillet 2010
- Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- Climat et Résilience du 22 août 2021

Le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

La composition du dossier de PLUi

Le dossier de PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais est constitué de documents complémentaires qui forment un ensemble cohérent et qui s'articulent entre eux.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

→ Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

→ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

La Communauté de Communes du Créonnais n'étant pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains (AOT), les OAP ne tiennent pas lieu de Plan de Déplacements Urbains.

→ **Le règlement**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.



Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme.

→ **Les annexes**

Les annexes contiennent, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en applicatin de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

L'évaluation environnementale du PLUi

La révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais doit intégrer une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une **évaluation environnementale** à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Dès lors, conformément à l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Objectifs de la révision du PLUi

Le PLUi constitue un outil stratégique pour l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais qui connaît depuis plusieurs années une profonde mutation.

Trois ans après l'approbation du PLUi et l'application de ses règles sur le territoire, la Communauté de Communes du Créonnais a identifié certaines évolutions qu'il convient d'intégrer.

→ Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux

La modification en cours du SCoT intervient afin de mettre en application la loi dite climat et résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes.

Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Communauté de Communes du Créonnais devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études de modification du SCoT et veiller à assurer la compatibilité du PLUi avec celle-ci lors de son approbation.

→ Modification du périmètre du PLUi

Les communes de Camiac-et-St-Denis, Capian et Villenave-de-Rions, ont rejoint la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi et n'ont pas été associées à la procédure déjà avancée. Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces communes supplémentaires.

→ Volet Habitat

La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU.

Les autres communes de la Communauté de Communes du Créonnais, bien que non soumises à l'article 55 de la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Aussi, un volet habitat sera mis en oeuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.

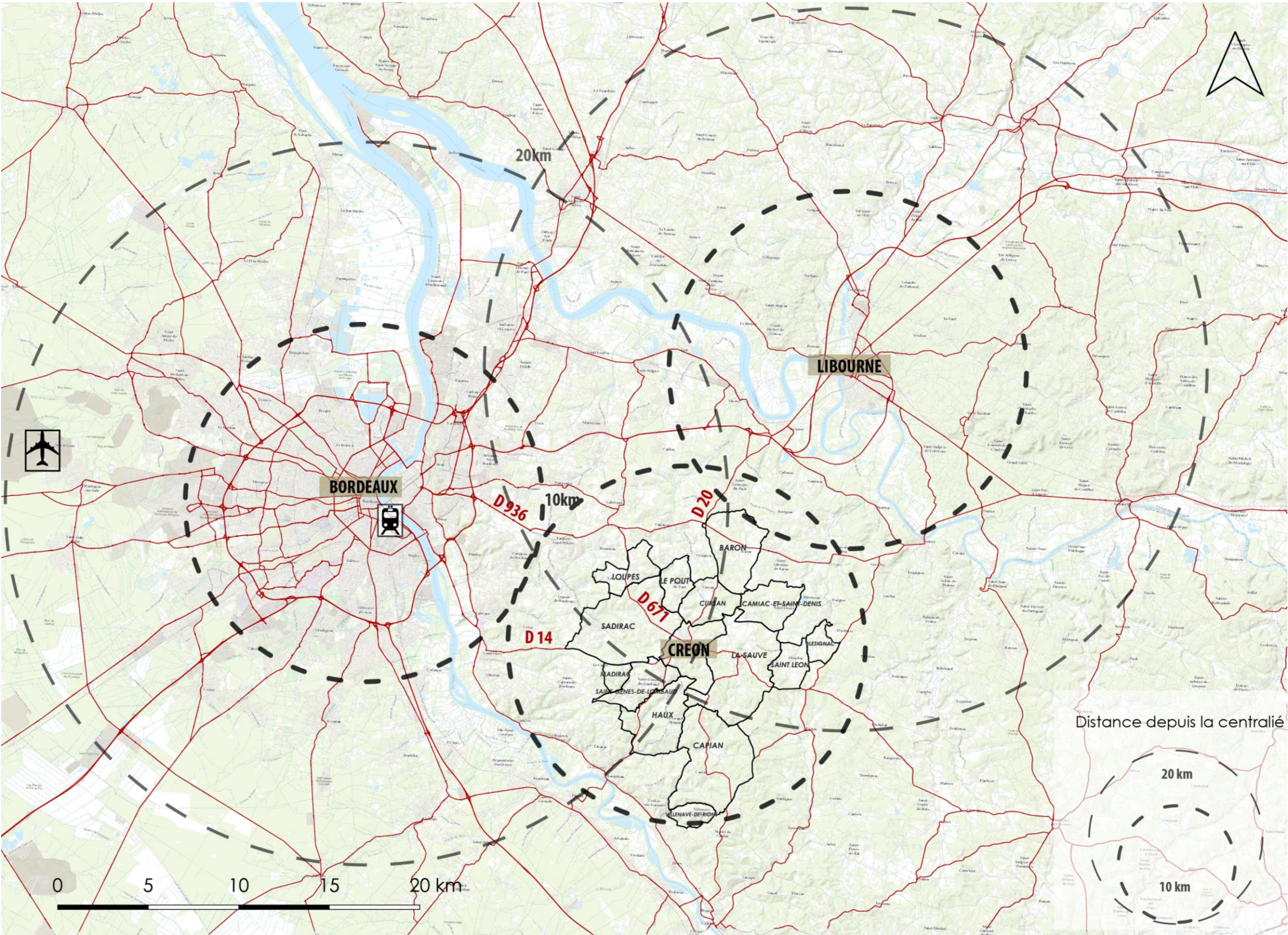
→ Volet Eau

S'agissant de l'eau potable, la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.

La révision du PLUi devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

I DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL

LE CONTEXTE TERRITORIAL DU CREONNAIS



Source : IGN, Traitement Agence Metaphore

I-1 LE CONTEXTE TERRITORIAL

Située dans l'aire d'influence bordelaise, à 25 km du centre-ville de Bordeaux, la Communauté de Communes du Créonnais bénéficie d'une situation géographique avantageuse.

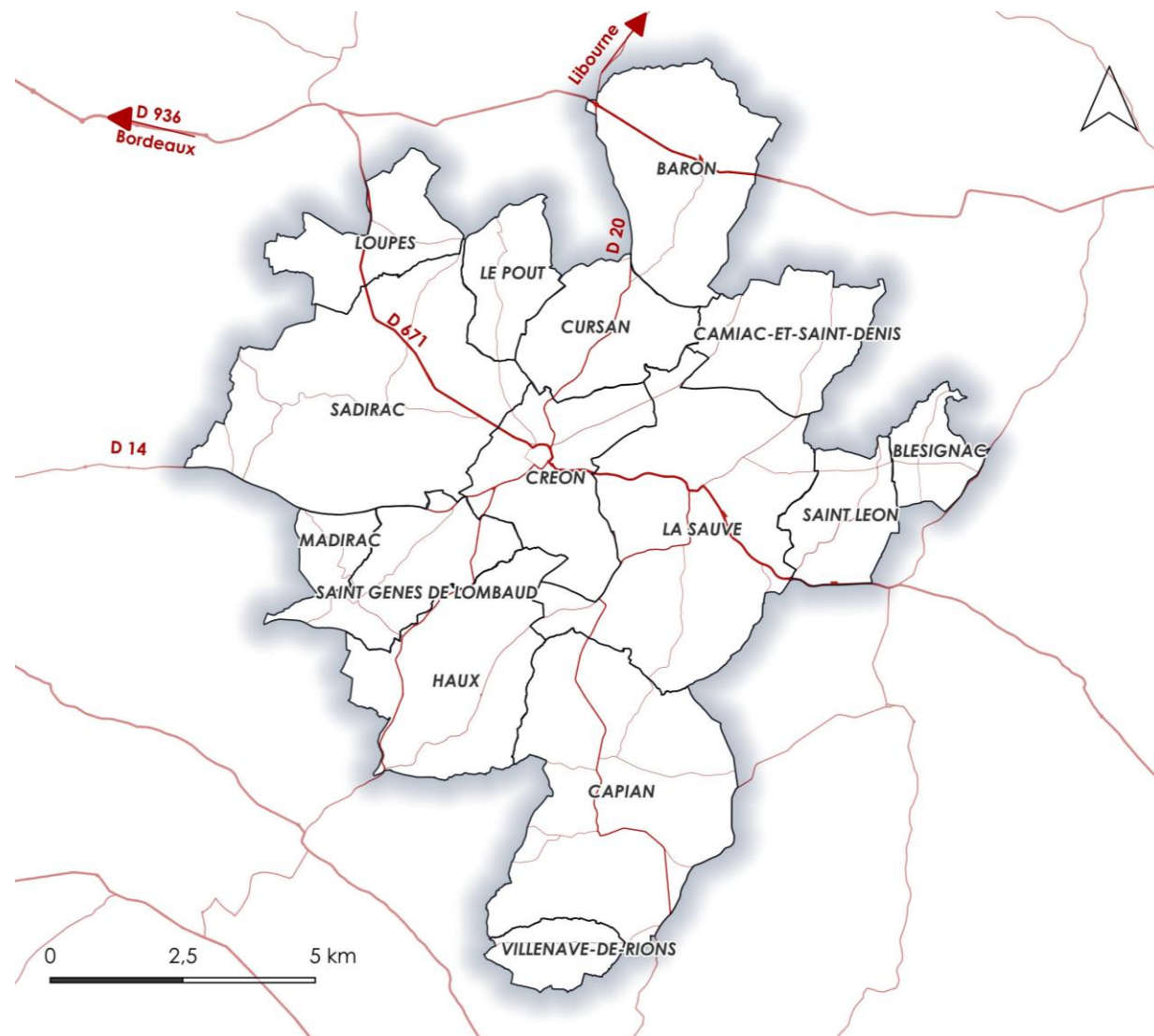
Le territoire possède un maillage routier important avec de nombreuses routes départementales et communales qui irriguent l'ensemble des 15 communes.

Quatre axes concentrent une grande partie des déplacements sur le territoire et vers les territoires voisins :

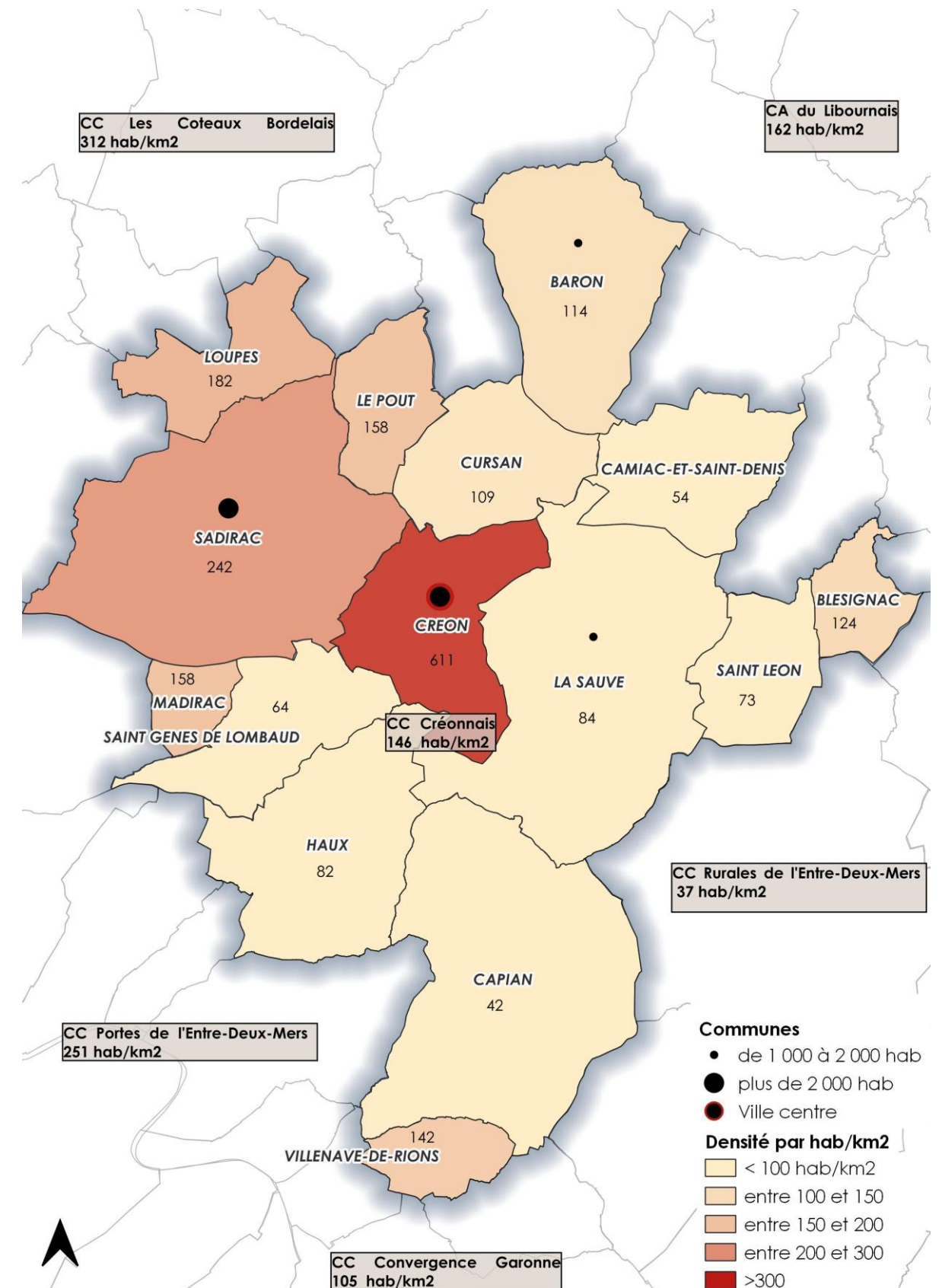
- La RD 671 qui relie le territoire à Bordeaux à travers l'axe Loupes/ Sadirac/ Créon/ La Sauve/ Saint-Léon.
- La RD 936 Bordeaux-Bergerac
- Les RD 14 pour la partie Sud-Ouest et RD20 pour la partie Nord-Est vers Libourne

Notons par ailleurs que le territoire communautaire est traversé par le réseau de bus Transgironde, notamment par la ligne 407 qui relie Créon au centre de Bordeaux.

La situation géographique avantageuse du Créonnais située à proximité de la métropole bordelaise et les bonnes conditions d'accessibilité envers celle-ci lui permettent de bénéficier d'une attractivité résidentielle affirmée.



DENSITE DE POPULATION DES COMMUNES MEMBRES DE LA CDC DU CREONNAIS (HAB./KM²)



I-2 LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La Communauté de Communes du Créonnais s'étend sur 109,7 km². Elle se situe au cœur de l'Entre-Deux-Mers dans le département de la Gironde (33), en région Nouvelle-Aquitaine.

Au 1er janvier 2021, la Communauté de Communes du Créonnais comptait 18 208 habitants, soit une densité de 165 hab. /km².

Le taux de croissance de la population progresse régulièrement depuis une dizaine d'années dû à la forte attractivité du territoire communautaire du fait de sa proximité avec l'agglomération bordelaise.

La Communauté de Communes du Créonnais a été créée le 13 juillet 2000. A l'origine, elle était composée de 15 communes.

La commune de Croignon a quitté la Communauté de Communes le 31 décembre 2013.

Le 1er janvier 2017, l'intercommunalité comptait 3 communes de plus (Capian, Cardan et Villenave-de-Rions) et une commune en moins (Lignan-de-Bordeaux).

Le 1er janvier 2018, Cardan quittait la Communauté de Communes du Créonnais pour rejoindre la Communauté de Communes Convergence Garonne alors que Camiac-et-Saint-Denis intégrait la Communauté de Communes du Créonnais en provenance de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Communes membre de la Communauté de Communes du Créonnais

- Baron
 - Blésignac
 - Camiac-et-Saint-Denis
 - Créon
 - Cursan
 - Haux
 - La Sauve
 - Le Pout
- Loupes
 - Madirac
 - Sadirac
 - Saint-Genès-de-Lombaud
 - Saint-Léon
 - Capian
 - Villenave-de-Rions

Le PLUi actuellement opposable a été élaboré à l'échelle des 12 communes qui étaient membres de la Communauté de Communes à la date de la délibération de prescription (2015), exceptant la commune de Lignan-de-Bordeaux dont le départ de la Communauté de Communes du Créonnais était acté.

Une partie du diagnostic avait été réalisé sur le périmètre de la Communauté de Communes en date du 1er janvier 2018 afin de qualifier plus précisément les dynamiques locales. En revanche, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction règlementaire opposable aux tiers ne s'applique que sur les 12 communes précédemment citées.

La Communauté de Communes du Créonnais dispose aujourd'hui des compétences suivantes :

■ COMPETENCES OBLIGATOIRES

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement pour les items suivants:
 - Item 1° : L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
 - Item 2° : L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;
 - Item 5° : La défense contre les inondations et contre la mer ;
 - Item 8° : La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

■ COMPETENCES OPTIONNELLES

1. Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
2. Politique du logement et du cadre de vie ;
3. En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ;
4. animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville ;
5. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire ;
6. Action sociale d'intérêt communautaire.
7. Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

■ COMPETENCES FACULTATIVES

1. Gérer ou participer aux supports utiles à l'information de la population du territoire communautaire.

La création ou la participation aux supports d'information dont l'accessibilité au grand public est avérée : journaux, magazines, bulletins, dépliants, sites Internet, radios associatives, télévisions locales, panneaux lumineux, supports liés à la téléphonie mobile.

La signalétique touristique et informative sur l'ensemble du territoire en conformité avec les schémas élaborés à l'échelle du PETR ou du département.

2. Aménagement numérique du territoire

La mise en œuvre de l'aménagement numérique du territoire

3. Mettre en œuvre l'accueil, l'animation et la promotion touristique du territoire

4. Assurer ou participer à la construction des bâtiments destinés aux services du Trésor Public et aux centres de secours desservant le territoire communautaire

5. Actions Culturelles et loisirs.

I-3 LES MOYENNES DE REFERENCE

Afin de mieux appréhender la problématique du territoire communautaire, une réflexion est menée au-delà d'une simple analyse monographique.

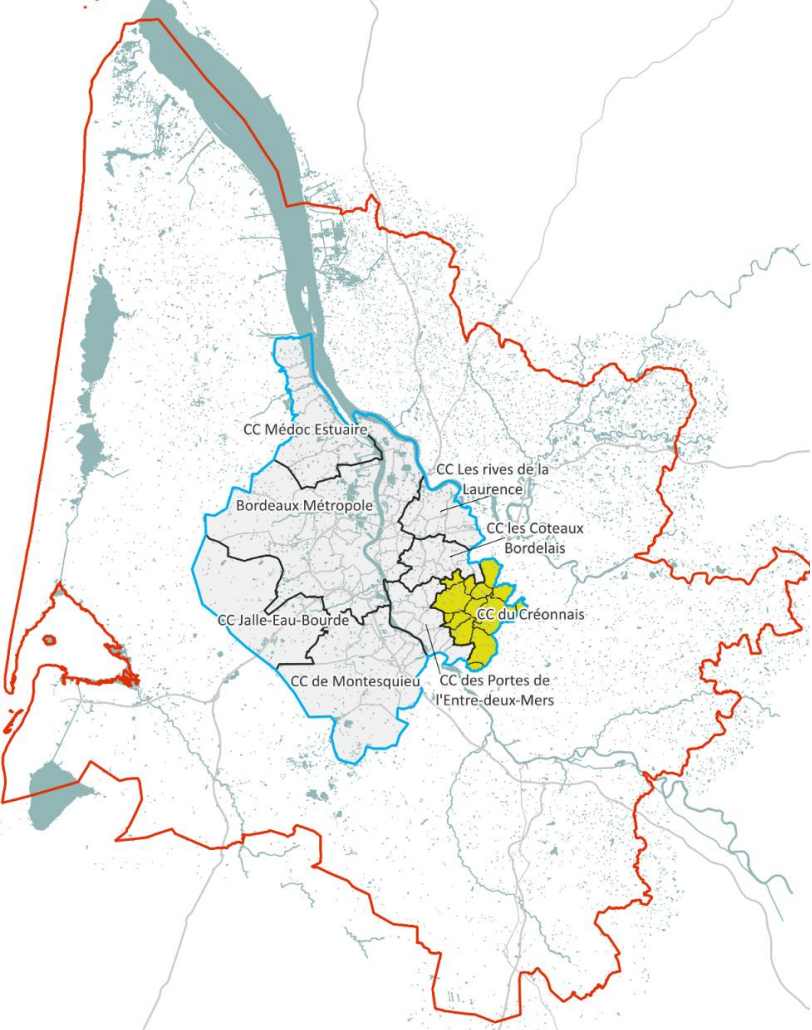
Il s'agit en effet d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement du territoire.

Pour cela, le présent diagnostic a pris en compte d'une part une aire d'étude rapprochée correspondant au territoire de la Communauté de Communes du Créonnais et d'autre part une aire d'étude élargie correspondant à l'aire métropolitaine bordelaise et qui intègre les huit Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) suivants :

- Bordeaux Métropole
- la Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde
- la Communauté de Communes Montesquieu
- la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers
- la Communauté de Communes du Créonnais
- la Communauté de Communes des Coteaux bordelais
- la Communauté de Communes des Rives de la Laurence
- la Communauté de Communes Médoc Estuaire

Cette aire d'étude élargie permettra d'obtenir des éléments de comparaison avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) voisins pour les questions liées à la démographie, l'habitat ou encore l'économie locale que l'on retrouve à l'échelle du SCoT.

L'AIRE D'ETUDE ELARGIE A L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE



Source : Sysdau
Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

L'AIRE D'ETUDE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

I-4 LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

I-4.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANCIENNE, PORTEE PAR L'ATTRACTIVITE DE BORDEAUX METROPOLE

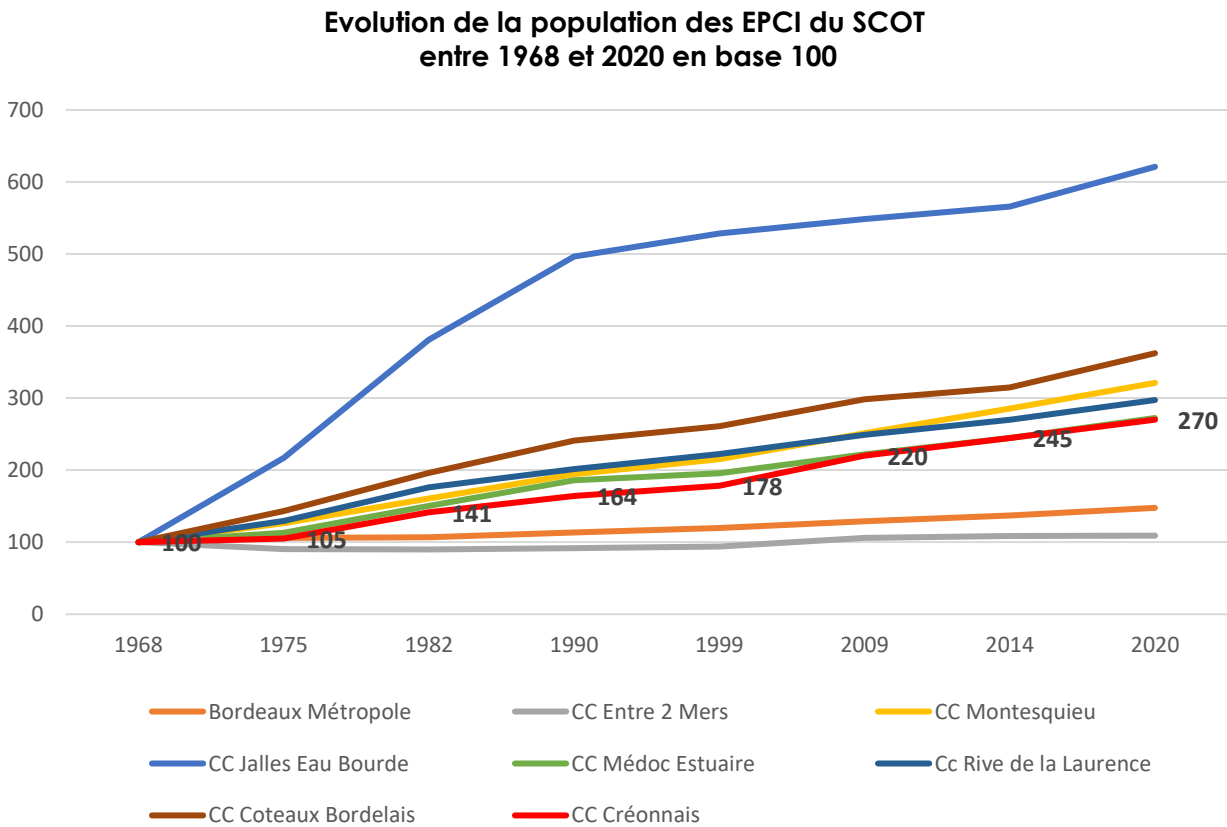
La croissance démographique de l'aire métropolitaine bordelaise s'inscrit dans le temps long. Ainsi, tous les EPCI membres du SYSDAU connaissent depuis la fin des années 1960 une croissance importante de leur population.

Le graphique ci-dessous, en base 100, nous indique la tendance de l'évolution démographique depuis 1968.

Entre 1968 et 2020, on recense les gains de population suivants :

- 1. CC Créonnais : + 11 396 hab / + 170 %
- 2. CC Jalles en Eau Bourde : + 26 877 hab / + 521 %
- 3. CC Coteaux Bordelais : + 15 353 hab / + 262 %
- 4. CC Montesquieu : + 31 703 hab / + 221 %
- 5. CC Rive de la Laurence : + 18 955 hab / + 197 %
- 6. CC Médoc Estuaire : + 18 965 hab / + 172 %
- 7. CC Entre Deux Mers : + 10 405 hab / + 90 %
- 8. Bordeaux Métropole : + 264 674 hab / + 48 %

La Communauté de Communes du Créonnais a connu une croissance démographique conforme à celle des autres EPCI du SYSDAU, profitant de l'attractivité de Bordeaux Métropole et jouant un rôle de captation des pressions qui s'y opèrent grâce notamment au cadre de vie qu'offre le territoire, entre forêts et vignes.



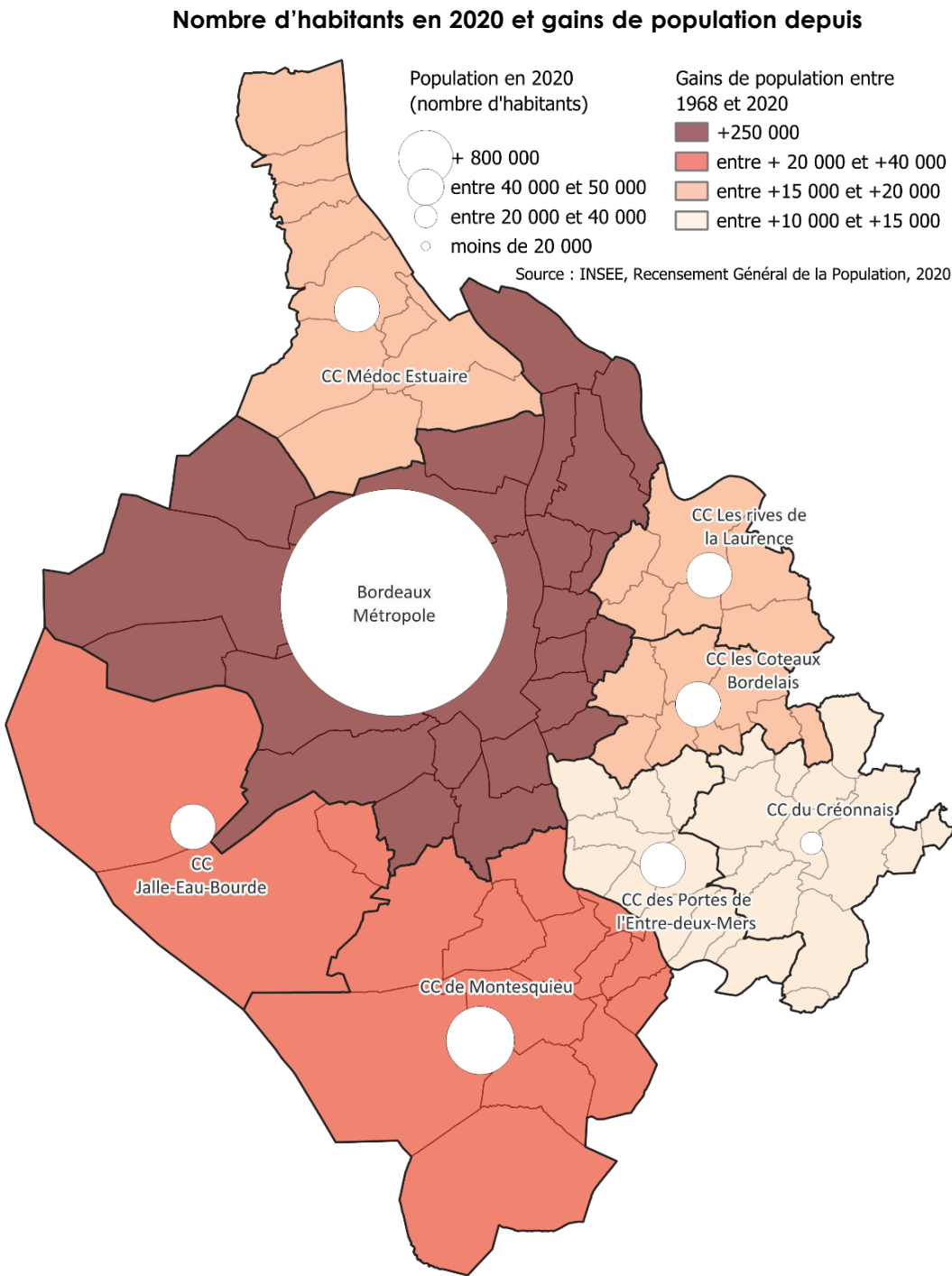
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

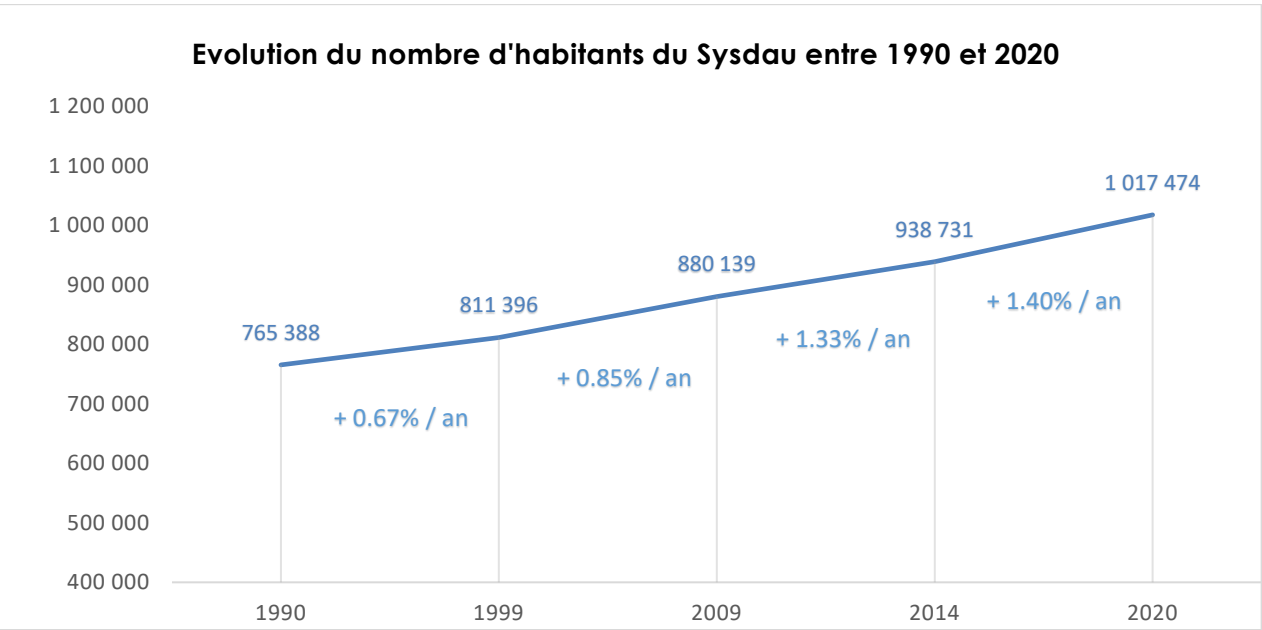
Malgré cette forte progression et un gain de 11 396 habitants depuis 1968, la Communauté de Communes du Créonnais est, avec 18 096 habitants recensés en 2020, l'EPCI le moins peuplé du SYSDAU.

Ceci peut s'expliquer par :

- L'éloignement géographique du centre urbain de Bordeaux des communes de l'EPCI (3^{ème} couronne de la rive droite de la Garonne après les communes de la métropole et les EPCI limitrophes) ;
- Un desserte plus difficile que les EPCI de l'ouest (pas d'autoroute, pas de train, barrière naturelle du fleuve) ;
- Un territoire historiquement rural et tourné vers la viticulture



I-4.2 **UNE CROISSANCE QUI S'ACCELERE SUR LA PERIODE RECENTE ET DONT LA GEOGRAPHIE EVOLUE AU PROFIT DES TERRITOIRES PERIPHERIQUES**



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

A l'échelle du SYSDAU, on observe une accélération de la croissance démographique sur la période récente.

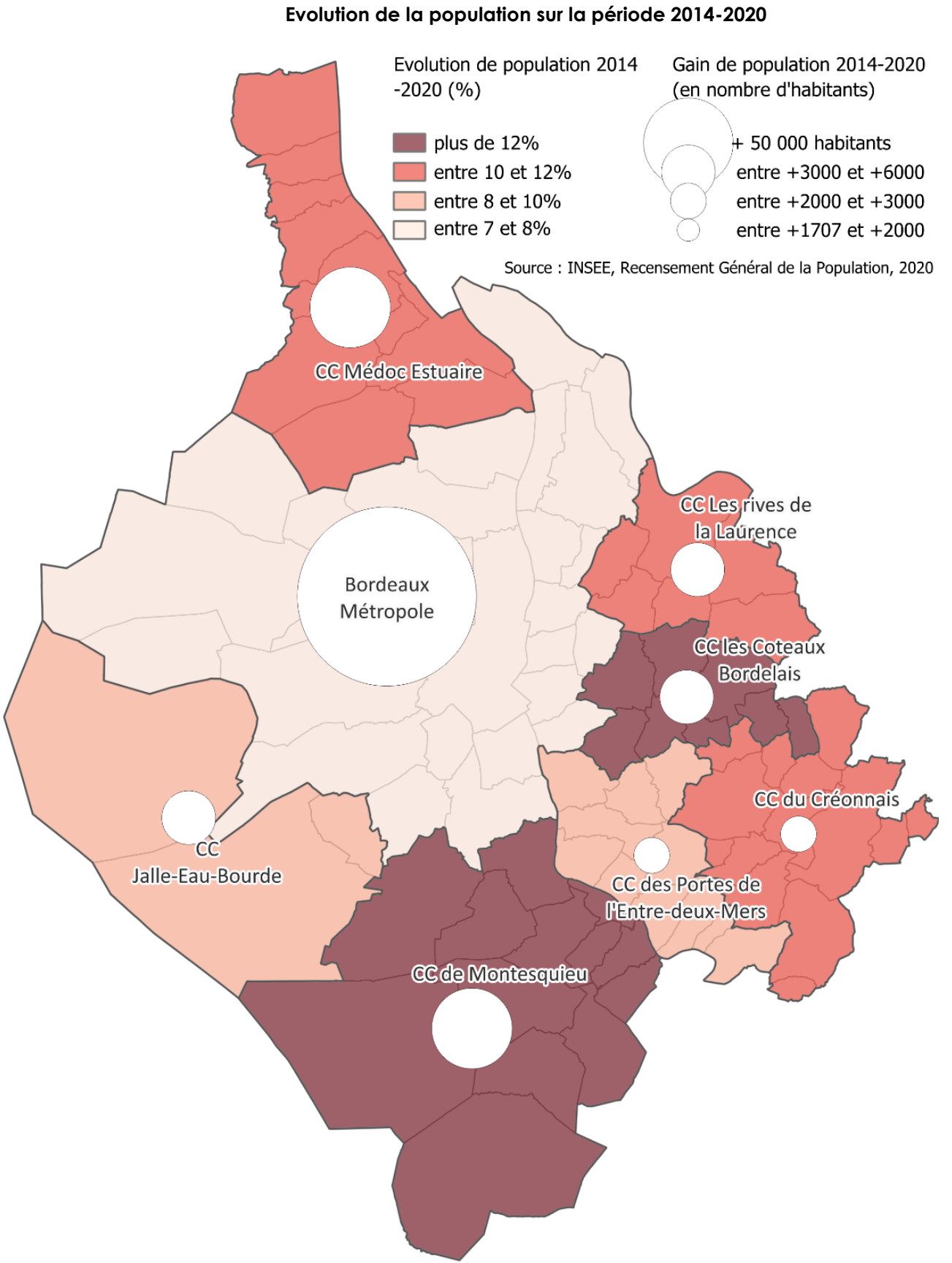
La carte ci-contre montre une évolution de la géographie de la croissance démographique sur la période récente. Ainsi, si la métropole conserve son attractivité et est loin des autres territoires en terme de volume d'habitants, les taux d'évolution sont en faveur des EPCI voisins, avec 3 EPCI sur 4 de la rive droite qui présentent une croissance démographique supérieure à 10 % sur la période 2014-2020 (contre 7,71 % pour Bordeaux Métropole).

Ce constat est particulièrement vrai au niveau du Créonnais.

En effet, 6^{ème} EPCI sur 8 en gain de population sur la période 1968-2014, et assez loin des territoires les plus attractifs, la Communauté de Communes du Créonnais se retrouve sur les 6 dernières années 4^{ème} / 8 en terme d'évolution de population.

En considérant que les territoires les plus attractifs ont atteint un seuil, c'est désormais au Créonnais de bénéficier d'un afflux de population important.

Entre 2014 et 2020, le territoire compte 1 707 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 10,42 % par rapport au nombre d'habitants de 2014 (285 habitants / an).

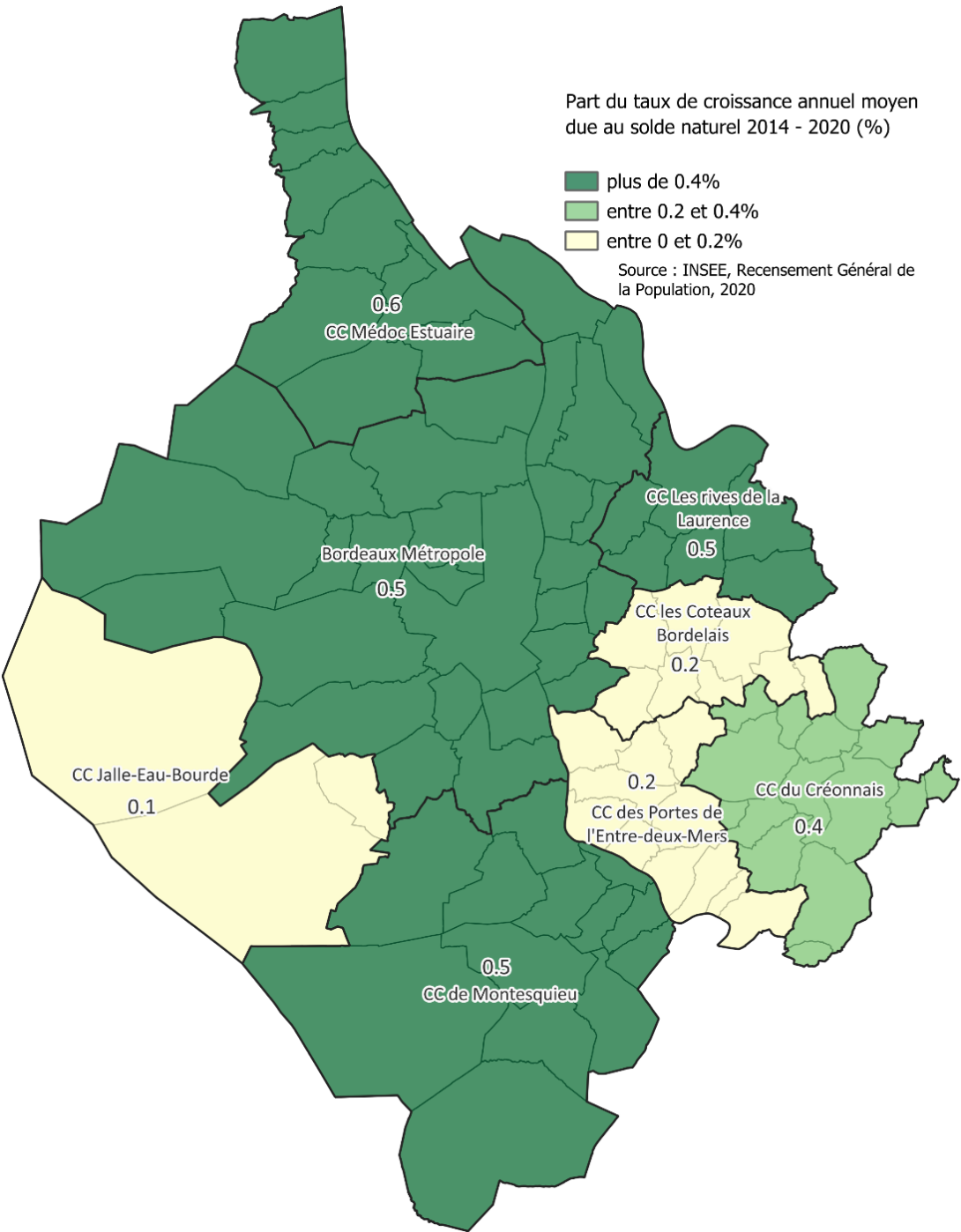
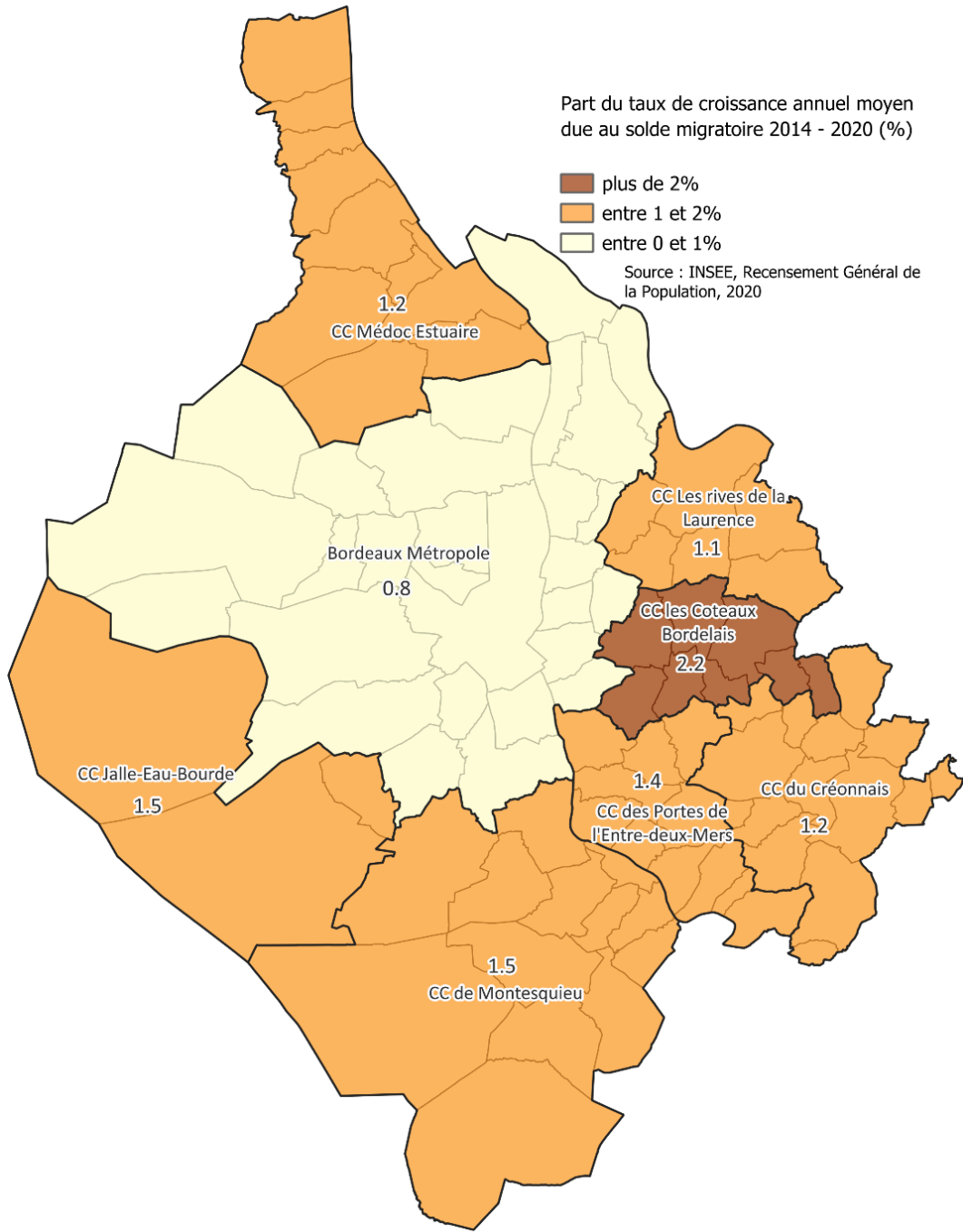


I-4.3 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT ALIMENTEE PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

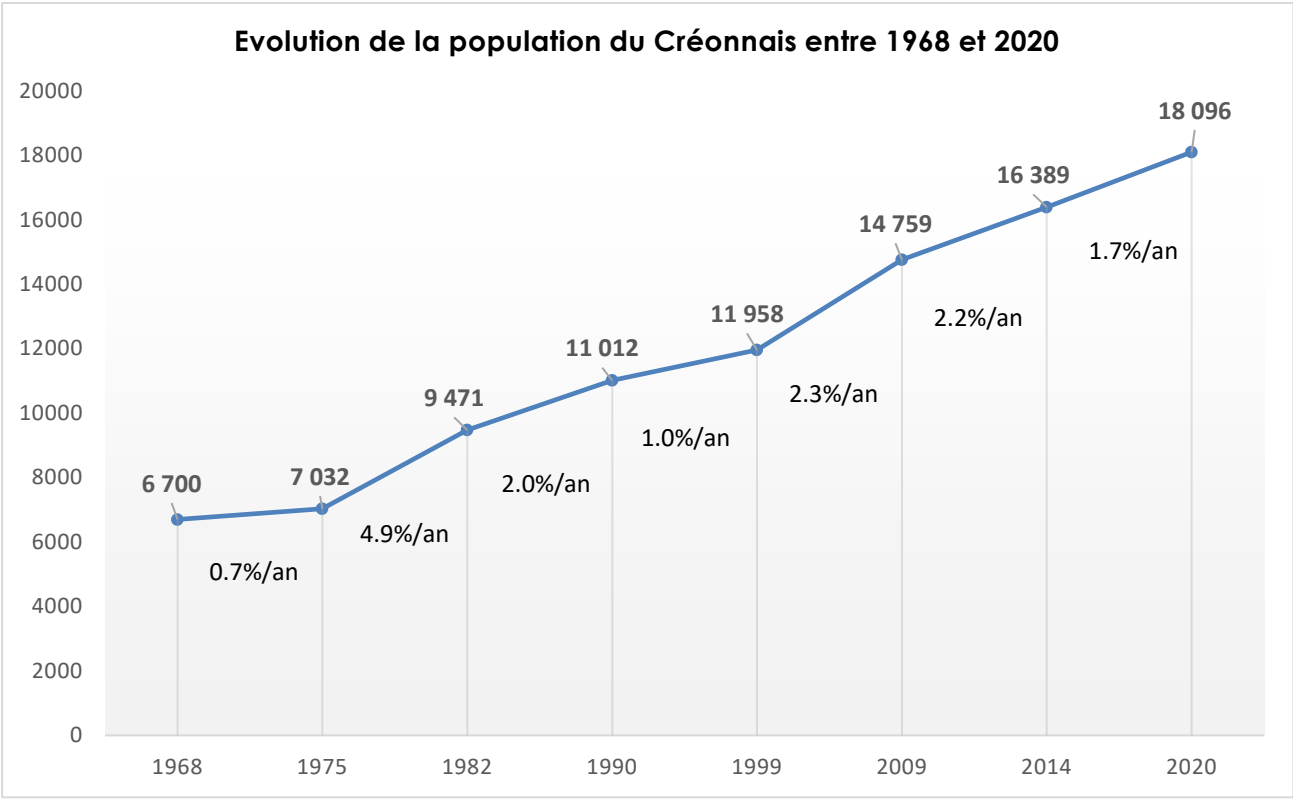
La principale composante de la croissance démographique à l'échelle du SYSDAU et du Créonnais est le solde migratoire (soit le rapport entre les entrants et les sortants sur une période donnée). L'aire métropolitaine bordelaise étant particulièrement attractive, tous les EPCI présentent un solde migratoire positif. L'attractivité du Créonnais se lit à travers son solde migratoire élevé (1,2%/an) soit environ 209 nouveaux habitants par an.

Dans le même temps, le solde naturel (résultat de la soustraction entre le nombre de naissances et le nombre de décès) contribue également à la croissance de la population. Ce phénomène s'explique par une présence importante de ménages en âge d'avoir des enfants sur le territoire.

Avec 0.4% d'excédent naturel par an depuis 2014, le Créonnais est dans une dynamique de renouvellement de sa population. On y recense environ 76 naissances par an soit un taux de natalité de 11‰ et un taux de mortalité de 6.5‰.



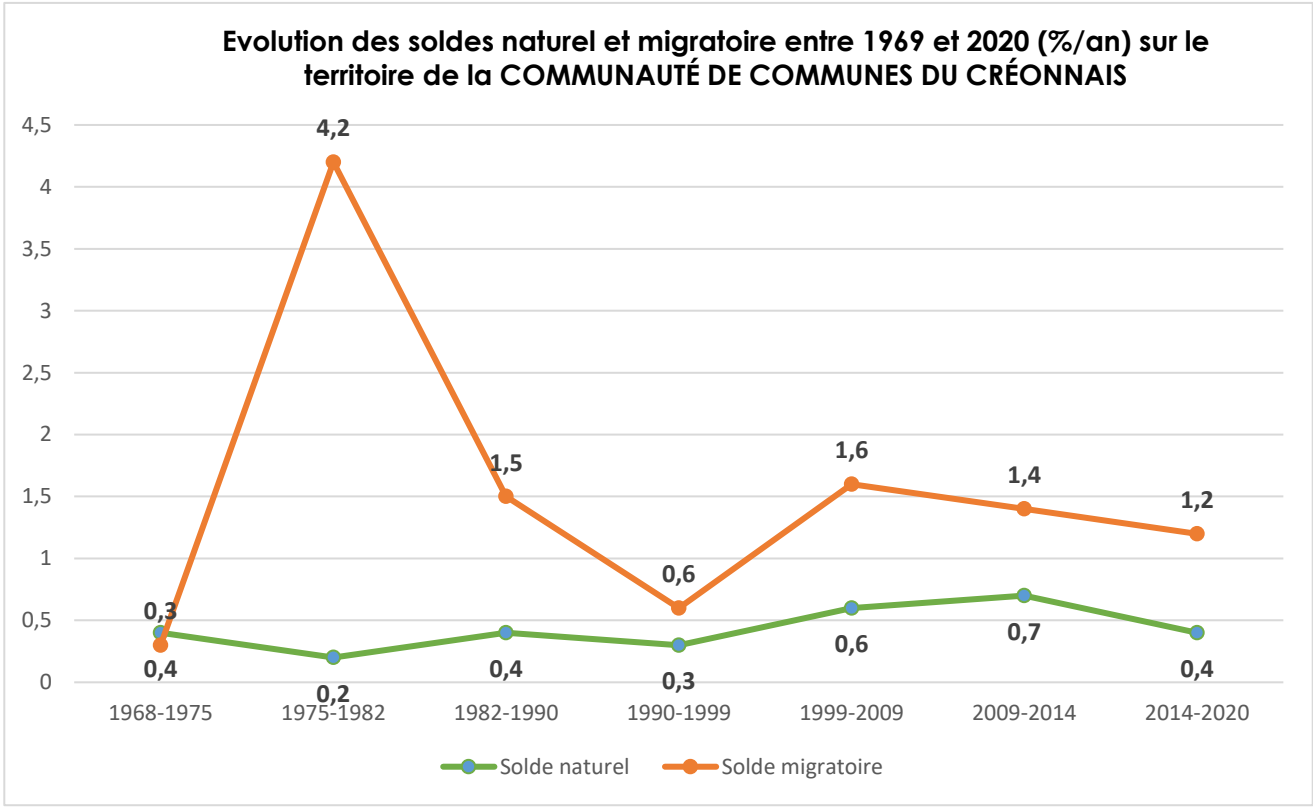
I-4.4 **A L'ECHELLE DU CREONNAIS, UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TOUJOURS IMPORTANTE MAIS QUI MONTRE DES SIGNES DE RALENTISSEMENT**



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

La population du Créonnais est en croissance continue depuis 1968. La période 1999 – 2014 avec des taux d'évolution proches de 2,3 %/an a été particulièrement marquée par l'intensité de la croissance démographique.

Sur la période la plus récente, la population du Créonnais continue d'augmenter. On observe toutefois avec un taux de 1,7% de nouveaux habitants par an un ralentissement de cette croissance.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Cette croissance démographique est alimentée par un solde migratoire élevé (bien qu'en léger ralentissement sur les dernières années) et par un solde naturel positif et stable aux alentours de 0,5%/an.

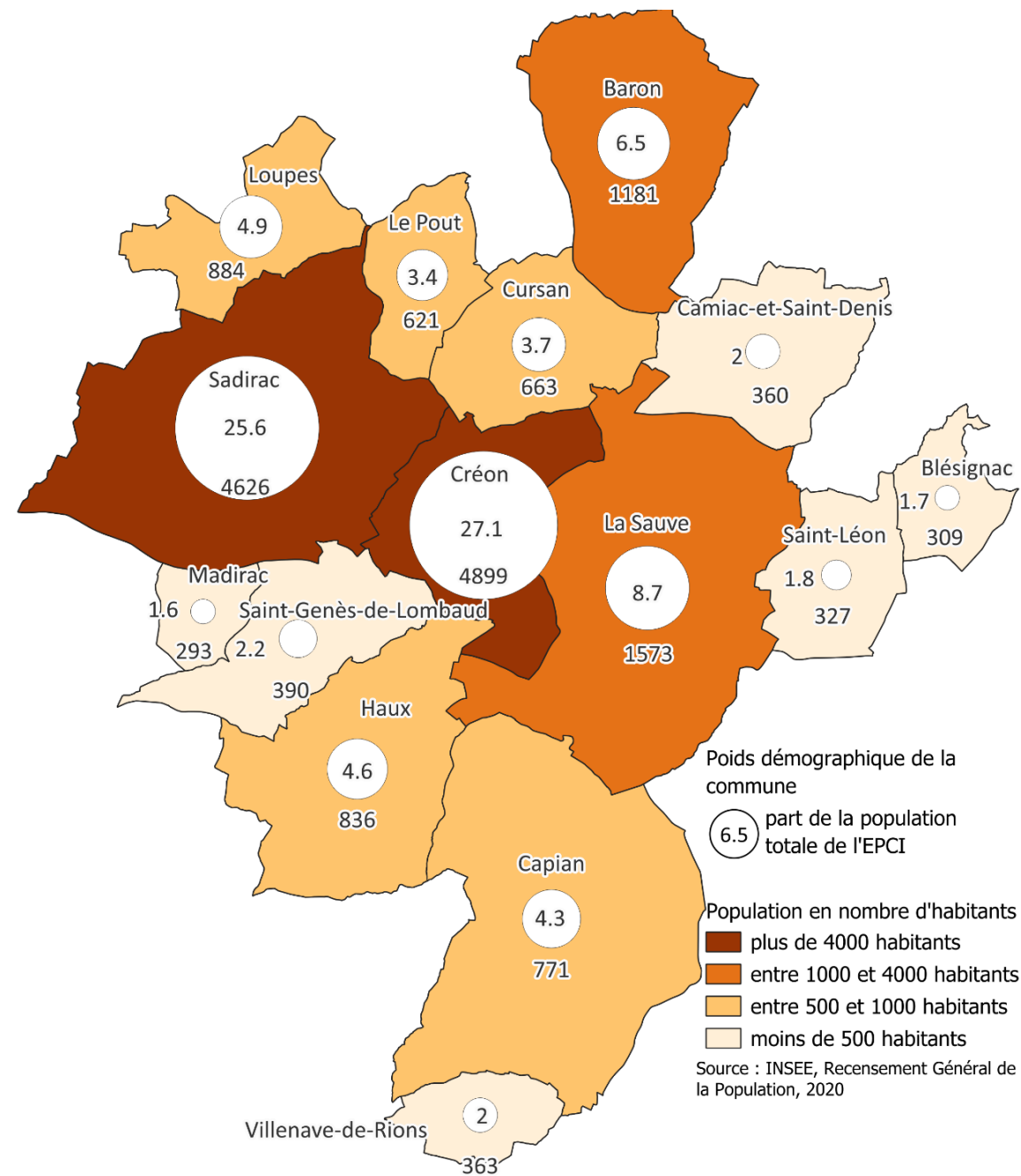
I-4.5 AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS, UNE SITUATION ET DES DYNAMIQUES DIFFÉRENCIÉES SELON LES COMMUNES

La Communauté de Communes du Créonnais se compose de 18 096 habitants en 2020, allant de 290 habitants à Madirac jusqu'à 4 899 habitants à Créon.

Plus de la moitié de la population habite sur les 2 communes principales de l'EPCI, que sont Sadirac et Créon, et plus des 2/3 sur 4 communes avec La Sauve et Baron.

La population est donc très concentrée sur ces principaux pôles.

Répartition de la population au sein de la
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS en 2020



On observe des différences notables d'évolution démographique au sein du territoire avec une géographie de la croissance influencée par la distance au centre métropolitain.

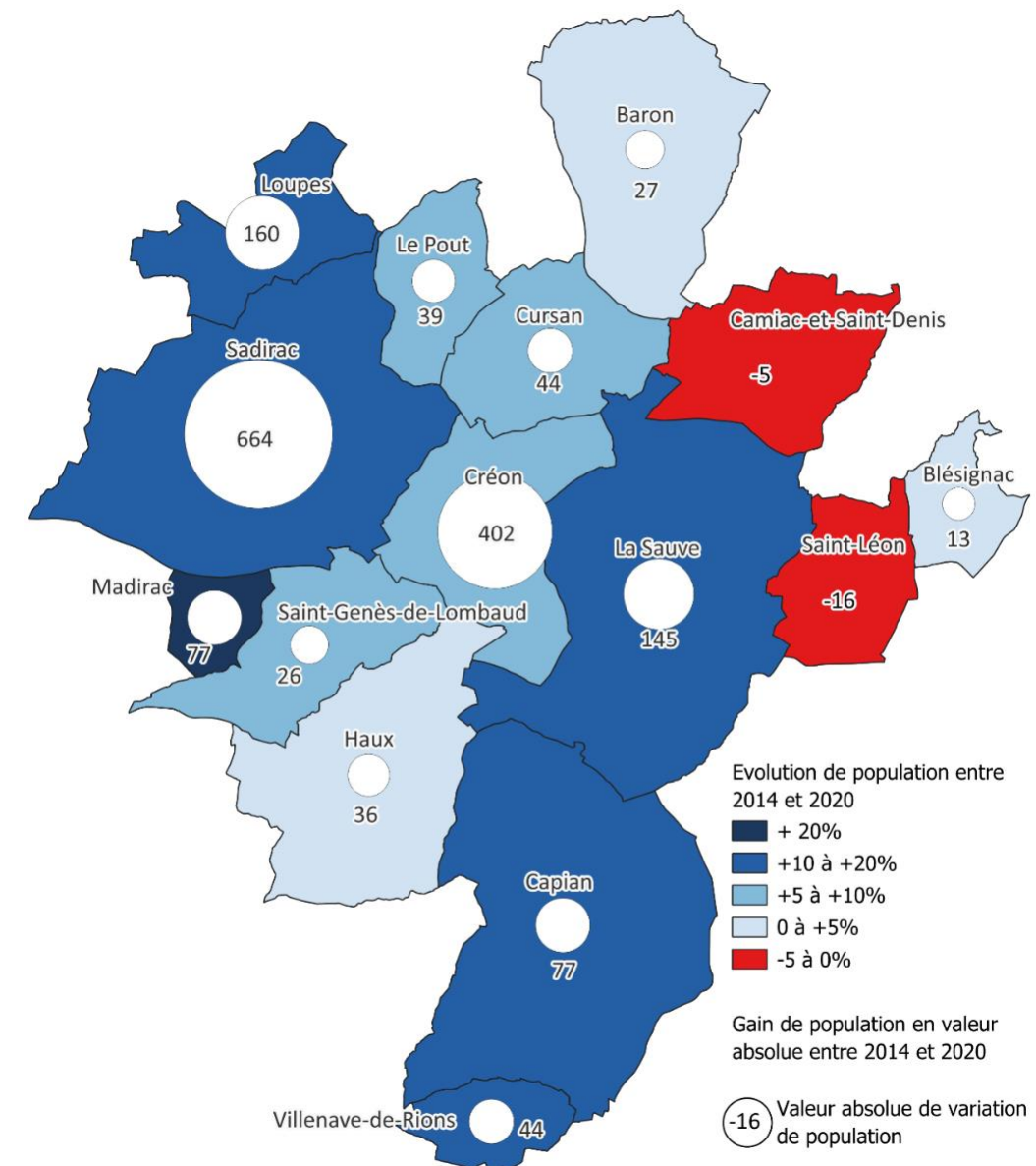
Créon et Sadirac constituent les locomotives du développement démographique puisque ce sont les deux communes qui ont accueilli le plus d'habitants entre 2014 et 2020 en volume (+ 664 habitants pour Sadirac, + 402 habitants pour Créon).

Les communes de La Sauve, Capian et Villenave-de-Rions ont, elles aussi connu des augmentations significatives de population.

Les petites communes de l'Ouest du Créonnais gagnent elles aussi des habitants mais dans une moindre mesure. Ainsi Madirac a vu sa population augmenter de 77 habitants sur la période 2014-2020 (+ 35% en 6 ans), Saint-Genès-de-Lombaud de 26 habitants (+7 %), ou encore Loupes avec 160 habitants supplémentaires soit une évolution de 22 % en 6 ans.

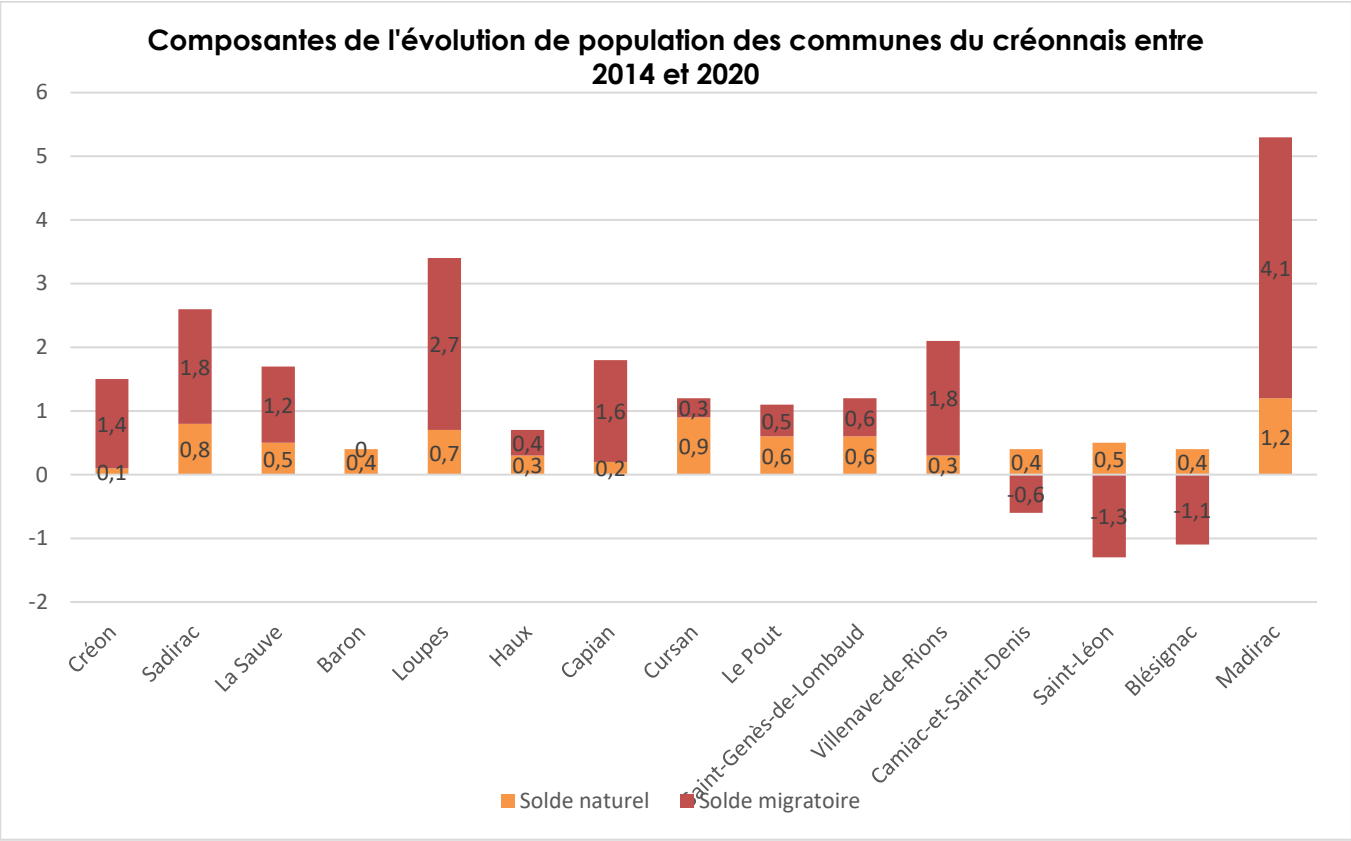
Deux communes de l'Est de la Communauté de Communes du Créonnais ont perdu des habitants sur cette période : Saint-Léon avec -16 habitants depuis 2014 et Camiac-et-Saint-Denis avec -5 habitants depuis 2014.

Répartition de la population au sein de la COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU CRÉONNAIS en 2020

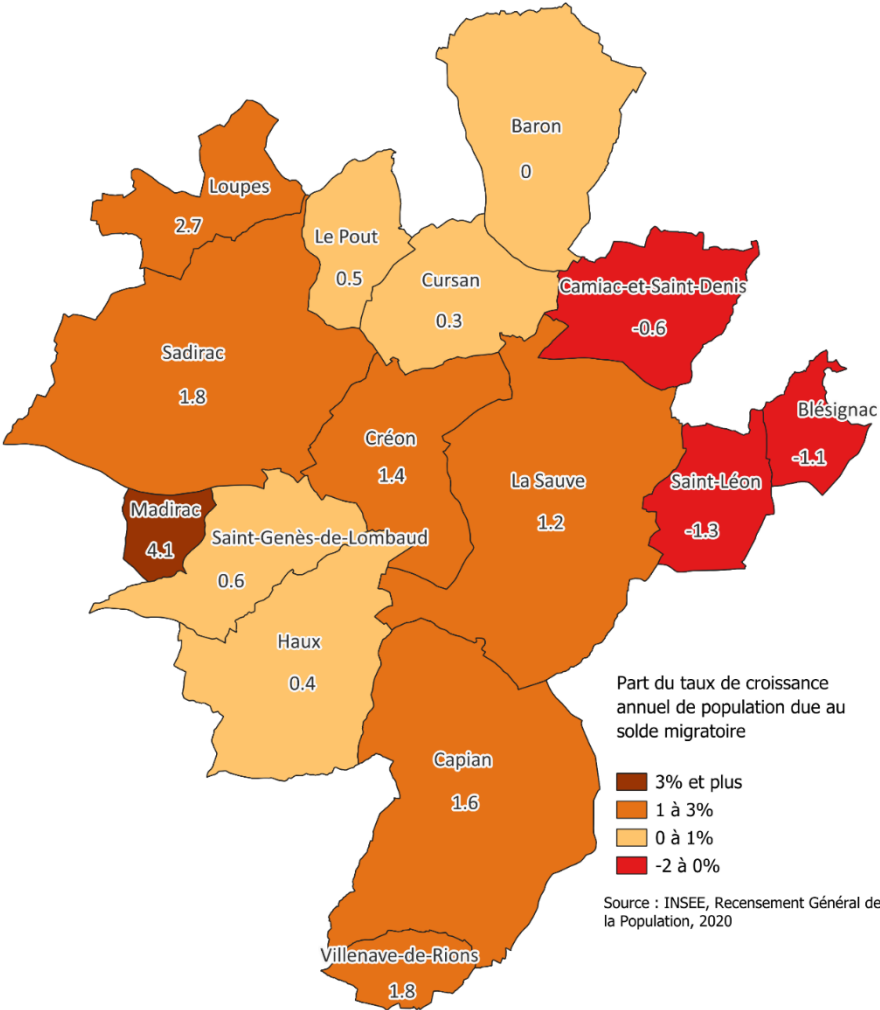
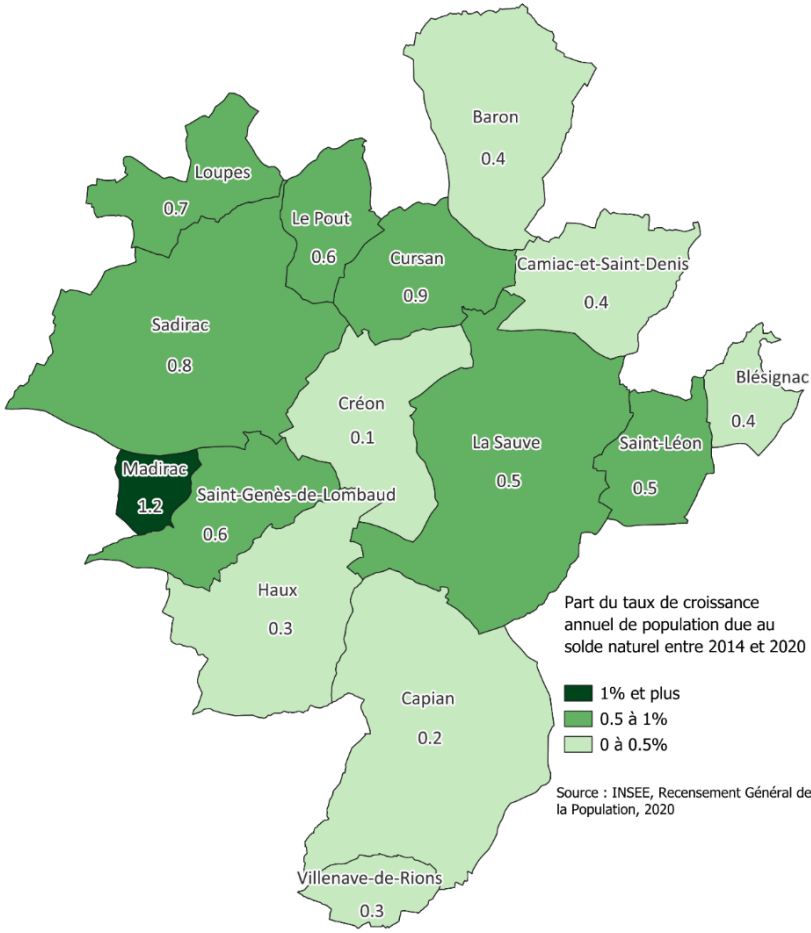


Les composantes de la croissance démographiques varient également beaucoup selon les communes.

Si toutes présentent des soldes naturels positifs (caractéristique d'un territoire à caractère familial) on observe des niveaux de soldes migratoires très variables. Certains sont négatifs comme à Camiac et Saint Denis, Saint Léon ou Blésignac. Certains sont quasi nuls comme à Baron ou à Haux. Certains comme à Loupes ou Madirac sont très élevés.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020



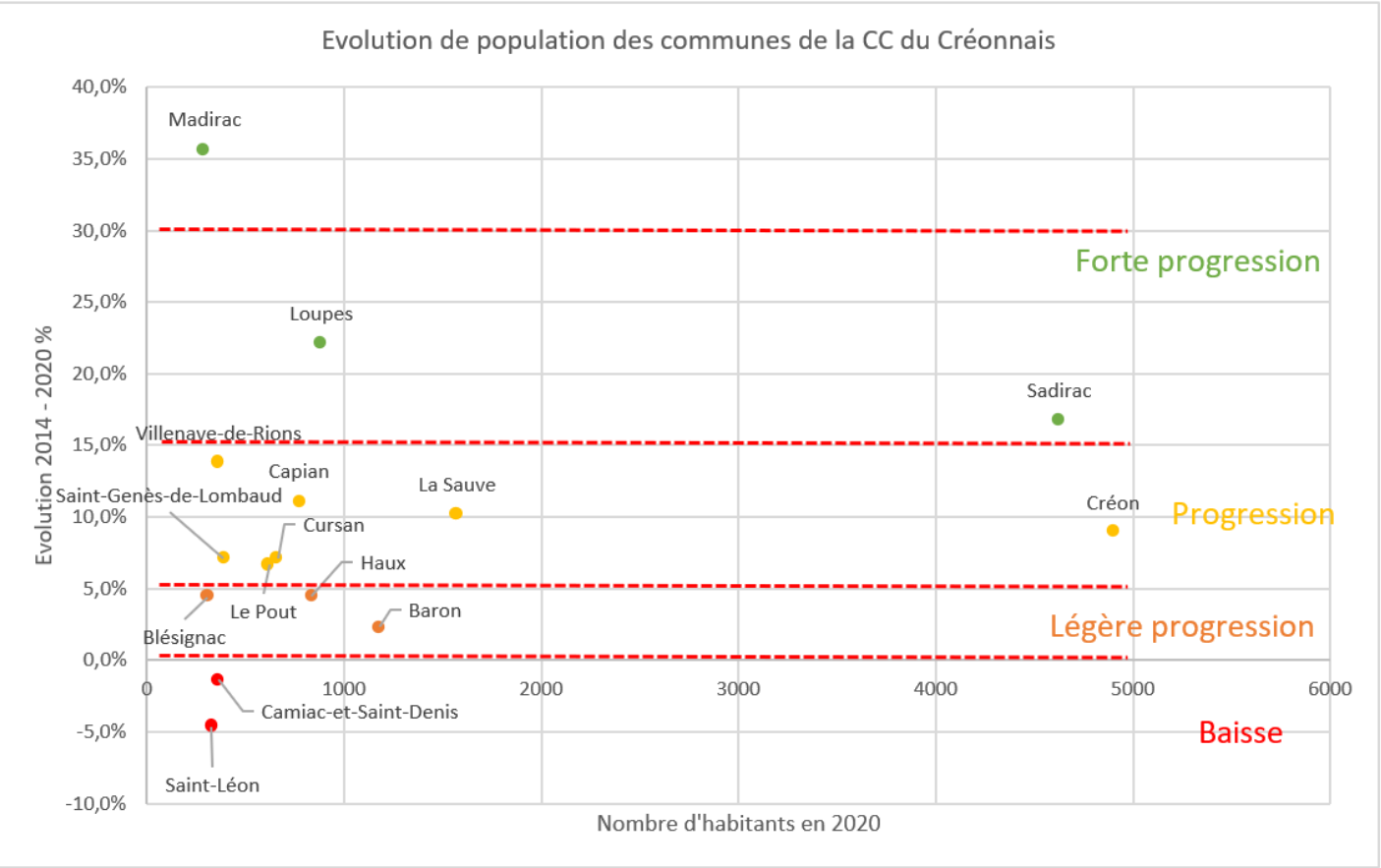
I-4.6 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS ENTRE 2014 ET 2020 : 4 PROFILS DE COMMUNES

Commune	Population municipale 2020	Part de la population au sein de la CC du Créonnais		Variation de population entre 2014 et 2020		Taux de croissance annuel moyen 2014 - 2020
Créon	4899	27,1%	53%	402	61,5%	1,4%
Sadirac	4626	25,6%		664		2,6%
La Sauve	1573	8,7%	36,1%	145	30,5%	1,6%
Baron	1181	6,5%		27		0,4%
Loupes	884	4,9%		160		3,4%
Haux	836	4,6%		36		0,7%
Capian	771	4,3%		77		1,8%
Cursan	663	3,7%		44		1,2%
Le Pout	621	3,4%		39		1,1%
Saint-Genès-de-Lombaud	390	2,2%	11,3%	26	8,0%	1,2%
Villenave-de-Rions	363	2,0%		44		2,2%
Camiac-et-Saint-Denis	360	2,0%		-5		-0,2%
Saint-Léon	327	1,8%		-16		-0,8%
Blésignac	309	1,7%		13		-0,7%
Madirac	293	1,6%		77		5,2%
TOTAL CC Créonnais	18096	100,0%	100%	1733	100%	1,7%

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Sur la période 2014-2020, on distingue 4 familles de communes en termes d'évolution démographique :

- Les communes de petite taille en léger déclin démographique : Camiac-et-Saint Denis, Saint-Léon
- Les communes de petite taille en progression légère ou moyenne : Baron, Le Pout, Blésiganc, Haux, Cursan, Saint-Genès-de-Lombaud, Capian, Villenave de Rions, La Sauve
- Les communes de petite taille en forte progression démographique : Loupes et Madirac
- Les grandes communes en progression moyenne ou forte progression démographique : Créon et Sadirac



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

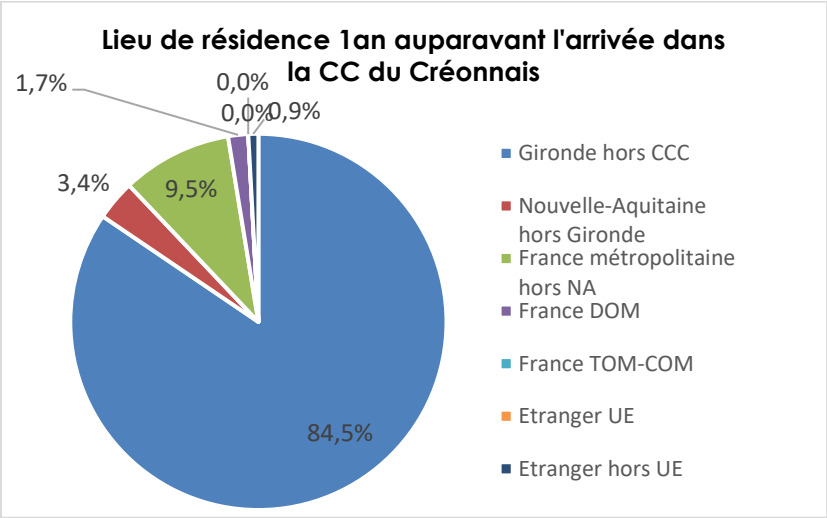
I-4.7 ZOOM SUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS : ANALYSE DES MOBILITES RESIDENTIELLES 1

A la question : où habitez-vous l'année dernière ?, les habitants du Créonnais ont répondu :

Flux de population ayant migré de la commune antérieure vers la commune de résidence en 2019 :

où habitaient les habitants du Créonnais l'année dernière ?		
Dans la même commune	16 032	91,1%
Dans la Communauté de Communes du Créonnais	207	1,2%
En Gironde hors Communauté de Communes du Créonnais	1 052	6,0%
Hors Gironde	256	1,5%
Hors France	44	0,3%

Ainsi, en 2019, 91% des habitants du Créonnais habitaient déjà dans leur commune 1an auparavant, et 9% ont changé de lieu de résidence. Parmi ces 9%, 1,2% viennent d'une autre commune du Créonnais, et 6% viennent de Gironde.



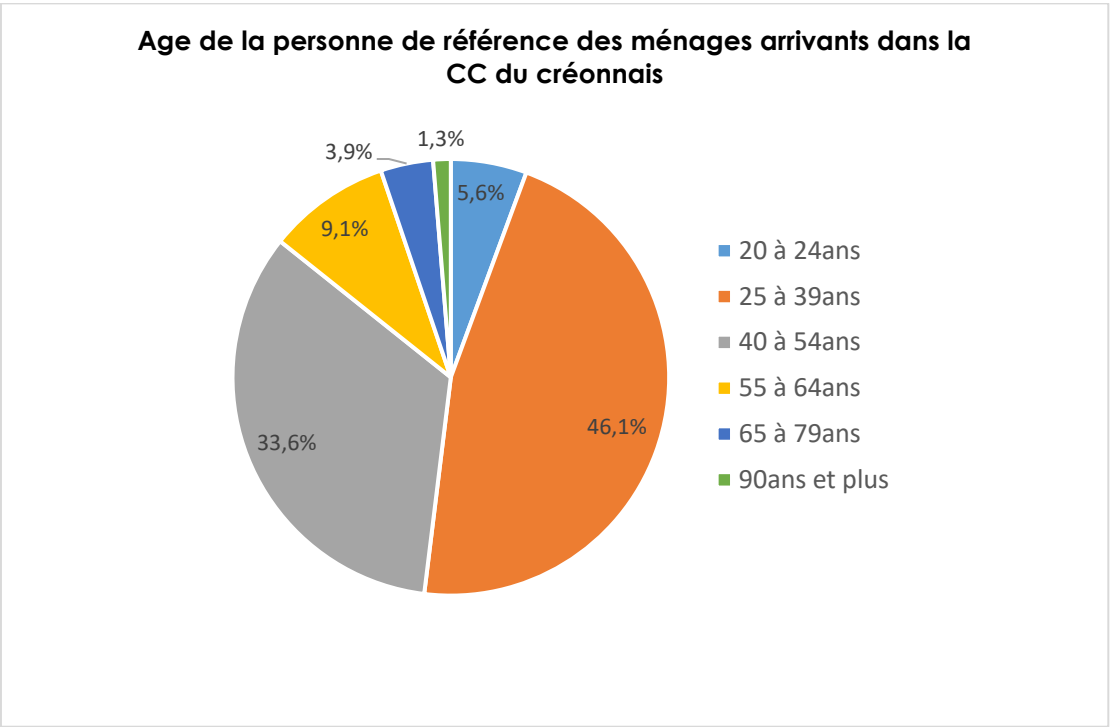
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Plus de 8 ménages sur 10 s'installant dans le Créonnais habitaient en Gironde l'année précédant l'emménagement.

Les communes les plus émettrices d'habitants du Créonnais sont :

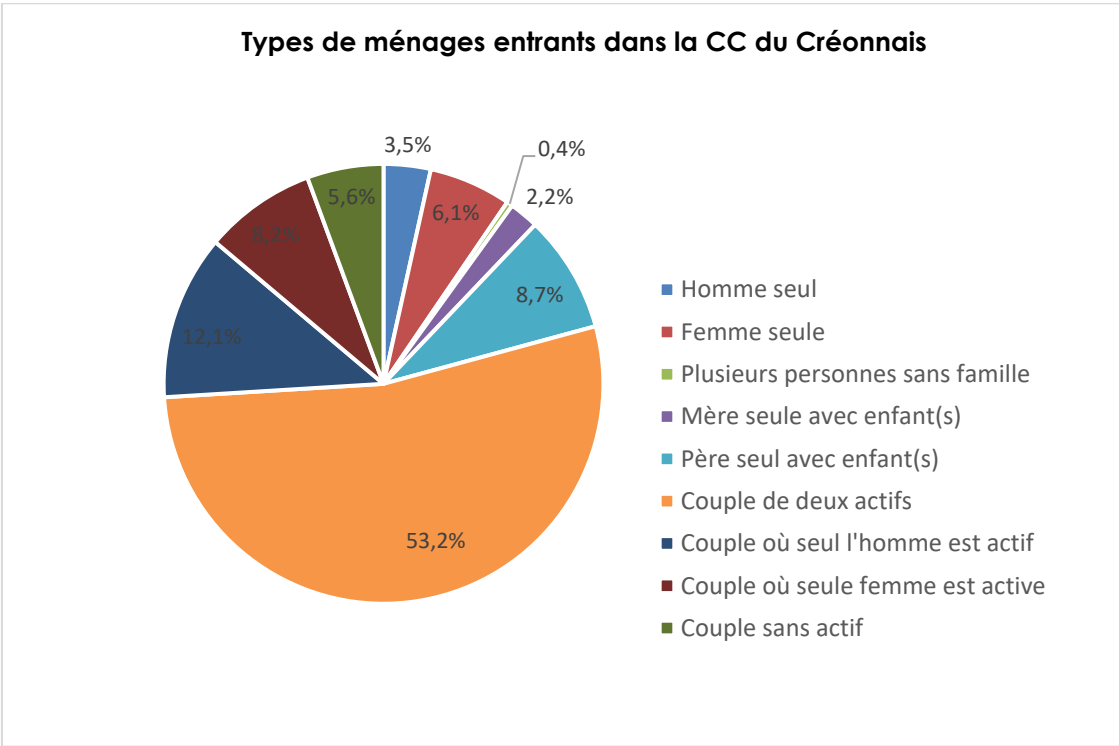
- Bordeaux avec 24 ménages
- Floirac avec 12 ménages
- Cénac avec 9 ménages
- St-Caprais-de-Bordeaux avec 9 ménages
- Cenon avec 7 ménages
- Quinsac avec 7 ménages
- Pessac avec 6 ménages

1 La question des mobilités résidentielles est abordée par l'INSEE à l'occasion du recensement de la population. L'INSEE pose la question suivante aux personnes enquêtées : où viviez-vous l'année dernière. Les fichiers détail « Migrations résidentielles des individus » proposent sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure un ensemble de variables sur les individus, et le ménage auquel ils appartiennent.



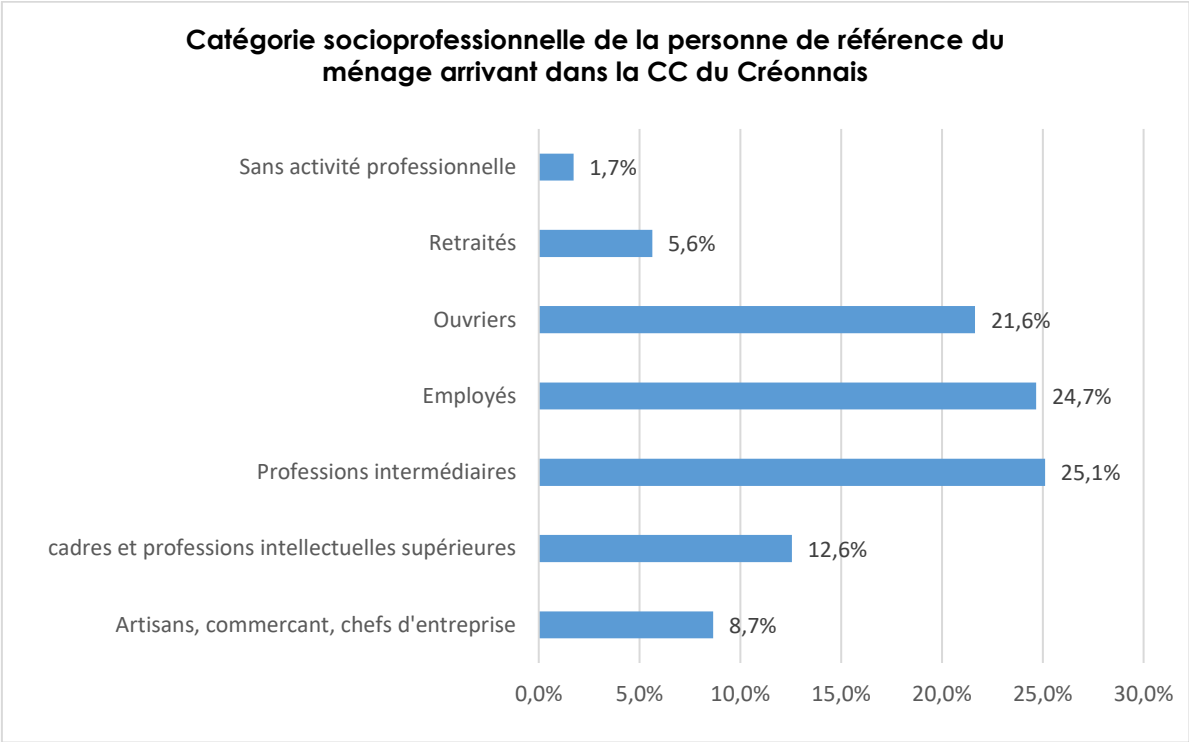
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Près de la moitié des ménages arrivants sur le Créonnais en 2017 sont âgés entre 25 et 39 ans, l'âge en général du premier achat, de la primo accession et du premier enfant. Ces données confirment l'attractivité du Créonnais pour jeunes ménages familiaux.



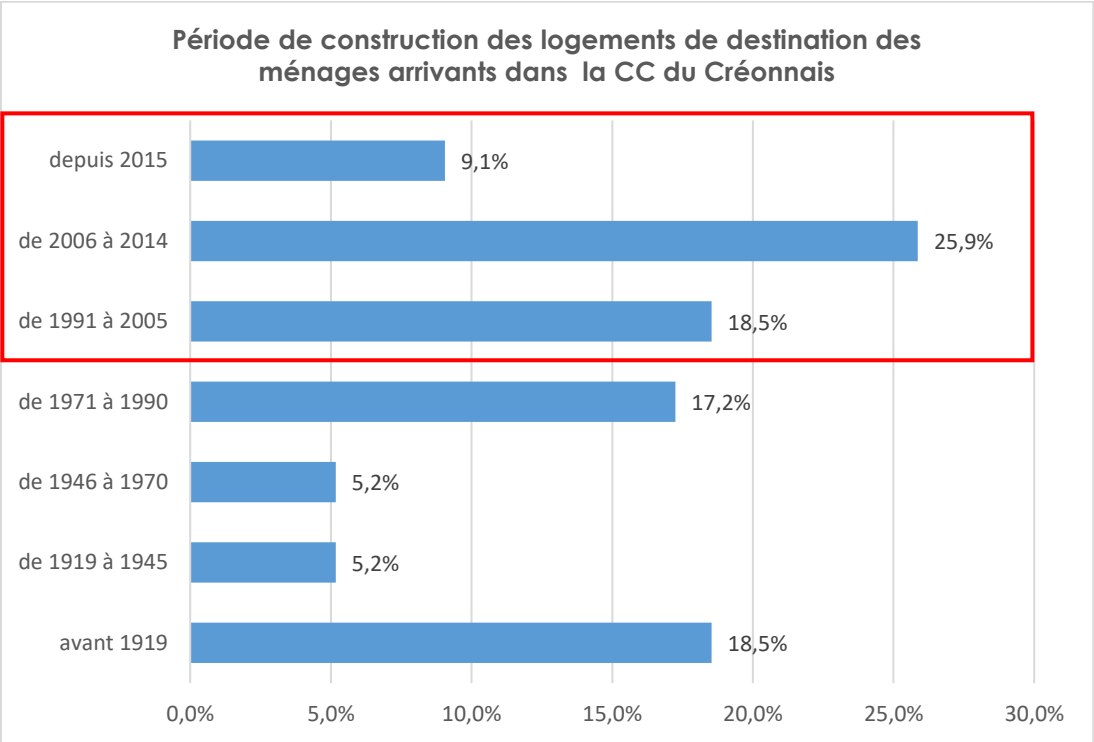
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

La très grande majorité des nouveaux arrivants sont des couples d'actifs.



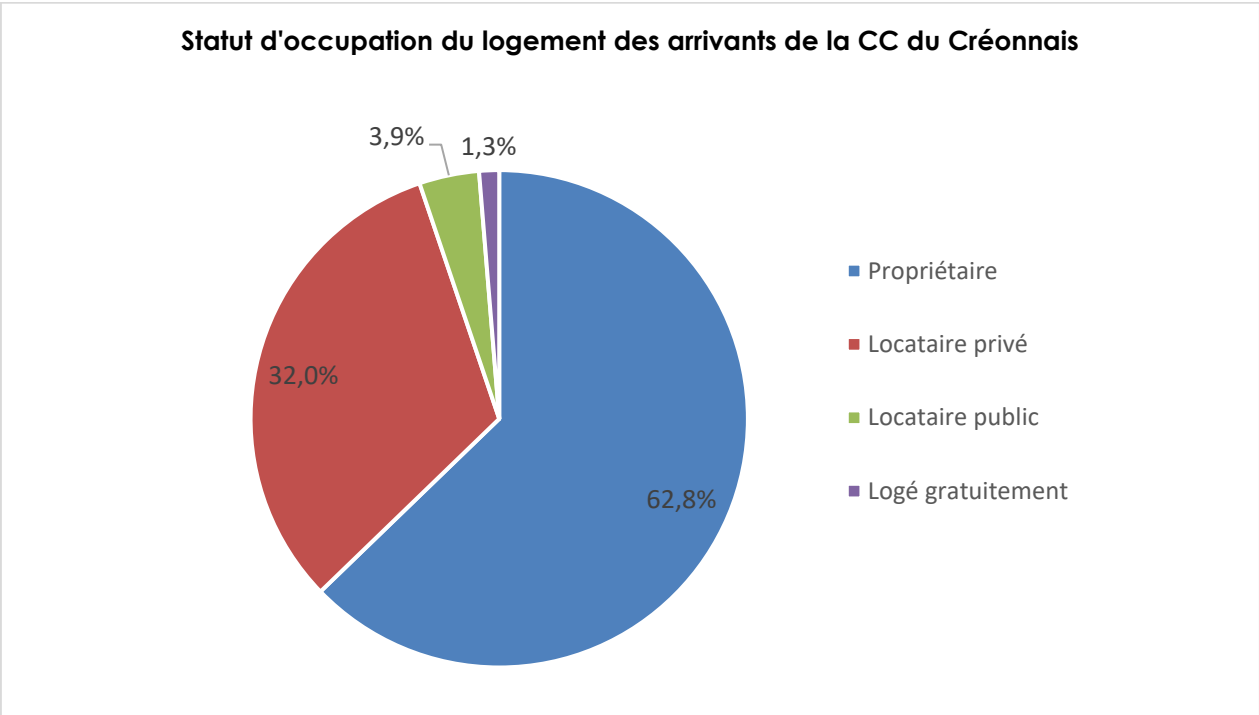
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Un quart des nouveaux arrivants appartiennent à la catégorie des professions intermédiaires, un quart à celle des employés et plus de 21% à celle des ouvriers.



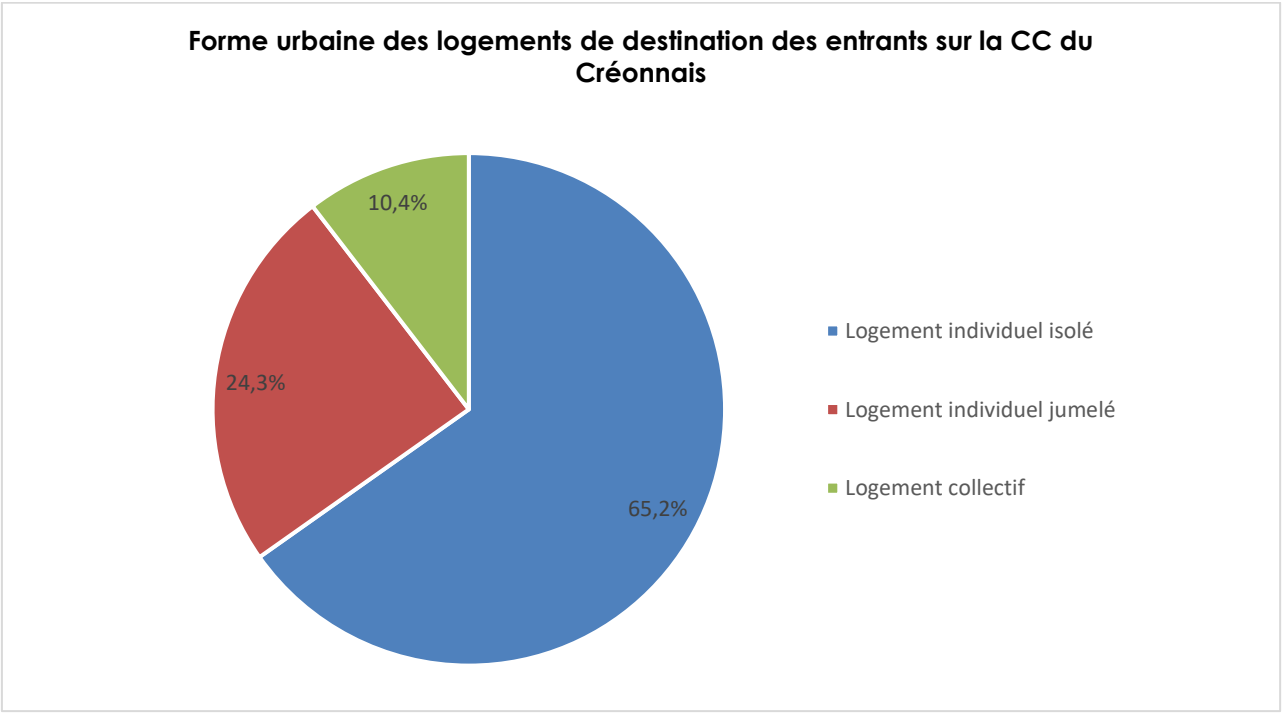
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Plus de la moitié des ménages arrivants sur le territoire s'installent dans un logement construit après 2005 (53.5%).



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Deux tiers des ménages entrent sur le territoire par l'achat de leur logement et en sont donc propriétaires. Le tiers restant sont des locataires, mais dont 9 ménages sur 10 sont locataires du parc privé, et seulement 1 sur 10 entre dans un logement locatif social.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

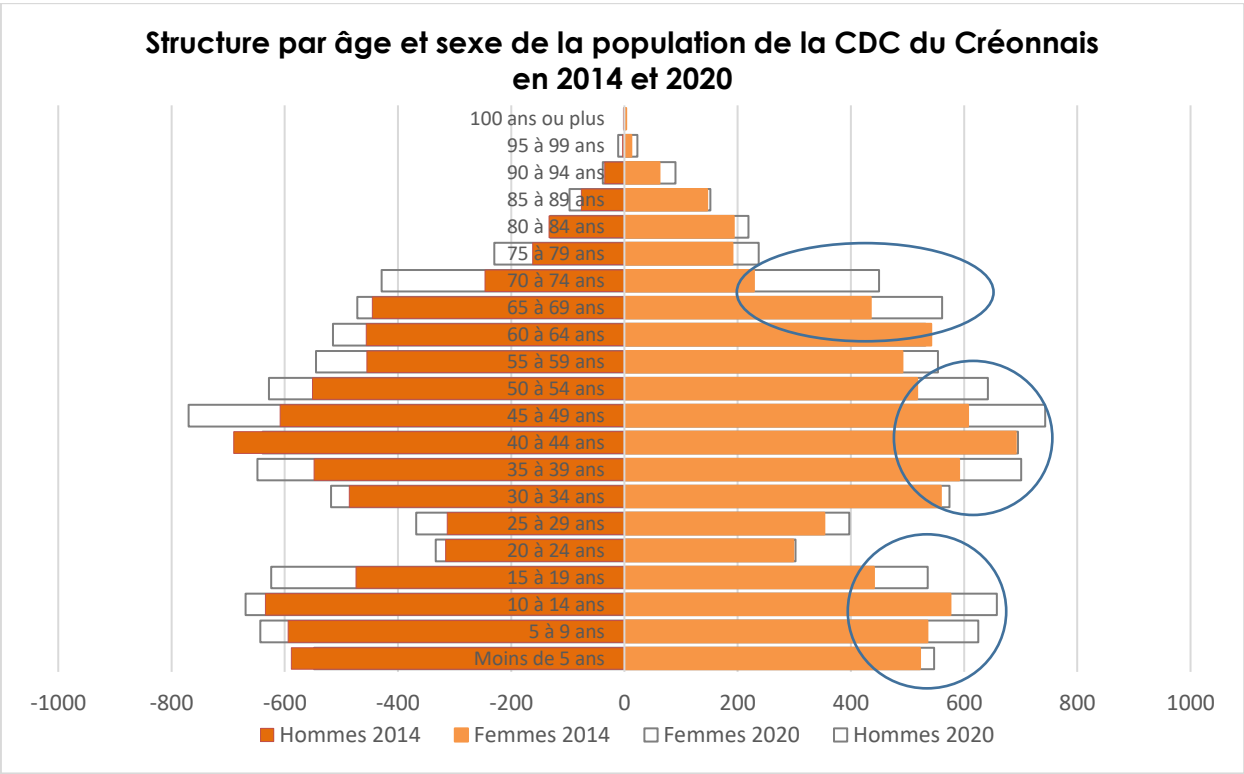
Plus des deux-tiers des logements occupés par les entrants du Créonnais sont des logements individuels isolés, soit des maisons individuelles sans mitoyenneté, en milieu de parcelle. Un peu moins d'un quart sont des logements individuels jumelés, soit des maisons individuelles groupées mitoyennes. Seulement 1 ménage sur 10 entre dans un logement collectif.

Ainsi, les nouveaux résidents sont des couples d'actifs, plutôt jeunes, donc en recherche d'un logement pouvant accueillir une famille, dont près de la moitié sont des ouvriers ou employés, des catégories socio-professionnelles pour lesquelles le logement représente une large part des dépenses et pour lesquelles parfois le taux d'effort est très élevé et fragilise la stabilité financière des ménages. Ces ménages accèdent à la propriété majoritairement sur des logements récents en maisons individuelles.

L'accession à la propriété abordable est un enjeu majeur d'accueil des nouvelles populations. Toutes les aménités d'une ville en développement doivent alors accompagner ces évolutions : équipements scolaires, équipements de santé, équipements sportifs, équipements culturels, dynamisme commercial de proximité et de zones d'activité, sécurité, etc...

I-4.8 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

I.3.8.1 La Communauté de Communes du Créonnais : un territoire familial mais marqué par le phénomène du vieillissement de la population

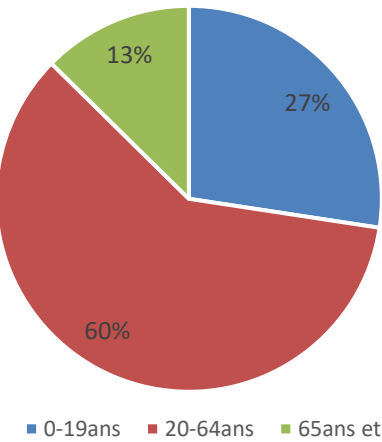


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

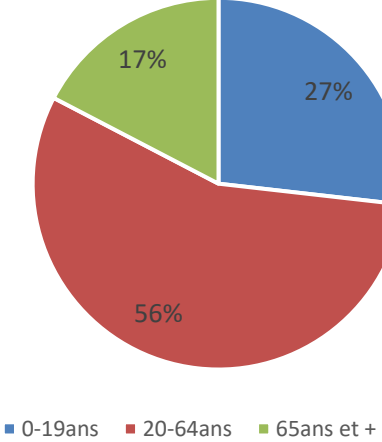
La superposition des pyramides des âges (représentation par âge et par sexe d'une population) de la population de la Communauté de Communes du Créonnais en 2014 et en 2020 fait apparaître deux caractéristiques démographiques majeures et concomitantes :

- Un territoire familial avec une présence importante des tranches d'âge des 30-49 ans et 5-19 ans. Cette caractéristique déjà très marquée en 2014 se renforce en 2020. A l'instar des autres territoires périurbains de l'aire métropolitaine bordelaise, on observe un creux au niveau des tranches d'âge 20-30 ans, témoignant du départ des jeunes adultes pour des études ou un emploi.
- Un territoire vieillissant avec une très forte progression des tranches d'âge 60-74 ans entre 2014 et 2020. Ainsi en 2020 près de 900 habitants ont entre 70 et 74 ans, en 2025 ils auront entre 75 et 79 ans. Ce vieillissement actuel et à venir d'une importante partie de la population questionne fortement la réponse du territoire au besoin de maintien à domicile ou d'une offre résidentielle adaptée.

Répartition par grandes classes d'âges de la population de la CC du Créonnais en 2009



Répartition par grandes classes d'âges de la population de la CC du Créonnais en 2020



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

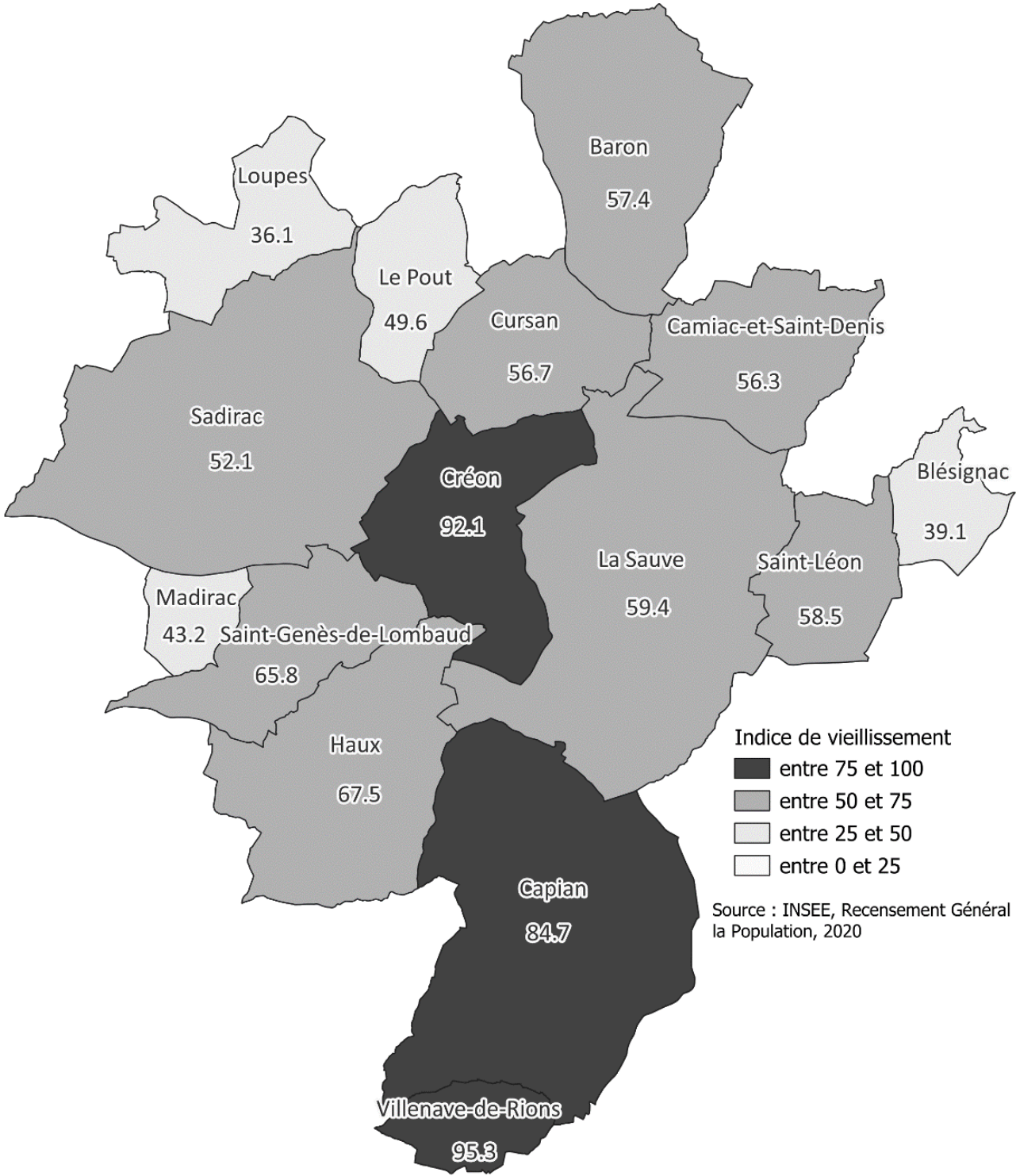
Ce vieillissement est mis en évidence par des deux graphiques ci-dessus, où la part des plus de 65 ans a gagné 4 points entre 2009 et 2020, pour représenter 3 142 individus en 2020, soit 17% de la population.

Toutefois les jeunes de moins de 20 ans restent cependant majoritaires par rapport au seniors de plus de 65 ans.

Ainsi sur la Communauté de Communes du Créonnais, l'indice de vieillissement 2 varie entre 36 et 92 et témoigne d'une sur-représentation des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux seniors de plus de 65 ans.

Les communes dont les seniors représentent une part importante de démographie sont Créon, Capien et Villenave-de-Rions, avec au moins 85 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans, et Créon avec 92 personnes, soit un taux assez proche de l'équilibre.

A l'inverse, les communes les plus jeunes sont Loupes (36), Blésignac (39), Madirac (43) et Le Pout (50), avec moins de 50 seniors pour 100 jeunes.



Indice de vieillissement

- entre 75 et 100
- entre 50 et 75
- entre 25 et 50
- entre 0 et 25

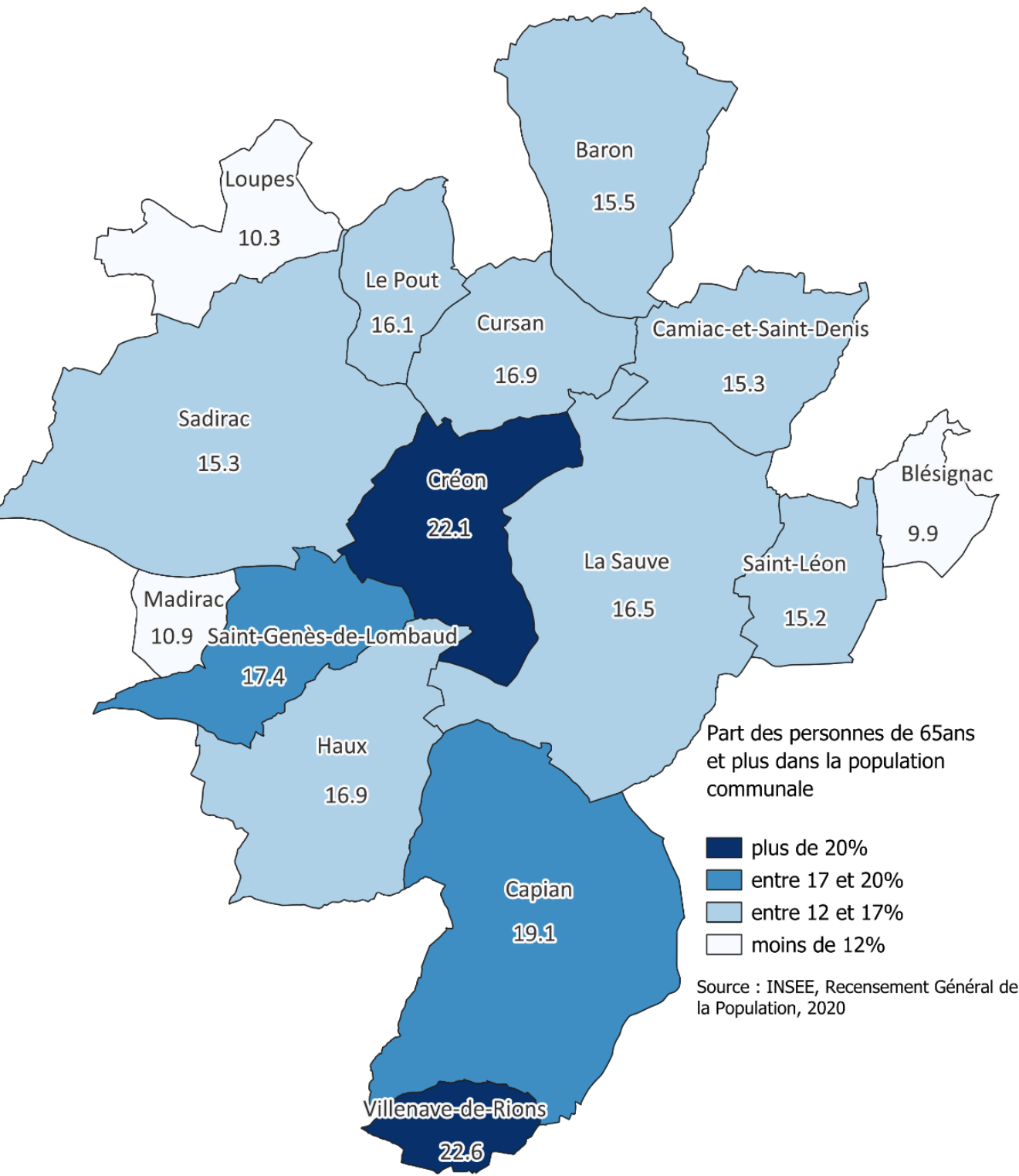
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Indice de vieillissement : L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

2 L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des 20 ans et moins. Cela indique donc le nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans. Plus l'indice est faible plus le rapport est donc favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il marque le poids des seniors par rapport aux jeunes.

Les communes du nord du Créonnais sont celles dont la part des personnes vieillissante est la plus faible (en moyenne, 2 jeunes pour 1 personne âgée), alors que le sud du territoire est plutôt à l'équilibre. Cependant, le Créonnais reste un territoire marqué par la présence de familles et de jeunes, avec une part de personnes âgées grandissante, comme l'atteste la carte ci-dessous.

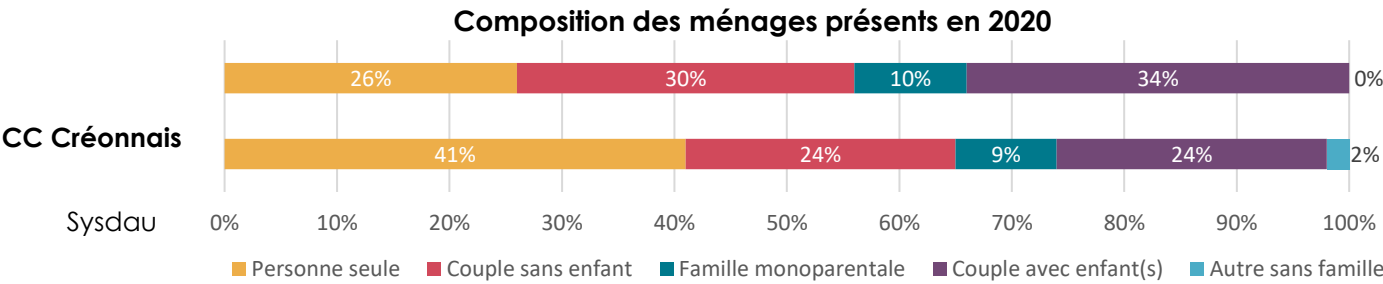


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

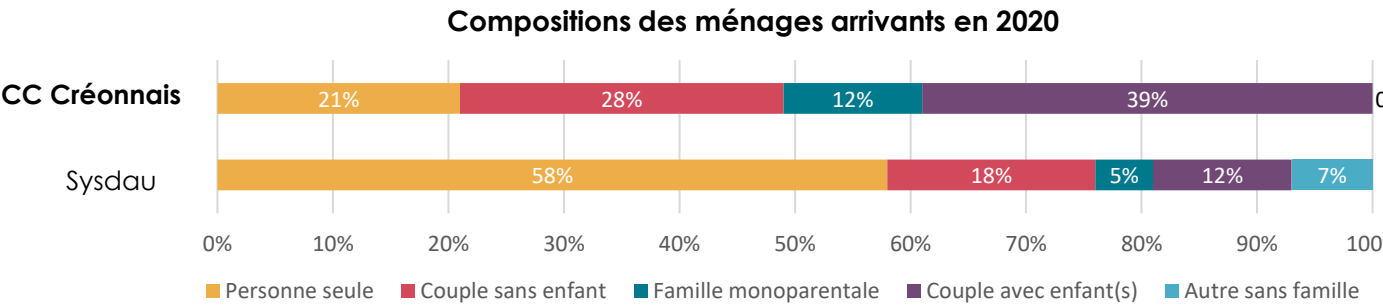
1.3.8.2 Une sur-représentation des familles sur la Communauté de Communes du Créonnais et un taux de familles monoparentales particulièrement élevé à Créon

Le caractère familial de la Communauté de Communes du Créonnais se lit également dans la composition des ménages. Ainsi, la Communauté de Communes du Créonnais regroupe 7 433 ménages, dont près des trois quarts (74%) sont des familles avec ou sans enfant(s).

La part des personnes seules représente 26 % des ménages, une valeur bien inférieure à celle du Sysdau, compte-tenu de la grande part de jeunes et d'étudiants présents sur la métropole.



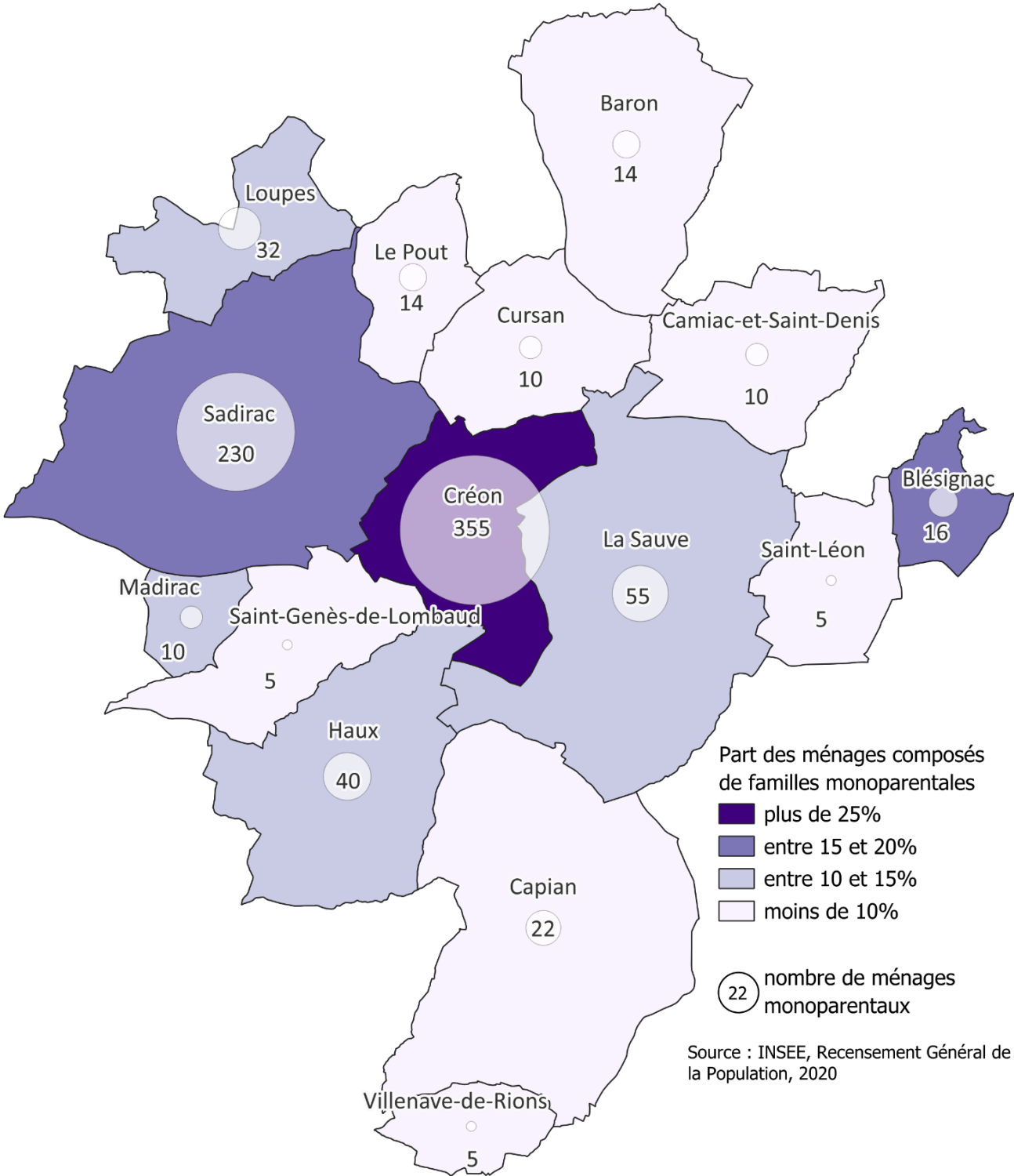
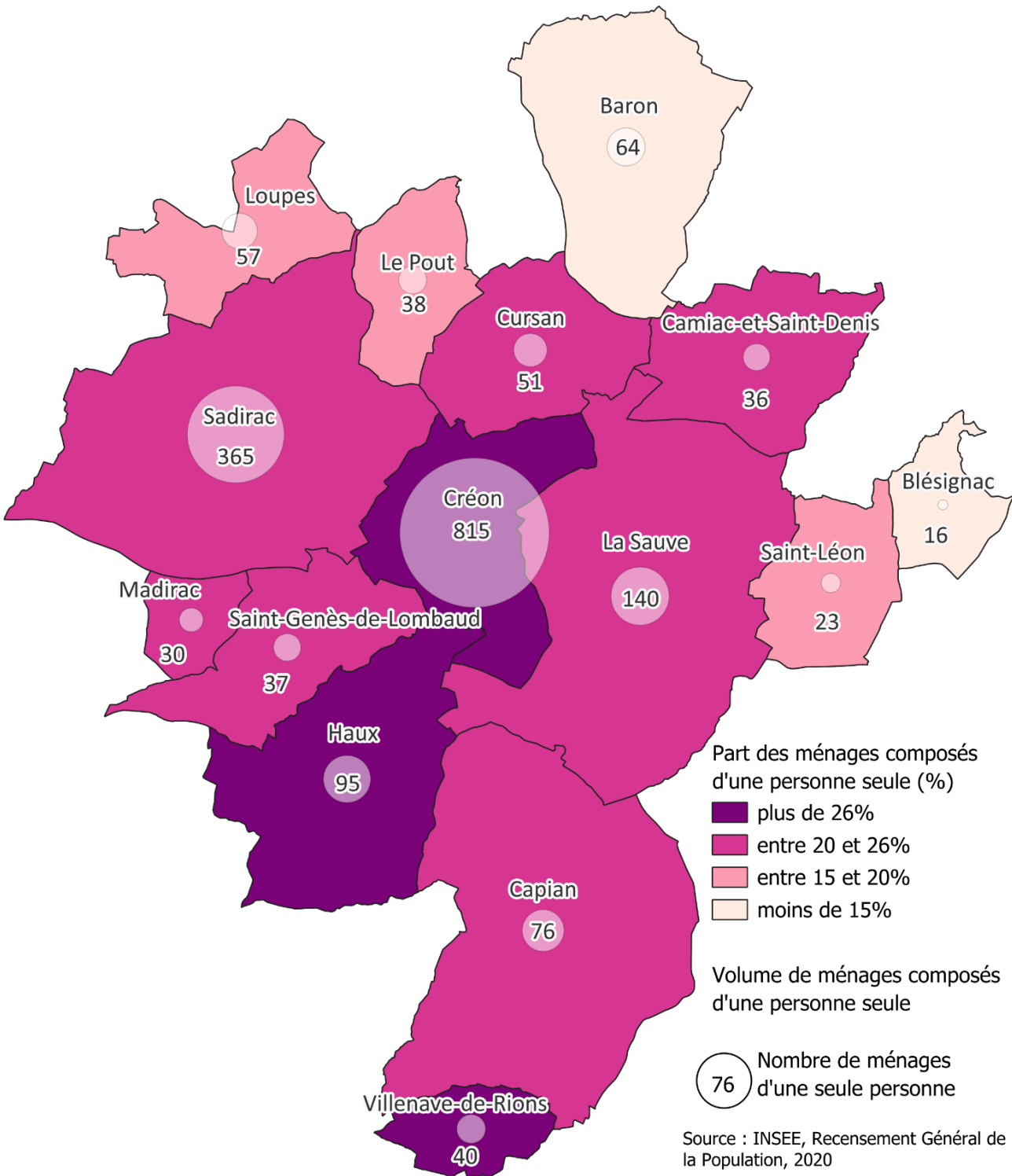
Ces caractéristiques sont renforcées par le profil des ménages entrants sur le territoire avec une arrivée importante de familles avec enfant(s) (+5%) et de familles monoparentales (+2%) confortant ainsi le caractère familial des ménages du Créonnais.



Trois communes présentent une part de ménages composés d'une personne seule supérieure à la part intercommunale (26 %). Il s'agit de Haux (26,4 %), Villenave-de-Rions (26,7 %) et Créon (36,1 %) totalisant 950 ménages.

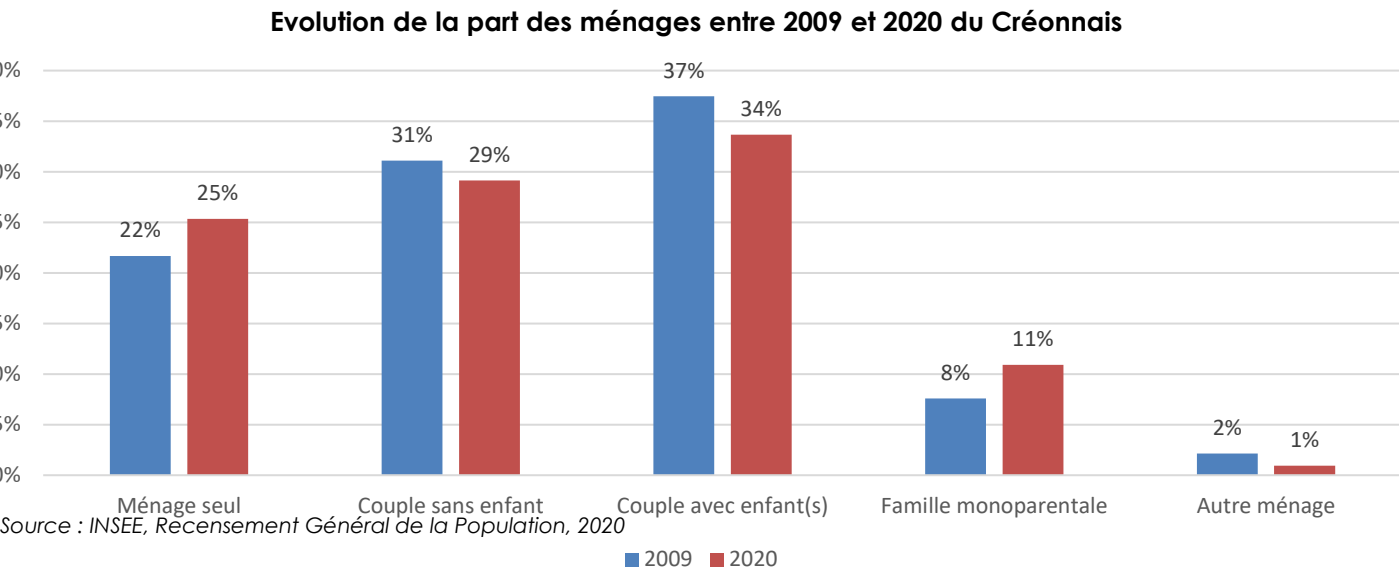
Dans une moindre mesure mais avec des volumes conséquents, on retrouve Sadirac avec 365 ménages et La Sauve avec 140 ménages.

Les familles monoparentales sont particulièrement représentées à Créon : 25% de ménages soit 355 ménages. Sadirac, recense 16% de ménages parentaux soit 230 ménages. La majeure partie des communes présente une part de familles monoparentales inférieure à 10%. Ces familles sont plus vulnérables compte tenu de ressources financières moindres et d'un risque de chômage plus élevé que les familles formées d'un couple avec enfant(s). En effet l'articulation des contraintes de la vie professionnelle, de la vie familiale et de la vie quotidienne est plus délicate dans ces foyers.



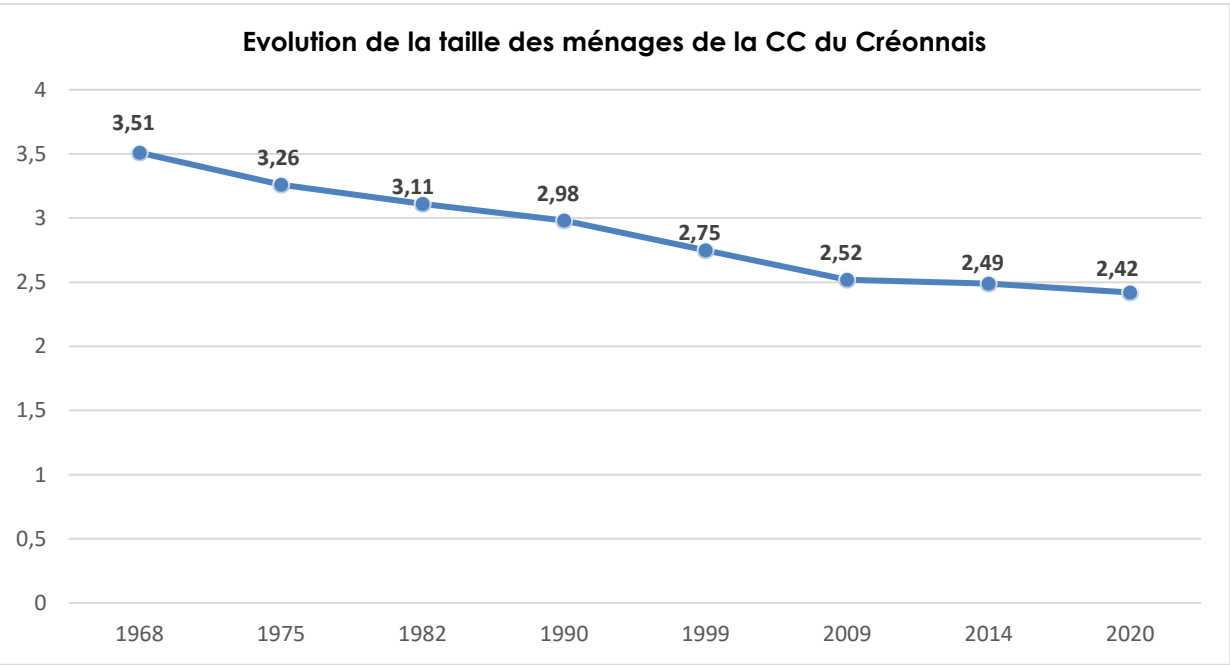
I.3.8.3 Une forte augmentation du nombre de ménages liée à la baisse de la taille de ménages et génératrice de besoins en logements.

Le nombre de ménages augmente de façon continue depuis 1968. Entre 2009 et 2020, le nombre de ménage du Créonnais est passé de 5 802 à 7 433, soit une augmentation de 2,6% par an.



Cette hausse est due à l'augmentation de la population combinée à une progression des ménages seuls (+50 % soit +4,5 %/an) et des familles monoparentales (+84 % soit +7,6 %/an).

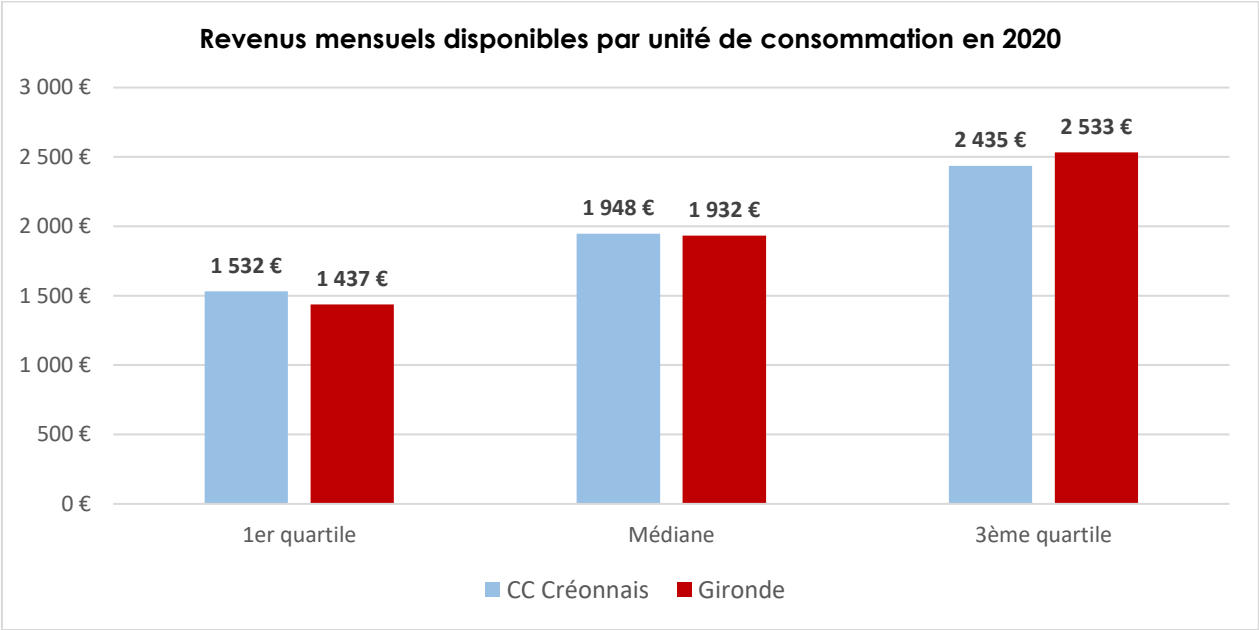
Concernant les évolutions des autres structures de ménages, celle-ci sont plus modérées, avec +20 % d'augmentation pour les couples sans enfant et +15 % pour les couples avec enfant(s).



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

On observe ainsi, à l'image de la dynamique nationale, une baisse constante de la taille moyenne des ménages qui vient fortement impacter les besoins en logements du territoire.

I.3.8.4 Des indicateurs socio-économiques qui témoignent de la fragilité d'une partie de la population

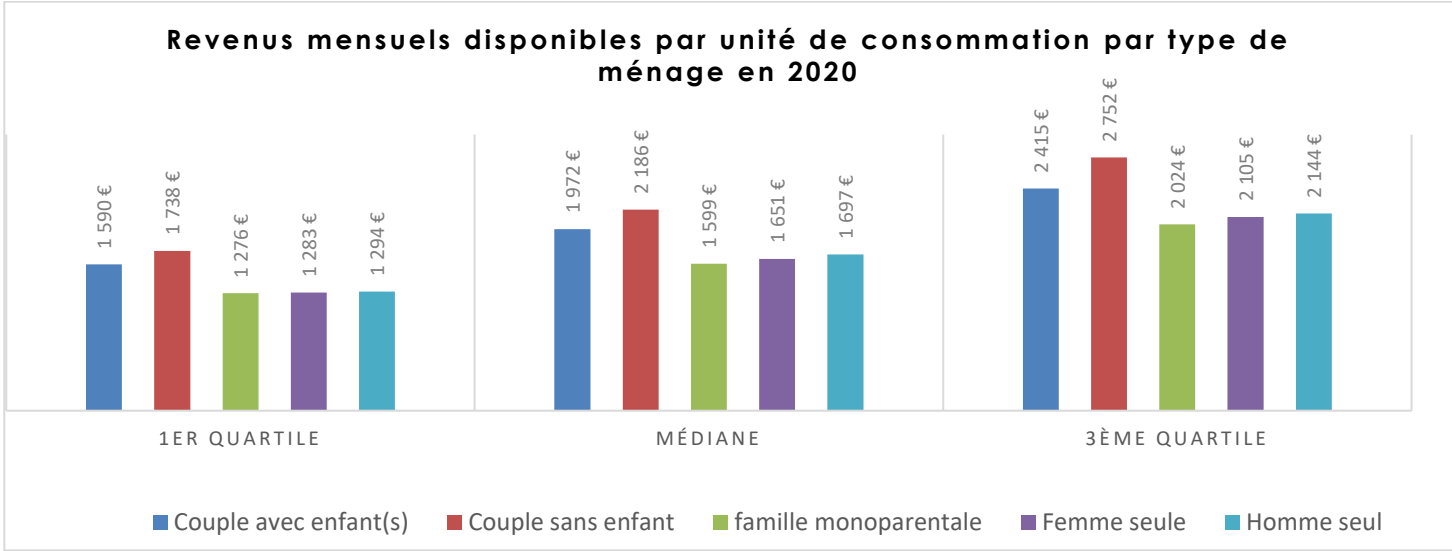


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Le revenu médian par Unité de Consommation (UC) des habitants du Créonnais s'élève à 1 948 € mensuel et est proche de la moyenne Girondine. Il est à noter que le 1er quartile de revenu est légèrement supérieur à celui du département et le 3ème décile légèrement inférieur, ce qui traduit une certaine homogénéité des revenus et des écarts entre les ménages les plus riches et les ménages les plus pauvres moins marqués qu'à l'échelle du département.

- Rapport interdécile Gironde : 1.76
- Rapport interdécile Créonnais : 1.58

Les revenus diffèrent toutefois fortement selon la composition du ménage. Ainsi, les personnes seules ou les familles monoparentales présentent des revenus largement inférieurs (1 599€ par mois pour les familles monoparentales).



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

On observe par ailleurs un certain nombre d'indicateurs de précarité, qui révèlent la fragilité économique d'une partie de la population.

- 214 ménages bénéficient du RSA Socle (ménages sans revenu d'activité), dont 52 à Créon, qui a connu une augmentation de +13% entre 2021 et 2022
- 1 008 ménages bénéficient du RSA Activité (ménages percevant des revenus d'activité), en augmentation de +8 .4% entre 2021 et 2022.
- 492 familles monoparentales sont allocataires de la CAF en 2022, représentant un quart des allocataires, dont 78 ménages à Créon.
- 644 ménages bénéficient de l'aide au logement de la CAF en 2022, dont 112 à Créon
- 22% des allocataires sont à bas revenus (équivalent à 60% du revenu médian national, soit moins de 1 158€ par mois
- 13% des allocataires ont un taux de dépendance aux allocations supérieurs à 50%, considérant que plus de la moitié de leurs ressources proviennent des allocations CAF.

De plus, on recense près de 280 ménages avec un taux d'effort (rapport entre la somme des dépenses liées au logement principal sans les charges - loyer, remboursement d'emprunt - et les revenus d'un ménage) supérieur à 33 %.

allocataires dont le taux d'effort net hors charge est supérieur à 33% de leurs ressources		
Typologie du parc	Nombre de ménages	Part des allocataires totaux
Parc locatif social	210	7%
Parc locatif privé	54	22%
Accédant à la propriété	13	21%

Source : CAF de la Gironde

Ainsi, le nombre de ménages dont le taux d'effort est supérieur à 33% est important dans le parc locatif social (210 ménages), mais représente une faible part des locataires (7%).

La part des ménages du locatif privé est plus de 3 fois plus importante que le parc social (22%), du fait souvent de loyers pesant lourd dans la balance du taux d'effort.

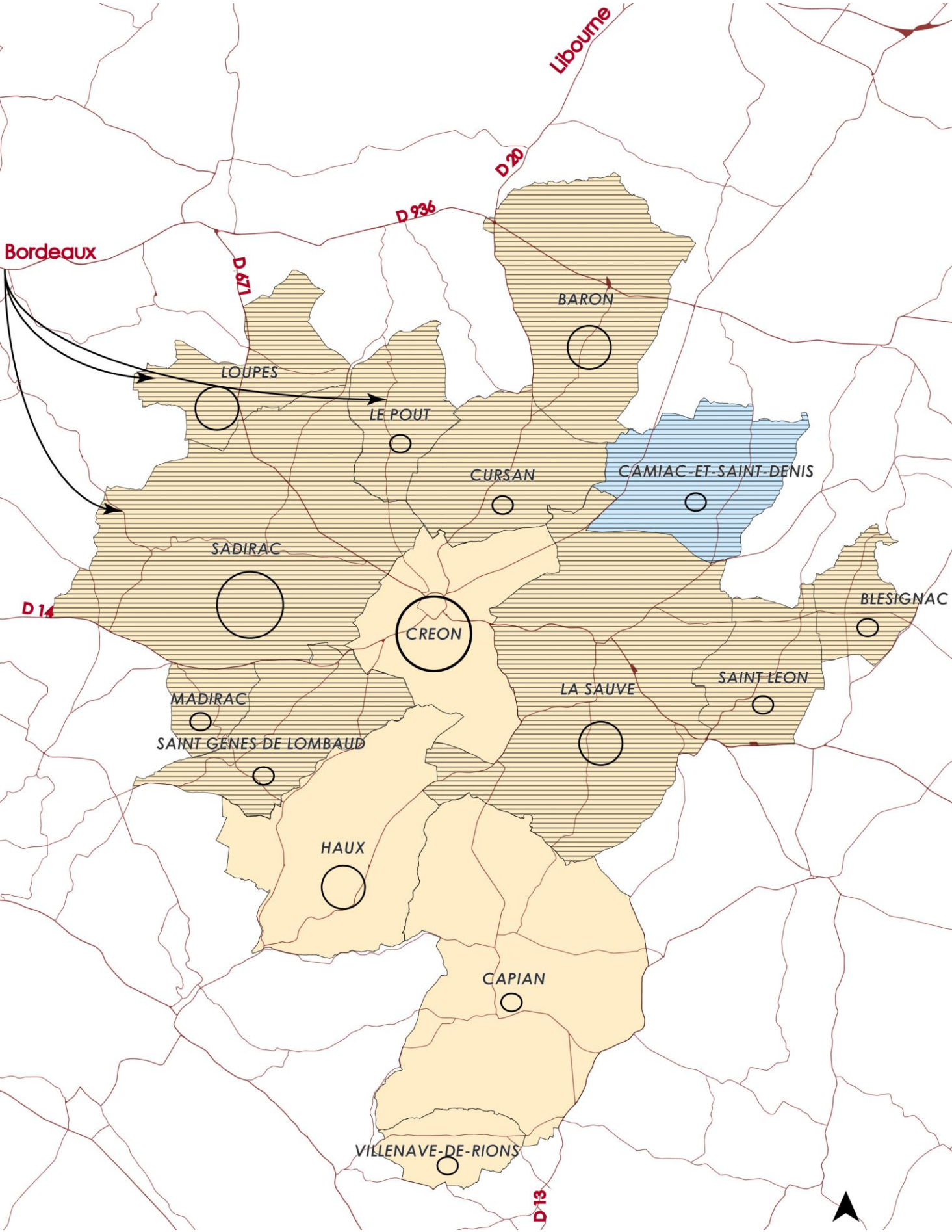
- 20% des ménages du Créonnais, compte tenu de leurs ressources, sont classés « très modestes » et éligibles à un logement PLAI.
- 29% des ménages sont classés « modestes » et sont éligibles à un logement PLUS.
- 20% sont classés « intermédiaires » et éligibles à un logement social de type PLS.
- Ainsi, près de 70% des ménages de la Communauté de Communes du Créonnais sont éligibles au logement social.

Enfin, 365 demandes de logement social ont été recensées en 2022 sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais pour 89 logements attribués (soit 1 logement attribué pour 4,1 demandes). Près de la moitié des demandes concernait des ménages d'une personne seule. Seulement 27% des demandes sont faites par des ménages de 3 personnes ou plus, représentant des familles.

En 2023, 357 demandes ont été recensées sur le Créonnais pour seulement 16 attributions, soit un ratio demande / attribution de 22.3 et une très forte augmentation de la pression sur le marché du locatif social.

La prise d'un arrêté de carence vient sanctionner, notamment sur un plan financier, les communes refusant de prendre part à l'effort de solidarité nationale, tout en permettant aux préfets de département d'activer des leviers pour faciliter la production effective de logement sociaux sur ces communes.

CARTE DE SYNTHESE DEMOGRAPHIE



Légende:

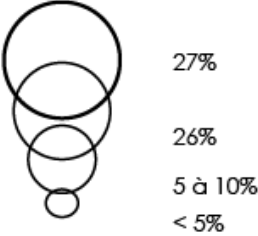
Variation démographique

- Variation positive (2009-2020)
- Variation négative (2009-2020)

Evolution des profils

- Communes caractérisées par une population jeune (indice de jeunesse entre 1 et 1.5)
- Communes caractérisées par une population fortement rajeunissante (indice de jeunesse > 1.5)

Polarisation démographique



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - DEMOGRAPHIE

DEMOGRAPHIE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➤ Assurer un rythme de croissance maîtrisé et adapté à la capacité d'accueil du territoire (capacité des équipements, maintien d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ...). ➤ Assurer une croissance démographique régulière en limitant les variations importantes de population (« effet de pic de population ») qui ont des effets sur le fonctionnement des équipements (notamment scolaires). ➤ Donner la priorité à l'accueil de nouvelles populations sur les secteurs les mieux pourvus en équipements, commerces et services, offrant des emplois et permettant de développer une politique de transport en commun. ➤ Anticiper l'évolution de la composition des ménages sur la demande et l'offre en logements (phénomène de desserrement des ménages, de vieillissement, fragilité économique d'une partie des habitants).	➤ Une croissance démographique principalement portée par Créon et Sadirac qui vient conforter l'armature territoriale en place. ➤ Un profil familial des nouveaux arrivants conforme à celui des ménages résidant sur le territoire et pour lequel les aménités déjà en place sur la Communauté de Communes du Créonnais (équipements, services, commerces) répondent aux besoins. ➤ Des caractéristiques socio-économiques des habitants dans la moyenne de celle observée en Gironde et des écarts de revenus entre les plus riches et les plus pauvres des habitants moins marqués que dans le reste du département. ➤ Un solde naturel positif dans toutes les communes de la Communauté de Communes du Créonnais. ➤ Malgré un ralentissement de la croissance, un territoire qui reste attractif	➤ Une croissance démographique qui ne profite pas à l'ensemble des communes. ➤ Une baisse de la taille moyenne des ménages qui fait croître les besoins en logements intrinsèques du territoire. ➤ Des indicateurs socio-économiques révélateur de la fragilité d'une partie de la population. ➤ Un taux élevé de familles monoparentales, en particulier sur la commune de Créon. ➤ Un vieillissement important de la population à l'œuvre et à venir.

I-5 EQUIPEMENTS ET SERVICES

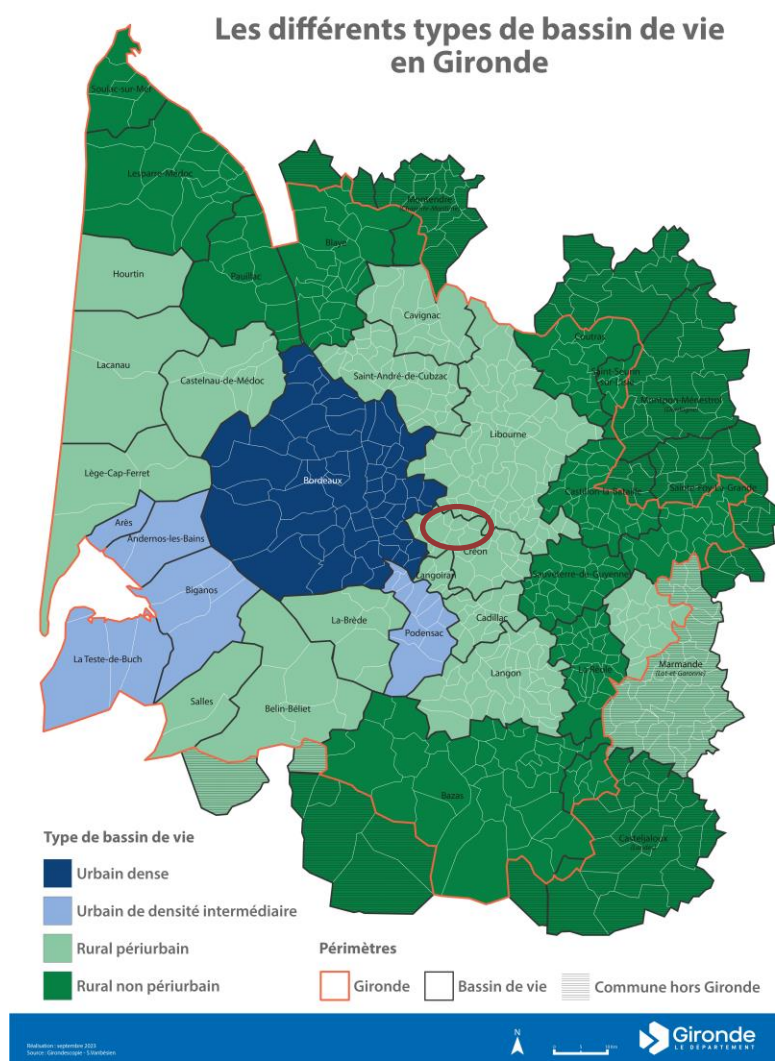
I-5.1 UN TERRITOIRE RURAL AVEC UNE OFFRE DE SERVICE PROPRE A SA TYPOLOGIE

Précision méthodologique : le chapitre équipements et services a été réalisé sur la base des données issues de la Base Permanentes des Equipements (BPE) 2021.

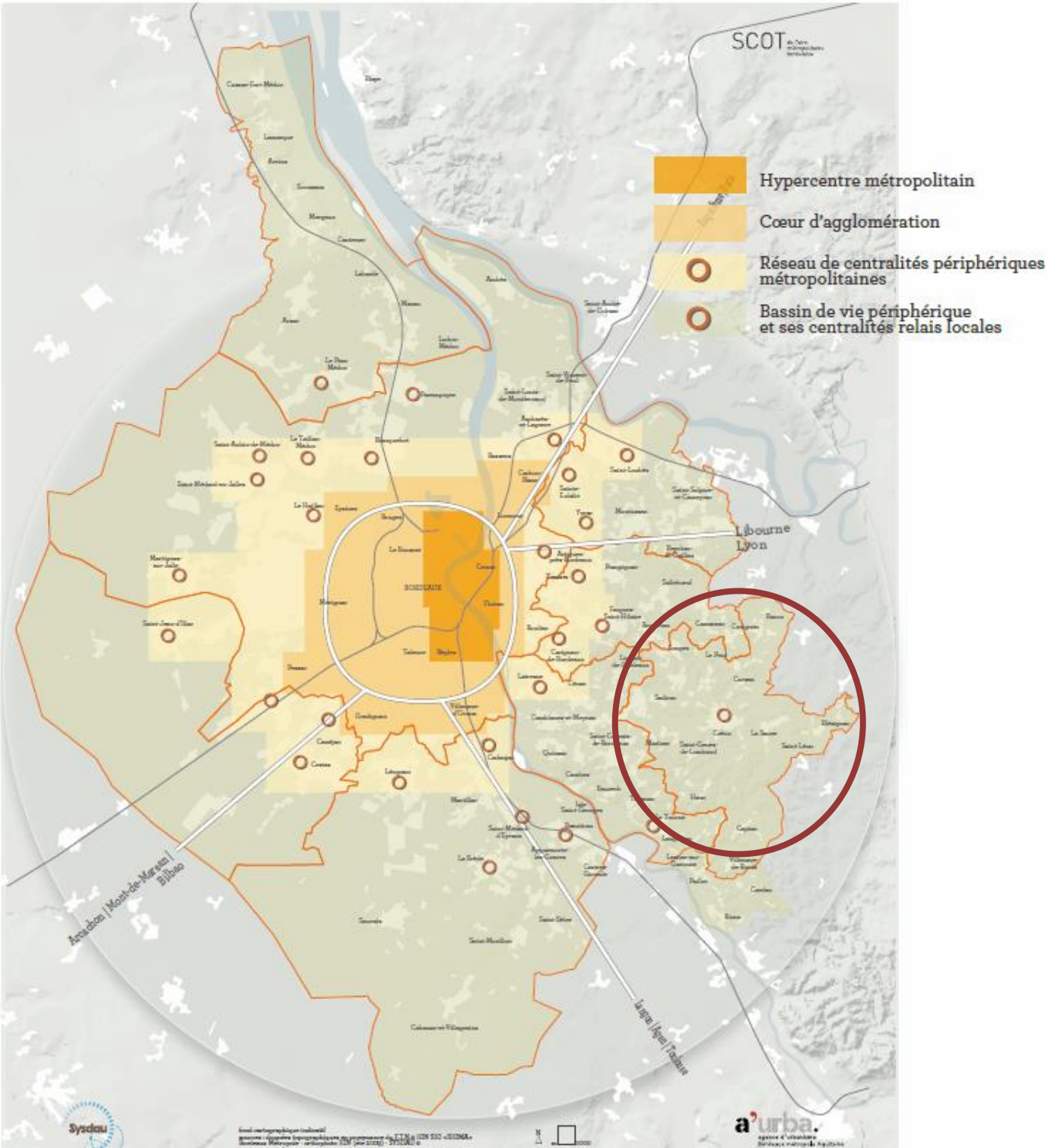
Le territoire du Créonnais se structure majoritairement autour d'un bassin de vie rural périurbain animé par le pôle de Créon, dans l'aire d'attraction de Bordeaux.

Parmi les EPCI limitrophes, seule la métropole de Bordeaux est considérée par de département comme un bassin de vie ¹ urbain dense. Ce pôle exerce une forte influence, en proposant une pluralité de services, dits de centralité (grandes zones commerciales, lycées, services médicaux spécialisés, cinéma multiplexe, ...).

Certaines communes, sont polarisées par d'autres bassins de vie et de pôles de services extérieurs au territoire (Baron, Haux, Villenave-de-Rions). De plus, dans la pratique, les habitants du territoire ne se limitent pas à des déplacements quotidiens dans le périmètre de leur bassin de vie. Les habitants des communes situées aux marges se tournent vers les communes limitrophes du Créonnais (Targon, Soullignac...) pour l'accès à certains services de centralité mais également à des services plus courants.



¹ D'après les définitions proposées par l'INSEE, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Chaque bassin de vie est construit autour d'un pôle de services qui dispose au moins de la moitié des équipements de la gamme intermédiaire (collège, supermarché, station-service, piscine, etc.)
Agence METAPHORE - GERE A - SOLIHA - AMEAU



Source : Sysdau, A'Urba, la métropole a haut niveau de services,

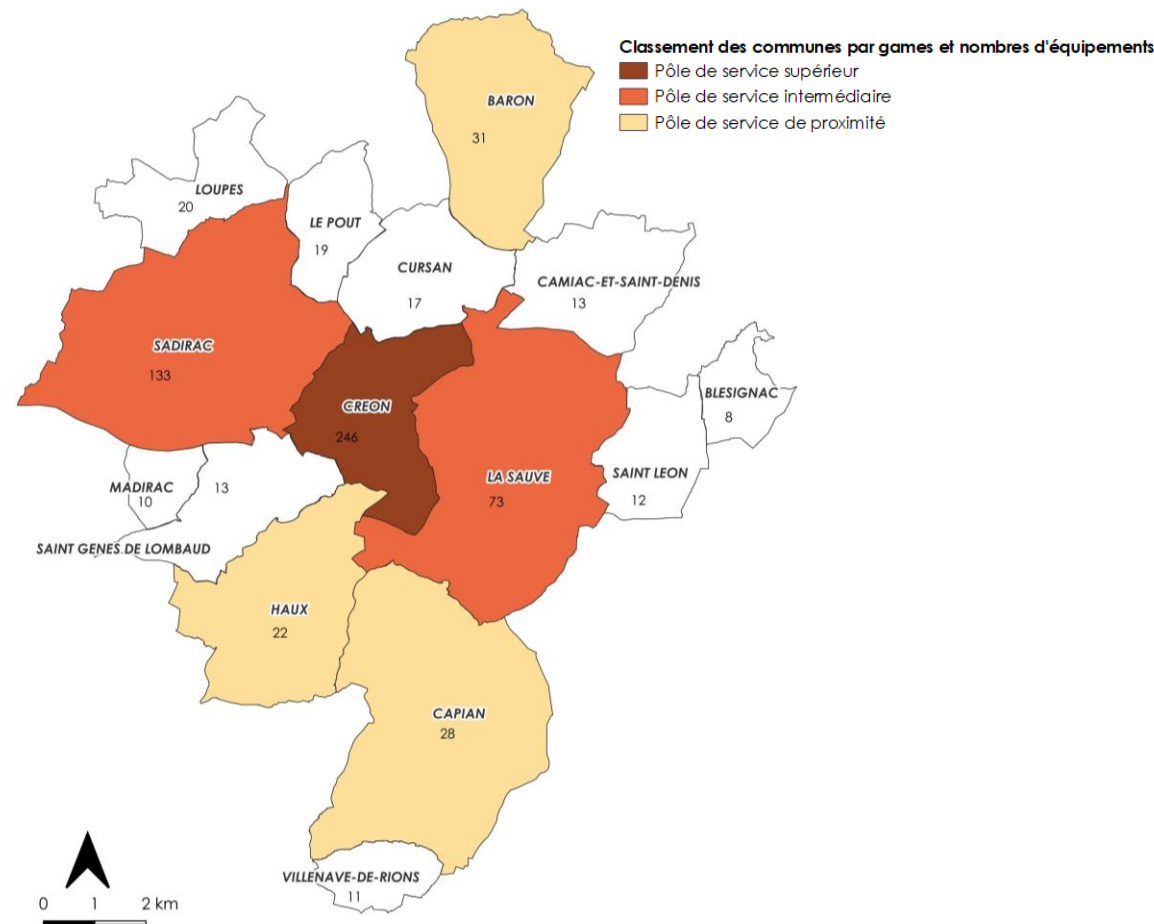
Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire Métropolitaine définit le Créonnais comme un bassin de vie périphérique dans lequel la commune de Créon est une centralité relais locale.

I-5.2 UN TISSU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES REGROUPÉS SUR LES TROIS PRINCIPALES POLARITÉS

La localisation des services et équipements met en évidence le fonctionnement du territoire. Cela permet d'identifier les principaux pôles et flux structurants. Les données propres à cette dimension du territoire viennent de la Base Permanente des Équipements (BPE), produite par l'INSEE. Elle propose un classement du niveau d'équipements et de services rendus par un territoire en trois gammes en fonction des catégories et du nombre d'équipements présents sur chaque commune :

- la gamme de proximité qui recouvre les équipements du quotidien les plus courants : épiceries, boulangeries, boucheries, médecins généralistes, bureaux de poste, etc.
- la gamme intermédiaire qui comprend des équipements structurants à l'échelle de pôles et d'un usage relativement fréquent : supermarchés, magasins de vêtements, vétérinaires, collèges, stations-services, etc.
- la gamme supérieure qui concerne les équipements les plus rares, généralement les plus coûteux à réaliser et à faire fonctionner : hypermarchés, lycées, maternités, cinéma, etc.

Avec cette grille d'analyse, proposée par l'INSEE, le territoire du Créonnais est composé d'1 pôle supérieur (Créon), de 2 pôles intermédiaires (Sadirac, La Sauve) et de 3 pôles de proximité (Baron, Haux, Capian). A contrario, les communes de Madirac, Blésignac, Villenave-de-Rions sont moins pourvues de services et sont dépendantes des centralités, elles sont donc principalement résidentielles.



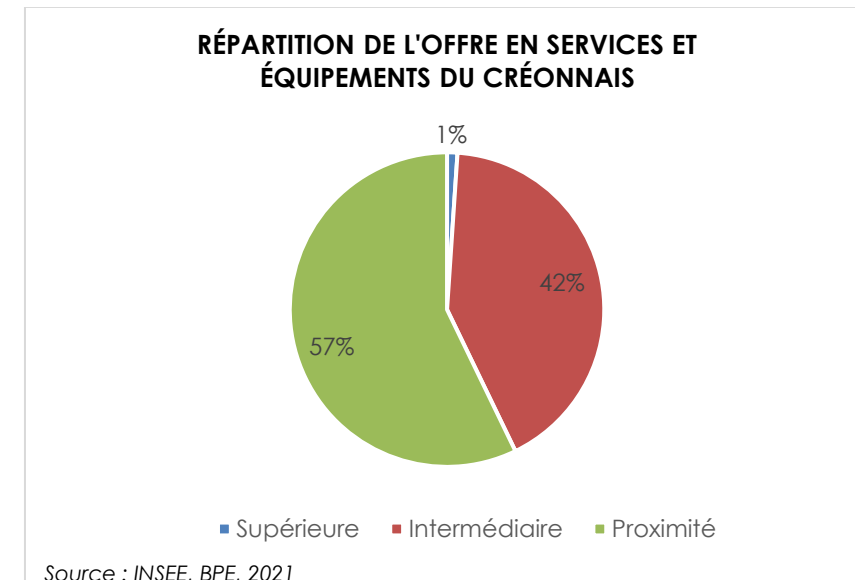
Source : INSEE BPE 2021

Sur la carte précédente, nous pouvons identifier trois principaux pôles de services : Créon, Sadirac, La Sauve. Créon possède la majorité des services et équipements présents sur le territoire Créonnais (246/656).

Créon concentre 38% des équipements du Créonnais (58% si on regroupe Créon et Sadirac). Ce taux se situe dans la moyenne nationale puisque qu'à l'échelle nationale, les pôles de services des bassins de vie ruraux tel que celui de Créon concentrent en moyenne 51 % des équipements du bassin. A titre de comparaison ce taux est de 89 % dans les bassins de vie urbains.

L'offre du Créonnais est caractérisée par une concentration des services et équipement en polarité sur Créon, Sadirac et La Sauve complétée par une offre de proximité relayée par les communes de Capian, Haux, Baron, Le Pout, Cursan, Loupes.

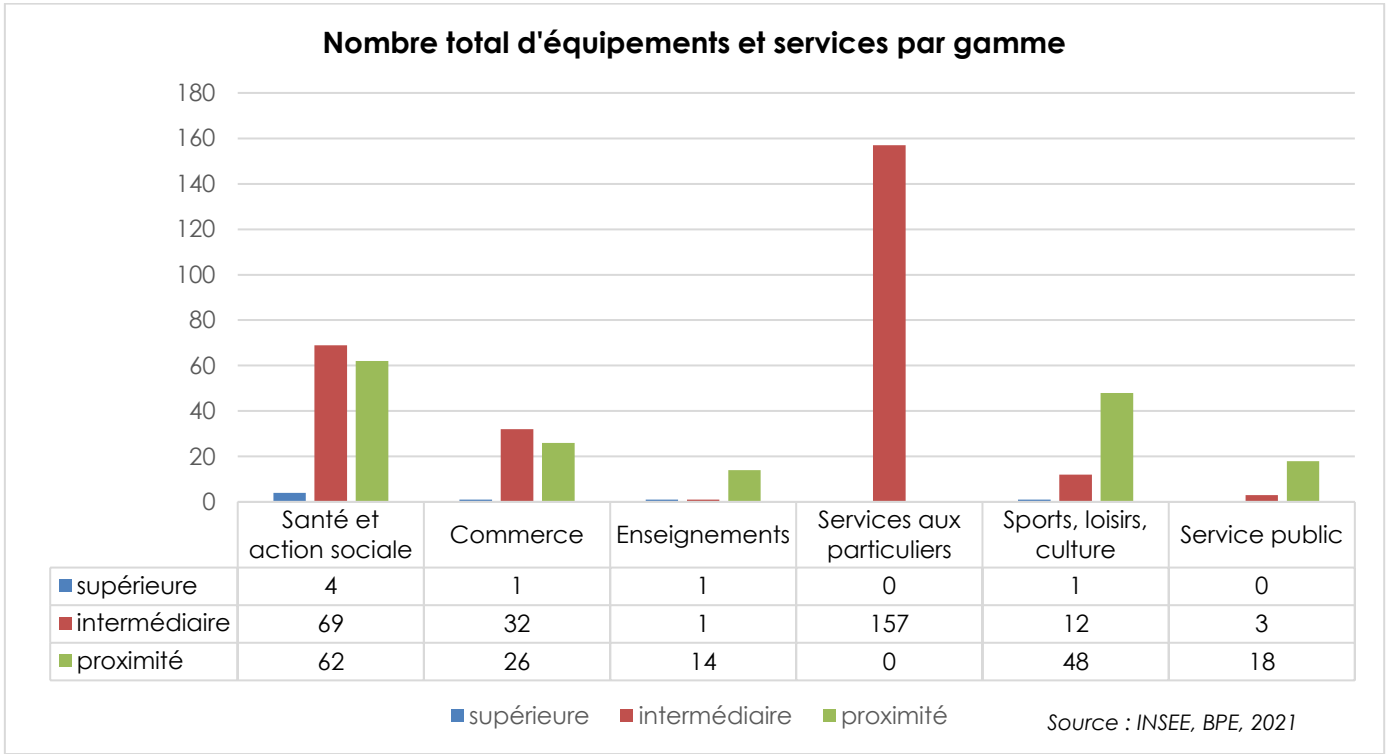
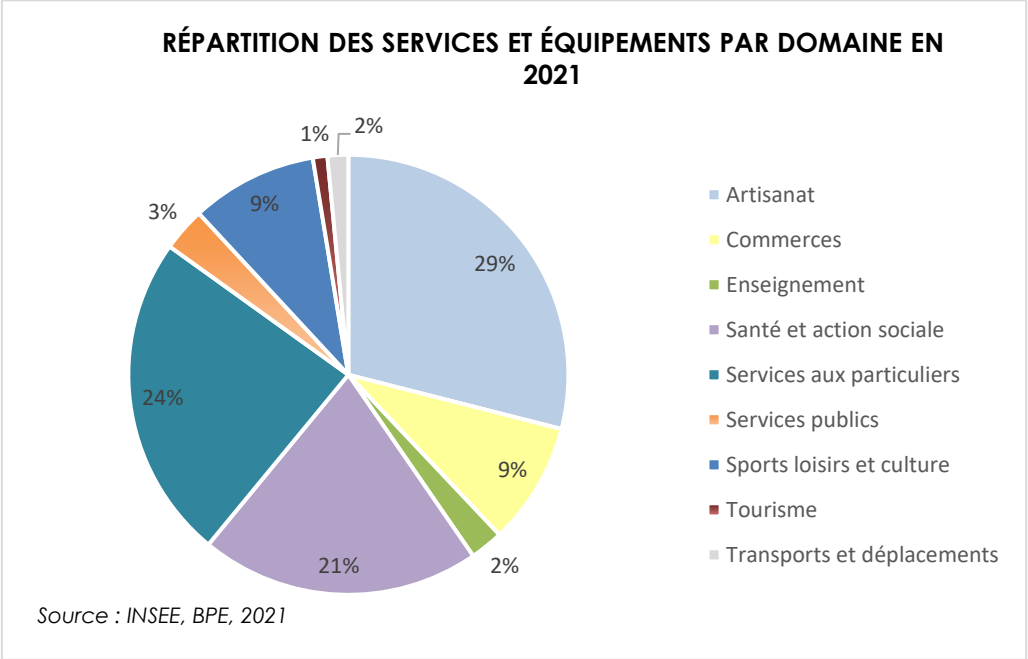
Créon est la seule commune à posséder des équipements dits supérieurs (lycée, cinéma, hypermarché ...).



L'artisanat est une composante majoritaire des services proposés sur le territoire, on retrouve des maçons, des plâtriers peintres, des menuisiers, électriciens ou encore plombiers en grand nombre.

Les services aux particuliers sont également les plus représentés : banques, bureaux de poste, restaurants, coiffeurs, (...).

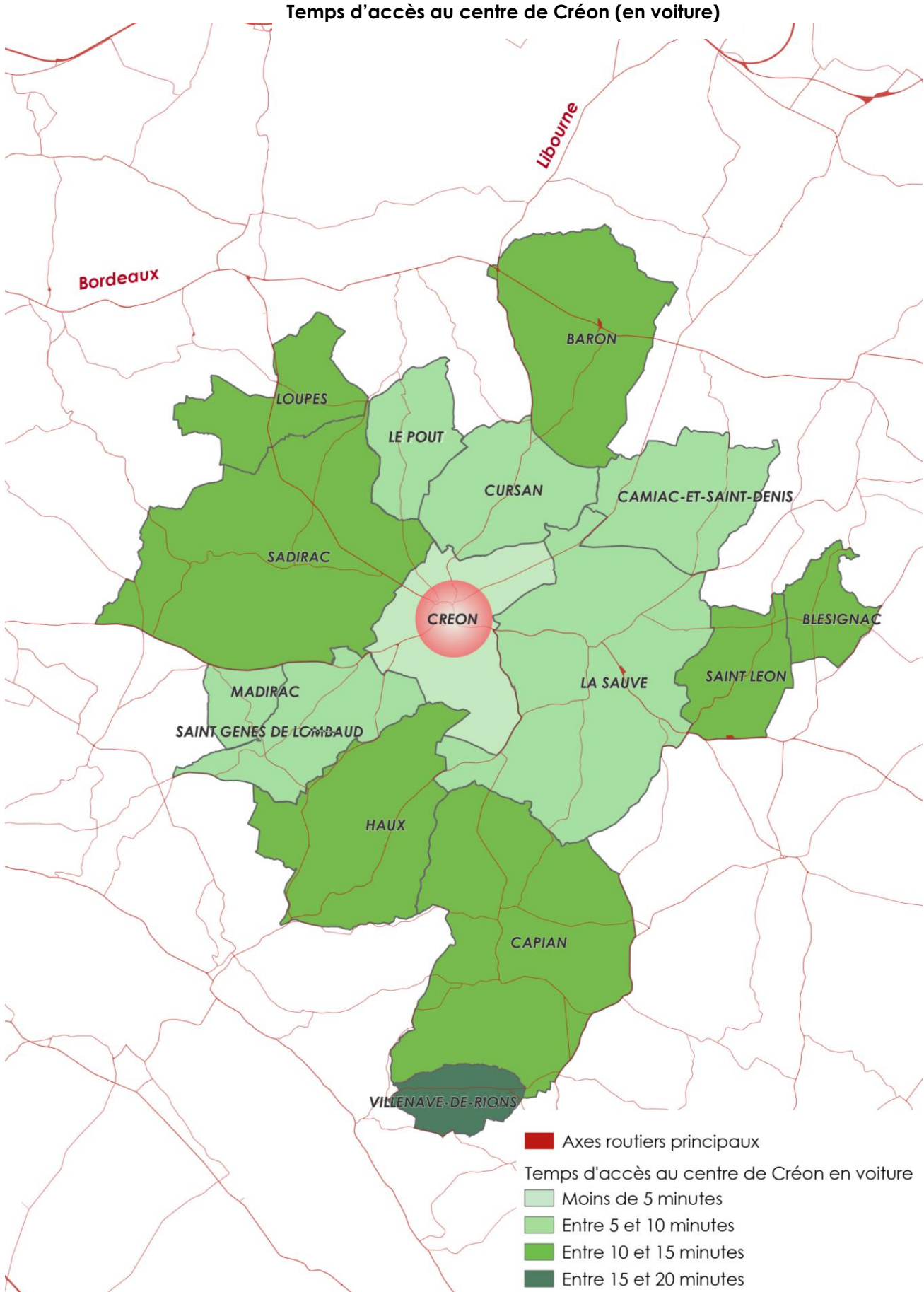
Par ailleurs, l'offre de services et d'équipements médicaux et d'action sociale est aussi fortement représentée. Les équipements et services les moins représentés sur le territoire sont les transports, le tourisme et l'enseignement.



L'accès aux différents services et équipements reste concentrée au sein du Créonnais. Cela est traduisible par la centralité de Créon, accessible en 17 minutes sur l'ensemble du territoire et le fait que la commune intègre la grande majorité des services et équipements.

La carte ci-dessous montre le temps d'accès aux services localisés sur la Communauté de Communes. La polarité de Créon est accessible en 10-15 minutes en voiture ce qui reste satisfaisant pour garantir un accès aux commerces et services.

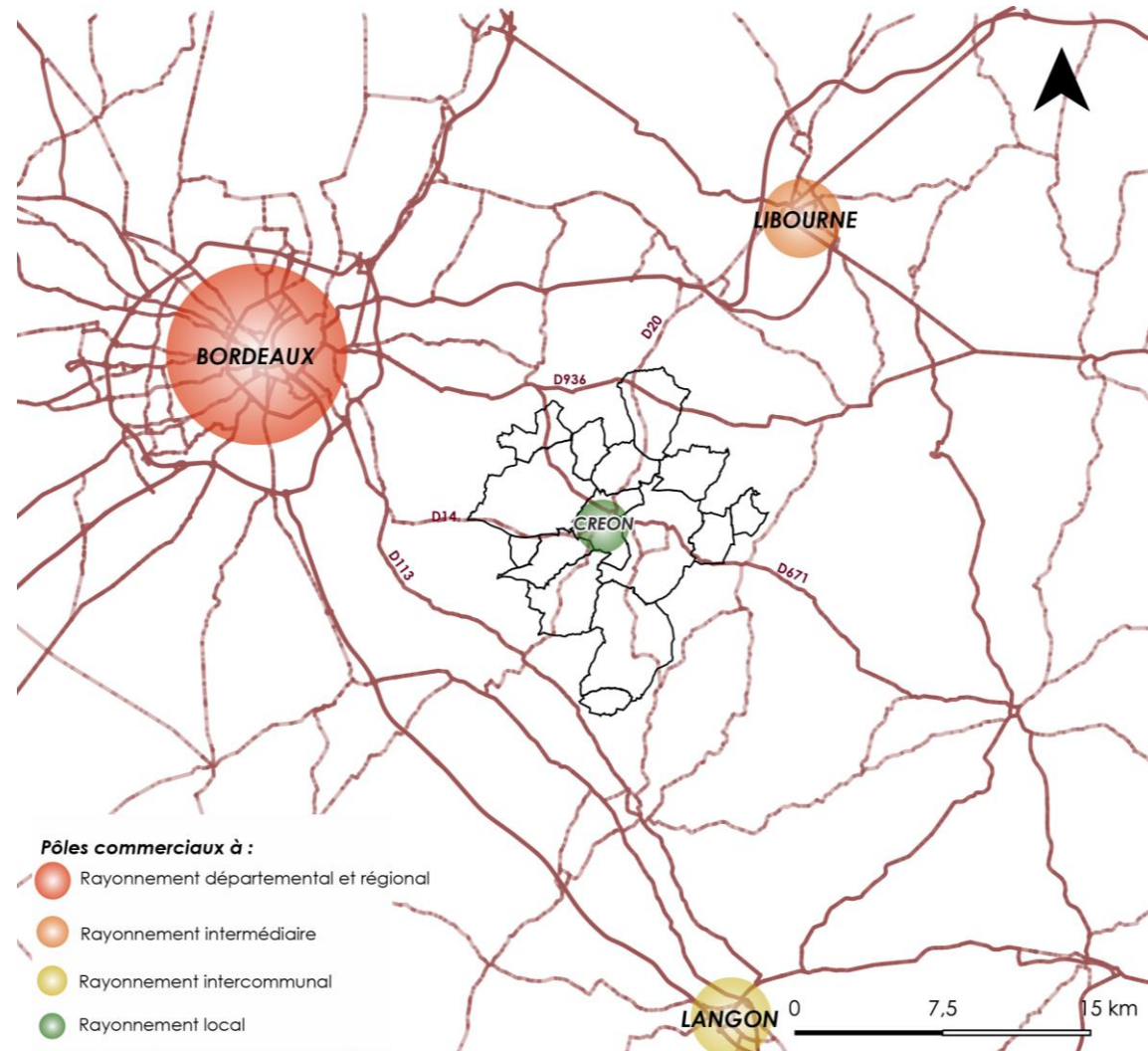
D'une manière générale, l'offre en services et équipements correspond à une situation classique de territoire rural avec une présence de services de proximité répartis sur le territoire et des services de centralité plutôt rares et pour la plupart concentrés sur le pôle de services. En revanche, l'accès au services et équipements dit supérieurs est plus problématique et demande des temps de trajets plus long, comme pour l'accès à certains enseignements (lycée) ou services de santé (hôpital).



I-5.3 UNE OFFRE COMMERCIALE PRINCIPALEMENT SITUÉE SUR LA POLARITÉ DE CREON

Les habitants des communes situées en limite du territoire Créonnais s'approvisionnent sur des pôles commerciaux extérieurs à l'EPCI. En particulier avec le pôle commercial de Bordeaux qui possède une offre plurielle d'équipements et de service commerciaux de niveau supérieur. Son influence s'étend alors sur l'ensemble du territoire Créonnais. De plus, la proximité de ce pôle commercial métropolitain qui correspond avec les trajets domicile-travail, en fait un secteur prisé par les actifs du territoire travaillant sur la métropole et la couronne proche de Bordeaux.

On peut également mentionner, dans une moindre mesure, le pôle commercial de Libourne qui sert la population principalement au Nord et à l'Est du territoire Créonnais.



Source : Agence Métaphore, département de la Gironde 2018

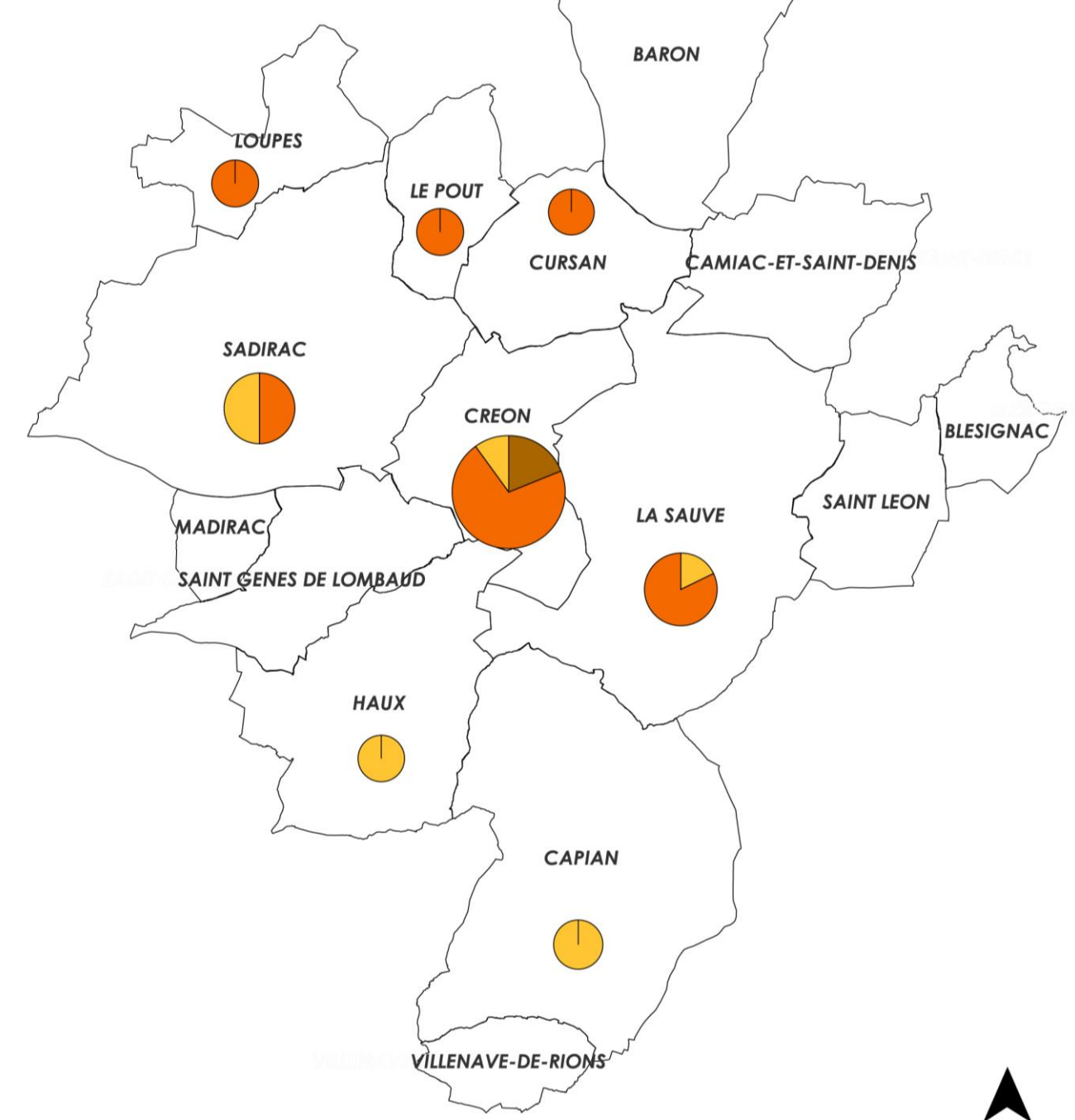
L'armature commerciale est assez développée et structurée pour un territoire rural périurbain (source : BPE 2021).

Plus de 50% des établissements commerciaux sont localisés à Créon. Les commerces situés sur Créon sont diversifiés, aussi bien en centralité qu'autour de la zone commerciale. En corollaires des futurs projets d'agrandissements des surfaces commerciales se présentent sur Créon et en limite communale, ce qui va renforcer cette polarité. Les pôles commerciaux secondaires sont représentés par les communes de Sadirac et La Sauve qui sont relativement bien équipées. On retrouve principalement, dans ces pôles commerciaux secondaires, des commerces de proximité liés à l'alimentaire ou à l'équipement de la personne.

Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

Répartition des commerces par catégories

- Alimentaires (superette, boulangerie, boucherie...)
- Grandes surfaces
- Spécialisés, non alimentaire (librairie, équipement de la personne et du foyer)



Source : INSEE, BPE 2021

On retrouve ensuite une offre de proximité dispersée dans le territoire avec notamment des commerces multiservices dans les petits bourgs (Cursan). Sept communes sont dépourvues de commerces et dépendent des communes voisines.

Tableau de répartition des commerces par communes	Capian	Créon	Cursan	Haux	La Sauve	Le Pout	Loupes	Sadirac
Boulangerie	1	3	1		1			3
Boucherie charcuterie		3		1	1			1
Epicerie fine								1
Grande surface		3						
Droguerie, quicaillerie, bricolage		3						1
Librairie, papeterie		3						1
Fleuriste,jardinerie,animalerie		2	1			1		1
Horlogerie, bijouterie		1						
Magasin d'optique		5			2			
Magasin de vêtements		3			3		1	
Magasin d'articles de sports et de loisirs			1		2			1
Magasin d'equipement du foyer					1			
Magasin d'électroménager		1						
Magasin de meubles		3						
Magasin		1						
TOTAL	1	31	2	1	11	1	1	10

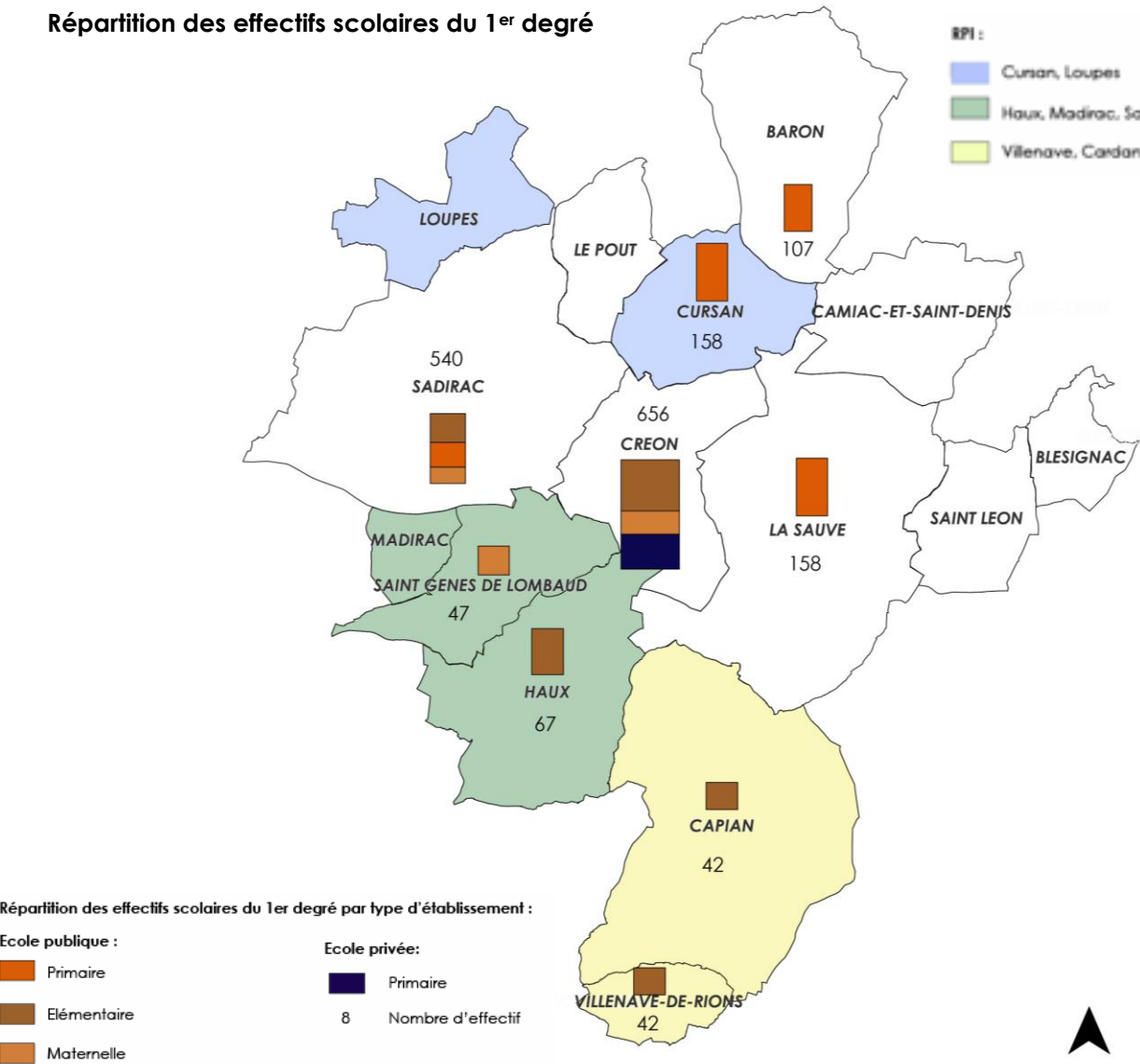
Source : INSEE, BPE 2021

I-5.4 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Au sein du Créonnais, la démographie, en fonction des classes d'âges et du solde naturel notamment, sont des facteurs qui permettent de situer les besoins d'équipements scolaires. D'après les indices de jeunesse de ce territoire, les communes situées à l'Ouest sont celles qui accueillent la population la plus jeune du territoire (à contrario des communes situées au Sud du territoire Créonnais).

Sur la carte ci-dessous, pour l'année scolaire 2022/2023, on dénombre **3 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires et 4 écoles primaires**, soit un total de **12 écoles**. Parmi ces établissements on compte plusieurs classes de **RPI** concentrés (élèves en un même lieu, classés par niveau) et dispersé (élèves regroupés en plusieurs lieux par niveau).

Le maintien des équipements scolaires est une problématique essentielle pour les communes. L'offre scolaire de premier degré est assez bien répartie sur l'ensemble du territoire. Cependant, les tendances démographiques, en particulier rajeunissement de la population nécessitent de bien dimensionner les classes de leurs équipements scolaires. Avec des effectifs plus ou moins réduits, les communes les plus rurales sont de plus en plus obligées de recourir à des Regroupements Pédagogiques Intercommunaux. Ceci afin de mutualiser les équipements et permettre de garder une offre d'équipements scolaires sur leur territoire. Le Créonnais compte, 5 écoles primaires et élémentaires en RPI à Villenave-de-Rions, Capian, Haux et Madirac, ainsi que l'école maternelle de Saint-Genès de Lombaud en RPI.

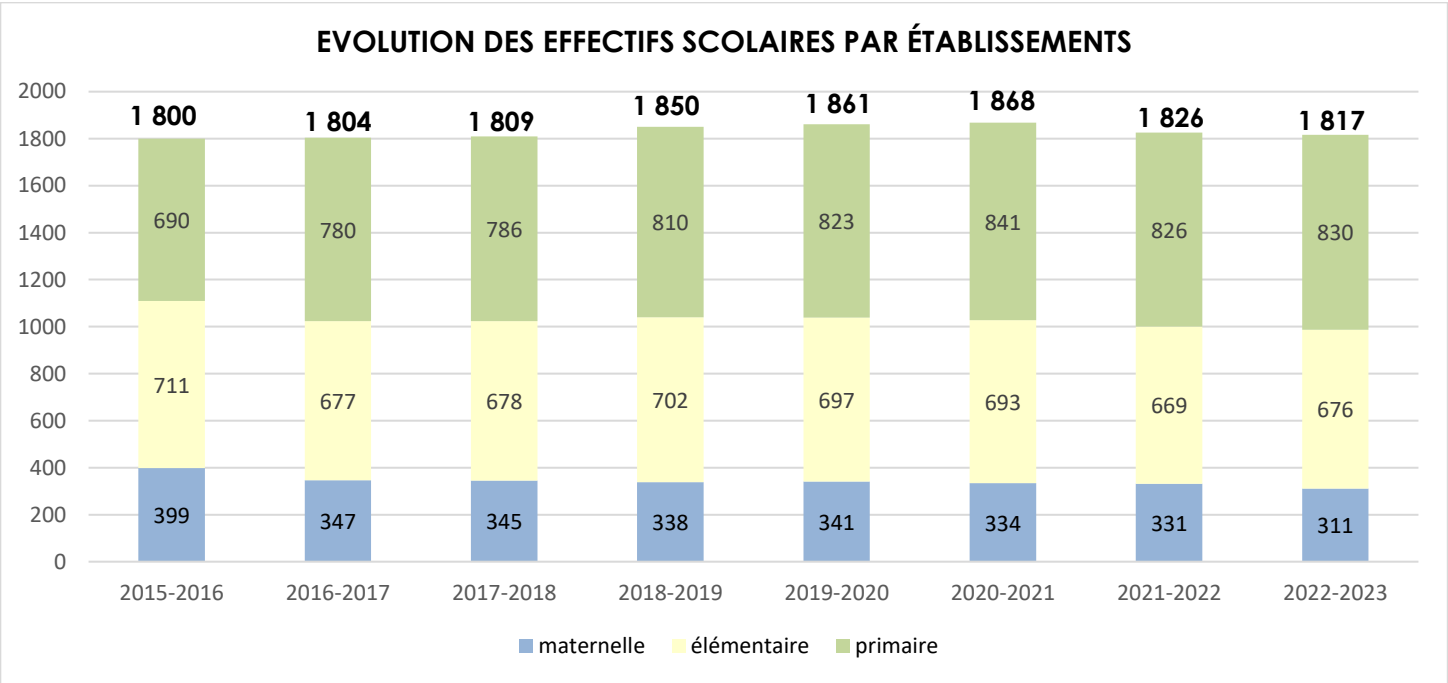


Source : Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse 2023

Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

L'effectif total, représenté sur ce territoire, est d'environ 1 800 élèves, scolarisés dans des écoles publiques et privées (sous contrat). Ce nombre croît faiblement sur l'ensemble du territoire, avec une faible baisse pour les communes de Créon et Sadirac au niveau de l'école maternelle entre 2015 et 2022. A contrario l'école primaire Théodore Monod à Sadirac a gagné 119 nouveaux élèves sur cette même période.

Cinq communes ne possèdent pas d'équipements scolaires (Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Le Pout, Saint-Léon).



Source : Ministère de l'Education Nationale et de la Jeunesse 2023

Maintenir et accueillir de nouvelles populations implique souvent pour les communes de disposer d'une école afin de constituer un véritable lieu de vie attractif et non un village dortoir. C'est alors un cercle vicieux qui s'installe : dans un premier temps il est nécessaire de construire une école pour les nouvelles populations et dans un second temps, quelques années plus tard, d'accueillir des habitants pour ne pas fermer cette même école qui dans l'entre-deux, s'est parfois encore agrandie.

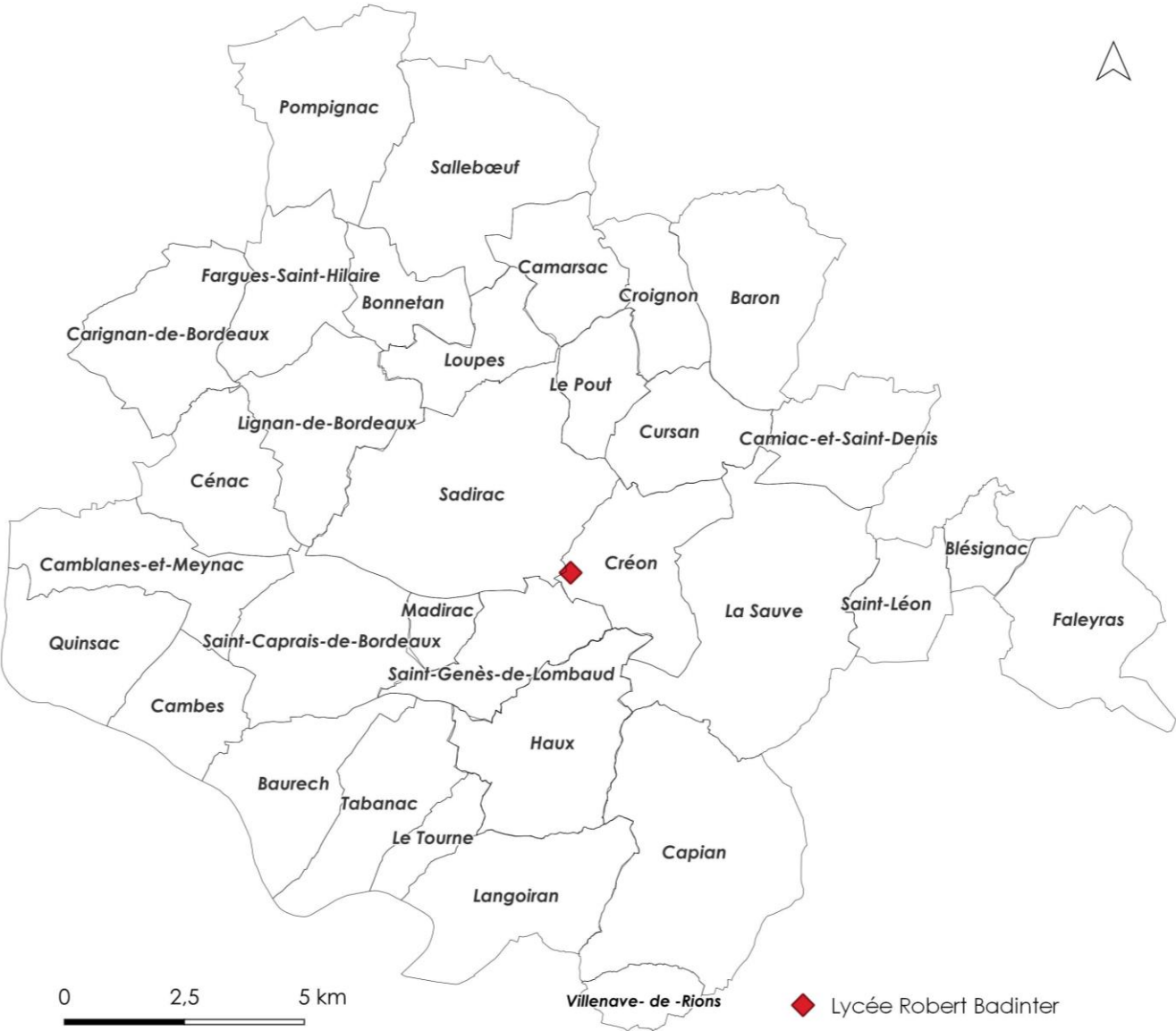
Pour les équipements scolaires du second degré. Le territoire du Créonnais compte un collège, le collège François Mitterrand à Créon qui accueille plus de 900 élèves et commence à être saturé. Un projet de création d'un second collège est en cours de réflexion avec le Département.

L'offre dans le secondaire est en train d'être renforcée avec la création d'un lycée à Créon qui accueillera 2 000 élèves à la rentrée 2024. Le lycée Robert Badinter sera le lycée de secteur de 33 communes de l'Entre-Deux-Mers (voir carte infra). L'accès au lycée en autonomie, notamment à pied et à vélo est un enjeu pour le territoire qui aimerait mettre en place des pistes cyclables afin de sécuriser les trajets.

La commune de La Sauve accueille également un lycée d'enseignement professionnel privé (lycée des métiers de l'horticulture et des paysages de la Maison Familiale rurale de l'Entre Deux Mers. Ce CFA propose des formations professionnalisantes du brevet au BTS.

La plupart des élèves font leur scolarité sur le territoire jusqu'au collège. Ils sont ensuite répartis entre les lycées bordelais (François Mauriac) pour le public. L'ouverture du lycée R. Badinter à Créon va permettre de compléter l'offre scolaire dans l'Entre-Deux-Mers.

Carte scolaire du lycée Robert Badinter à Créon



En ce qui concerne les publics spécifiques, la commune de Créon est dotée d'un ITEP, Institut thérapeutique éducatif et pédagogique qui a pour mission d'accueillir des enfants, adolescents ou jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement perturbant gravement leur socialisation et leur accès à la scolarité et à l'apprentissage. L'ITEP permet de concilier des interventions thérapeutiques, éducatives et pédagogiques. L'ITEP Entre-deux-mers situé à Créon propose 40 places d'Hébergement Complet Internat, 2 places en Placement Famille d'Accueil et 14 places en Semi-Internat

Le Créonnais étant à dominante familiale, l'offre, d'accueil pour la petite enfance est essentielle. Sur le territoire on dénombre 4 structures d'accueil de la Petite enfance à Baron, Créon, Madirac et Sadirac. Ces structures gérées par l'association Ribambule disposent de 92 places agréées au total. Ces structures sont gérées par l'association Ribambule mandatée par la Communauté de Communes du Créonnais. A Créon, 32 assistantes maternelles proposent 96 places d'accueil. Le Créonnais dispose de 9 Maisons d'Assistants Maternelles implantées sur le territoire (22 assistantes maternelles, pour 88 places d'accueil).

Il existe également un lieu d'information et Relais d'Assistants Maternelle (RAM) à Sadirac. Le RAM mobile se déplace 1 fois par mois à la ludothèque de Créon.

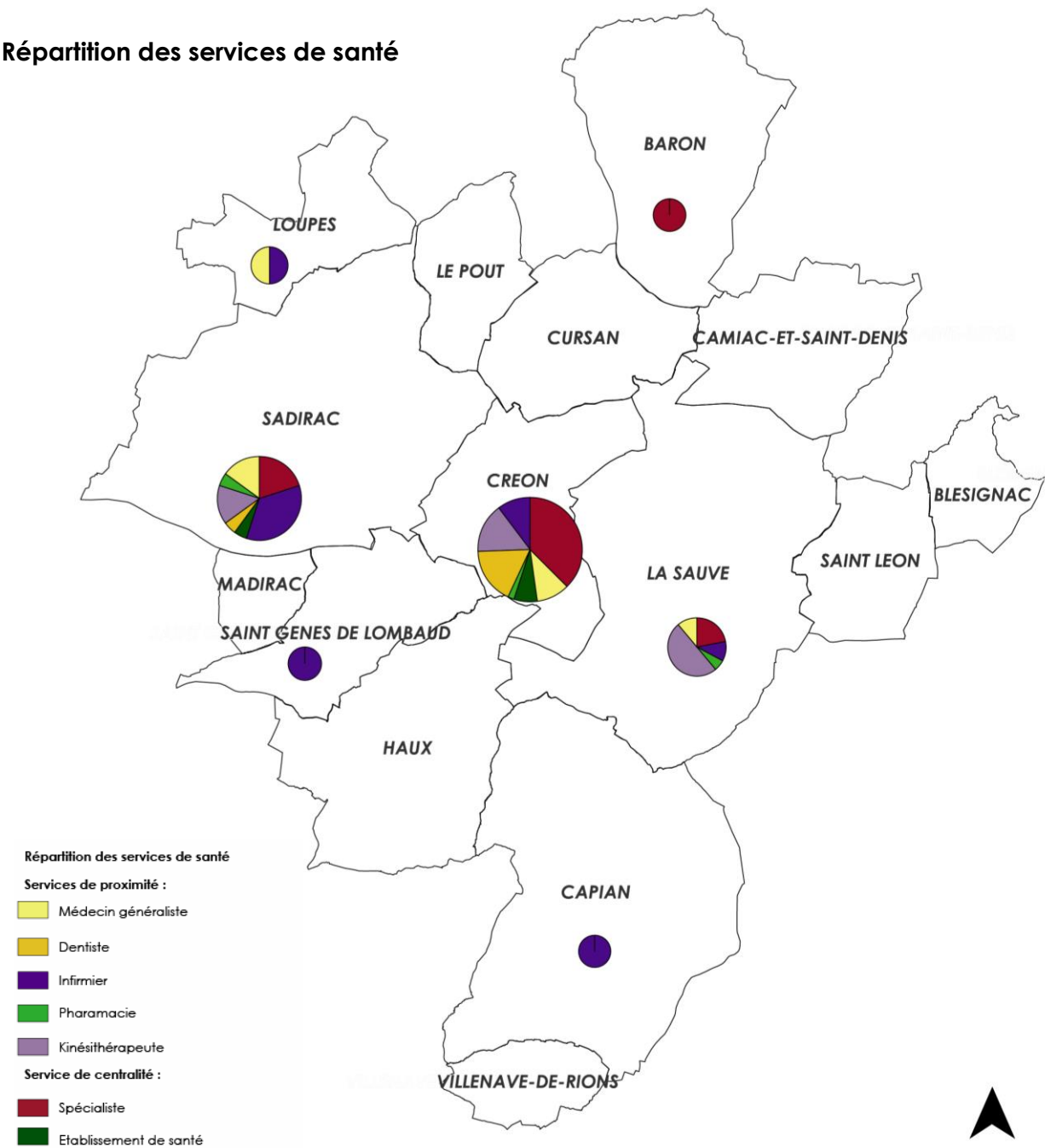
I-5.5 LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Le territoire est assez peu équipé en matière de services de santé. La répartition actuelle des services de santé sur le territoire l'offre est concentrée sur Créon pour les services de centralité (spécialistes, Maison de Santé, ITEP...)

La commune de Créon accueille également un laboratoire d'analyses médicales. En matière de services de soins de proximité on dénombrait en 2021, 15 médecins généralistes, 14 dentistes, 22 Infirmiers, 27 kinésithérapeutes et 4 pharmacies.

La densité de médecins généralistes de Gironde est l'une des plus élevée de Nouvelle Aquitaine. (De 118 pour 10 000 habitants à l'échelle départementale en 2021). Il n'y a pas d'hôpital sur le territoire. Pour les services de santé plus spécialisés les habitants se tournent vers Créon ou se déplacent en dehors du territoire, à Bordeaux, Libourne qui disposent d'hôpitaux.

Répartition des services de santé



Source : INSEE, BPE 2021

Le territoire doit pouvoir répondre aux besoins en terme de santé pour être attractif. L'implantation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire en 2012 à Créon permet de répondre à une partie de ces besoins. Le bâtiment se situe dans le centre, proche de la pharmacie, non loin du laboratoire d'analyse afin de rassembler l'offre médicale. L'établissement accueille quatre médecins généralistes, six kinésithérapeutes, une orthoptiste, une orthophoniste, une podologue, une psychologue et trois infirmières.

Le territoire dispose d'un EHPAD public de 84 places pour personnes âgées en hébergement permanent, et 5 pour des résidents temporaires. L'EHPAD le Hameau de la Pelou contient une unité dédiée aux personnes souffrant d'alzheimer. Cependant les besoins de la population vieillissante devraient fortement s'accroître dans les années à venir et le temps d'attente reste élevé.

La commune de Créon accueille également la résidence autonomie Marie-Louise Maloubier qui dispose de 25 à 50 places. Des bénévoles agissent également sur la commune de Créon via le réseau Monalisa (Mobilisation Nationale pour les personnes isolées) auprès d'une quarantaine de personnes. Dans les communes les moins denses les personnes âgées sont plus isolées que dans les centre-bourgs où elles disposent d'une meilleure entraide et d'accès aux services.

Cependant, l'infrastructure des services de soins à domicile est plutôt bien développé. Le SSIAD Entre-Deux-Mers basé à Loupes (service de soins infirmiers à domicile), offre des soins à domicile aux personnes âgées. Le Centre Communal d'Action Sociale de Créon dispose d'un Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD) permet d'apporter une aide humaine à domicile pour des personnes âgées ou en situation de handicap afin de préserver leur autonomie pour un maintien à domicile durable. Le SAAD intervient sur une partie des communes du territoire intercommunal : Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Sadirac, Saint-Léon, Saint-Genès-de-Lombaum.

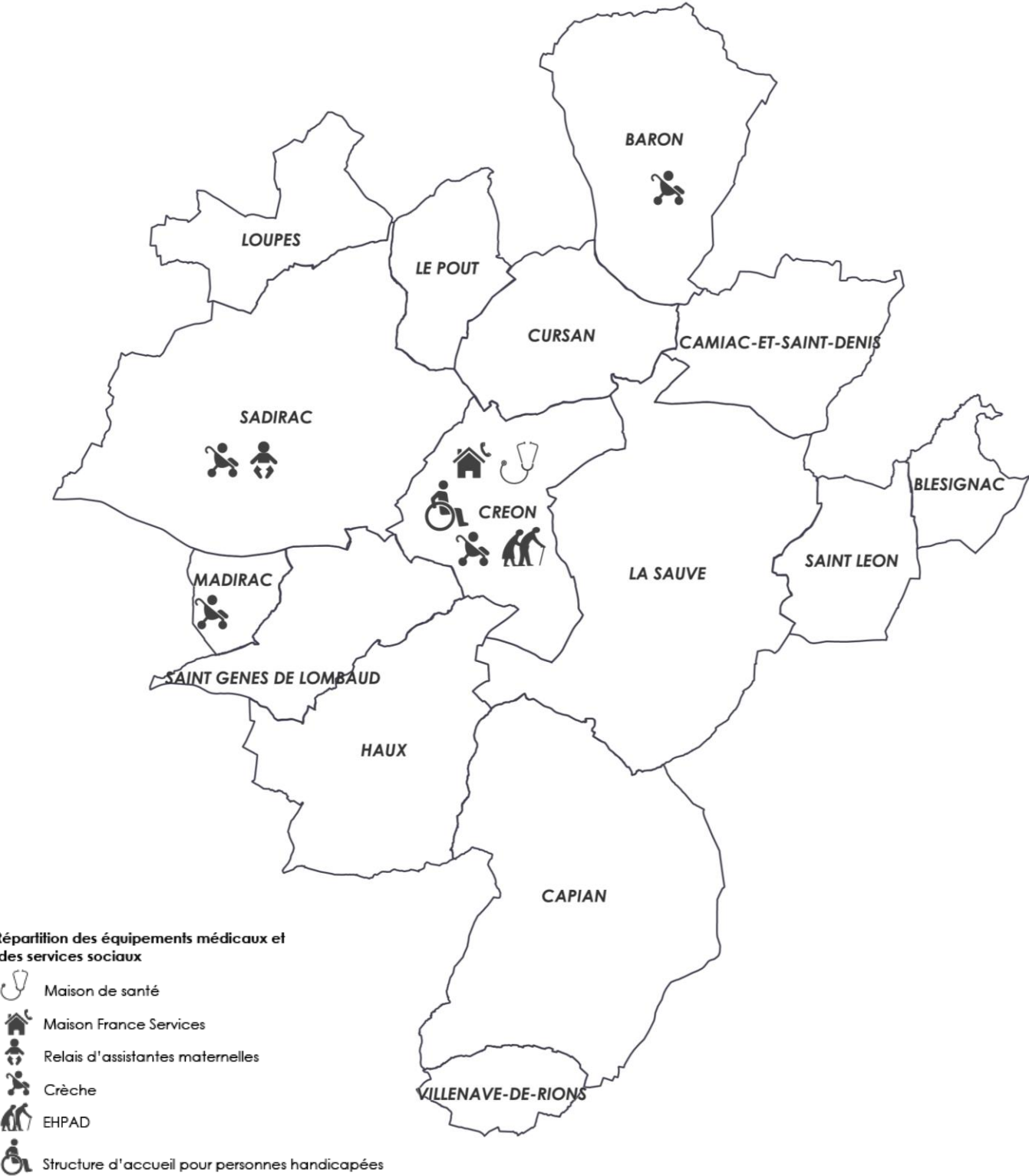
Outre la nécessité de répondre aux besoins d'une population vieillissante le secteur de l'aide à la personne peut également représenter des opportunités d'emploi à développer.

La carte ci-contre illustre l'importance de la ville centre, Créon, pour l'équipement de santé (maison de santé) et de services publics (France Services), services à la personne (petite enfance, maisons de retraite). L'itinérance est un moyen d'assurer le service sur l'ensemble du territoire pour proposer un accès au plus grand nombre et de rompre l'isolement de certains habitants face aux démarches administratives.

Tableau récapitulatif des établissements et services de santé dans le Créonnais

	Baron	Capien	Créon	La Sauve	Loupes	Sadirac	Saint-Genès-de-Lombaum
Pharmacie			2	1		1	
Infirmier		2	9	2	1	7	1
Médecin généraliste			9	2	1	3	
Masseur-kinésithérapeute			15	9		3	
Dentiste			13			1	
Spécialiste	1		32	4		4	
Etablissement de santé			6			1	
Total	1	2	86	18	2	20	1

Source : INSEE, BPE 2021



- Répartition des équipements médicaux et des services sociaux
- Maison de santé
 - Maison France Services
 - Relais d'assistantes maternelles
 - Crèche
 - EHPAD
 - Structure d'accueil pour personnes handicapées

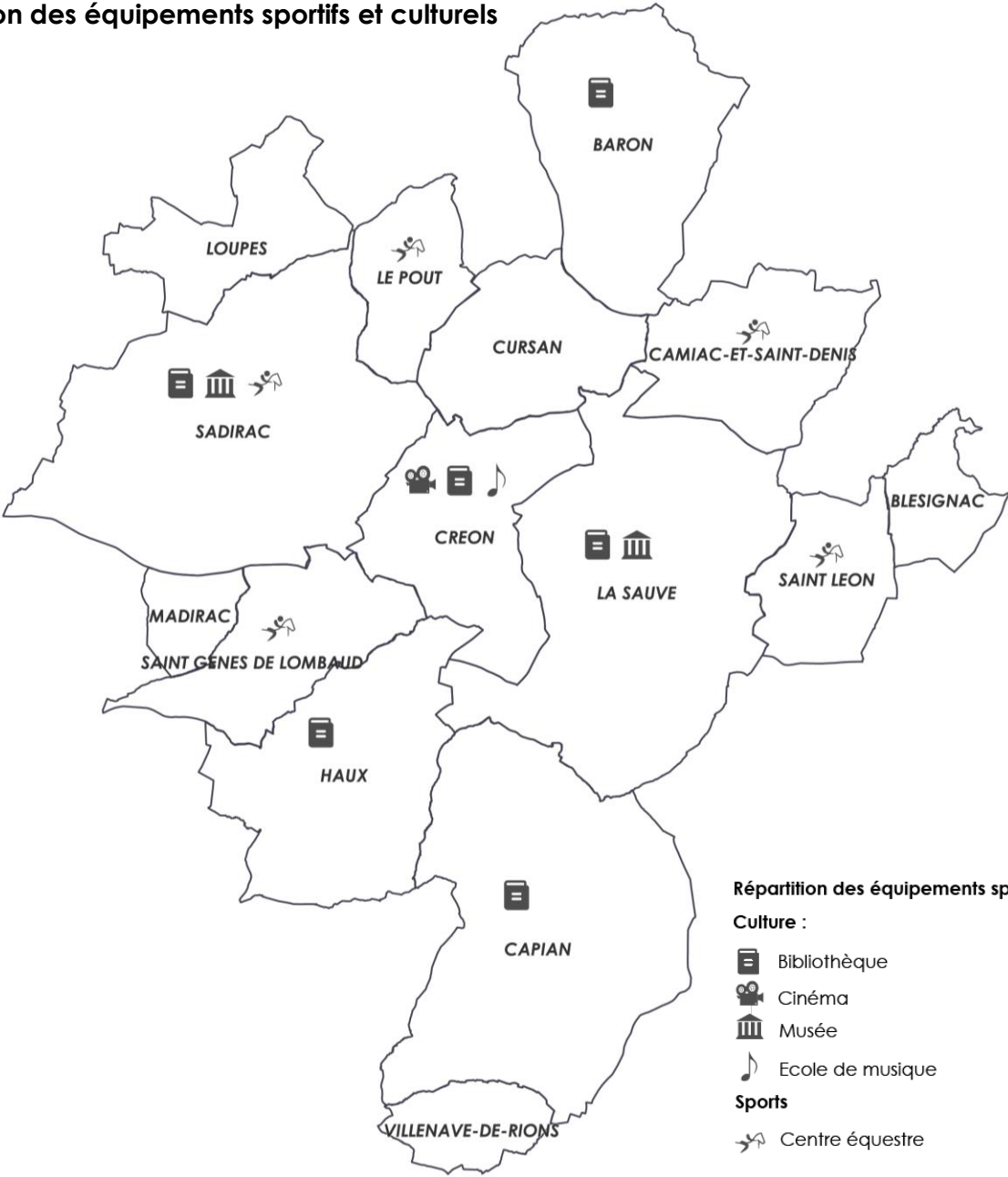
Source : INSEE BPE 2021, Communauté de Communes du Créonnais

I-5.6 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

En termes d'équipements sportifs toutes les communes disposent d'au moins un équipement de proximité (salle ou terrain multisports, tennis, boulo-drome, ...).

Au niveau culturel on dénombre 6 bibliothèques (Baron, Capien, Créon, Haux, La Sauve et Sadirac. Un projet de médiathèque est en cours sur la commune de Créon et est inscrit dans la convention Petites Villes de Demain. La majorité des communes disposent une salle des fêtes: Baron, Blésignac, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de-Lombaum. Pour le cinéma, l'offre actuelle se situe seulement sur la commune de Créon, la commune souhaite par ailleurs créer une seconde salle de projection. Le territoire dispose de trois musées, la Maison de la poterie et la Maison du patrimoine naturel du Créonnais et la Maison des Vins de l'entre-Deux-Mers. Le Créonnais compte également une école de musique intercommunale.

Répartition des équipements sportifs et culturels



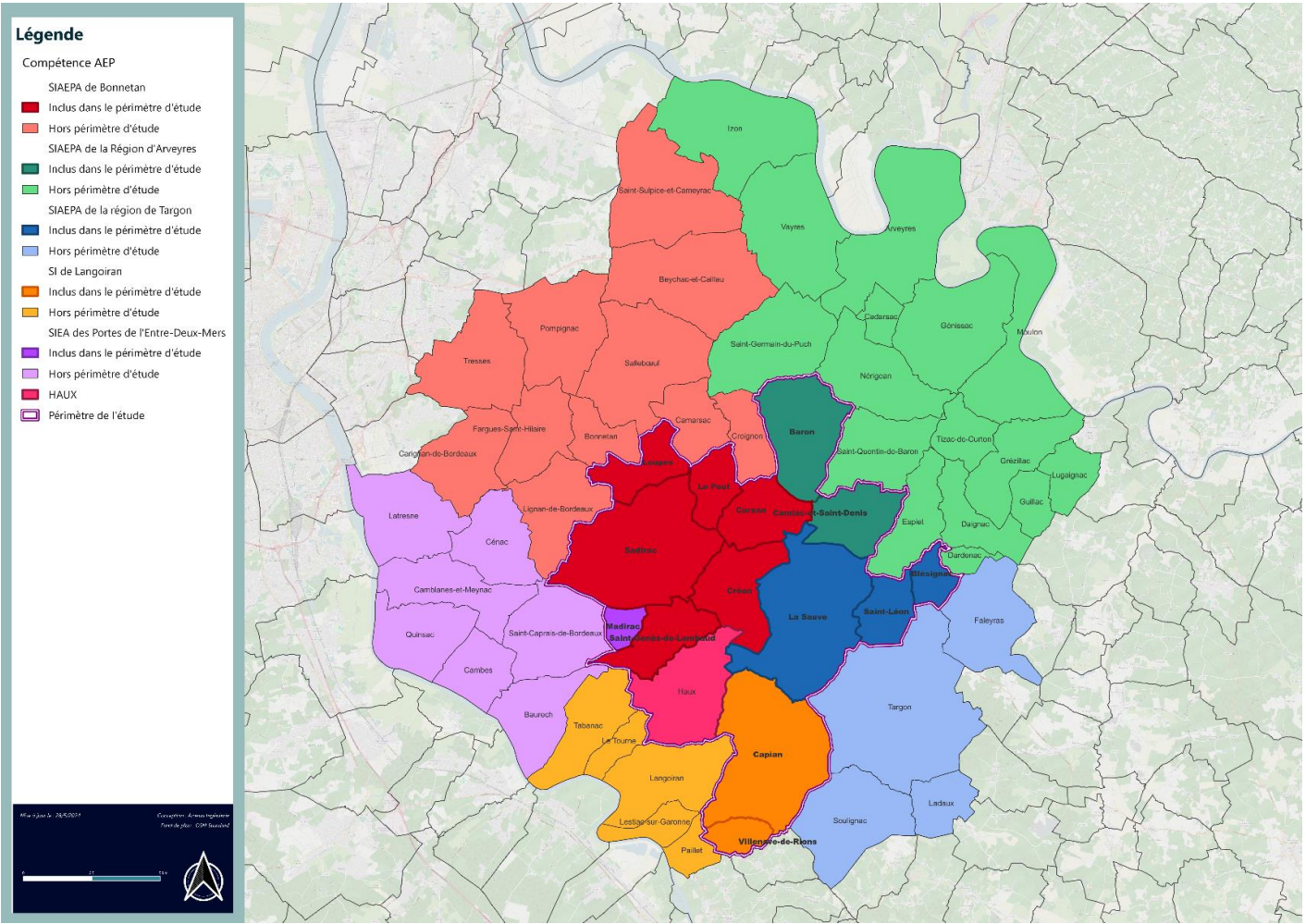
- Répartition des équipements sportifs et culturels:
- Culture :
- Bibliothèque
 - Cinéma
 - Musée
 - Ecole de musique
- Sports
- Centre équestre

Source : Insee BPE, Communauté de Communes du Créonnais, 2024

I-5.7 LES EQUIPEMENTS LIES A L'EAU POTABLE ET A L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

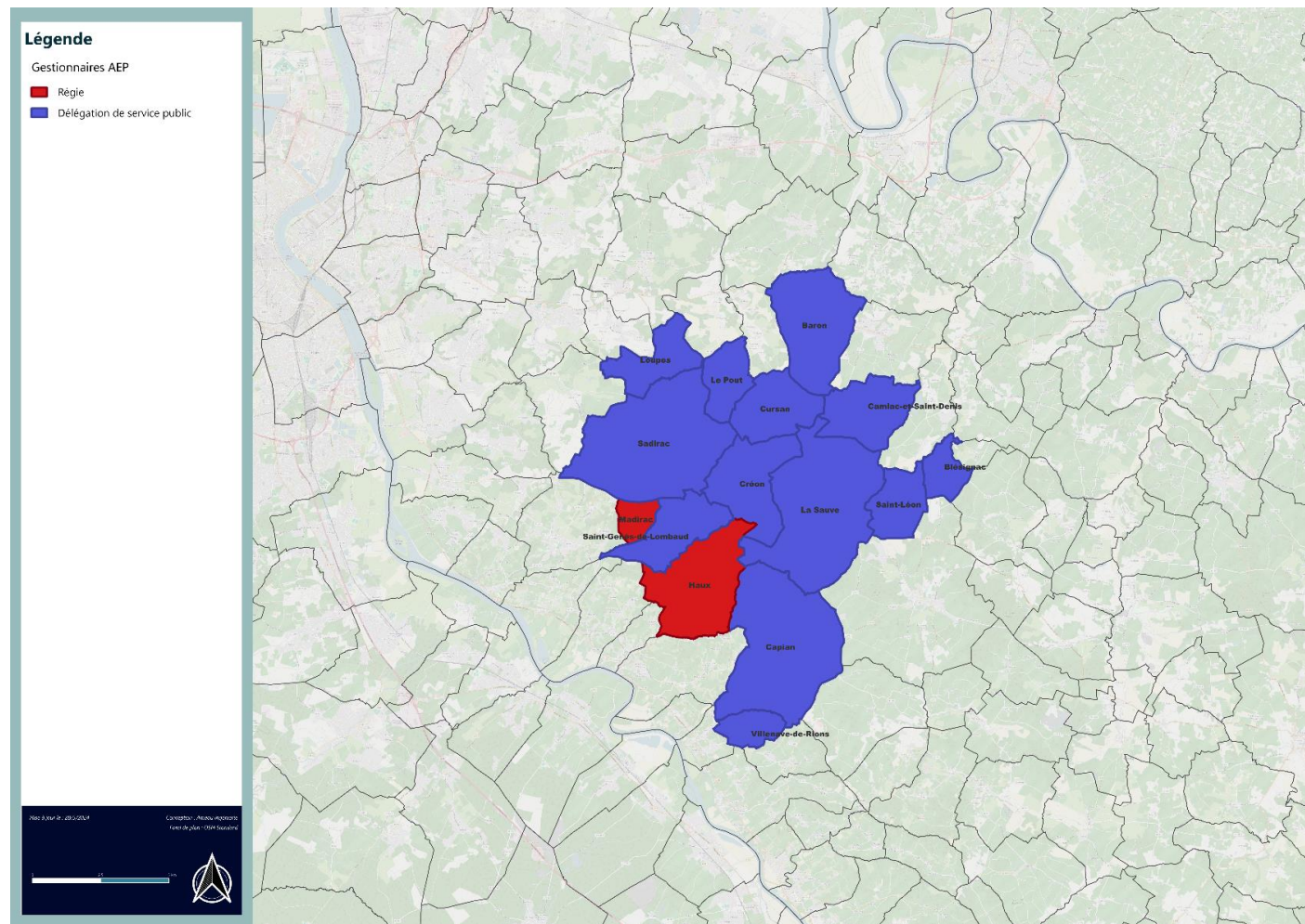
I.5.7.1 L'eau potable

Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'adduction en eau potable est assurée par 5 syndicats et 1 commune en régie. La carte ci-après montre les différents services d'adduction en eau potable :



Sur ces entités, le service est géré soit par un délégataire de service publiques soit en régie :

Syndicat de Bonnetan



Le syndicat de Bonnetan exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 14 communes (Beychac et Caillau, Bonnetan, Camarsac, Créon, Croignon, Cursan, Fargues Saint Hilaire, Le Pout, Lignan de Bordeaux, Loupes, Sadirac, Salleboeuf, Saint Sulpice et Cameyrac, et Saint-Genès de Lombaud.).

Il dessert également quelques abonnés des communes de Baron, d'Izon, de Pompignac et de La Sauve.

Selon le RPQS 2022, le syndicat compte 13 342 abonnés pour un volume facturé de 1 552 377 m3.

Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 11 500 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
Montuard – Créon	1967	Eocène Centre	Déferrisation + chloration	900
La Gravette – Salleboeuf	1971			2 400
Rochon 1 et 2 – Le pout	1991			5 800
Drouillard – St Sulpice et cameyrac	1966			2 400

L'ensemble des forages dispose d'un périmètre de protection. Il faut noter que le forage de Montuard est utilisé uniquement en secours à cause d'une teneur élevée en fluor.

En plus de ces forages, le syndicat dispose de deux interconnexions avec Arveyres et de SIEA Des portes de l'entre deux mers.

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

Forage	Volume autorisé selon l'arrêté global SEN 2022/08/05-102 (m3/an)	2019	2020	2021	2022
Montuard – Créon	207 000	73	15 440	4 478	0
La Gravette – Salleboeuf	800 000	727 645	743 626	658 998	731 292
Rochon 1 – Le pout	657 000	1 230 405	1 234 998	1 263 814	1 183 585
Rochon 2 -Le pout	720 000				
Drouillard – St Sulpice et cameyrac	525 000	516 634	576 924	475 689	507 053
Global	2 470 000	2 474 757	2 570 988	2 402 979	2 421 930

On peut constater que le syndicat n'a pas dépassé le volume maximal autorisé en 2021 et 2022 mais utilise 98% de celui-ci. Le volume d'eau importé était de 79 058 m3 en 2022.

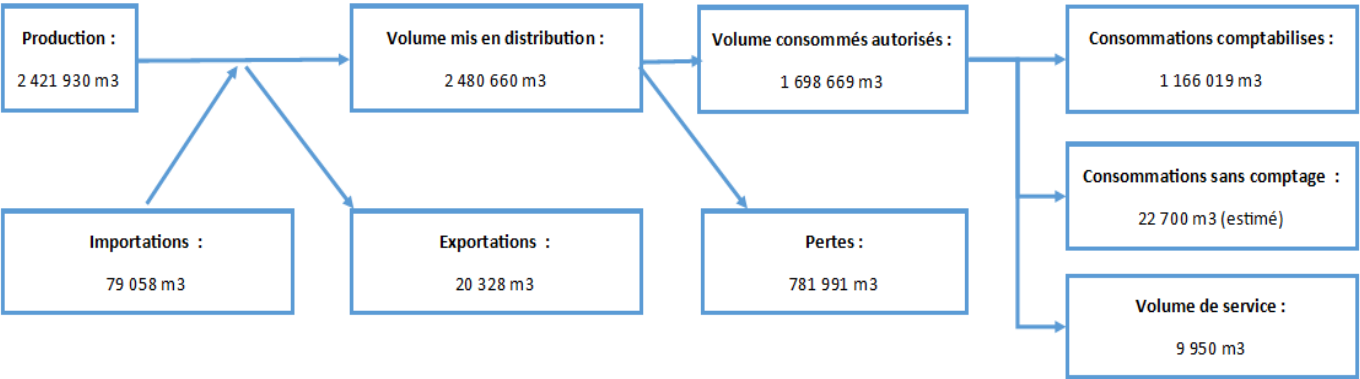
⇒ Réseau et rendement

Le réseau du syndicat de Bonnetan est d'une longueur de 396 794 ml. Les canalisations du réseau sont principalement en PVC (76,54 %) et en fonte (21.76 %) avec pour 76,20 % du réseau posé entre 1980 et 1989.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernières années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	2 474 757	2 570 988	2 402 979	2 421 930
+ Volumes importés	1 676	67 333	62 122	79 058
- volumes exportés	804	170	861	20 328
= Volumes mis en distribution (A)	2 475 629	2 638 151	2 464 240	2 480 660
Volumes comptabilisés	1 701 220	1 778 120	1 636 623	1 666 019
+ Consommation sans comptage estimée	28 562	30 311	29 891	22 700
+ Volumes de service	17 670	43 268	46 062	9 950
= Volumes consommés autorisés (B)	1 747 452	1 851 699	1 712 576	1 698 669
Volumes de pertes (A-B)	728 177	786 452	751 664	781 991
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	12,7	13,4	12	11.87
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	5,62	5,94	5,73	5.62
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	5,29	5,43	5,2	5.4
Rendement du réseau	70,60%	70,20%	69,50%	68,73%

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :



Les pertes sur le réseau d'eau potable du syndicat de Bonnetan sont élevées et impactent sa capacité à accueillir des constructions pour habitants supplémentaires sur son territoire.

Syndicat d'Arveyres

Le syndicat d'Arveyres exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 18 communes (Arveyres, Baron, Cadarsac, Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Grézillac, Guillac, Izon, Lugaignac, Moulon, Nérigeau, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton et Vayres).

Selon le RPQS 2022, le syndicat compte 7 512 abonnés pour un volume facturé de 736 248 m3.

Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 9 500 m3/j :

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 9 500 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
Canaudonne - Génissac	1969	Eocène Moyen	Désinfection	2000
Grand Barail - Cadarsac	1975		Déferrisation	3000
Les Bouins - Izon	1995			1500
L'oustalot bis - Moulon	2014			3000

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

Forage	Volume autorisé selon l'arrêté global SEN 2022/08/05-102 (m3/an)	2019	2020	2021	2022
Canaudonne – Génissac	730 000	7 868	264 642	282 555	310 570
Grand Barail – Cadarsac	1 095 000	756 128	764 546	798 920	784 814
Les Bouins – Izon	550 000	671 464	670 069	663 725	739 552
L'oustalot bis - Moulon	540 000	619 278	473 555	446 290	455 206
Global	2 915 000	2 054 738	2 172 812	2 191 490	⇒ 290 142

On peut constater que le syndicat n'a jamais dépassé le volume maximal autorisé au cours de ces dernières années et utilise environ 78% de celui-ci.

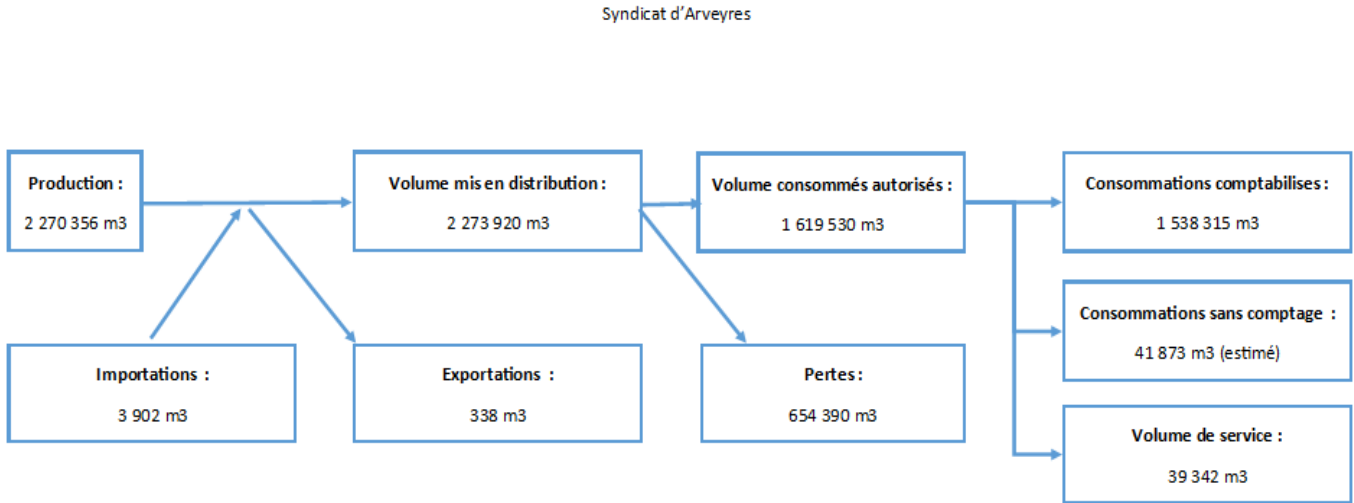
Réseau et rendement

Le réseau du syndicat d'Arveyres est d'une longueur de 165 475 ml. Les canalisations du réseau sont principalement en PVC (82,02 %) et en fonte (17,16 %).

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernière années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	2 015 184	2 089 647	2 171 159	2 153 323
+ Volumes importés	6 029	4 794	3 212	3 869
- volumes exportés	1 559	7 113	12 630	685
= Volumes mis en distribution (A)	2 019 654	2 087 328	2 161 742	2 156 507
Volumes comptabilisés	1 375 846	1 420 830	1 502 878	1 454 493
+ Consommation sans comptage estimée	47 606	44 426	44 897	41 873
+ Volumes de service	29 798	36 478	44 564	39 342
= Volumes consommés autorisés (B)	1 453 250	1 501 734	1 592 339	1 535 708
Volumes de pertes (A-B)	566 404	585 594	569 403	620 798
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	8,8	9,1	9,6	9,2
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	3,88	3,99	3,93	4,2
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	3,41	3,51	3,4	3,71
Rendement du réseau	71,98	72,04	73,81	71,22

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :



Syndicat de Langoiran

Le syndicat de Langoiran exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 7 communes (Capian, Langoiran, Le Tourne, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Tabanac et Villenave-de-Rions).

Selon le RPQS 2022, le syndicat compte 3 353 abonnés pour un volume facturé de 256 067 m3.

⇒ Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 3 160 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
Doc Abaut - Langoiran	1981	Eocène Centre	Déferrisation	2000
Paillet	1984	Eocène Moyen		1000
Villenave-des-Rions	2008	Oligocène	-	160

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

Forage	Volume autorisé selon l'arrêté global SEN 2022/08/05-102 (m3/an)	2019	2020	2021	2022
Doc Abaut - Langoiran	493 000	531 703	521 092	520 256	520 768
Paillet	94 100	77 333	84 099	94 357	88 126
Villenave-des-Rions	35 000	30 610	32 503	24 449	24 833
Global	622 100	639 646	637 694	639 062	633 727

On peut constater que le syndicat a systématiquement dépassé le volume maximal autorisé au cours de ces dernières années, et que cela est dû à un prélèvement trop important au niveau du forage de Langoiran.

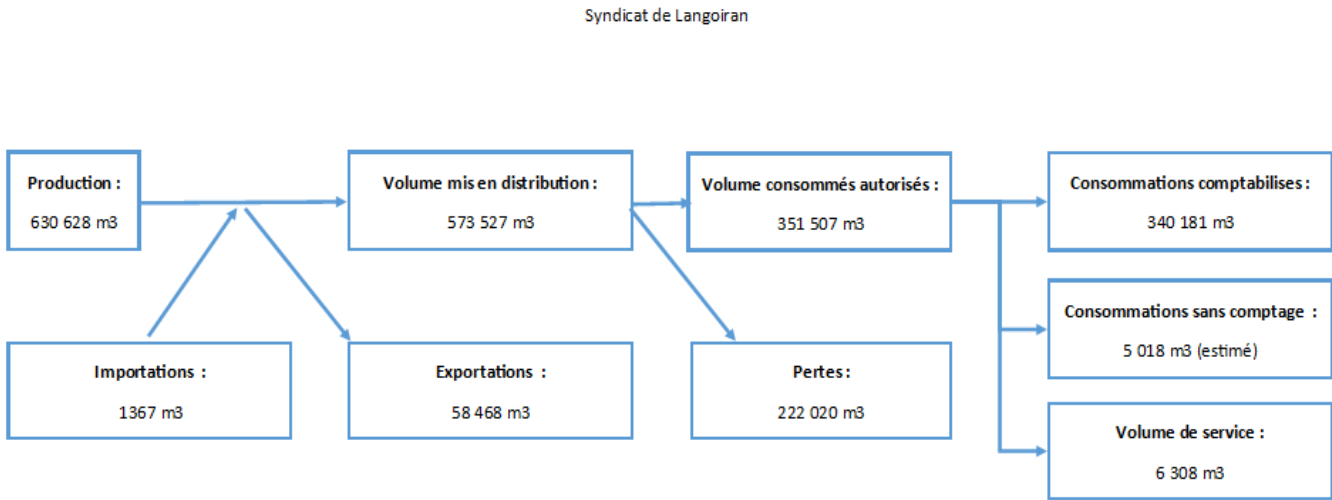
⇒ Réseau et rendement

Le réseau du syndicat de Langoiran est d'une longueur de 105,20 km.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernières années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	633 212	623 959	657 019	638 410
+ Volumes importés	2 296	686	8 424	3 028
- volumes exportés	56 623	59 033	56 013	57 475
= Volumes mis en distribution (A)	578 886	565 613	609 430	583 962
Volumes comptabilisés	299 423	313 368	318 706	324 327
+ Consommation sans comptage estimée	6 557	6 617	5 897	5 018
+ Volumes de service	12 486	15 660	16 692	6 308
= Volumes consommés autorisés (B)	318 466	335 645	341 295	335 653
Volumes de pertes (A-B)	260 420	229 968	268 135	248 309
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	9,8	10,3	10,4	10,2
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	7,33	6,58	7,59	6,76
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	6,86	6	7	6,47
Rendement du réseau	59,02	63,18	59,71	61,29

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :



Syndicat de Targon

Le syndicat de Targon exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 7 communes (Blésignac, Faleyras, La Sauve, Ladaux, Saint-Léon, Soullignac, Targon).

Selon le RPQS 2022, le syndicat compte 2 681 abonnés pour un volume facturé de 281 746 m3.

Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 965 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
RIOT – La Sauve	1993	Eocène Centre	Déferrisation + chloration	851
Communal – Targon	2021			114

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

Forage	Volume autorisé selon l'arrêté global SEN 2022/08/05-102 (m3/an)	2019	2020	2021	2022
RIOT – La Sauve	700 800	-	-	275 825	310 725
Communal - Targon	525 600	-	-	60 340	41 619
Global	1 226 400	-	-	336 165	352 344

On peut constater que le syndicat n'a jamais dépassé le volume maximal autorisé au cours de ces dernières années et utilise moins de 30 % de celui-ci.

Réseau et rendement

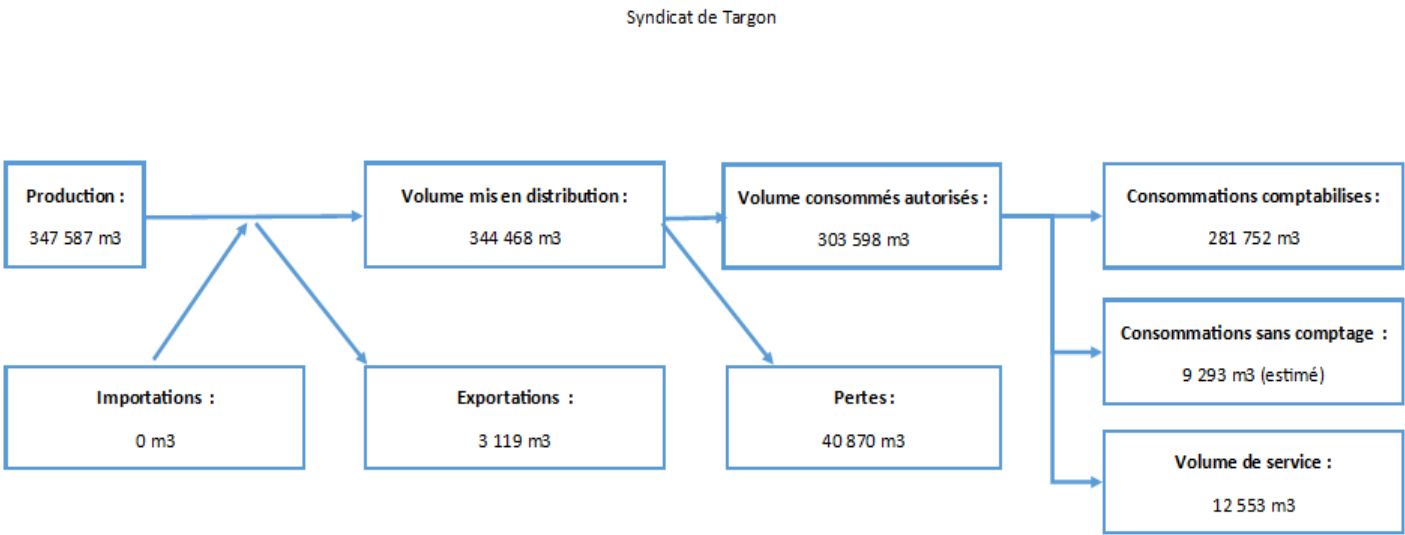
Le réseau du syndicat de Targon est d'une longueur de 167,57 km.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernières années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	-	-	336 165	347 587
+ Volumes importés	-	-	0	0
- volumes exportés	-	-	5 845	3 119

= Volumes mis en distribution (A)	-	-	330 320	344 468
Volumes comptabilisés	-	-	286 730	281 752
+ Consommation sans comptage estimée	-	-	7 030	9 293
+ Volumes de service	-	-	16 505	12 553
= Volumes consommés autorisés (B)	-	-	310 265	303 598
Volumes de pertes (A-B)	-	-	20 055	40 870
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	-	-	5,19	5,01
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	-	-	0,7	1
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	-	-	0,3	0,7
Rendement du réseau	-	-	94	88,2

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :



Syndicat de l'Entre-Deux-Mers

Le syndicat de l'Entre-Deux-Mers exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable sur 8 communes (Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Latresne, Madirac, Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux).

Selon le RPQS 2022, le syndicat compte 10 238 abonnés pour un volume facturé de 1 221 701 m3.

⇒ Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau distribuée sur le périmètre syndical provient des forages suivants pour une capacité totale de production de 4 713 m3/j :

Nom	Année de mise en service	Ressource	Traitement	Capacité de production (m3/j)
Port neuf	1993	Eocène	Déferrisation	1 800
Bridat	2014			2 400
Petit Port	2014			2 000
Chicand	1991			2 400
Maucoulet	1989			1 500
Coulomb	1989			1 500
Port du Roy	1993			1 400

Le tableau ci-après montre les volumes prélevés sur les ouvrages par rapport aux volumes autorisés :

Forage	Volume autorisé selon l'arrêté global SEN 2022/08/05-102 (m3/an)	2019	2020	2021	2022
Port neuf	500 000	294 470	284 393	202 018	291 014
Bridat	380 000	187 613	159 143	190 399	234 192
Petit Port	380 000	195 171	246 073	209 061	146 876
Chicand	400 000	273 164	390 585	442 676	480 828
Maucoulet	470 000	285 907	194 054	315 178	297 132
Coulomb	330 000	231 250	219 342	104 221	57 285
Port du Roy	500 000	180 994	192 478	254 433	214 064
Global	1 850 000	1 648 569	1 686 068	1 717 986	2 721 391

On peut constater que le syndicat n'a jamais dépassé le volume maximal autorisé au cours de ces dernières années et utilise environ 93 % de celui-ci.

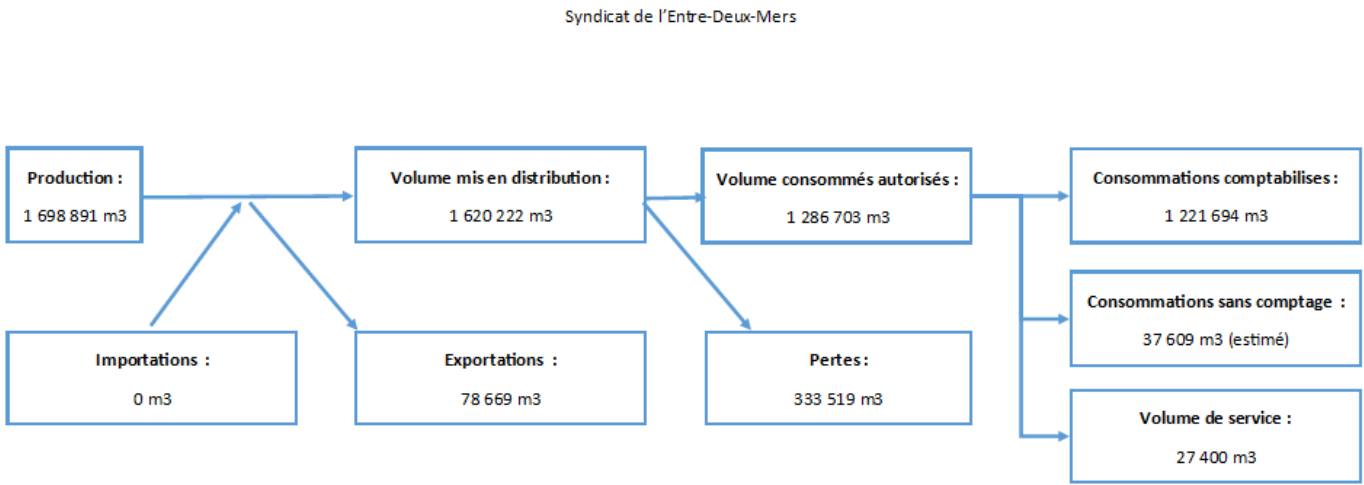
⇒ Réseau et rendement

Le réseau du syndicat de l'Entre-Deux-Mers est d'une longueur de 279,41 km.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernière années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	1 628 699	1 662 158	1 695 246	1 698 891
+ Volumes importés	0	0	0	0
- volumes exportés	73 032	65 495	62 867	78 669
= Volumes mis en distribution (A)	1 555 667	1 596 663	1 632 379	1 620 222
Volumes comptabilisés	1 145 437	1 184 396	1 171 448	1 221 694
+ Consommation sans comptage estimée	39 090	39 484	43 630	37 609
+ Volumes de service	15 510	23 800	24 055	27 400
= Volumes consommés autorisés (B)	1 200 037	1 247 681	1 239 133	1 286 703
Volumes de pertes (A-B)	355 630	348 982	393 246	333 519
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	12,53	12,9	12,78	13,39
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	4	4	4,5	3,9
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	3,5	3,4	3,9	3,3
Rendement du réseau	78,2	79	76,8	80,4

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :



Commune de Haux

La commune de Haux exerce la compétence de production et de distribution d'eau potable de manière indépendante.

Selon le RPQS 2022, la commune compte 432 abonnés pour un volume facturé de 45 196 m3.

⇒ Ouvrage de production d'eau et ressources

L'eau potable distribué sur la commune provient du syndicat de Langoiran.

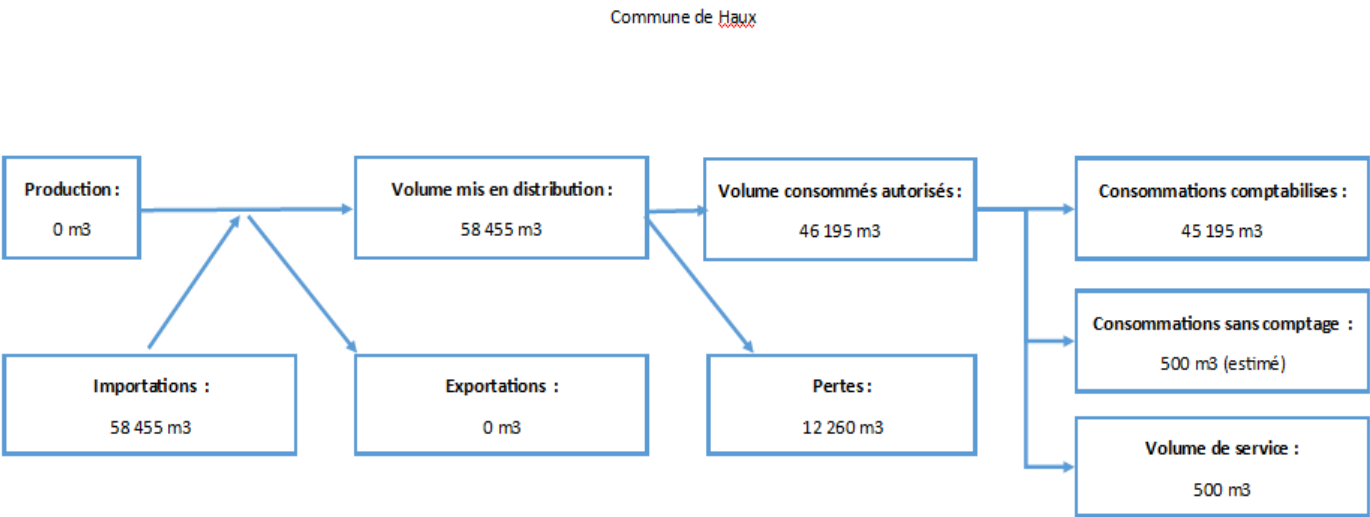
⇒ Réseau et rendement

Le réseau du syndicat de l'Entre-Deux-Mers est d'une longueur de 24,67 km.

Le tableau ci-après montre l'évolution des volumes et rendement du réseau de ces dernière années :

En m3, sur l'année civile	2019	2020	2021	2022
Volumes produits	950	0	0	0
+ Volumes importés	54 227	66 911	55 557	58 455
- volumes exportés	0	0	0	0
= Volumes mis en distribution (A)	55 177	66 911	55 557	58 455
Volumes comptabilisés	42 688	61 533	47 446	45 195
+ Consommation sans comptage estimée	1 000	5 378	500	500
+ Volumes de service	179	-	500	500
= Volumes consommés autorisés (B)	43 867	61 533	48 446	46 195
Volumes de pertes (A-B)	11 310	5 378	7 111	12 260
Indice linéaire de consommation (m3 /jour/km)	4,87	6,83	5,36	5,5
Indice linéaire des volumes non comptés (m3 /jour/km)	1,4	0,6	0,8	1,6
Indice linéaire de pertes (m3/jour/km)	1,3	0,6	0,8	1,6
Rendement du réseau	79,5	92	87,2	79

Le graphique ci-après montre le bilan hydraulique de l'année 2022 :

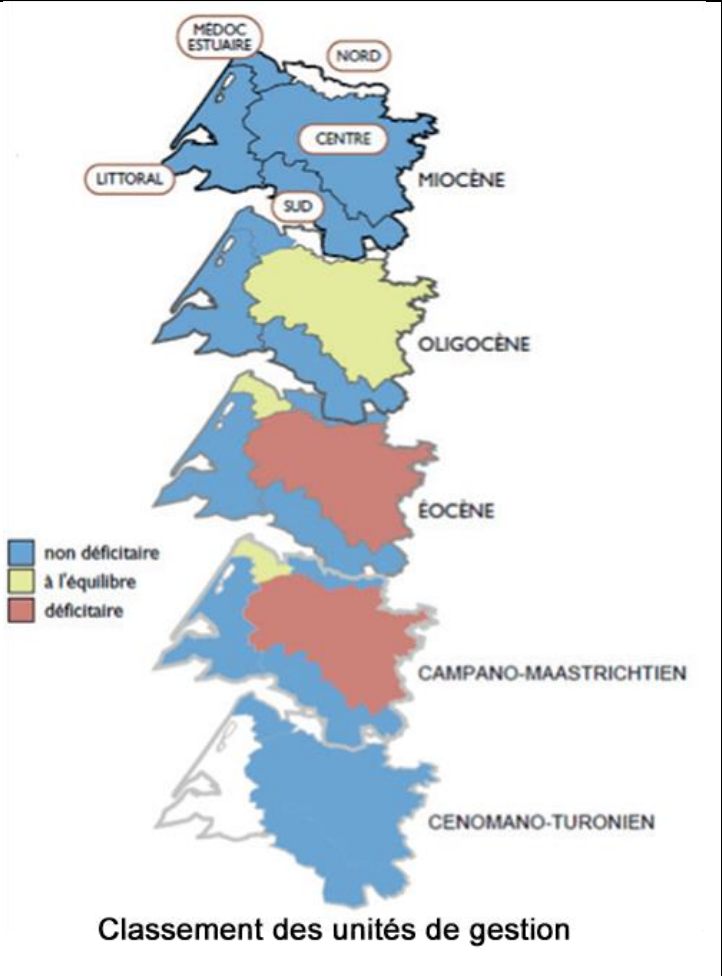


Synthèse sur l’adduction en eau potable

La quasi-intégralité de la ressource en eau du territoire provient de l'éocène. Or sur le secteur centre, l'éocène est déficitaire avec des prélèvements supérieurs au volume maximum prélevable comme le montre les cartographies ci-contre réalisées par le SMEGREG en charge du SAGE nappe profonde.

On peut également noter que l'oligocène, nappe fréquemment utilisé dans le cadre de l'alimentation en eau potable est à l'équilibre.

Ainsi, sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais, l'enjeux de la ressource en eau est primordiale et une ressource de ressource de substitution deviendra nécessaire dans les années à venir.

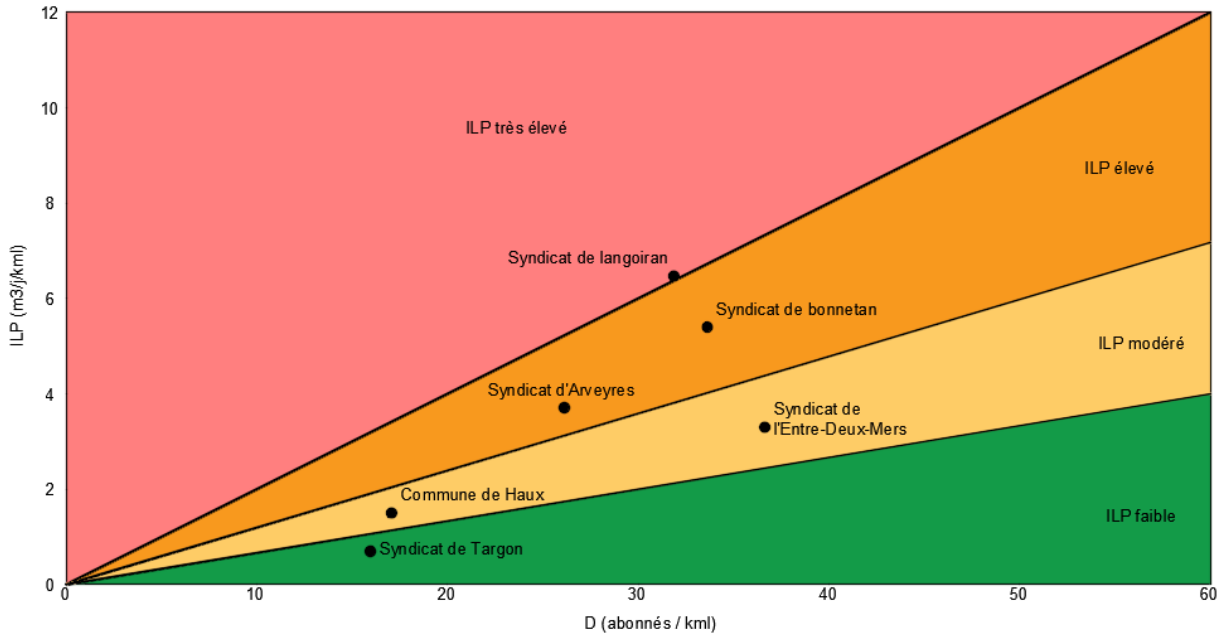


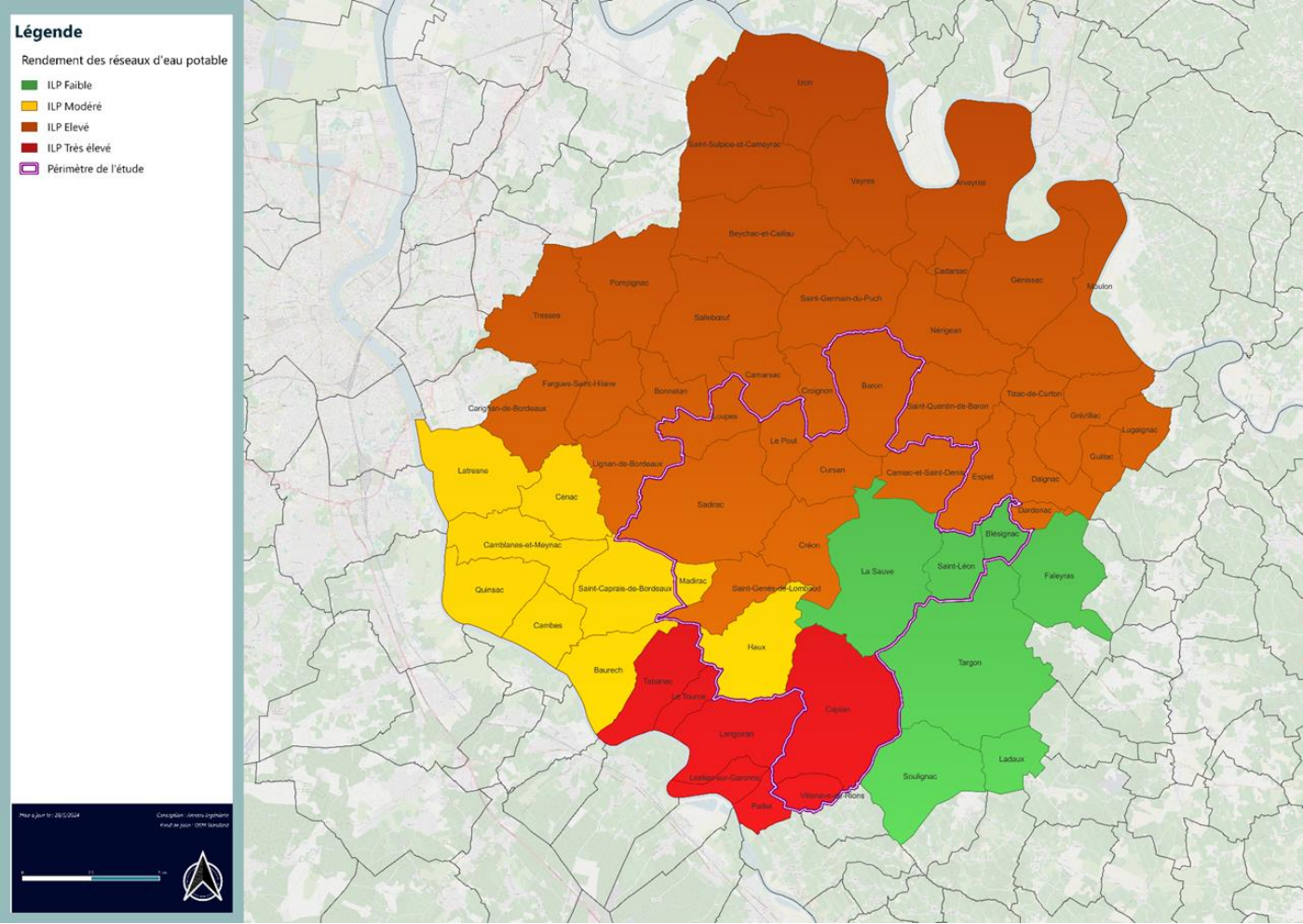
Le territoire de la Communautés de Communes est alimenté en eau par cinq syndicats à cheval sur d'autres communauté de Commune. La commune d'Haux est elle en régie municipale avec un achat d'eau au syndicat de Langoiran.

Le tableau ci-après récapitule les résultats des différents services d'eau potable du territoire :

Syndicat ou commune	Indice linéaire de pertes	Nombre d'abonnés au km	Rendement du réseau	Niveau de perte	Utilisation des autorisations de prélèvement
Syndicat de Bonnetan	5.4	33.62	68,73 %	Élevé	98.00%
Syndicat d'Arveyres	3.71	26.13	71.22%	Élevé	78.00%
Syndicat de Langoiran	6.47	31.87	61.29%	Très élevé	101.87%
Syndicat de Targon	0.7	15.97	88.20%	Faible	30.00%
Syndicat de l'Entre-Deux-Mers	3.3	36.65	80.40%	Modéré	93.00%
Commune d'Haux	1.5	17.07	79.00%	Modéré	

Le niveau de perte est défini par un graphique établi par l'IRSTEA et le SMEGREG prenant en compte l'indice linéaire de perte et la densité d'abonnés au km. Le graphique et la carte ci-après montrent le résultat des différents services d'adduction en eau potable en fonction des données de 2022 :





On peut conclure que sur les syndicats de Langoiran, Bonnetan et Arveyres les capacités de prélèvement sont dépassées ou en phase de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevé. Il sera donc nécessaire d'adapter les prévisions d'accueil aux capacités d'investissement des entités assurant l'adduction en eau potable pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable.

On notera que le syndicat de Targon disposant d'un très bon rendement possède un taux de renouvellement des réseaux d'eau potable en 2022 de 1,14 % contre des taux plus faibles sur les autres collectivités comme le montre le tableau ci-après :

Syndicat ou commune	Taux de renouvellement 2022
Syndicat de Bonnetan	0,25 %
Syndicat d'Arveyres	0,63 %
Syndicat de Langoiran	0,09 %
Syndicat de Targon	1,14 %
Syndicat de l'Entre-Deux-Mers	0,65 %
Commune d'Haux	0 % (noté 1,62 % dans le RPQS mais sans indiquant de ml renouvelé)
Moyenne SISPEA 2022	1,25 %

Dans l'hypothèse d'une durée de vie de 75 ans des canalisations d'eau potable, il faudrait un taux de renouvellement moyen de 1,33 % pour maintenir un niveau de perte acceptable.

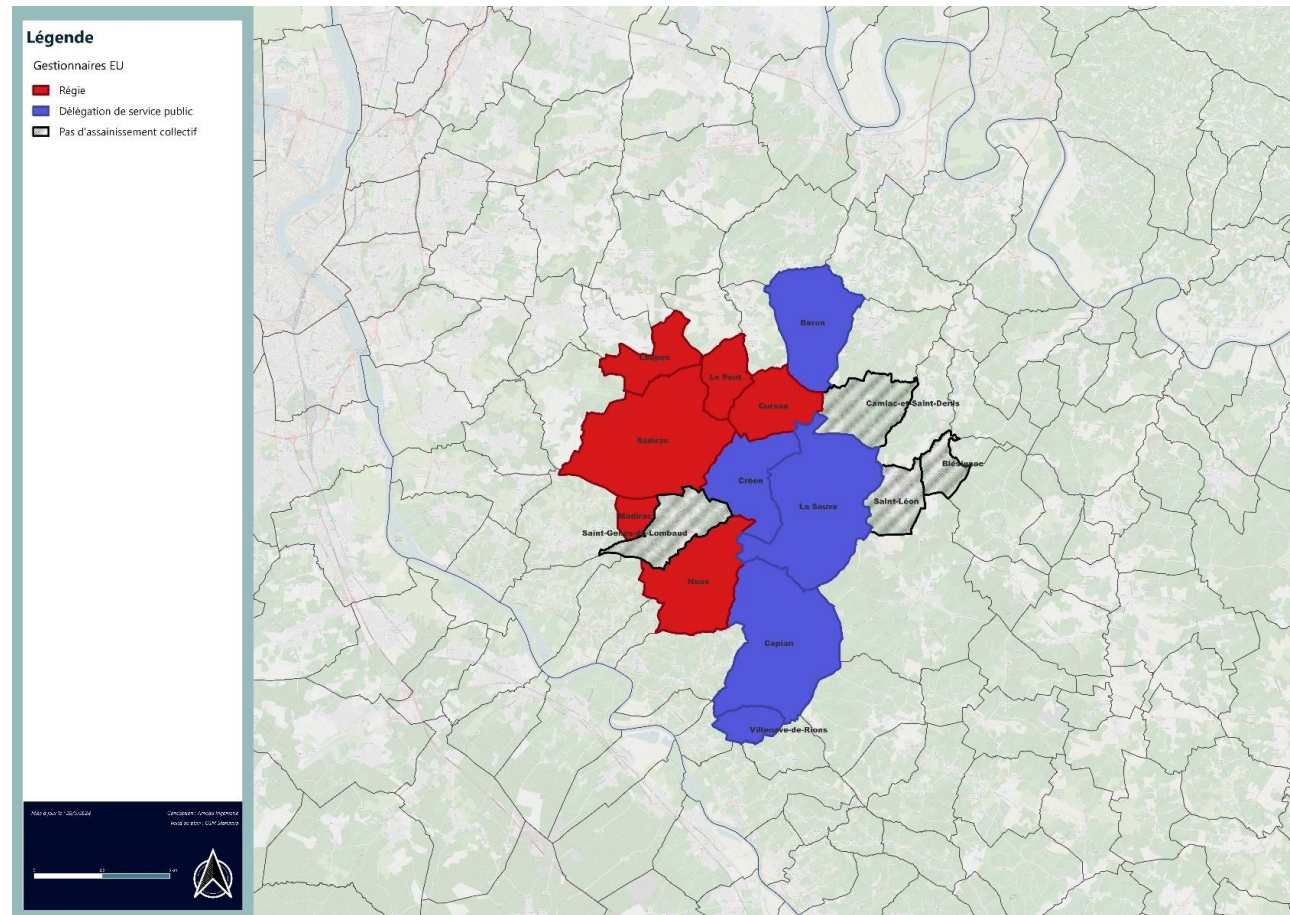
Le tableau ci-après montre l'impact sur le prix de l'eau éventuelle pour maintenir cet objectif de renouvellement sans prise en compte d'un éventuelle auto-financement possible ou de subvention :

Syndicat ou commune	Taux de renouvellement	Linéaire totale de canalisation (ml)	Linéaire de canalisation à renouveler par an (ml)	Investissement annuelle	Consommations comptabilisées 2022 (m3)	Impact sur le prix de l'eau
Syndicat de Bonnetan	1.33%	396 794	5 277	1 583 208 €	1 166 019	1.36 €
Syndicat d'Arveyres		165 475	2 200	660 245 €	1 538 315	0.43 €
Syndicat de Langoiran		105 200	1 399	419 748 €	340 181	1.23 €
Syndicat de Targon		167 570	2 228	668 604 €	281 752	2.37 €
Syndicat de l'Entre-Deux-Mers		279 410	3 716	1 114 845 €	1 221 694	0.91 €
Commune d'Haux		23 000	305	91 770 €	45 195	2.03 €

I.5.7.2 L'assainissement collectif des eaux usées

Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'assainissement est assurée par 5 syndicats et 5 communes autonomes comme le montre la cartographie ci-après :

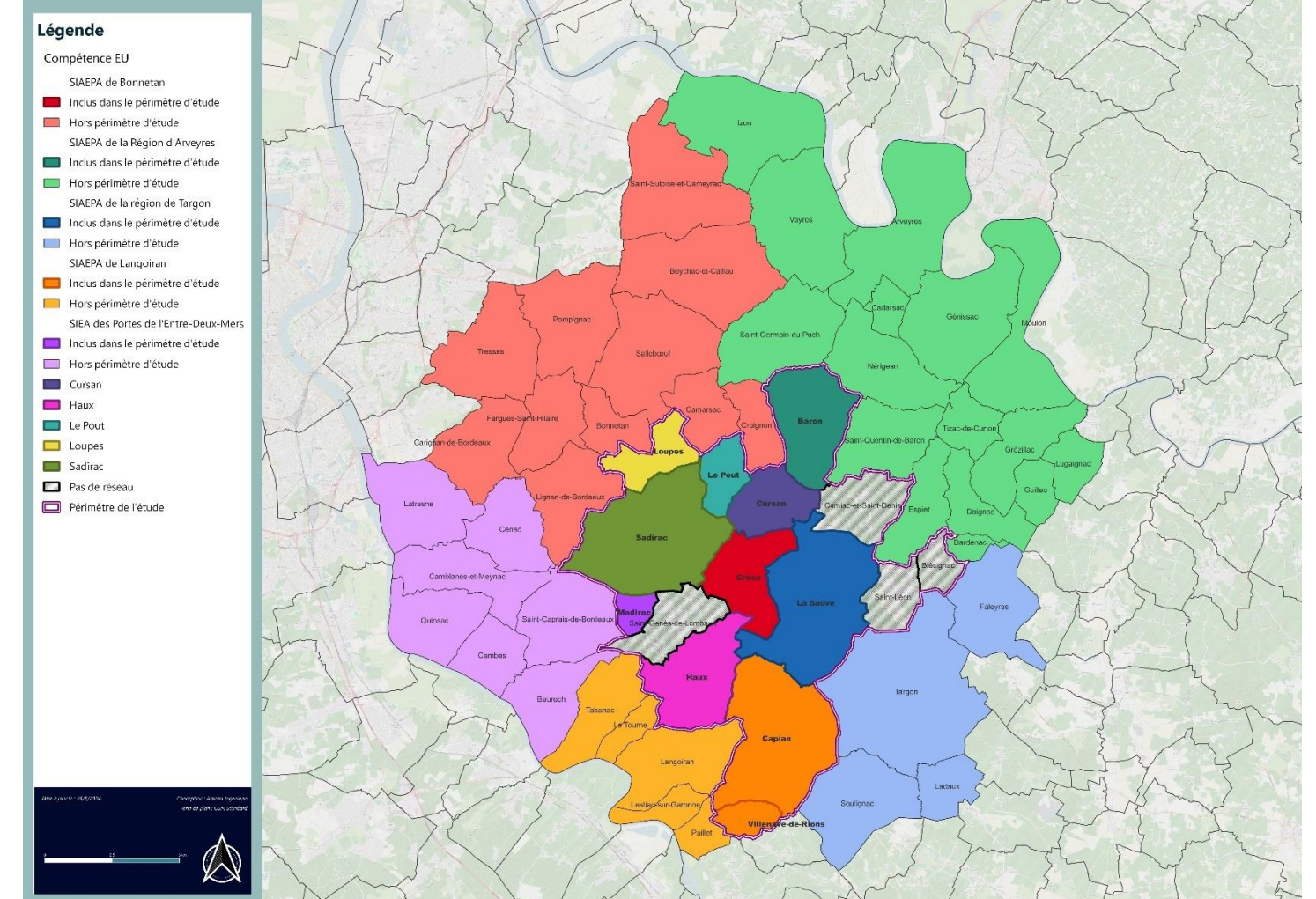
Sur ces entités, le service est géré soit par un délégataire de service publiques soit en régie :



Régie communale de HAUX

⇒ Réseau

Le réseau de collecte du service public d'assainissement de Haux est constitué de 4,5 km de réseau



séparatif.

⇒ **Poste de relevages**

Il existe 5 postes de relevages sur la commune.

⇒ **Ouvrages de traitement**

Station d'épuration de Haux bourg

Type de station
La station du bourg d'Haux est une station de type Lagunage aéré qui a été mise en service en 2004.

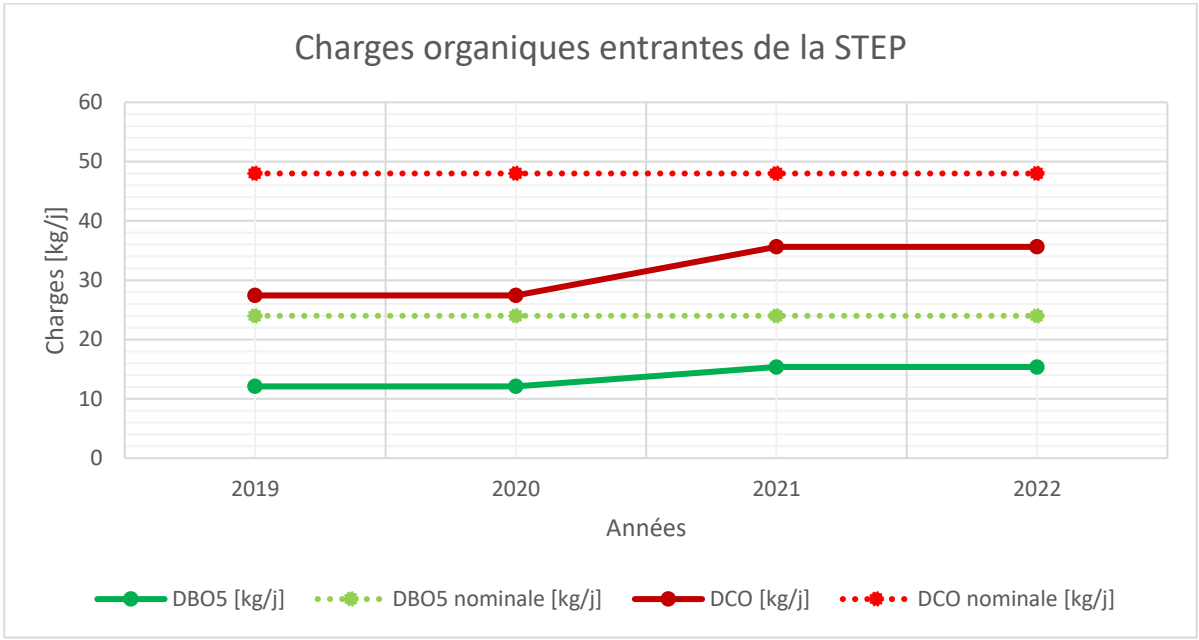
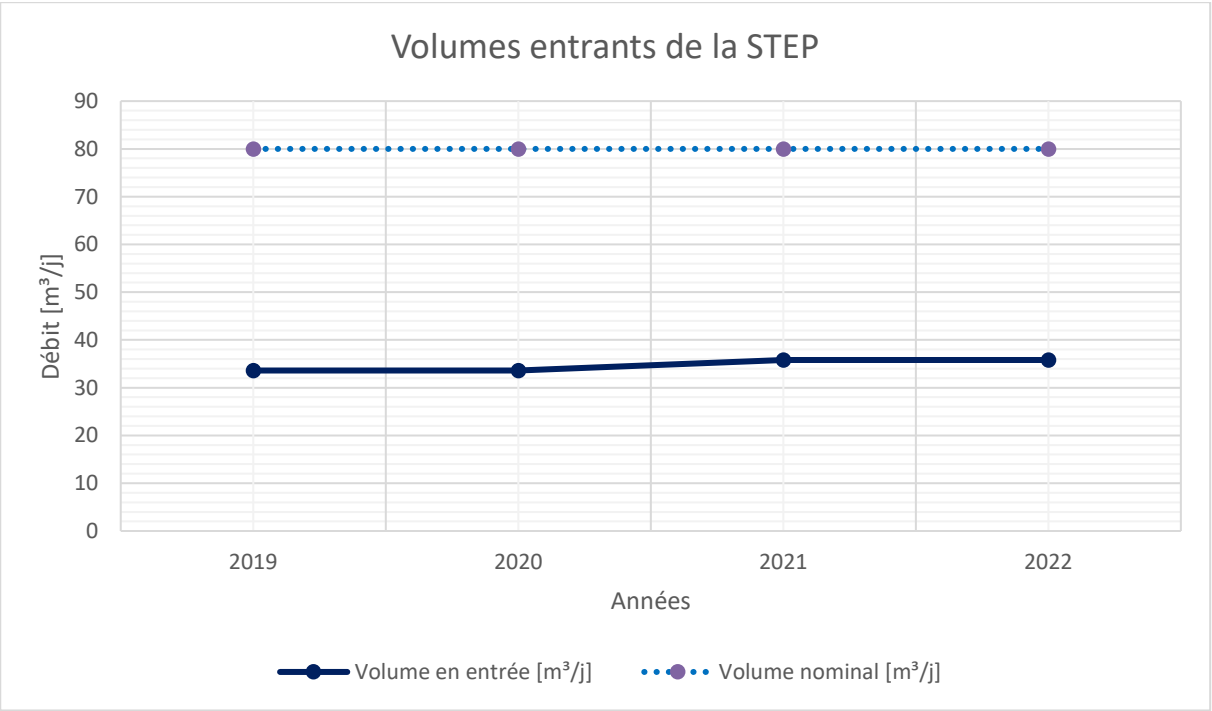
Elle est prévue pour une capacité nominale de 400 EH et un débit de référence de 60 m³/j.

La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	35	60
DCO	200	60
MES	/	50

Charges entrantes
Le tableau et les graphiques ci-après montre l'évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	33,6	33,6	35,8	35,8
DBO5 [kg/j]	12,1	12,1	15,4	15,4
DCO [kg/j]	27,4	27,4	35,6	35,6
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	33,24	42%	38,36	48%	35,8	45%
DBO5 [kg/j]	14,96	62%	15,62	65%	15,37	64%
DCO [kg/j]	33,72	70%	37,03	77%	36	74%

On peut donc conclure que la STEP « Haux Bourg » possède une capacité résiduelle de 140 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). Le niveau de la charge hydraulique ne met pas en évidence une problématique d'eaux parasites.

Qualité du rejet
Voici les charges rejetées par l'ouvrage en avril 2021 sur un bilan 24h :

DBO5		DCO		MES	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
< 3	93	48	95	83	80

La station est conforme à sa norme de rejet.

Station d’épuration de Haux Courcouyac

Type de station

La station de Haux Courcouyac est une station de type Filtres Plantés qui a été mise en service en 2012.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 195 EH et un débit de référence de 29,3 m³/j.

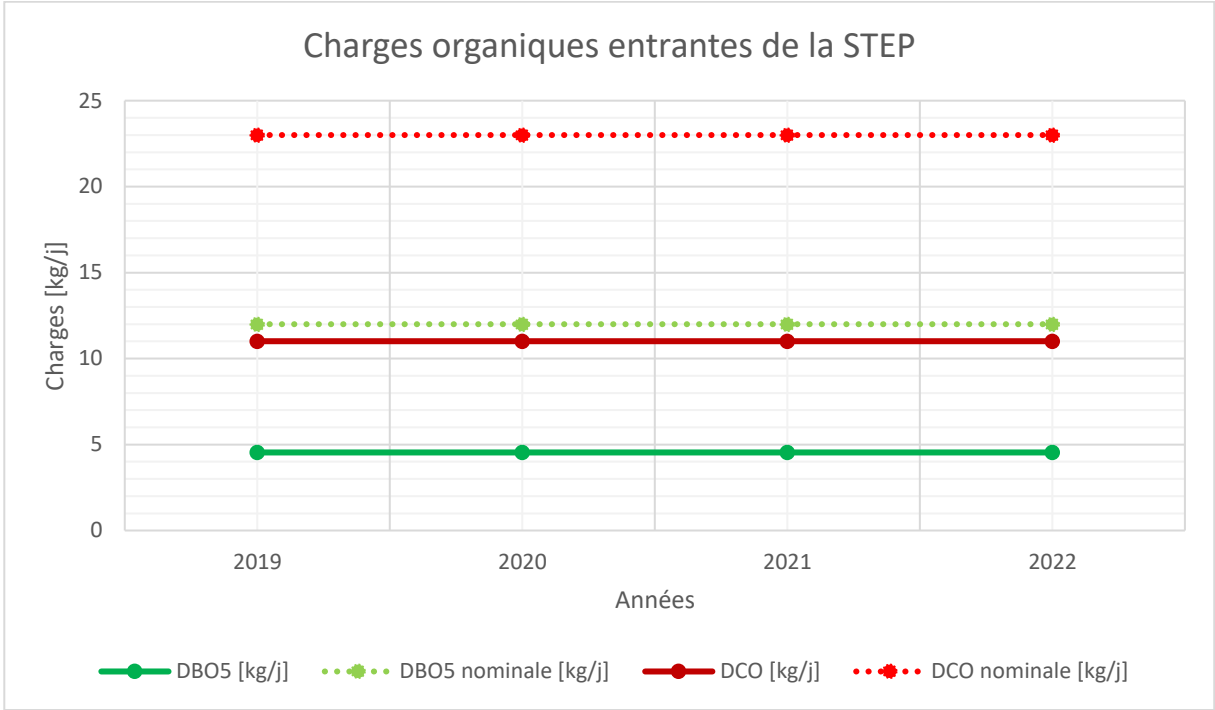
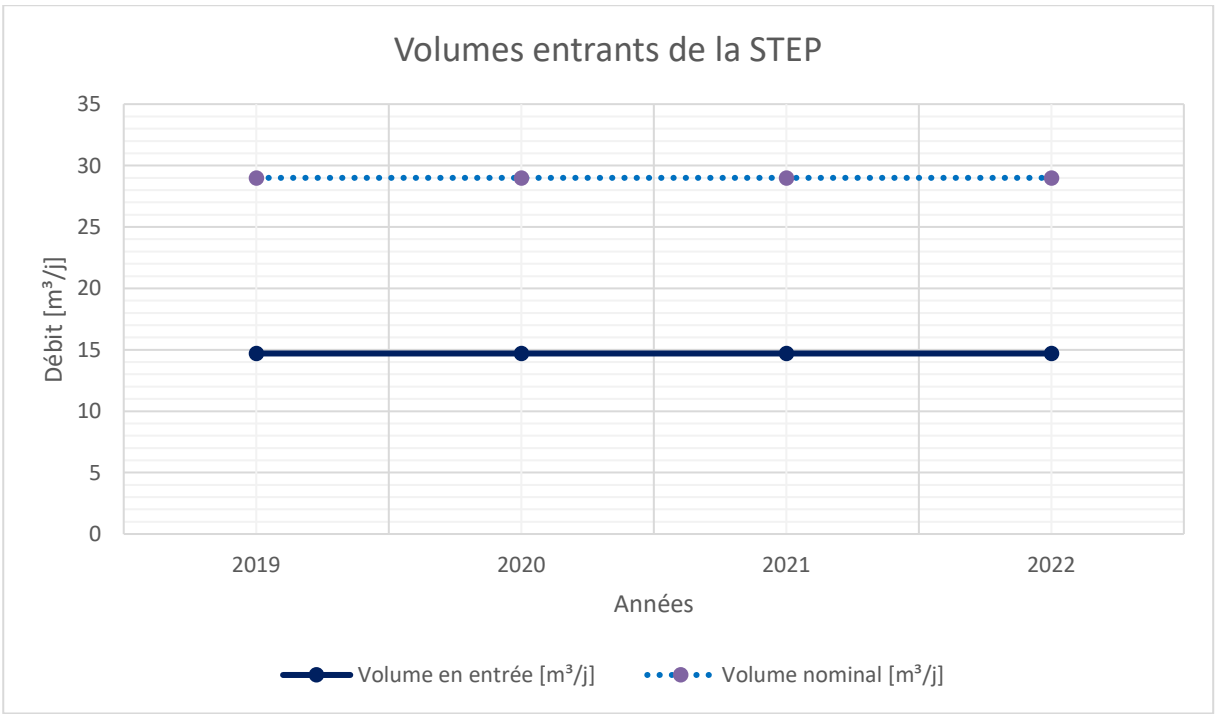
La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	40	90
DCO	120	85
MES	35	90
NTK	30	70
Pt	10	/

Charge entrante

Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	14,7	14,7	14,7	14,7
DBO5 [kg/j]	4,54	4,54	4,54	4,54
DCO [kg/j]	11	11	11	11
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	14,7	51%	14,7	51%	14,7	51%
DBO5 [kg/j]	4,54	38%	4,54	38%	4,54	38%
DCO [kg/j]	11,01	48%	11,01	48%	11,01	48%

On peut donc conclure que la STEP « Haux Courcouyac » possède une capacité résiduelle de 119 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). Le niveau de la charge hydraulique ne met pas en évidence une problématique d’eaux parasites.

Qualité du rejet

Voici les charges rejetées par l'ouvrage en juin 2021 sur un bilan 24h :

DBO5		DCO		MES		NTK		Pt	
Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)
7		15		11	80			13	

La station est conforme à sa norme de rejet.

Régie communale de CURSAN

Station d’épuration de Cursan

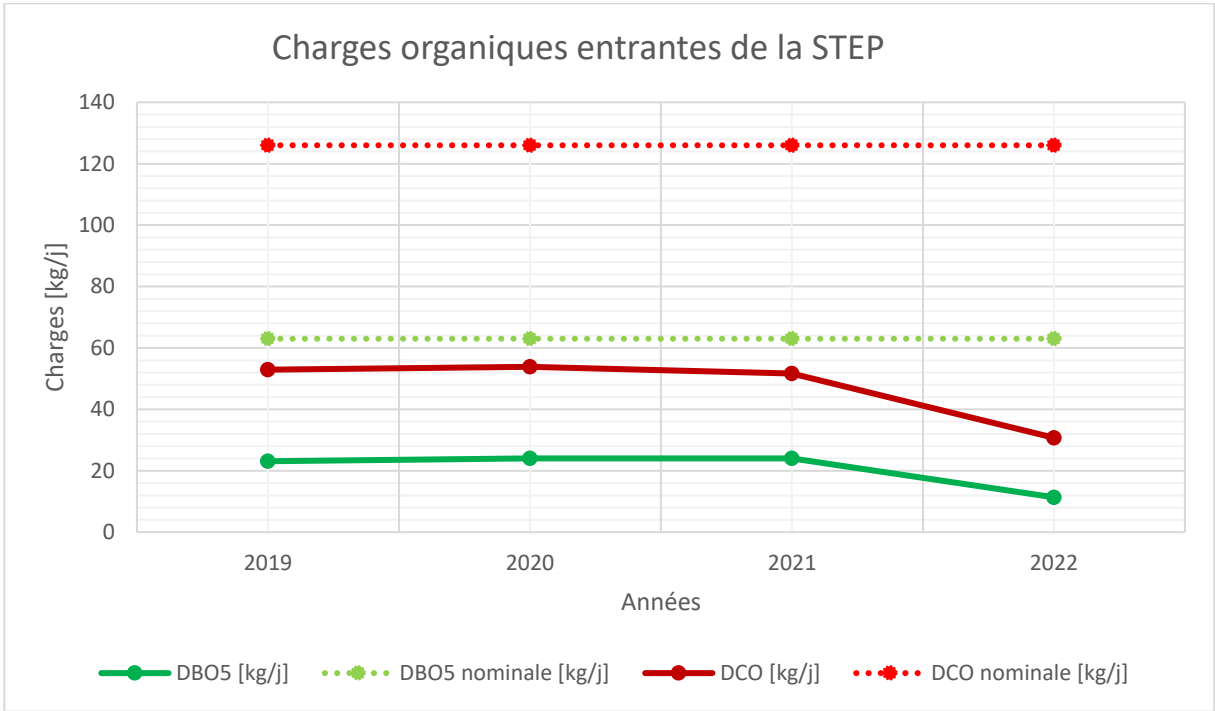
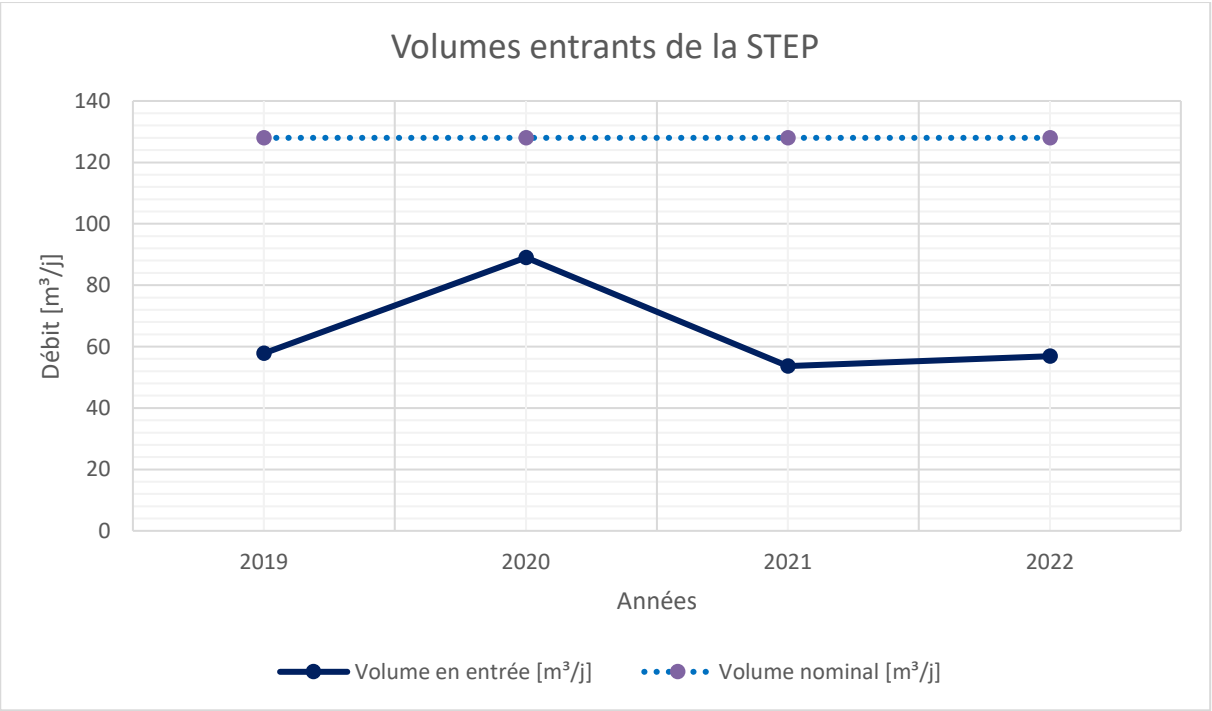
Type de station
La station de Cursan est une station de type Filtres Plantés mise en service en décembre 2010.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 850 EH et un débit de référence de 128 m³/j.

La norme de rejet de la station n’est pas communiquée.

Charge entrante
Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	57,8	89	53,7	56,8
DBO5 [kg/j]	23,1	24	24	11,4
DCO [kg/j]	52,9	53,9	51,7	30,7
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	56,82	44%	56,82	44%	56,82	44%
DBO5 [kg/j]	11,36	18%	11,36	18%	11,36	18%
DCO [kg/j]	30,74	24%	30,74	24%	30,74	24%

On peut donc conclure que la STEP de Cursan possède une capacité résiduelle de 680 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). Le niveau de la charge hydraulique montre une charge hydraulique plus importante que la charge organique. Le pourcentage d’eaux parasites dans les eaux usées doit faire l’objet d’une surveillance.

Qualité du rejet
Voici les charges rejetées par l’ouvrage en moyenne sur l’année 2022 :

DBO5		DCO		MES	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
3	98	38	92	4	97

A la vue des concentrations en sortie des ouvrages de traitement, on peut considérer comme conforme la station de Cursan.

Régie communale DU POUT

⇒ Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais

Station d’épuration du Pout

Type de station

La station du Pout est une station de type Filtres Plantés mise en service en mai 2022.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 470 EH et un débit de référence de 70 m³/j.

La norme de rejet de la station n’est pas communiquée.

Charge entrante

Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]				37,9
DBO5 [kg/j]				0,71
DCO [kg/j]				4,25
Nombre de déversement [u]	Pas de données			

Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	37,86	54%	37,86	54%	37,86	54%
DBO5 [kg/j]	0,71	3%	0,71	3%	0,71	3%
DCO [kg/j]	4,25	8%	4,25	8%	4,25	8%

On peut donc conclure que la STEP du Pout Cursan possède une capacité résiduelle de 450 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). Le niveau de la charge hydraulique montre une charge hydraulique très importante par rapport à la charge organique. Le pourcentage d’eaux parasites dans les eaux usées doit faire l’objet d’une surveillance.

Etant que le la STEP a été mise en service en 2022, une analyse des données de 2023 devra être réalisé.

Qualité du rejet

Voici les charges rejetées par l’ouvrage en moyenne sur l’année 2022 :

DBO5		DCO		MES	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
12	91	70	80	8,6	95

A la vue des concentrations en sortie des ouvrages de traitement, on peut considérer comme conforme la station du Pout.

Régie communale de LOUPES

⇒ Réseau

Le réseau de collecte du service public d’assainissement de Loupes est constitué de 9,22 km de réseau séparatif.

⇒ Poste de relevages

Il n’y a aucun poste de relevage sur la commune.

⇒ Ouvrages de traitement

Station d’épuration de Loupes

Type de station

La station de Loupes est une station de type Lagunage naturel.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 400 EH et un débit de référence de 60 m³/j.

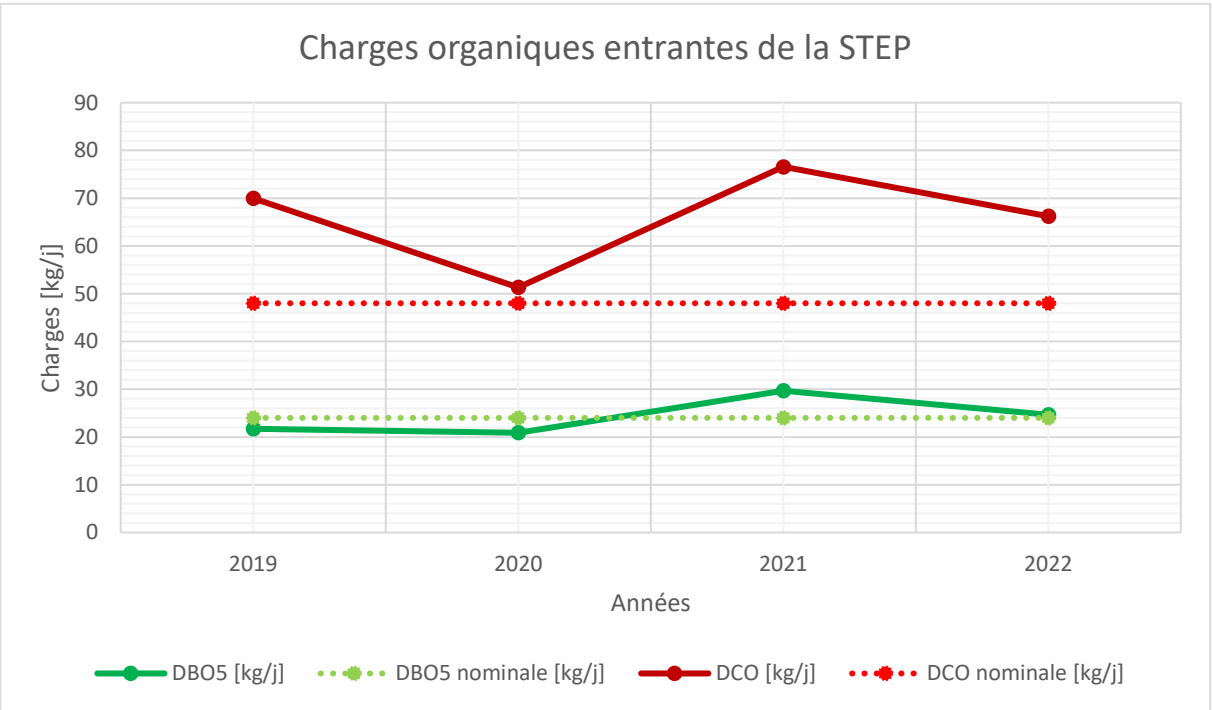
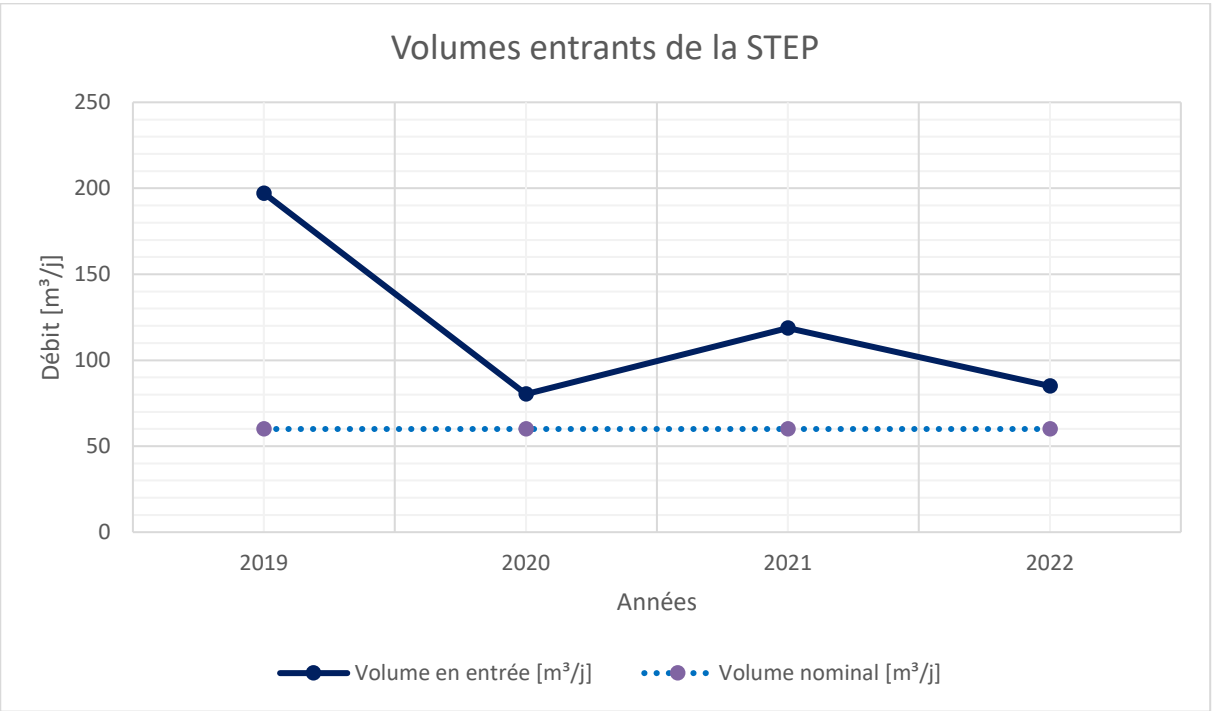
La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	35	/
DCO	200	/
NK	40	/

Charge entrante

Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	197	80,3	119	85
DBO5 [kg/j]	21,7	20,9	29,7	24,7
DCO [kg/j]	70	51,3	76,6	66,2
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	85,03	142%	85,03	142%	85,03	142%
DBO5 [kg/j]	24,66	103%	24,66	103%	24,66	103%
DCO [kg/j]	66,24	138%	66,24	138%	66,24	138%

La STEP de Loupes dépasse très nettement sa capacité nominale et donc n'est plus en capacité de recevoir une pollution supplémentaire. On peut noter que la charge hydraulique est cohérente avec la charge organique. Ainsi, le réseau ne semble pas être impacté par la présence d'eaux parasites.

Qualité du rejet

Voici les charges rejetées par l'ouvrage en septembre 2022 sur un bilan 24h :

DBO5		DCO		NK	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
33	89,6	141	81,9	64	31,2

La station est non conforme à sa norme de rejet.

Délégation de service public de Sadirac

⇒ Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais

Station d’épuration de Sadirac

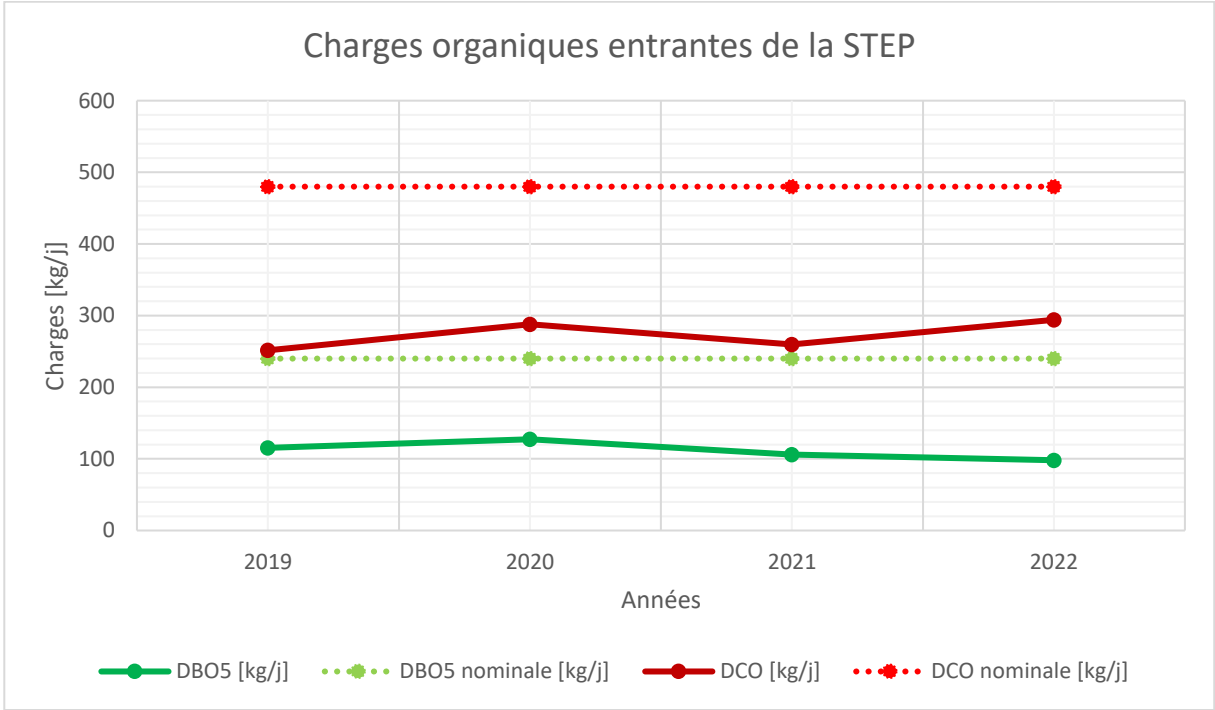
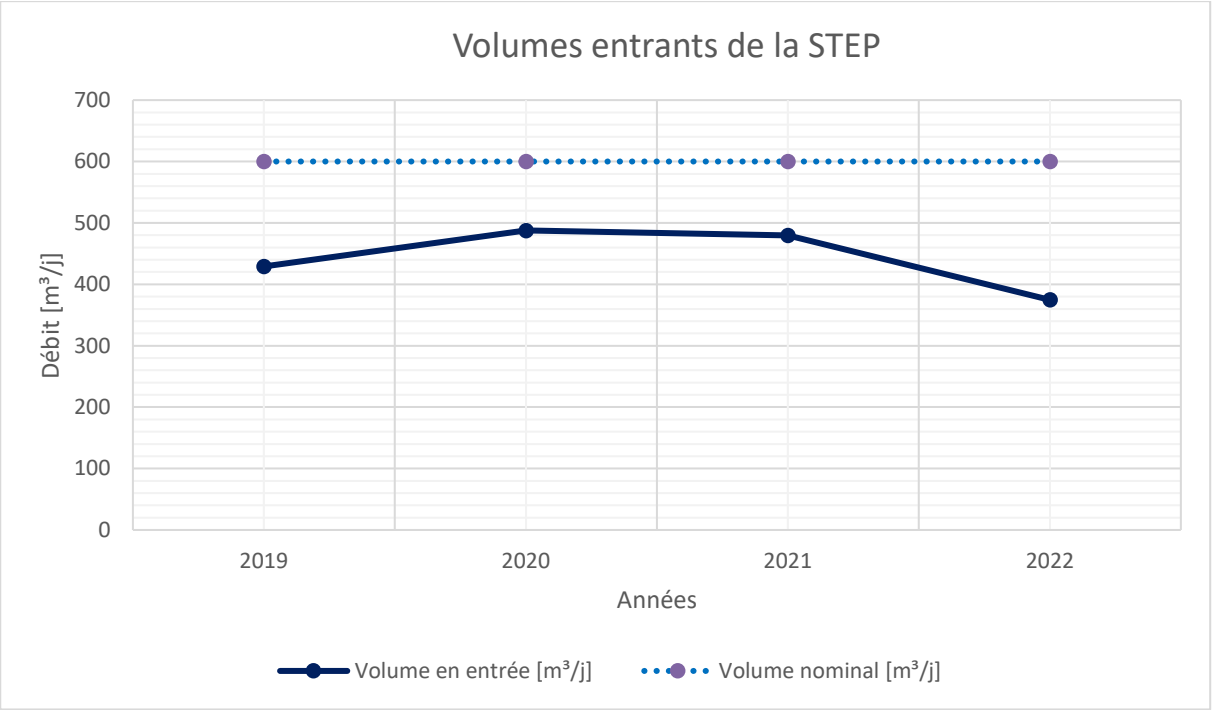
Type de station
La station de Sadirac est une station de type Boues activées avec aération mise en service en janvier 2009.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 4000 EH et un débit de référence de 600 m³/j.

La norme de rejet de la station n’est pas communiquée.

Charge entrante
Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	429	488	480	375
DBO5 [kg/j]	115	127	106	98,1
DCO [kg/j]	252	288	260	294
Nombre de déversement [u]	7	5	4	4



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	280,23	47%	526,74	88%	374,7	62%
DBO5 [kg/j]	31,01	13%	178,11	74%	98,1	41%
DCO [kg/j]	200,95	42%	439,03	91%	294,1	61%

On peut donc conclure que la STEP du Sadirac possède une capacité résiduelle de 2 000 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). Le niveau de la charge hydraulique montre une charge hydraulique plus importante que à la charge organique. Le pourcentage d’eaux parasites dans les eaux usées doit faire l’objet d’une surveillance.

Qualité du rejet
Voici les charges rejetées par l’ouvrage en moyenne sur l’année 2022 :

DBO5		DCO		MES	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
3,3	99	23	97	5,2	99

La station de Sadirac peut être considéré comme conforme

Syndicat de Targon

⇒ Réseau
Le réseau de collecte du service public d'assainissement du syndicat de Targon est constitué de 19,07 km de réseau séparatif.

⇒ Poste de relevages
Il n'y a aucun poste de relevage sur la commune.

⇒ Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais

Station d'épuration de la Sauve

Type de station
La station de la Sauve est une station de type Boues activées avec aération prolongée mise en service en février 2008.

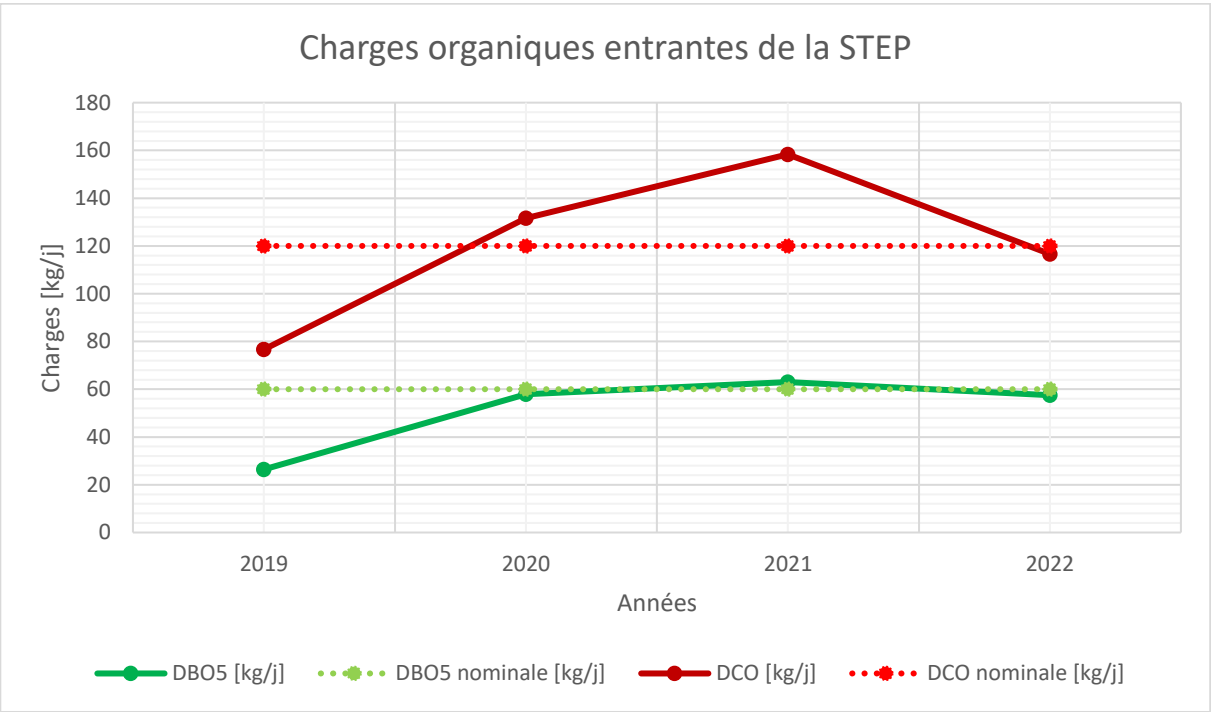
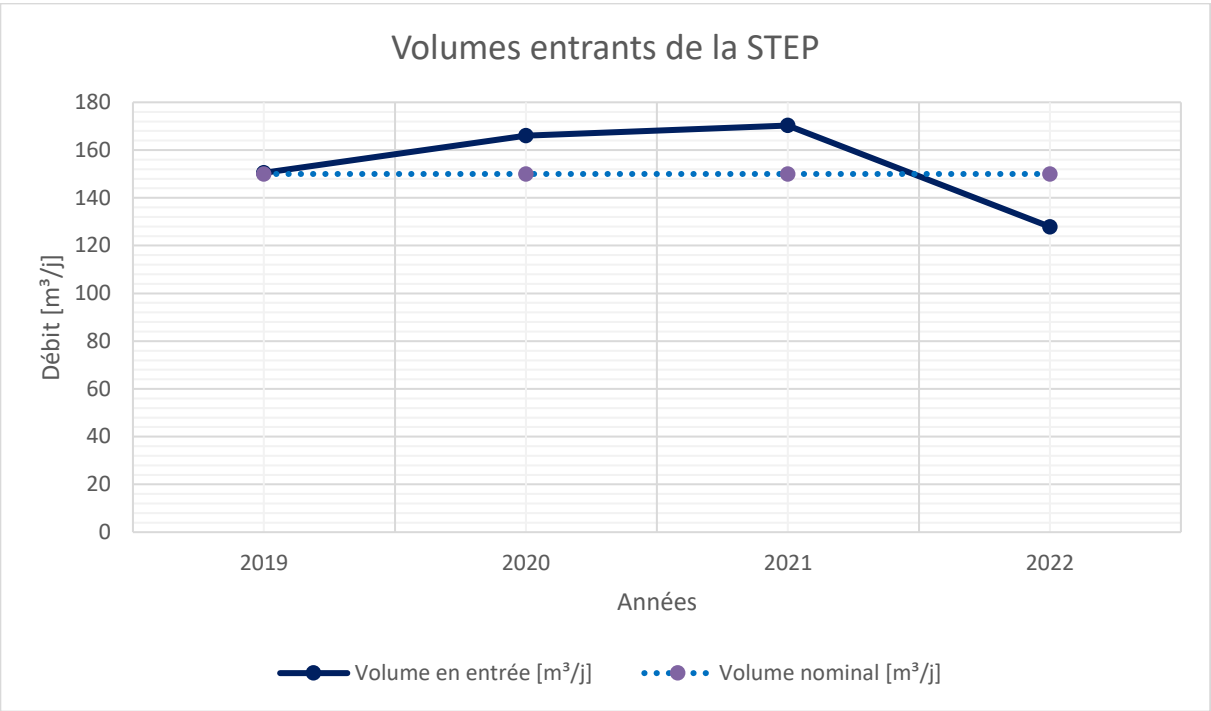
Elle est prévue pour une capacité nominale de 1000 EH et un débit de référence de 150 m³/j.

La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	14	97
DCO	45	94
MES	20	96

Charge entrante
Le tableau et les graphiques ci-après montre l'évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	150	166	170	128
DBO5 [kg/j]	26,4	57,9	63	57,5
DCO [kg/j]	76,7	132	158	117
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	98,84	66%	183,29	122%	127,874167	85%
DBO5 [kg/j]	44,48	74%	82,48	137%	57,545	96%
DCO [kg/j]	90,14	75%	167,16	139%	116,620833	97%

La station de la sauve étant déjà atteint sa capacité nominale, celle-ci n'est plus en capacité de recevoir davantage de pollution. La cohérence entre la charge hydraulique et la charge organique montre une faible teneur en eaux parasites.

Qualité du rejet
Il n'y a aucune donnée de qualité des eaux rejetées.

Syndicat de Langoiran

⇒ Réseau

Le réseau de collecte du service public d'assainissement de Haux est constitué de 37,68 km de réseau séparatif dont :

Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	31 731
Linéaire de réseau de refoulement (ml)	5 594
Linéaire de réseaux d'eaux traités (ml)	359
Linéaire total (ml)	37 684

Sur les communes de la CDC du Créonnais, les linéaires de réseau des communes concernées sont les suivantes :

Capiant	Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	1622,9
	Linéaire de réseau de refoulement (ml)	652,3
	Linéaire total (ml)	2275,2

Le Linéaire par matériaux est le suivant :

Réseau	Ecoulement	Amiante Ciment	PVC, PE, PP	Total
Autres	Refoulement	359	/	359
Eaux usées	Gravitaire	12 462	19 269	31 731
Eaux usées	Gravitaire	189	5 406	5 594
Total		13 010	24 674	37 684

⇒ Poste de relevages

Sur le syndicat, il y a 19 postes de relevage.

Sur les communes appartenant à la CDC du Créonnais, il y en a deux :

Commune	Site	Année de mise en service	Débit nominal (m³/h)
Capiant	Bourg	2011	9
	Le Rey	2011	9

⇒ Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais

Station d’épuration de Capiant

Type de station

La station de Capiant est une station de type Boues activées avec aération prolongée mise en service en février 2011.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 700 EH.

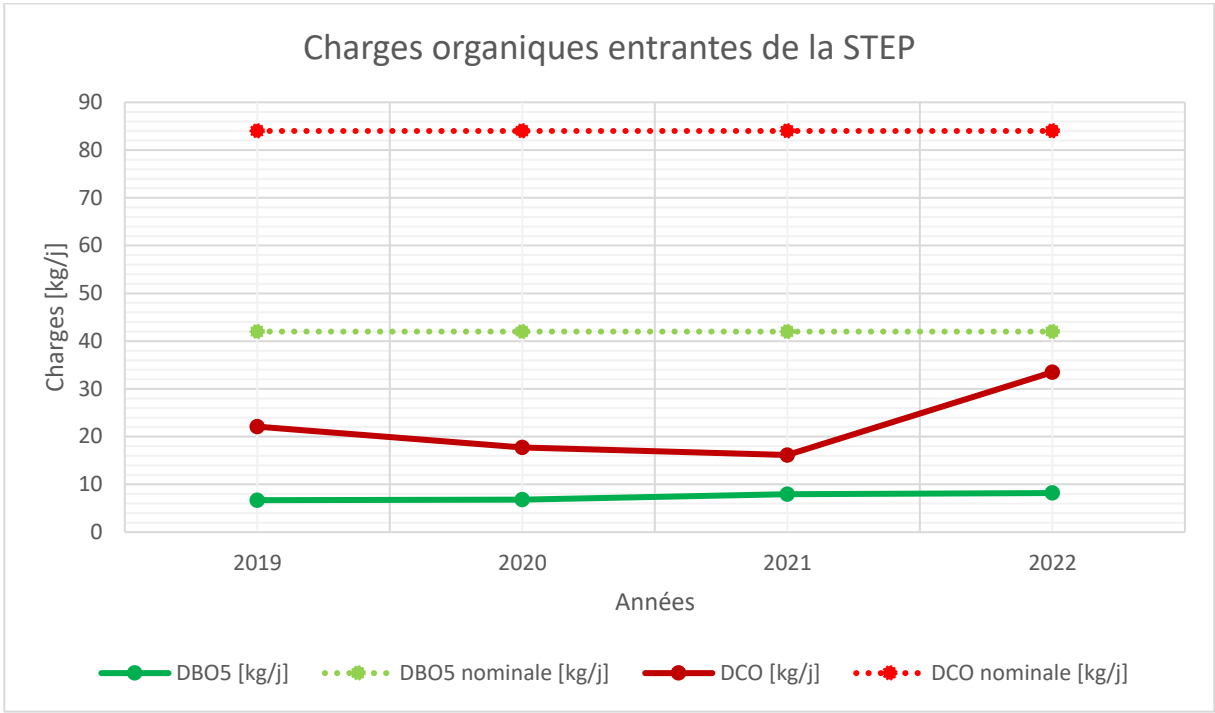
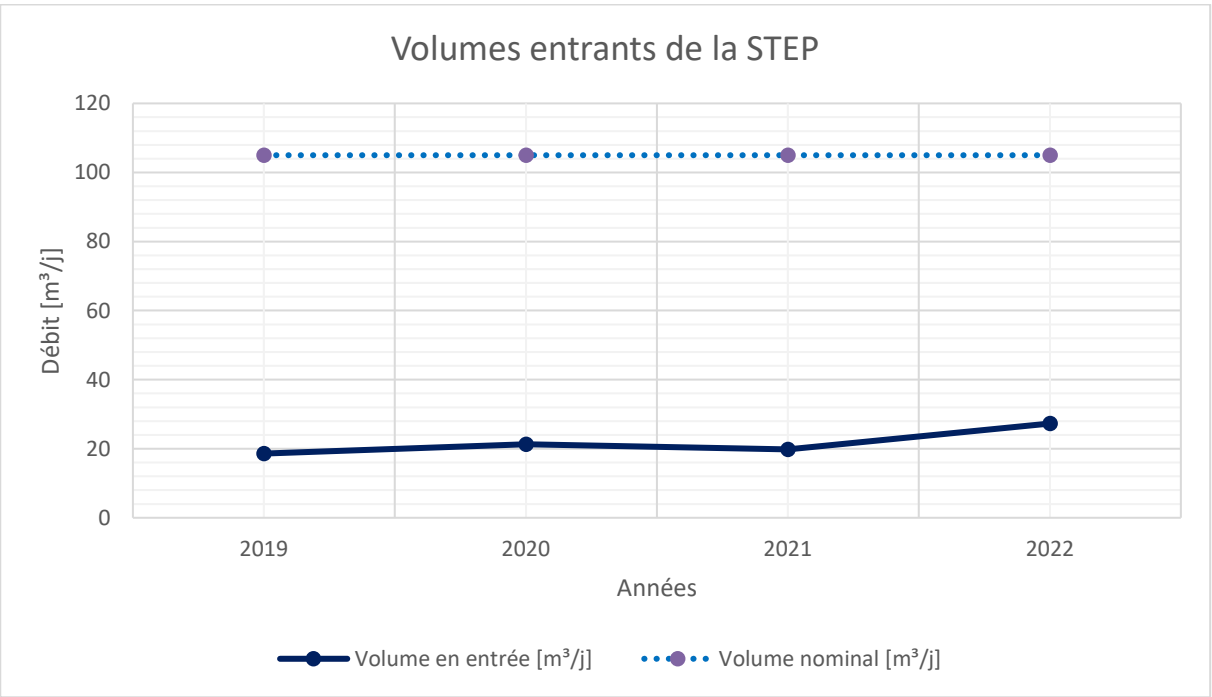
La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	25	94
DCO	90	89
MES	25	95

Charge entrante

Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	18,6	21,3	19,8	27,3
DBO5 [kg/j]	6,7	6,8	7,92	8,19
DCO [kg/j]	22,1	17,7	16,2	33,5
Nombre de déversement [u]	Pas de données			



Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	27,3	26%	27,3	26%	27,3	26%
DBO5 [kg/j]	8,19	20%	8,19	20%	8,19	20%
DCO [kg/j]	33,5	40%	33,5	40%	33,5	40%

On peut donc conclure que la STEP du Capiant possède une capacité résiduelle de 490 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). La cohérence entre la charge hydraulique et la charge organique montre une faible teneur en eaux parasites.

Qualité du rejet

Voici les charges rejetées par l'ouvrage en moyenne sur l'année 2022 :

DBO5		DCO		NK	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
6	98	87	94	26	96

La station est conforme à sa norme de rejet.

Syndicat de la région d’Arveyres

⇒ Réseau

Le réseau de collecte du service public d’assainissement du syndicat de la région d’Arveyres est constitué de 165 475,2 km de réseau séparatif dont :

Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	125 310,6
Linéaire de réseau de refoulement (ml)	35 256,1
Linéaire de réseaux d’eaux traités (ml)	4 908,5
Linéaire total (ml)	165 475,2

Sur les communes de la CDC du Créonnais, les linéaires de réseau des communes concernées sont les suivantes :

Baron	Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	2 209,5
	Linéaire de réseau de refoulement (ml)	1 696,3
	Linéaire total (ml)	3 905,8

⇒ Poste de relevages

Sur le syndicat, il y a 72 postes de relevage.

Sur les communes appartenant à la CDC du Créonnais, il y en a trois :

Commune	Site	Année de mise en service	Débit nominal (m³/h)
Baron	Bourg	2018	33
	Montesquieu	2019	35
	Presbytere	2018	16

⇒ Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais

Station d’épuration de Saint Quentin de Baron

Type de station
La station de St Quentin de Baron est une station de type Boues activées mise en service en 2015.

Elle est prévue pour une capacité nominale de 6000 EH.

La norme de rejet de la station est la suivante :

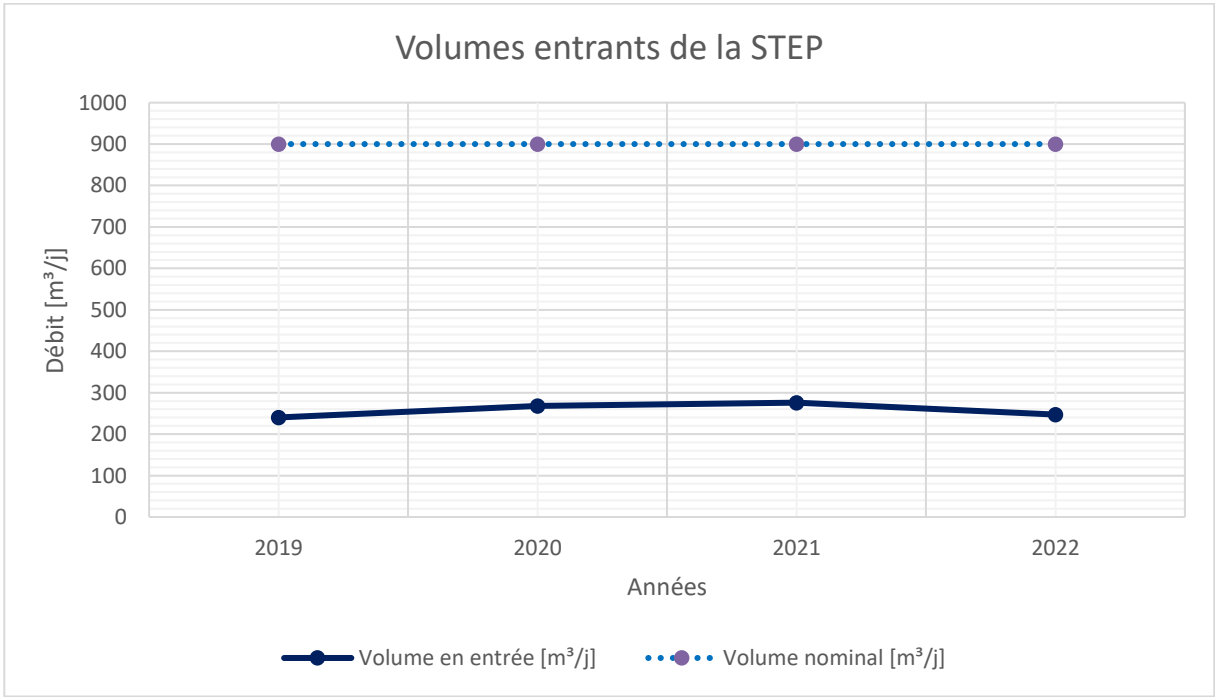
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	5	80
DCO	40	75

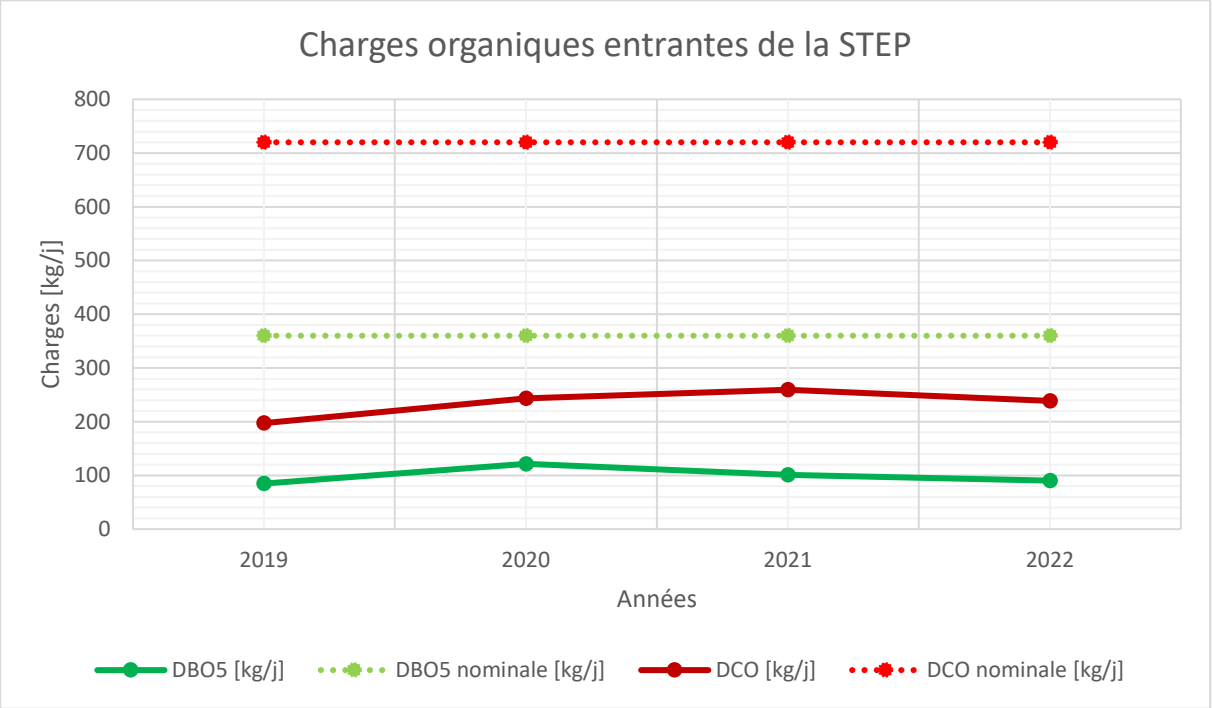
MES	5	90
NH4	1,8	/
NO2	0,95	/
NO3	50	/
Pt	1	/
PO4	3	/

Charge entrante

Le tableau et les graphiques ci-après montre l’évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	240,24	268	276	247
DBO5 [kg/j]	84,818	122	101	90,2
DCO [kg/j]	197,34	244	259	238
Nombre de déversement [u]	Pas de données			





Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	207,87	23%	284,97	32%	246,898333	27%
DBO5 [kg/j]	65,66	18%	110,62	31%	90,1675	25%
DCO [kg/j]	156,55	22%	299,22	42%	238,473333	33%

On peut donc conclure que la STEP du Saint-Quentin de Baron possède une capacité résiduelle de 3900 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). La cohérence entre la charge hydraulique et la charge organique montre une faible teneur en eaux parasites.

Qualité du rejet

Voici les charges rejetées par l'ouvrage en moyenne sur l'année 2022 :

DBO5		DCO		MES		NH4		Pt	
Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)	Concentr ation (mg/l)	Rende ment (%)
3	99	17,97	98	2,16	99	0,58	99	0,59	97

La station est conforme à sa norme de rejet.

Syndicat de Bonnetan

⇒ Réseau

Le réseau de collecte du service public d'assainissement du syndicat de Bonnetan est constitué de 34 km de réseau séparatif dont :

Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	26,219
Linéaire de réseau de refoulement (ml)	7,648
Linéaire total (ml)	33,867

Sur les communes de la Communauté de Communes du Créonnais, les linéaires de réseau des communes concernées sont les suivantes :

Créon	Linéaire de réseau hors refoulement (ml)	24,270
	Linéaire de réseau de refoulement (ml)	6,361
	Linéaire total (ml)	30,631

Les matériaux de canalisations sont les suivants :

Matériau	Amiante Ciment	Béton	Fonte-Grès	PVC, PE, PP
Gravitaire	0,176 km	15,49 km	0,115 km	10,111 km
Refoulement	/	/	/	7,648 km

⇒ **Poste de relevages**
Sur le syndicat, il y a 15 postes de relevage.

Sur les communes appartenant à la CDC du Créonnais, il y en a 14 :

Commune	Site	Année de mise en service	Débit nominal (m³/h)
Créon	Baudin	2014	12
	Chataigniers	1984	40
	Coubertin	1980	40
	Geynet	1988	20
	Hoste Blanc	2008	10
	La Pelou	1986	16
	La Pimpine	1984	67
	La Prairie	1998	5
	Lafon	1988	12
	Piveteau	2005	27
	Riboutet	2018	18
	Tillard	2003	7
	Tuilerie	2002	14
	Verrerie	2003	8

⇒ **Ouvrages de traitement sur la Communauté de Communes du Créonnais**

Station d’épuration de Créon

Type de station
La station de Créon est une station de type Boues activées avec filtration membranaire mise en service en 2014.

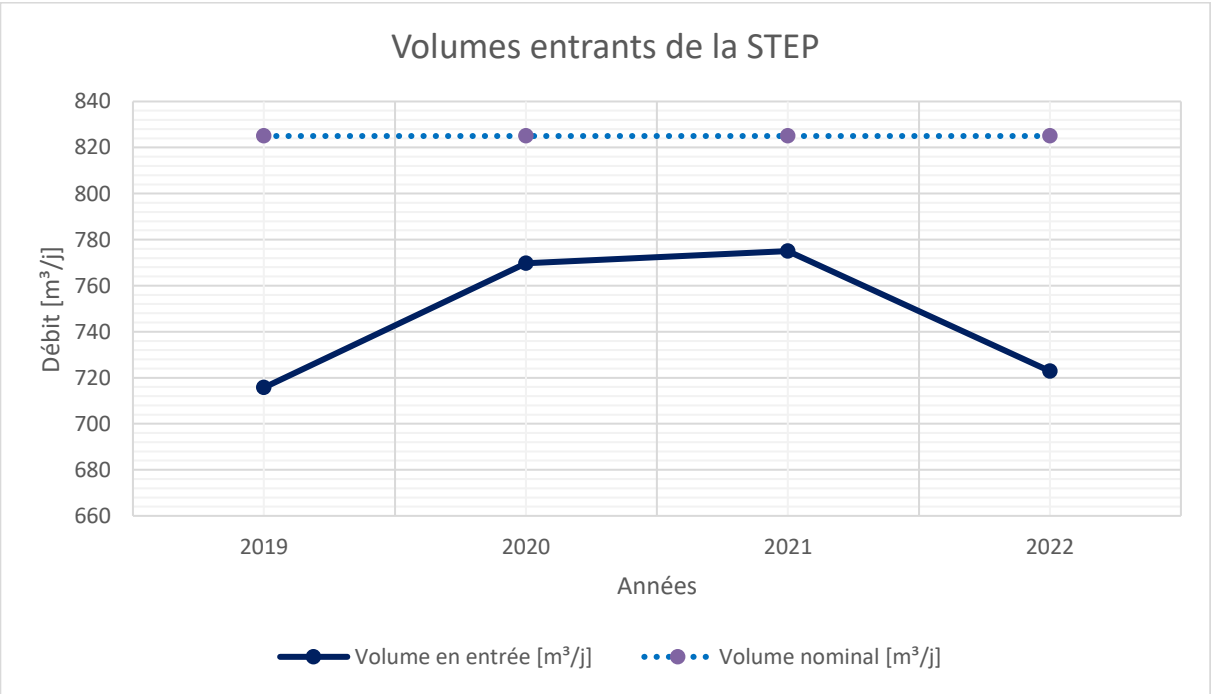
Elle est prévue pour une capacité nominale de 5500 EH.

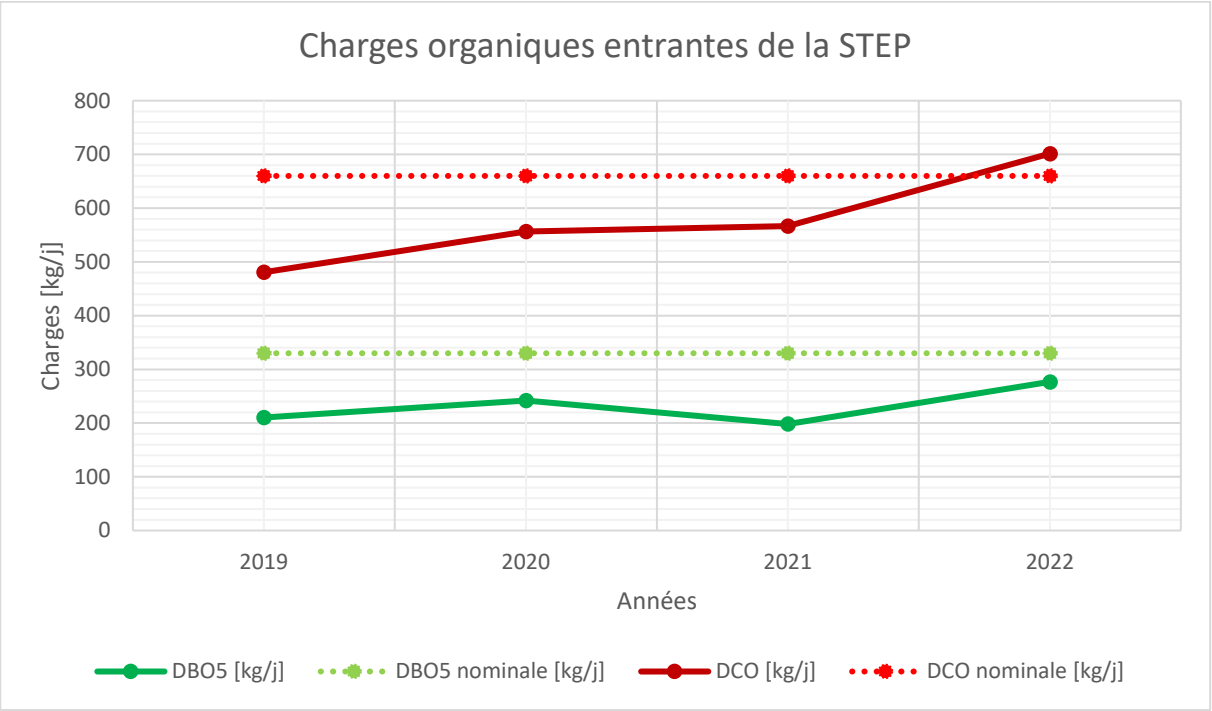
La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	12	97
DCO	50	94
MES	35	93
NTK	4	93

Charge entrante
Le tableau et les graphiques ci-après montre l'évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	715,71	770	775	723
DBO5 [kg/j]	210,33	242	198	277
DCO [kg/j]	480,71	557	567	702
Nombre de déversement [u]	21	46	53	35





Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale	Charge entrante	% de la charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	618,58	75%	819,64	99%	722,815833	88%
DBO5 [kg/j]	134,7	41%	590,82	179%	276,769167	84%
DCO [kg/j]	273,41	41%	1342,77	203%	701,514167	106%

Les données montrent que la STEP de Créon est aujourd'hui à sa capacité nominale. EN analyse des données 2023 devra être réaliser pour confirmer cette conclusion. On peut noter un nombre important de déversement en tête de station qui montre une sensibilité particulière du réseau aux eaux parasites.

Qualité du rejet
Voici les charges rejetées par l'ouvrage en moyenne sur l'année 2022 :

DBO5		DCO		MES		NTK	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
3,4	99	32,5	95	9,7	97	2,7	96

La station est conforme à sa norme de rejet.

Agence METAPHORE - GEREa - SOLIHA - AMEAU

Syndicat des Portes de l'Entre Deux Mers

⇒ Réseau
Le réseau de collecte du service public d'assainissement du syndicat des Portes de l'Entre Deux Mers est constitué de 152,32 km de réseau séparatif.

Le réseau étant lié à Madirac est composé de 40 km de linéaire de canalisations.

⇒ Poste de relevages
Le réseau desservant Madirac possède 29 postes de relevage.

⇒ Ouvrages de traitement

Station d'épuration de Cambes

Type de station
La station de Cambes est une station de type Boue activée avec aération prolongée qui a été mise en service en 2011.

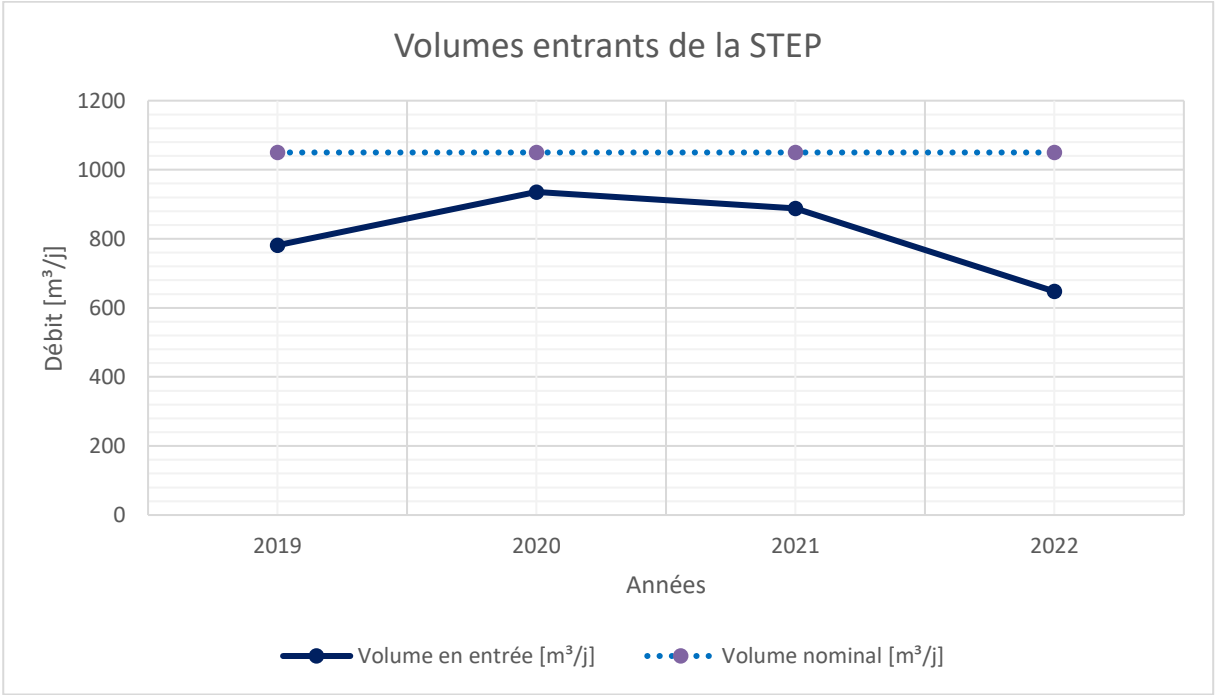
Elle est prévue pour une capacité nominale de 7000 EH et un débit de référence de 1200 m³/j.

La norme de rejet de la station est la suivante :

Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	25	70
DCO	90	75
MES	35	90

Charge entrante
Le tableau et les graphiques ci-après montre l'évolution des charges entrantes de 2019 à 2022 :

Années	2019	2020	2021	2022
Volume en entrée [m³/j]	2019	2020	2021	2022
DBO5 [kg/j]	781,15	936	888	648
DCO [kg/j]	168,55	167	140	154
Nombre de déversement [u]	411,15	408	330	398



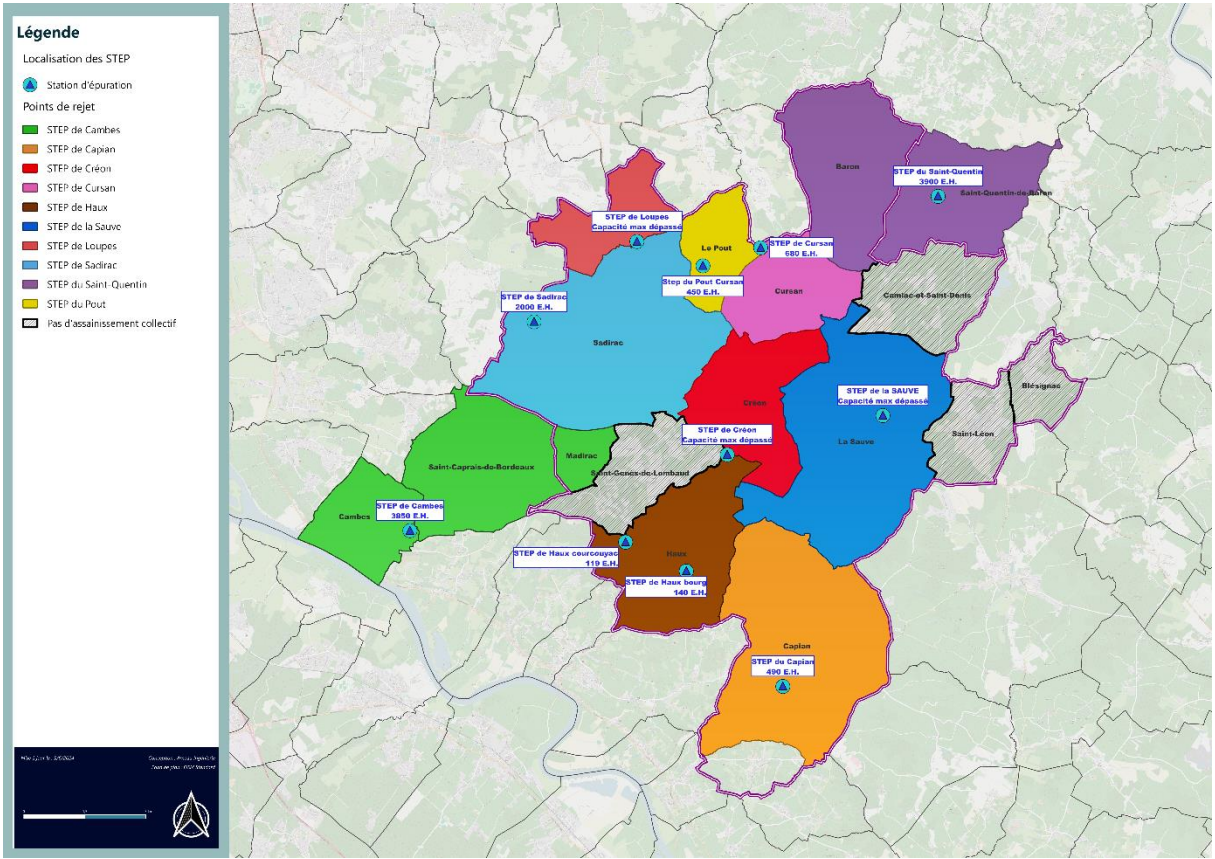
	entrante	charge nominale	entrante	charge nominale	entrante	charge nominale
Volume en entrée [m³/j]	489,52	47%	965,58	92%	647,56	62%
DBO5 [kg/j]	73,43	17%	326,91	78%	154,095833	37%
DCO [kg/j]	253,29	30%	623,64	74%	397,765833	47%

On peut donc conclure que la STEP de Cambes possède une capacité résiduelle de 3850 Equivalents Habitants (base de 60 gde DBO5 par EH). On peut noter une sensibilité aux eaux parasites non négligeable sur la station.

Qualité du rejet
Voici les charges maximales rejetées par l'ouvrage en 2022 :

DBO5		DCO		MES	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
3,8	98	42	91	7,6	98

La station est conforme à sa norme de rejet.

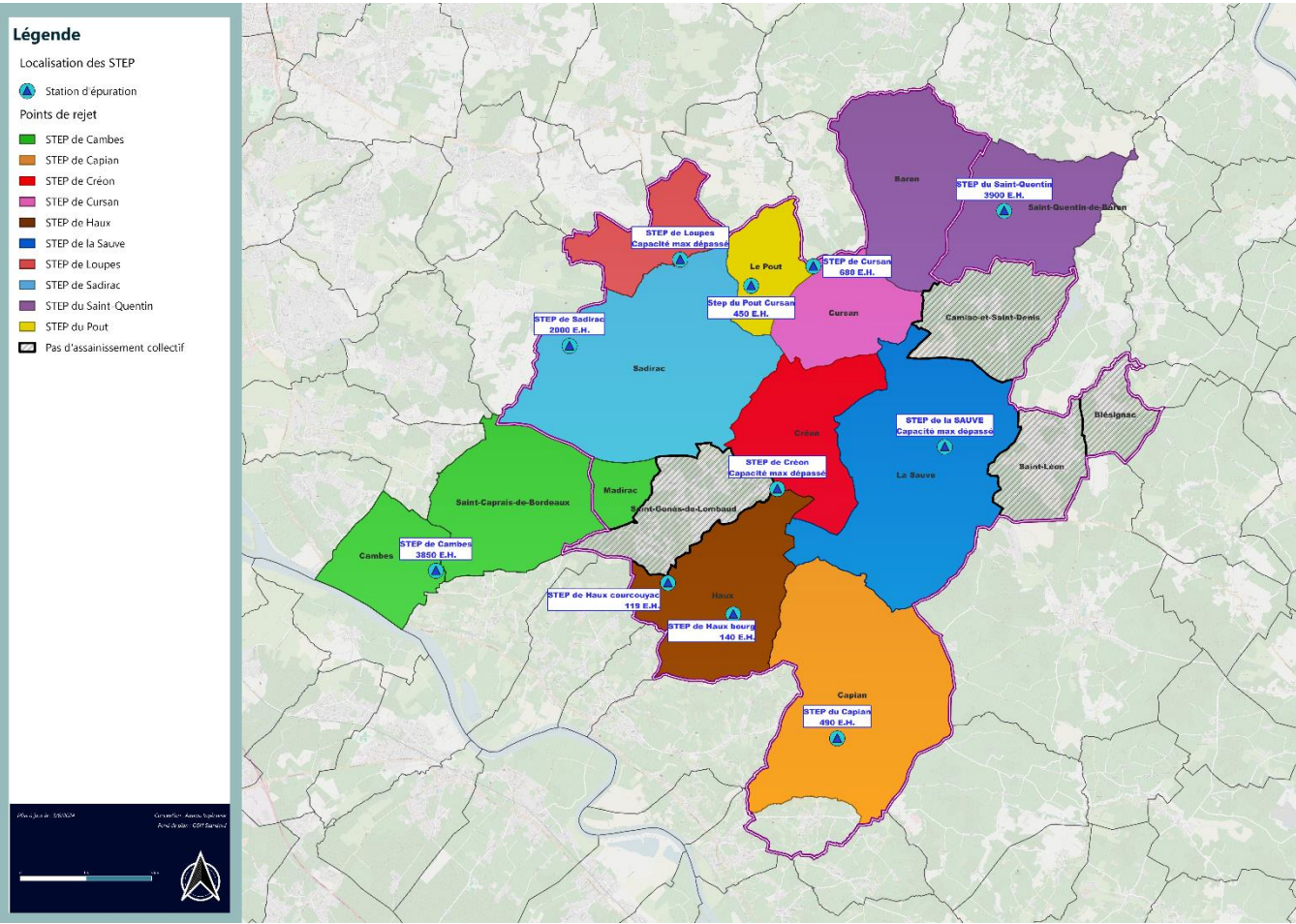


Le tableau ci-après détaille les éléments concernant les charges entrantes en 2022 :

Année 2022						
Paramètres	Min		Max		Moy	
	Charge	% de la	Charge	% de la	Charge	% de la

Conclusion

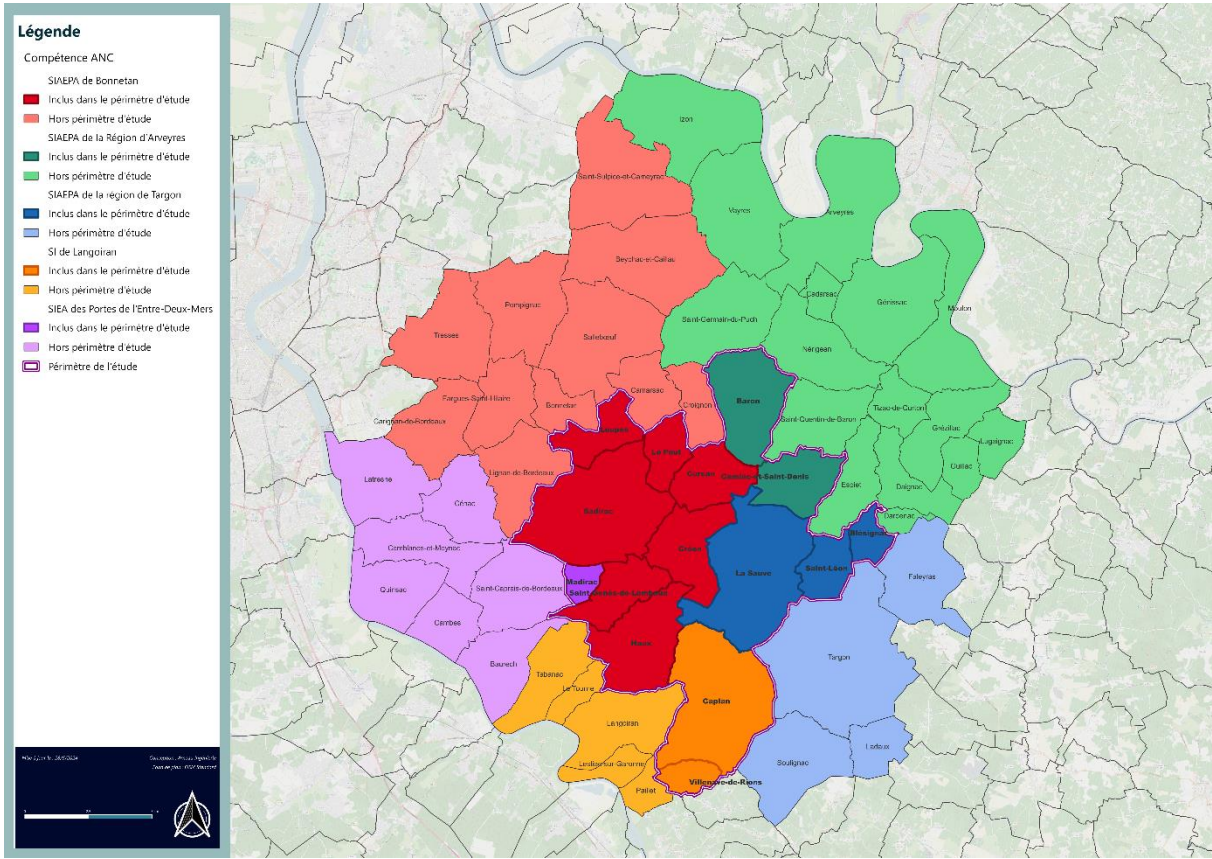
La carte ci-dessous récapitule la capacité résiduelle disponible sur les stations d'épuration du secteur d'étude :



Il conviendra d'ajuster les objectif du PADD aux capacités des maîtres d'ouvrages compétents en assainissement collectif en matière d'investissement.

1.5.7.3 L'Assainissement Non Collectif des eaux usées (ANC)

Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'assainissement non collectif est assurée par 5 syndicats comme le montre la cartographie ci-après :



Le tableau ci-après montre les données de conformités de l'assainissement non collectif (hors syndicat de Langoiran où les données ne sont pas disponibles) :

	Syndicat de Targon	Syndicat de Bonnetan	Syndicat d'Arveyres	Syndicat des portes de l'entre-deux mers
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	1 008	3 917	6 427	1 498
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité	359	2 102	3 263	399
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	286	1 488	1 866	350
Installation non conforme présentant un danger pour la santé des personnes ou absence d'installation	363	327	1 298	749
Taux de conformité en %	64 %	92 %	79,80 %	50 %

On constate un taux de conformité moyen à 78,7%. Cela montre les limites de l'assainissement non collectif par rapport au risque sanitaire ou environnemental.

1.5.7.4 La défense incendie

Le territoire communautaire compte 1 Centres d'Incendie et de Secours (CIS) sur la commune de Créon. Le territoire communautaire est couvert par près de 300 dispositifs de défense contre l'incendie.

Pour rappel, conformément aux articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service public de Défense Extérieure Contre l'Incendie est placé sous l'autorité du maire qui doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources en eau pour la lutte contre l'incendie, au regard des risques à défendre.

Le principe voulu par le législateur est de mettre fin au dimensionnement unique et standardisé imposé par l'ancienne réglementation (circulaires de 1951) ; dorénavant les exigences en matière de débit, de volume d'eau et de distance d'implantation sont proportionnées aux enjeux à défendre selon 5 niveaux de risque.



Les règles sont allégées pour les zones rurales, l'habitat diffus et les constructions isolées avec la création du risque faible et très faible :

- débit des poteaux ou des bouches incendie : 30 m3/h,
- volume des réserves : 30 m3,
- distance d'implantation : entre 200 et 400 m.

Le compte-rendu du SDIS de 2022 constate qu'un certain nombre de PEI présente un débit disponible inférieur à 30m3/h ou une capacité inférieure à 30m3. Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables.

Le SDIS dresse une liste des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400m d'un PEI, il s'agit :

Baron :

- Lieu dit du Signoret.
- Lieu dit la Cafourche
- Lieu-dit la Chapelle
- Lieu-dit Lapouyade
- Lieu-dit le Pin
- Lieu-dit Moulard
- Lieu-dit Feuilas
- Lieu-dit Videau
- Lieu-dit Paludey
- Lieu-dit les Murailles
- Lieu-dit Fonteloup
- Lieu-dit Broucas
- Lieu-dit Coquille
- Lieu-dit Signoret
- Lieu-dit Petit Jean

Blésignac :

- Lieu-dit Landrau
- Lieu-dit Durandet
- Lieu-dit Guillemetoun

Camiac-et-Saint-Denis :

- Lieu-dit jauget
- Lieu-dit Pibouleau
- Lieu-dit Robin
- Lieu-dit Rambeau Sud
- Lieu-dit Saint-Denis
- Lieu-dit Pas de Michaud
- Lieu-dit les Artigaux

Capian :

- Lieux-dit Mandis Ouest
- Lieux-dit Pincau
- Lieux-dit Le Télégraphe
- Lieux-dit Tillac
- Lieu-dit La Buissonnière
- Lieu-dit Minguet
- Lieu-dit Monerie
- Lieu-dit Galetteau Sud
- Lieu-dit Morin
- Lieu-dit A Ferran
- Lieu-dit Couchebouc
- Lieu-dit German

Créon :

- Lieu-ditMaileau Ouest
- Lieu-dit Maileau

Haux :

- Lieu-dit Mingot
- Lieu-dit Frere
- Lieu-dit le Juge
- Lieu-dit la Bezine

La Sauve :

- Lieu-dit la Garenne
- Lieu-dit la Vincente
- Lieu-dit Canton de la Croix
- Lieu-dit Gassereuille
- Lieu-dit Beugard
- Lieu-ditJean-l'Hoste
- Lieu-dit Monsion
- Lieu-dit Le Bouchon
- Lieu-dit Jauget
- Lieu-dit Gireaud

Le Pout :

- Lieu-dit Le Merle

Loupes :

- Lieu-dit La Grave
- Lieu-dit La Taste
- Lieu-dit Brochard
- Lieu-dit les Arrou

Madirac :

- Lieu-dit Reynaud

Sadirac :

- Lieu-dit Paravent
- Lieu-dit Barbey
- Lieu-dit Poupat
- Lieu-dit Moncion
- Lieu-dit Bernadon

Saint-Genès-de-Lombaud :

- Lieu-dit Pougnan
- Lieu-dit Poujeaux
- Lieu-dit Lloursionne
- Lieu-dit Dulas
- Allée des vignes
- Route du Tondu

Saint-Léon :

- Lieu-dit Grand Champs
- Lieu-dit Jean-Guilos
- Lieu-dit Reyachac

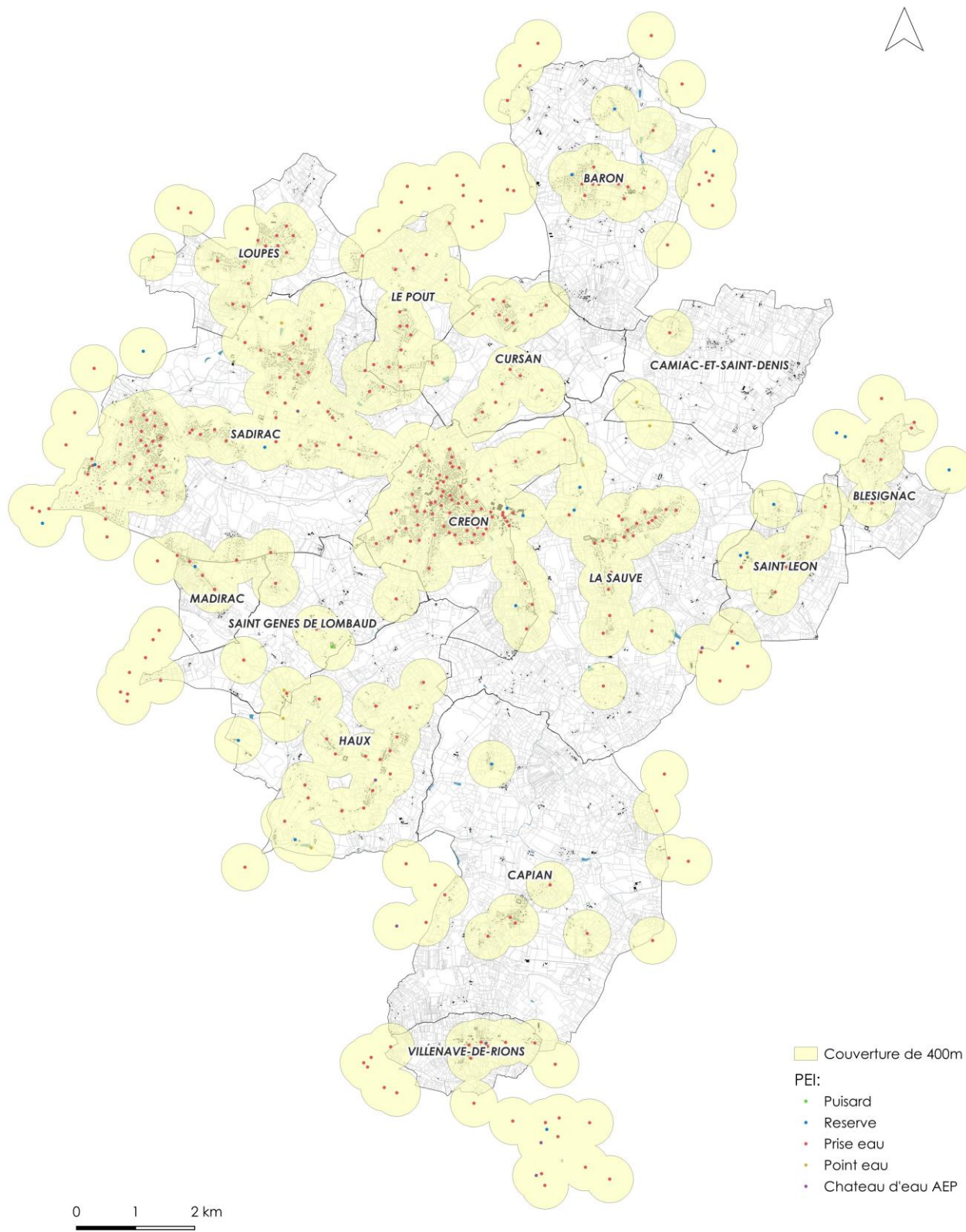
Villenave-de-Rions :

- Lieu-dit Fauchey

ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT							
Niveau de risque	Cas	Enjeux	Débit d'eau m³/h	Durée de référence du sinistre (en heure)	Volume d'eau total (en m³)	Distance maximale du 1 ^{er} PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1 ^{ère} famille (2). habitat individuel isolé ou jumelé Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	2	Hangars agricoles isolés < 1 000 m²	30	1	30	400	
	3	Établissements soumis au Code du travail Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	4	ERP < 250 m³ hors locaux à sommeil	30	1	30	400	
FAIBLE	5	250 m² < Exploitations agricoles < 1 000 m² (lieu de vie + exploitation)	30	1	30	200	
	6	Aire d'accueil et de grand passage, camping (tentes mobilhomes), parcs résidentiels de loisirs (PRL)	30	1	30	1 PEI à l'entrée 1 PEI par tranche de 250 emplacements ou 3 ha	
	7	Projet d'habitat groupé (lotissement) Surface de plancher cumulée des habitations < 250 m²	30	1	30	200 (1)	Prioritairement
ORDINAIRE	8	Habitations en bande ≤R+1 (2)	60	2	120	200	
	9	Habitations de la 1 ^{ère} famille > 250 m², 2 ^{ème} et 3 ^{ème} famille (2)	60	2	120	200 ou 60 si colonne sèche	Prioritairement
	10	Bâtiments historiques, grandes demeures, surface de plancher cumulée < 1 000 m²	60	2	120	200	
	11	Établissements soumis au Code du travail 250 m² < Surface non recoupée < 500 m²	60	2	120	200	
IMPORTANT	12	Zones d'activités (hors zones industrielles)	120	2	240	200	Prioritairement
	13	Habitations 4 ^{ème} famille (2)	120	2	240	60	Obligatoirement
	14	IGH	120	2	240	60	Obligatoirement
TRES IMPORTANT	15	Zones Industrielles	180	2	360	200	Prioritairement
		ERP > 250 m³ ou toute surface avec locaux à sommeil	Grille D9 adaptée (voir page suivante)				

(1) : Pour les lotissements le calcul de la distance du PEI est précisé chapitre III, paragraphe F. 2.
(2) : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

CARTE DE LA COUVERTURE DES DISPOSITIFS DE DEFENSE INCENDIE



Source : données SDIS 33 ; cartographie Agence Métaphore

I-5.8 LES EQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMERIQUE

➤ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- l'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) de Gironde est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

- Amener le très haut débit partout en Gironde d'ici 2025 et ainsi raccorder 100 % du territoire en fibre optique.
- Accompagner les collectivités territoriales dans leur transition vers le numérique.

Le SDTAN de Gironde a été adopté en avril 2011, mis à jour en 2020 Le syndicat mixte ouvert Gironde Numérique a été créé le 1er août 2007 afin d'assurer la mise en œuvre du plan d'aménagement numérique de la zone publique de la Gironde. Par délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte en date du 25 janvier 2018, une délégation de service public de couverture en très haut débit du territoire girondin a été attribuée à Orange.

Le département, devrait dans un premier temps couvrir la zone AMII en Haut Débit dans un contrat qui a été signé avec Orange. L'opérateur déploiera les prises optiques FTTH en 7 ans (2018-2025) sur l'ensemble du département. Le projet prévoit par exemple la desserte FttH/FttE de 100 % des logements résidentiels et professionnels à horizon fin 2024.

Source : Gironde Numérique 2020

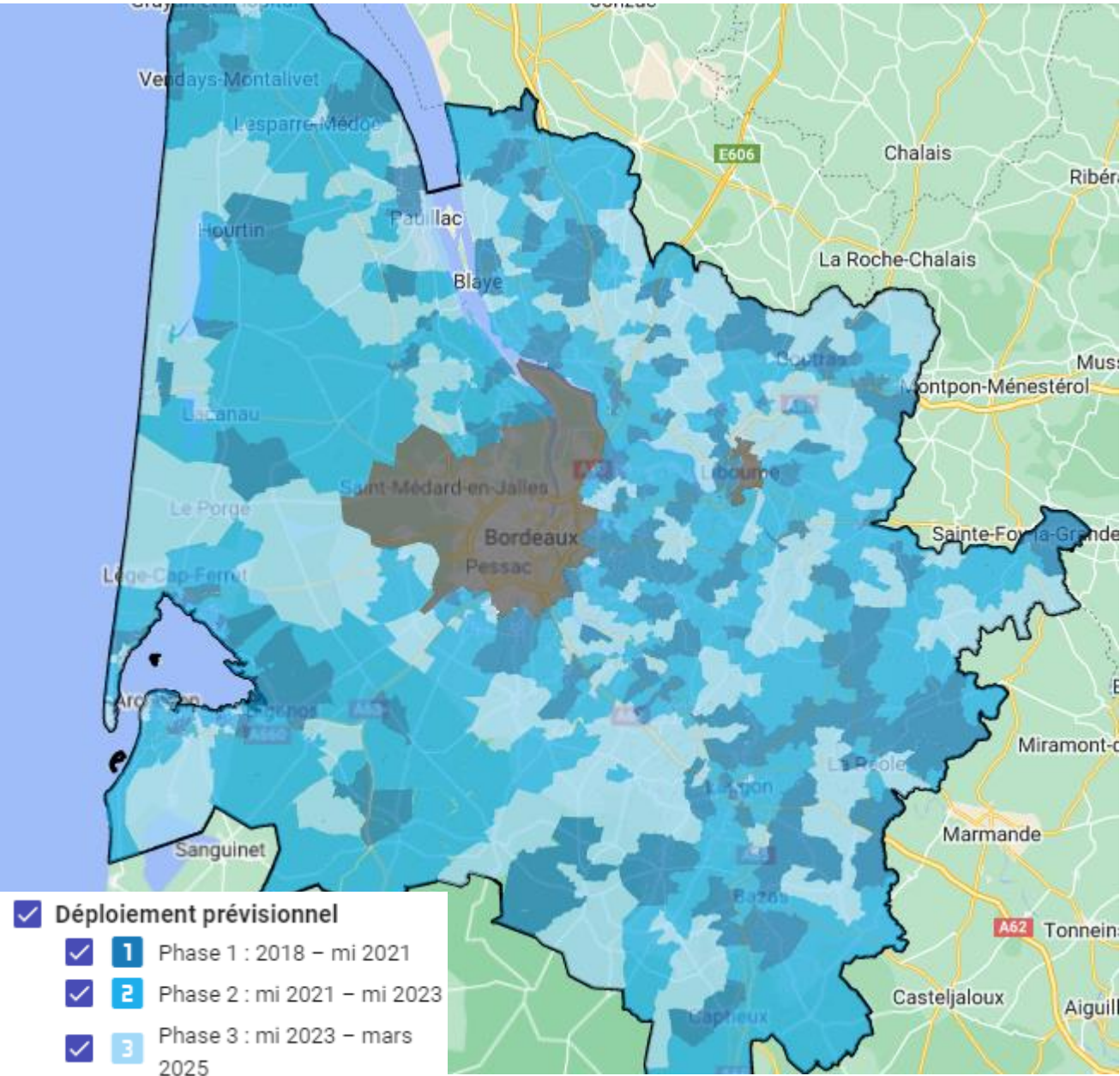
➤ Le programme d'aménagement numérique du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais est inscrite dans le Plan Haut Méga de la Gironde qui renforce la couverture numérique du territoire.

196 001 euros sont estimés pour le projet de travaux d'enfouissement du réseau totalement financés par Gironde Numérique. L'objectif de couverture Haut Débit a commence é dès 2018 sur les communes de Cursan, Le Pout et devrait se terminer à horizon 2025 à Blésignac et Haux.

Source : Délibération 27/10/2022 Gironde Numérique

Carte du déploiement prévisionnel numérique du plan Haut Méga



Source : Gironde Haut Méga

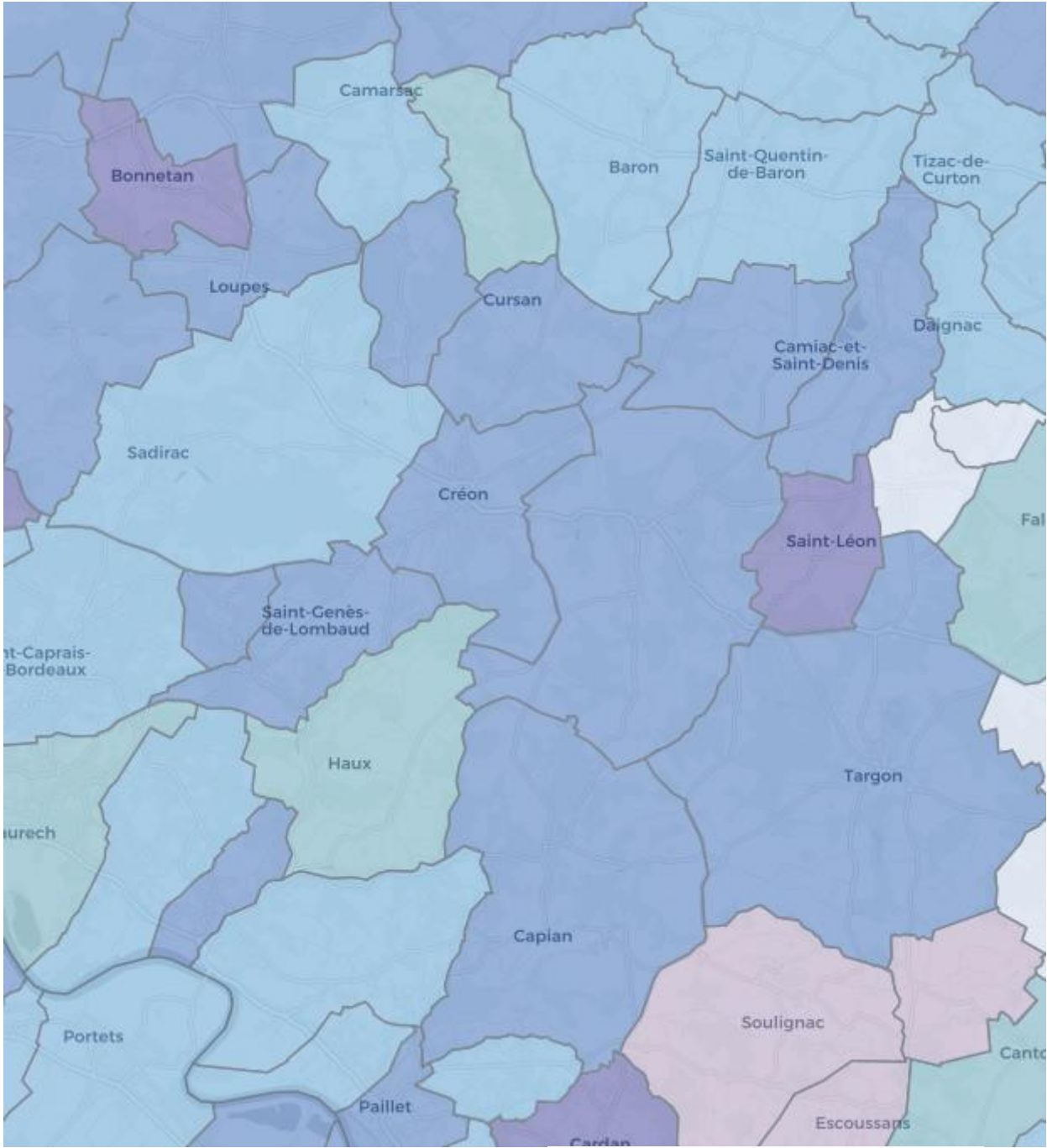
➤ L'actuelle couverture numérique du Créonnais

Pour la couverture numérique 3G/4G, tout le Créonnais dispose au moins de la 4G par au moins 4 opérateurs sauf zones d'ombre locale toujours possibles. La couverture du débit est généralement bonne et peut se voir limitée en fonction de l'opérateur.

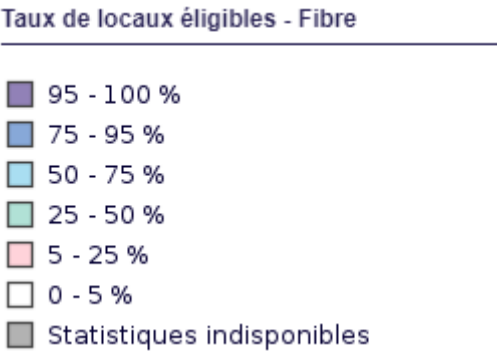
Pour le haut débit 5G, le territoire dispose de quelques sites émetteurs, un à Créon et un à Loupes.

Les communes du Créonnais sont pour la majorité raccordable à la fibre. Le taux d'éligibilité à la fibre est élevé. Les communes telles que Créon, Saint-Genès de Lombaud, Madirac, Capian, La Sauve, Cursan, Camiac-et-Saint-Denis, Le Pout voient 87% de leurs locaux éligibles à la fibre. A contrario, la commune de Blésignac n'y est pas éligible mais reste cependant couverte par la 4G.

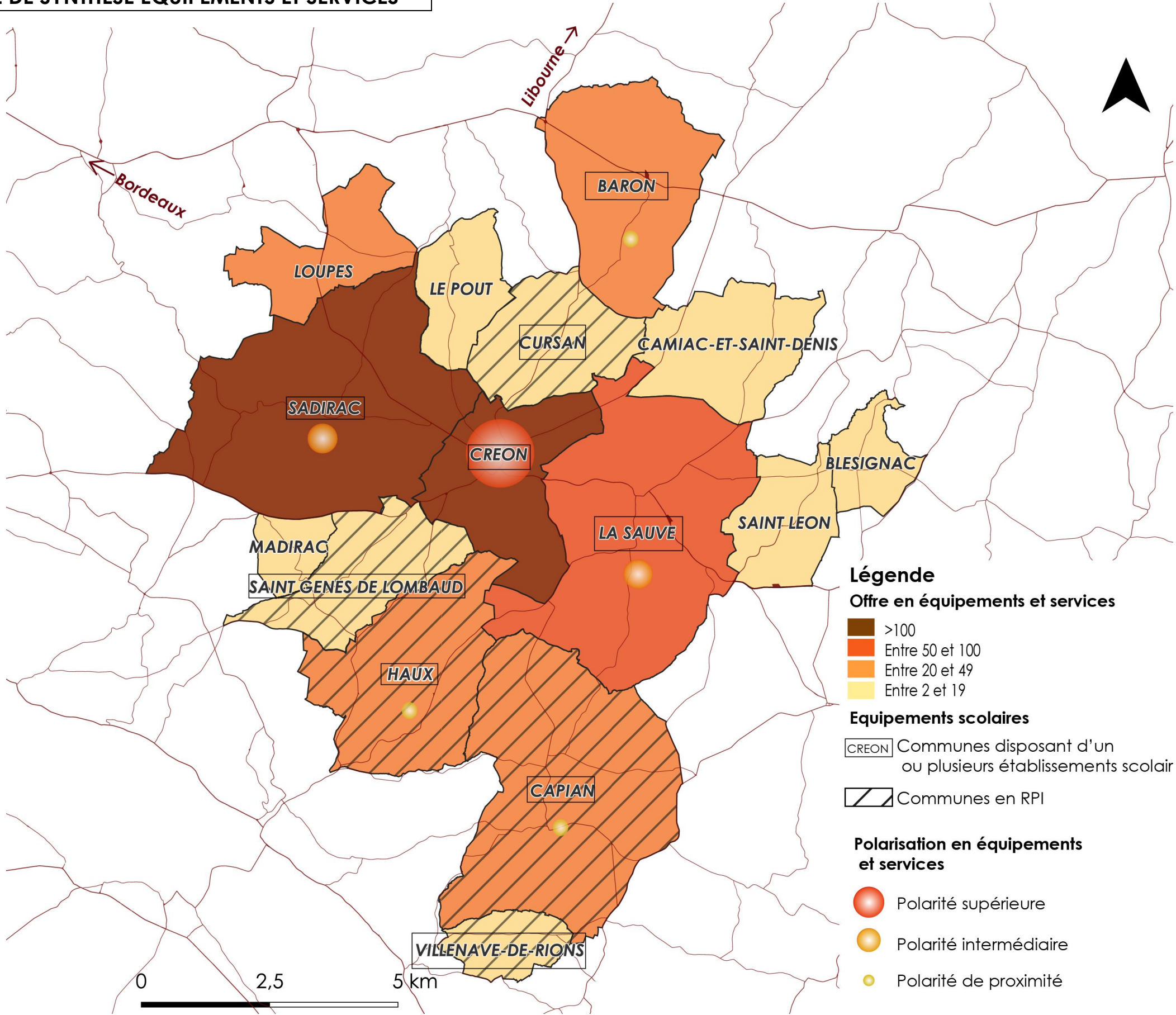
Carte du taux d'éligibilité des locaux raccordables à la fibre (FttH) par commune.



Source : ARCEP, décembre 2023



CARTE DE SYNTHÈSE EQUIPEMENTS ET SERVICES



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – EQUIPEMENTS ET SERVICES

EQUIPEMENTS ET SERVICES Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➤ Conforter l'armature du territoire en favorisant le renouvellement et le développement de l'offre commerciale et de services dans les pôles de centralité et dans les pôles relais. ➤ Définir une stratégie de maillage en équipements en tenant compte des besoins de la population (accessibilité, isolement, dépendance...) notamment sur le volet médical et paramédical. ➤ Anticiper les incidences de l'évolution de la structure démographique du territoire (population familiale, baisse de la taille des ménages, ...). ➤ Définir une programmation de l'habitat tenant compte de la capacité existante ou projetée des équipements d'infrastructures et de superstructures (notamment scolaires) ➤ Définir des densités urbaines adaptées selon les communes et suffisantes pour conforter l'offre en équipements. ➤ Poursuivre les efforts d'amélioration de la couverture numérique et de téléphonie mobile.	➤ Un territoire structuré autour d'un pôle supérieur (Créon) et de deux pôles d'équipements intermédiaires (Sadirac et La Sauve)) et de trois pôles d'équipements de proximité (Baron, Capian et Haux). ➤ De par la position centrale de Créon, l'accès aux différents services et équipements est plutôt bien répartie au sein du territoire... ➤ Un solde naturel et migratoire positifs pour l'ensemble des communes sous influence bordelaise. ➤ Une offre en équipements sportifs, culturel et de santé satisfaisante sur l'ensemble du territoire. ➤ A horizon 2025, l'ensemble des communes devraient être dotées de la fibre optique...	➤ Actuellement, Créon possède une offre presque complète d'équipements et de services. Mais, avec le développement démographique intercommunal, cette polarité ne peut plus répondre à tous les besoins... ➤ ...même si certaines communes limitrophes dépendent d'une offre de services extérieurs au Créonnais. ➤ Mais les grandes infrastructures et les spécialistes du secteur médical sont concentrés autour de la polarité de Créon et pour certains services la population se tourne vers la Métropole Bordelaise ➤ Pour le haut débit 4G, le taux de couverture satisfaisant à l'exception de Blésignac.

I-6 L'ECONOMIE

I-6.1 LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

I.6.1.1 Un taux d'activité plus élevé que celui de la plupart des territoires voisins

En 2020, le Créonnais accueillait une population active de 11 264 personnes dont 8 232 actifs occupés. La répartition géographique de la population active est bien sûr conforme au poids démographique des EPCI qui composent l'aire d'étude élargie.

Avec un taux d'activité de 79 %, le Créonnais se situe au-dessus de la moyenne nationale et de la moyenne départementale (74.3% et 75.3%) et de la plupart des EPCI voisins. En effet, seules les CC De Montesquieu et Médoc Estuaire ont un taux d'activité égal à celui du Créonnais.

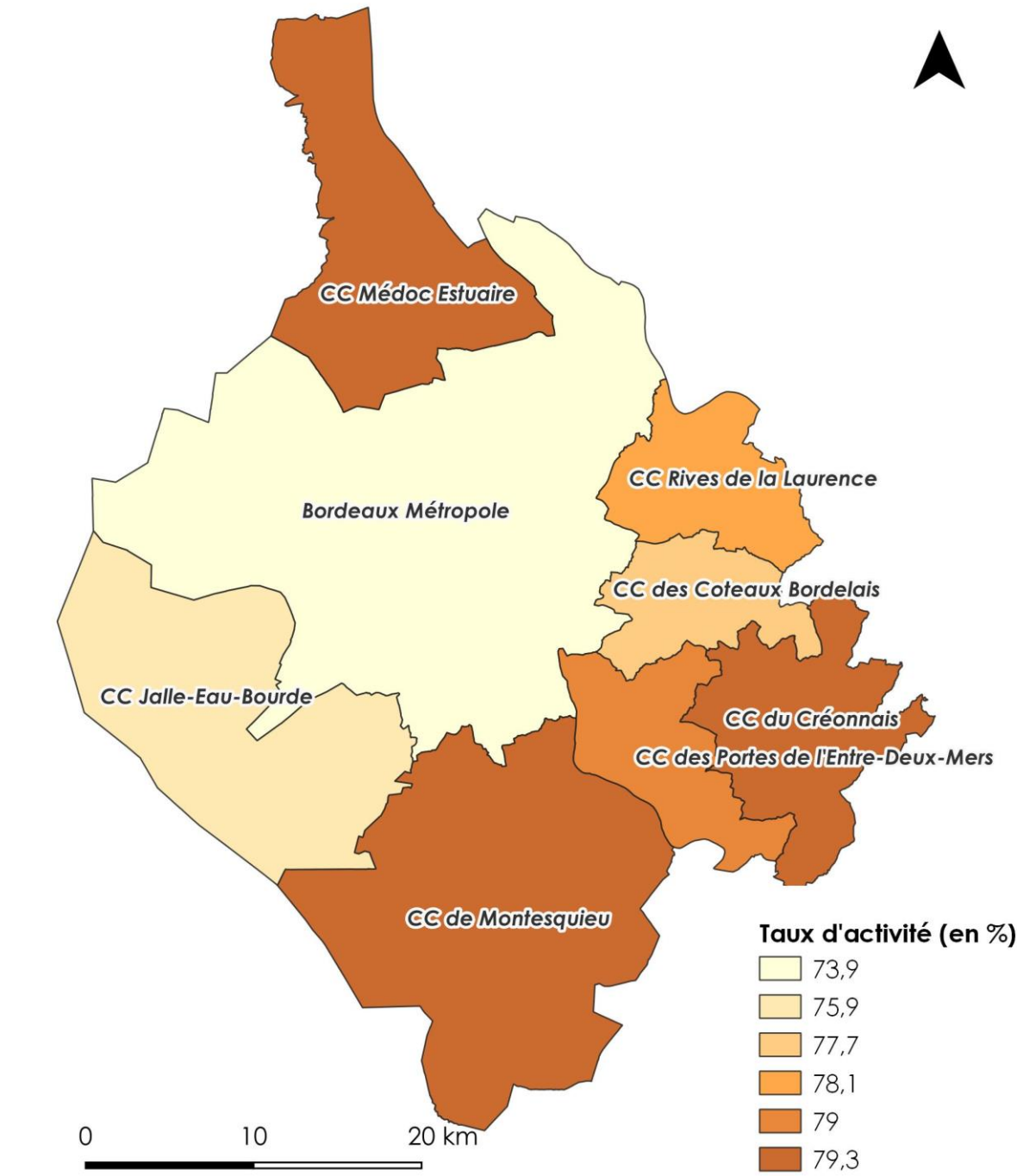
	Taux d'activité en 2020 (en %)
CC du Créonnais	79.3
CC de Montesquieu	79.3
CC Médoc Estuaire	79.3
CC Portes de l'Entre-Deux-Mers	79
CC Rives de la Laurence	78.1
CC Coteaux Bordelais	77.7
CC Jalle-Eau-Bourde	75.9
Bordeaux Métropole	73.9
Gironde	75.3
FRANCE	74.3

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

L'augmentation du taux d'activité semble aujourd'hui pérenne. En effet, entre 2009 et 2020, on constate que le territoire intercommunal a connu une augmentation de population de +3 337 habitants et que, sur la même période, le territoire dénombre +2.2% actifs supplémentaires, dont +1.7 actifs occupés. Cela démontre que la Communauté de Commune du Créonnais a attiré des actifs (actifs ayant un emploi en particulier) plutôt qu'en faveur des inactifs (retraités notamment).

Il convient cependant de souligner que, même si le taux d'activité a augmenté depuis 2009, le territoire du Créonnais a connu une baisse significative du nombre des retraités entre 2009 et 2020. En effet, la part des retraités dans la population active est passée de 9.1% à 5.9%. On peut par conséquent conclure que, depuis 2009, la proportion d'actifs a augmenté plus vite, accentuée par la baisse de la proportion des retraités (-3.2%).

TAUX D'ACTIVITE EN 2020

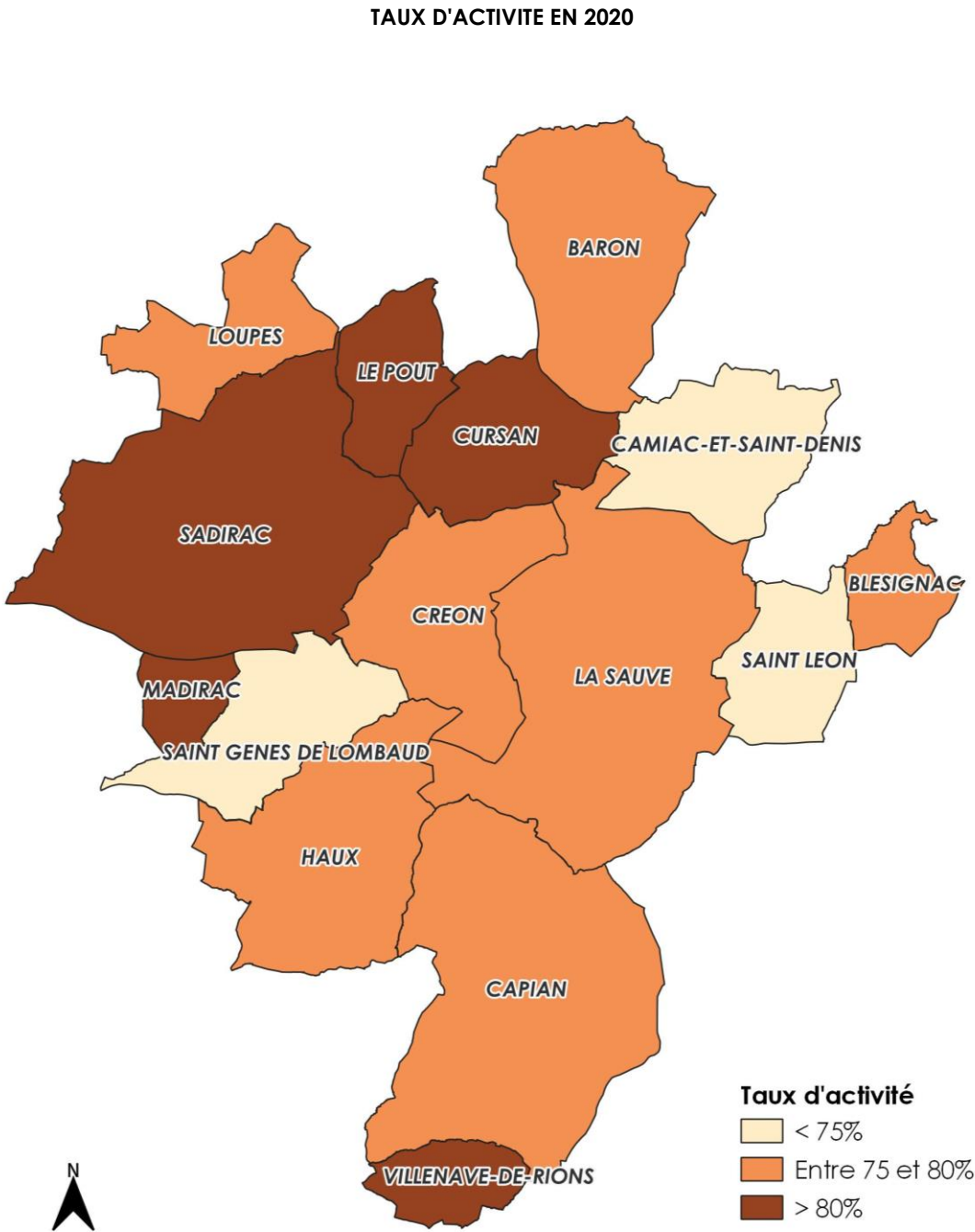


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Lorsqu'on s'intéresse au taux d'activité des différentes communes membres du Créonnais, on constate des disparités spatiales assez significatives.

En effet, les communes situées à l'Est possèdent un taux d'activité plus faible (<73%) là où le taux d'activité est relativement élevé pour le reste du territoire. A l'Ouest et au Nord, les communes ont un taux d'activité élevé avec 5 communes au taux supérieur à 80% (Madirac, Sadirac, Le Pout, Cursan ainsi que Villenave-de-Rions au Sud).

Ce phénomène s'explique en partie par la proximité géographique des communes situées dans les aires d'influence de la métropole bordelaise, au plus près de la D 671 qui permet d'y accéder. Les communes à l'Ouest récupèrent des actifs dans leur solde migratoire. Les actifs viennent s'installer sur le territoire Créonnais pour acquérir un bien immobilier moins cher que sur la métropole et contribuent à l'étalement urbain.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

1.6.1.2 Une tendance à la tertiarisation de la population active même si le secteur primaire reste encore représenté

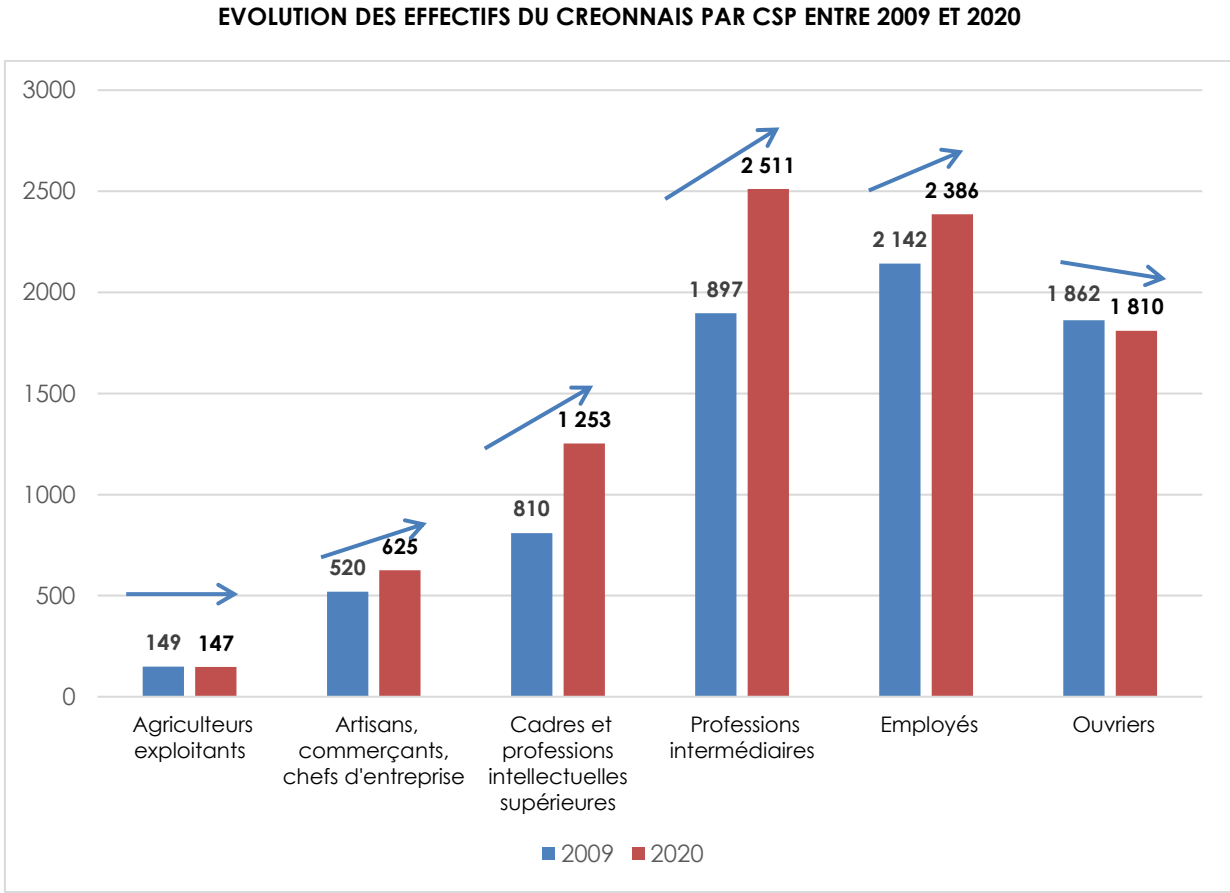
Les données suivantes analysent l'activité des salariés résidents sur le territoire, ce qui signifie qu'ils ne travaillent pas forcément sur territoire sur lequel ils sont domiciliés.

Comme on l'a vu précédemment, la part de la population active du Créonnais a augmenté depuis 2009 passant de 77.1% à 79.31% en 2020. Parallèlement, le nombre d'actifs a également augmenté, passant de 7 412 en 2009 à 8 777 en 2020.

En effet, hormis les agriculteurs exploitants qui se sont stabilisés, et les ouvriers dont les effectifs ont baissé, la plupart des catégories socio-professionnelles ont vu croître leurs effectifs et en particulier cadres et professions intellectuelles supérieures (+55%) et les professions intermédiaires (+ 32%).

Ainsi, à l'image des tendances générales que l'on peut observer à l'échelle départementale ou des autres EPCI de l'aire d'étude élargie, on constate que le phénomène de tertiarisation de la population active se vérifie également sur le territoire Créonnais. Les cadres, les employés et les professions intermédiaires représentent ainsi 63% des Catégories Socio-Professionnelles. Les employés représentent à eux seuls 27.3% des effectifs, et se placent ainsi comme la 1ère Catégories Socio-Professionnelles sur le territoire.

Les agriculteurs et les artisans représentent respectivement 4.5 et 13.2% des effectifs, Les agriculteurs ont vu leurs effectifs légèrement baisser (-2%) ce qui témoigne d'une certaine stabilité de la profession au regard des effectifs bruts. Avec seulement 4.5% des actifs, ils représentent la catégorie socio-professionnelle la moins représentée du territoire intercommunal.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Le graphique ci-dessus montre bien que le territoire du Créonnais est concerné par un phénomène de tertiarisation de la population active, même si le secteur primaire résiste bien mieux qu'à l'échelle départementale et nationale.

En effet, la part des effectifs du secteur primaire (agriculture) est largement supérieure à la moyenne du département de Gironde et de la France. Le secteur secondaire (industrie et construction) est semblable aux moyennes départementales et nationales.

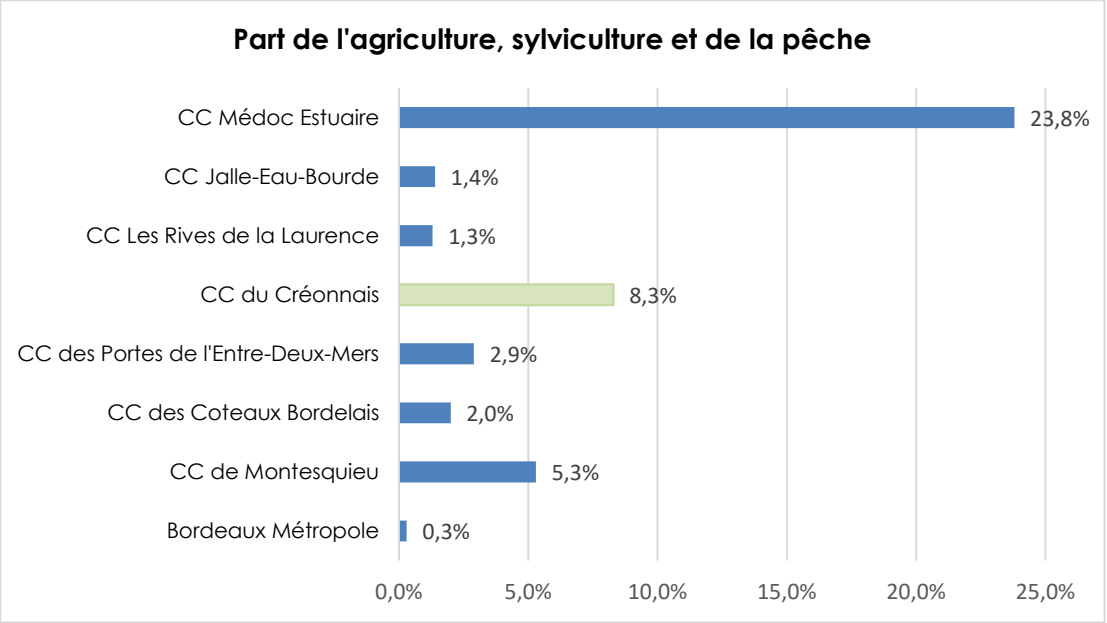
La part des effectifs du secteur tertiaire (commerce, transport, services divers/administration, enseignement, santé, action sociale) reste assez inférieure à la moyenne du département de Gironde et de la France.

	CC du Créonnais		Gironde		France	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Primaire	391	10.2	26 701	3.8	683 350	2.5
Secondaire	644	16.8	111 836	15.9	4 930 011	18.2
Tertiaire	2 802	73.2	566 914	80.4	21 431 707	79.6

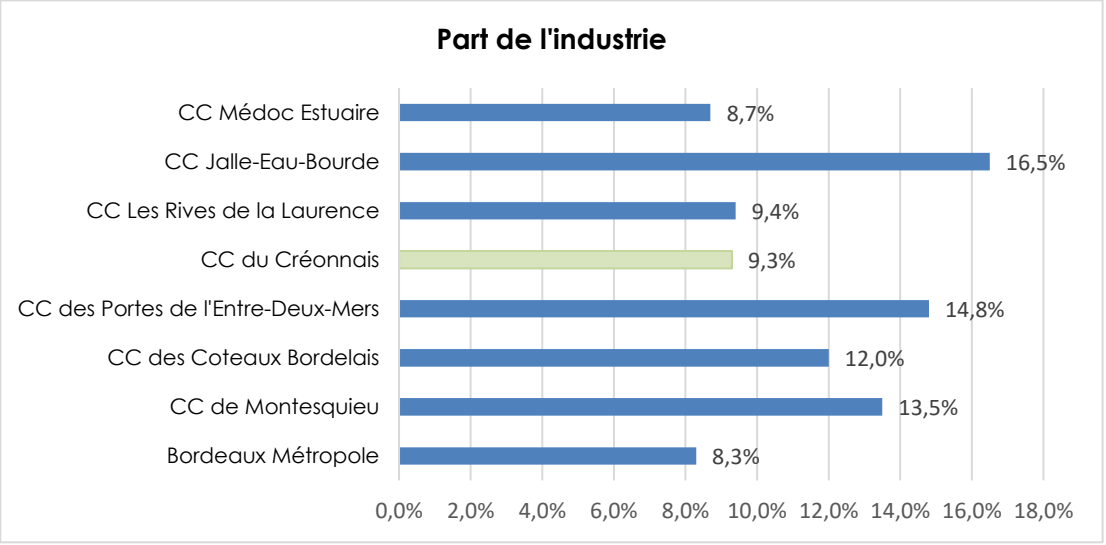
Source : Recensement Général de la Population, 2020

Le territoire de l'aire métropolitaine permet de comparer la part des salariés par secteurs d'activité. Le Créonnais se situe dans la moyenne haute aux niveau des agriculteurs juste après Médoc Estuaire. Au niveau de l'industrie, le Créonnais se trouve dans la moyenne basse.

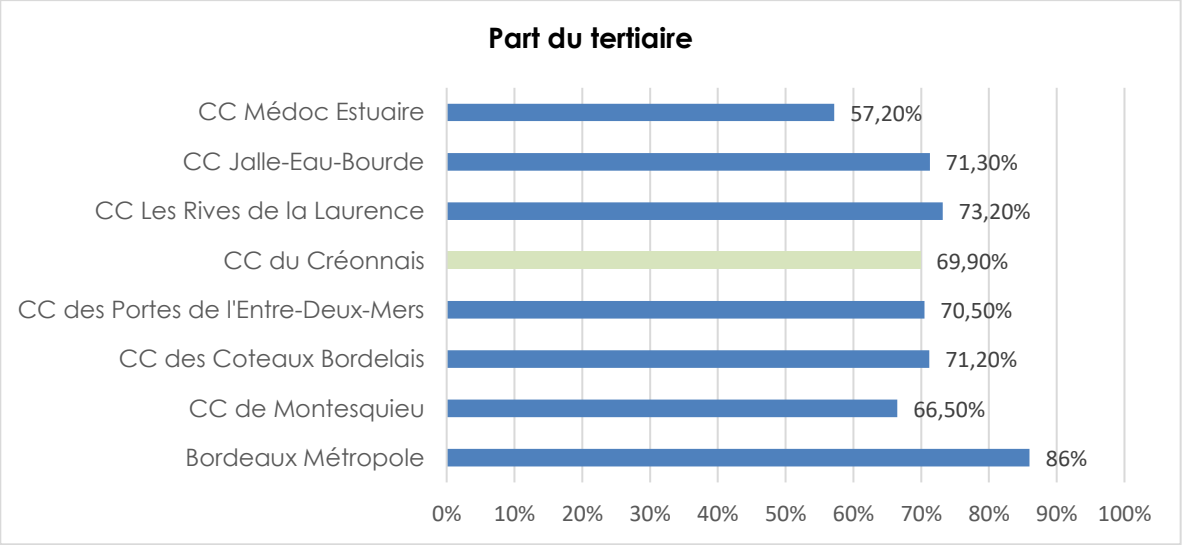
Part de salariés par secteurs d'activité agrégé fin 2021



Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié), 2021

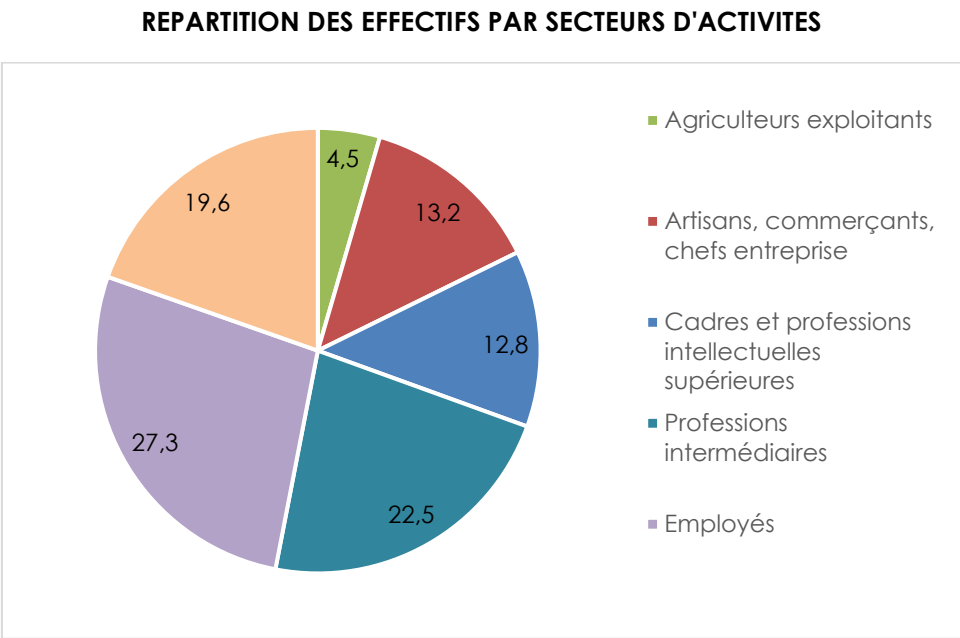


Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié), 2021



Source : INSEE, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié), 2021

I.6.1.3 Une économie locale qui se tertiarise



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

En 2020, les employés demeurent la principale catégorie d'effectifs. Suivent les professions intermédiaires et les ouvriers.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS SELON LES SPHERES DE L'ECONOMIE

• CREONNAIS

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	587	100	2992	100
Sphère productive	190	32.4	677	22.6
dont domaine public	0	0.0	0	0
Sphère présentielle	397	67.6	2315	77.4
dont domaine public	40	6.8	728	24.3

Source : Recensement Général de la Population, 2020

• GIRONDE

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	61 874	100	664 399	100
Sphère productive	22 075	35.7	229 122	34.5
dont domaine public	35	0.1	4 467	0.7
Sphère présentielle	39 799	64.3	435 277	65.5
dont domaine public	2 522	4.1	142 702	21.5

Source : Recensement Général de la Population, 2020

Agence METAPHORE - GERE A - SOLIHA - AMEAU

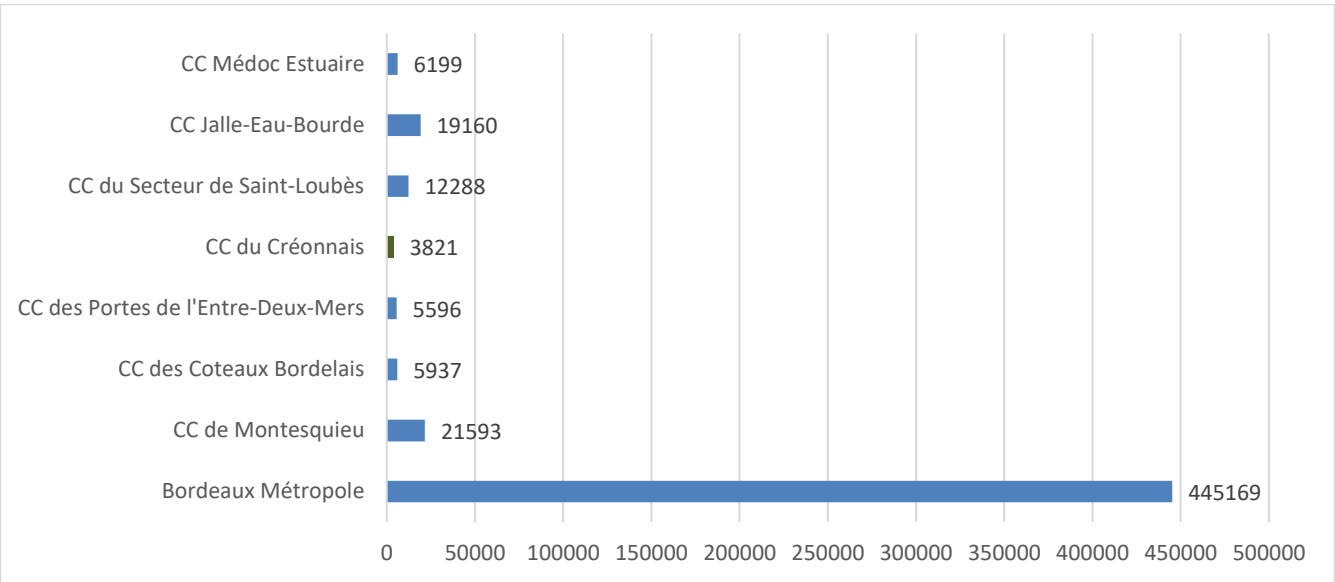
I-6.2 L'OFFRE D'EMPLOIS

I.6.2.1 Un territoire qui offre plus d'emplois que la plupart des EPCI voisins

Avec 8 777 actifs pour 3 821 emplois offerts dans la zone, le Créonnais constitue un pôle économique qui offre moins d'emplois que la plupart des EPCI voisins. A contrario, plus on se rapproche de la métropole plus il y a d'emplois.

Le nombre d'emplois ainsi offerts sur le territoire permet de maîtriser le phénomène de dépendance économique qui caractérise le Créonnais et la plupart de ses EPCI voisins.

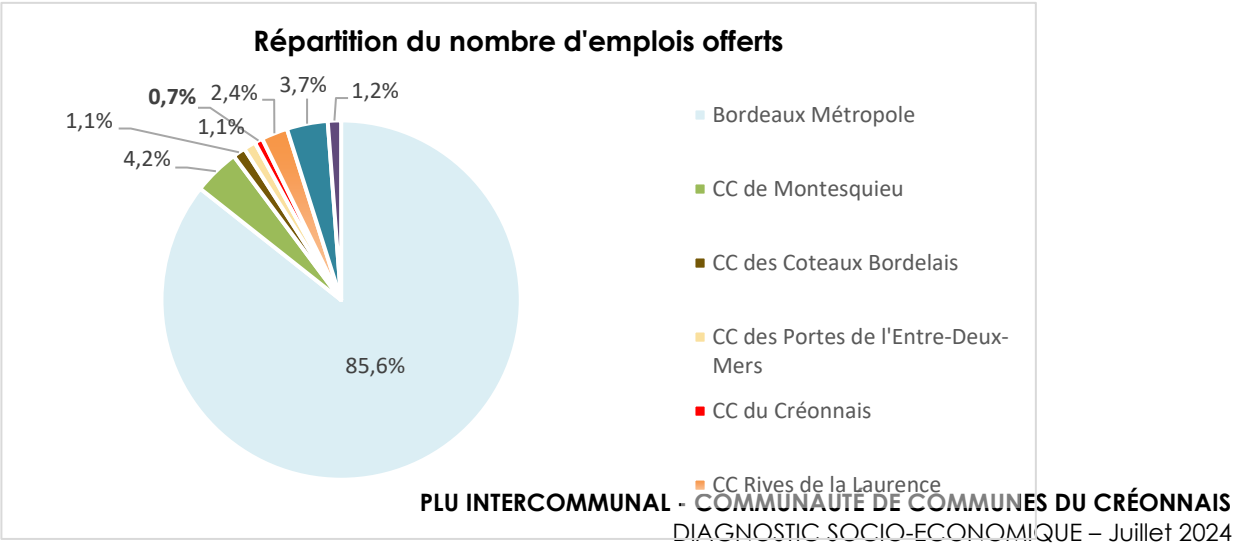
A titre de comparaison le tableau ci-dessous présente le nombre d'emplois offerts sur les EPCI voisins.



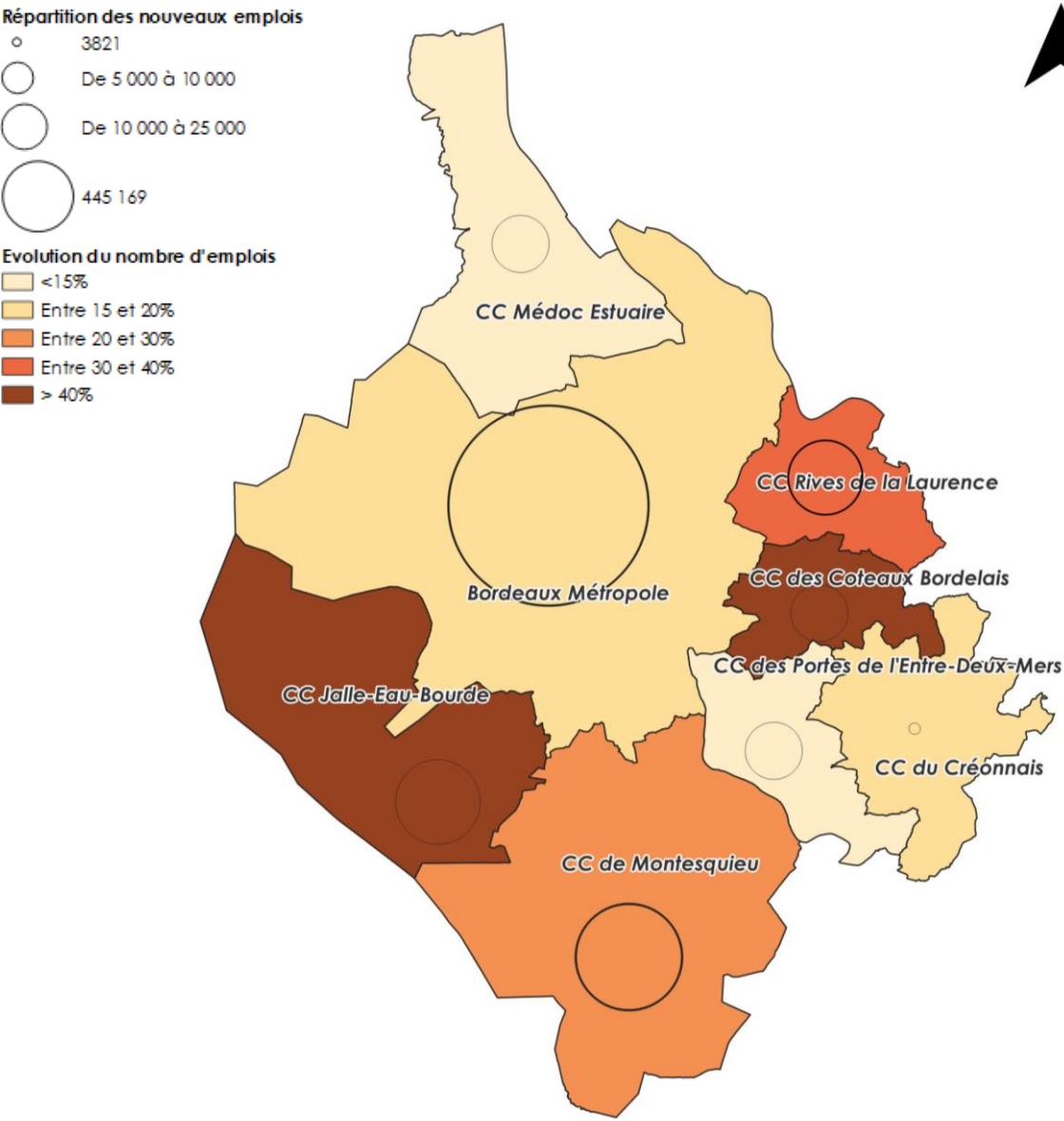
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

On peut considérer que le territoire correspondant à l'aire d'étude élargie se structure autour :

- d'une véritable centralité économique, Bordeaux Métropole, qui offre à elle seule 86% des emplois du territoire.
- de deux polarités économiques secondaires au poids très mesuré : les Communautés de Communes de Montesquieu et de Jalle Eau Bourde qui concentrent chacune 4% des emplois du territoire.;
- des autres Communautés de Communes qui offrent chacune moins de 2% des emplois existants sur le territoire.



NOMBRE ET EVOLUTION DES EMPLOIS PAR EPCI (2009-2020)



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Par ailleurs, depuis 2009, les 8 EPCI de l'aire d'étude élargie se situent dans une dynamique de hausse économique avec le nombre d'emplois offerts sur le territoire est passé 440 498 emplois en 2009 à 519 763 emplois en 2020 soit une augmentation de 18%. Cette hausse est accentuée par la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais, qui a vu son nombre d'emplois augmenter de 42%.

Concernant le Créonnais, le nombre d'emplois offerts sur le territoire a légèrement augmenté depuis 2009. En effet, on dénombre 3 296 emplois offerts en 2009 contre 3 821 emplois en 2020 soit une hausse de 0.2% ce qui témoigne d'une certaine stabilité.

1.6.2.2 Des polarités qui ne permettent pas de compenser la dépendance économique des autres communes.

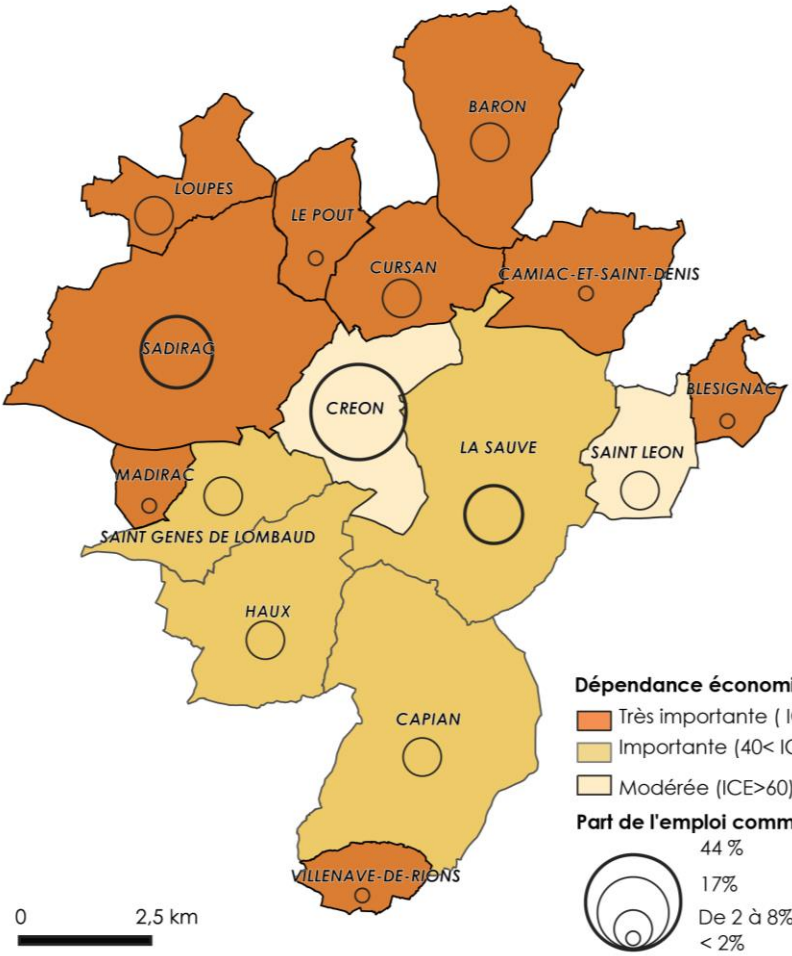
A l'échelle du territoire communautaire, on constate que la commune de Créon possède 44% de la part de l'emploi.

Les communes de Sadirac et La Sauve concentrent à elles deux 26.5% de l'emploi communautaire, 16.8% pour Sadirac, 9.7% pour La Sauve, grâce à leurs services et équipements ainsi que leur proximité à Créon.

En matière de dépendance économique, on constate que celle-ci est bien sûr liée au nombre d'emplois offerts sur les différentes communes. La plupart des communes sont par conséquent caractérisées par une dépendance économique très élevée vis-à-vis des territoires voisins. L'ICE permet de calculer cette dépendance, la moyenne pour le Créonnais est de 46 ce qui témoigne d'une forte dépendance économique. Ce constant est d'autant plus vrai sur les communes au Nord du territoire qui doivent se tourner vers d'autres polarités.

Seules les communes de Créon et Saint-Léon parviennent à limiter leur dépendance économique vers d'autres territoires. Ces communes sont les seules à avoir un ICE supérieur à 60, de 79 pour Créon et 84 pour Saint-Léon, signifiant que l'offre d'emploi est satisfaisante par rapport au nombre d'habitant ?

PART DE L'EMPLOI ET DEPENDANCE ECONOMIQUE



ICE : Indice de Concentration d'Emplois, soit le nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune

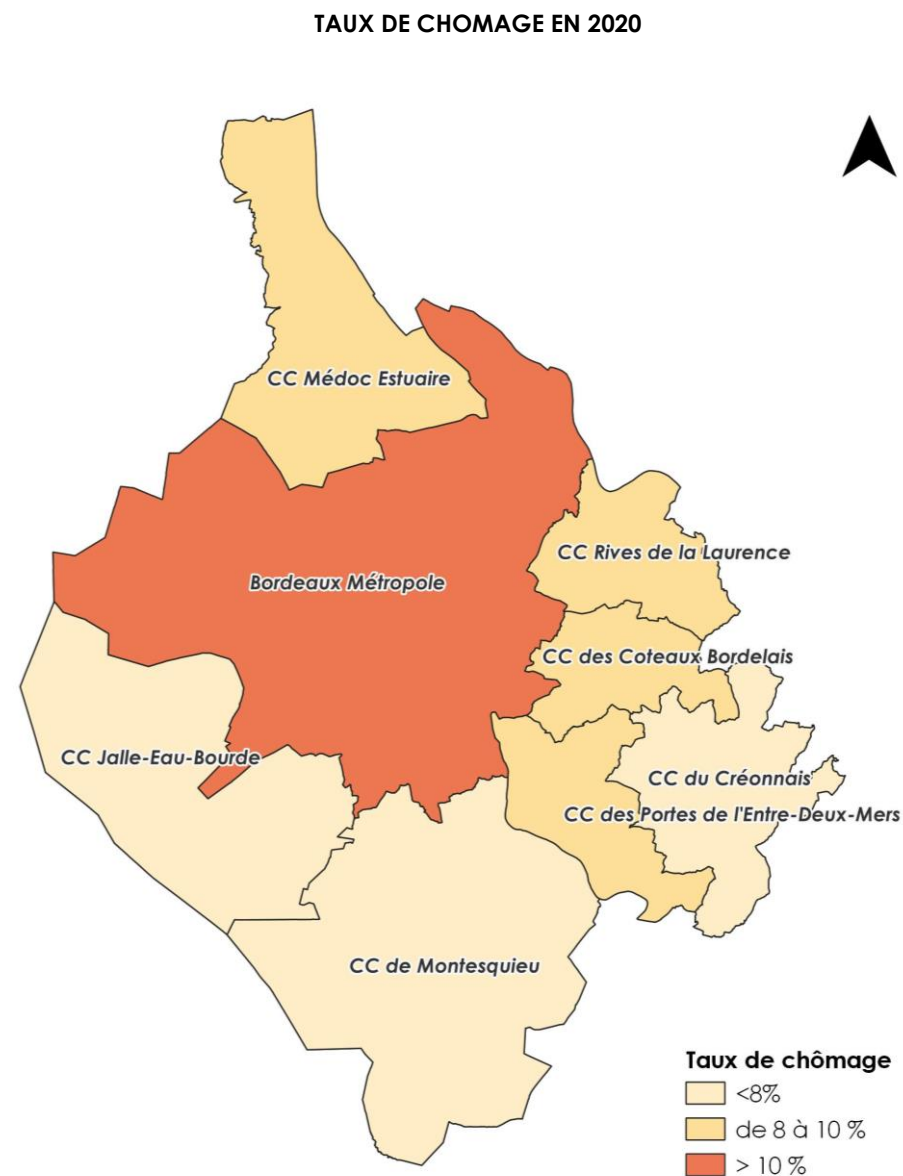
0 2,5 km

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

I.6.2.3 Un niveau de chômage relativement bas par rapport à la Gironde

En 2020, le taux de chômage du Créonnais s'élevait à 7.8%, ce qui est largement inférieur à la moyenne nationale (12.7%) et la moyenne départementale de Gironde (11.8%).

Bordeaux Métropole présentait le taux le plus élevé (12.5%) alors que la Communauté de Communes de Montesquieu affichait un taux de 7.4%. Le Créonnais s'inscrit dans cette tendance basse.

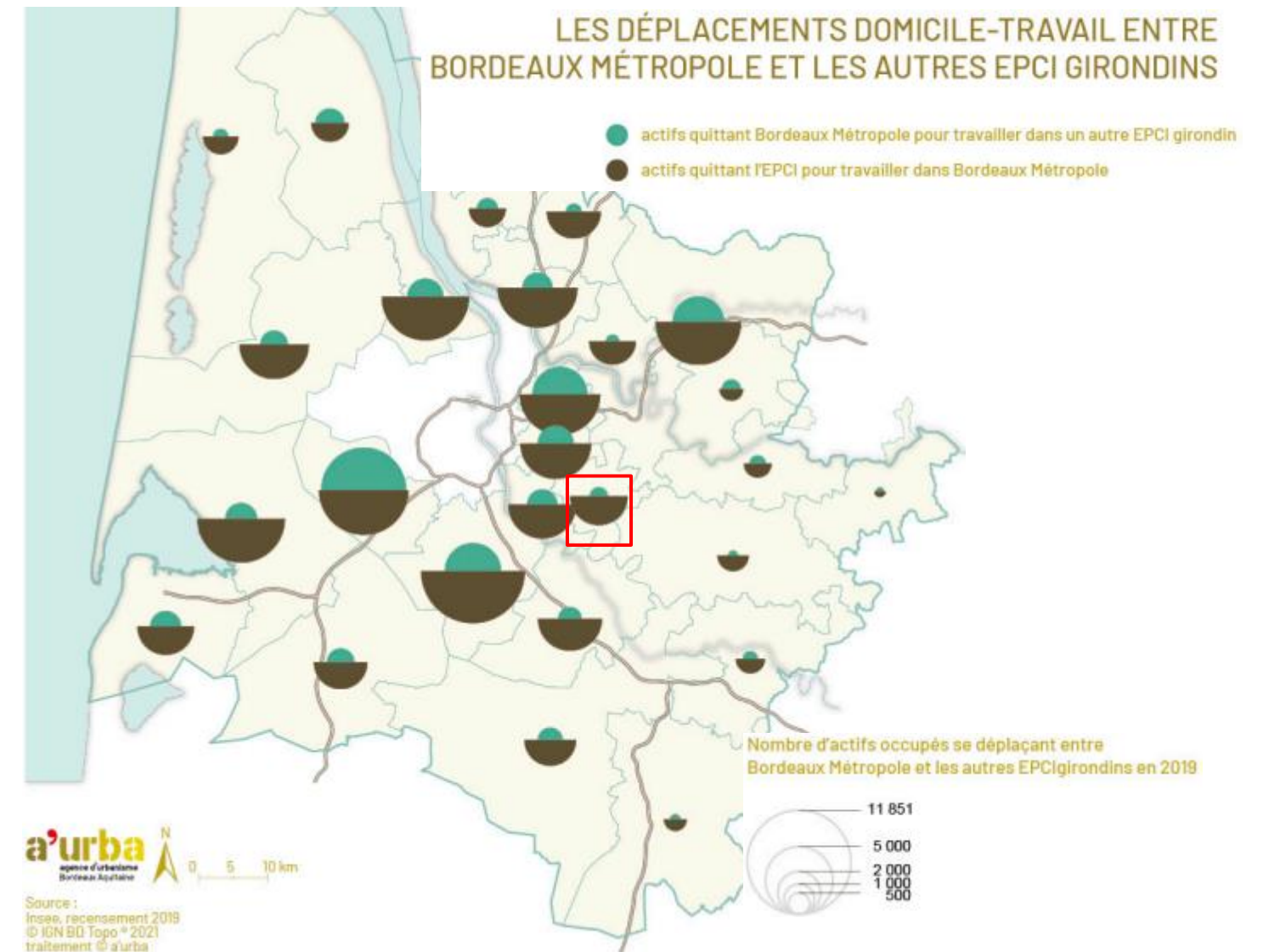


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

I-6.3 LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Les temps moyens de transport entre le domicile et le lieu de travail est en moyenne compris entre 27 et 33 minutes pour les habitants du créonnais, alors qu'il est en moyenne de 24.8min sur la Gironde en 2018. En effet, seulement 15% des travailleurs habitants dans le Créonnais y restent pour travailler, le reste sort chaque jour du territoire pour se rendre sur leur lieu de travail.

Un grand nombre de travailleur se rend sur la Métropole pour y travailler :



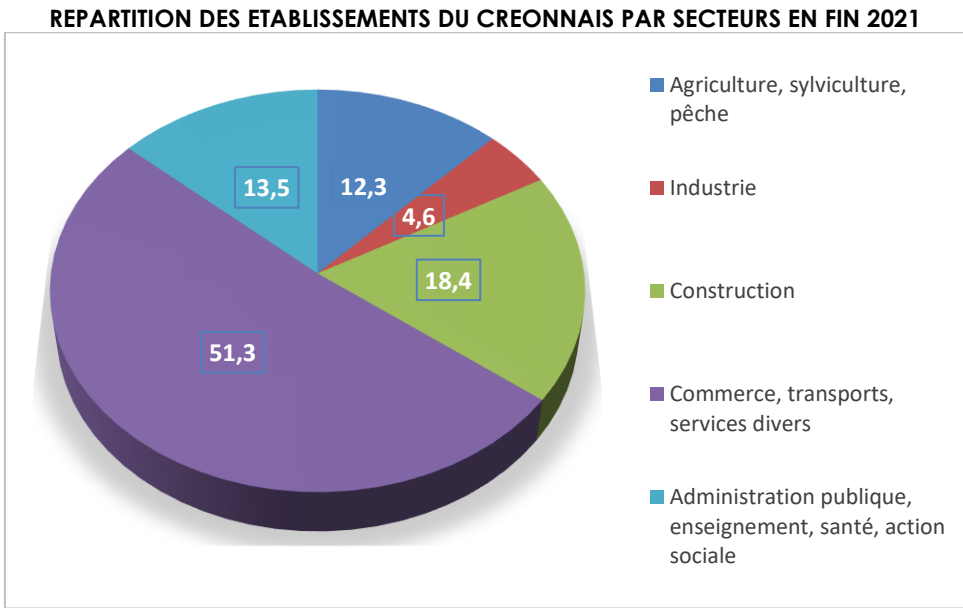
Ainsi, la spécialisation des ménages de la Communauté de Communes du Créonnais en faveur des familles, induit une part d'actifs importante, se rendant chaque jour sur le Métropole pour y travailler. En effet la métropole reste le pôle d'emploi principal, alors que les ménages ne peuvent pas s'y installer compte tenu des prix du marché immobilier, les navettes domicile-travail en voiture tendent à l'allonger.

I-6.4 LA STRUCTURE ECONOMIQUE LOCALE

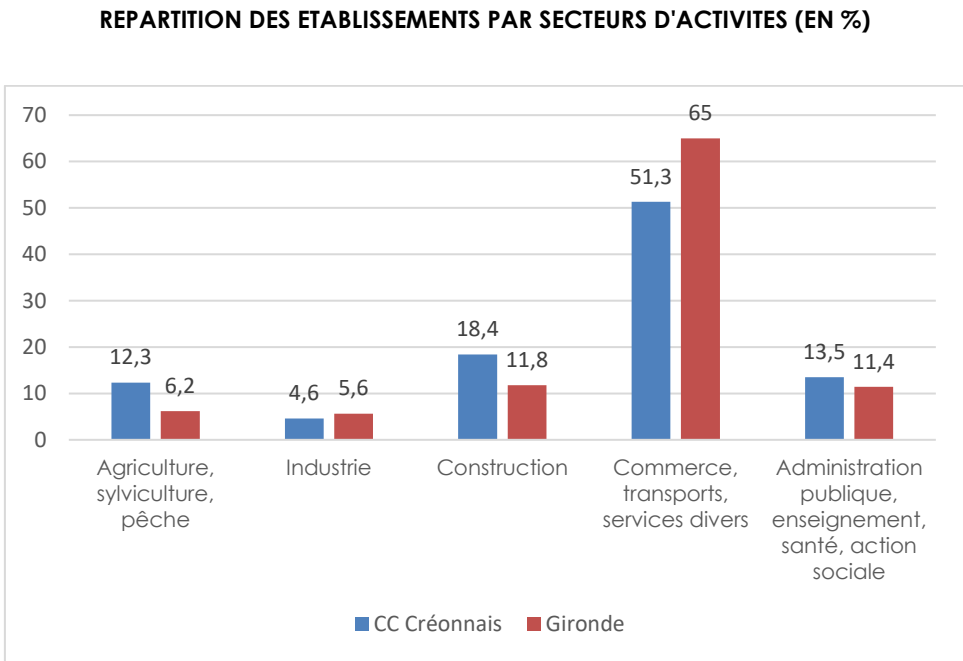
La structure économique locale analyse les activités des établissements présents sur le territoire. Elle se distingue des alaysent orécédentes sur les salariés qui habitent le territoire mais peuevent travailler en dehors du Créonnais.

La structure économique du territoire du Créonnais est fortement liée aux secteurs du commerce, transport avec 51.3% et celui de la construction avec 18.4%

En comparaison avec la répartition des établissements par secteurs d'activités à l'échelle du département de la Gironde, les secteurs de la construction et de l'agriculture, sylviculture et pêche sont largement supérieurs au sein du Créonnais. A contrario le secteur du commerce, transports, services divers est inférieur de 13.7%.



Source : INSEE Flores fin, 2021

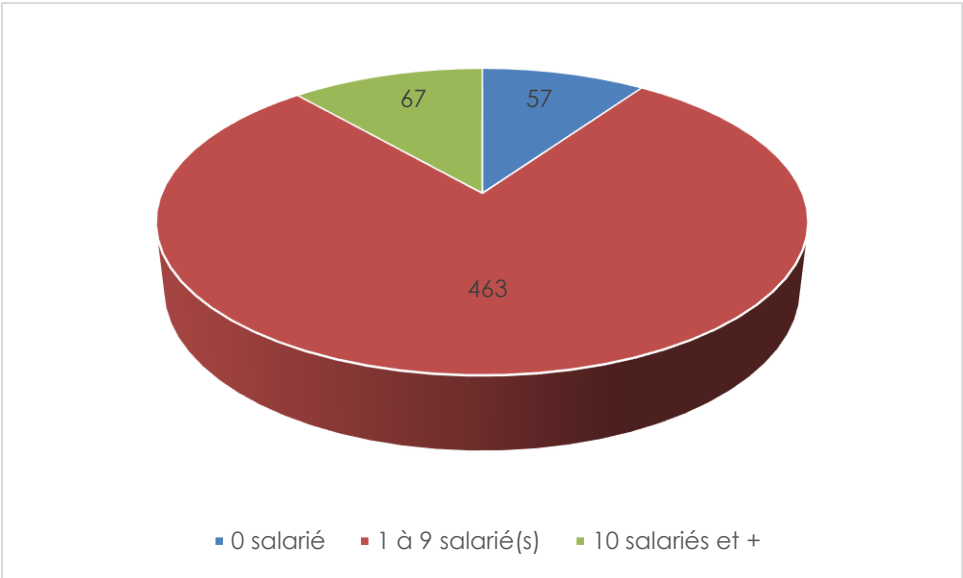


Source : INSEE Flores fin, 2021

Le graphique ci-dessous montre que le tissu économique local est caractérisé essentiellement par des établissements de petite voire très petite taille (<10 salariés).

En effet, 89% des établissements disposent de moins de 10 salariés.

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS DU CREONNAIS PAR TRANCHE D'EFFECTIFS SALARIES EN 2021



Source : INSEE Flores fin, 2021

PRINCIPAUX ETABLISSEMENTS POURVOYEURS D'EMPLOIS				
ENTREPRISE	COMMUNE	ACTIVITE	Catégorie	Effectifs
Point P	Créon	Commerce de gros	GE (ETI sur site)	1 385 salariés
Aldi marché	Créon	Commerce	ETI	827 salariés
Barrault	Créon	Commerce de gros	ETI	250 salariés
Cabinet Bedin	Créon	Agence immobilière	PME	200 à 250 salariés
Carrefour Market	Créon	Commerce	GE (PME sur site)	71
Maisons de la Côte Atlantique	Créon	Construction	PME	40
Celene	Haux	Agriculture	PME	10 à 19 salariés
Hermès	Loupes	Artisanat/Industrie	GE(ETI sur place)	300 emplois projetés
CMR	Baron	Construction	PME	78 salariés
CC du Créonnais	Créon	Secteur public	-	Environ 15 ETP
Mairie Créon	Créon	Secteur public	-PME	50 à 99 salariés -
Lycée Robert Badinter	Créon	Secteur public		
Collège François Mitterand	Créon	Secteur public	-	100 à 199 salariés
ESAT DE LORIENT SADIRAC	Sadirac	Association/handicap	-	50 à 99 salariés
EHPAD LE HAMEAU DE LA PELOU (CREON)	Créon	Maison de retraite	-	30 à 99 salariés

Source : CC du Créonnais, datagouv

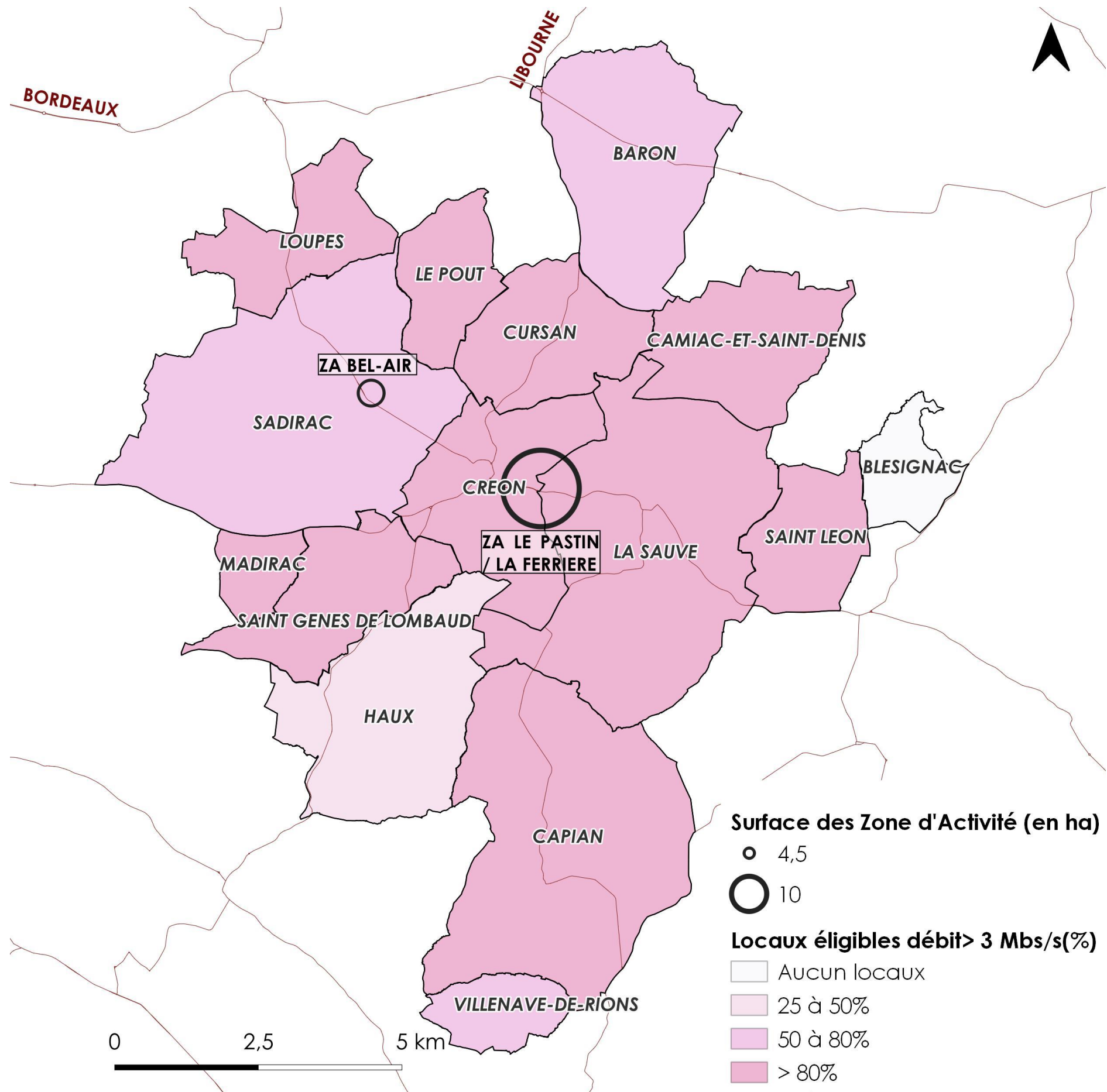
I-6.5 L'OFFRE EN ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La carte page suivante illustre l'ensemble des sites destinés à l'accueil des activités économiques qui ont été définis dans le cadre des documents d'urbanisme des communes membres du Créonnais.

On constate que les deux sites se situent sur limites communales de Créon. Ces zones d'activités sont les suivantes : la ZA le Pastin/Ferrière à cheval sur Créon et La Sauve, et la ZA de Bel air à Sadirac.

Outre les zones d'activités économiques, il convient de mentionner l'existence du projet de manufacture Hermès à Loupes devrait créer 300 emplois sur le territoire. L'ouverture du lycée Robert Badinter sur la commune de Créon va également créer de nombreux emplois. L'activité des crémants Célène située sur la commune d'Haux est une activité économique importante qui s'inscrit dans le développement du territoire.

La viticulture est également un secteur pourvoyeur d'emplois sur le territoire, sur des périodes plus courtes lors des vendanges par exemple.



Source : Agence Métaphore

PREAMBULE

En conséquence des transferts de compétence imposés par la Loi NOTRe, le Créonnais se substitue de plein droit aux communes dans la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle et commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire (article L. 4251-17 du CGCT).

Définition d'une zone d'activité :

Ensemble foncier réservé à l'implantation d'activités économiques, notamment d'entreprises, circonscrites dans un périmètre donné, aménagé et géré par un opérateur public.

Le Créonnais n'a pas de zone d'activité de gestion communale ou intercommunale. Il n'y a pas encore de stratégie mise en place pour des zones d'activité économique intercommunale. Les zones d'activité économiques du territoire sont de gestion privée.

Les zones d'activité économique de gestion privée

Le parc actuel des zones d'activités économiques du Créonnais est composé de 2 **zones d'activités économiques majeures**.

- ⇒ **zones** d'activités économiques majeures:
- ZA le Pastin/ La Ferrière à Créon et La Sauve
 - ZA de Bel Air de Sadirac

Ces zones représentent **environ 22.5 hectares** dédiés à l'implantation d'activités économiques.

- ZA le Pastin CREON/ LA SAUVE - ZA Bel-Air, SADIRAC	17 ha 5,5 ha
TOTAL	22.5

Ces zones d'activité sont le lieu de développement d'une offre économique au sens large : production, industrie, artisanat, commerce, services. Elles constituent un lieu majeur d'attractivité, plus particulièrement pour la ZA Le Pastin/ferrière qui draine des marchés, des compétences, des savoir-faire, des transactions et des échanges propres à favoriser le dynamisme du territoire et à fournir des emplois.

La Banque des territoires identifie des sites d'activité économique en complément. Ces sites sont plus ponctuels et souvent représentés par une seule entreprise :

- La ZAE de Baron (le long de la D 936 : Château Garzaro, Aquitaine Matériaux)
- La ZAE de Capian (restaurant La Cabane)
- La ZAE de Créon (près du centre, le long de la D 671 : Aldi et les concessionnaires automobile)
- La ZAE de Cursan (Centaures Pépinière le long de la D 20)
- La ZAE de la distillerie d'Haux
- La ZAE de la menuiserie d'Haux
- La ZAE de Sadirac (PlacoPlatre)

Ces dernières ZAE sont majoritairement monofonctionnelles et constituées d'une entreprise.

LA ZA LE PASTIN / LA FERRIERE

Localisation : CREON/LA SAUVE



Entrée Est de la commune de Créon



- Cette zone d'activité est globalement composée de commerce de détail ainsi que de services et dans une moindre mesure d'artisanat et hôtellerie.

LA ZA BEL-AIR

Localisation : SADIRAC



Entrée sur la zone :



28 entreprises sont domiciliées dans cette zone artisanale et industrielle. On note également la présence d'un ESAT qui propose divers services et activités (restauration, poterie, espaces verts, hygiène, propreté, environnement).

LE POTENTIEL DISPONIBLE DE CES ZONES

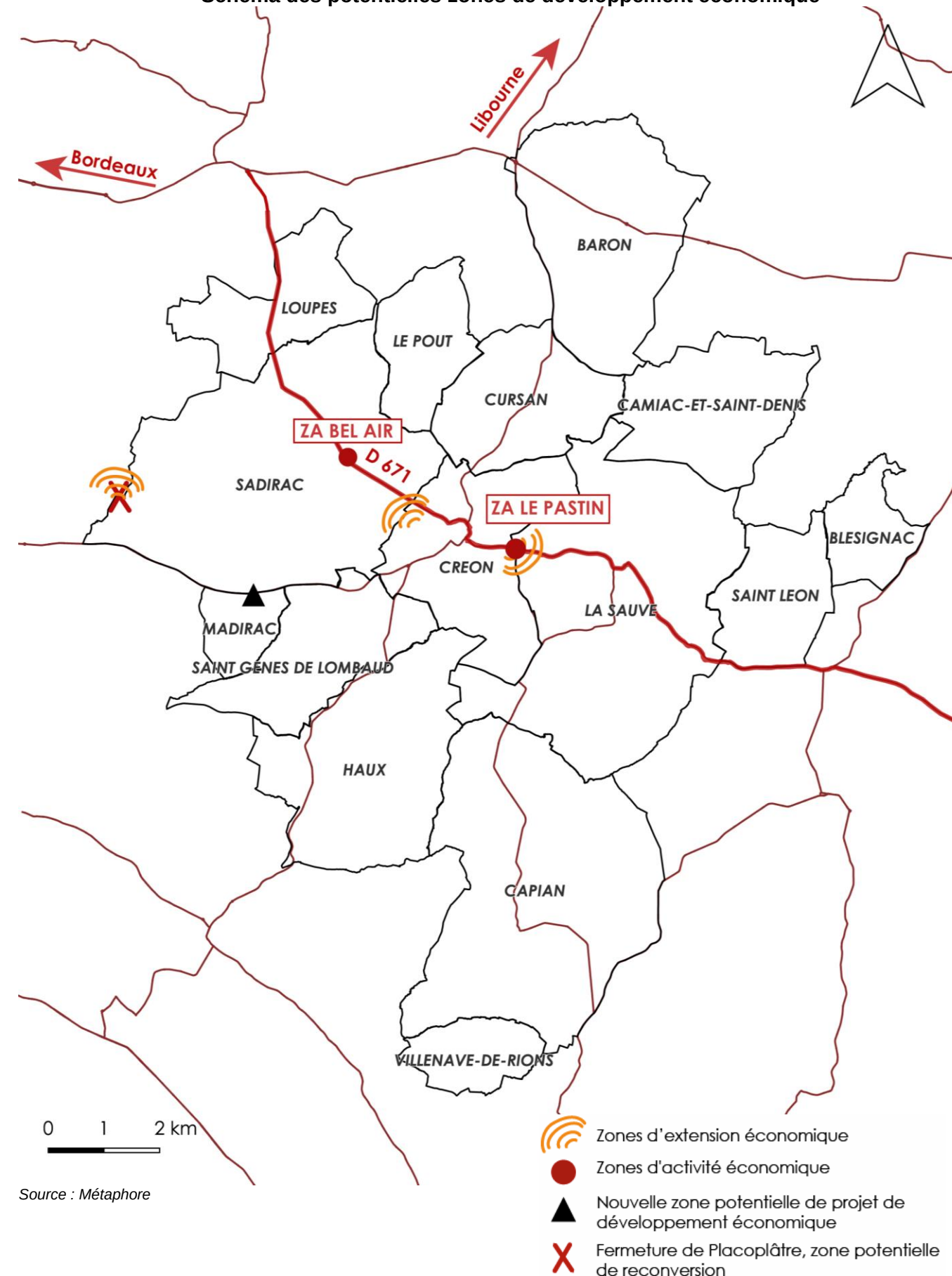
Le Sysdau a réalisé un travail cartographique sur les ZAE de la Communauté de Communes du Créonnais. Ces Zones d'Activité mixtes sont en l'état quasi saturées. Les parkings sont sur-dimensionnés. Les ZA de Bel-Air et Le Pastin sont proches d'une centralité forte et attractive ce qui leur confère un intérêt intercommunal grâce à leur bonne desserte. La ZA de Bel-Air pourrait potentiellement être agrandie vers le Nord.

LES PROJETS D'EXTENSION ECONOMIQUE

La zone 2Aux de Madirac est une zone fléchée pour le développement économique futur. En dehors de cet exemple, le développement économique est visé sur des zones existantes.

Les projets de développement économique qui nécessitent une extension sont ciblés sur les ZA du Pastin, de Bel Air ainsi que sur le secteur d'implantation de Placoplâtre (en cours de fermeture). Pour la commune de Créon, le développement économique est ciblé le long de la RD 671 et entrée de ville Est et Ouest. Le Carrefour de Créon est également fléché pour une extension commerciale.

Schéma des potentielles zones de développement économique



I-6.6 LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A RECONQUERIR

Le paragraphe suivant indique les principaux sites ou établissements qui pourront faire l'objet d'une reconversion.

Pour information, il convient de rappeler que l'article 129 de la loi ALUR a prévu l'obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche commerciale.

Il est désormais codifié à l'article L. 752-1 du Code du Commerce :

« Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionné à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations ».

Mutation foncière :

La fermeture de l'usine Placo Platre implantée à Sadirac est une opportunité foncière pour le développement économique.

Dans le cadre du diagnostic du programme Petites Villes de Demain, la zone de la cave coopérative avait été identifiée comme foncier mutable. Cette cave coopérative située proche du centre de Créon est un site de premier choix pour une économie de proximité. Ce site en zone Ux au PLU est déjà repéré par opérateurs qui souhaiteraient mettre en place des surfaces commerciales.

Deux équipements ont été identifié lors du diagnostic mené dans le cadre du programme PVD et pourraient constituer des opportunités de projet :

- Le centre culturel qui comprend la bibliothèque actuelle et le cinéma : le complexe a été réhabilité en 1989 et nécessite une rénovation des façades extérieure, des travaux pour assurer le confort thermique et acoustique, le réajustement des accès à la salle de spectacle, la mise en accessibilités locaux de l'étage a minima.
- Le foyer des 1000 clubs : le bâti est vieillissant, dégradé et nécessiterait une refonte complète. Situé en centre-ville, le foncier l'accueillant a fait l'objet de plusieurs projets sans qu'aucun ne soit arrêté.

PLACOPLATRE

CARTE DE SITUATION :



PHOTOS DU SITE :



LA CAVE COOPERATIVE

CARTE DE SITUATION :



PHOTOS DU SITE :



I-6.7 LE TOURISME

Le territoire du Créonnais a un potentiel touristique peu exploité. Au sein du département, le potentiel touristique du Créonnais est en concurrence avec la côte littorale et Bordeaux.

Le type de tourisme en place est un tourisme intimiste lié aux caractères propres du territoire. Les paysages et le patrimoine sont les facteurs majeurs de l'attractivité touristique du Créonnais. Ces atouts se trouvent dans les ambiances, donc aux paysages (coteaux, rivières, bois, vignes) et au caractère paisible du territoire. On peut nommer la vallée de la Pimpine ou encore les vignobles de l'Entre Deux Mers comme paysages caractéristiques d'un patrimoine naturel local. Ce tourisme ne s'est pas construit sur une logique de concentration (concentration spatiale des équipements et des sites polarisants), mais sur une diffusion de l'offre structurée autour des paysages et du patrimoine.

Le Créonnais dispose de trois musées, la Maison de la Poterie (Sadirac), la Maison du Patrimoine Naturel du Créonnais ((Sadirac), ainsi que la Maison des Vins de l'Entre-Deux-Mers (La Sauve).

Le territoire est doté d'itinéraires de découverte dédiés aux vélos. La voie verte de 56 km et les routes secondaires qui traversent les vallons et vallés du Créonnais afin de faire découvrir aux cyclistes et randonneurs la diversité du patrimoine naturel en toute sécurité. En effet, la piste Robert Lapébie reprend le tracé de l'ancienne voie ferrée fermée depuis la fin des années 70. Ce réseau est ponctué de gîtes et de chambres d'hôtes qualifiés pour accueillir cyclistes et randonneurs.

À Créon, le bureau d'information touristique est suppléé par la Station Vélo gérée par l'association TAND2EM (locations de vélos, renseignements et animations d'itinéraires cyclables Ainsi la commune se voit dotée de la première Station vélo qui fonctionne sur le même principe qu'une station de ski en proposant diverses pistes. Le cyclotourisme est une activité touristique majeure du territoire qui se recoupe avec celle de l'oenotourisme.

L'Entre-Deux-Mers constitue le plus vaste territoire d'appellations contrôlées de Gironde. La commune de La Sauve accueille la Maison des Vins de l'Entre-Deux-Mers au sein du monument historique de la Grange abbatiale.

En plus de son, patrimoine paysager, le territoire du Créonnais possède aussi un patrimoine bâti remarquable. L'abbaye de La Sauve est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ou encore la bastide médiévale de Créon classée aux monuments historiques.

Les monuments classés aux monuments historiques sont les suivants :

Château de Châteauneuf	Saint-Léon
Château de Haute-Sage	Haux
Château de Tustal	Sadirac
Château Le Grand Verdus	Sadirac
Eglise de la Sauve	La Sauve
Eglise de Saint-Léon	Saint-Léon
Eglise Notre-Dame	Créon
Eglise Saint-Christophe	Baron
Eglise Notre-Dame-de-Tout-Espoir	Saint-Genès –de-Lombaud
Eglise Saint-Martin	Le Pout
Eglise Saint-Roch	Blésignac
Eglise Saint-Martin	Haux
La croix de cimetière	Sadirac

Ces sites historiques et paysagers font l'objet de 2 parcours Terra Aventura, un à Créon et un à Sadirac. En 2021, 15092 joueurs ont été recensés sur les parcours de l'Entre-Deux-Mers.

Les hébergements touristiques :

Le territoire comporte deux hôtels qu les communes de Créon (46 chambres) et Camiac-et-Saint-Denis (14 chambres) ainsi qu'un camping à Sadirac.

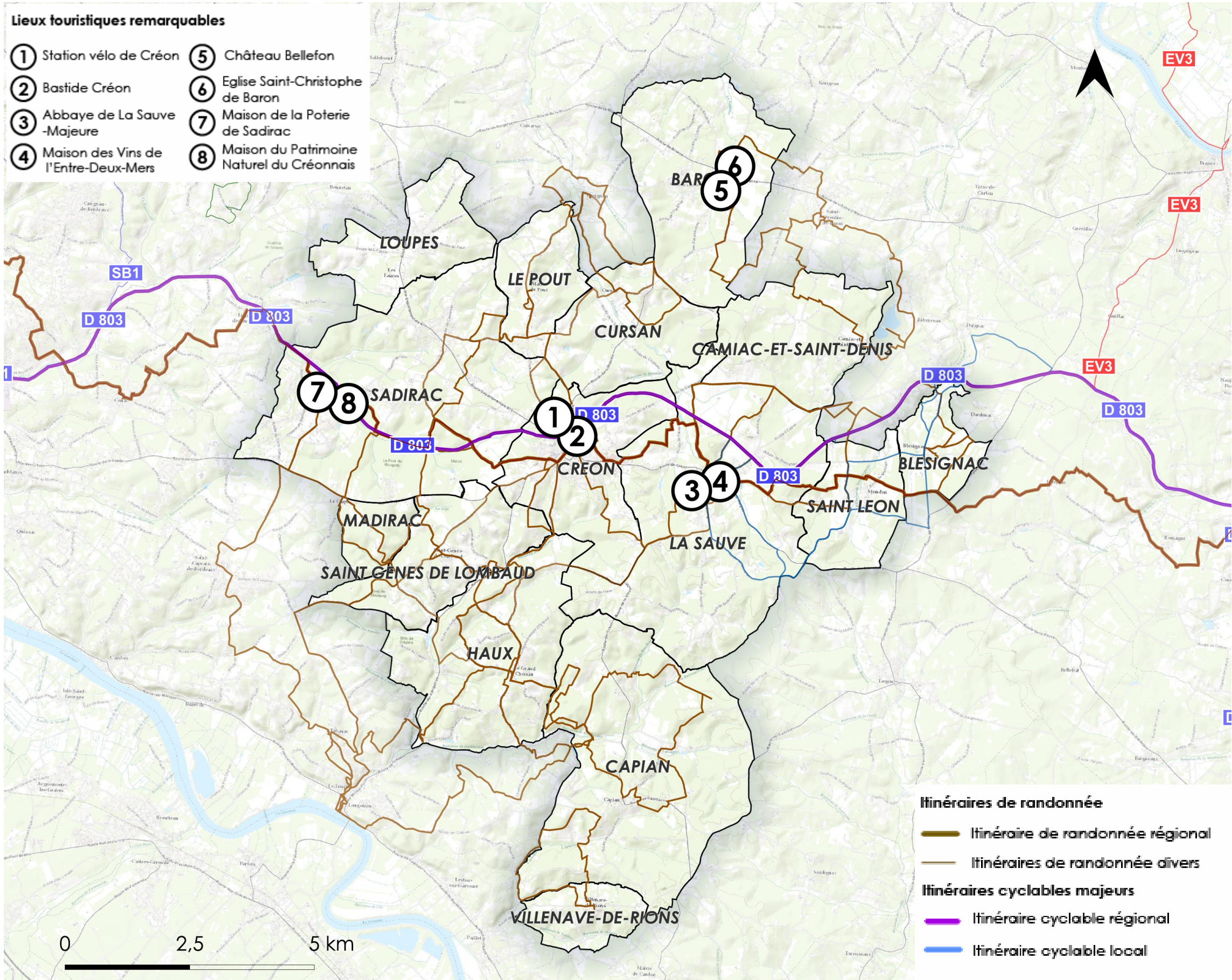
Le camping à Sadirac équipé de: 17 mobil-homes, 58 emplacements nus pour y installer camping-car, caravane ou encore toile de tente dont une dizaine d'emplacements dédiés aux cyclotourisme. Le territoire comporte également une aire de camping-car (5 emplacements) à Créon.

L'offre d'hébergement reste assez faible. Le territoire de Créonnais, dans un objectif de conforter la vocation touristique, a instauré une taxe de séjour depuis 2009. Elle s'inscrit dans une politique de développement touristique. (Cyclotourisme, création ou modernisation d'équipements touristiques structurants...).

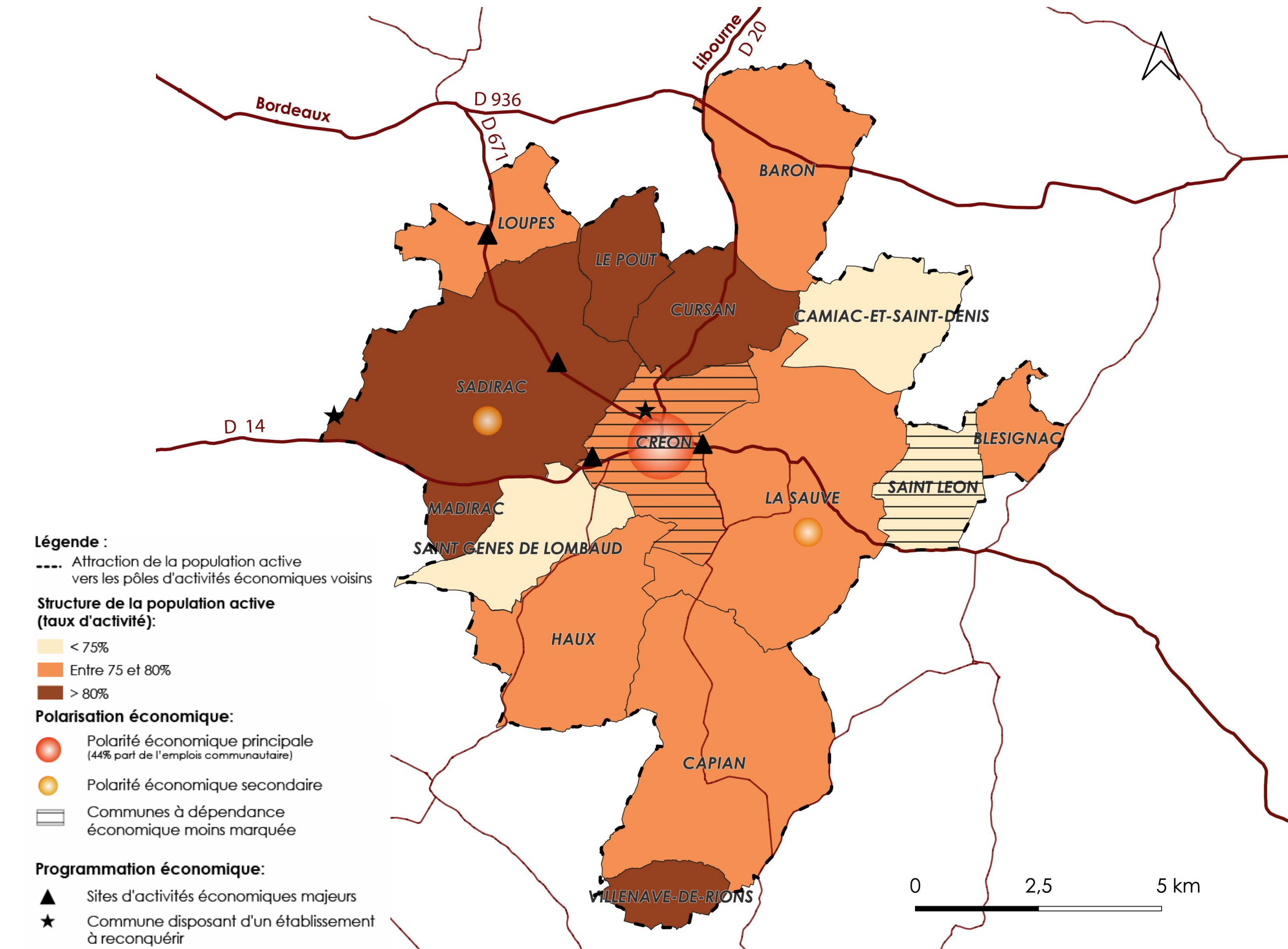
Grâce à cette taxe, la Communauté de Communes du Créonnais dispose de moyens supplémentaires pour améliorer les conditions d'accueil des touristes et développer l'offre touristique du territoire en collaboration avec les professionnels du territoire (communication touristique, commercialisation, animations professionnelles...)

Le département de Gironde, résolument orienté vers le développement d'un tourisme vert respectueux de l'environnement et des paysages, souhaite favoriser par son implication et ses impulsions la promotion des déplacements doux tels les véloroutes voies vertes.

LES GISEMENTS TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



CARTE DE SYNTHESE ECONOMIE



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - ECONOMIE

ECONOMIE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➤ Pérenniser une certaine autonomie sur le plan de l'activité économique, en favorisant les emplois locaux liés notamment aux services, à et l'industrie (manufacture Hermès). ➤ Améliorer l'accueil des activités économiques sur le territoire en développant une offre adaptée aux filières à développer. ➤ Réfléchir les mobilités sur les axes principaux afin d'apaiser les flux. ➤ Prévoir la reconversion de certains sites d'activités économiques aujourd'hui vacants ou mutables : la cave coopérative et Placoplâtre. ➤ Maintenir un maillage artisanal local. ➤ Développer le tourisme local durable et valorisant le territoire.	➤ Un taux d'activité en augmentation qui traduit une augmentation plus rapide des actifs que des celle des inactifs (retraités). ➤ L'ouverture d'un lycée à Créon et de la manufacture Hermès à Loupes créateurs d'emplois. ➤ Un territoire qui offre légèrement plus d'emplois qu'il y a 10 ans... ➤ Un taux de 11.3% grandes et moyennes entreprises qui emploient plus de 10 personnes... ➤ Un taux de chômage à 7.8% ➤ Une activité touristique orientée vers le tourisme vert (itinéraires piétons et cyclables) et culturel (musée et patrimoine) ...	➤ Un territoire impacté par la proximité des bassins d'emplois de Bordeaux, au détriment de la commune de Créon vecteurs de déplacements domicile-travail. ... Un taux de 89% d'entreprises employant moins de 10 salariés. ➤ Des zones d'activités économiques peu nombreuses et saturées, à faibles qualités paysagères et environnementales. ➤ La fermeture de quelques activités (Placoplâtre, la cave coopérative). ➤ Un potentiel touristique peu exploité et une offre d'hébergements limitée. ➤ La filière économique viticole en crise qui subit des campagnes d'arrachage de vignes .

I-7 DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FORESTIER

I-7.1 DIAGNOSTIC FORESTIER

(Source : OCS PIGMA 2020, CRPF 2023 sur la base du cadastre 2022)

I.7.1.1 Une activité sylvicole modeste mais en lien avec les besoins de conditionnement de l'activité agricole

La forêt couvre 4 203 ha et s'intègre dans le massif forestier Dordogne-Garonne. Dans cette partie Ouest du massif, le taux de boisement est faible (11%). Ces terres, du fait de leur aptitude à des cultures variées et rentables ont été défrichées depuis longtemps ne laissant que des îlots de forêts sur des sols impropres à la culture.

Ainsi, les formations boisées sont installées sur des coteaux et dans les grandes vallées fluviales (Dordogne, Garonne, Lot). Les peupleraies représentent un gisement important dans les vallées et sont à l'origine d'une filière active.

Le phénomène le plus important qui a marqué cette zone est celui de l'extension de la culture des peupliers à laquelle on assiste depuis une quarantaine d'années.

La forêt du territoire communautaire est une forêt majoritairement privée et morcelée : 1588 propriétaires se partagent 2 578 ha, soit une moyenne de 1.6ha/propriétaire.

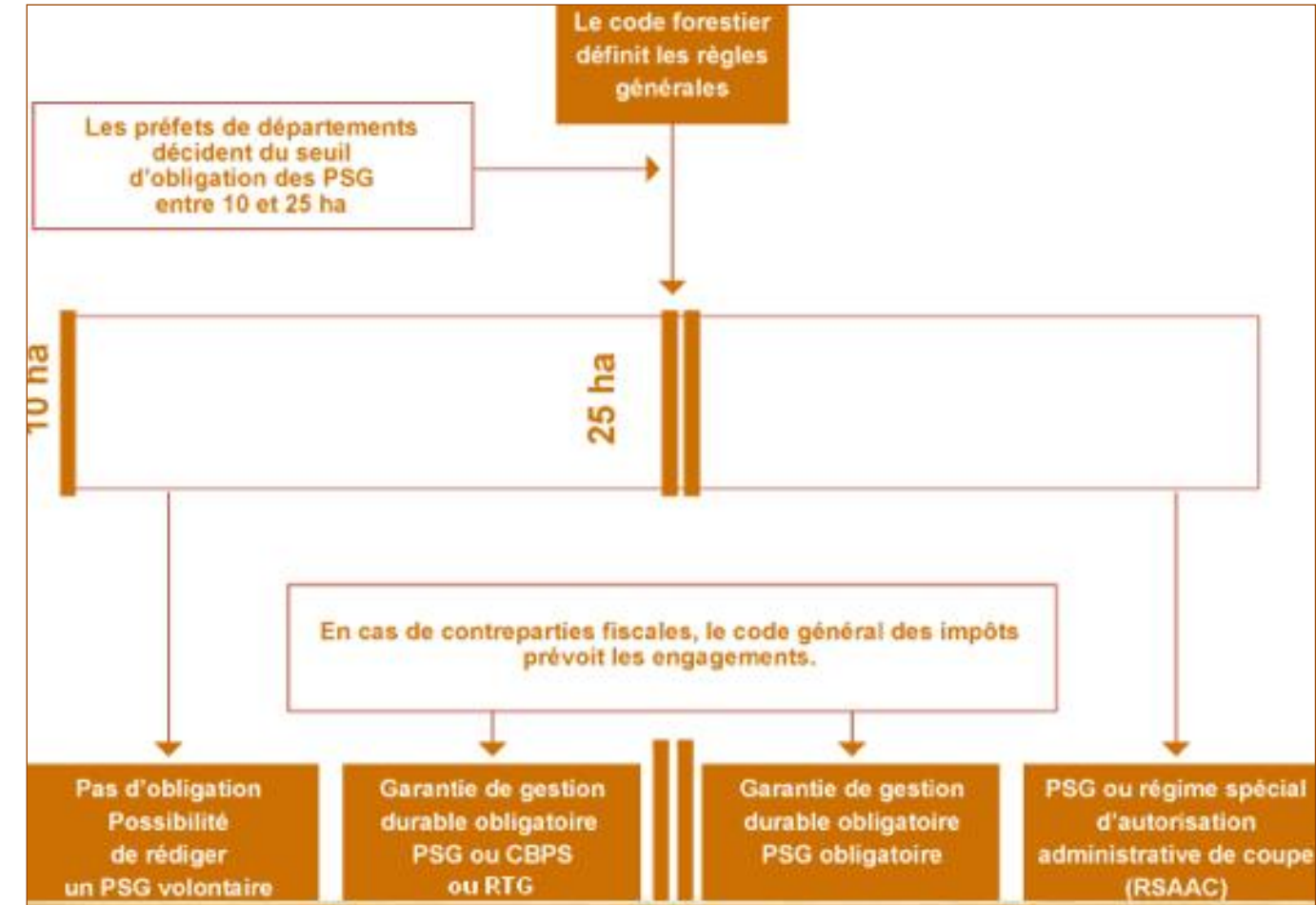
Ces espaces sont soumis à de diverses pressions relevant à la foi de l'urbanisation et de la prédominance du caractère viticole des vins de l'Entre-Deux-Mers.

I.7.1.2 Une forêt sous bonne gestion

Le code forestier définit les règles de gestion durable des forêts selon les modalités suivantes :

Tout propriétaire de plus de 25 ha doit établir un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF, qui peut toutefois être établi de façon volontaire pour les propriétés de moins de 10 ha.

Un PSG dit « collectif » peut également être établi pour un regroupement de propriétés représentant au moins 10 ha.



Source : CRPF Nouvelle-Aquitaine

Pour les propriétés de moins de 25 ha non soumises à un PSG, il est possible :

- D'adhérer librement au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ;
- De rédiger un Règlement Type de Gestion (RTG), sous l'égide d'un expert agréé ou d'une coopérative forestière, qui bien que moins opérationnel que le PSG est plus étoffé que le CBPS, à l'appui d'un descriptif des peuplements et un programme de coupes et de travaux simplifiés.

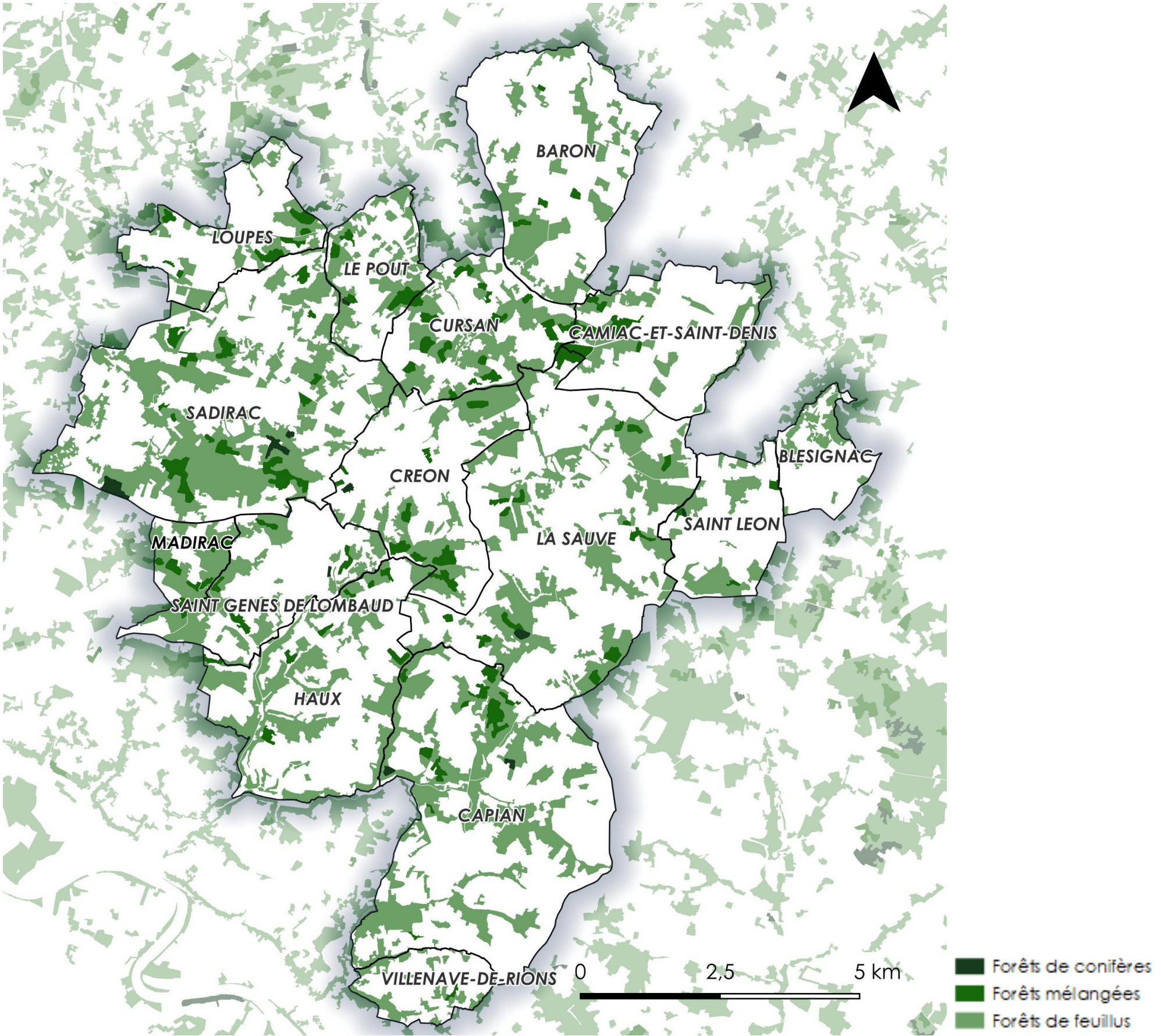
Les espaces forestiers privés du Créonnais sont concernés par l'obligation légale de ce type de document au vu de la superficie des boisements. Le Créonnais ne compte de surgaces de forêt privée encadrée par des documents de gestion durable.

Répartition des surfaces de forêt privée par type de documents de gestion durable (ha)

Communes	CBPS	CBPS +	PSG	RTG	Total
Créon	<5		<5		<5
Sadirac		<5	<5		<5
Saint-Léon			<5		<5
La Sauve			<5		<5
Total	<5	<5	5 à 10	0	5 à 10

Source : CRPF Nouvelle-Aquitaine 2023

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : PIGMA, Fichier OCS 2020

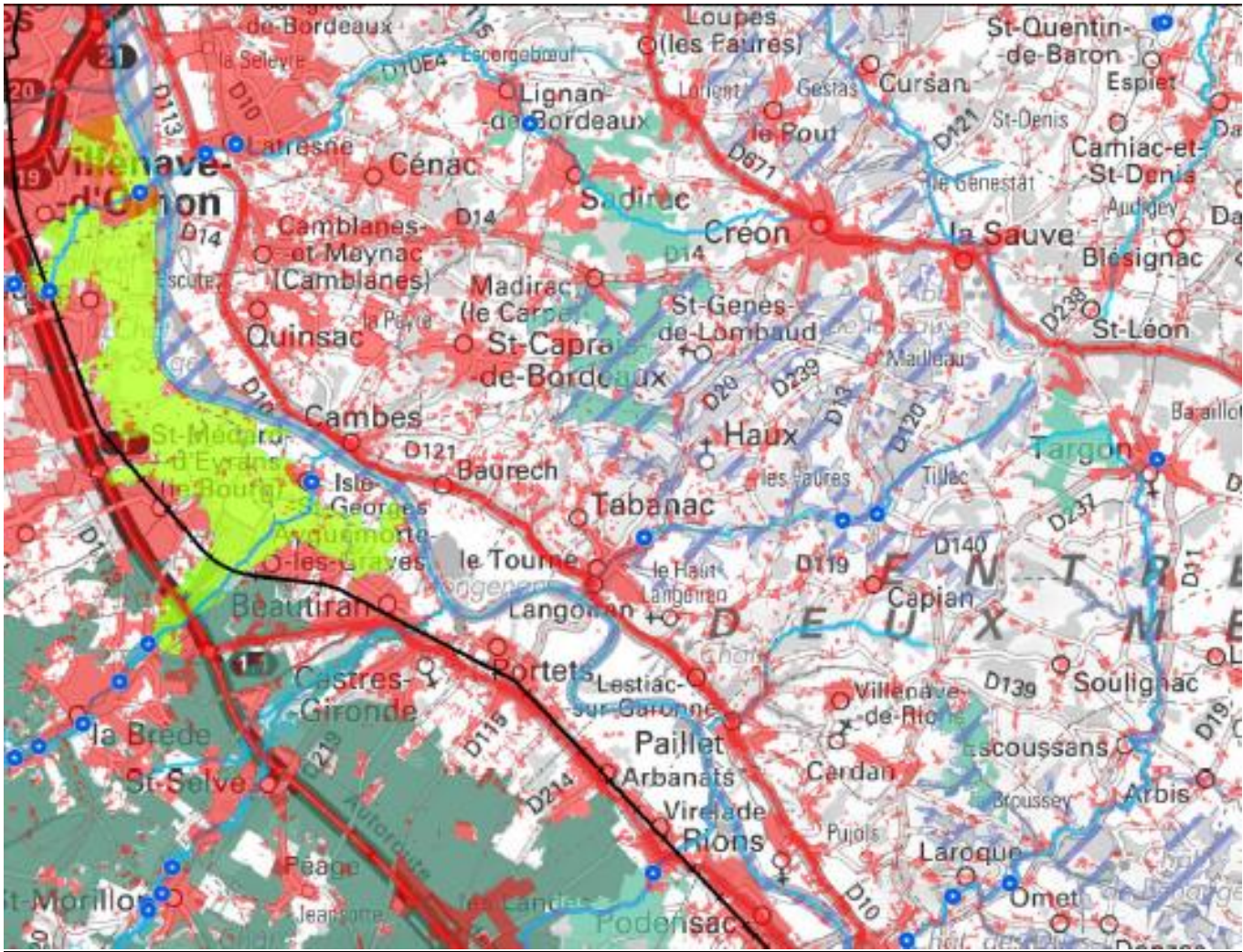
I.7.1.3 Les fonctions remplies par les espaces forestiers

Source : CRPF Aquitaine

Outre leur fonction économique, les espaces forestiers revêtent un enjeu fort au titre des diverses fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion et de la biodiversité :

- 1. **L'effet puits de carbone** : dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Les espaces forestiers concourent à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m3 de bois exploité stocke 900 kg de CO²;
- 2. **la lutte contre le réchauffement climatique** par le recours à une énergie renouvelable, la biomasse;
- 3. **Préservation de la qualité de l'eau** : dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante et permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale, les eaux infiltrées sous forêt ont par conséquent une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures. Il a donc été démontré qu'à l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau ;
- 4. **Drainage vers le sous-sol et réduction des débits de crue** : les milieux forestiers ont également un impact sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont des effets sur la réduction des débits de crue.
- 5. **La biodiversité** : Si ces peuplements ne sont pas aussi « biodivers » que d'autres boisements comme les boisements alluviaux, ripisylves, ou même que des forêts mixtes semi-naturelles, ils présentent toutefois des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Aquitaine¹, documents de référence concernant l'élaboration des trames verte et bleue identifie quelques boisements majeurs sur le territoire Créonnais. La présence de réservoirs de biodiversité boisés reste ponctuelle et à l'Ouest du territoire Créonnais sur les communes de Sadirac, Madirac, Saint-Genès-de-Lombaud ; Les corridors de biodiversité boisés quant à eux sont prégnants et recouvrent la majorité du territoire Créonnais.

TRAME VERTE ET BLEUE



Source : SRADDET Nouvelle-Aquitaine



¹ Le SRCE de la région Aquitaine, adopté par arrêté du 24 décembre 2015, a été annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017), toutefois ce document demeure une refence en terme informatif.
Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

I-7.2 **DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Préambule méthodologique

Plusieurs sources statistiques et d'information sont mobilisables :

- ⇒ Le Recensement Général de l'Agriculture¹ (RGA) RGA 2020 en comparaison avec le RGA 2010
- ⇒ Le Registre Parcellaire Graphique ² (RPG) 2020,

Chacune de ces sources apporte un éclairage sur la réalité de l'activité agricole, et leur croisement permet de cerner au plus près les problématiques et les enjeux à traduire dans le futur document d'urbanisme.

I.7.2.1 **Les caractéristiques agricoles du territoire**

► **La notion de Surface Agricole Utile (SAU)**

La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, ...) les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, ...).

Trois sources sont mobilisables pour approcher la notion de SAU :

La SAU des exploitations, donnée par le RGA : elle correspond à la somme des surfaces cultivées par les exploitations dont le siège est situé sur la commune. Elle comprend à la fois les SAU situées sur la commune et celles qui sont situées hors commune. C'est une donnée purement agricole qui donne une indication sur la "santé" des exploitations d'un territoire. Elle ne comprend pas les surfaces cultivées sur la commune par des exploitations dont le siège n'est pas situé sur la commune. A ce titre, elle ne peut être considérée comme représentative de l'occupation du sol sur une commune.

La surface PAC : elle correspond à l'ensemble des surfaces déclarées au titre des aides européennes de la Politique Agricole Commune. Elle ne couvre pas l'ensemble des surfaces exploitées puisque certains types de culture ne sont pas éligibles aux aides (culture hors sol, sous abri, maraichage, horticulture, pépinière...). Toutefois, sur le Créonnais où la production viticole est majoritaire, elle est représentative de la situation générale de l'agriculture.

Une Surface Agricole Utilisée est stable et plus intense sur la partie Sud-Est du territoire (cf. carte page ci-après)
Les sources statistiques liées à l'emprise des surfaces agricoles sur le territoire communautaire indiquent une légère hausse au cours des 10 dernières années (+7%), à savoir 3 656 à 3 897 ha entre 2010 et 2020 :
Par ailleurs, on dénombre 4 027 ha de surfaces agricoles déclarées au titre de la PAC en 2022 (Source RPG 2022).

Ces valeurs indiquent un taux de recouvrement agricole « lissé » sur l'ensemble du territoire communautaire de plus ou moins 32 %, mais avec une répartition géographique inégale.
Les surfaces en gel occupent 219 hectares soit 2% des sols du territoire intercommunal.

► **Légère hausse des surfaces agricoles mais variable selon les communes**

On enregistre entre 2010 et 2020 une légère hausse de la SAU communautaire, à savoir – 241 ha (soit +7%) ; Cette hausse est à contre-courant de la tendance enregistrée au niveau départemental --4%) et au niveau national (- 1%), ce qui confère au territoire communautaire une meilleure résistance face à la déprise agricole.
Toutefois, cette légère hausse recouvre des évolutions différentielles entre les communes, avec celles qui ont perdu significativement des terres agricoles (- 20 à - 35% sur Le Pout, Saint-Léon et Villenave-de-Rions) et celles qui ont enregistré une croissance de leur mise en culture (+ 5 à + 150% Sadirac, Camiac –et-Saint-Denis, Loupes...).

Cette évolution s'est également opérée de façon différentielle en fonction des types de cultures, on constate que la vigne a diminué de 216 ha, les cultures fruitières ou autres cultuyre permanentes de 107 ha mais compensé par une croissance de polyculture et/ou polyélevage de (+429ha) et l'élevage ovin et caprin (+97 ha).

► **Baisse du nombre d'exploitation et croissance de leur taille moyenne**

Le territoire du Créonnais n'échappe pas au phénomène de concentration qui se traduit par une baisse du nombre des exploitations qui est passé de 142 en 2010 à 124 en 2020 (-13%), érosion qui reste moins marquée que dans les moyennes départementale (-26%) et nationale (-19%).
Ce phénomène s'accompagne d'un mouvement de concentration des terres et de croissance de la taille moyenne des exploitations qui croît de 26 ha à 31 ha en 10 ans, contre une moyenne départementale de 33 ha et nationale de 65 ha.

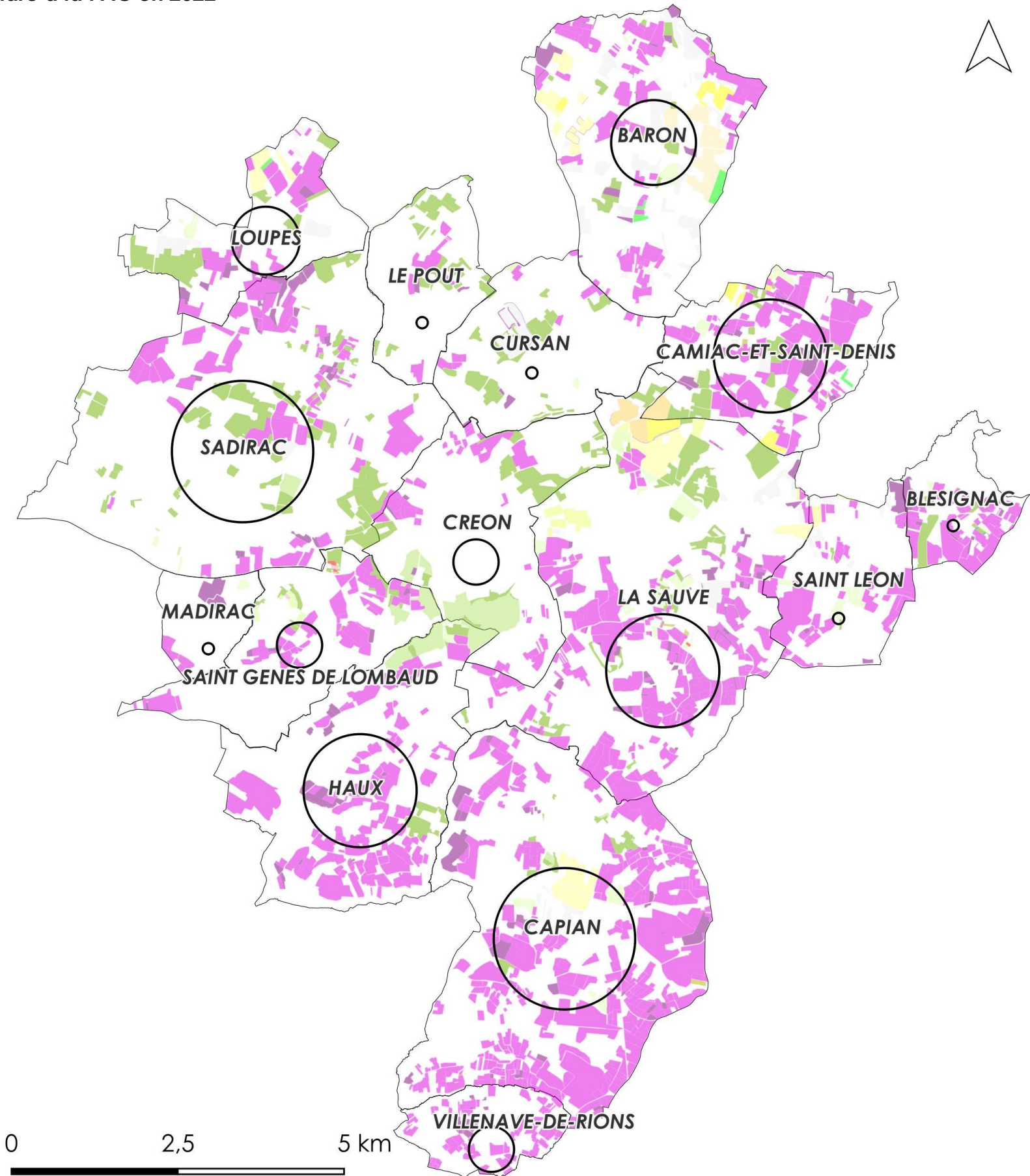
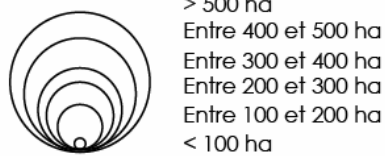
¹ Les données du RGA ne portent que sur les exploitations agricoles dont le siège d'exploitation se situe dans la commune considérée, à l'exclusion des exploitations qui peuvent intervenir sur la dite commune mais dont le siège d'exploitation est situé sur une autre commune.
² Le Règlement communautaire a institué l'obligation, dans tous les Etats Membres, de localiser et d'identifier les parcelles agricoles. Pour répondre à cette exigence, la France a mis en place le Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles. Ainsi, chaque année, les agriculteurs adressent à l'administration un dossier de déclaration de surfaces qui comprend notamment le dessin des îlots de culture qu'ils exploitent et les cultures qui y sont pratiquées.
Agence METAPHORE - GERE A - SOLIHA - AMEAU

Foncier agricole du Créonnais déclaré à la PAC en 2022

RPG 2022

- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres Oleagineux
- Gel
- Fourrage
- Estives Landes
- Prairie permanentes
- Prairie temporaire
- vergers
- vignes
- Oliviers
- Autres cultures
- Legumes Fleurs
- Divers

SAU communale



Source : Registre Parcellaire Graphique 2022

I.7.2.2 **La profession agricole**

► **La question du renouvellement des exploitants prochainement retraités**

Parallèlement à cette dynamique démographique, la question du renouvellement générationnel en termes de reprise/succession se pose. La Gironde figure parmi les départements dans lequel l'installation d'agriculteur est la plus difficile

En 2020, 38 % des chefs d'exploitation avaient plus de 50 ans dont 17% de plus de 60 ans qui étaient dans la perspective d'un départ à la retraite dans la décennie écoulée.

► **Une dynamique d'installation relativement faible**

De nombreux paramètres se conjuguent pour expliquer le difficile renouvellement générationnel sur les exploitations locales, à savoir des charges d'installations lourdes, un foncier rare et cher, une faible valeur ajoutée sur des productions grevées par l'importance de la main d'œuvre à mobiliser, l'ensemble de ces éléments induisant un retour sur investissement qui freine la décision à l'installation hors cadre familial.

► **Une agriculture source d'emplois**

La notion « d'emplois agricoles » peut être approchée par le recours à plusieurs sources, celle du Recensement Général de la Population (RGP), celle du Recensement Général de l'Agriculture (RGA), celle de la MSA, difficilement recoupables entre-elles, compte tenu des modes de calcul propres à chaque source.

Dans un premier temps, ce qui peut être retenu des sources statistiques publiques comme le RP 2020, ce sont 391 emplois dans le secteur de l'agriculture, soit 10.2 % des emplois et, soit significativement plus que la moyenne départementale (3.8%). Le RGA 2020 déclare 341 équivalent temps plein (ETP) dont 286 uniquement dans le secteur viticole soit 84% des ETP.

Les exploitations de vignobles près de 84 % des Unités de Travail Agricole¹, il est important de souligner la part significative des emplois fournis par des exploitations moins nombreuses, souvent de plus petite taille mais qui nécessitent une main d'œuvre abondante bien souvent saisonnière (viticulture et autres cultures permanentes).

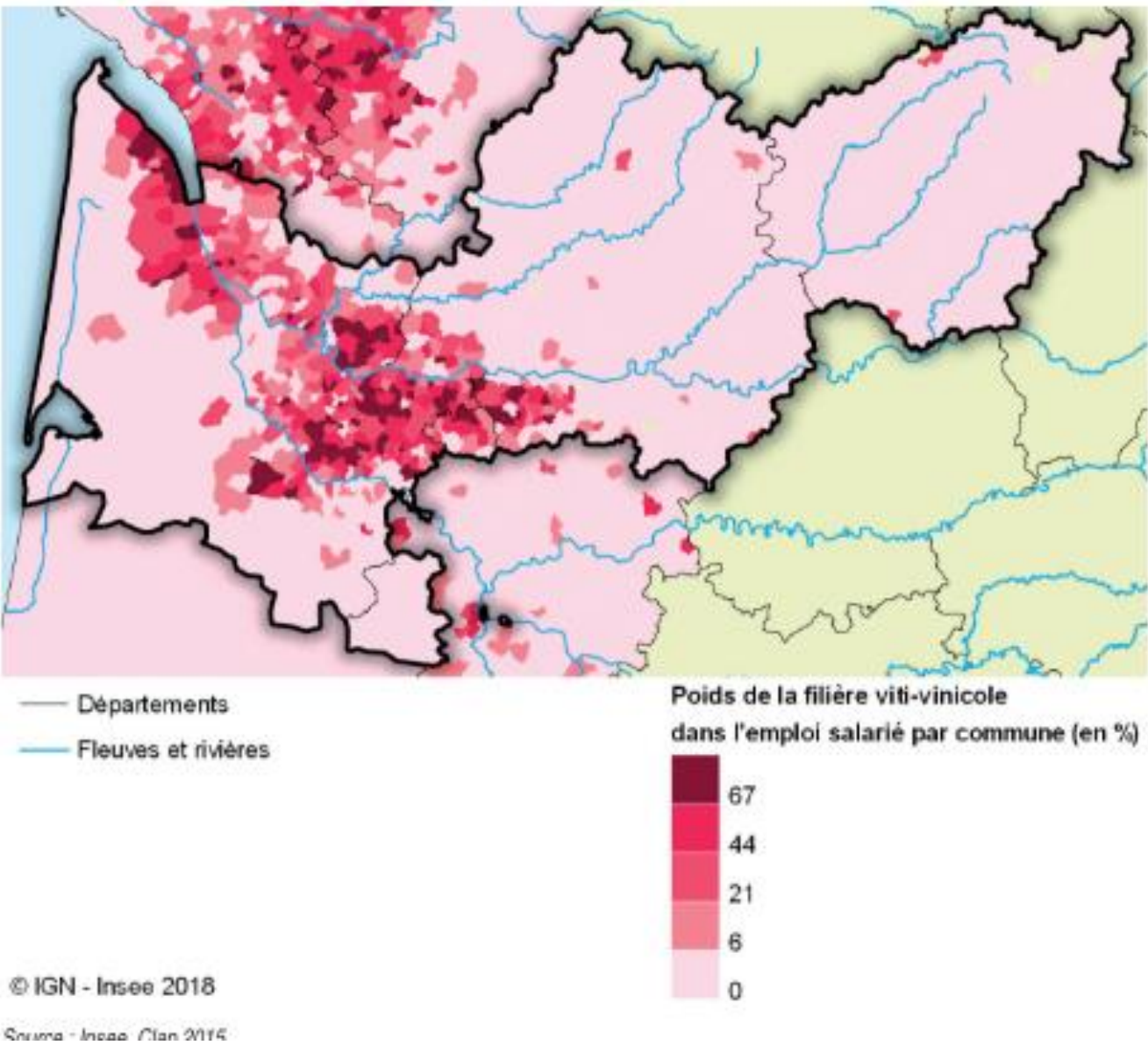
Il est à noter que le nombre d'emplois agricole équivalent temps plein à diminué de - 15% entre 2010 et 2020. En valeur brute cette baisse équivaut à – 61 emplois dont 51 dans le domaine viticole montrant une dépendance à cette activité. Au niveau du bassin de production de vins bordelais, l'Entre-Deux-Mers constitue un pôle majeur d'emplois viticoles entraînant une forte dépendance économique à cette filière qui subit une période de crise.

Entre 2010 et 2020 d'après la source RGA, le nombre d'équivalent temps plein (ETP) a baissé de – 15% au total, quasiment alimenté exclusivement par une baisse d'ETP de la filière viticole. Cette baisse du nombre d'équivalent temps plein s'inscrit dans une crise de ce secteur.

La mise en perspectives de ces données permet de poser le secteur agricole comme un pan important du tissu économique local au vue de la renommée des vins de l'Entre-Deux-Mers, contribuant ainsi à un certain dynamisme économique et au maintien de sa population.

¹ L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année
Agence METAPHORE - GERE A - SOLIHA - AMEAU

Poids de l'emploi salarié de la filière par commune dans le bassin Bordeaux-Aquitaine



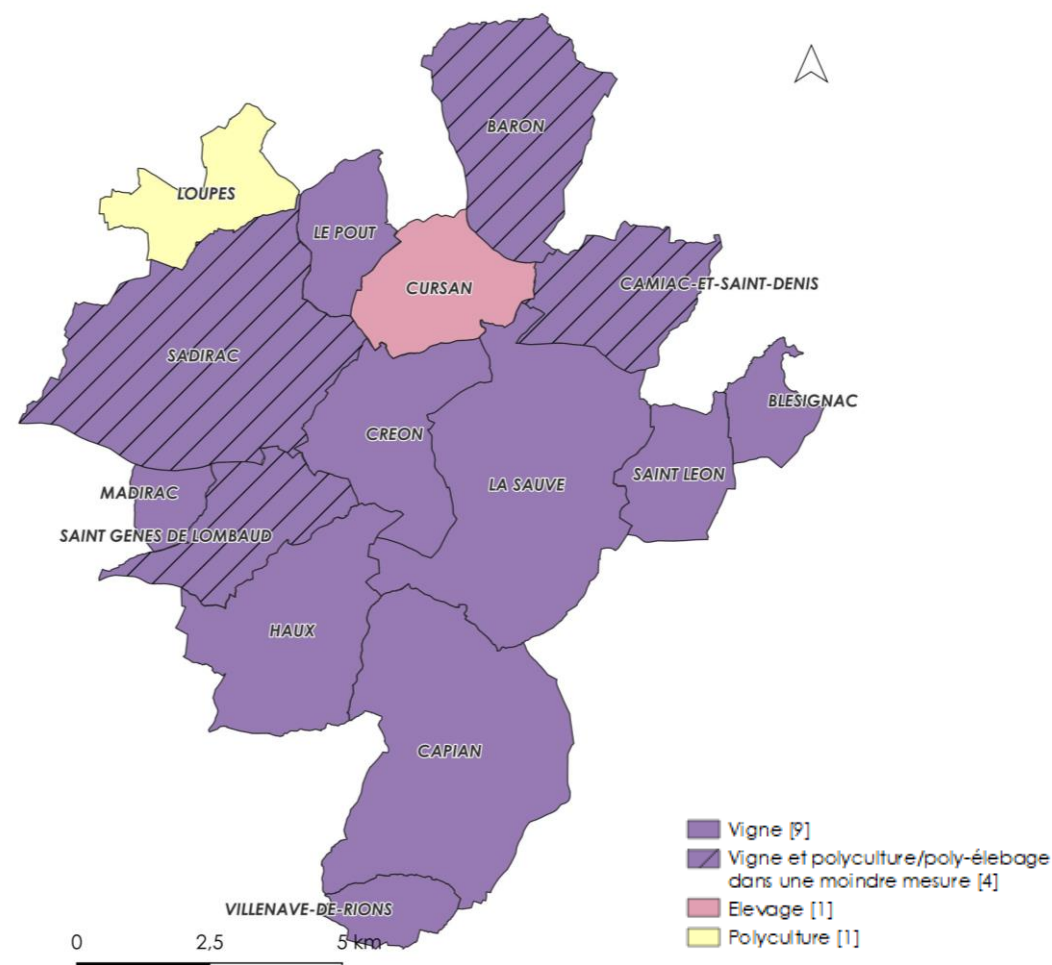
1.7.2.3 Les productions agricoles en cours de diversification mais avec une activité viticole prédominante

L'agriculture du territoire communautaire est dominée par des productions viticoles qui constituent l'activité principale de 76% des exploitations de du Créonnais. Le maraîchage et l'horticulture représentent 8% et la polyculture/polyélevage 6% des exploitations, ce qui contribue à diversifier les productions agricoles.

Des spécificités locales se dégagent dans la géographie productive du territoire sur la base de l'orientation technico-économique dominante des communes :

- L'orientation technico-économique dominante à vocation viticole concerne principalement les communes de Baron, Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Capian, Créon, Haux, Sadirac, La Sauve, Saint-Genès de Lombaud et Villenave-de-Rions. Avec des surfaces viticoles plus restreintes, les communes de Madirac, Saint-Léon et Le Pout ont une économie agricole exclusivement viticole.
- L'orientation technico-économique dominante liée à l'élevage concerne la commune de Coursan qui est la seule à ne pas avoir de surface viticole en 2020.
- La commune de Loupes a une dominante de polyculture et poly-élevage. Cette activité est également présente sur les communes de Baron, Camiac-et-Saint-Denis, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud mais ne constitue pas l'activité principale de ces communes.

PRINCIPALE ORIENTATION ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PAR COMMUNE EN 2020



Source : Métaphore, RA 2020

Le territoire se caractérise à la fois par une diversité dans les productions présentes, mais également et surtout par une dominance nette des grandes cultures, à la fois en termes d'occupation de l'espace agricole et de nombres d'exploitations agricoles.

► Prédominance de la vigne

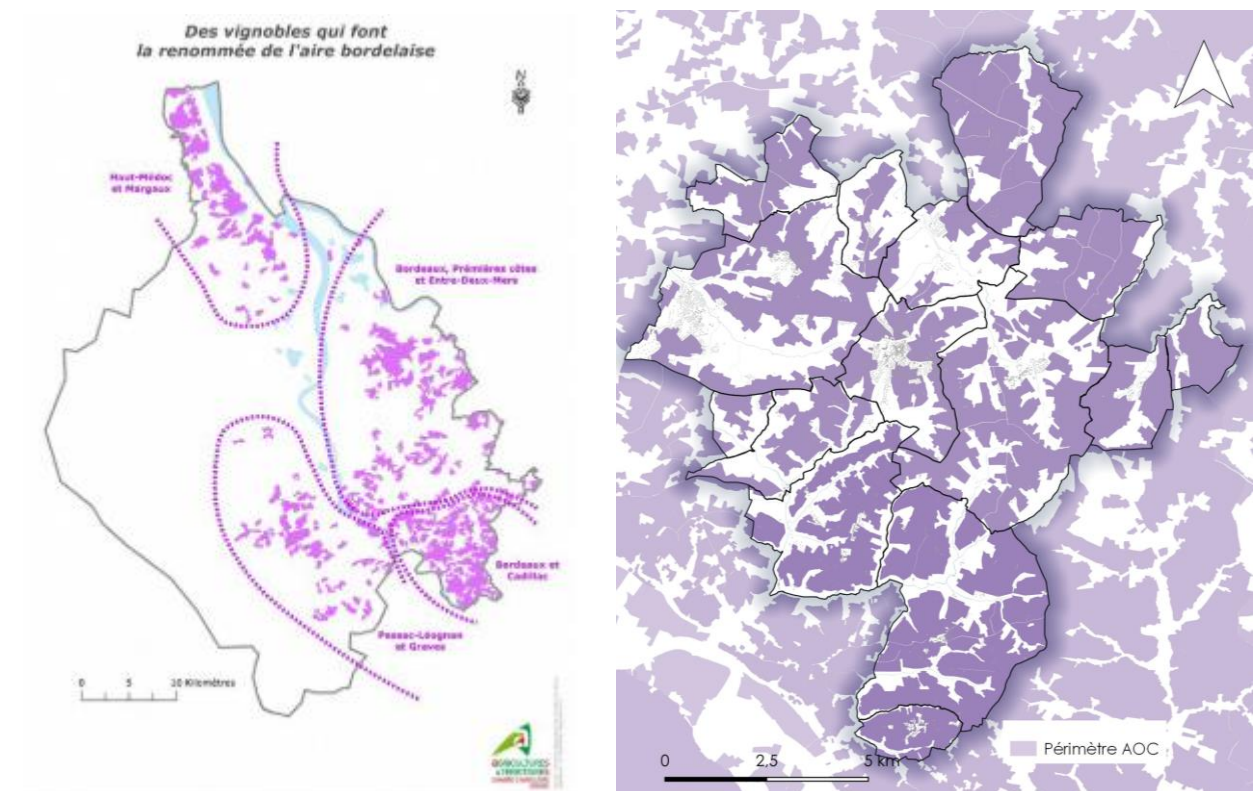
L'activité viticole constitue l'activité agricole principale du territoire grâce aux différentes AOC et à la renommée des vins de l'Entre-Deux-Mers.

Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) : Bordeaux blanc, Bordeaux blanc avec sucres, Bordeaux clairet, Bordeaux rosé, Bordeaux rouge ou claret, Bordeaux supérieur blanc, Bordeaux supérieur rouge, Crémant de Bordeaux blanc, Crémant de Bordeaux rosé, Cadillac, Côtes de Bordeaux, Côtes de Bordeaux Cadillac, Premières Côtes de Bordeaux.

Indication Géographique Protégée (IGP) : Atlantique blanc, Atlantique primeur ou nouveau blanc, Atlantique primeur ou nouveau rouge, Atlantique rosé, Atlantique rouge.

Le Créonnais est couvert par l'appellation de l'AOC « Entre-Deux-Mers » à l'exception de la commune d'Haux qui est couverte par celle des « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ».

Cartes des AOC



Source : Chambre de l'Agriculture de la Gironde

Source : Agence Métaphore, INAO

- 76,3 % de la SAU est occupée par la vigne (soit 3 192 ha), soit un poids attribué au vignoble du Créonnais de 2% du vignoble départemental.

- 76% des exploitations du territoire sont dans la viticulture et produisent différents types de vins. La majorité du vignoble est cultivée par des exploitations spécialisées qui exploitent environ 26 hectares de vignes. Les communes de La Sauve et Saint-Léon comportent de grandes parcelles viticole mais la taille moyenne dépend généralement de l'appellation dans une logique de rentabilité.

NOMBRE D'EXPLOITATION PAR COMMUNE

COMMUNE	NOMBRE D'EXPLOITATION	SUPERFICIE PLANTEE	TAUX D'OCCUPATION DE LA VIGNE
BARON	33	277 ha	27%
BLESIGNAC	9	87 ha	33%
CAMIAAC-ET-SAINT-DENIS			
CAPIAN	57	701 ha	38%
CREON	16	113 ha	14%
CURSAN	11	27 ha	4%
HAUX	24	355 ha	34%
LA SAUVE	39	479 ha	26%
LE POUT	4	25 ha	2%
LOUPES	8	76 ha	15%
MADIRAC	3	15 ha	8%
SADIRAC	21	246 ha	13%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	10	143 ha	23%
SAINT-LEON	10	122 ha	28%
VILLENAVE-DE-RIONS	21	92 ha	36%

Source : Casier Viticole 2022

L'importance ce ces installations nécessite un classement ICPE. La quasi-totalité des communes du territoire voient des exploitations viticoles classées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Ces installations sont les suivantes :

SCEA VIGNOBLES DESAGES (Baron)
SCEA VIGNOBLES GARZARO (Baron)
EARL VIGNOBLES P GROUSSET (Capian)
MONSIEUR MINUZZO FREDERIC (Créon)
GRENIER Alain – ISDI (Cursan)
SCEA DES VIGNOBLES MICHEL PION (Haux)
SCEA CHATEAU PENEAU (Haux)

CELENE (Haux)
SOCIETE VITICOLE DE FRANCE(Haux)
SC DES VIGNOBLES LATORSE (La Sauve)
EARL VIGNOBLES ROBERT (La Sauve)
SCEA LA RENARDIERE (La Sauve)
EARL VIGNOBLES CHAVANSOT (La Sauve)
SCEA DES VIGNOBLES FRANCIS COURSELLE (La Sauve)
SCEA DES VIGNOBLES ZAROS (La Sauve)
SOCIETE CIVILE DU CHATEAU DE FONTENILLE (La Sauve)
CHATEAU RIVALAN EARL (Le Pout)
GFA VIGNOBLES BERNARD ARTIGUE (Loupes)
SCEA JEAN BAPTISTE BRUNOT ET FILS (Loupes)
Bruno BAYLET (Sadirac)
SOCIETE DES VIGNOBLES BAYLET (Sadirac)
SCEA CHATEAU BELROSE (Sadirac)
EARL DES VIGNOBLES THERESE (Saint-Genès-de-Lombaud)
Distillerie DOUENCE Saint-Genès-de-Lombaud)
SCEA DU CHATEAU HAUT POUGNAN Saint-Genès-de-Lombaud)
SOCIETE CIVILE DU CHATEAU DU LORT (Saint-Léon)
EAR VICOMTE LOIC DE ROQUEFEUILLE (Saint-Léon)
EARL BOUCHARDEAU ET FILS (Villenave-de-Rions)
SCEA LAG AUX (Villenave-de-Rions)
SCEA GUINDEUIL (Villenave-de-Rions)

La viticulture connaît une période de crise, la production de vin de Bordeaux sur l'ensemble de la région produit 5 hl mais n'en vend plus que 4. Des aides à l'arrache de vignes sont en cours, nottament dans l'Entre-Deux-Mers afin de réguler le marché. Le développement de l'aenotourisme et une meilleure prise en compte de l'environnement dans les modes de production offrent de nouvelles perspectives pour cette filière en crise.

Cette politique provient de la réforme de la PAC 2023-2027 déclinée natinalement avec un programme d'aide viticole. Ce programme va servir à soutenir une restructuration agricole, notamment en permettant l'arrachage des vignes sans replantation. L'objectif est d'encourager les viticulteurs qui veulent arrêter la production de vin à rester actifs dans l'agriculture. Ils pourront alors investir dans d'autres cultures adaptées à leur région et à leur climat, tout en continuant à bénéficier du programme national d'aide.

En effet, cette action vise à impulser une plus grande diversification, et réduire les exploitations spécialisées qui tendent à épuiser le sol et saturer le marché. Des changements dans les modes de production pourraient ainsi intervenir dans les prochaines années.

De plus, la cave coopérative basée à Créon est en cours de fermeture. Le territoire dispose toutefois d'une distillerie à Haux.

► **La polyculture et le polyélevage pour diversifier l'activité agricole**

Plusieurs activités spécifiques complémentaires se sont développées sur le territoire, en particulier polyculture (céréalière) et le polyélevage. Plus de 585 hectares sont cultivés en Créonnais par 8 exploitations, soit près de 6% des exploitations, là où la moyenne est à 4% au niveau départemental.

Les estives et prairies occupent plus de 900 hectares du territoire intercommunal.

En 2022, la SAU en poly-élevage du Créonnais représentait 4% de la SAU départementale affectée à cette culture ce qui démontre qu'elle n'est pas l'identité majeure du Créonnais.

Il convient néanmoins de souligner la concurrence de la viticulture qui monopolise les terres renommées. Cette activité exerce une pression sur les autres types de culture. Les campagnes d'arrachage de vigne permettront peut-être de diversifier l'agriculture vers la polyculture et le polyélevage.

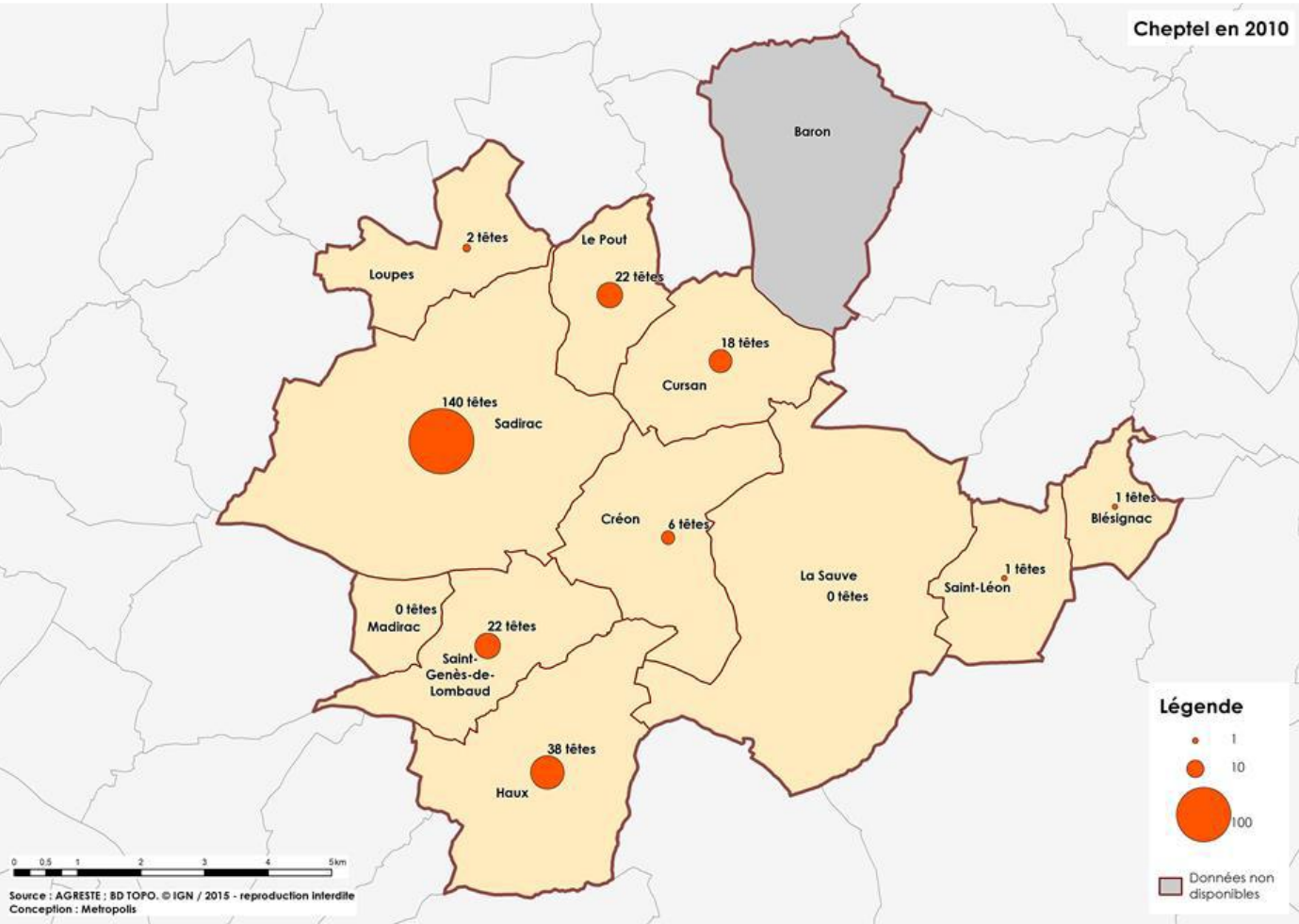
► **La production viticole est propre à l'identité de l'Entre-Deux-Mers et du Créonnais. La SAU viticole représente près de 60% de la SAU du territoire.**

► **L'activité agricole est marquée sur le territoire Créonnais. L'ensemble de ces exploitations emploient directement environ 340 personnes en temps plein ainsi que de nombreux travailleurs saisonniers.**

► **Toutefois, il convient de souligner que la spécialisation viticole avec la présence des groupes internationaux (propriétaires chinois) peut constituer une cause de fragilité car les centres de décision sont extérieurs au territoire.**

► **Elevage : une activité en perte de vitesse**

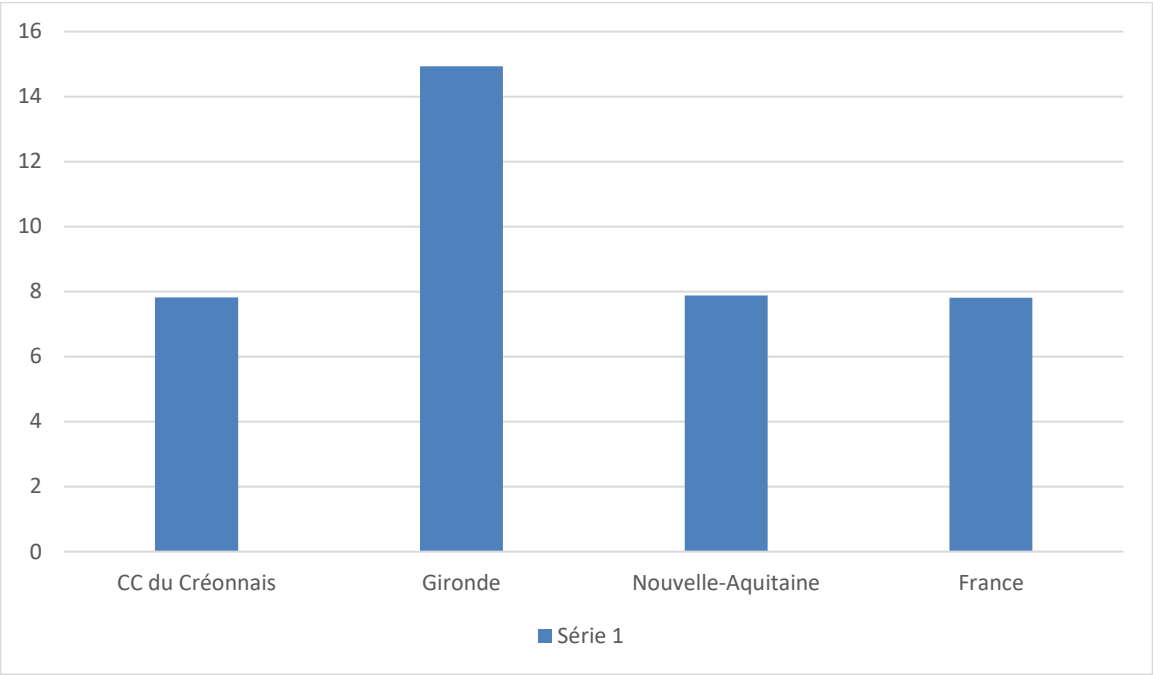
L'élevage est présent majoritairement situé dans l'ouest du territoire. La commune de Sadirac concentre le plus grand nombre de têtes et l'élevage bovin est mieux représenté sur le territoire.



► **Agriculture biologique : en émergence**

Bien qu'encore minoritaire, l'agriculture s'inscrit dans une moyenne comparable à celle de la France. Sur le Créonnais, la SAU labellisée Agriculture Biologique s'élève à 290 hectares soit 7.8% de la SAU.

PART DE SURFACE AGRICOLE LABELLISÉE AGRICULTURE BIOLOGIQUE



Source : Les Greniers d'Abondance

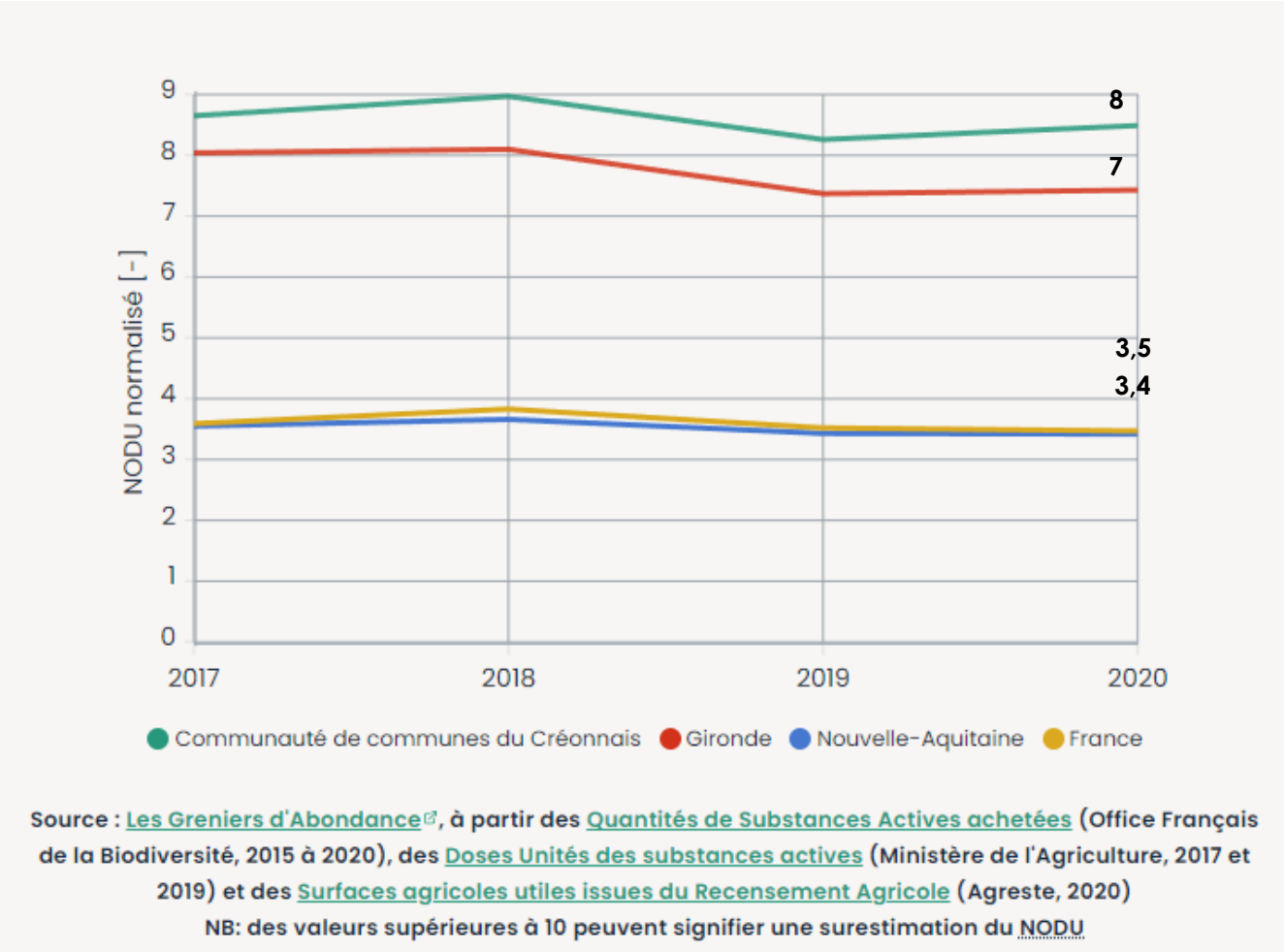
1.7.2.4 La prise en compte de la gestion de l'eau en agriculture

Le Créonnais est confronté à un enjeu de préservation de l'environnement sur lequel les pratiques agricoles ont un impact considérable.

L'encouragement à une agriculture plus respectueuse de l'environnement, contribuant à la préservation de la ressource en eau, est un point clé.

La gestion de la ressource en eau pose la question de l'irrigation. En effet l'agriculture représente une part importante de la consommation d'eau, tant pour la vigne que pour les grandes cultures. Or la disponibilité de la ressource est une problématique récurrente qui s'amplifie sous l'effet du réchauffement climatique. La forte présence de viticulture sur le territoire engendre des pressions phytosanitaires importantes sur les sols. Le potentiel de contamination des eaux de surface et souterraines est important.

La SAU du Créonnais est pour majorité traitée avec des intrants. Le nombre moyen de traitements par pesticides que reçoivent les terres agricoles du territoire est supérieur à la moyenne nationale et départementale.



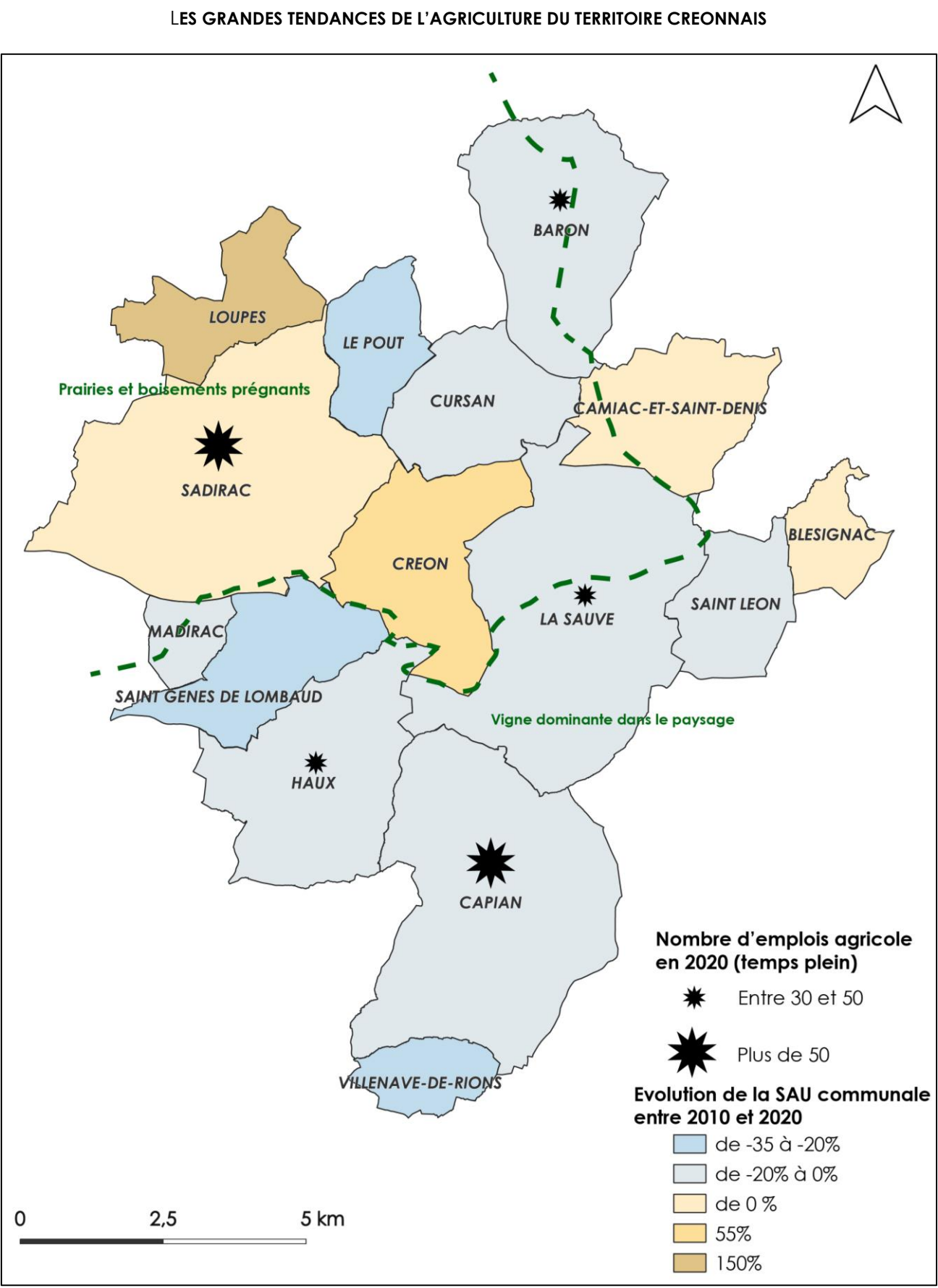
Il est toutefois important de mentionner que malgré cette dépendance aux pesticides, l'agriculture Créonnaise n'est que très peu dépendante à l'énergie et l'eau d'irrigation.

1.7.2.5 Synthèse du diagnostic agricole

L'économie agricole est déterminante pour le territoire du Créonnais en particulier pour les emplois qu'elle procure. Les grandes cultures et la viticulture sous signe de qualité représentent près de 95% de la valeur économique générée par la production agricole. Cette activité est par ailleurs en crise au vu du marché saturé, ce qui entraîne des politiques d'arrachage de vigne des vignobles bordelais plus particulièrement dans l'Entre-Deux-Mers. Cette période amène à réfléchir sur le devenir des espaces viticoles et le type d'occupation à privilégier sur les parcelles de vigne arrachées.

La sauvegarde des surfaces agricoles est ainsi un enjeu clé pour le territoire : pour les emplois comme pour les paysages. Les campagnes d'arrachage de vigne nécessitent un suivi afin d'accompagner la transition des espaces viticoles du Créonnais.

L'essentiel de l'activité agricole et de la SAU se concentre au Sud-Est et sur toute la partie Est du territoire. Ces enregistrements moins de pression foncière liées à l'urbanisation que la partie Ouest du territoire même si l'ensemble du territoire connaît un taux de croissance démographique élevé. La forte demande de maison pavillonnaire individuelle avec jardin soulève des enjeux en matière de foncier et de logement, entraînant un risque de pression sur le foncier agricole. A cela s'ajoutent les incertitudes liées à la succession/reprise des exploitations ainsi que la crise de la filière viticole.



Source : Métaphore, RGA 2022

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – AGRICULTURE ET FORET

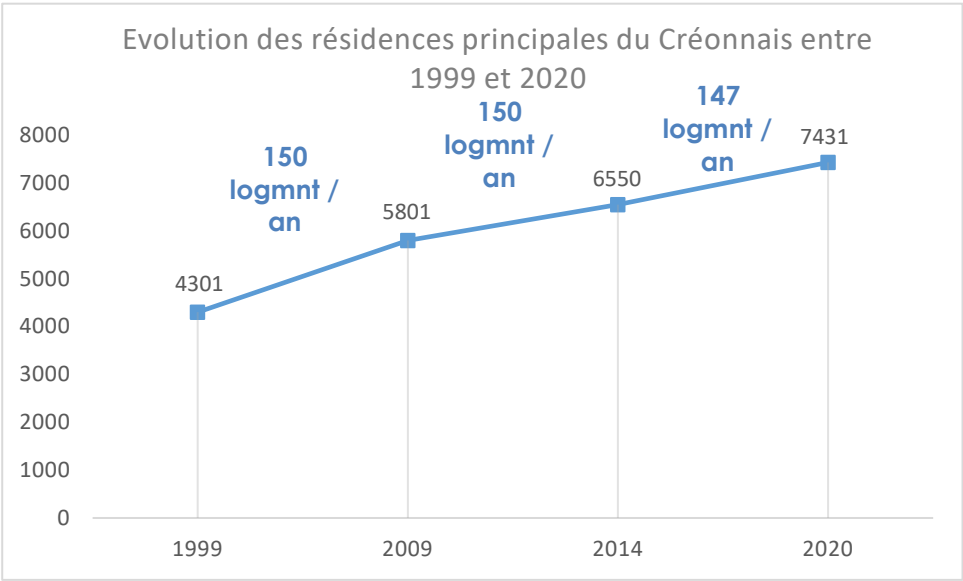
AGRICULTURE ET FORET Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<u>AGRICULTURE</u> ➤ Mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement le territoire ➤ Préserver les surfaces agricoles, accompagner le développement de zones d'activités agricoles vecteur de modernisation/compétitivité de la filière agricole ➤ Accompagner la diversification vers l'agritourisme en développant les passerelles vers les activités liées à l'hébergement et l'accueil touristiques ➤ Favoriser un développement agricole respectueux de l'environnement, de la ressource en eau, de la Trame Verte et Bleue. <u>FORET</u> ➤ Préserver la ressource bois du territoire en lien avec les besoins de conditionnement de l'activité agricole, ➤ Prendre en compte la dimension économique, sociale, et les multiples fonctionnalités des espaces forestiers.	➤ Une forte identité agricole avec un rayonnement départemental, grâce au secteur viticole qui alimente un pan important de l'économie ➤ Une qualité de vie (gastronomie, patrimoine bâti, culturel, paysager...) et la présence d'une activité touristique susceptible d'alimenter une diversification vers l'agri-tourisme, que le PLUi peut accompagner réglementairement. ➤ Les espaces boisés : des fonctions majeures (lutte contre le changement climatique, contre la pollution de l'eau, lutte contre l'érosion des sols, gestion des débits de crue, maintien de la biodiversité...) inscrits au sein de la trame verte	➤ Erosion du tissu agricole (baisse du nombre d'exploitations, vieillissement des exploitants, difficile renouvellement générationnel, problème de reprise/transmission des exploitations en partie lié à un marché foncier bloqué par la rareté et cherté des terres, ...) ➤ La crise du marché viticole qui entraîne l'arrachage de vigne dans l'Entre-Deux-Mers. Risque de perte de qualité paysagère, support d'attractivité touristique par la transformation non encadrée du paysage viticole, ➤ Une faible existence de maraichage sur le territoire ne permettant pas d'alimenter le circuit-court et de proximité (restauration scolaire...) ➤ Un territoire classé au SDAGE Adour -Garonne en zone vulnérable aux pollutions azotée d'origine agricole et en zone de Répartition des Eaux (ZRE) ➤ Risque de mitage de l'espace agricole sous l'effet d'un développement urbain non maîtrisé d'un point de vue spatial ➤ Forêt privée, morcelée (1.6 ha/propriétaire), impliquant une difficile politique de gestion forestière durable

I-8 L'HABITAT

I-8.1 L'OFFRE DE LOGEMENTS

En 2020, le Créonnais se compose de 7 431 résidences principales, représentant autant de ménages.

Depuis 1999, face à la dynamique du territoire et aux évolutions sociétales, il a fallu produire 3130 logements, soit une évolution de 72% ! (149 logements / an)



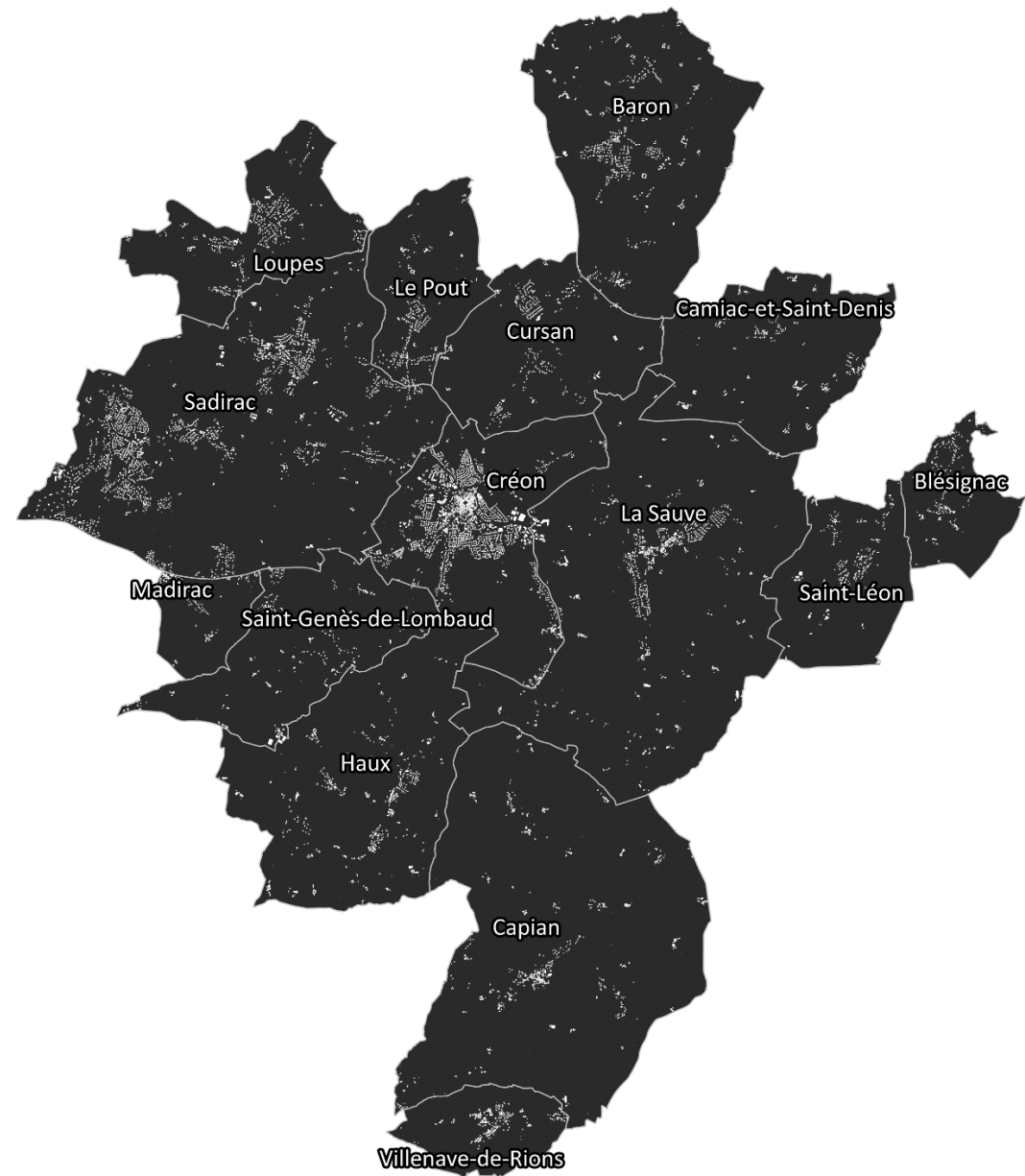
La Communauté de Communes du Créonnais profite d'une situation géographique lui permettant la captation des flux sortants de Bordeaux Métropole à la recherche d'un logement plus grand et d'un cadre de vie plus calme, mais aussi des flux entrants la Gironde et souhaitant se rapprocher de la Métropole.

L'exploitation des Fichiers Fonciers de 2023 indique 7 671 résidences principales sur le Créonnais.

Résidences principales	7 671
Résidences secondaires	269
Logements vacants	544
Non connus	88
Parc total	8 572 logements

Les éléments de diagnostic du parc de logements se basent sur cette source principales, les Fichiers Fonciers millésime 2023, qui sont des fichiers fiscaux issus des déclarations fiscales liées aux impôts fonciers.

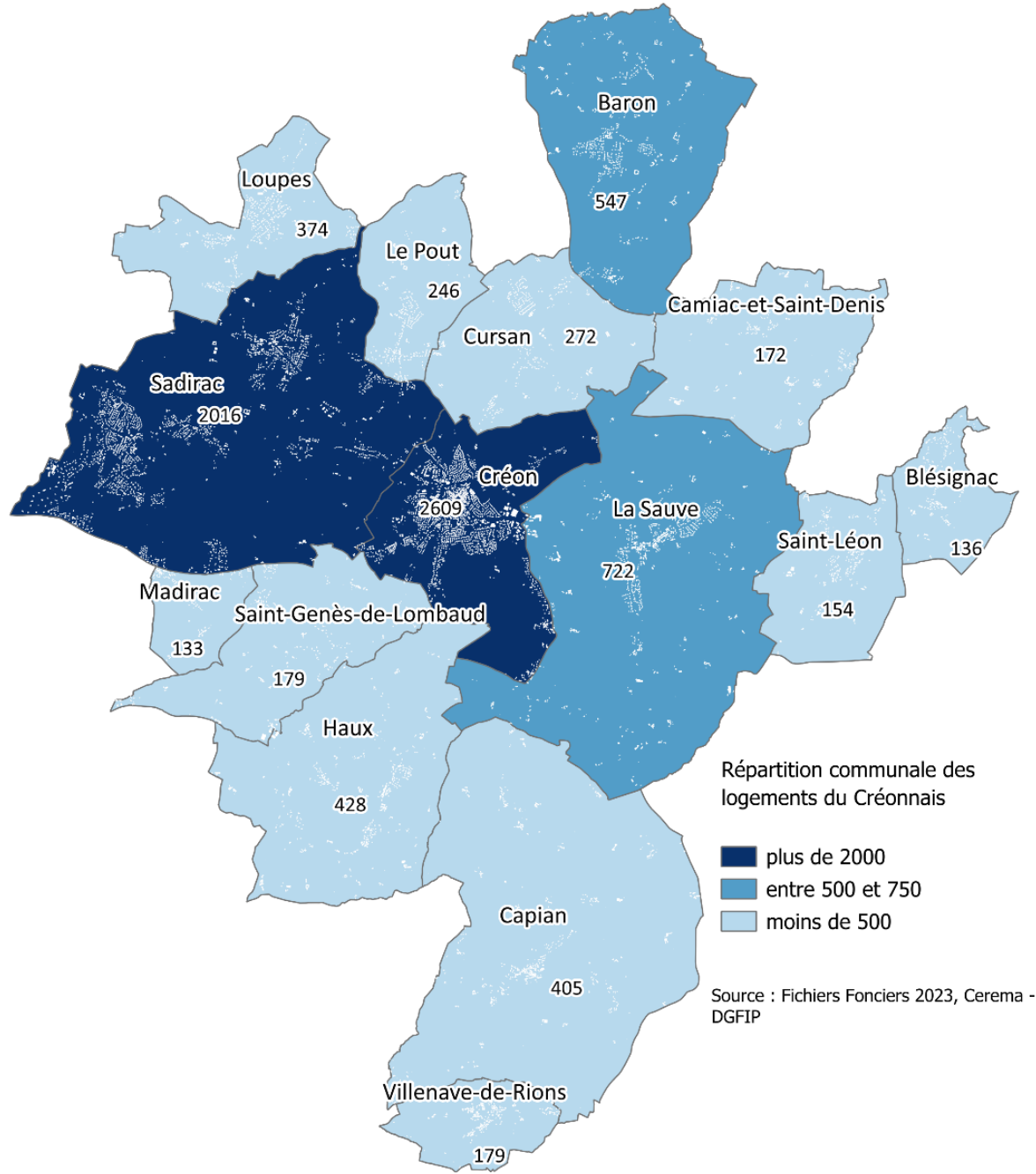
I.8.1.1 Un parc très majoritairement composé de résidences principales



Sur la base de l'exploitation des fichiers fonciers du CEREMA, millésime 2023

On recense 8 572 logements en 2023 sur la Communauté de Communes du Créonnais. De la même manière que la population, le parc de logement de la CC du Créonnais est assez inégalement réparti, car 53 % des logements se situent à Créon et Sadirac, les 2 communes principales de l'intercommunalité, moteurs du développement, à la fois démographique et du parc de logements.

Les communes de Baron et La Sauve maillent le reste du territoire avec respectivement 547 et 722 logements. Les dix autres communes pèsent 31% du parc de logements du Créonnais.



Le Créonnais est composé de près de 90 % de résidences principales, résultat supérieur à celui de la Gironde (84 %).

Les résidences secondaires représentent 3,1% du parc total, résultat inférieur à celui de la Gironde (8,9 %), traduisant le caractère très résidentiel du territoire, avec une grande majorité de ménages occupant leur logement toute l'année.

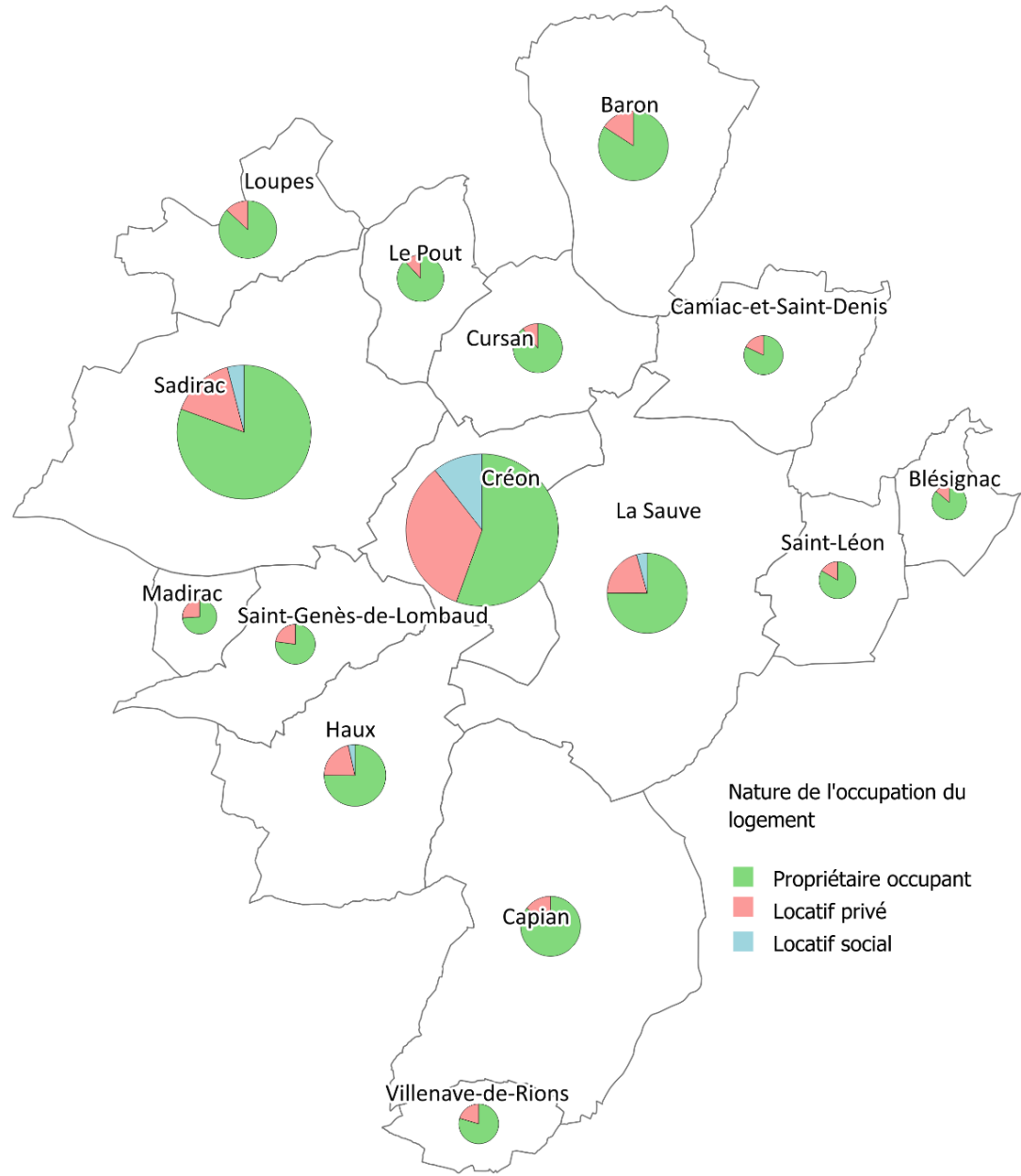
Enfin, 6,3% du parc de logements est vacant, soit 544 logements. Ces logements inoccupés et/ou abandonnés représentent une faible part du parc, traduisant un marché immobilier local dynamique. Une étude plus fine du potentiel de mobilisation de ce parc vacant réalisée par SOLIHA fait apparaître un vivier de 224 logements réellement mobilisables à des fins de renouvellement urbain.

9 logements sur 10 sont des maisons. Le parc de logement est constitué de logements individuels en grande majorité à l'échelle intercommunale. Seule la commune centre, Créon, se distingue par une offre supérieure en logements collectifs avec une part de 21 % de son parc total.

1.8.1.2 Une large majorité de propriétaires occupants

Les logements du Créonnais sont majoritairement occupés par leur propriétaire, pour plus de deux-tiers du parc (64,7 %), soit près de 10 points de plus que la moyenne départementale. La propriété occupante est donc le statut d'occupation privilégié du territoire, même si des disparités existent entre les différentes communes.

Le petit tiers restant est alors occupé par des locataires, dont seulement 2 logements sur 10 sont des logements locatifs sociaux, représentant en tout à peine 4 % du parc.



La carte ci-dessus fait apparaître quelques disparités entre les communes. Ainsi, à Créon, seulement 55,5 % des logements sont occupés par leur propriétaire, et 44,5 % par des locataires, dont 1/3 est un logement social.

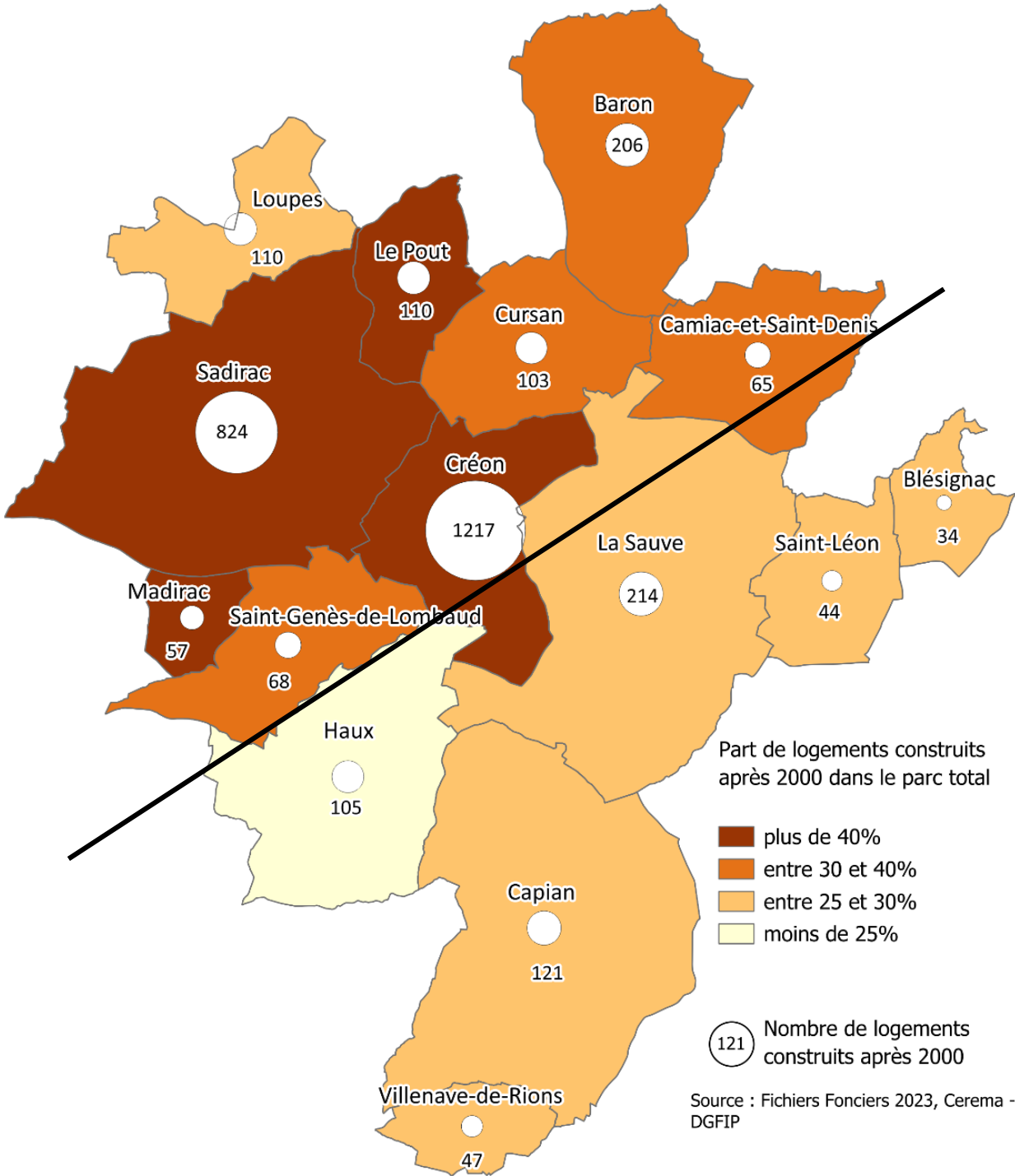
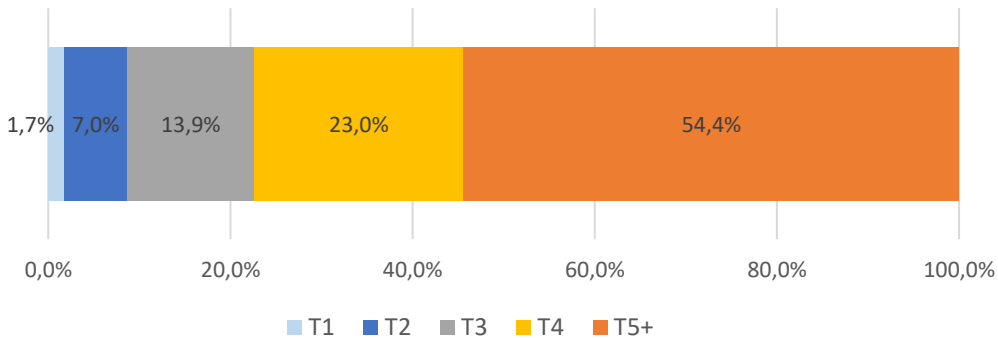
En moyenne, le parc locatif représente un quart du parc total. Sans surprise, le parc locatif privé est concentré au sein des principaux pôles du territoire, Sadirac, Créon et La Sauve.

I.8.1.3 Un parc récent et probablement bien entretenu

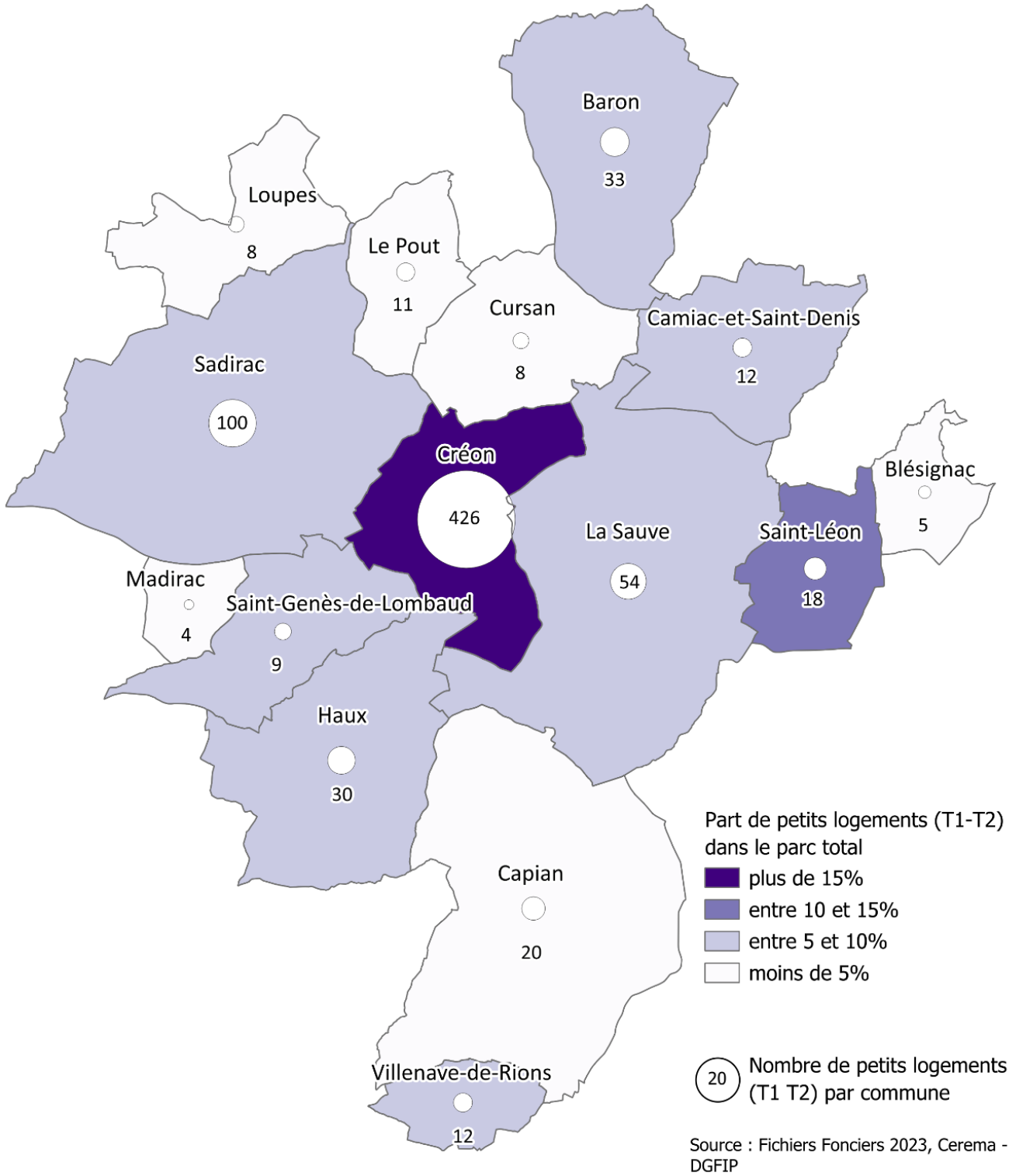
Le parc de logement du Créonnais est assez récent, signe d'une dynamique résidentielle récente, à partir des années 1970, puisque 68,6 % des logements ont été construits après 1975, dont plus d'un sur deux après 2000. Une fracture nord-ouest / sud-est semble se dessiner, avec des communes du nord ayant connu un fort développement ces 20 dernières années. Où au moins 30% du parc de logements (hormis Loupes) a été construit après 2000. Cette dynamique s'explique en partie par la présence d'infrastructures routières présente au nord du Créonnais et permettant de joindre la Métropole de Bordeaux. Ainsi, les communes les plus proches de la métropole profitent d'un afflux de population plus conséquent que les plus éloignées.

A Créon, 46.6% du parc de logements date d'après 2000, soit près d'un logement sur deux. Trois autres communes ont plus de 40% d leur parc construit après 2000 : Sadirac, Madirac et Le Pout.

Plus de la moitié des logements du Créonnais ont été acquis après 2010 (cf année de mutation des logements en 2023) ce qui peut potentiellement révéler un parc investi et bien entretenu. Ces données pourront être précisées lors de l'analyse de la construction neuve.



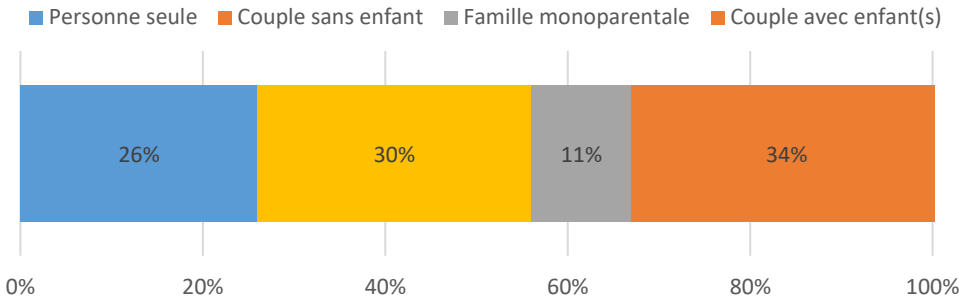
I.8.1.4 Un sur-représentation des grands logements familiaux en inadéquation avec les besoins d'une partie des habitants



Avec plus de 77 % de logements T4 et +, le parc du Créonnais se caractérise par une sur-représentation des grands logements familiaux. Le parc de petits logements (T1/T2) se concentre essentiellement sur Créon et Sadirac et ne représente que 9 % du parc.

Dans le contexte d'une population vieillissante et d'une progression du nombre de familles monoparentales, ce parc apparaît en inadéquation avec le profil démographique et les besoins d'une partie de ses habitants.

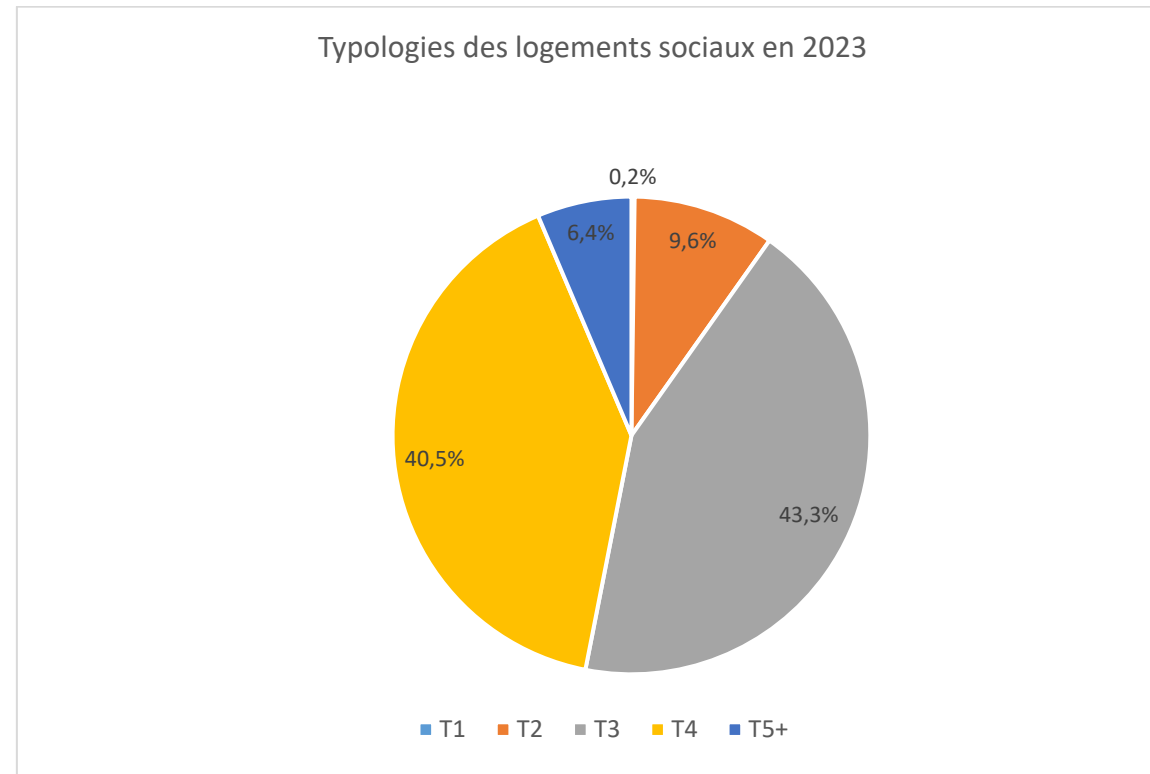
En effet, moins de 10% des logements sont des petites typologies (T1-T2) alors que plus de la moitié des ménages pourrait occuper ces petites typologies (26% de personnes seules + 30% de couples sans enfant).



1.8.1.5 Un parc social avec un profil différent et complémentaire

Le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS) 2023 recense 469 logement sociaux sur la Communauté de Communes du Créonnais.

Ces logements se répartissent selon 348 logements individuels et 121 logements collectifs, soit près de trois quarts de maisons individuelles.

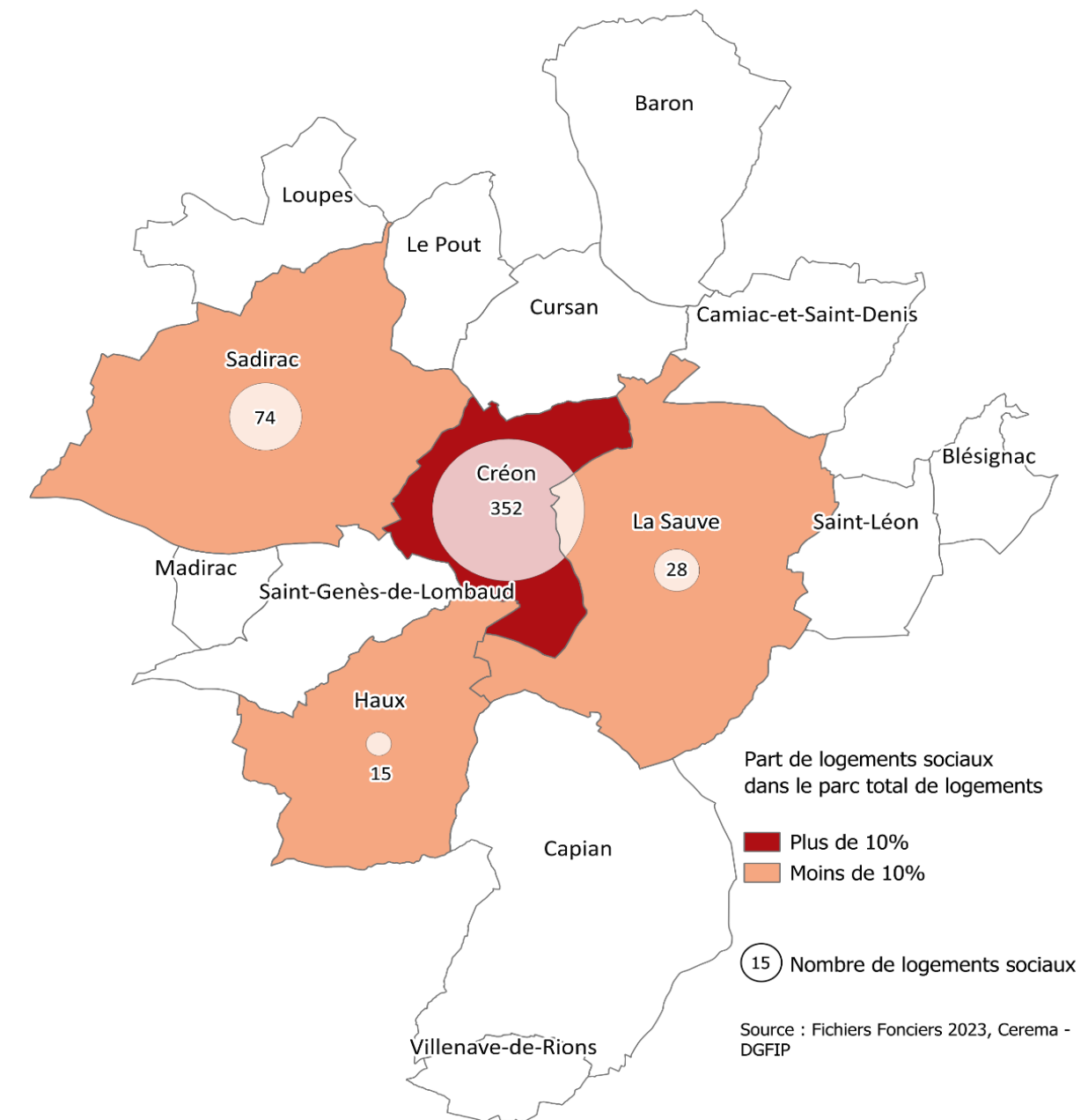


Les typologies intermédiaires ((T3/T4) y sont davantage représentées que dans l'ensemble du parc.

- 79 de ces logements sont des logements très sociaux de type PLAI
- 374 sont des PLUS
- 16 sont des logements intermédiaires de type PLS.

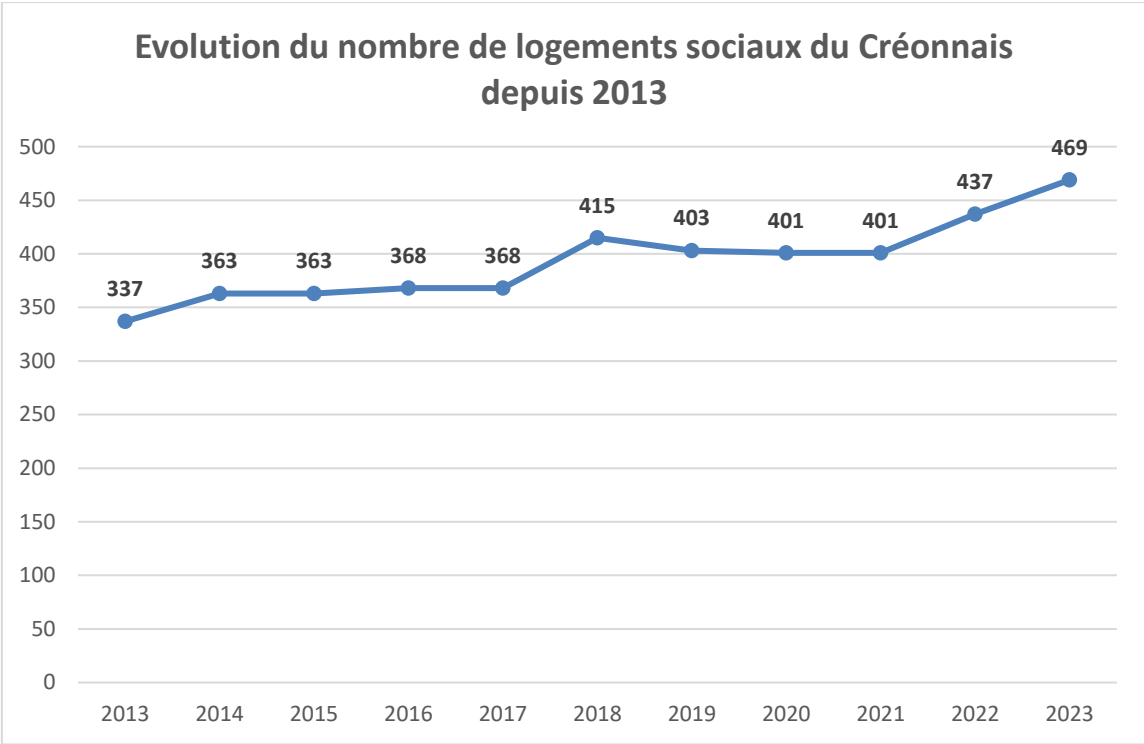
Là aussi dans le parc social les petites typologies sont en sous-nombre avec moins de 10% du parc.

Les logements sociaux du Créonnais se répartissent sur les 4 commune centrales de la Communauté de Communes du Créonnais, à savoir Sadirac, Créon, La Sauve et Haux, dont les trois-quarts se situent à Créon.



Source : RPLS 2023

Les évolutions récentes du parc de logements sociaux démontre une volonté de développer des produits immobiliers adaptés aux besoins des habitants. En effet, les indicateurs socio-économiques du Créonnais indiquent une variété de profils de ménages, dont une partie présente des fragilités notables, et dont le logement permet la stabilité des ménages les plus en difficulté.



Depuis 2013, 132 logements sociaux ont été produits, représentant un quart du parc actuel, traduisant une demande en constante augmentation. Cela représente une augmentation de 39.2% du parc de logements sociaux.

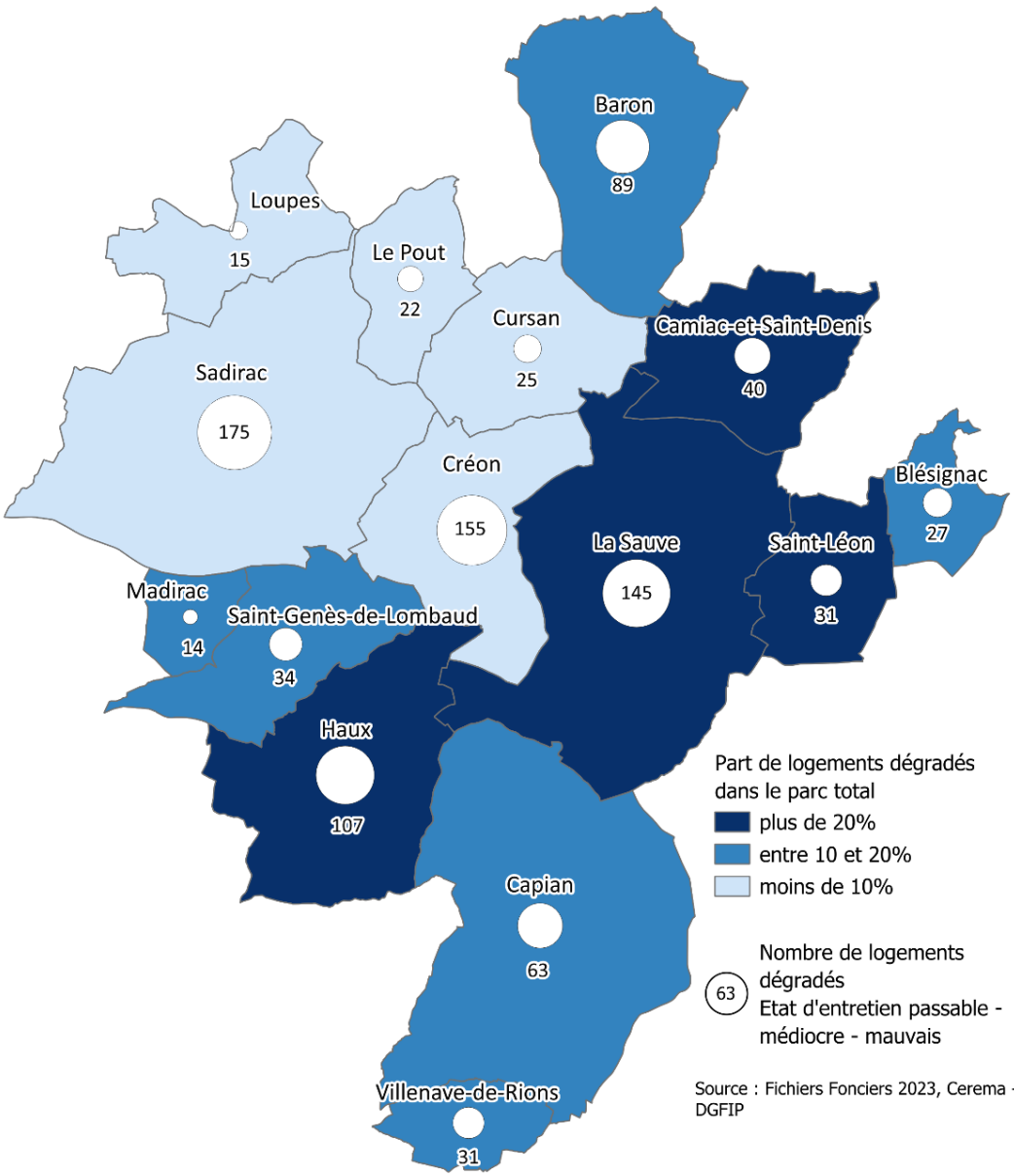
La demande en logements sociaux n'est cependant toujours pas satisfaite sur le territoire.

1.8.1.6 Un parc de qualité en bon état

La jeunesse du parc et son investissement par de nouveaux ménages ont pour conséquence la présence d'un parc majoritairement de qualité et en bon état.

Près de trois-quarts des logements sont en bon état, selon les fichiers fonciers de 2023. Ils se classent en 5 catégories :

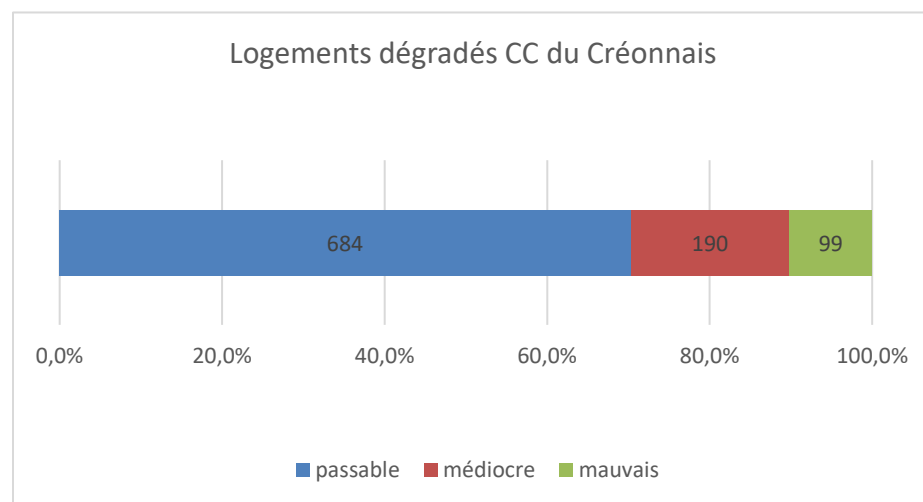
- Bon : Construction n'ayant besoin d'aucune réparation (proche du neuf)
- Assez bon : Construction n'ayant besoin que de petites réparation
- Passable : Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité
- Médiocre : Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées
- Mauvais : Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.



Si l'on considère les deux premières catégories comme des logements sains sans intervention nécessaires, les trois dernières catégories doivent interroger sur la qualité des logements habités, et la capacité (et / ou la volonté de leurs propriétaires de les rénover et de les remettre aux normes).

Selon ces critères, on recense 973 logements dégradés soit 11 % du parc total.

- 7 logements dégradés sur 10 sont en état passable, soit des logements nécessitant des travaux d'entretien courants, sur des éléments non structurels (menuiseries, sol, peintures, électricité, plomberie, etc)
- 2 logements sur 10 sont en état médiocre, soit des logements nécessitant des travaux d'entretien lourds sur des éléments structurels (toiture, murs, plancher, etc)
- 1 logement sur 10 est en mauvais état, soit des logements totalement dégradés, dont les éléments structuraux sont défaillants ou absents, proche de l'état de ruine.



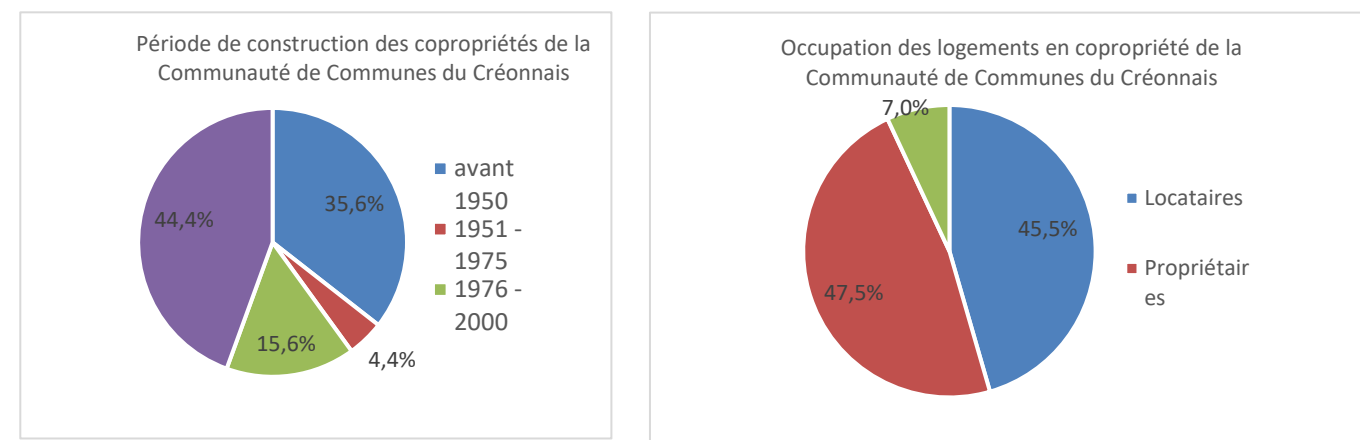
Cette répartition des logements dégradés se traduit naturellement par des nombres plus importants dans les plus grandes communes. Ainsi, c'est à Sadirac, Créon et La Sauve que se concentrent près de la moitié des logements dégradés. Cependant, d'autres communes présentent moins de logements dégradés en nombre mais en part plus importante. C'est le cas à Haux, où 25% des logements sont dégradés, ou encore à Camiac-et-Saint-Denis (23.3%), ou Saint-léon et La Sauve (20%).

De manière générale, les communes du nord ouest présentent des faibles parts de logements dégradés, puisque soumises à des dynamiques immobilières plus importantes que les autres communes de l'intercommunalité.

1.8.1.7 Un parc limité de copropriétés

Les 45 copropriétés de la Communauté de Communes du Créonnais constituent un parc de 403 logements (209 maisons et 194 appartements), représentant 4,7 % du parc total de logements de la Communauté de communes.

Plus des deux-tiers de ces copropriétés se trouvent à Créon (64%), les autres se situent à Baron, Haux, Sadirac, et La Sauve.



Près de la moitié des copropriétés du Créonnais datent d'après 2000 (44,4%), représentant 347 logements, divisés presque également en appartements et maisons. Une grande partie de ces maisons individuelles sont des maisons mitoyennes en bande. Sur ces 20 copropriétés récentes, 13 se trouvent à Créon, 4 à Sadirac et 2 à Haux.

A contrario, plus d'un tiers des copropriétés datent d'avant 1950 et ont donc 74 ans ou plus.

9 se trouvent à Créon, 2 se trouvent à Baron, 2 se trouvent à Haux, et 3 à La Sauve. Ces 16 copropriétés forment seulement 39 logements, là aussi équilibrés entre maisons et appartements.

Ces logements ayant plus de 74 ans sont potentiellement des logements dégradés par leur ancienneté, dont les performances énergétiques peuvent être altérées, et dont l'inconfort devient important lors de fortes chaleurs, ou lors des périodes de grand froid.

Les logements en copropriétés sont sensiblement également répartis entre une occupation par les propriétaires et une occupation par un locataire. 7% des logements sont vacants, une légère sur représentation par rapport au parc total de logements.

I.8.1.8 Un parc de logements vacants disparate sur le Créonnais

Au 1^{er} janvier 2023, le nombre de logements vacants de la Communauté de Communes du Créonnais, toutes durées confondues, s'élève à 544 logements, soit 6,3% du parc total.

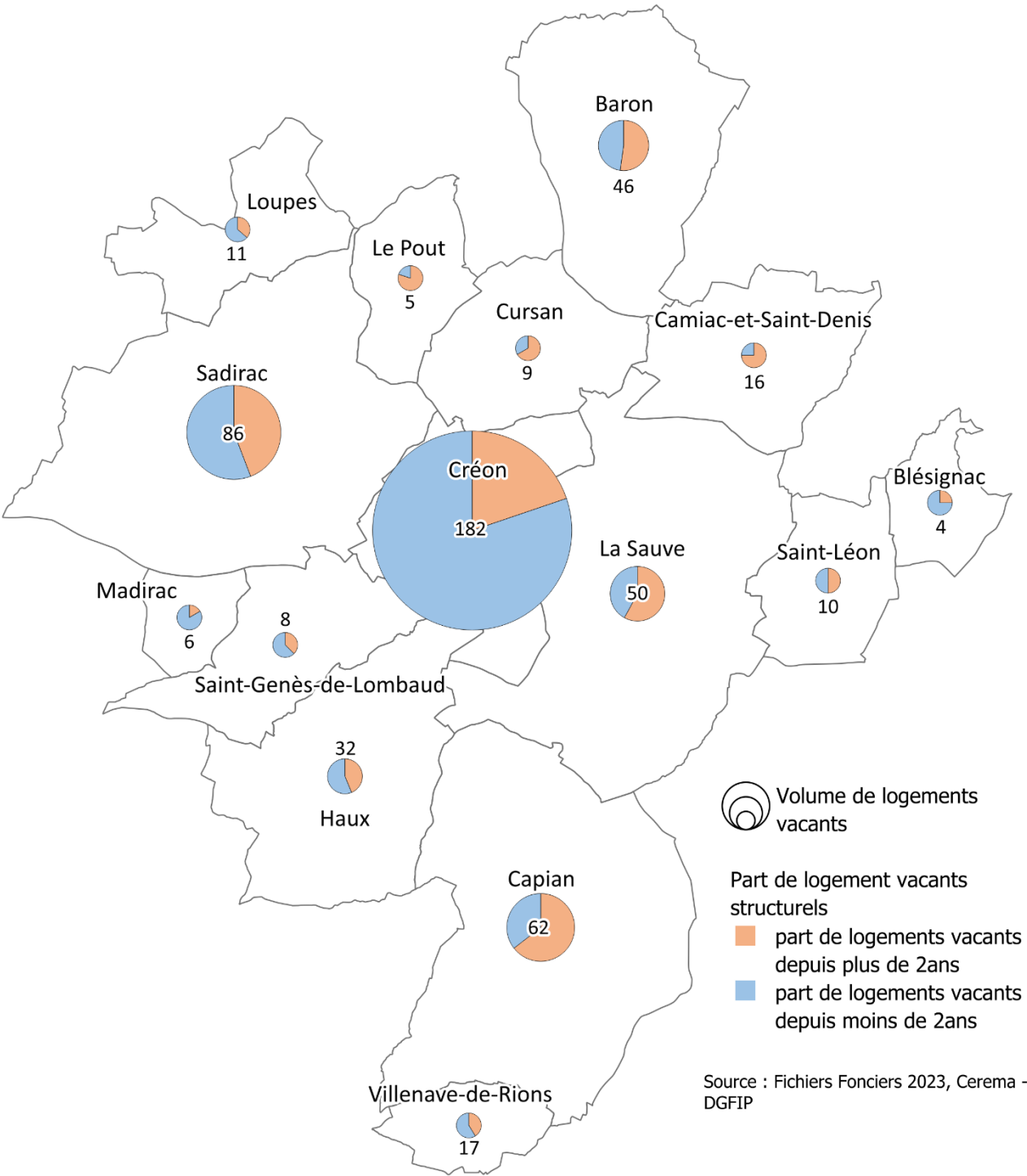
Il est généralement admis que le taux de vacance minimum, nécessaire à la fluidité du marché se situe entre 6 et 7% du parc total. Le territoire ne présente donc pas une vacance élevée.

Mais ce volume global de logements vacants recouvre des situations variées, et un nombre important ne connaîtra qu'une vacance de courte durée : entre 2 occupants, locataires ou propriétaires, ou parce que des travaux sont en cours. C'est une vacance « frictionnelle ».

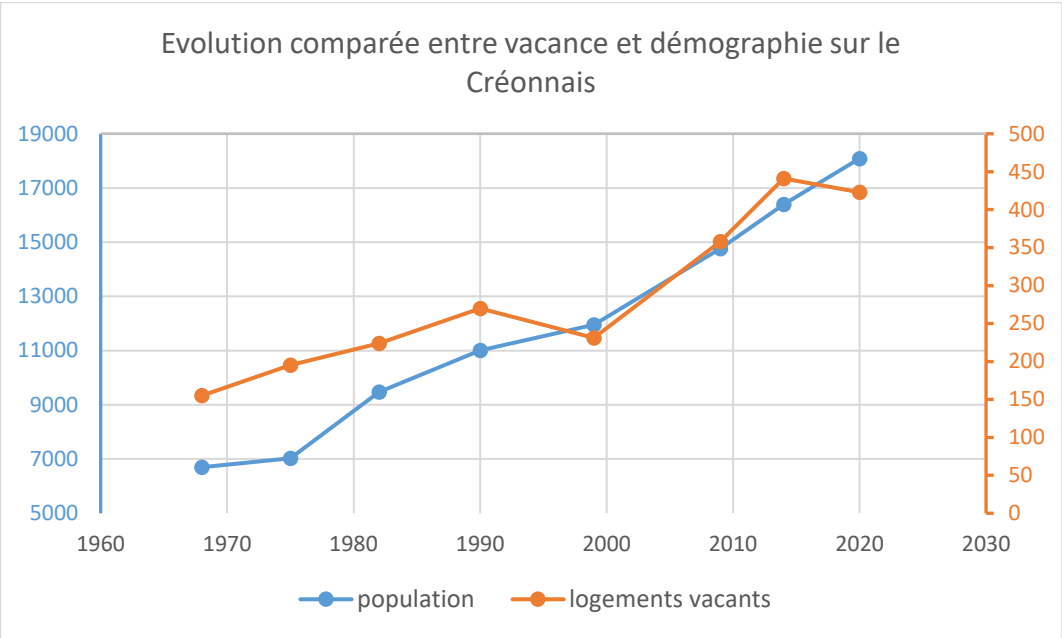
Les logements identifiés comme vacants aux 1^{ers} janvier 2021, 2022 et 2023, donc sujets à une vacance structurelle d'au moins 2ans, sont au nombre de 224, soit 2,6% du parc total.

41,2% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans.

Communes	Logements vacants	Dont vacants +2ans	Parc de logements	% vacance	Dont % vacance+2ans
BARON	46	24	547	8,4%	52,2%
BLESIGNAC	4	1	136	2,9%	25,0%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	16	12	172	9,3%	75,0%
CAPIAN	62	40	405	15,3%	64,5%
CREON	182	36	2609	7,0%	19,8%
CURSAN	9	6	272	3,3%	66,7%
HAUX	32	14	428	7,5%	43,8%
LA SAUVE	50	29	722	6,9%	58,0%
LE POUT	5	4	246	2,0%	80,0%
LOUPES	11	4	374	2,9%	36,4%
MADIRAC	6	1	133	4,5%	16,7%
SADIRAC	86	38	2016	4,3%	44,2%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	8	3	179	4,5%	37,5%
SAINT-LEON	10	5	154	6,5%	50,0%
VILLENAVE-DE-RIONS	17	7	179	9,5%	41,2%
TOTAL	544	224	8572	6,3%	41,2%



L'évolution démographique soutenue du Créonnais depuis plus de 50 ans s'accompagne aussi d'une évolution de la vacance. Ces paramètres traduisent une dynamique de développement du parc habitat par un développement de la construction neuve en extension de l'aire urbaine ou en comblement de dents creuses au détriment des centres et du bâti ancien.



année	logements vacants	Evolution		population	Evolution
1968	155			6700	
1975	195	26%		7032	5%
1982	224	15%		9471	35%
1990	270	21%		11012	16%
1999	231	-14%		11958	9%
2009	358	55%		14759	23%
2014	441	23%		16389	11%
2020	423	-4%		18086	10%

Critérisation du parc de logements vacants

Une analyse fine des caractéristiques du bâti vacant permet de catégoriser les bâtis selon leur dureté de mutation.

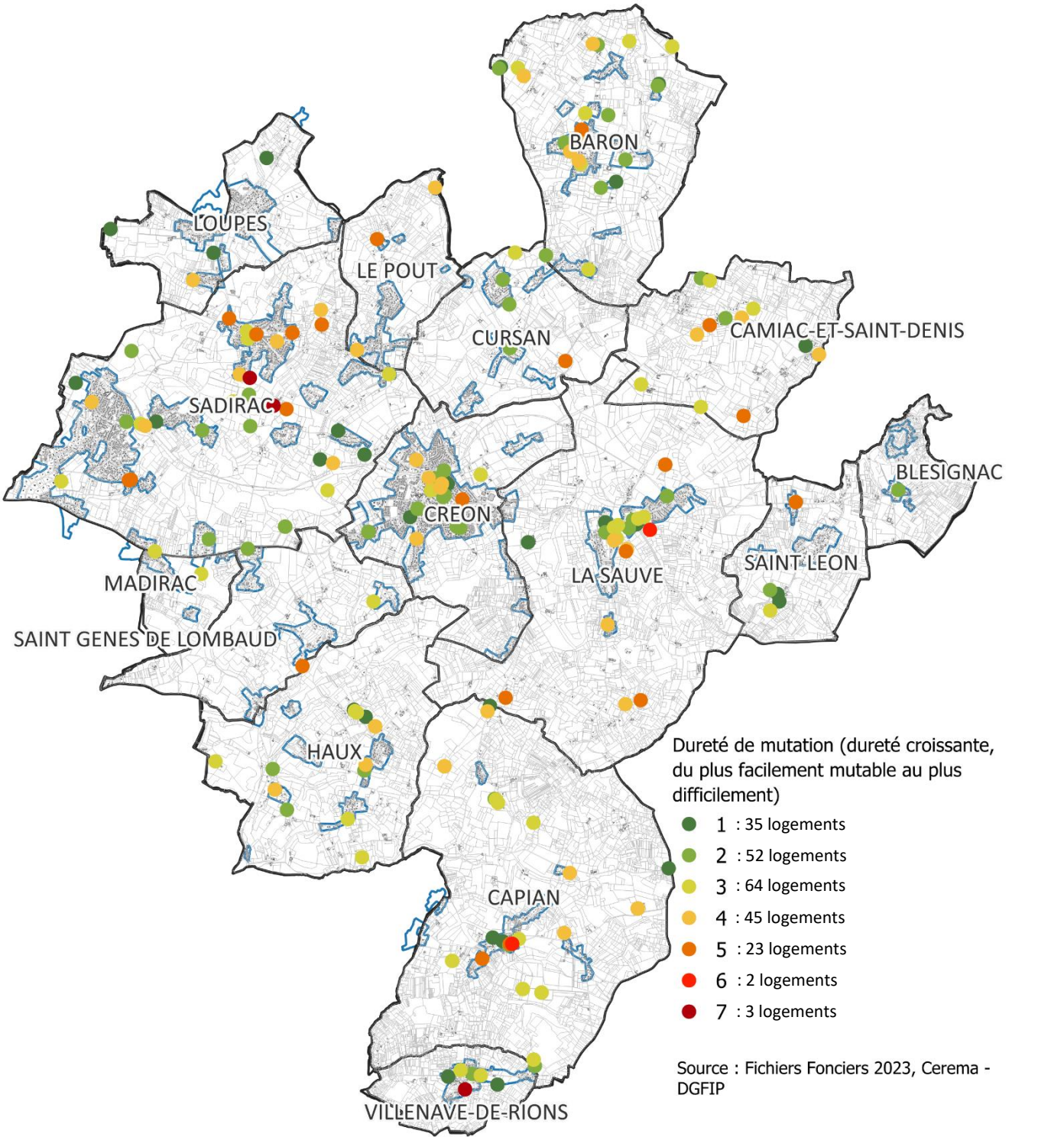
Caractéristiques analysées :

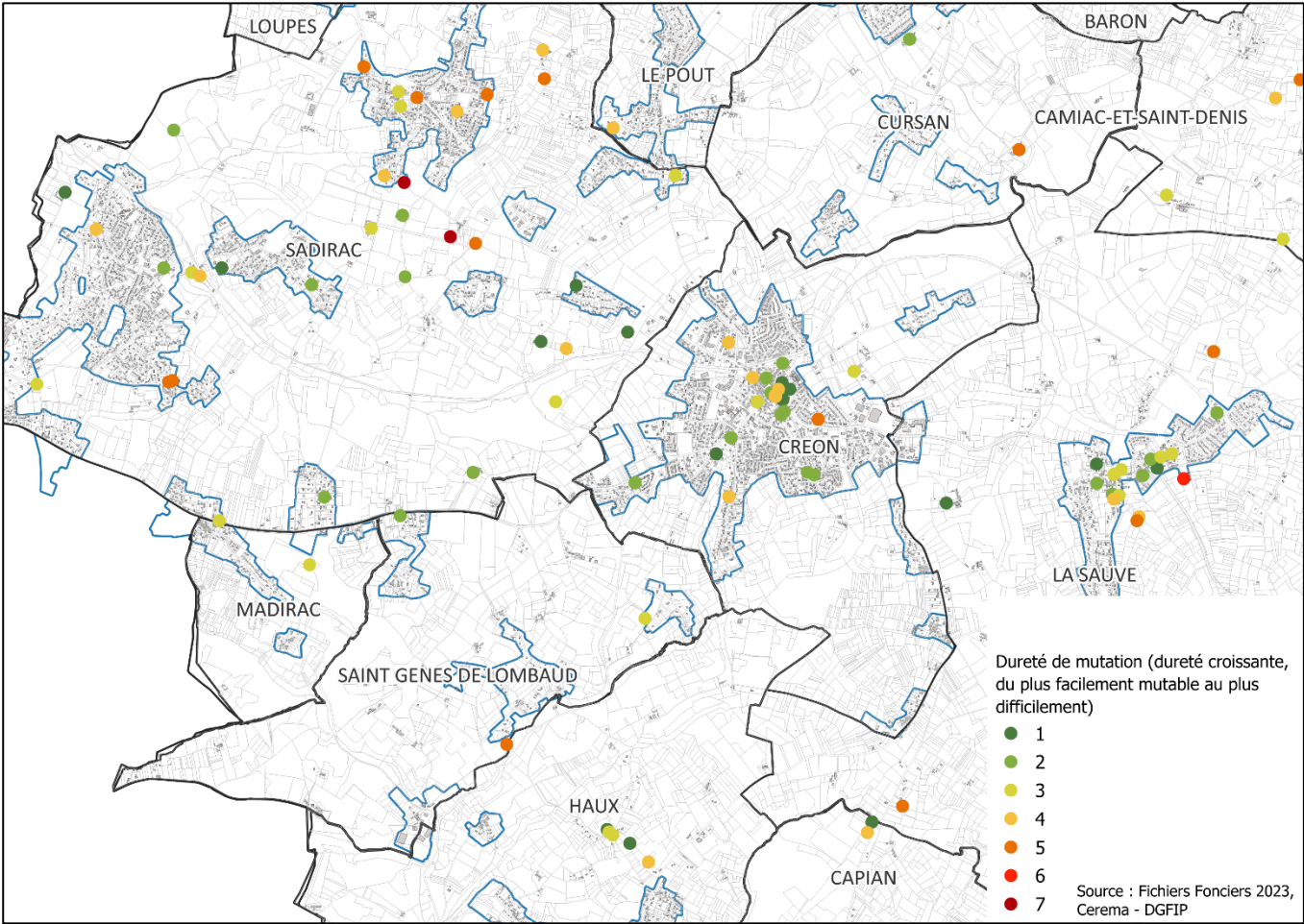
- ☐ Niveau de dégradation
- ☐ Durée de vacance
- ☐ Mixité d'usages
- ☐ Type de propriété et nombre de propriétaires
- ☐ Age du propriétaire et lieux d'habitation

Selon les critères définis, la mutation des 224 logements vacants structuraux a pu être déterminée, caractérisée par un degré de mutation, allant de 1 à 7, ordre croissant de dureté.

Ainsi, un logement classé 7 est un logement vacant très dégradé, vacant depuis plus de 5ans, avec une activité commerciale au sein de la parcelle, dont la propriété est multiple et en indivision, avec des propriétaires jeunes, et situés hors Gironde.

A l'inverse, un logement classé 1 est un logement vacant peu dégradé, vacant depuis moins de 5ans, sans local commercial, avec un seul propriétaire, âgé et situé en Gironde.



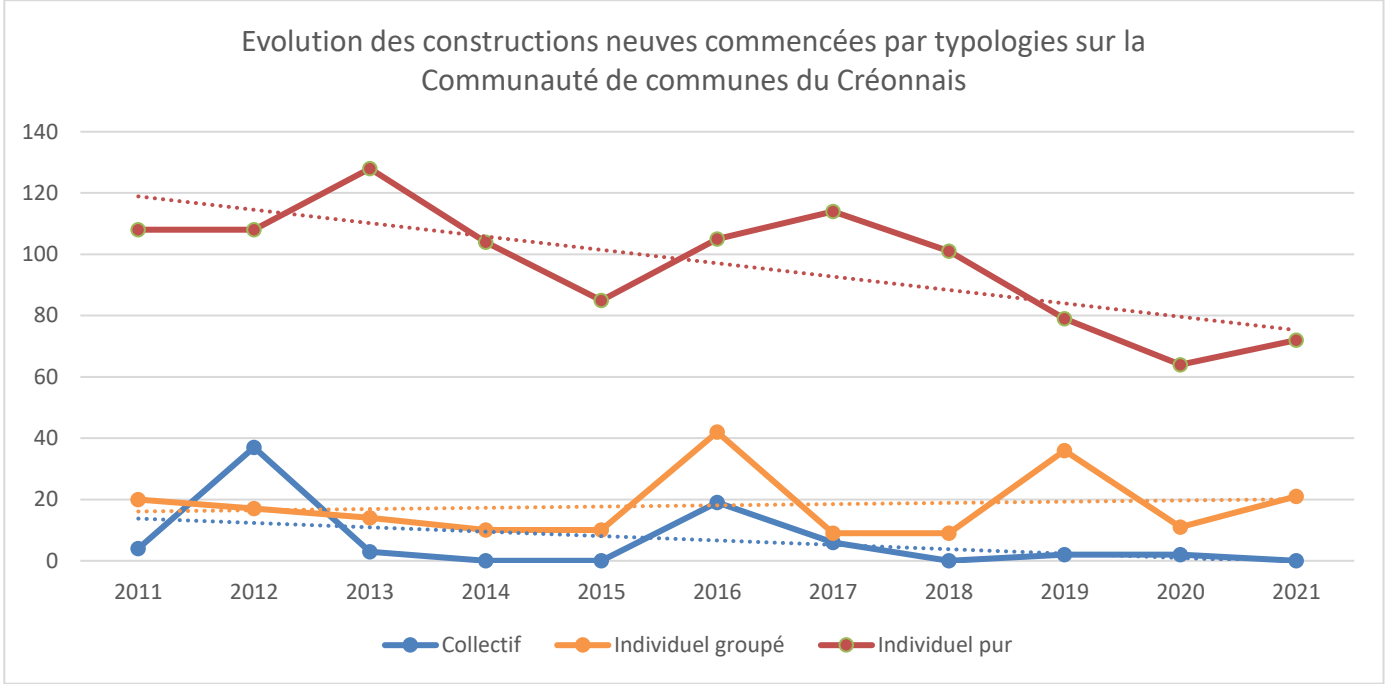


1.8.1.9 Un marché de la construction neuve qui s'essouffle ⁸

Depuis 2011, ce sont 1 340 constructions neuves qui ont été commencées, dont 8 sur 10 sont des maisons individuelles pures.

Les logements individuels groupés représentent 15% des nouvelles constructions, et les logements collectifs seulement 5,4 %

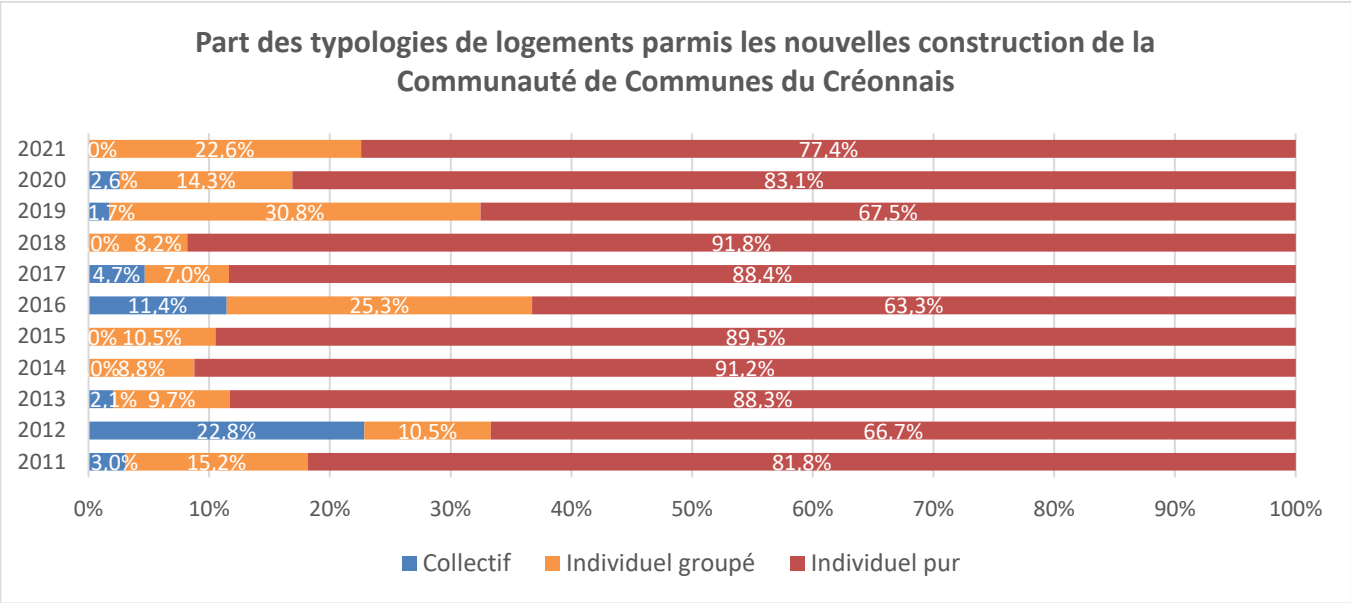
Le rythme de construction de l'intercommunalité est donc assez soutenu, puisque ces 1340 nouveaux logements représentent 15,6 % du parc total en 2023, soit en moyenne 134 nouveaux logements par an.



Cependant, le rythme de construction de la maison individuelle isolée tend à diminuer depuis le début des mesures, sans pour autant laisser la place aux deux autres typologies. C'est la construction générale qui décroît sur le territoire, car la production de logements aux formes urbaines plus denses n'augmente pas plus, voire diminue pour les logements collectifs.

Il y a un effet de diminution du rythme de la construction depuis 2016, avec 166 logements commencés, contre 93 en 2021.

⁸ Dans le cadre de l'ouverture des données publiques, le Service des données et des études statistiques met à disposition du public une large partie des informations concernant les autorisations d'urbanisme renseignées dans la base Sitadel. Les données sont issues de la base Sitadel et proviennent des formulaires de demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU) traités par les centres instructeurs. Sont mises à disposition les autorisations d'urbanismes délivrées depuis 2011, qu'il s'agisse de permis de construire (PC) et des déclarations préalables (DP) créant au moins un logement.



En effet, la part d'individuel pur tend à diminuer au profit de l'individuel groupé (maisons en bande, mitoyennes au moins par lot de deux logements), dans des proportions faibles cependant.

Créon et Sadirac restent les locomotives du développement du territoire et accueillent donc à elles seules près des deux-tiers des nouvelles construction (62,6 %).

Le niveau assez élevé de production de nouveaux logements, allié à la spécialisation du marché en faveur de l'habitat individuel soulève plusieurs enjeux pour le territoire : un enjeu de maîtrise foncière et un enjeu d'adaptation de l'offre à la demande.

En effet, la construction de logements individuels neufs génère de la consommation foncière. Modèle de développement devenu impossible aujourd'hui compte tenu de la loi Climat et Résilience de 2023 qui introduit le ZAN d'ici 2050. Ainsi, le SCOT actuellement en vigueur de l'aire métropolitaine bordelaise préconise une assiette foncière d'environ 700 m² maximum par logement. Pour rappel, ces 700 m² d'assiette foncière permettent d'atteindre une densité de 14 logements à l'hectare. Aujourd'hui, les opérations de construction de logements se situent à 11 logements par hectare, soit des assiettes foncières de plus de 900m². La révision du SCOT ambitionne une hausse à 30 logements par hectare pour les opérations nouvelles, soit des assiettes foncières de 300 – 350m². Des opérations avec des densités similaires existent aujourd'hui sur le territoire, à Créon ou Sadirac, qu'il convient de multiplier pour généraliser de telles formes urbaines.

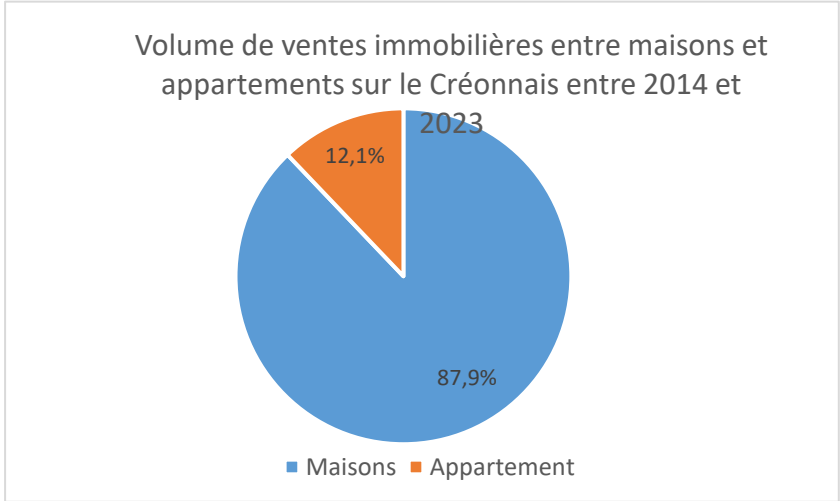
I.8.1.10 Un marché immobilier dynamique et dont les niveaux de prix progressent

Le prix du marché immobilier dépend tout d'abord de la qualité du parc et des caractéristiques des logements, mais synthétise également toutes les aménités urbaines environnant le bien : la desserte du territoire / la dynamique économique et commerciale / la dynamique culturelle / la sécurité / les équipements scolaires et sportifs / l'environnement / le patrimoine / la politique / etc).

Pour évaluer les prix du marché local, nous exploitons la base de données DVF pour Demande de Valeurs Foncières, une base de données fiscale produite par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant d'obtenir l'ensemble des transaction immobilières et foncières depuis 2014 et jusqu'en 2023.

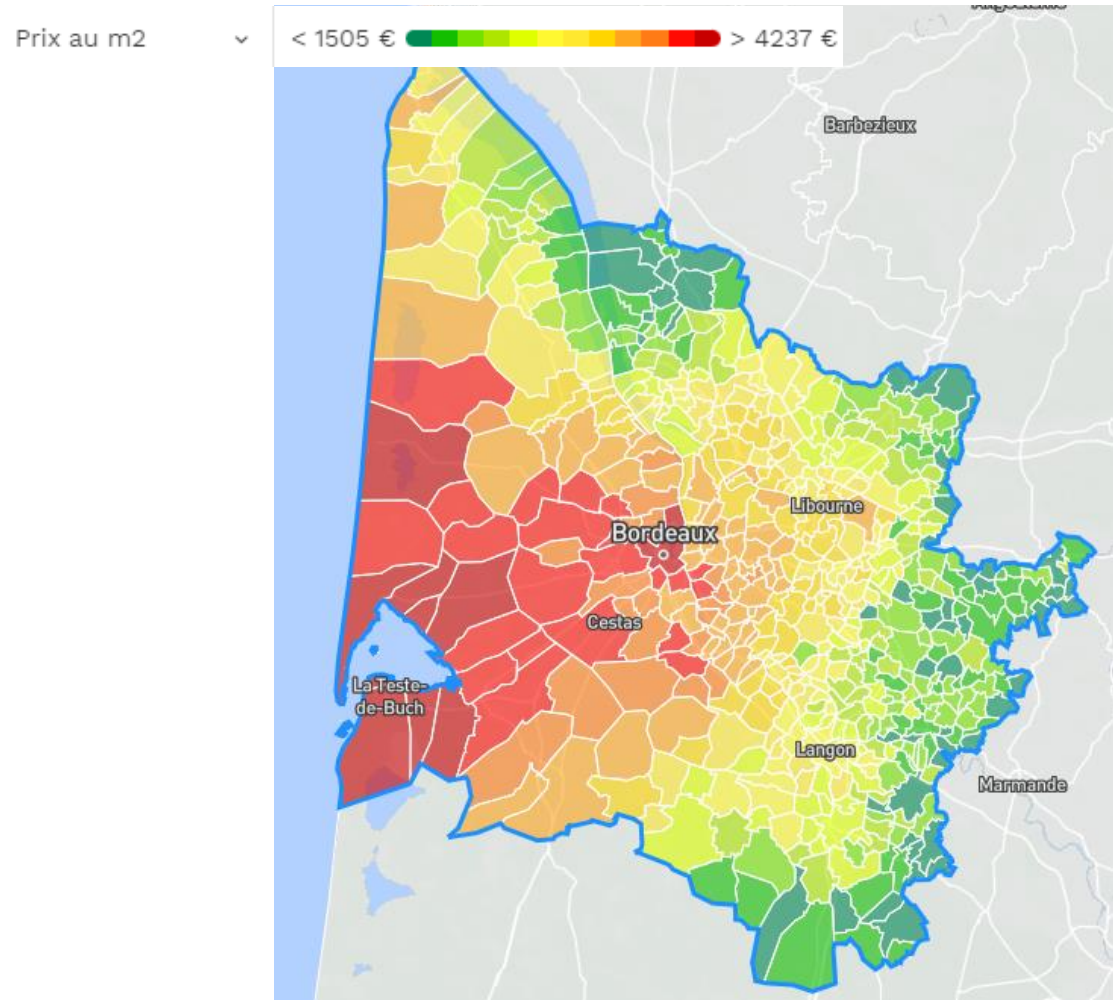
Maisons				Appartements			
Mutations	Nb de lgmnts	Surface totale (m²)	Surface moyenne (m²)	Mutations	Nb de lgmnts	Surface totale (m²)	Surface moyenne (m²)
1985	2094			224	289		
Typologies	nb de logmnts			Typologies	nb de logmnts		
T1	35	1478	42,23	T1	20	808	40,40
T2	116	6463	55,72	T2	134	5640	42,09
T3	401	31414	78,34	T3	105	6605	62,90
T4	865	85736	99,12	T4	23	2278	99,04
T5	677	90988	134,40	T5	7	1071	153,00
Somme	2094	216079	103,19	Somme	289	16402	56,75
Valeur totale	492 589 745,00 €			Valeur totale	33 693 863,00 €		
Valeur / lgmnt	235 238,66 €			Valeur / lgmnt	116 587,76 €		
Prix / m²	2 279,67 €			Prix / m²	2 054,25 €		

Sur le Créonnais, sont recensées 2 209 mutations immobilières, représentant 2 383 logements (2 094 maisons et 289 appartements) (une seule mutation peut contenir plusieurs biens), pour un total de 526 283 608 €, soit un montant moyen de 220 849 € par vente.

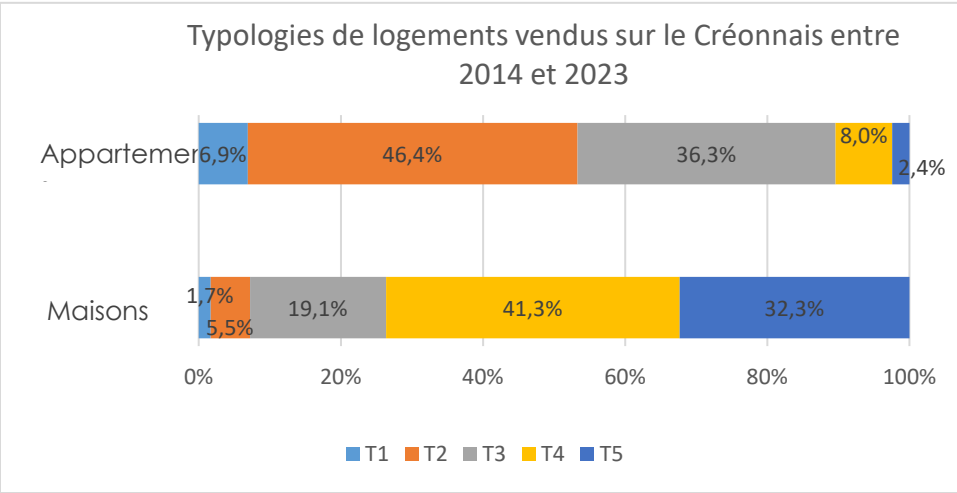


En raison de la composition du parc de logements principalement axé sur la maison individuelle, près de 9 ventes immobilières sur 10 (87.9%) concernent une maison.

Avec un prix moyen de 235 238 € par maison, le Créonnais est un territoire où le marché immobilier est assez haut, malgré un prix moyen au m² inférieur à celui de la Gironde (2 279 €/m² contre 3 633 €/m² en 2023 en Gironde)



Situé en 3^{ème} couronne du centre de la Métropole, le Créonnais connaît une attractivité croissante du au desserrement de celle-ci et de son influence aux territoires voisins.



Le marché est porté par la vente de grandes maisons T4 et T5, puisqu'elles concernent près de trois-quarts des ventes (73%).

En moyenne, une maison s'est vendue 235 238€ (2 280 €/m²) et un appartement 116 587 € (2 054 €/m²) entre 2014 et 2023.

Cependant la dynamique du marché immobilier a entraîné une augmentation des prix. Ainsi, depuis 2020, une maison se vend en moyenne 277 185 € (2 646 €/m²) et un appartement se vend en moyenne 116 625 € (2 121 €/m²). Soit une augmentation de 18% pour les ventes de maisons.

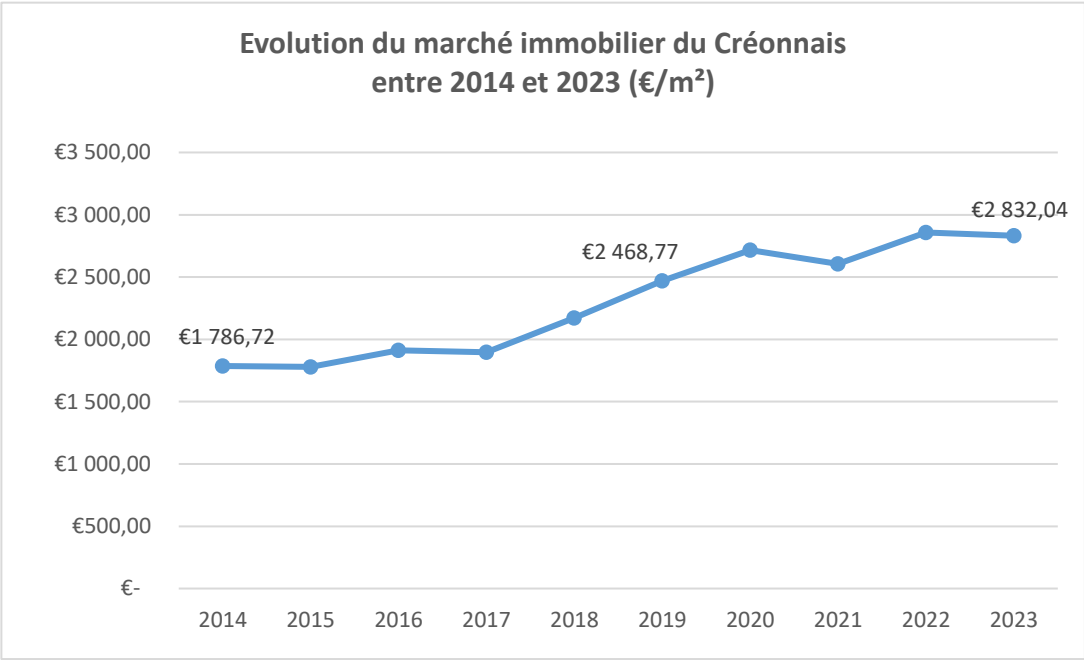
Agence METAPHORE - GERE A - SOLIHA - AMEAU

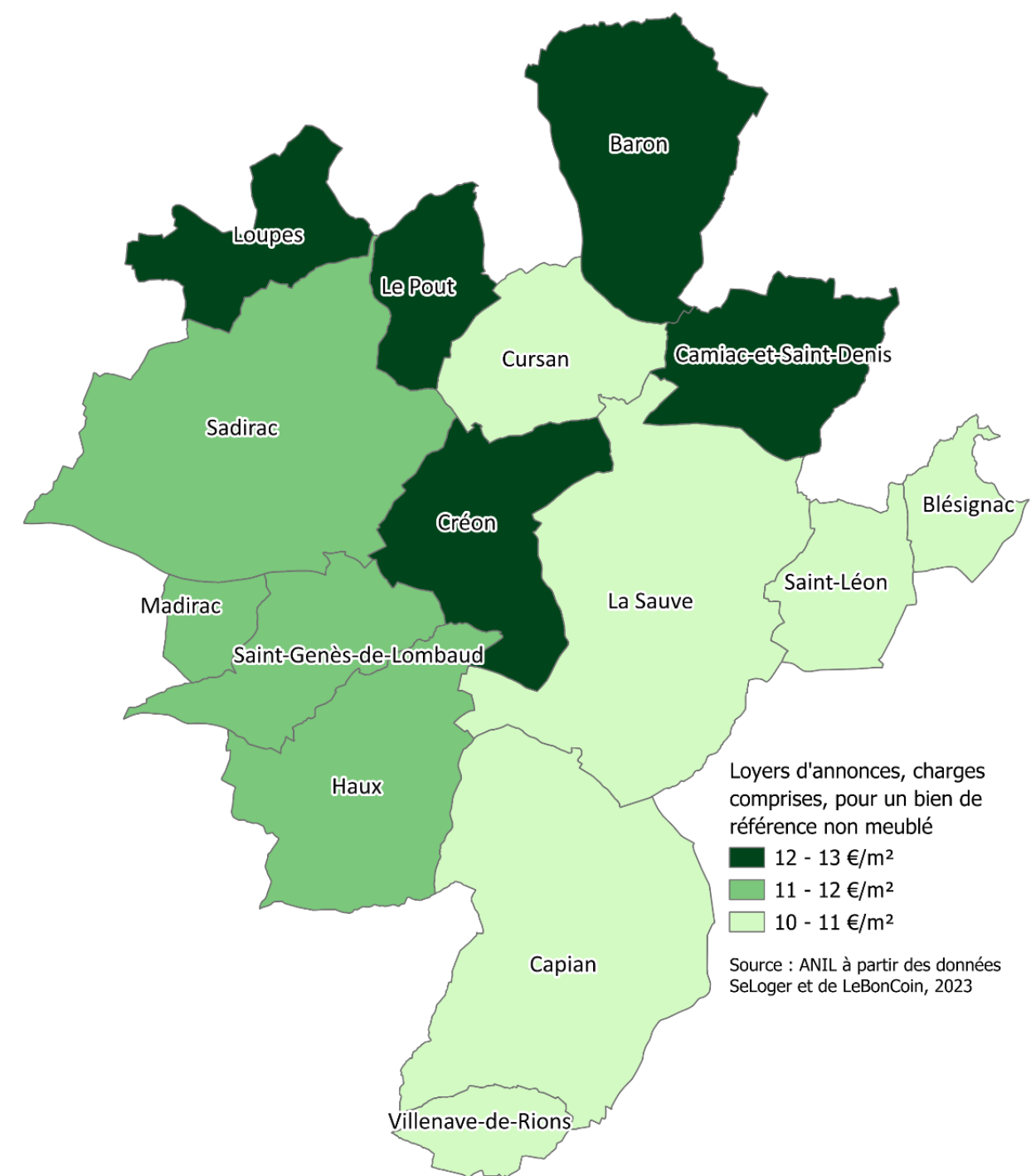
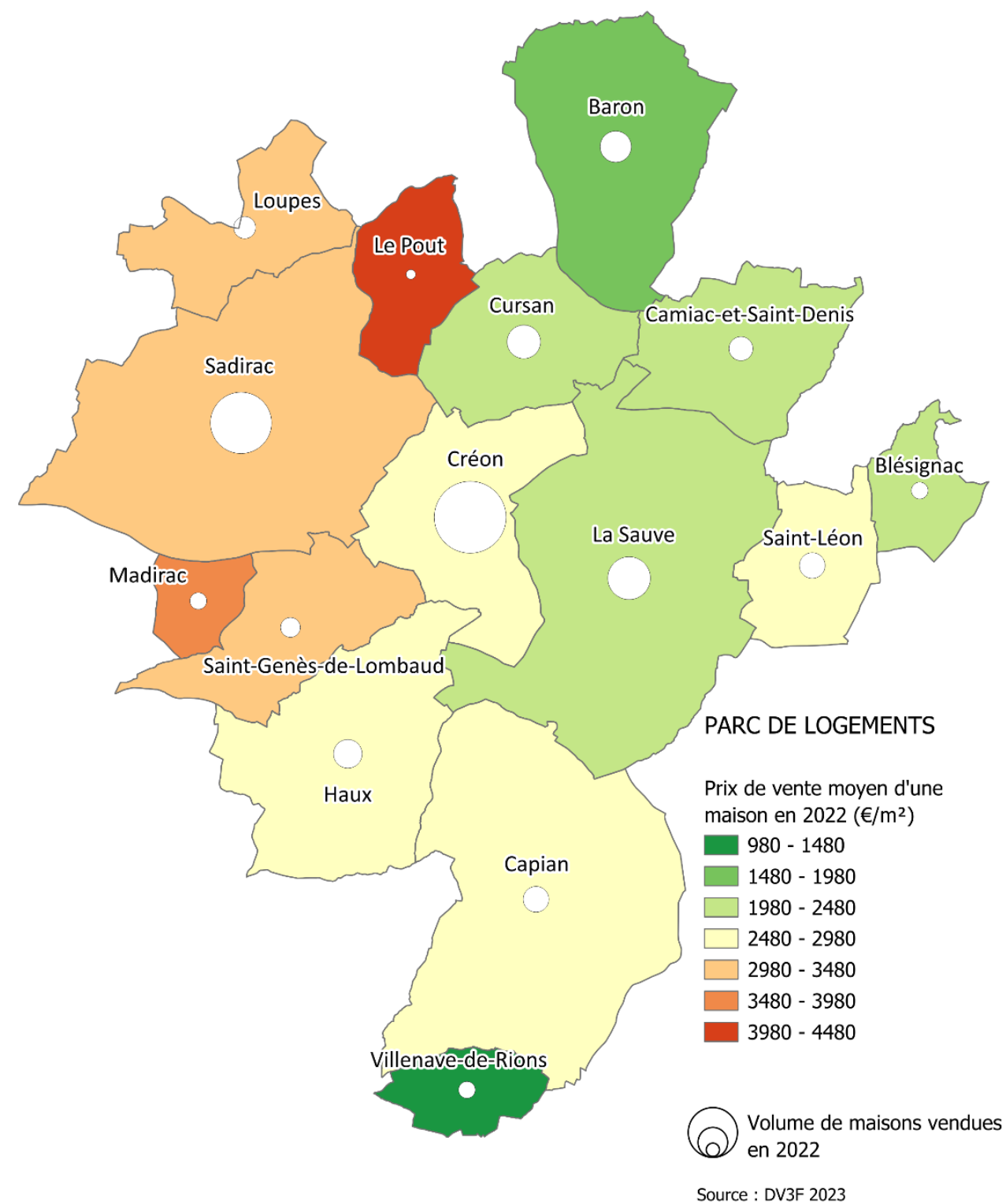
	2014	2022
Maisons vendues	127	215
Prix total	22 265 482,00 €	61 719 419,00 €
Surface totale (m²)	12604	22578
Prix moyen par logement	175 318,76 €	287 067,07 €
Prix moyen au m²	1 766,54 €	2 733,61 €

Comparons ces données avec celles de 2014, première année du recensement des ventes.

Le marché immobilier du Créonnais a connu une augmentation de +54% entre 2014 et 2022, passant de 1 766€ /m² à 2 733 €/m² en 8 années.

Le marché immobilier tend à augmenter d'année en année, traduisant une attractivité croissante du territoire et donc une pression immobilière croissante faisant augmenter les prix. Les prix du marché ont connu une augmentation de 58.5 % sur la dernière décennie.





Les loyers pratiqués sur le Créonnais se situent entre 10.0 € et 12.6 € / m² charges comprises pour un appartement type du parc privé en 2023 selon les estimations ANIL à partir des données du groupe SeLoger et de LeBonCoin.

I-8.3 ADEQUATION MARCHE/REVENUS DES MENAGES

Faisons une simulation d'achat avec les paramètres suivants :

Un couple d'actifs envisage l'achat d'une maison à Créon de 90m², avec 20 000€ d'apport :

- Taux d'intérêt : 4%
- Durée d'emprunt : 25ans
- Apport personnel : 20 000€
- Surface du logement : 90 m²
- Prix au m² : 2 733€
- Type d'opération : neuf

Mensualité : 1 275€

Soit 15 300€ / an de remboursement.

Acceptons un taux d'effort maximal de 30%

Soit des revenus minimums de 51 000€ pour le ménage, soit 25 500€ par personne.

Ainsi, seule la moitié des « équivalents adultes » (équivalent 1 UC) du Créonnais peuvent accéder à la propriété sur leur territoire.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021 : 24 290€

1^{er} décile de population : 14 700€

9^{ème} décile de population : 37 440€

Source : INSEE RGP 2023

I-8.4 LOGEMENTS SPECIFIQUES

Dans un contexte de montée des prix du marché immobilier et des couts du logement entrainant des taux d'effort trop importants pour les ménages, notamment ceux à bas revenus, tend à accentuer les situations de précarité face au logement et à figer les perspectives de parcours résidentiel.

Les besoins de logements adaptés, accessibles et confortables concernent une diversité de publics : les jeunes ménages, les personnes âgées, les familles monoparentales, les étudiants, les saisonniers et toute personne ayant des besoins spécifiques liés à sa situation (réfugié, femmes victimes de violence, etc).

Afin de mieux répondre à l'ampleur des besoins et faire face aux situations d'urgences sociales, de nouvelles offres sont à déployer. Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde présente les pistes d'actions et les orientations en la matière.

- A ce titre, deux orientations dessinent les pourtours de l'intervention des politiques publiques à destination de ces publics :

 - Orientation 7 : encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels
 - Orientation 8 : répondre à la diversité des besoins résidentiels
 - Répondre aux besoins spécifiques d'habitat des jeunes et des saisonniers
 - Diversifier les réponses apportées aux ménages en perte d'autonomie : ménages vieillissants et personnes handicapées
 - Des situations de grande vulnérabilité et / ou d'urgence à traiter et accompagner

Le Plan Départemental de l'Habitat 2024 Girondin pose le logement spécifique comme un enjeu majeur de diversification des formes d'habiter sur le territoire.

A ce titre, l'**orientation n°7 « encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels »** permet d'expérimenter des formes d'habiter en adéquation avec l'évolution des modes de vie, la prise en compte des impératifs de neutralité foncière, de sobriété énergétique et de résilience. Pour cela, le label « Fabriqu'cœur d'Habitat » a été mis en place pour accompagner le développement d'opérations expérimentales : habitat inclusif, habitat résilient, réhabilitation ou accession sociale, etc. Ces projets spécifiques nécessitent une ingénierie spécifique et des moyens de financements supplémentaire des moyens de droit commun. Le Conseil départemental a mis en place un règlement d'intervention en matière de financement avec une enveloppe annuelle dédiée et des axes d'intervention ciblés visant les objectifs suivants :

- Réduire l'impact environnemental des opérations, les charges des locataires, accompagner er consolider les filières de construction alternatives, favoriser l'emploi de matériaux bas-carbone (label Fabriqu'cœur Résilience) ;
- Accélérer les interventions complexes en centre-bourg, permettant de réhabiliter des immeubles ou logements anciens et les remettre sur le marché en faveur des publics du PDALHPD, soutenir les travaux des copropriétés en difficulté visés par un Plan de sauvegarde (label Fabriqu'cœur Réhabilitation sociale et solidaire) ;
- Consolider la production sociale en direction des publics du PDALHPD, en permettant de développer l'habitat inclusif, participatif, intergénérationnel, mais afin aussi de mieux prendre ne compte les enjeux sociaux du vieillissement, du handicap et de la grande précarité. (label Fabriqu'cœur Habiter).

Fabriqu'Coeur Résilience	Fabriqu'Coeur Réhabilitation Sociale et Solidaire	Fabriqu'Coeur Habiter
● Opération de construction ou réhabilitation ● Utilisation d'énergies renouvelables, durables et économiques pour le chauffage et ECS, valorisation des eaux usées, alimentation en eau potable ● Utilisation de matériaux locaux, bio sourcés, en circuits courts	● Opération Acquisition Amélioration en Centre Bourg, Opération "Louer Clé en Main", copropriété concernée par un plan de sauvegarde ● Aide aux propriétaires bailleurs de LCTS réservés au Département pour des travaux pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique effectués par une entreprise agréée RGE, et travaux de remise en état du logement suite à des dégradations locatives ● Aide aux copropriétaires occupants dont la copropriété se trouve concernée par un plan de sauvegarde	● Opération avec des PLUS Structure pour les personnes âgées ● Opération avec des agréments réservation jeunes Décret 4 aout 2021 ● Opération pour les saisonniers avec un volet pour les publics du PDALHPD ● Opération des organismes fonciers solidaires dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) ● Opération acquise ou gérée en bail à réhabilitation ● Opération d'habitat social intégrant des tiers-lieux ou des espaces partagés de lien social, associatif, publics ● Construction et/ou réhabilitation et/ou accession en « Habitat Participatif », « Habitat Inclusif », «habitat Logement d'abord »

Orientation n°8 « Répondre à la diversité des besoins résidentiels »

La Métropole Bordelaise, du fait de la tension immobilière qui s'y opère, tend à alimenter les mécanismes de report des ménages girondins hors de la métropole, aux territoires se trouvant en périphérie. Ainsi, la diversité des profils métropolitains se retrouvent aujourd'hui dans les territoires des périphéries, comme le Créonnais. Et ce phénomène à accentuer la précarisation des ménages fragiles face au logement.

La demande locative sociale devient de plus en plus importante, avec notamment un taux de pression de 42 sur Créon, soit un logement attribués sur 42 demandes en 2023 (251 demandes pour 6 attributions en 2023).

L'objectif du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2024-2029 est de développer et d'inscrire les objectifs de réalisation de logements adaptés aux besoins des publics spécifiques qui éprouvent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

⇒ Répondre aux besoins spécifiques d'habitat des jeunes et des saisonniers

- Sécuriser les parcours résidentiel des jeunes

Avec des loyers et charges élevés par rapport à des ressources modestes, l'offre locative devient très selective et difficilement accessible pour les jeunes, ce qui tend à accenter la tension sur le parc social. Ainsi, les difficulté d'accès au logement sont un frein supplémentaire à l'accès à la formation ou à l'emploi, et augmentent le risque de décrochage. La pénurie de solutions concernent aussi bien les dispositifs d'habitat collectif (résidence sociale, FJT) que les logements du parc privé et public à loyers abordables.

Ces difficultés sont accrues pour les territoires ruraux périphériques comme le Créonnais, où les jeunes sont en plus confrontés à des problématiques de mobilité.

Offre de structures polyvalentes : FJT, résidences sociales	Résidence hôtelière à vocation sociale	Logements familiaux du parc public	Parc d'intermédiation locative
●Résidences sociales : réservées aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire ●Résidences sociales jeunes actifs ● Foyers de jeunes travailleurs : réservées aux jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, avec des services d'ordre socio-éducatif	● Etablissement commercial d'hébergement, constitué de logements meublés, offerts en location pour une occupation variable : à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale. ● Public cible : ménages à revenus modestes et publics du PDALHPD	● Dispositif dérogatoire d'attribution des logements sociaux : réservation de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans au titre des publics prioritaires (article 109 de la loi Elan) ● Recours à la colocation solidaire (article 128 de la loi Elan), ou à la cohabitation intergénérationnelle dans le parc social (article 117 loi Elan) ● Production de PLAI adaptés pour les jeunes plus fragiles, avec besoin d'accompagnement	●En location ou sous-location : le logement est loué à une association agréée par la préfecture, pour une durée de trois ans renouvelable. ●En mandat de gestion : l'occupant du logement dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans. Une agence immobilière sociale, assure une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé dans une logique de prévention ●Publics cible : ménages à revenus modestes et publics du PDALHPD

Outre les structures temporaires à très bas niveau de revenu de redevance (type RHVS) et les résidences sociales (type FJT), il convient de faciliter l'accès des jeune sau parc social existant, en particulier des des petites typologies (T1 / T2) et les modes alternatifs au logement classique : colocation solidaire, cohabitation inytergénérationnelle.

Il convient également de souligner l'élargissement en juin 2021 des conditions d'éligibilité à la garantie visale initiée par Action Logement, afin de couvrir en plus des actifs en CDI, les jeunes en situation de précarité (CDD, apprentissage).

⇒ Diversifier les réponses apportées aux ménges en perte d'autonomie : ménages vieillissants et personnes handicapées

Au gré d'une espérance de vie grandisante, les attentes des ménages se sont diversifiées avec la recherche de solution intermédiaire entre le logement autonome mais souvent isolé, et l'accueil en établissement spécialisé d'autre part.

La production en cœur de ville et au plus près des services de solutions d'habitat inclusif porteur d'un projet social en réponse aux besoins des séniors et / ou en situation de handicap constituent des pistes de développement pour accompagner ces publics spécifiques.

L'objectif est de développer une offre accessible d'habitat altrnatifs, reposant à la fois sur les résidences autonomie, les résidences intergénérationnelles et les nouvelles formes d'habitat partagé tel que l'habitat inclusif.

Résidence autonomie	Résidence intergénérationnelle	Logements familiaux du parc public	Habitat inclusif
• Etablissements sociaux et médico-sociaux non médicalisés • Ensembles de logements privatifs associés à des services et espaces collectifs, situés à proximité des commerces, transports et services (ex logements-foyers) • Gérées en majorité par des structures publiques (bailleurs, association) • Pour les personnes autonomes (GIR 5 ou 6, 4 sous condition) • Logements conventionnés à l'APL avec un financement en PLS ou PLUS	• Ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations au sein d'un même espace résidentiel : étudiants, familles, personnes âgées, etc. • Des surfaces et typologies cohérentes avec le profil des ménages : plusieurs chambres pour les familles, studios pour les étudiants, T2 ou T3 adapté et équipé pour les personnes âgées. • Logements conventionnés à l'APL et APA à domicile.	• Dispositif dérogatoire d'attribution des logements sociaux : réservation de logements locatifs sociaux adaptés à des personnes âgées (article 20 loi ASV) • Recours à la colocation solidaire (article 128 de la loi Elan), ou à la cohabitation intergénérationnelle dans le parc social (article 117 loi Elan) • Production de PLAI adaptés pour les plus fragiles, avec besoin d'accompagnement	• Opération de logements destinés aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (publics mixtes) • Mode d'habitat adossé à un projet de vie sociale et partagée à proximité des commerces, services et transports • Formes d'habitat mixtes : logement meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation, ou situé dans un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée • Pouvant être financé en PLAI, PLUS ou PLS

Le vieillissement des personnes âgées, accompagné par une perte d'autonomie progressive doit pouvoir à la fois s'envisager en établissements spécialisés, mais aussi à domicile. Ainsi, les besoins en matière de prévention et d'accompagnement sont importants, et nécessitent de prendre appui sur :

- Le relais des acteurs sociaux et de la santé intervenant chez les personnes âgées et en situation de handicap ;
- Le développement des démarches d'information-sensibilisation-aides aux travaux dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat de type OPAH : aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, mise en accessibilité des copropriétés ;
- Les outils d'information et de prévention auprès des propriétaires âgés du parc public développés par les bailleurs ou les opérateurs sociaux (exemple Ella car de Gironde Habitat ou le Truck de SOLIHA).

⇒ Des situations de grande vulnérabilité et/ou d'urgence qu'il convient d'accompagner

Pour faire face à des besoins toujours plus importants et spécifiques sur les situations d'urgence (réfugiés, sans logement, jeunes sortant de l'ASE – Aide Sociale à l'Enfance, femmes victimes de violence, etc), l'ambition du PDH porte sur le développement de solutions d'habitat transitoire et de logements accompagné, en agissant sur deux leviers :

- L'offre de logements adaptés constitue l'un des piliers de la politique du « Logement d'abord », en proposant des solutions à des personnes vulnérables. Cet offre d'habitat revet des formes multiples via des structures différentes : pension de famille, résidence sociale, ou logement familial répondant à des besoins spécifiques (PLAI adapté).
- L'offre d'habitat transitoire pour répondre aux besoins d'urgence.

L'objectif général est d'optimiser les solutions complémentaires : offre très sociale, logements adaptés, logements accompagnés, habitat inclusif, habitat temporaire, etc. pour répondre aux différents besoins portés par les publics du PDALHPD et diversifier l'offre pour répondre à tous les besoins des parcours résidentiels.

Cf fiches actions associées du PDH : 16, 17, 18, 19, 20

Le logement spécifique du Créonnais

- Etat des lieux du logement spécifique du Créonnais :
- Logement social adapté :
 - 79 PLAI en 2023 ? à vérifier source et nombre
- Logement pour personnes âgées / en perte d'autonomie :
 - EHPAD Le Hameau de la Pelou (105 places dont 84 en habitat permanent dont 14 sur une Unité de Soins Spécifiques Alzheimer et Autres Démences), Créon
 - Résidence autonomie Marie-Louise Maloubier (42 logements), Créon
- Logement pour personnes en situation de handicap : 0
- Habitat inclusif / intergénérationnel : la traverse (coopérative d'habitants de 8 logements intergénérationnels à Créon)
- Jeunes : aucun et représente un grand manque sur le territoire
- Habitat d'urgence : aucun mais 2 conventions de mise à disposition : 1 convention avec hôtel Atena à Créon et RHVS Le Prado à Libourne
- Gens du voyage : aucun
- 2 Hébergements relais pour personnes nouvellement arrivées sur le territoire (2 T3)

L'accompagnement du bien vieillir à domicile :

OPAH 2023 – 2028 : 7 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation

OPAH 2017 – 2023 : 44 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation

Soit 51 logement au total depuis 2017.

Les besoins exprimés par les élus lors des rencontres en commune au lancement de la mission :

- Logement locatif social
- Accession abordable pour primo accédants
- Logement séniors
- Logement jeunes (colocation / cohabitation)

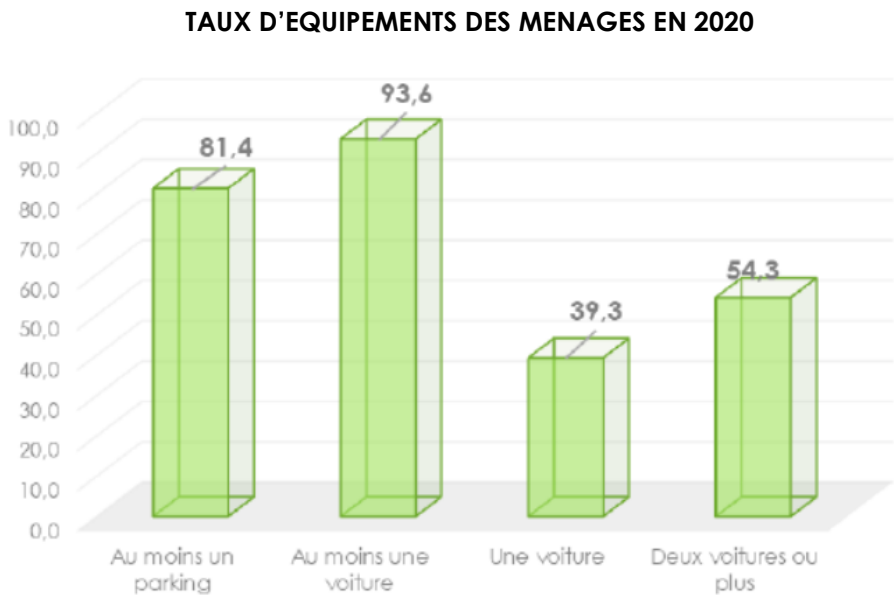
SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - HABITAT

HABITAT Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➤ Répondre aux besoins en logements des habitants du Créonnais et des nouveaux arrivants ➤ Permettre un parcours résidentiel fluide et adapté à toutes les étapes d'un parcours de vie en diversifiant le parc de logements en termes de statuts d'occupation, de typologies, de formes urbaines ... ➤ Répondre aux obligations légales de la loi SRU ➤ Répondre aux besoins des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, personnes fragiles ou précaires) ➤ Offrir un parc de qualité, adapté aux modes de vie actuels et performant d'un point de vue énergétique ➤ Promouvoir des formes urbaines plus denses en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation foncière ➤ Mobiliser le parc vacant	➤ Un parc récent, plutôt de bonne qualité ➤ Un parc quasiment exclusivement dédié aux résidences principales qui limite les situations de concurrence avec un parc de résidences secondaires ➤ Un marché immobilier dynamique qui limite les situations de vacance structurelle ➤ Une attractivité potentiellement vectrice de ré-investissement du parc ancien.	➤ Des situations de logements dégradés qui demeurent ➤ Une veille à instaurer sur les copropriétés anciennes dans un objectif d'amélioration de leur performance énergétique ➤ Des niveaux de prix du marché immobilier excluants pour une partie des ménages ➤ Un parc social quantitativement modeste ➤ Des attributions de logements sociaux qui ne répondent pas quantitativement à la demande ➤ Un manque de diversité du parc (sur-représentation de la propriété occupante en maison individuelle sur des grandes typologies) ➤ Des grands logements en inadéquation avec les besoins d'une partie des habitants, notamment les personnes vieillissantes.

I-9 TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

I-9.1 Un taux d'équipement automobile très élevé

Au sein de la Communauté de Communes du Créonnais, la dépendance à la voiture est forte et s'élève à 93,6% en 2020. Le taux de ménages ayant au moins une voiture est aussi supérieur au taux départemental, ce dernier s'élevant à 83,8% en 2020.



Le taux d'équipement des ménages du territoire tend à augmenter alors qu'il reste stable dans le département, ce qui peut traduire une dépendance de plus en plus accrue à la voiture. Ceci peut notamment s'expliquer par une augmentation du nombre d'actifs a travaillé en dehors de la commune de résidence.

Enfin, alors que 93,6% de ménages possèdent une voiture, 81,4% des ménages bénéficient d'au moins un parking sur la Communauté de Communes. Le territoire est ainsi mieux doté en place de parking qu'en moyenne en Gironde (84% de ménages avec au moins une voiture pour seulement 67,5% à posséder une place de parking) mais ces différences de taux peuvent néanmoins suggérer des problématiques de stationnement public.

I-9.2 Les flux pendulaires

En l'absence de données sur les déplacements aux motifs de loisirs, de visites ou encore d'achats, cohérent de penser que ces trajets, qui correspondent classiquement aux motifs de déplacements les plus fréquents sur un territoire, permettent de tirer des conclusions qui reflètent l'utilisation des modes de transport en général.

Cela est d'autant plus vrai que les caractéristiques du territoire suggèrent d'importants déplacements relatifs aux achats notamment (le territoire disposant d'une offre commerciale limitée).

Ainsi, la voiture est le mode de transport privilégié pour les flux pendulaires (flux domicile-travail) : 87% des trajets domicile-travail sont réalisés en voiture, peu d'actifs n'utilisent pas de transport (3,9%), ou simplement la marche à pied (3,2%) pour aller travailler.

À l'échelle communale, les proportions les plus fortes de personnes utilisant la marche ou aucun transport peuvent être trouvés sur les communes de Créon, (10%), Saint-Genès-de-Lombaud (13%), Loupes (10%) et La Sauve (10%).

À l'inverse, les actifs de certaines communes utilisent bien plus largement la voiture. C'est notamment le cas à Cursan (91%), Haux (93%), Sadirac (91%) qui illustrent bien la dépendance de ces communes aux pôles d'emplois limitrophes et, en conséquence, les nombreux déplacements effectués en voiture vers ces derniers.

Enfin, l'utilisation des transports en commun s'élève à 4% sur l'ensemble du territoire.

PARTS MODALES POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Commune	Actifs occupés 15 ans ou plus	Pas de transport	Marche à pied	Deux roues	Voiture, camion	Transport en commun
Baron	540	37	8	4	474	17
Blésignac	150	8	-	8	134	-
Créon	1 874	87	106	72	1 537	72
Cursan	267	10	5	10	243	-
Haux	366	10	-	10	342	5
Loupes	373	29	10	5	309	20
Madirac	128	5	-	5	118	-
Le Pout	251	8	14	9	212	9
Sadirac	1 819	18	23	32	1 648	97
Saint-Genès-de-Lombaud	147	-	19	5	123	-
Saint-Léon	180			-	160	8
La Sauve	636	44	20	5	547	20
Communauté de Communes	6 731	260	212	164	5 849	247

Ces constats illustrent bien la spécificité rurale du territoire dont la population est dépendante de la voiture du fait de pôles centraux éloignés.

Depuis 1999, l'utilisation de la voiture s'intensifie fortement (68% des déplacements pendulaires), surtout au détriment des actifs n'utilisant pas de transport (ils représentaient 19% des déplacements à l'échelle intercommunale en 1999). Cela peut s'expliquer par la diminution du nombre d'exploitants agricoles résidant à proximité de leurs habitations comme vu précédemment et illustre l'intensification des échanges avec les pôles voisins.

- La Métropole Bordelaise est le premier bassin d'emplois des habitants du Créonnais induisant une importance des déplacements dans cette direction et donc une concentration quotidienne de véhicules sur les RD.
- Presque la moitié des travailleurs du Créonnais proviennent des communes et Communautés de Communes voisines. L'essentiel des travailleurs sont des habitants du Créonnais (52%).

I-9.3 Un réseau routier structurant et sécurisé

➤ Une trame viaire structurante

Située à proximité de l'agglomération bordelaise, le territoire du Créonnais est reliée à celle-ci par un réseau de voies départementales relativement performant. Les axes majeurs traversant le territoire sont :

- La RD 671, route départementale de première catégorie, qui assure la desserte Est Ouest et la RD 936 Bordeaux Bergerac qui assure la desserte d'ouest en est.
- Les RD 14, 20 routes de troisième catégorie,
- Et une ancienne voie ferrée devenue piste cyclable.



Mais :

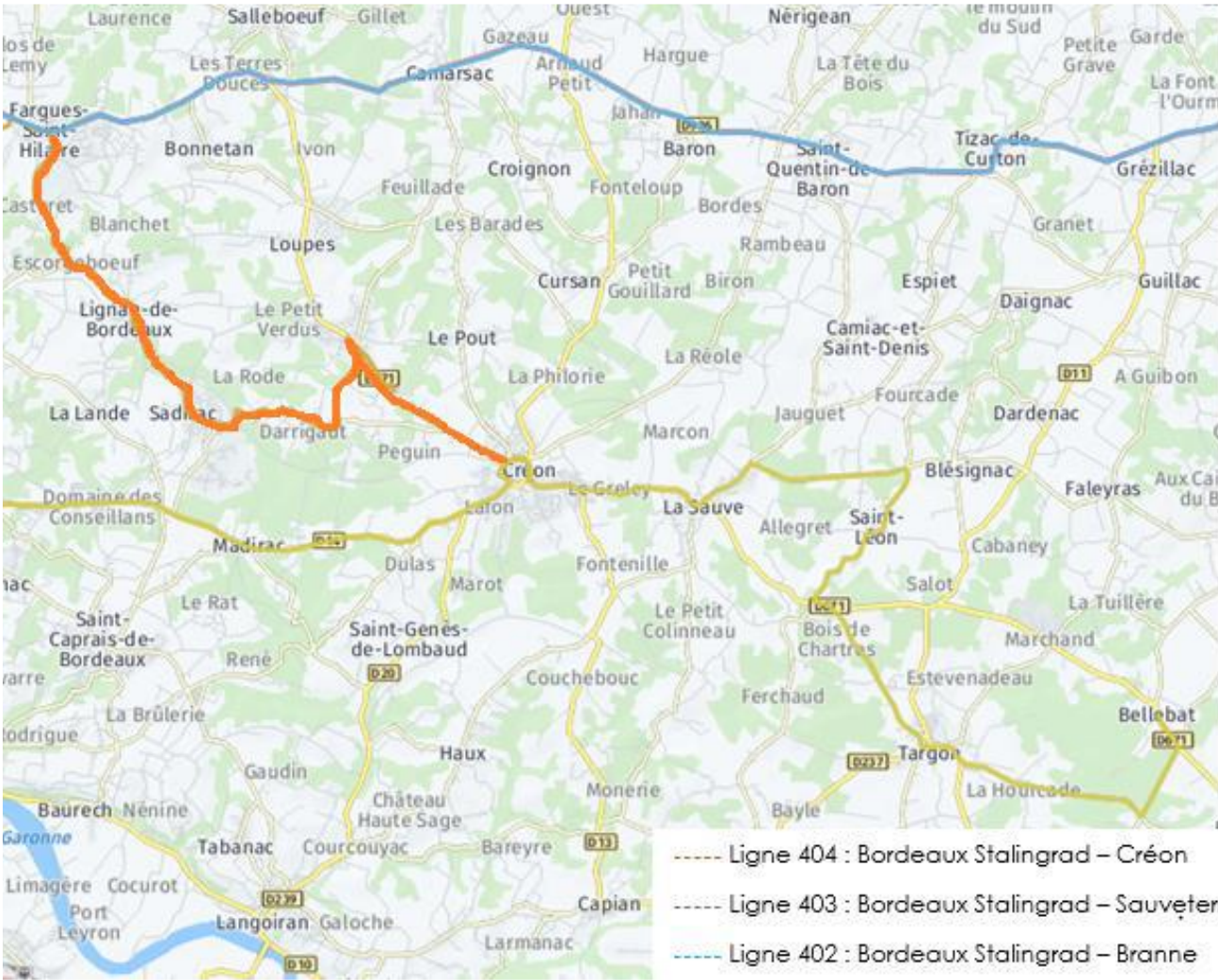
- Des axes qui génèrent une dangerosité accrue, notamment aux carrefours et en raison d'un trafic important et constant.
- Des modes doux qui ne peuvent être privilégiés sur certaines portions sauf sécurisation à envisager.
- Des bourgs et hameaux pénalisés par le trafic : Créon, La Sauve, Lorient (Sadirac), Loupes, Madirac,
- Des axes internes subissant des reports de circulation sans être forcément calibrés pour.

Agence METAPHORE - GERE - SOLIHA - AMEAU

➤ Le réseau de transport en commun

Le territoire du Créonnais bénéficie de trois lignes de bus TransGironde qui assurent le service sur le territoire et les allers-retours permettent d'assurer les déplacements domicile vers Bordeaux et le lycée François Mauriac à Bordeaux Bastide notamment.

- 403 Bordeaux-Sauveterre (2 arrêts à Sadirac, 2 à Madirac, 4 à Créon, 2 à La Sauve, 4 à Saint Léon)
- 404 Bordeaux-Créon (10 arrêts à Sadirac, 3 à Créon)
- 402 Bordeaux-Branne (3 arrêts à Baron).



Le maillage des lignes du Conseil Régional assure :

- 12 lignes de transports scolaires pour le collège de Créon
- 12 lignes de transports scolaires pour le collège de Latresne

Au regard de l'intensité du trafic :

- Un nombre de véhicules/jour principalement concentré sur la RD 671 et la RD 14
- Sur la RD 671 : plus de 7 200 véhicules par jour à hauteur de Loupes et 6 800 véhicules par jour sur la RD671 à hauteur de la Sauve,
- Plus de 5 400 véhicules par jour sur la RD 936 à Baron,
- Plus de 3 300 véhicules par jour sur la RD 20 à Baron, plus de 6 700 en aval,
- Plus de 2 500 véhicules par jour sur la RD 20 à Haux,
- Une dépendance à la voiture qui n'est pas concurrencée par les transports collectifs (même si une desserte en transport collectif est assurée vers Bordeaux) générant de fait un nombre important de véhicules particuliers individuels,
- Une amorce de développement de nouvelles pratiques avec une aire de covoiturage (Créon, Baron).

I-9.4 Les aménagements pour les modes actifs

Comme vu précédemment, les habitants sont captifs de la voiture pour de très nombreux motifs de déplacements (travail, achat, enseignement...).

Les aménagements réservés aux modes actifs sont limités aux principales zones urbaines qui sont les seules à présenter des aménagements de sécurisation sur l'ensemble des traversées de bourgs (trottoirs, passage cloutés) : Créon, Sadirac, La Sauve...

Dans les autres bourgs constitués, des aménagements existent mais ne sont pas toujours continus, parfois à cause des caractéristiques des formes urbaines (emprise publique de largeur limitée et implantation du bâti à l'alignement). En outre, lorsque ces aménagements existent, ils ne répondent pas pour la plupart du temps aux conditions d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (trottoirs trop étroits, encombrés, en pente...).

Ces bourgs bénéficient très souvent de places publiques réservées aux piétons mais ne sont pas toujours valorisées comme des espaces de rencontre. Cela est d'autant plus vrai quand elles ne sont pas toujours accessibles par des aménagements sécurisés.

Dans les centres anciens, le développement de ces aménagements au profit des modes actifs nécessite une réflexion profonde et transversale entre les logiques d'accessibilité à l'emploi et aux commerces par exemples et des logiques de déplacements et d'intermodalité, dans des contextes où les emprises publiques sont parfois de largeur limitée. Le développement de l'usage des modes actifs peut passer par une restructuration des modalités de déplacements (sens de circulation, vitesse autorisée, modalités de stationnement). Le projet de contournement routier de Riscle peut être l'occasion de redéfinir la place des modes actifs au sein d'un cœur de bourg qui devrait être plus apaisé.

En revanche, les aménagements dédiés aux modes actifs doivent être pleinement intégrés aux principes d'aménagement des futures zones à urbaniser.

La piste cyclable Roger Lapébie rejoint Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne et traverse le territoire d'Ouest en Est. Elle constitue aujourd'hui un itinéraire de découverte touristique et de loisir majeur, mais sa fonctionnalité dans les déplacements quotidiens reste limitée.

I-9.5 Inventaire des capacités de stationnement

Le Fichier consolidé des Bornes de Recharge pour Véhicules Électriques (data.gouv.fr) ne recense aucun équipement en Octobre 2019 sur la Communauté de Communes du Créonnais.

Le stationnement est un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, pour accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants. En 2020, 81,4% des ménages possédant une voiture possédait également au moins une place de parking. La forme pavillonnaire largement représentée sur le territoire fait bien sûr la part belle au stationnement privé.

Toutefois, une proportion non négligeable de résidents ne bénéficie pas de places de parking privé et doit se reporter sur les places de stationnement public. C'est notamment le cas au sein des centres-bourgs où les capacités de stationnement.

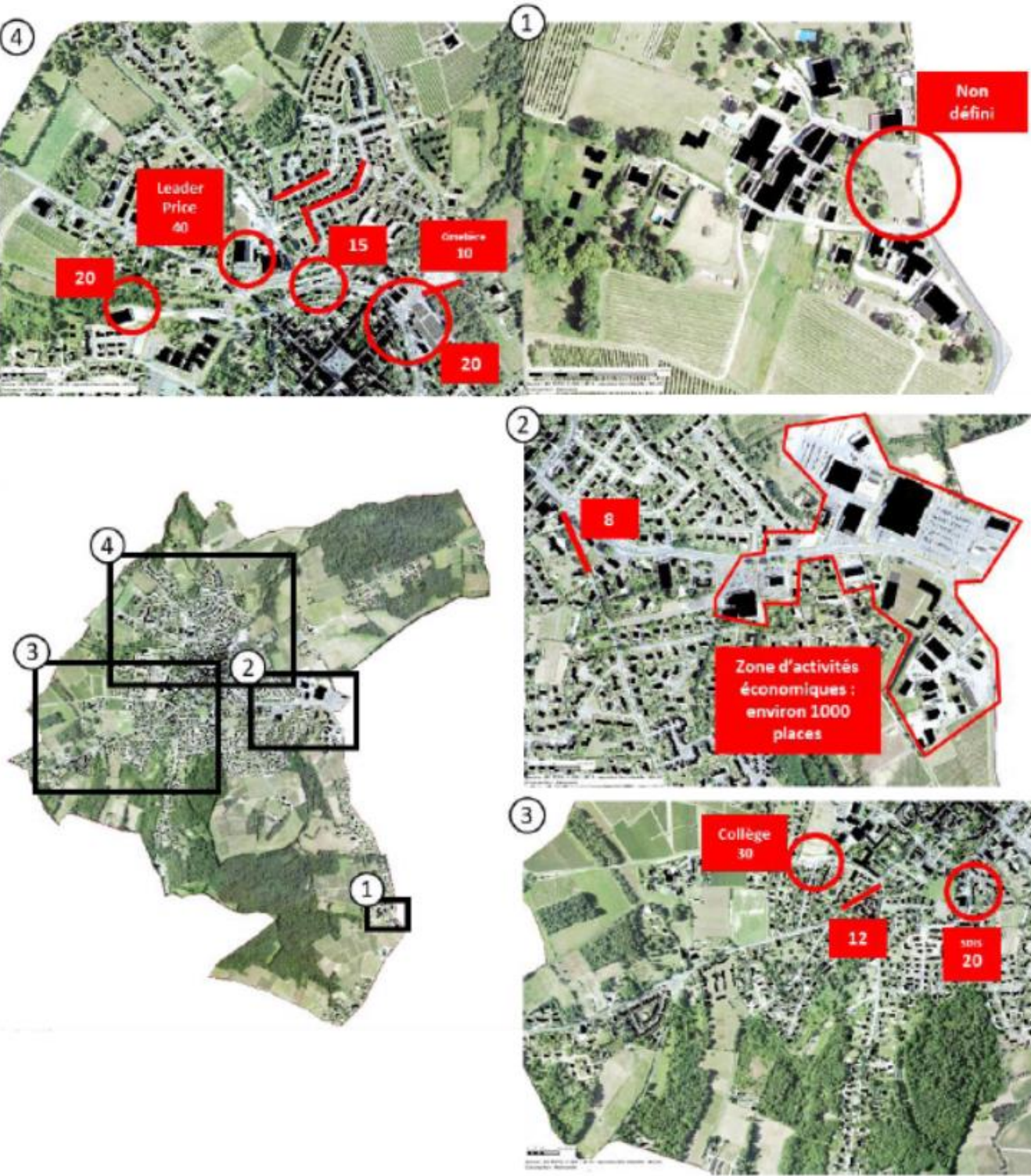
Dans les hameaux anciens et les bourgs des communes les moins peuplées, la voirie est souvent étroite, mal délimitée et les constructions bâties à l'alignement des voies. Ainsi, le stationnement est difficile pour certains habitants sans parcelle utilisable ni garage, et pour les visiteurs. Les quelques places de stationnements publics sont mutualisées à proximité des équipements publics (mairie, école) lorsqu'ils existent.

A l'inverse, dans les extensions plus contemporaines, le stationnement est bien plus aisé, avec d'abord des possibilités importantes sur chaque parcelle (garages ou allée), ainsi que de grands espaces le long des voiries et des raquettes de retournement. Les opérations d'aménagement permettent de gérer en amont les conditions de stationnement et facilitent ainsi leur gestion adaptée.

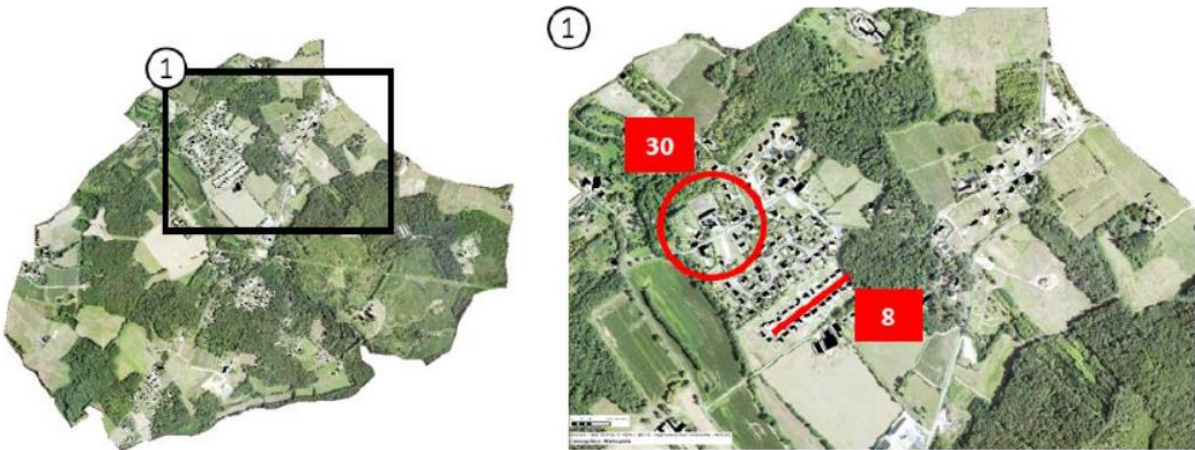
Par contre, dans les secteurs d'individuel diffus, si les parcelles permettent également d'accueillir au moins un véhicule, en dehors aucun espace collectif n'a été pensé, les bas-côtés de la voirie ne sont pas aménagés et ne peuvent recevoir que difficilement parfois les voitures des visiteurs (murets, fossés...), du moins pas sans occasionner de gêne pour les autres usagers de la route.

Les illustrations suivantes recensent les capacités de stationnement (en nombre approximatif de places) sécurisées et aménagées sur les emprises publiques, ou accessibles sans contraintes spécifiques (espaces d'activités économiques et d'équipements publics, espaces imperméabilisés non bâtis où le stationnement est d'usage).

Les espaces urbains périphériques



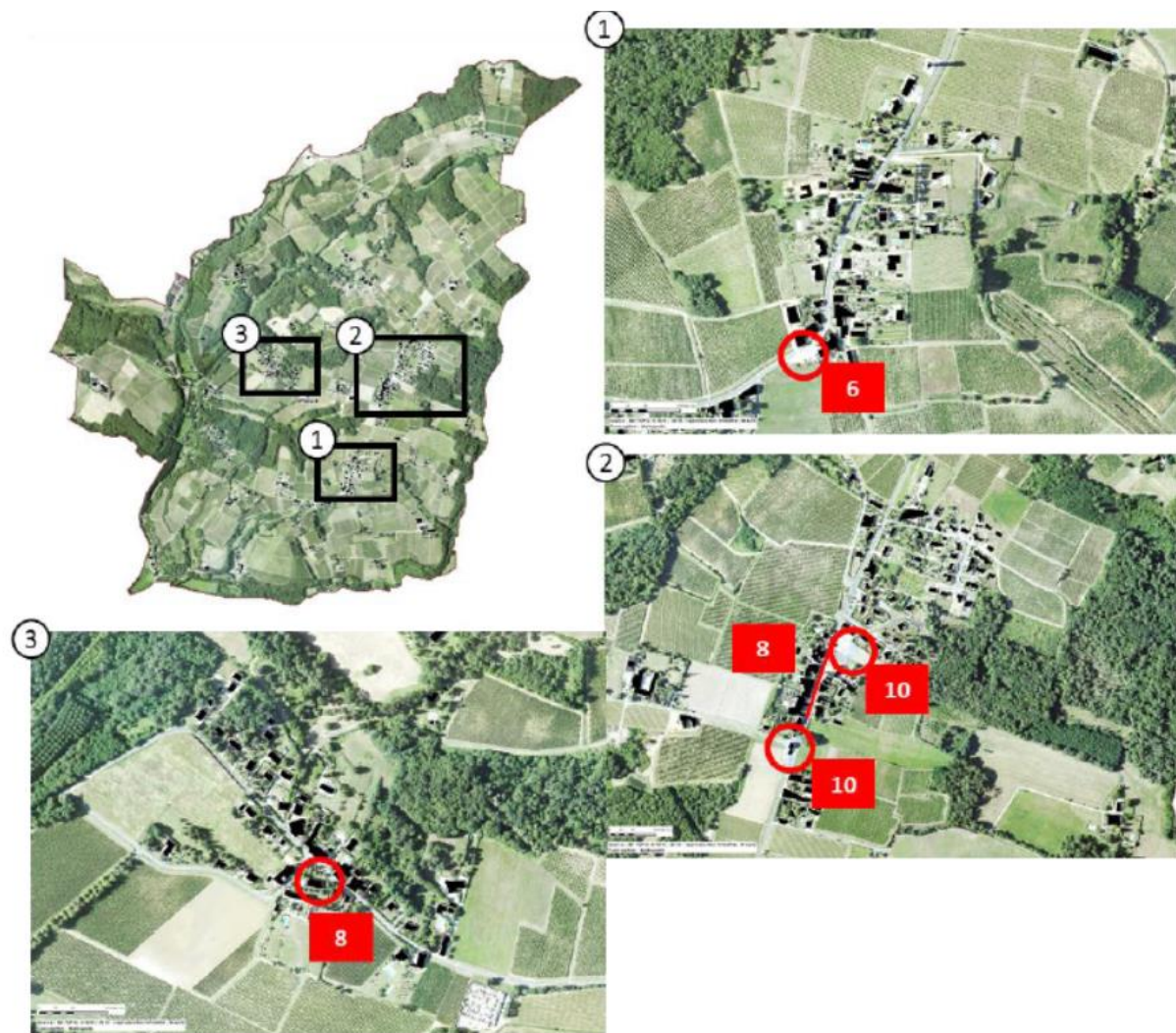
Cursan



Les équipements publics disposent d'espaces de stationnement de bonne capacité. La faible densité de l'habitat sur la commune ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

Les espaces de stationnement sont nombreux mais essentiellement affectés à l'usage direct d'un équipement public ou d'une activité économique. Il peut donc y avoir, à certaines heures de la journée, une saturation des capacités de stationnement sur certains secteurs notamment aux abords du boulevard de Verdun.

➤ Haux



La commune est constituée de plusieurs entités urbaines. Les espaces de stationnement sont de bonnes capacités au lieu-dit « Le Grand Chemin » et « Bergeuil », qui concentrent les équipements publics et quelques commerces. Ces espaces de stationnement peuvent servir aux habitants des quelques habitations qui ne bénéficient pas de stationnement sur la parcelle.

En revanche, des problématiques de stationnement peuvent exister dans les espaces urbains de « Les Faures » au Sud et du bourg. Bien que quelques places publiques existent, elles ne suffisent pas au regard du nombre d'habitations ne disposant pas de stationnement propre. Les véhicules se garent en bord de chaussée, ce qui peut être gênant pour les piétons.

➤ La Sauve



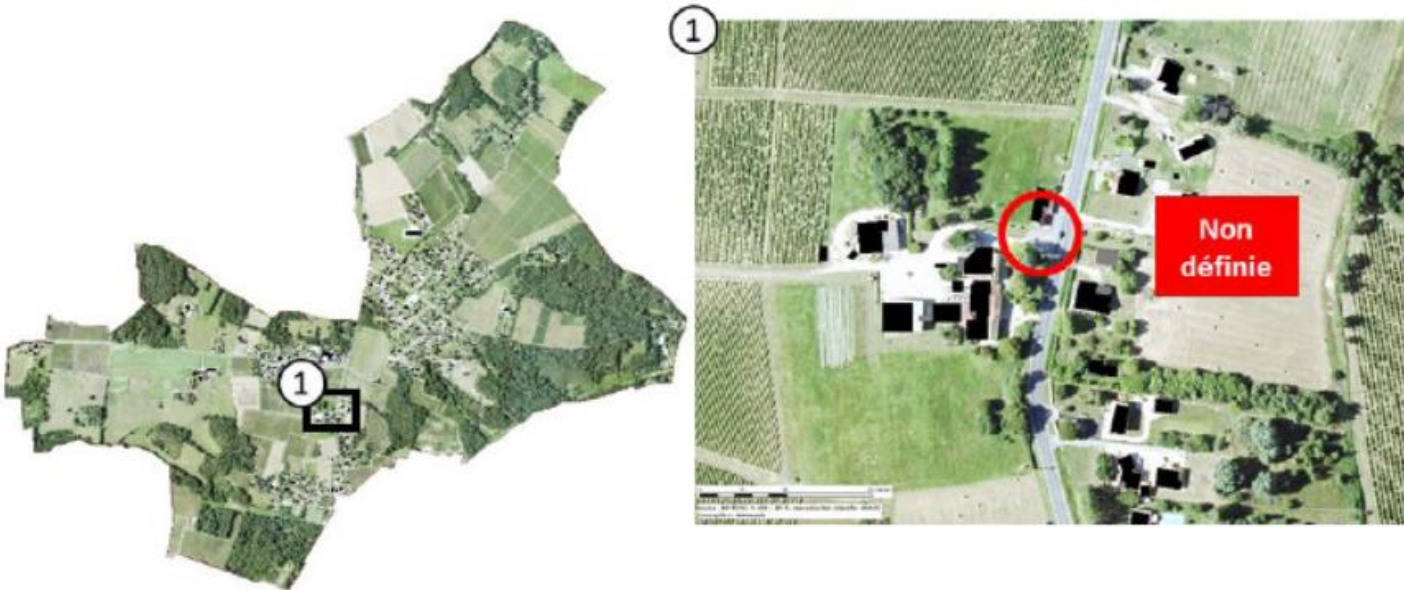
Les capacités de stationnement dans le bourg de La Sauve sont limitées au regard de la fréquentation touristique de l'abbaye et de la densité de l'habitat en coeur de bourg, sans capacité de stationnement propre. La configuration du réseau viaire dans le coeur de bourg et ce déficit en espaces de stationnement peut provoquer des stationnements gênants la circulation automobile et piétonne.

➤ Le Pout

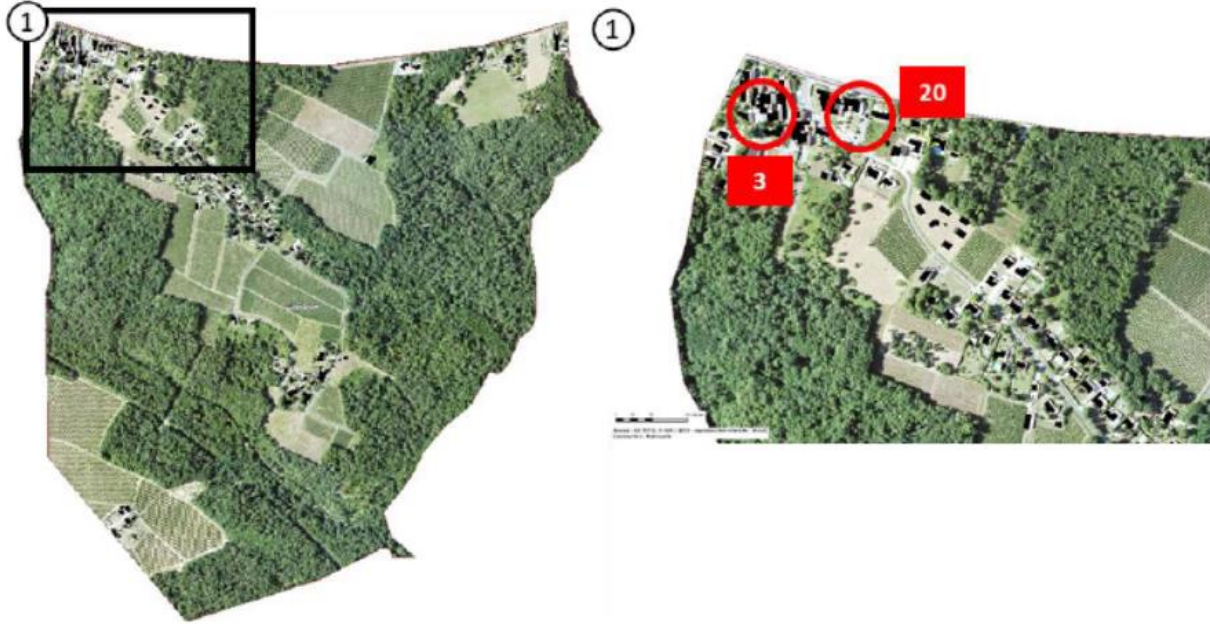


Les espaces de stationnement publics sont en capacités suffisantes à proximité des équipements de la commune. La quasi-totalité des habitations disposent d'espaces de stationnement propres. La faible densité de l'habitat sur la commune ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

➤ Loupes



➤ Madirac



Les espaces de stationnement publics sont en capacités suffisantes à proximité des équipements de la commune, en coeur de bourg. Ces espaces de stationnement peuvent servir aux habitants des quelques habitations qui ne bénéficient pas de stationnement sur la parcelle. En périphérie, la quasi-totalité des habitations disposent d'espaces de stationnement propres. La faible densité de l'habitat sur la commune ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

➤ Saint-Léon



Les seuls espaces de stationnement publics se situent à proximité des équipements publics de la commune. La quasi-totalité des habitations disposent d'espaces de stationnement propres. La faible densité de l'habitat sur la commune ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

➤ **Sadirac**



➤ **Saint-Genès-de-Lombaud**

La commune ne dispose pas d'équipements publics majeurs, de pôle générateur de déplacement, et l'habitat est très diffus. Il peut exister ponctuellement des problématiques de stationnements dans les hameaux anciens sans que cela n'engendre vraiment de gêne au regard du très faible trafic sur le réseau viaire.

Les espaces de stationnement publics sont en capacités suffisantes à proximité des équipements de la commune en coeur de bourg, et le long de la RD 671 à Lorient permettant d'accéder aisément aux commerces.

En périphérie, la quasi-totalité des habitations disposent d'espaces de stationnement propres ce qui ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – TRANSPORTS DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

TRANSPORTS DEPLACEMENTS Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➤ Mettre en cohérence les choix de maîtrise du développement urbain avec les problématiques de déplacement. ➤ Favoriser les modes de déplacements doux alternatifs à la voiture à l'échelle des déplacements de proximité des centres et bourgs. ➤ Améliorer les qualités d'usage et d'ambiance des espaces publics des hyper-centres, ➤ Favoriser « le partage de la rue » au bénéfice des piétons, des PMR, et des cyclistes.	➤ Un territoire polarisé autour d'une ville-centre Créon et d'une polarité urbaine complémentaire (Sadirac) qui disposent d'une bonne accessibilité routière grâce aux primaires suivants : RD 936, RD 671, RD 14 et RD 20. ➤ Un réseau de voies secondaires « transversales » par rapport aux axes structurants départementaux organisées en étoile par rapport aux centralités urbaines des bourgs favorisant les liaisons entre les communes. ➤ Une atténuation du trafic de transit dans les traversées des bourgs suite à la réalisation d'aménagements. ➤ De bonnes capacités en stationnement dans les rayons de proximité urbaine de Créon et des autres polarités telles que Sadirac.	➤ Des migrations d'actifs assez importantes du fait de l'influence de la métropole bordelaise et des facilités d'accès par la RD 936. ➤ Une part modale prépondérante de la voiture dans les déplacements quotidiens. ➤ Des phénomènes de transit (y compris de PL) dans les traversées de bourgs (RD 936, RD 671, RD 14 et RD 20) ➤ Une faible part modale des déplacements doux dans les déplacements quotidiens. ➤ Des opérations d'habitat pavillonnaire récent souvent mal reliées aux bourgs et centralités par des liaisons alternatives à la voiture. ➤ Une offre en stationnement traitée essentiellement sous forme fonctionnelle qui ne participe pas à la qualité ou polyvalence des espaces publics centraux

I-10 EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

I-10.1 UNE BAISSSE DE LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE SUR LE CREONNAIS DEPUIS 2016

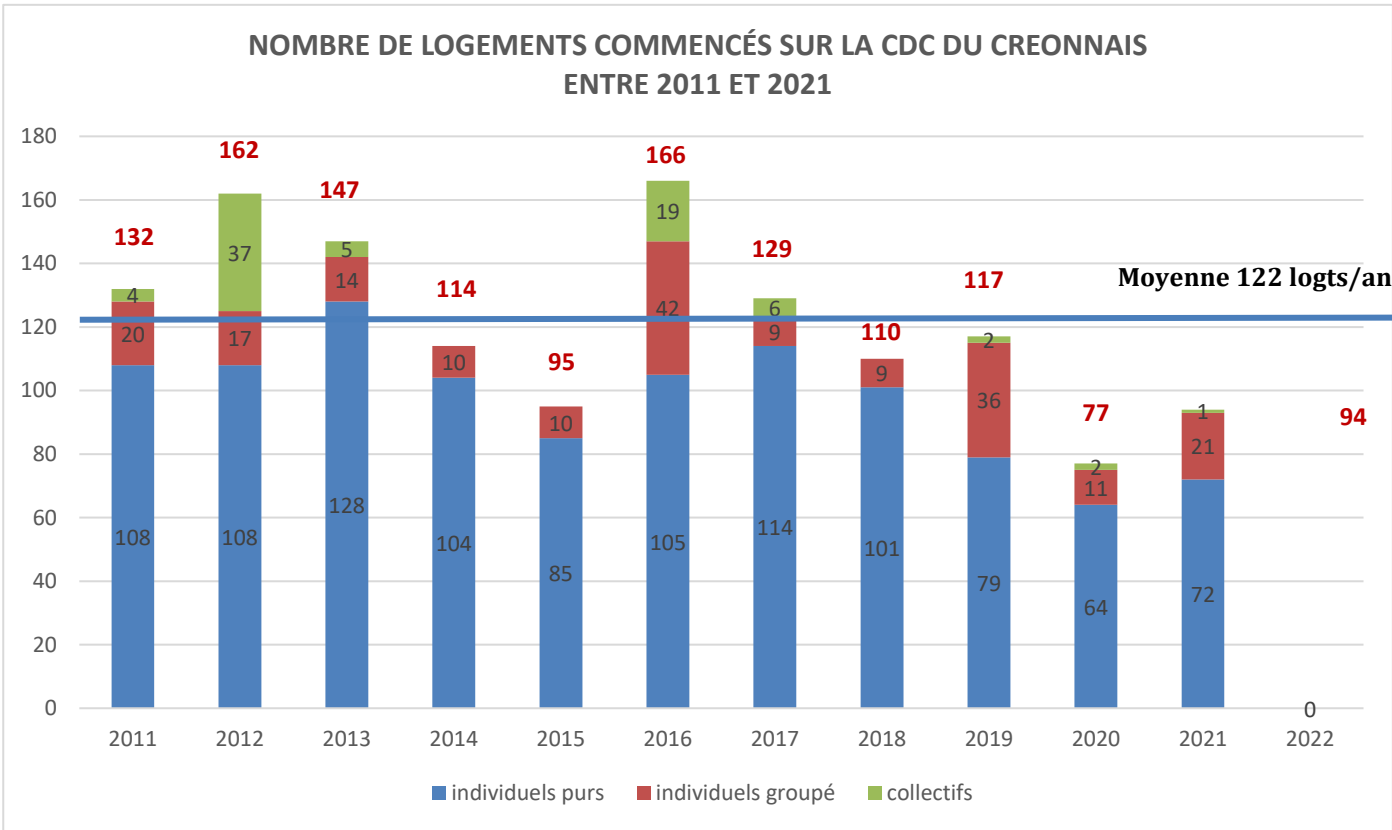
En regardant les données liées au nombre de logements construits sur la Communauté de Communes du Créonnais depuis 2011, nous pouvons observer une tendance récente à la baisse. Cette tendance se vérifie à partir de 2016 où s'ensuit une baisse des constructions à usage d'habitation. Les constructions de logements collectifs restent minoritaires alors qu'ils se traduisent par un ratio gain de population/consommation foncière plus performant que les constructions de logements individuels.

Le graphique ci-dessous montre bien les effets de la crise immobilière qui se traduit par une baisse régulière des mises en chantier à partir de 2017.

En effet, on peut constater que la moyenne des logements commencés entre 20101 et 2016 était de 136 logements par an.

A partir de 2017, la production annuelle moyenne de logements est retombée à 105.

Sur l'ensemble de la période 2011-2021, la production annuelle moyenne de logements est de 122 logements/an.



Source : Sitadel2

I-10.2 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020

I.10.2.1 Contexte reglementaire



Chaque année, **20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers** sont consommés en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Tous les territoires sont concernés : en particulier 61% de la consommation d'espaces est constatée dans les territoires sans tension immobilière.

Les **conséquences sont écologiques** (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi **socio-économiques** (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole etc...).

La France s'est donc fixée l'**objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050**, avec un **objectif intermédiaire** de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.



Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme **« la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »** (article 194 de la loi Climat et résilience).

C'est le passage, pour une surface donnée, d'un état « naturel, agricole ou forestier » à un état « urbain ». Même si cette définition semble floue, le caractère urbanisé d'un espace est lié à l'usage qui en est fait.

La loi adoptée en 2023 précise qu'à l'échelle d'un même territoire, « la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ».

Au niveau national, la consommation d'ENAF est mesurée par les fichiers fonciers transmis par la DGFiP.

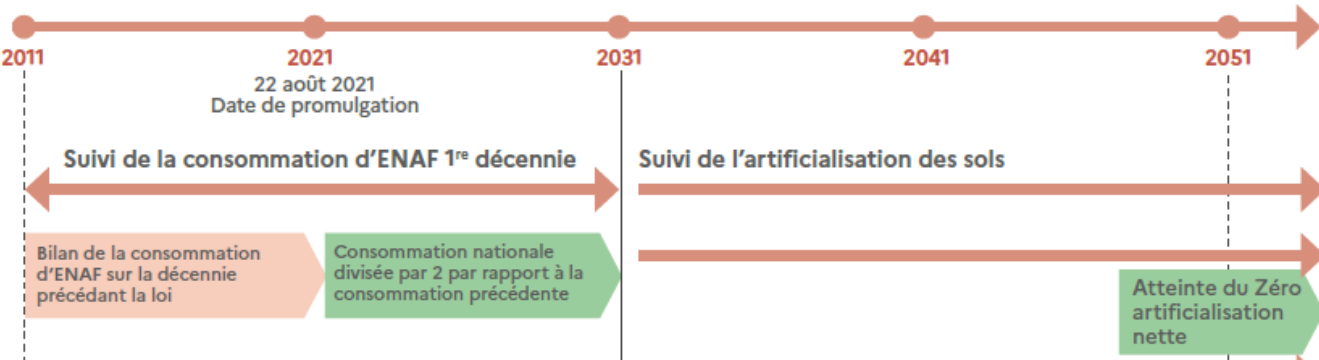
A partir de 2031, il s'agit de raisonner en artificialisation.

L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

L'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique.

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCS-GE), en cours d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national d'ici fin 2024.

i La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).



Cette **trajectoire nationale progressive** est à décliner dans les **documents de planification et d'urbanisme** (avant le 22 novembre 2024 pour le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, avant le 22 février 2027 pour le ScoT de l'aire métropolitaine bordelaise et **avant le 22 février 2028 pour le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais**).

Elle doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

La loi prévoit également que la consommation foncière des **projets d'envergure nationale ou européenne et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national**, et non au niveau régional ou local. Ces projets seront énumérés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies dans la loi, après consultation des régions, de la conférence régionale et du public. Un forfait de 12 500 hectares est déterminé pour la période 2021-2031, dont 10 000 hectares font l'objet d'une péréquation entre les régions couvertes par un SRADDET.

Cette loi précise également l'exercice de territorialisation de la trajectoire. Afin de tenir compte des besoins de l'ensemble des territoires, **une surface minimale d'un hectare de consommation** est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette « garantie communale » peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes. Quant aux communes littorales soumises au recul du trait de côte, qui sont listées par décret et qui ont mis en place un projet de recomposition spatiale, elles peuvent considérer, avant même que la renaturation soit effective, comme « désartificialisées » les surfaces situées dans la zone menacée à horizon 30 ans et qui seront ensuite renaturées.

I.10.2.2 Analyse réalisée dans le cadre de la modification du SCoT « bioclimatique »

=> **Analyse réalisée dans le cadre de la modification du SCoT « bioclimatique » a été effectuée à partir du Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS) à grande échelle par photo-interprétation.**

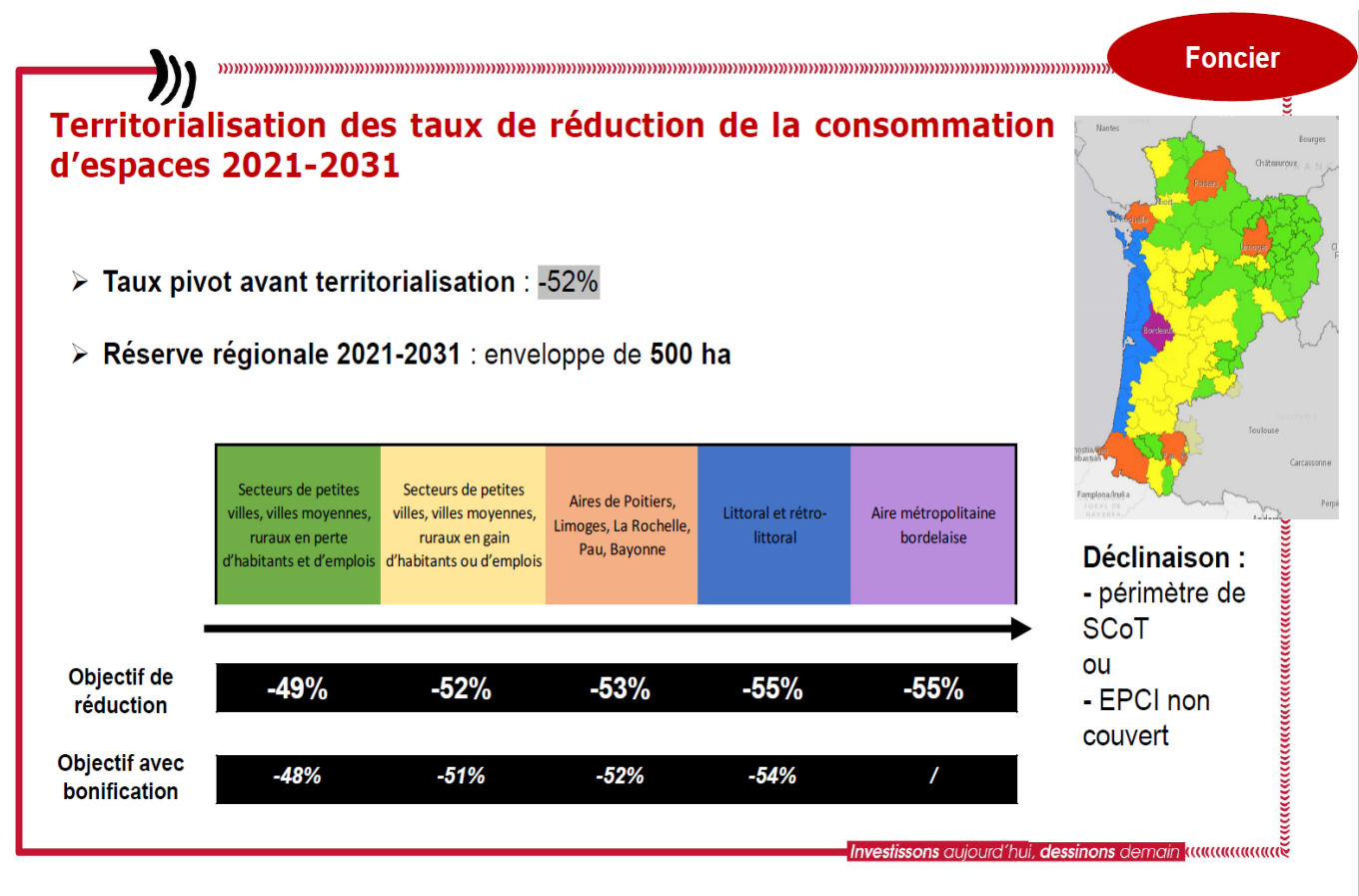
Il s'agit d'une description fine du territoire dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation.

Consommation foncière 2011 - 2021 sur les ENAF avec et sans centrale photovoltaïque au sol

	Consommation foncière 2011-2021 sur ENAF	Consommation foncière 2011-2021 hors centrales solaires au sol construites entre 2011 et 2021 sur les ENAF	Consommation d'ENAF pour du photovoltaïque au sol (2011 - 2021)
Bordeaux métropole	1216	1216	0
Jalle eau bourde	507	258	250
Montesquieu	399	360	38
Médoc Estuaire	307	174	133
Rives de la Laurence	251	247	4
Coteaux Bordelais	207	207	0
Créonnais	139	125	14
Portes-entre-deux Mers	137	137	0
7 CDC	1947	1508	440
Aire métropolitaine bordelaise	3163	2724	440

Ces chiffres concernent la période 2011 - 2021. Depuis, Bordeaux métropole a, par exemple, inauguré la plus grande centrale urbaine européenne (60 ha) sur une ancienne décharge (hors ENAF).
Total des surfaces des centrales solaires au sol sur ENAF en 2021 : 440 ha sur l'aire métropolitaine bordelaise représentant 14% de la consommation d'ENAF.

I.10.2.3 Trajectoire envisagée pour atteindre l'objectif du ZAN en 2050



Le graphique ci-dessous illustre la trajectoire ZAN sur le territoire du Créonnais pour la période 2020-2050.

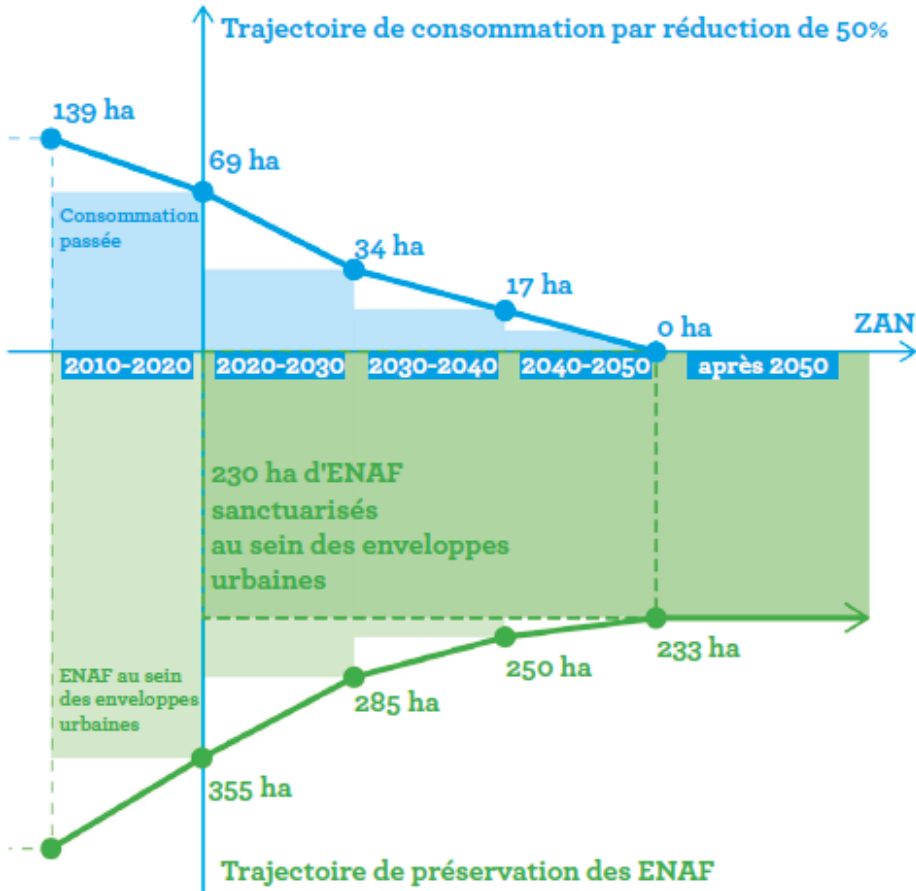
A l'échelle de la Communauté de Communes du Créonnais, cet objectif permettra de protéger 230 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation.

Trajectoire ZAN sur le territoire du Créonnais

1 365 ha : surface totale enveloppes urbaines

355 ha : part d'ENAF au sein des EU

230 ha d'ENAF à sanctuariser pour atteindre l'objectif ZAN en 2050



En conclusion, à l'échelle de la Communauté de Communes du Créonnais, en appliquant un objectif de réduction de 50% pour les trois décénies à venir, :

- ⇒ 122 ha d'ENAF pourront être mobilisés au maximum pour le développement de l'urbanisation entre 2021 et 2050 dont 69 ha entre 2021 et 2030
- ⇒ 230 ha d'ENAF situés au sein des enveloppes urbaines du ScoT devront être sanctuarisés pour atteindre l'objectif du ZAN en 2050
- ⇒ 285 ha d'ENAF à sanctuariser entre 2021 et 2030

I.10.2.4 Méthodologie employée pour évaluer la consommation d'espaces NAF dans le cadre de la révision du PLUi du Créonnais

La méthodologie employée pour procéder à l'analyse de la consommation d'espaces NAF dans le cadre de la révision du PLUi a consisté à :

- 1° Exploiter les **fichiers foncier « Magic » pour la période 2011-2020** (source DGFIP, fichiers fonciers) en veillant à corriger les valeurs jugées anormales
- 3° Prendre en compte l'enveloppe urbaine existante définie par l'OCS NAFU 2009 de manière à pouvoir distinguer :
 - la consommation foncière répondant à une logique de densification (complements de dents creuses, divisions foncières, lots disponibles au sein de permis d'aménager accordés)
 - la consommation foncière correspondant à de la consommation d'espaces NAF (extensions urbaines au-delà de l'enveloppe urbaine existante ayant pour conséquence de mobiliser des espaces naturels, agricoles ou forestiers, mobilisation d'espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante mais dont la superficie ne permet pas de les considérer comme des dents creuses)
- 4° Tri selon les usages suivants :
 - habitat ;
 - activités économiques ;
 - mixte lorsqu'il y a un mélange d'habitat et d'activité, par exemple un commerce au rez de chaussée et des logements aux étages ;
 - non renseigné lorsque les fichiers fonciers ne permettent pas de préciser la destination.

Détail de la consommation foncière 2011-2020 par types et par communes (en ha)

	CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020		
	en DENSIFICATION (en ha)	en CONSOMMATION NAF (en ha)	TOTAL (en ha)
BARON	2,2	6,8	9,0
BLEIGNAC	0,4	0,7	1,1
CAMIAAC-ET-SAINT-DENIS	0,4	1,6	2,0
CAPIAN	1,2	5,7	6,9
CREON	8,4	16,3	24,7
CURSAN	1,3	3,3	4,5
HAUX	1,1	4,3	5,4
LA SAUVE	3,5	9,2	12,7
LE POUT	1,6	2,6	4,2
LOUPES	4,6	6,4	11,0
MADIRAC	0,5	2,9	3,4
SADIRAC	11,2	32,5	43,7
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	0,7	6,4	7,1
SAINT-LEON	0,4	0,3	0,7
VILLENAVE-DE-RIONS	0,2	2,4	2,6
TOTAL	38 ha	101 ha	139 ha

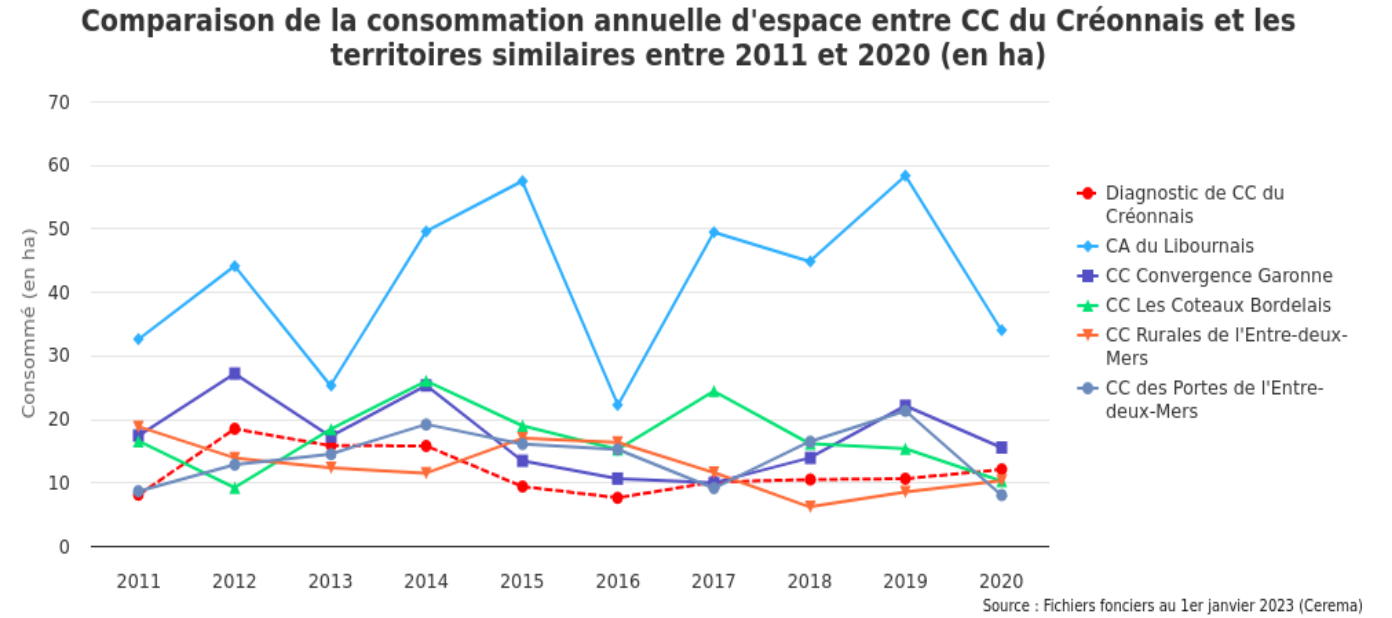
La consommation foncière totale évaluée entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour Communauté de Communes du Créonnais une surface de 139 hectares dont:

- 38 ha en densification
- 101 ha en consommation d'espaces NAF

I.10.2.5 Comparaison avec les territoires voisins

La comparaison avec les EPCI voisins permet d'appréhender les dynamiques globales brutes de consommation d'espaces NAF et de les comparer entre elles.

Le graphique et le tableau qui suivent donnent les évolutions annuelles de consommation d'espaces NAF de ces différents territoires sur la période demandée :



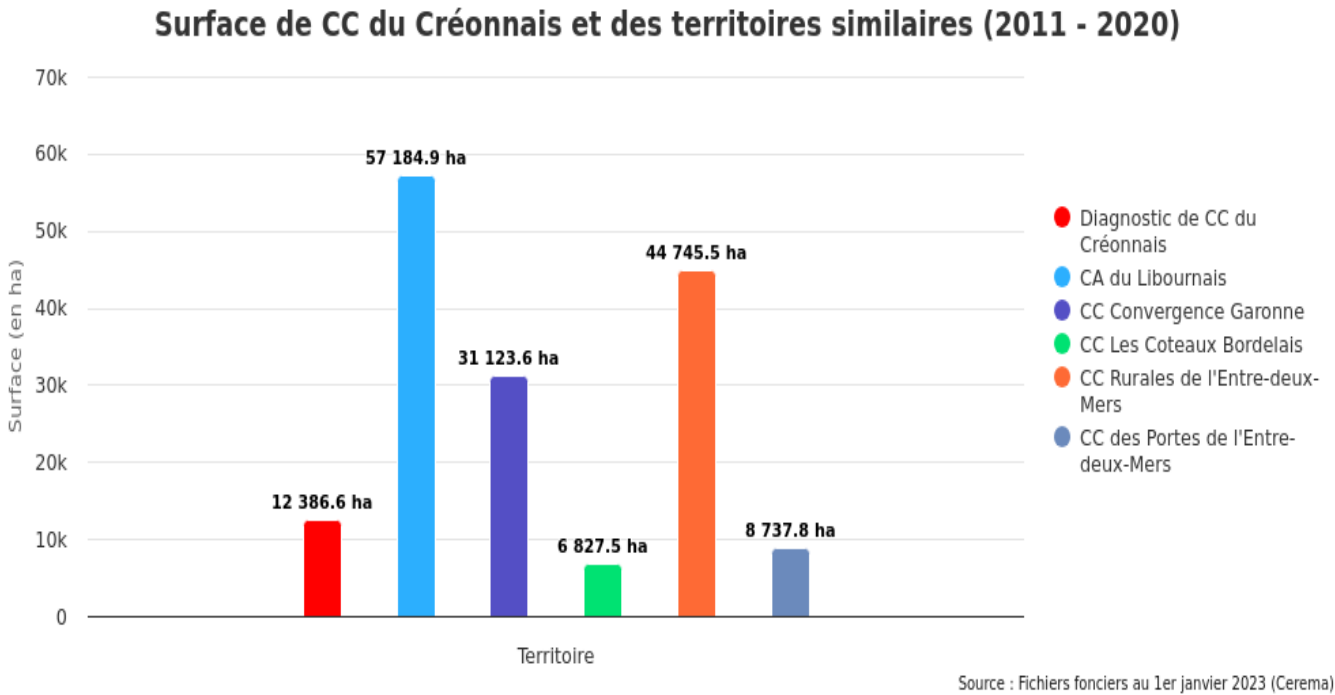
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CA du Libournais	32.5	44.0	25.2	49.5	57.4	22.2	49.4	44.8	58.3	33.9	417.3
CC Convergence Garonne	17.4	27.1	17.2	25.2	13.4	10.6	9.9	13.8	22.0	15.5	172.2
CC Les Coteaux Bordelais	16.5	9.2	18.3	26.0	18.9	15.2	24.4	16.1	15.3	10.2	169.9
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	18.8	13.8	12.3	11.4	16.9	16.3	11.5	6.1	8.5	10.3	125.9
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	8.6	12.8	14.5	19.1	16.0	15.2	9.1	16.4	21.3	8.0	140.8

Consommation relative aux surfaces des territoires

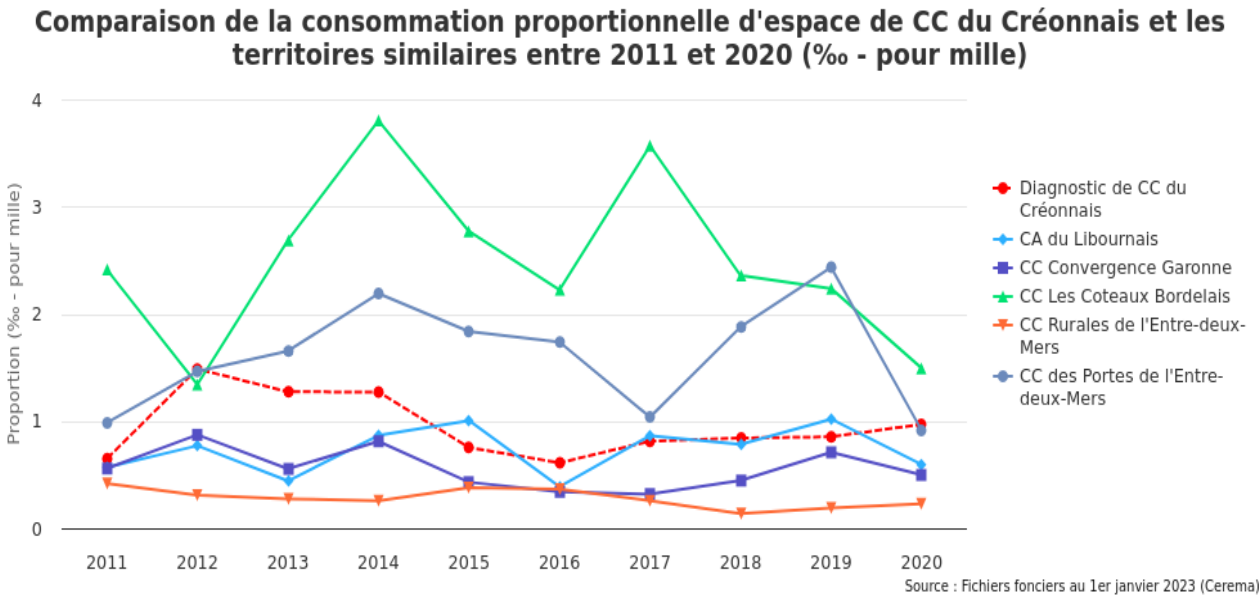
La consommation relative aux surfaces des territoires permet d'analyser la consommation d'espaces au regard de la surface totale du territoire. Cette approche proportionnelle permet de comparer les territoires selon le pourcentage d'ha consommé par rapport au volume d'ha total du territoire.

La comparaison avec les voisins permet d'appréhender les dynamiques globales brutes de consommation d'espaces NAF et de les comparer entre elles.

Ce chapitre tient donc compte de la surface de chaque territoire :



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CA du Libournais	0.6	0.8	0.4	0.9	1.0	0.4	0.9	0.8	1.0	0.6	7.3
CC Convergence Garonne	0.6	0.9	0.6	0.8	0.4	0.3	0.3	0.4	0.7	0.5	5.5
CC Les Coteaux Bordelais	2.4	1.3	2.7	3.8	2.8	2.2	3.6	2.4	2.2	1.5	24.9
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	0.4	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.3	0.1	0.2	0.2	2.8
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	1.0	1.5	1.7	2.2	1.8	1.7	1.0	1.9	2.4	0.9	16.1



I-10.3 EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

La révision du PLUi ne pourra prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

→ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION D'ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Sont ainsi considérés comme **potentiel de densification** les **espaces disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain existant** et dont l'urbanisation ne conduirait pas à la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF).

Les friches urbaines les parcelles correspondant à des dents creuses ou celles pouvant faire l'objet de divisions constituent ainsi des opportunités pour répondre à l'objectif de densification.

A travers nos propositions de zonage, nous avons donc évalué ce potentiel de densification en identifiant les parcelles disponibles pour accueillir des constructions nouvelles. Nous avons cependant exclu certains espaces tels que :

- ❑ les espaces publics ou les espaces à vocation récréative ou de loisirs
- ❑ les parcs et jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage,
- ❑ les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément,...)

Sont considérés comme consommation foncière NAF les espaces qui ont pour conséquence de mobiliser des espaces agricoles naturels ou forestier.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) correspond **uniquement aux espaces utilisés pour des usages naturels, agricoles ou forestiers et qui sont par conséquent considérés comme « perdus »** pour ces vocations du fait de leur changement d'usage. Cette analyse doit permettre d'évaluer les impacts de l'étalement urbain qui tend à s'accroître au fil du temps.

⇒ **L'enveloppe urbaine urbanisée (OCS Nafu) : la référence pour qualifier le type de développement**

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé



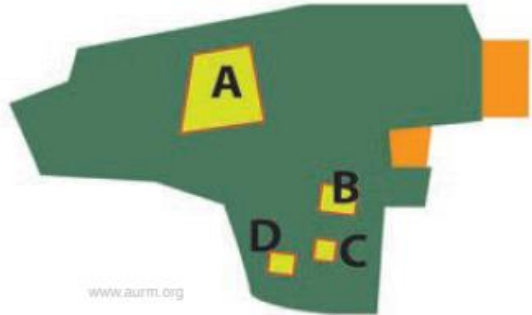
Rappel : enveloppe urbaine urbanisée (OCS Nafu 2020) : la référence pour évaluer le potentiel de densification

⇒ **Tous les espaces libres au sein de l'enveloppe ne se valent pas !**

Les espaces libres situés dans l'enveloppe urbaine urbanisée sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces espaces libres a aussi son importance.

- Par exemple, les parcelles B, C et D sont de taille modeste. Elles peuvent accueillir potentiellement une construction. Si elles sont mobilisées, cela sera probablement le fruit d'une initiative privée et ponctuelle. Ces dynamiques ont toute leur part dans le développement de la commune, mais elles doivent être accompagnées.
- L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur (nous pouvons considérer le seuil à partir de 2 500 m² par exemple). Le terrain A est susceptible de porter plusieurs constructions. Il est primordial que la commune s'assure que ce terrain stratégique fasse l'objet d'un projet cohérent encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La taille des dents creuses doit être mise en relation avec les densités observées selon les typologies de formes urbaines des différentes communes.



www.geoportail.gouv.fr

Les parcelles de grandes tailles correspondent à des îlots urbains selon deux cas de figure :

↳ La ou les parcelle(s) cadastrale(s) continue(s) sont desservies directement par les réseaux dont la voirie.

Ce type de parcelle peut faire l'objet d'une OAP sectorielle afin de réfléchir à la densité souhaitée, les circulations in et ex situ de la parcelle.

↳ La ou les parcelle(s) cadastrale(s) continue(s) sont enclavées actuellement dans l'espace bâti. Il n'y a aucun accès direct à la voirie.

L'espace peut ainsi s'intégrer dans un projet plus important avec par exemple une division de parcelle ou la mutation d'un corps de ferme permettant ainsi l'accès futur à la parcelle enclavée.

Ce type de parcelle peut faire l'objet d'une zone à urbaniser 1AU/2AU en englobant avec l'OAP obligatoire (dans le cas de la zone 1AU) sur ce type de zone la parcelle ou l'espace mutable permettant le futur accès.

	POTENTIEL DE DENSIFICATION		
	Dents Creuses (en ha)	Divisions Foncières (en ha)	TOTAL (en ha)
BARON	1,8	5,0	6,8
BLEIGNAC	0,8	1,1	1,9
CAMIACT-ET-SAINT-DENIS	0,2	1,1	1,3
CAPIAN	3,1	3,3	6,4
CREON	5,9	7,5	13,4
CURSAN	0,5	2,6	3,1
HAUX	1,4	3,6	5,0
LA SAUVE	2,7	5,1	7,8
LE POUT	0,6	1,6	2,2
LOUPES	1,9	2,6	4,6
MADIRAC	0,6	0,4	1,0
SADIRAC	10,2	14,5	24,8
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	1,0	2,9	3,9
SAINT-LEON	0,5	1,5	2,0
VILLENAVE-DE-RIONS	1,6	2,3	3,9
Total	32,9	55,2	88,1

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – CONSOMMATION D'ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

CONSOMMATION ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
- Redéfinir la capacité d'accueil du PLUi en matière de logements et d'activités économiques au regard des besoins et à une échéance de 10 ans (échéance 2035) - Mettre en place une grille multicritères (réseaux et équipements publics, pression sur les espaces agricoles et les milieux naturels, ...) permettant de répondre aux obligations réglementaires en matière de modération de la consommation foncière. - Graduer la densité à partir des caractéristiques urbaines et paysagères des communes et des objectifs communautaires de développement.		- Un surdimensionnement de la capacité d'accueil résiduelle du PLUi actuellement opposable (200 ha encore disponible dont 81 ha en densification et 112 ha en ENAF) - Une tendance à la surconsommation foncière avec des densités moyennes faibles sur beaucoup de communes (11 logements/ha en moyenne) - Des tendances de développement urbain pouvant fragiliser l'activité agricole, malmener l'identité du territoire, (paysage, patrimoine...) et poser des questions de rationalisation des coûts d'équipements collectifs, - Certaines communes caractérisées par un habitat dispersé, consommateur d'espace.

ANNEXE 1: REPERAGE ET QUALIFICATION DE LA VACANCE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DU COMMUNES DU CREONNAIS

Contexte

La pression démographique à l'œuvre sur le territoire de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS est à l'origine d'une forte demande de résidences principales.

Jusqu'à présent le territoire a su répondre à la demande via l'ouverture à la construction de zones à urbaniser lors des évolutions des règlements d'urbanisme.

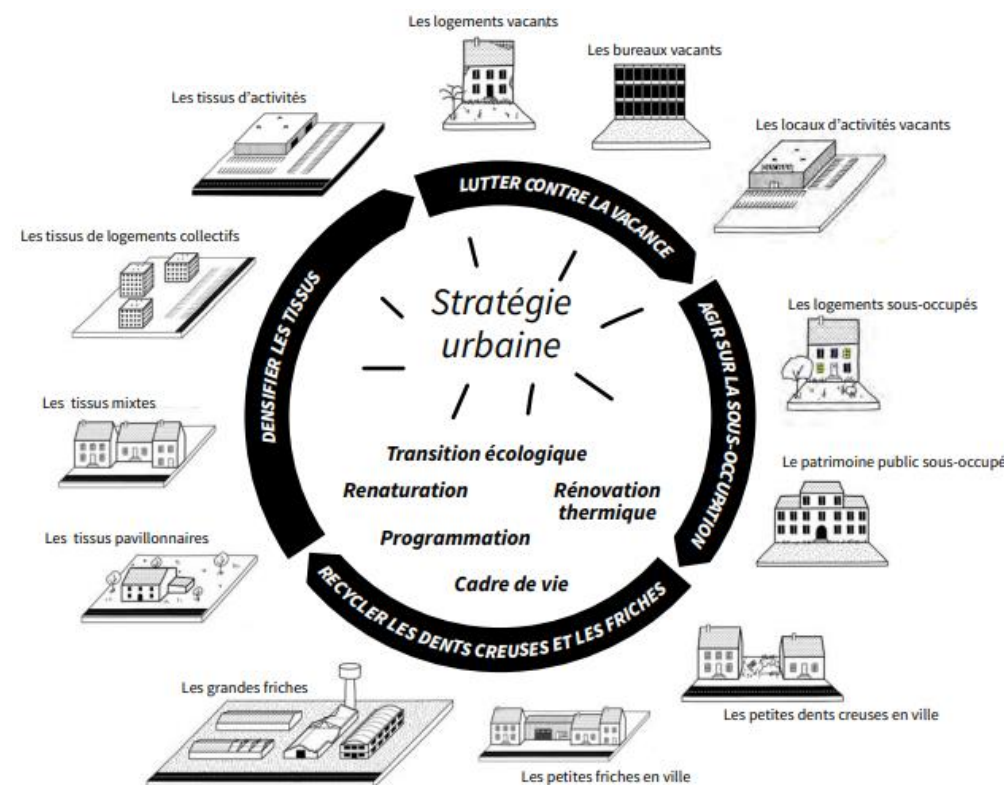
La révision du PLUi du Créonnais intervient parallèlement à la révision du SCOT du SYSDAU, qualifié de « bioclimatique », et à l'entrée en vigueur des obligations de la loi SRU (et son article 55 imposant une part minimale de logements sociaux) pour certaines communes. Si la commune de Sadirac doit d'ores et déjà se soumettre à ces obligations, nous anticiperons la probable intégration de Créon à ce nouvel objectif de production de logements sociaux. Ces 2 évolutions réglementaires s'inscrivent dans le défi du ZAN, qui nous oblige à revoir nos stratégies de développement, en minimisant au maximum notre impact sur les zones NAF du territoire.

Pour cela, nous analyserons les capacités d'accueil résidentiel, en plein et en vide, sur le Créonnais en identifiant :

- III Les espaces peu denses et sous-bâtis, permettant une densification acceptable → Métaphore
- IV Les espaces résiduels, dits dents creuses, au sein du tissu déjà existant → Métaphore
- V Les espaces bâtis vacants, désuets, ou en mutation → SOLIHA

Notre première approche ici est le parc de logements vacants :

- Augmentation de la vacance, parallèle à une forte augmentation démographique sur les dernières décennies.
 - o Les centres ont été délaissés au profit des constructions nouvelles en périphérie



Qualification de la vacance

Un logement vacant est un logement inoccupé pour l'une des raisons suivantes :

- Logement proposé à la vente ou à la location ;
- Logement déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
 - **vacance conjoncturelle** : vacance de courte durée ou de rotation
- Attente de règlement de succession ;
- Vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).
 - **vacance structurelle** : Vacance due à des critères bloquants

On distingue 4 types de vacance structurelle :

- **La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation** : logements obsolètes, vétustes, inadaptés à la demande (trop cher, trop petit, trop grand, mal situés, pas ou peu d'extérieur, pas de parking, ...)
- **La vacance de transformation du bien** : blocage administratif ou indivision, propriétaires âgés en maison de retraite, travaux de longue durée ;
- **La vacance de désintérêt économique** : désintérêt pour entretenir le bien, pas de volonté de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, entretien trop coûteux ;
- **La vacance expectative** : rétention spéculative pour transmission ou vente future, logements réservés pour soi ou sa famille.

Quantifier ces types de vacance ne peut se réaliser qu'à l'aide d'une enquête auprès des propriétaires. Nous nous consacrerons à l'analyse de la vacance structurelle comme potentiel de réhabilitation pour une remise sur le marché

L'analyse de la vacance longue durée sur le Créonnais a été réalisée à partir du traitement des fichiers fonciers de la DGFiP (Direction Générale des Finances Publiques). La requête a retenu les logements déclarés vacants au 1er janvier 2023, en s'assurant que ces mêmes logements étaient déclarés comme tels les 2 années précédentes (1er janvier 2022 et 2021).

METHODOLOGIE STATISTIQUE

Les fichiers fonciers correspondent à une base de données mise à jour annuellement à partir des déclarations fiscales effectuées par les propriétaires de logements, de locaux d'activités ou de parcelles non bâties.

La variable explicitant l'occupation d'un logement est celle nommée *cchtp*. Elle prend donc plusieurs modalités possibles, dont la valeur *vacant*.

Le Cerema considère cette variable comme fiable au regard de divers retours d'expériences et de ses échanges avec la DGFiP et propose de l'utiliser sur plusieurs millésimes pour déterminer la vacance. Nous nous sommes inspirés de leur recommandation pour élaborer notre méthode d'identification.

Travail statistique sur les fichiers fonciers *fftp_2023_locaux + ftp_2022_locaux + ftp_2021_locaux*

Jointure sur QGIS des champs de vacance (*nloghvac*) 2021 et 2022 sur la couche *fftp_2023_locaux*.

Ainsi on peut afficher les logements vacants en 2023 qui l'étaient déjà en 2022 et 2021.

On obtient :

544 logements vacants au 1^{er} janvier 2023

dont 224 logements vacants depuis le 1^{er} janvier 2021.

Communes	Logements vacants	Dont vacants +2ans	Parc de logements	% vacance	Dont % vacance+2ans
BARON	46	24	547	8,4%	52,2%
BLEIGNAC	4	1	136	2,9%	25,0%
CAMAC-ET-SAINT-DENIS	16	12	172	9,3%	75,0%
CAPIAN	62	40	405	15,3%	64,5%
CREON	182	36	2609	7,0%	19,8%
CURSAN	9	6	272	3,3%	66,7%
HAUX	32	14	428	7,5%	43,8%
LA SAUVE	50	29	722	6,9%	58,0%
LE POUT	5	4	246	2,0%	80,0%
LOUPES	11	4	374	2,9%	36,4%
MADIRAC	6	1	133	4,5%	16,7%
SADIRAC	86	38	2016	4,3%	44,2%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	8	3	179	4,5%	37,5%
SAINT-LEON	10	5	154	6,5%	50,0%
VILLENAVE-DE-RIONS	17	7	179	9,5%	41,2%
TOTAL	544	224	8572	6,3%	41,2%

Au 1er janvier 2023, le nombre de logements vacants de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS, toutes durées confondues, s'élève à 544 logements, soit 6,3% du parc total. Il est généralement admis que le taux de vacance minimum, nécessaire à la fluidité du marché se situe entre 6 et 7% du parc total. Le territoire ne présente donc pas une vacance élevée. Mais ce volume global de logements vacants recouvre des situations variées, et un nombre important ne connaîtra qu'une vacance de courte durée : entre 2 occupants, locataires ou propriétaires, ou parce que des travaux sont en cours. C'est une vacance « frictionnelle ». Les logements identifiés comme vacants aux 1ers janvier 2021, 2022 et 2023, donc sujets à une vacance structurelle d'au moins 2ans, sont au nombre de 224, soit 2,6% du parc total. 41,2% des logements vacants le sont depuis plus de 2ans.

Seront considérés seulement les 224 logements vacants depuis plus de 2 ans comme potentiel de recyclage du parc. En effet, une vacance inférieure à 2 ans ne permet pas d'identifier un potentiel de mutation compte tenu des incertitudes à propos de leur occupation long terme.

Evolution de la vacance

502 logements vacants
➤ Dont 218 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,63%)
Sur un total de 8 282 logements (soit 6,06%)

2021

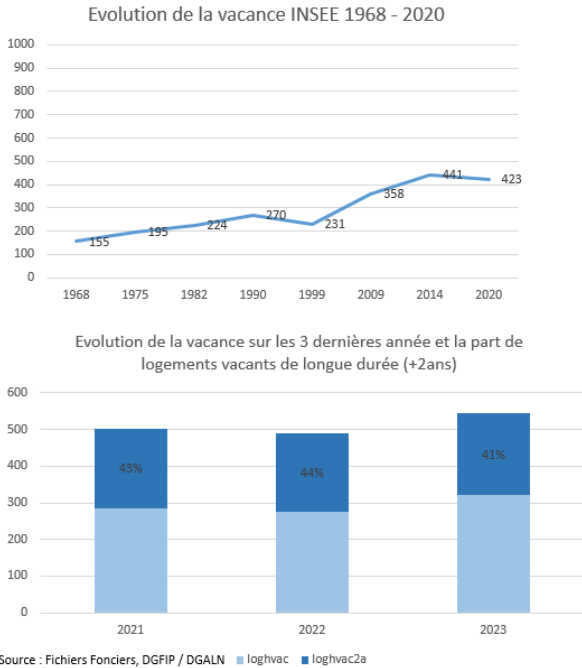
490 logements vacants
➤ Dont 215 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,57%)
Sur un total de 8 366 logements (soit 5,86%)

2022

544 logements vacants
➤ Dont 224 logements vacants depuis plus de 2 ans (2,61%)
Sur un total de 8 572 logements (soit 6,35%)

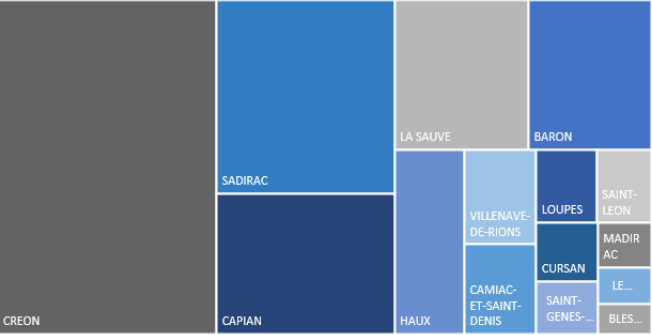
2023

+8 % de vacance entre 2021 et 2023
+3 % de vacance structurelle entre 2021 et 2023 (augmentation en volume mais pas en part relative)



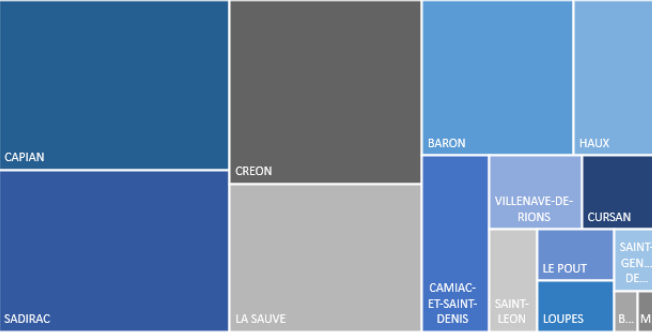
Où sont les logements vacants ?

Répartition des logements vacants entre les communes de l'EPCI



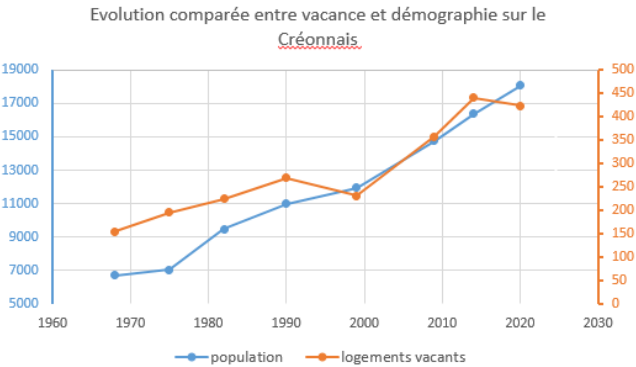
Communes	nbloghvac	% vac
BARON	46	8.5%
BLESIGNAC	4	0.7%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	16	2.9%
CAPIAN	62	11.4%
CREON	182	33.5%
CURSAN	9	1.7%
HAUX	32	5.9%
LA SAUVE	50	9.2%
LE POUT	5	0.9%
LOUPES	11	2.0%
MADIRAC	6	1.1%
SADIRAC	86	15.8%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	8	1.5%
SAINT-LEON	10	1.8%
VILLENAVE-DE-RIONS	17	3.1%
TOTAL	544	1

Répartition des logements vacants depuis au moins 2ans



Communes	nbloghvac2	% vac2
BARON	24	10.7%
BLESIGNAC	1	0.4%
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	12	5.4%
CAPIAN	40	17.9%
CREON	36	16.1%
CURSAN	6	2.7%
HAUX	14	6.3%
LA SAUVE	29	12.9%
LE POUT	4	1.8%
LOUPES	4	1.8%
MADIRAC	1	0.4%
SADIRAC	38	17.0%
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	3	1.3%
SAINT-LEON	5	2.2%
VILLENAVE-DE-RIONS	7	3.1%
TOTAL	224	1

Evolution de la vacance

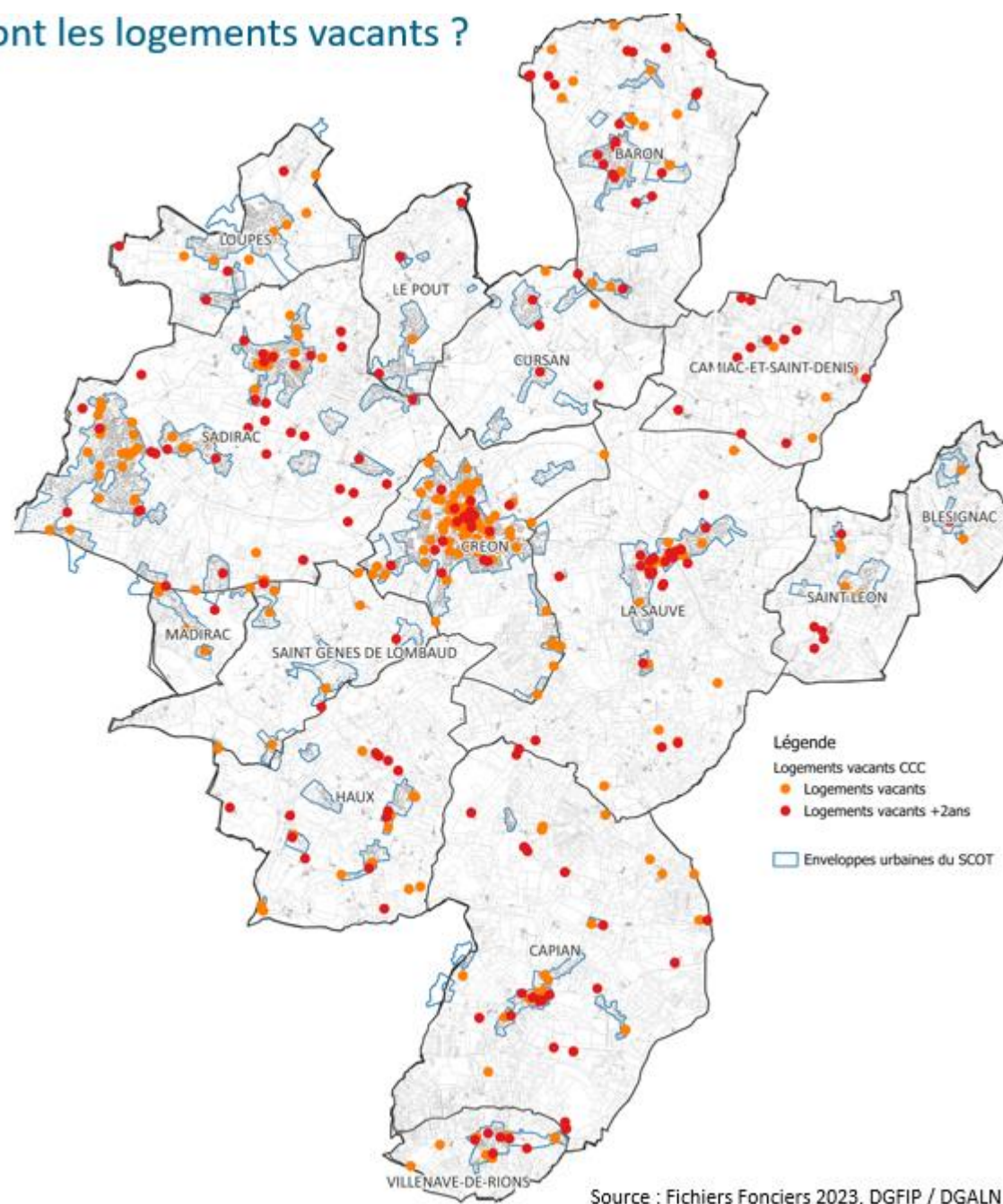


année	logements vacants	Evolution	population	Evolution
1968	155		6700	
1975	195	26%	7032	5%
1982	224	15%	9471	35%
1990	270	21%	11012	16%
1999	231	-14%	11958	9%
2009	358	55%	14759	23%
2014	441	23%	16389	11%
2020	423	-4%	18086	10%

Source : INSEE 2020

L'évolution démographique soutenue du Créonnais depuis plus de 50 ans s'accompagne aussi d'une évolution de la vacance. Ces paramètres traduisent une dynamique de développement du parc habitat par un développement de la construction neuve en extension de l'aire urbaine ou en comblement de dents creuses. Ainsi, les centres et le bâti ancien ont été délaissés au profit des constructions nouvelles en périphérie.

Où sont les logements vacants ?



Quelles sont leurs caractéristiques ?

A partir du stock de vacance longue durée disponible, nous analyserons les caractéristiques du bâti et du terrain, pour en définir les potentiels de mutation.

La mutation du bâti vacant dépend de :

- Son niveau de dégradation général ;
- Sa durée de vacance ;
- Son nombre de droits de propriété et les bâtis en indivision ;
- Son propriétaire (forme juridique, état civil) ;
- La présence d'un local commercial en RDC ou autre que du logement ;
- Et du zonage du PLUi + enveloppes urbains du SCOT

224 logements vacants structurels

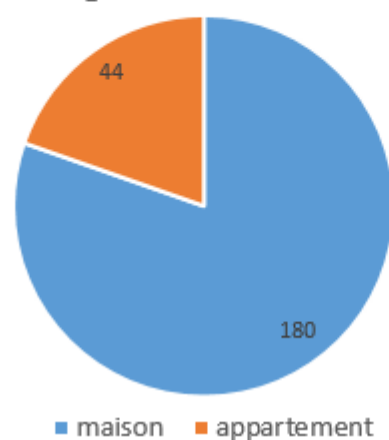


Combien sont remobilisables ?

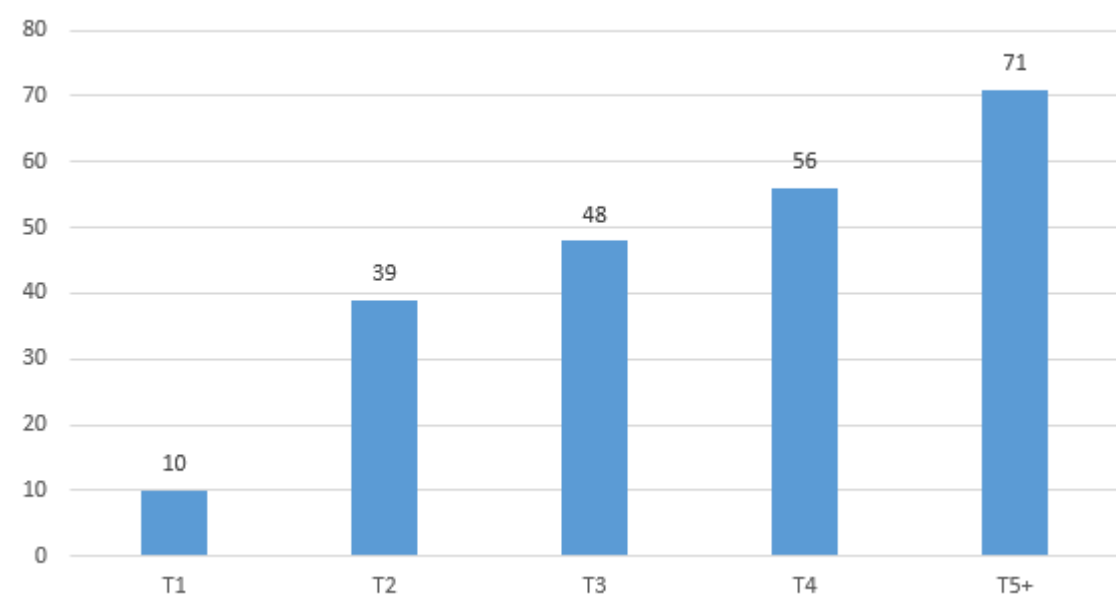
Quelles sont leurs caractéristiques ?

80% des logements vacants structuraux sont des maisons.

Typologie des logements vacants structuraux



Typologies des logements vacants structuraux



Au total 19 707m² sont vacants depuis aux moins 2 ans

Quelles sont leurs caractéristiques ?

Les 224 logements vacants structuraux du Créonnais se répartissent sur 179 parcelles, représentant une surface foncière totale de 31,66 h.

Surface moyenne : 1 769m²
Surface médiane : 992 m²

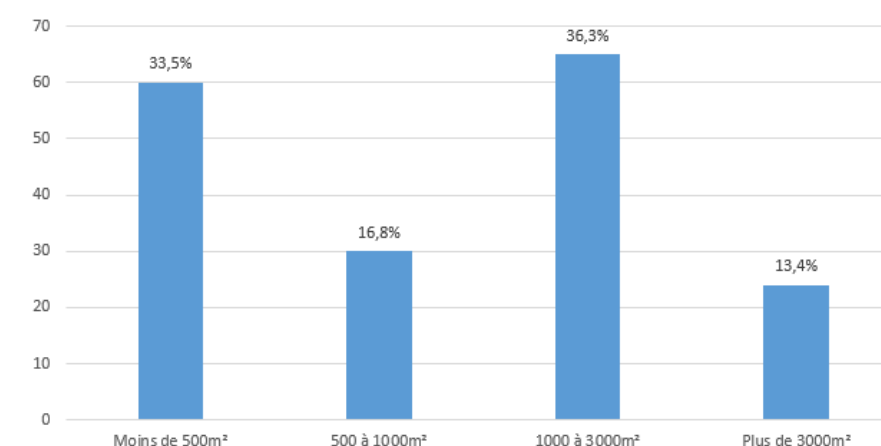
<500m² : 60 parcelles
500 - 1500 m² : 30 parcelles
1500 - 3000 m² : 65 parcelles
>3000 m² : 24 parcelles

Un tiers de ces parcelles sont inférieures à 500m², donc peu densifiable.

Plus de la moitié, 53% des parcelles peuvent être sous-divisée pour accueillir un nouveau logement.

Enfin, 13% d'entre elles sont des très grandes parcelles facilement densifiable, selon les règles du PLUi.

Classement des parcelles accueillant de la vacance structurelle selon leur emprise foncière



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

Ancienneté du bâti

La grande majorité des logements ont été construits avant 1950. C’est en effet 70 % des logements vacants depuis plus de 2 ans. Traduisant en partie le constat que les centres-villes et bourgs ont été délaissés au profit des constructions nouvelles.

Ces logements vacants sont des bâtisses de centre ou des corps de ferme aux extérieurs de la commune.

L’ancienneté marquée du parc traduit également une dégradation importante et donc des coûts de travaux élevés pour correspondre à une qualité d’habiter, et des qualités thermiques de confort d’hiver et d’été.

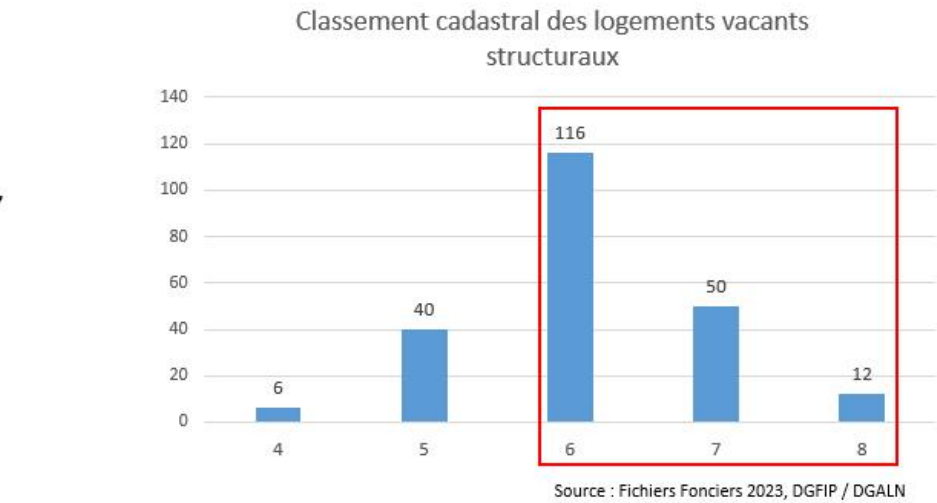
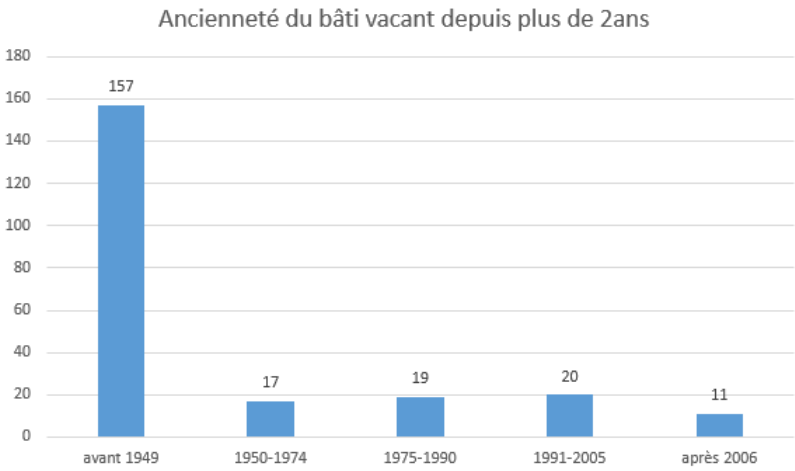
Les bâtis construits entre 1950 et 1990 correspondent à des périodes où les réglementations thermiques n’étaient pas ou peu appliquées, et sont devenues des passoires thermiques nécessitant des travaux complets d’isolation.

Niveau de dégradation

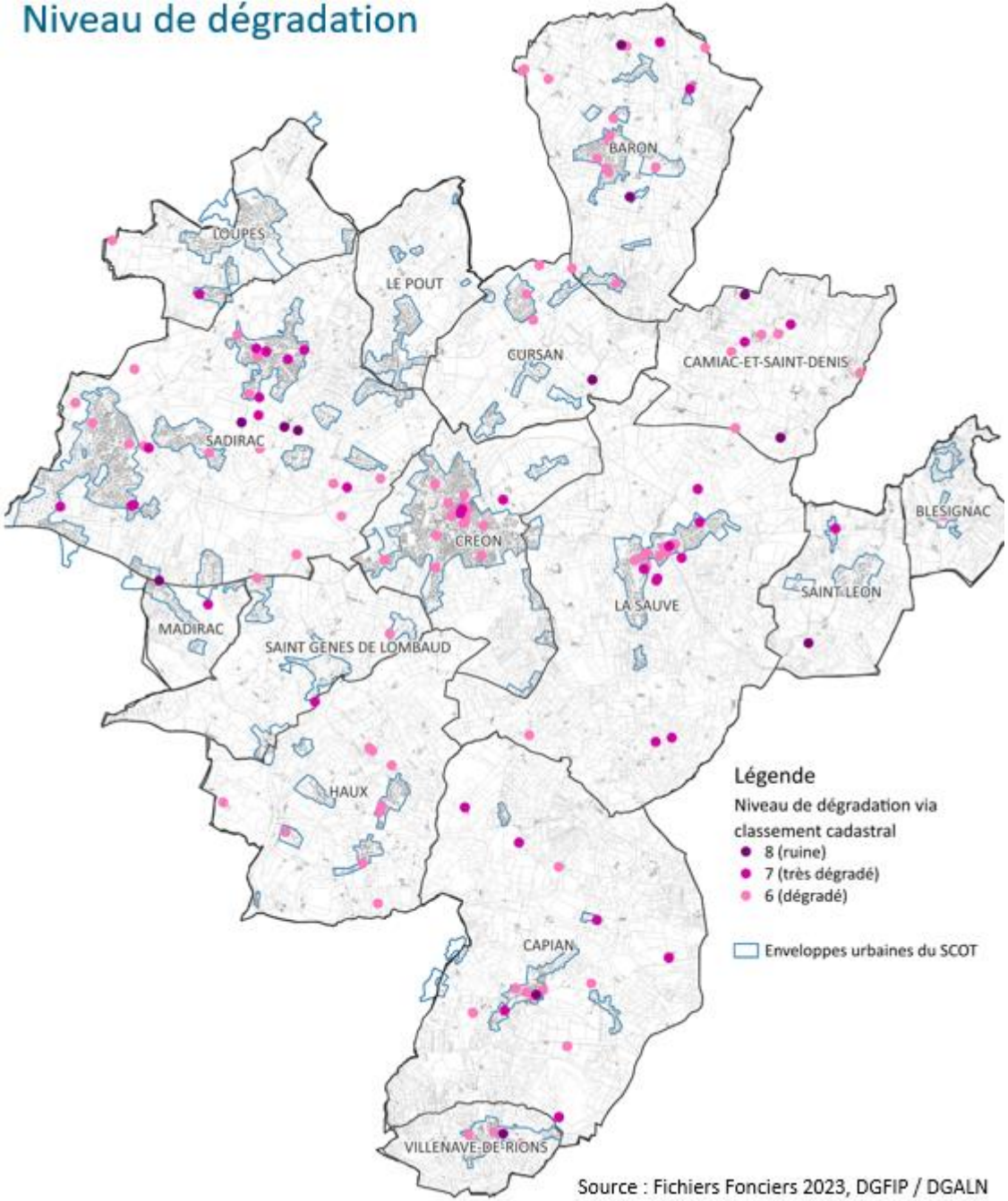
Le classement cadastral, indicateur de la qualité du local selon un classement en 8 catégories, classée de 1 à 8, d’un état nettement somptueux à un état délabré. Ici, nous avons classé les logement classés 7 et 8 comme les plus abimés, très dégradé et état de ruine, et les logements classés 6, dégradés ou présentant des aspects constructifs fragiles (matériaux légers, confort sommaire, isolation imparfaite, ...)

Classement cadastral 6 : 116 logements
Classement cadastral 7 : 50 logements
Classement cadastral 8 : 12

Cela représente 79% des logements vacants structuraux.



Niveau de dégradation



Camiac-et-St-Denis - 6



La Sauve - 7



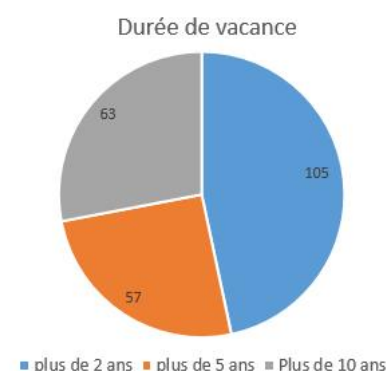
Sadirac - 8

Ancienneté de la vacance

Les fichiers fonciers renseignent l'ancienneté de la vacance.
La vacance structurelle est supérieure à 2ans.
Parmi cette vacance, nous avons distingué 2 durées de vacances, celle supérieure à 5 ans (2017-2013), et celle supérieure à 10 ans (avant 2013).

Vacance +10 ans : 63 logements
Vacance +5 ans : 57 logements

Une durée de vacance longue indique des difficultés de mutation, qui peuvent être de plusieurs ordres.
Des difficultés liées à la complexité du bâtiment en lui-même (état de dégradation avancé, activité commerciale, annexe non utilisée) ou liées à la complexité de la propriété (indivision, multi-propriété, propriétaire(s) âgé(s), ...)



Caractéristiques de propriété

La mutation d'un bâtiment dépend de sa dureté foncière. Nous avons alors retenu les caractéristiques de propriété des logements afin de déterminer leur dureté foncière.

La dureté foncière d'un bâtiment dépend de :

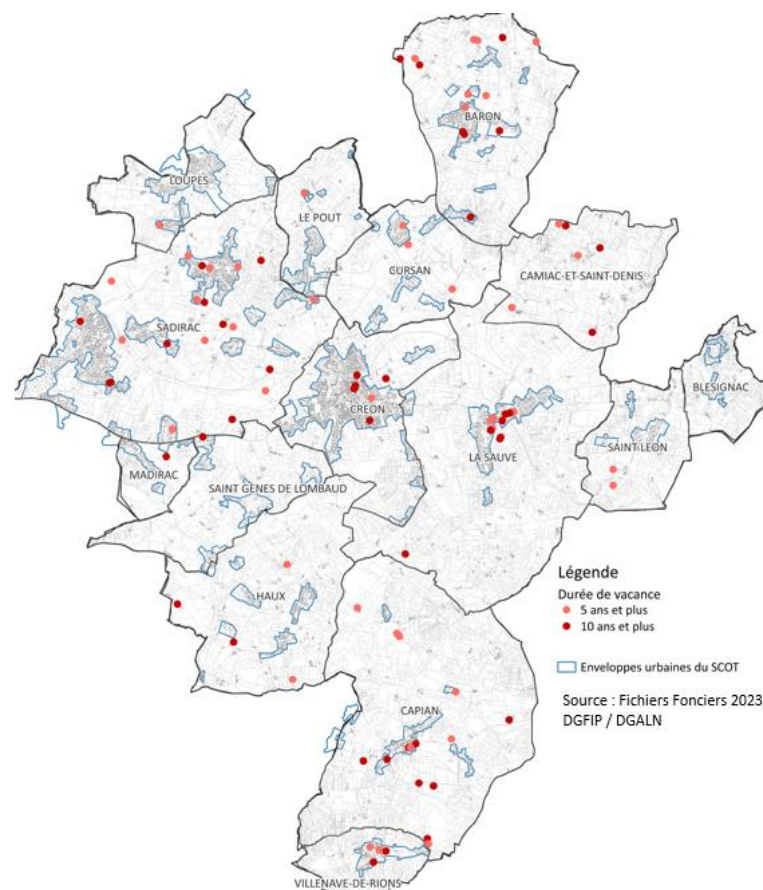
- Nombre de droits de propriété
- Types de droits de propriété (propriétaire / gestionnaire)
- Caractéristiques du / des propriétaire(s)

68 logements ont au moins 2 droits de propriétés, dont 59 avec au moins une indivision (et 9 droits de gestion) :

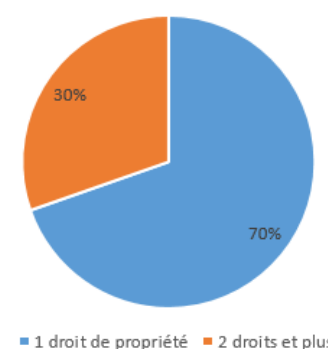
- 2 droits : 55 logements
- 3 droits : 6 logements
- 4 droits : 5 logements
- 5 droits : 1 logement
- 6 droits et + : 1 logement

59 logements ont au moins une indivision au sein de leur propriété :

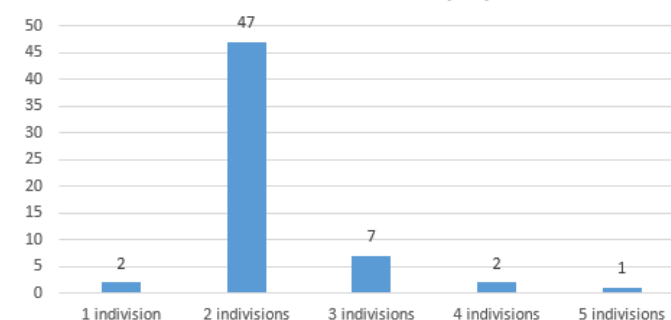
- 1 indivision : 2 logements
- 2 indivisions : 47 logements
- 3 indivisions : 7 logements
- 4 indivisions : 2 logements
- 5 indivisions : 1 logement



Part des logements avec plus de 2 droits de propriété

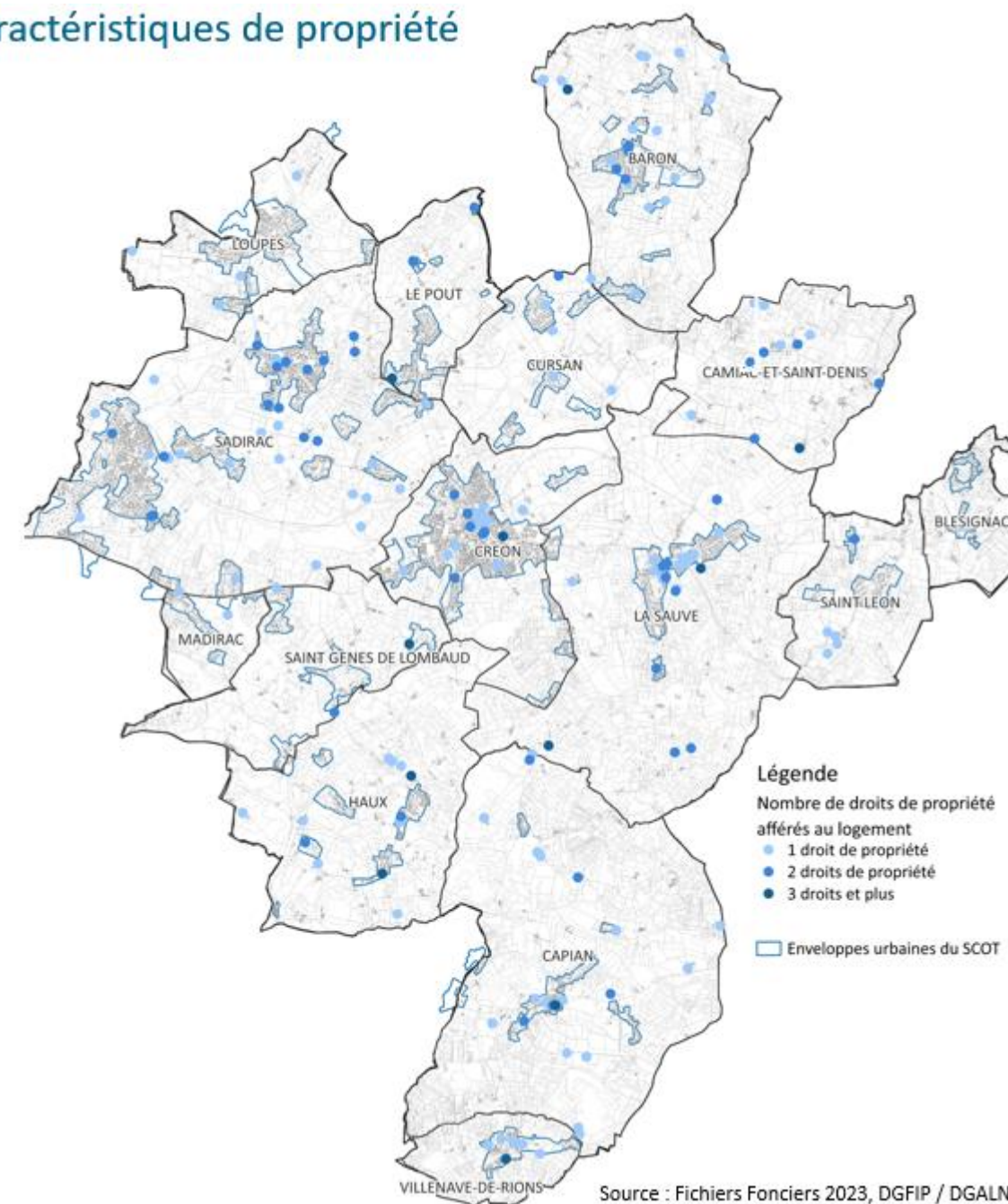


Nombre de logements avec au moins une indivision au sein de leur propriété



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFI / DGALN

Caractéristiques de propriété



Caractéristiques du propriétaire

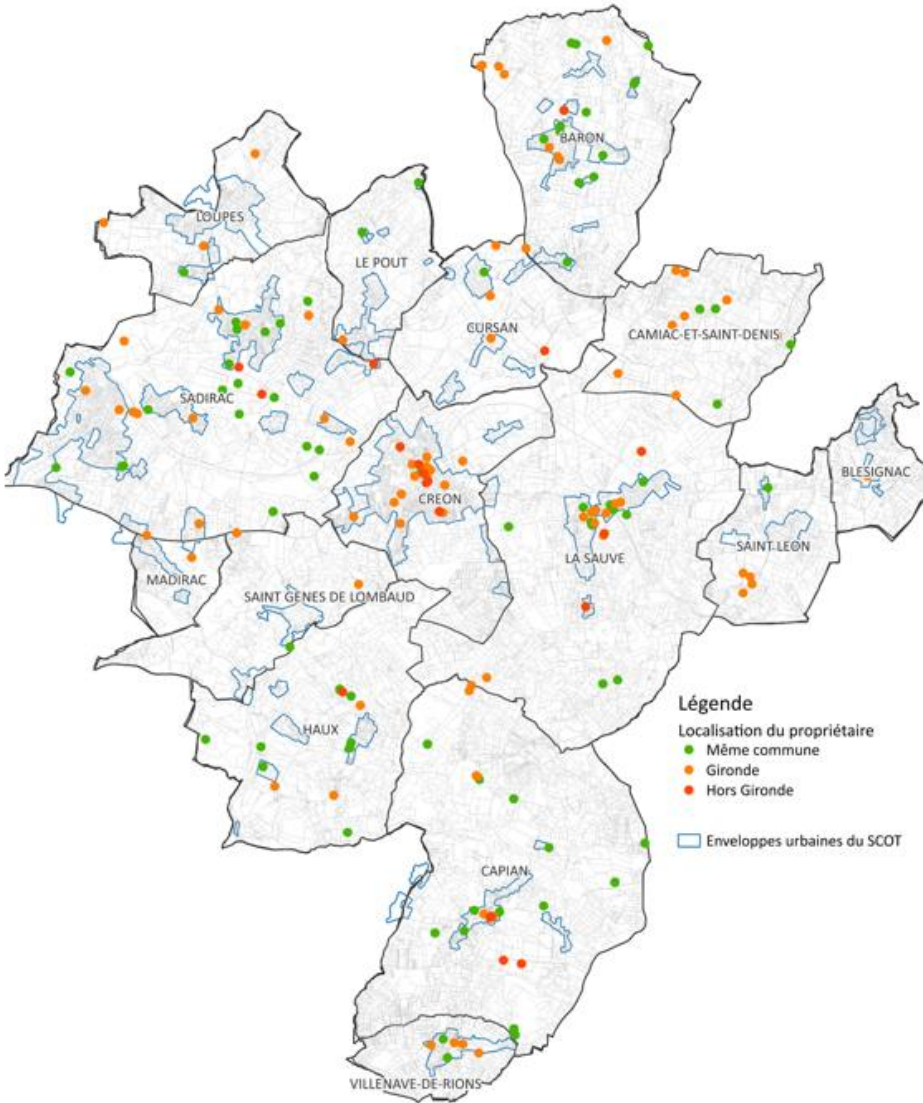
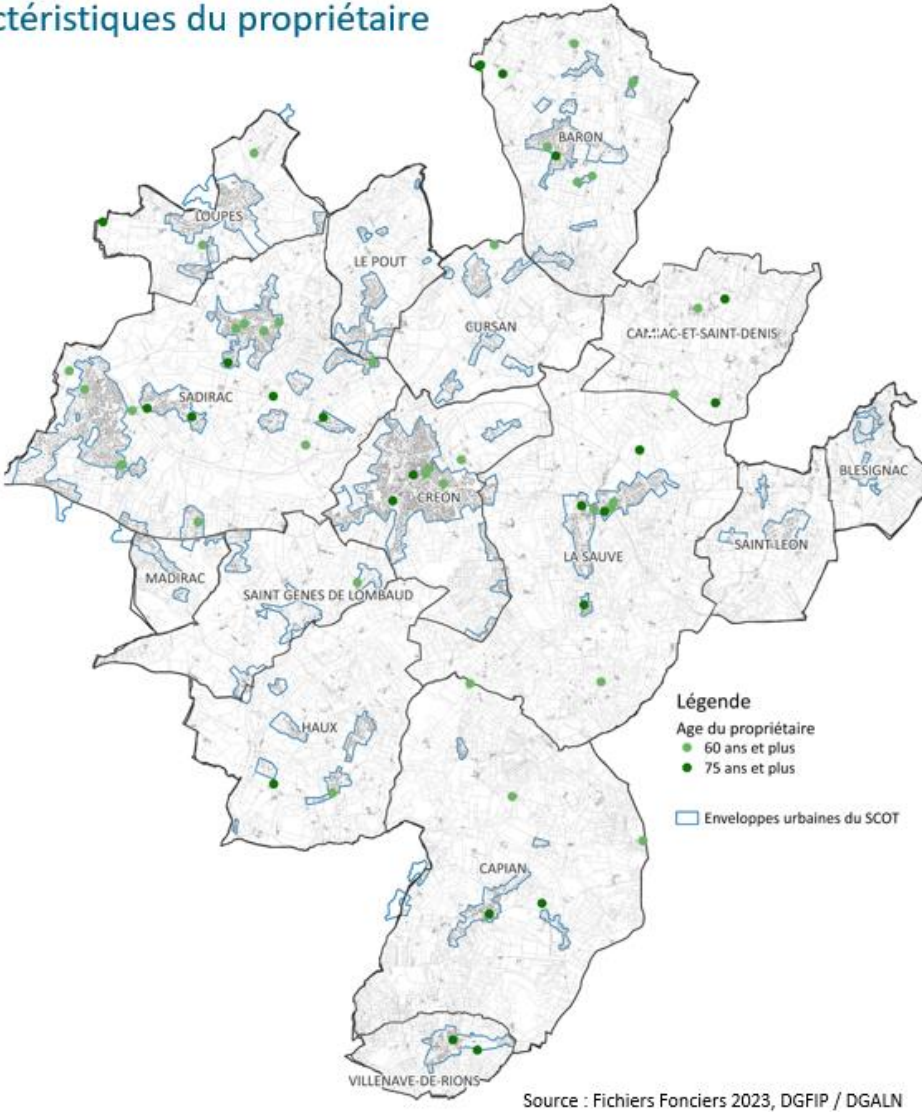
La dureté foncière dépend également du propriétaire, sa forme juridique, et son état civil.

- Forme juridique :
- Personne physique : 129
 - Personne morale : 95
 - Publique (commune, département, EPCI) : 11
 - EPF : 4
 - Organisme de logement social : 11
 - SCI : 25
 - Structure de tourisme : 1
 - Structure agricole : 38
 - Autre : 5

L'âge du propriétaire influera sur la dureté foncière. En effet, un propriétaire âgé témoigne d'une possible mutation à plus ou moins court terme. Au contraire, un propriétaire jeune traduit une mutation lointaine. Propriétaire âgé de plus de 60ans : 42 logements
Propriétaire âgé de plus de 75ans : 25 logements

La localisation et le lieu d'habitation du propriétaire permettra d'influer sur la dureté foncière. Un propriétaire éloigné géographiquement du bien entrainera des échanges plus difficiles et plus longs. 191 propriétaires se situent en Gironde, dont 95 sur la même commune du bien.
Au contraire, 33 propriétaires sont situés hors Gironde.

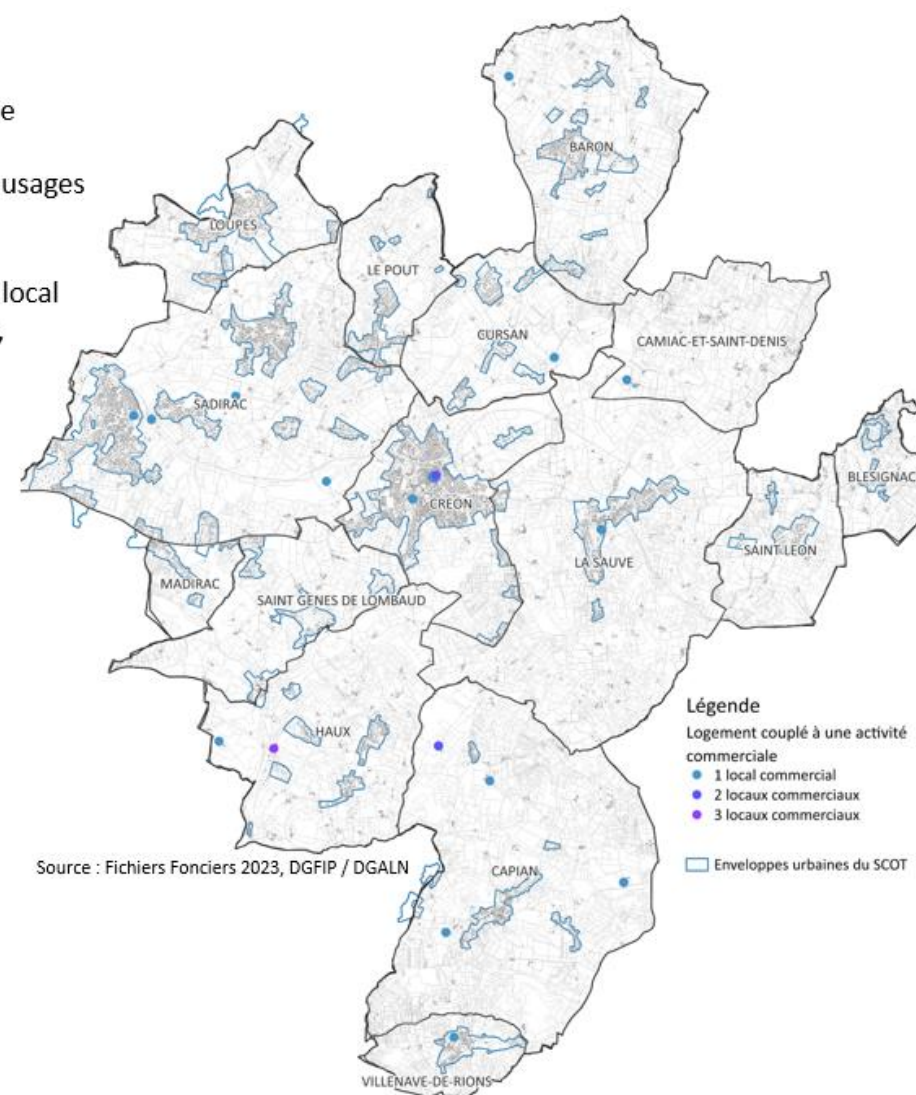
Caractéristiques du propriétaire



Bâti avec multi-usages ?

Un bâtiment peut présenter divers usages, tel que du logement, de l'activité commerciale, du stockage, ou autre. Il est alors plus difficile d'envisager une mutation lorsque d'autres usages sont affectés au bâtiment.

Parmi les 224 logements structuraux, 36 comportent au moins un local commercial en leur sein, dont un au rez-de-chaussée du bâtiment, pouvant bloquer l'accès aux étages et donc aux logements.



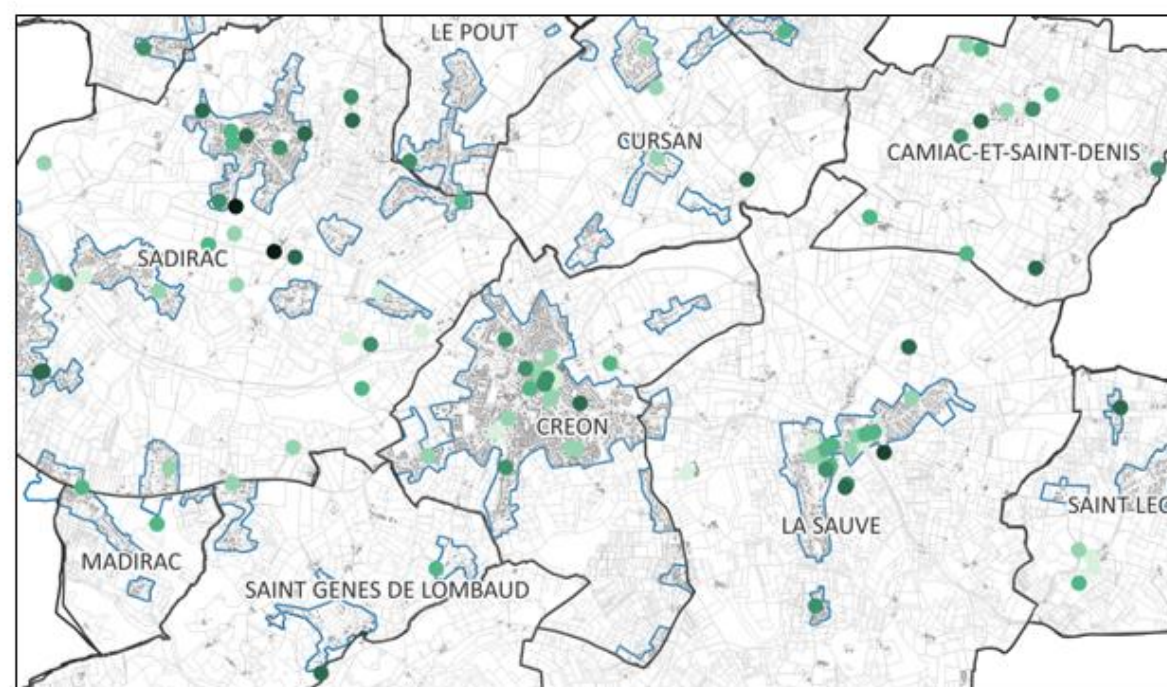
Dureté de mutation

Selon les critères définis, la mutation des 224 logements vacants structuraux a pu être déterminée, caractérisée par un degré de mutation, allant de 1 à 7, ordre croissant de dureté.

Ainsi, un logement classé 7 est un logement vacant très dégradé, vacant depuis plus de 5ans, avec une activité commerciale au sein de la parcelle, dont la propriété est multiple et en indivision, avec des propriétaires jeunes, et situés hors Gironde.

A l'inverse, un logement classé 1 est un logement vacant peu dégradé, vacant depuis moins de 5ans, sans local commercial, avec un seul propriétaire, âgé et situé en Gironde.

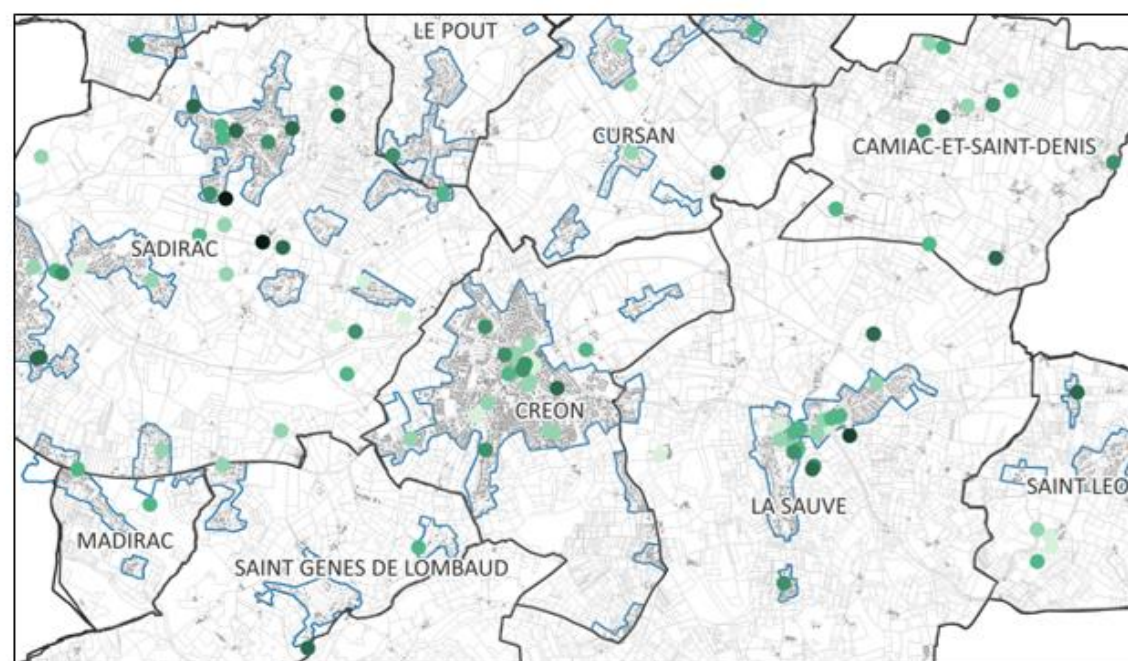
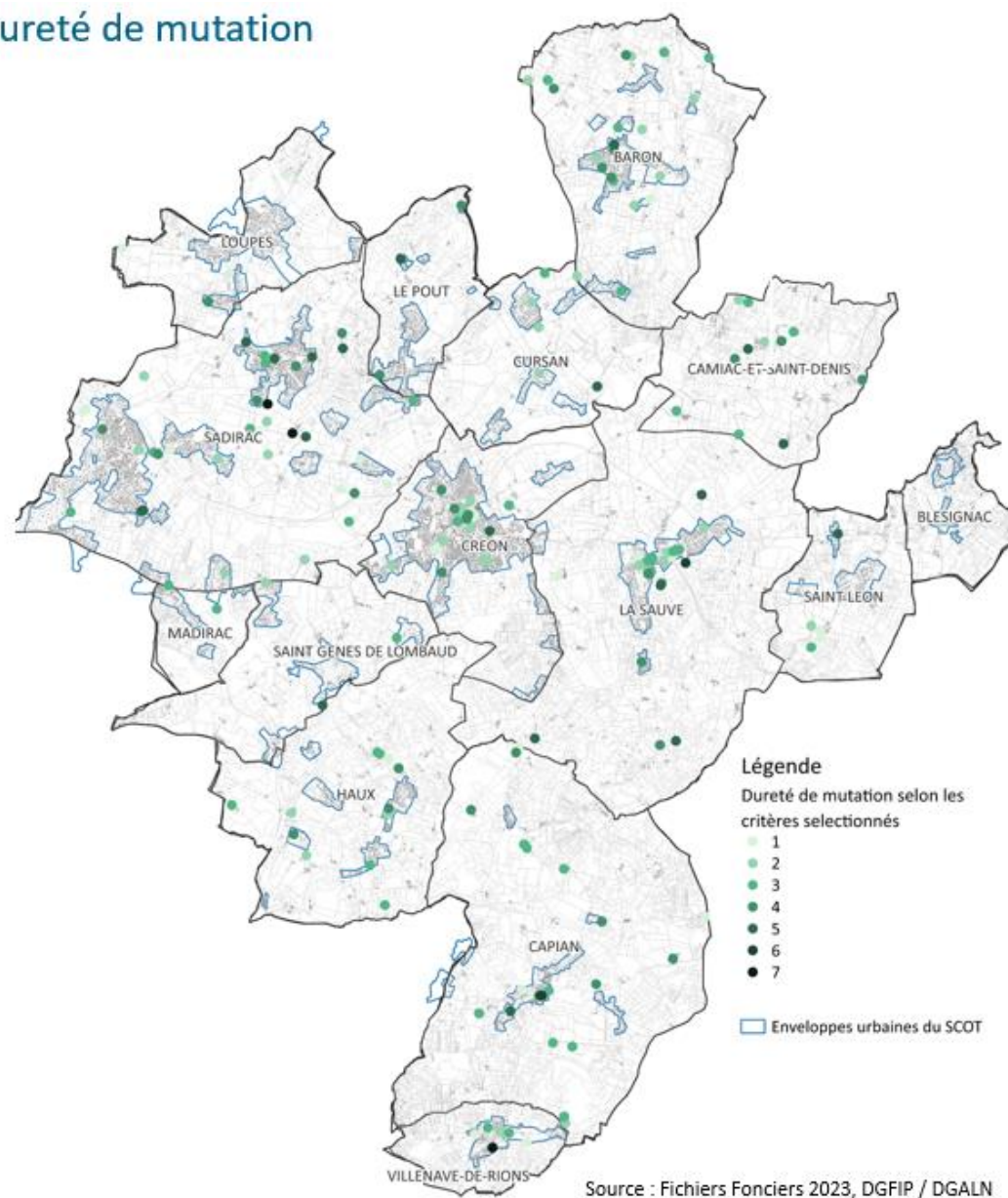
115 de ces 224 logements structuraux sont situés au sein des enveloppes urbaines du SCOT.



Source : Fichiers Fonciers 2023, DGFIP / DGALN

1	35 logements
2	52 logements
3	64 logements
4	45 logements
5	23 logements
6	2 logements
7	3 logements

Dureté de mutation

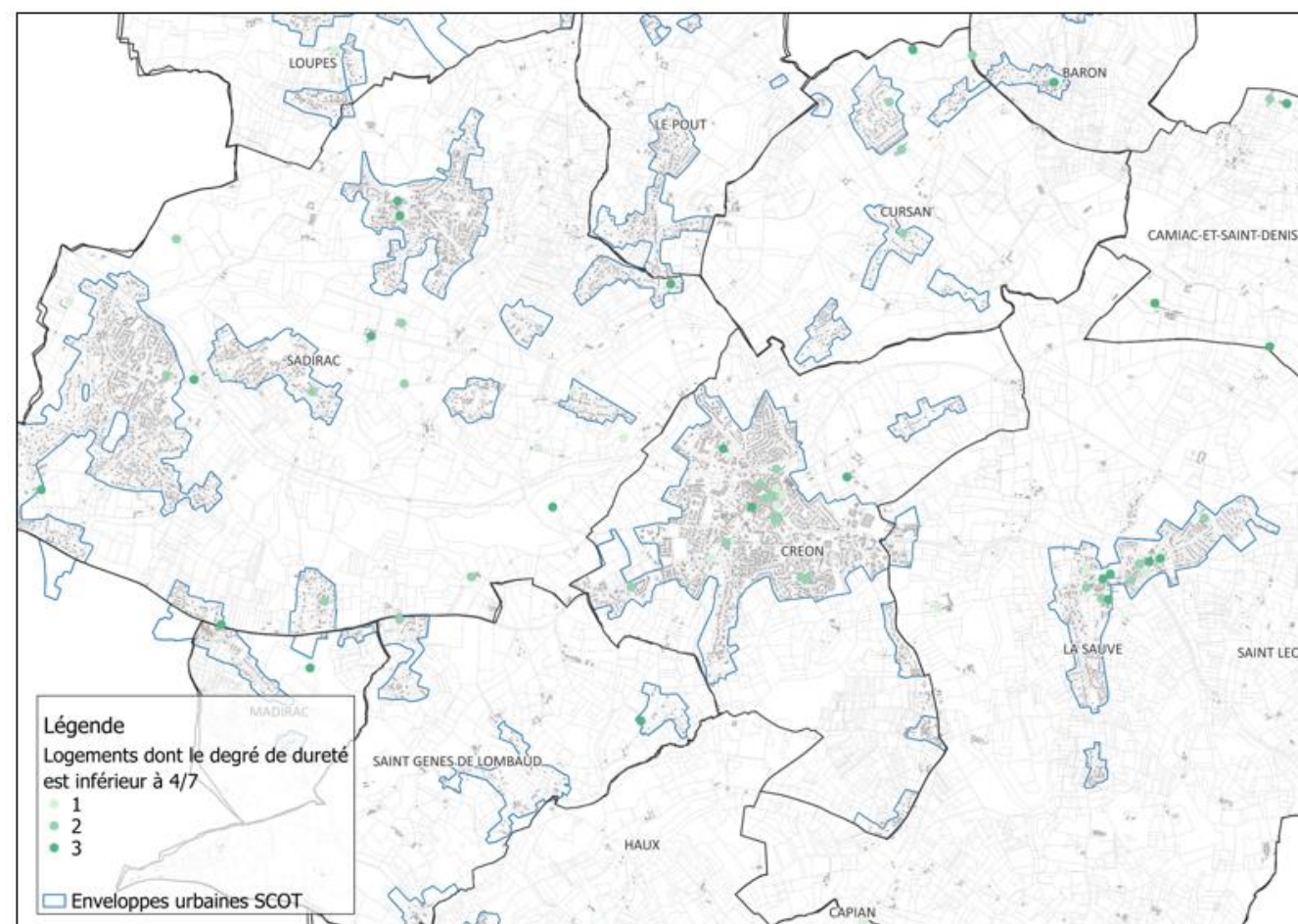


Le potentiel de mobilisation de ce parc

152 logements ont un degré de dureté inférieur à 4, considérés alors comme les logements à remobiliser en priorité puisque moins contraints.

Les principales communes dotées de logements vacants avec une dureté « faible à moyenne » sont :

- Créon : 27 logements
- Capien : 25 logements
- Sadirac : 23 logements
- Baron : 18 logements
- La Sauve : 16 logements



Source : Fichiers Fonciers 2023. DGFIP / DGALN

Le potentiel de mobilisation de ce parc

Sur les 224 logements vacants structuraux, quel est le potentiel de réutilisation ?

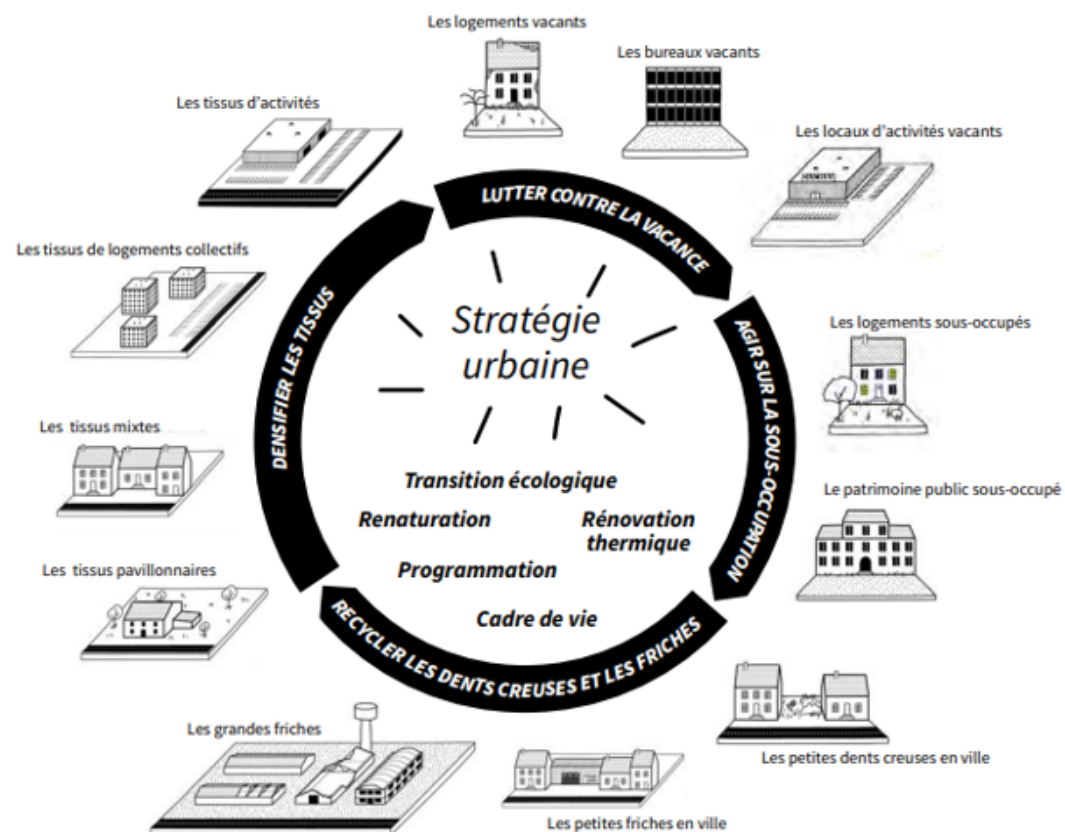
Quels sont les objectifs de remobilisation du parc ?

Quels sont les moyens ?

Le principal levier du PLUi est son pouvoir réglementaire.

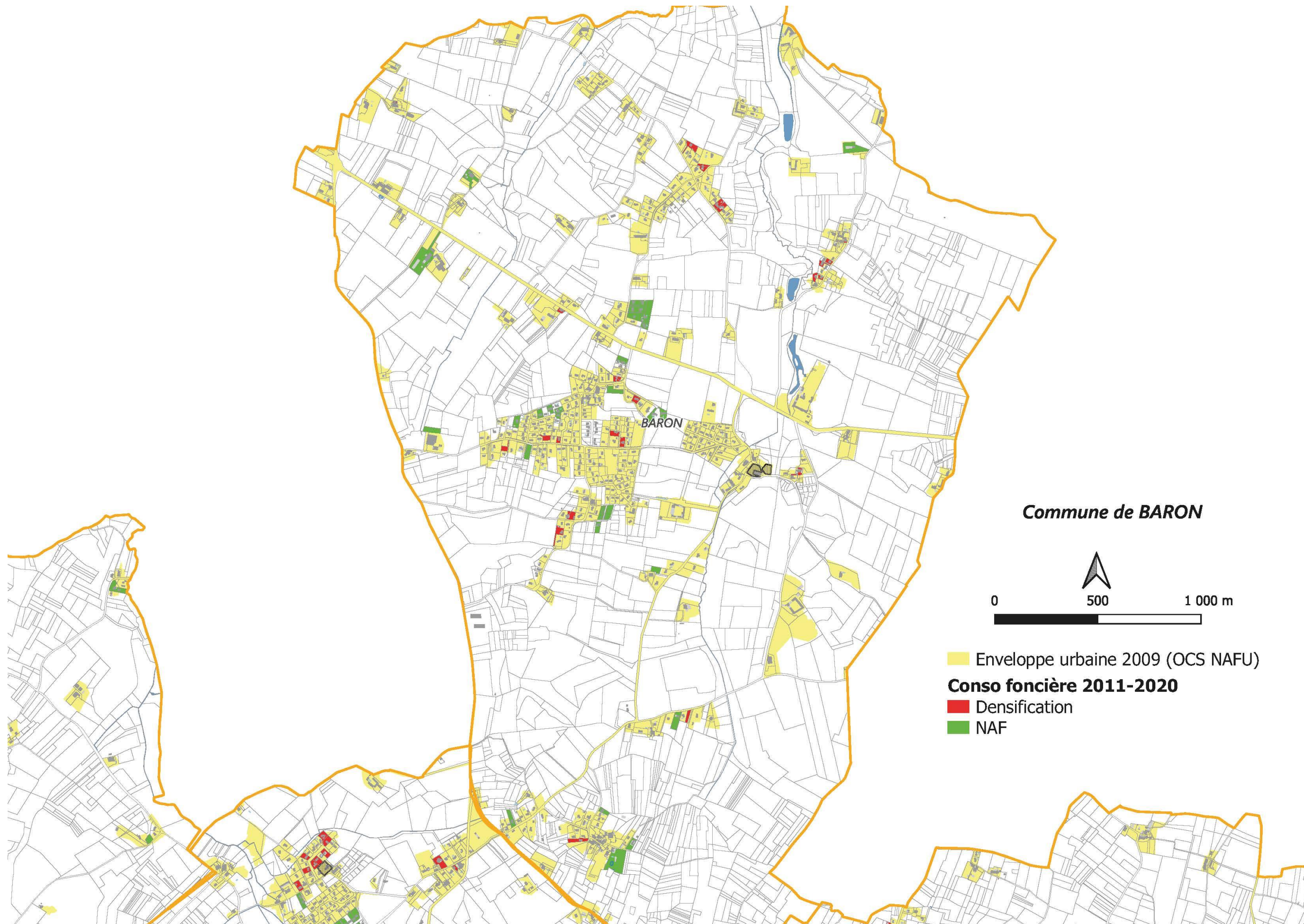
En effet, ces dernières décennies, il permettait les constructions nouvelles en dehors des zones urbaines, permettant le développement de l'habitat selon un modèle de construction.

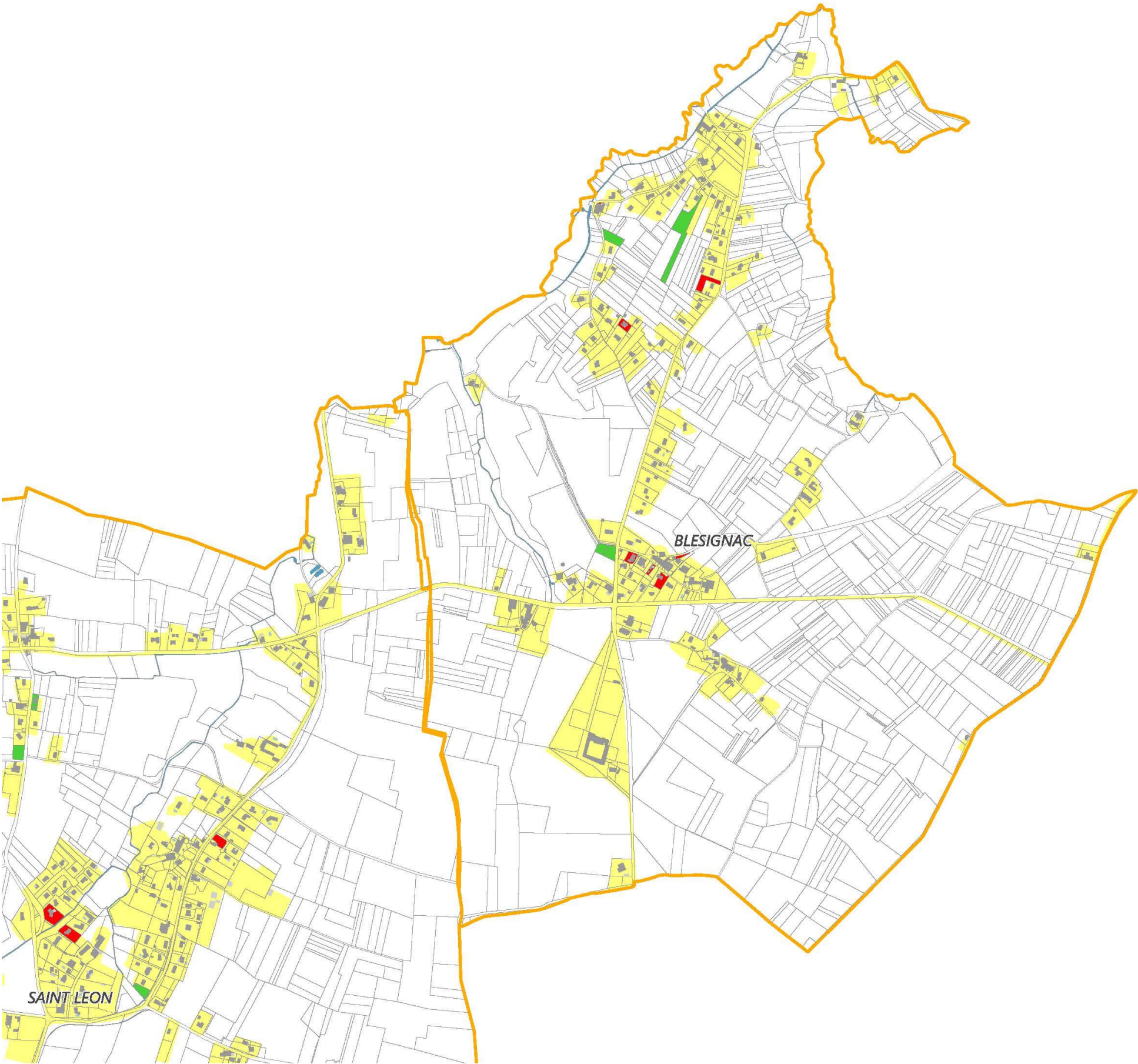
Le meilleur moyen est de transférer la pression foncière depuis les terrains à construire vers le tissu urbain déjà constitué, grâce à ce pouvoir réglementaire, en limitant au maximum les ouvertures de zones à urbaniser.



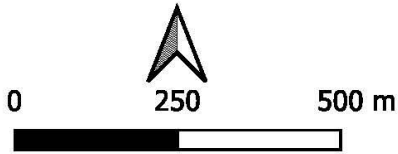
Source : Selva & Mangin,

**ANNEXE 2 : BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS 2011-2020
A L'ECHELLE DES COMMUNES DU CREONNAIS**



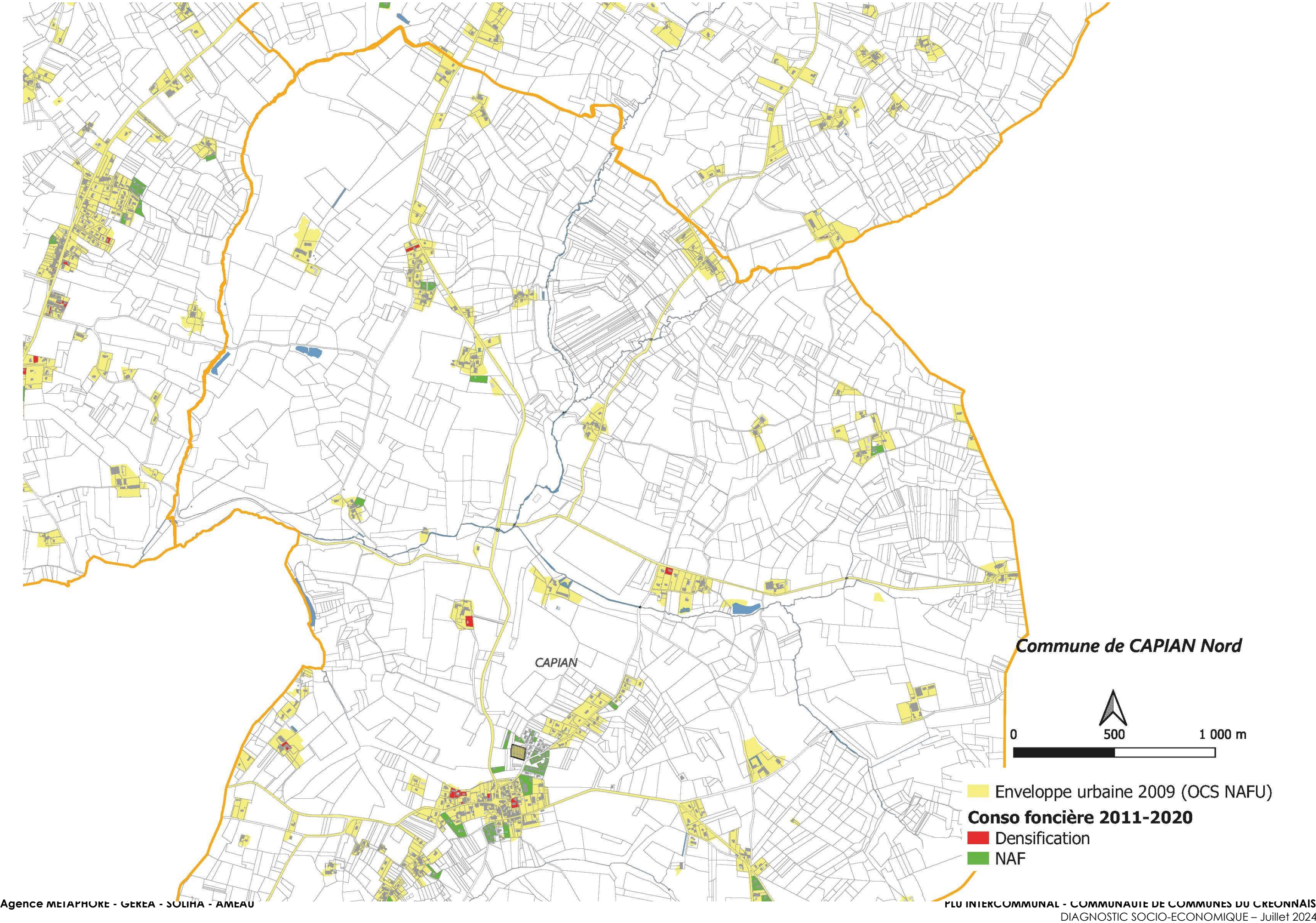


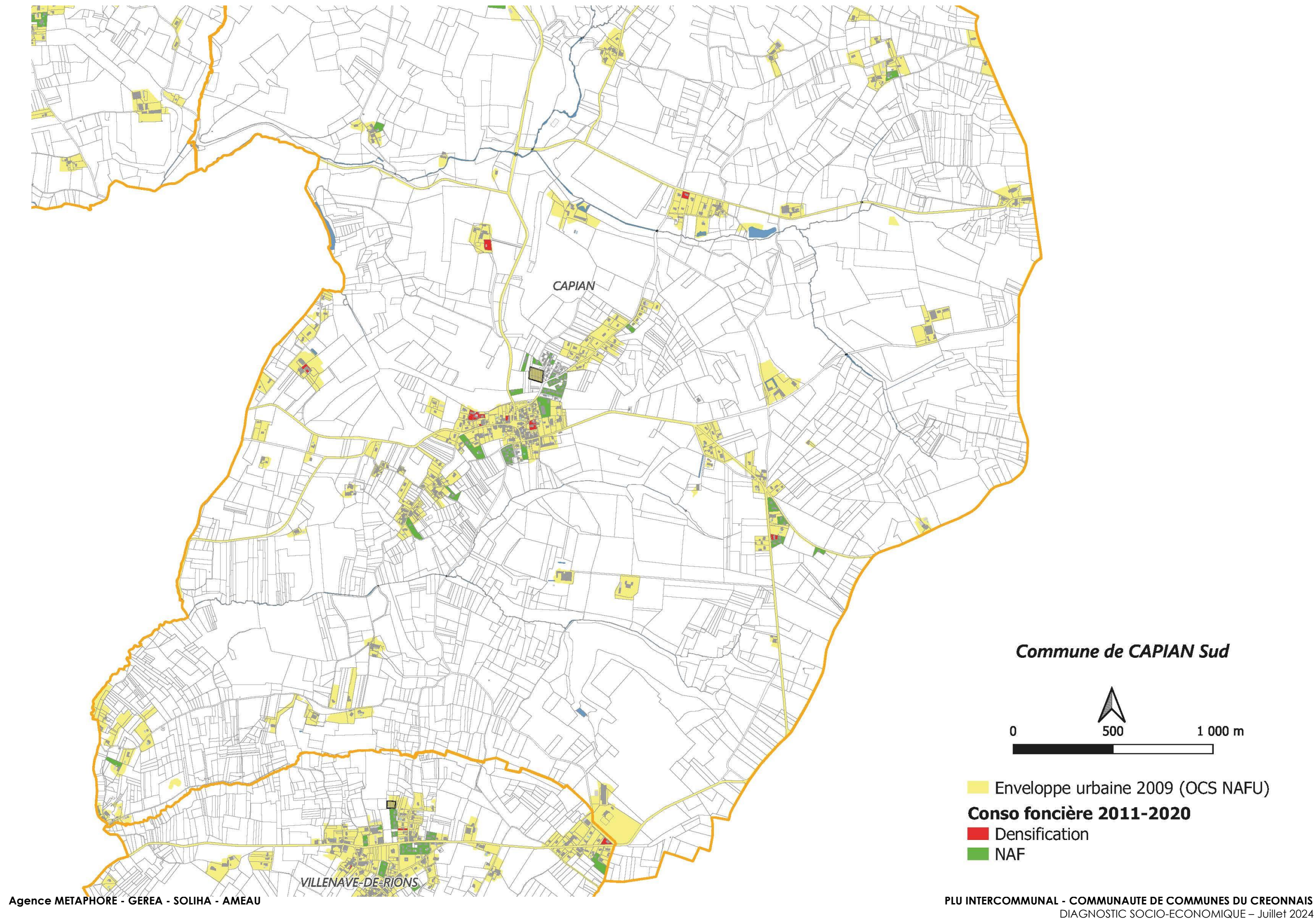
Commune de BLESIGNAC

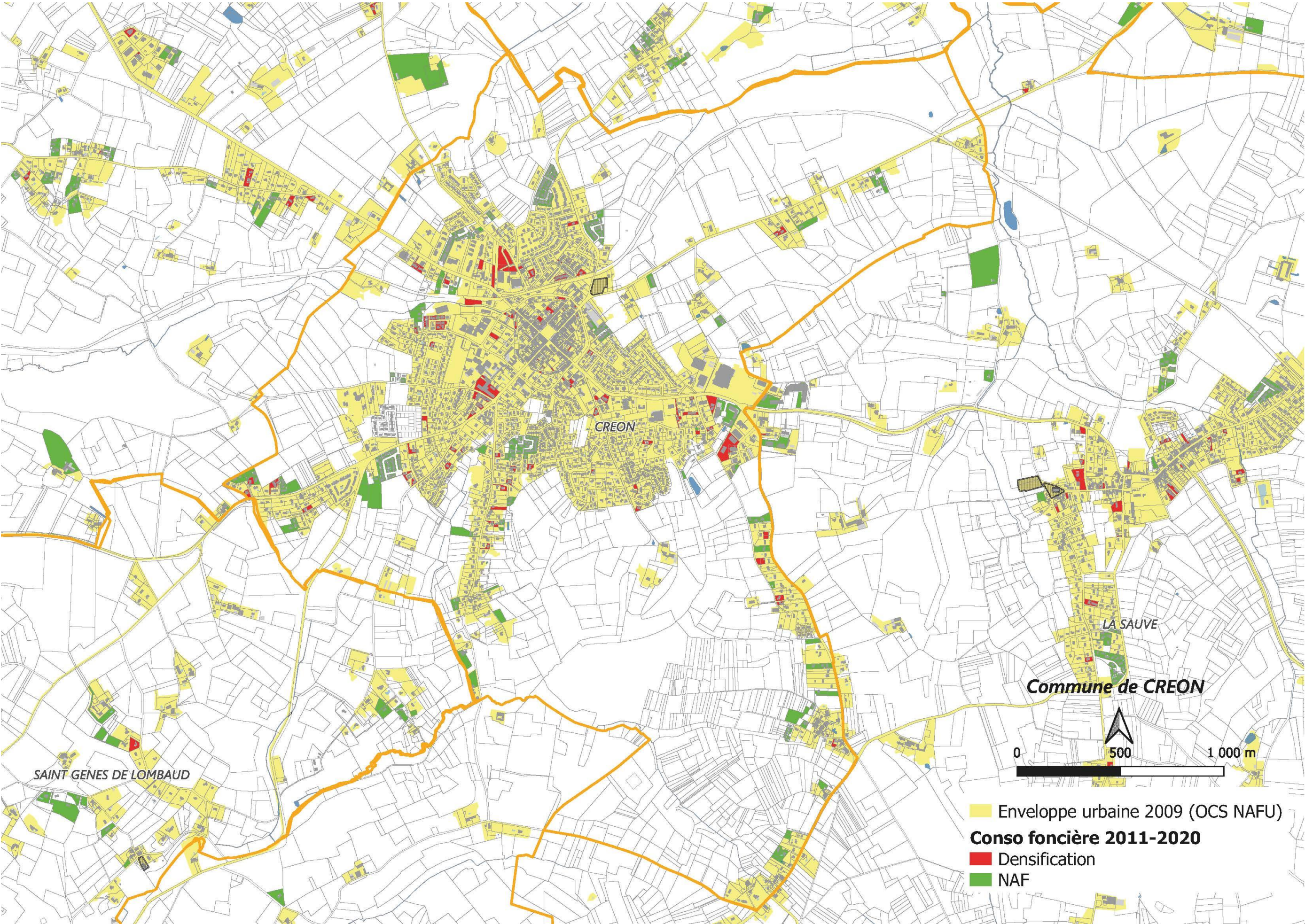


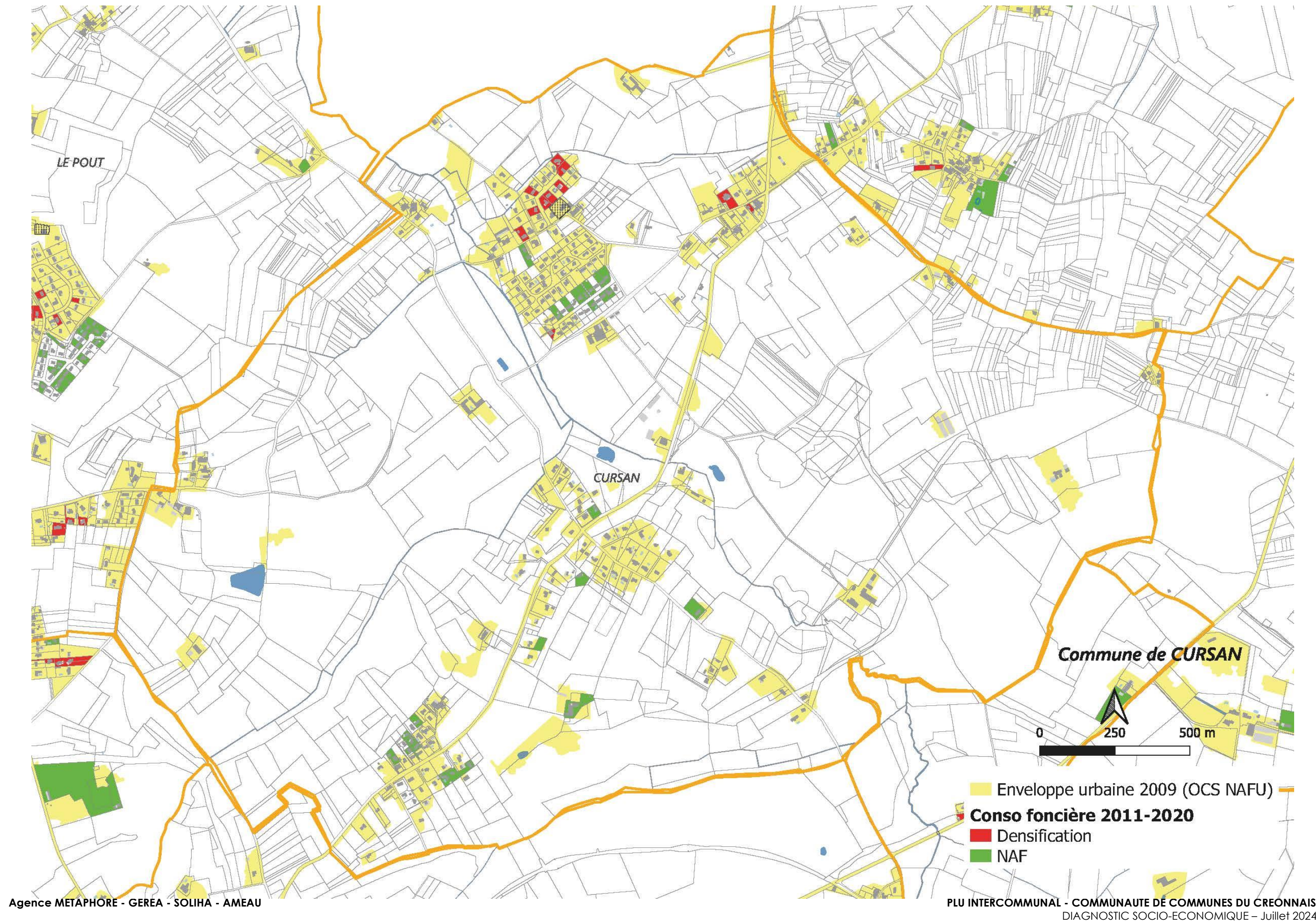
- Enveloppe urbaine 2009 (OCS NAFU)
- Conso foncière 2011-2020**
- Densification
- NAF



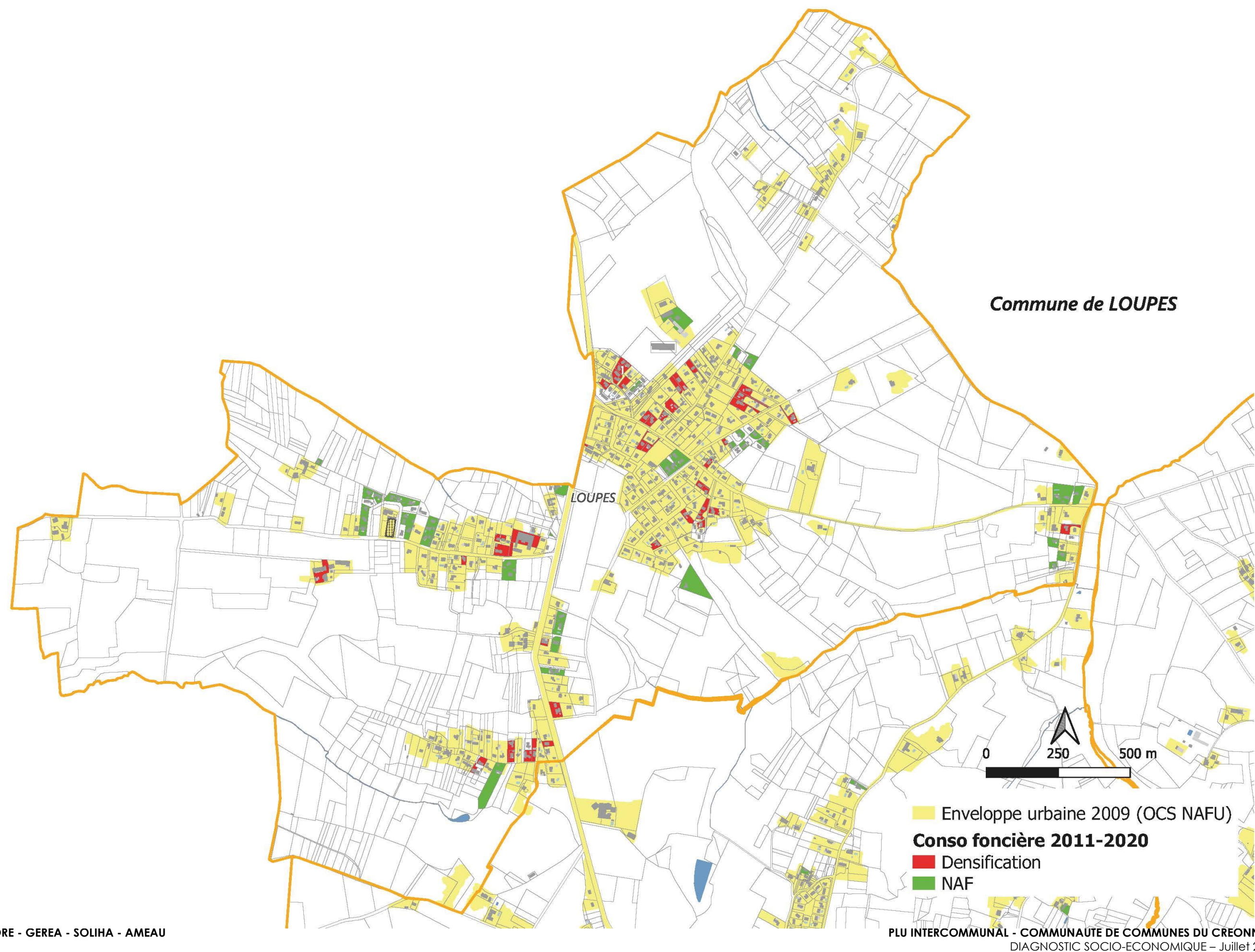


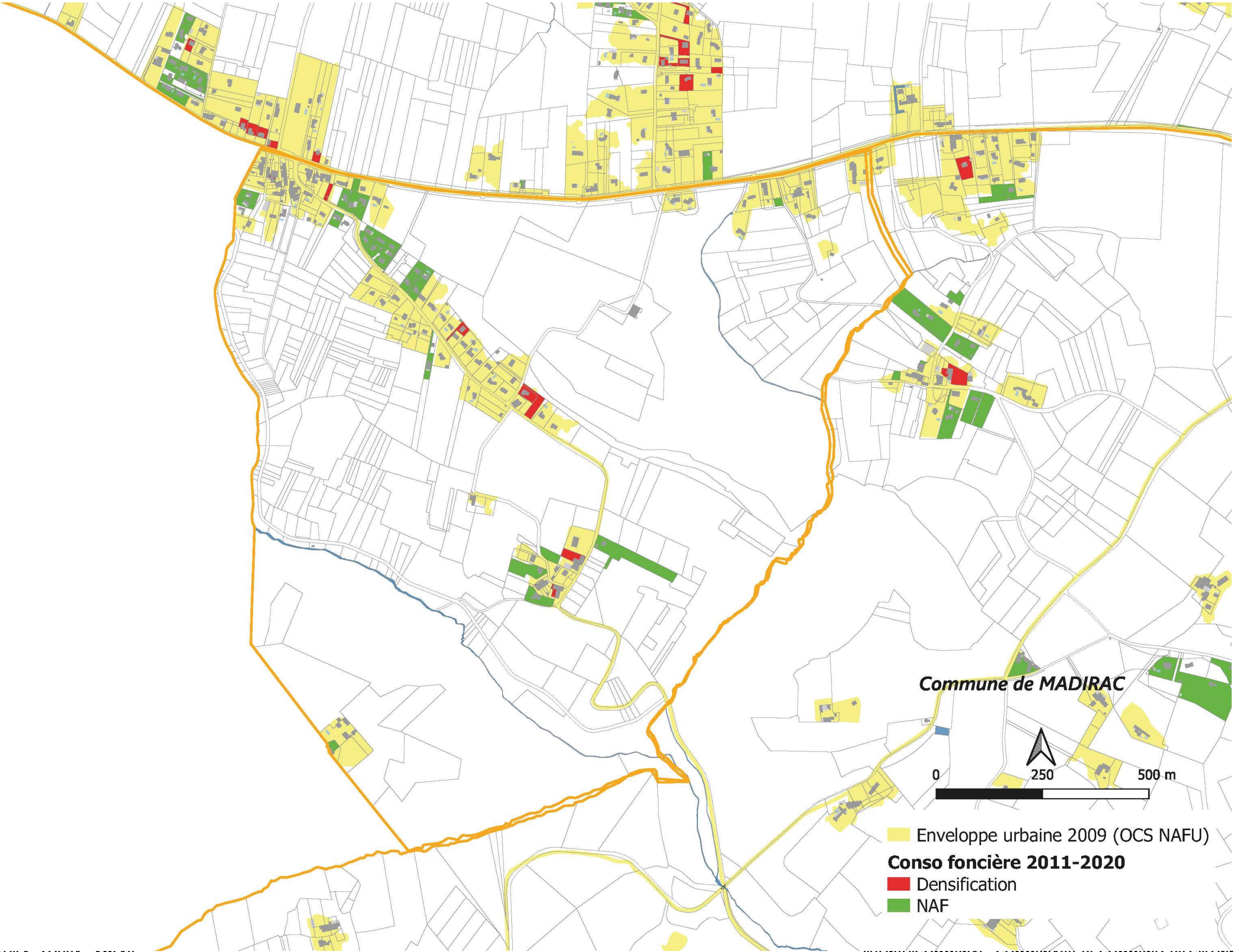


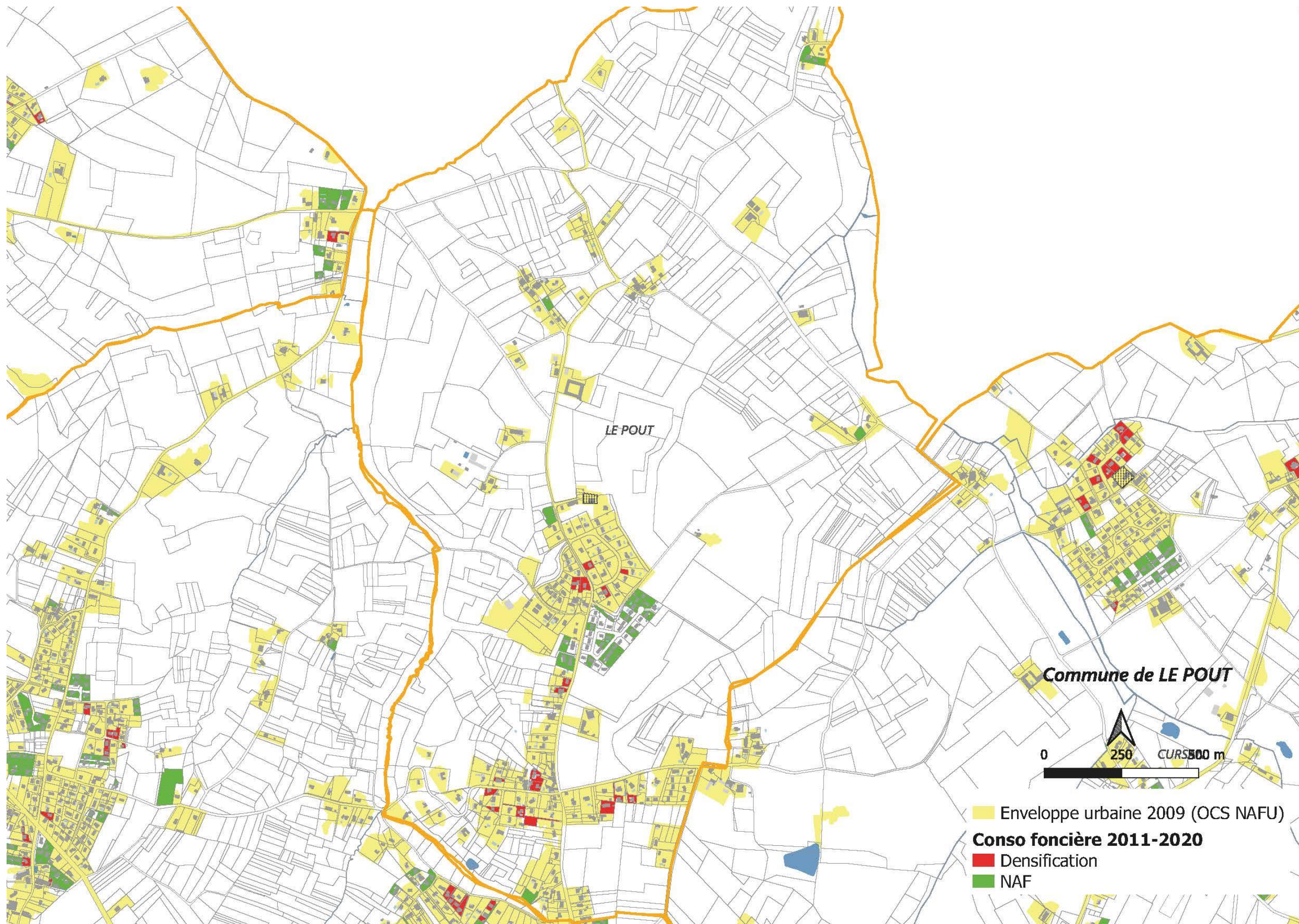


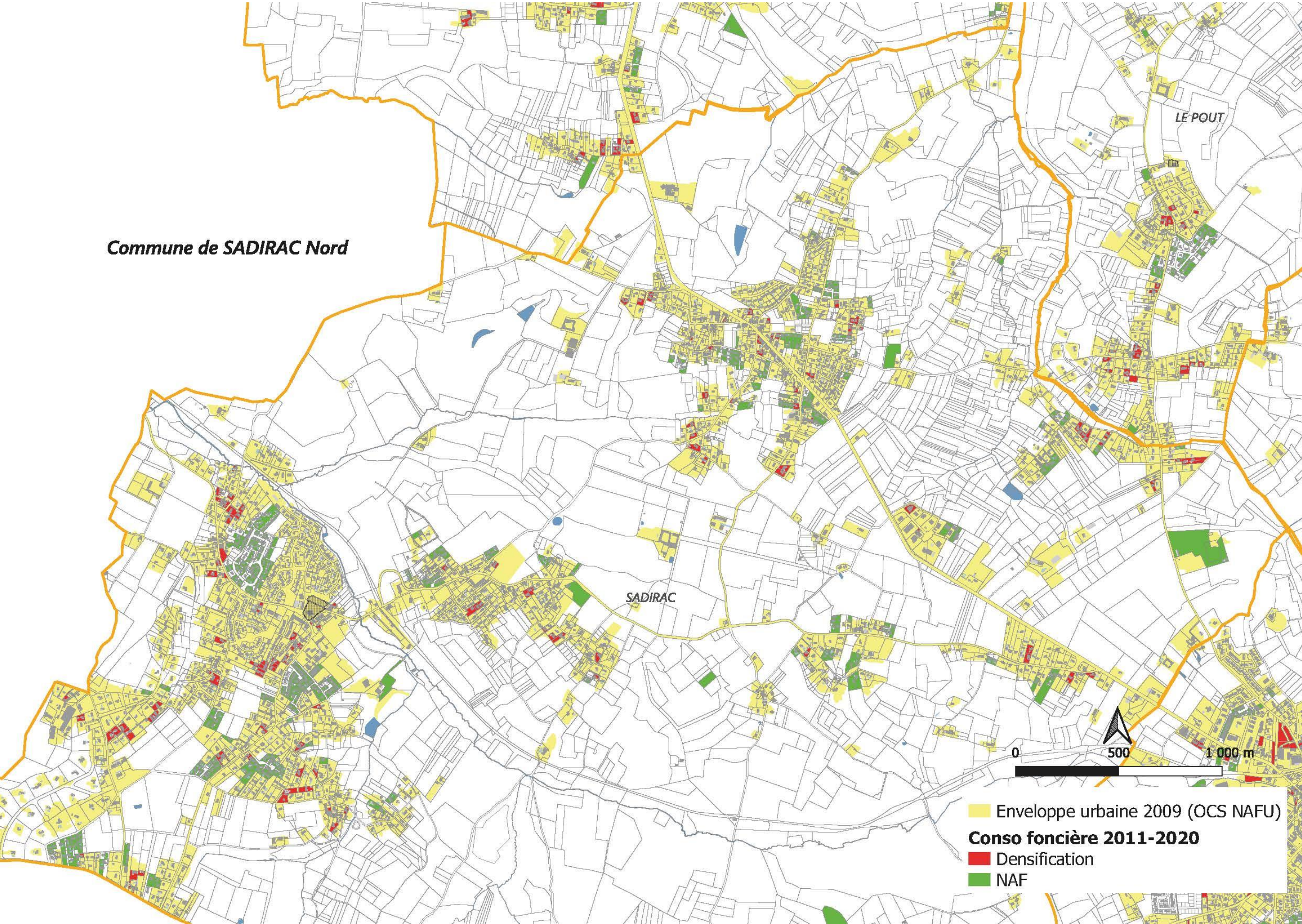




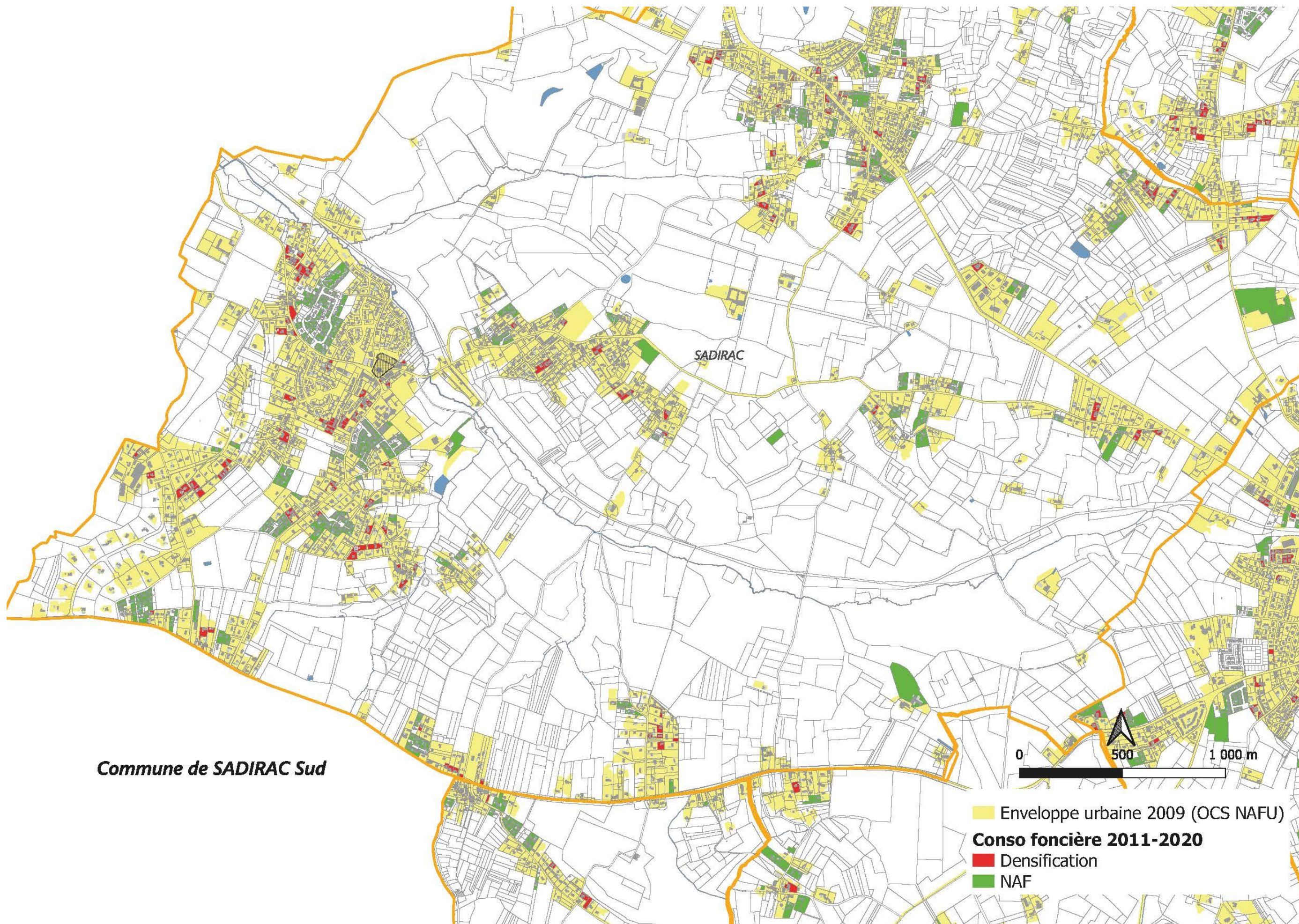


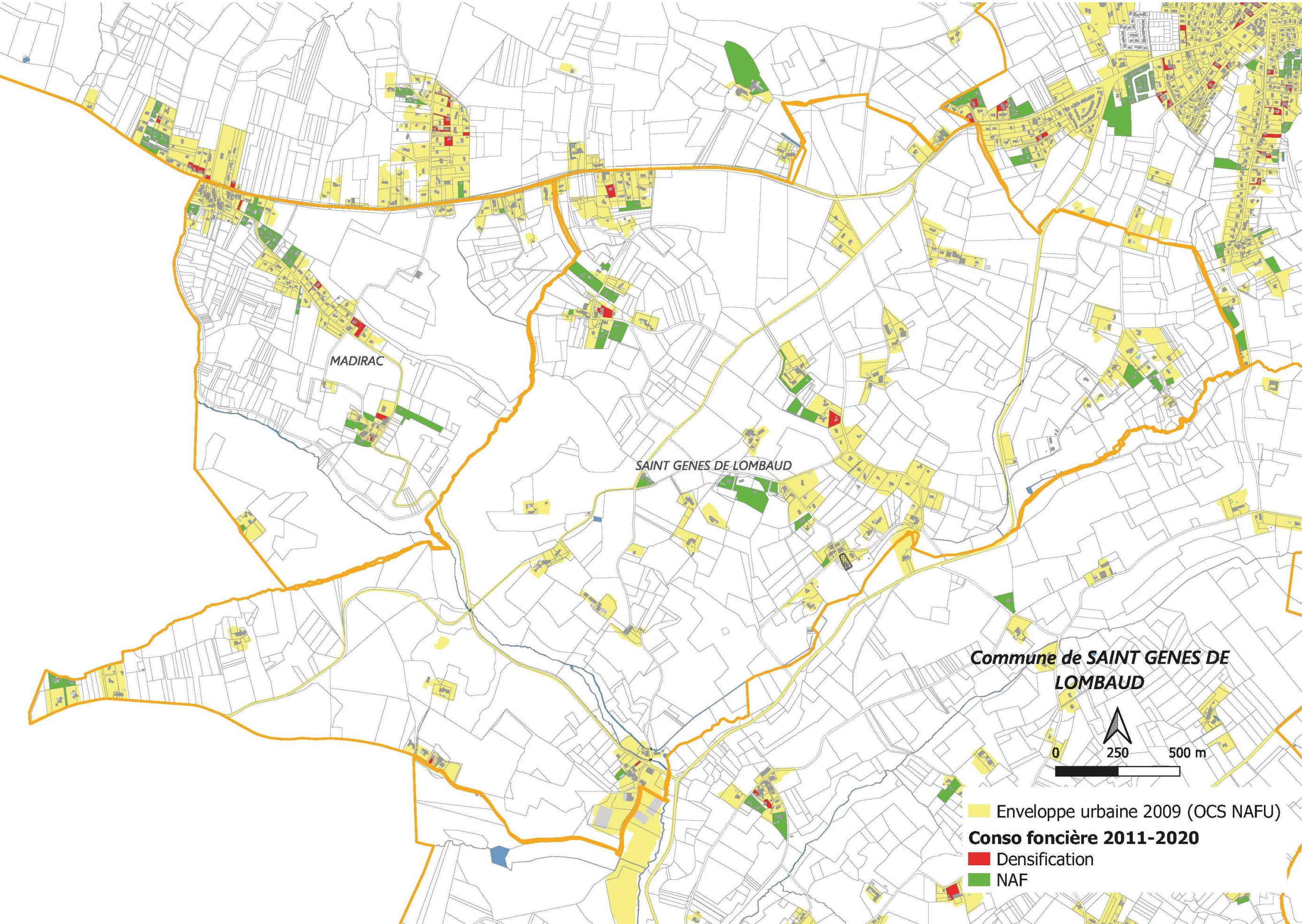


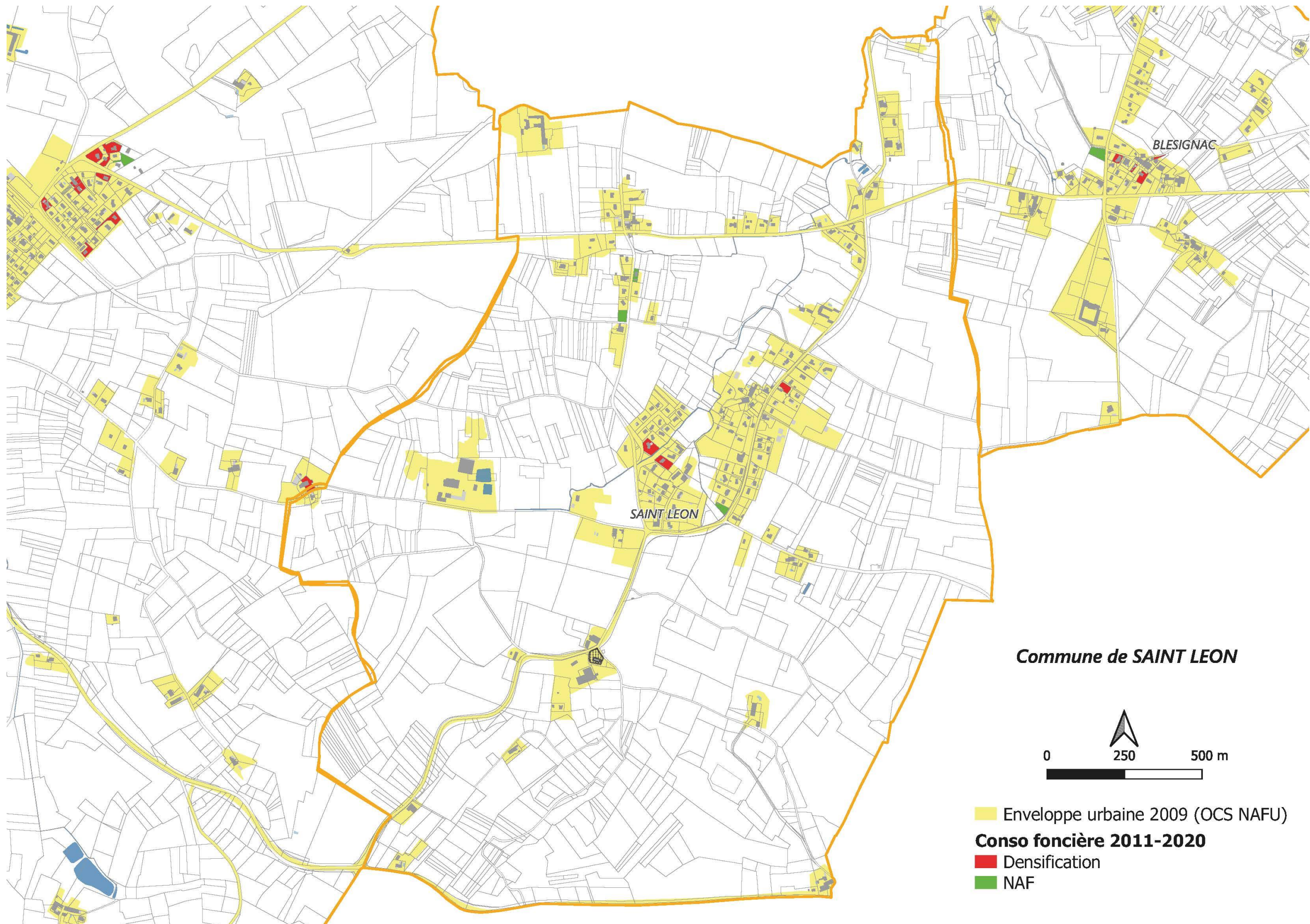


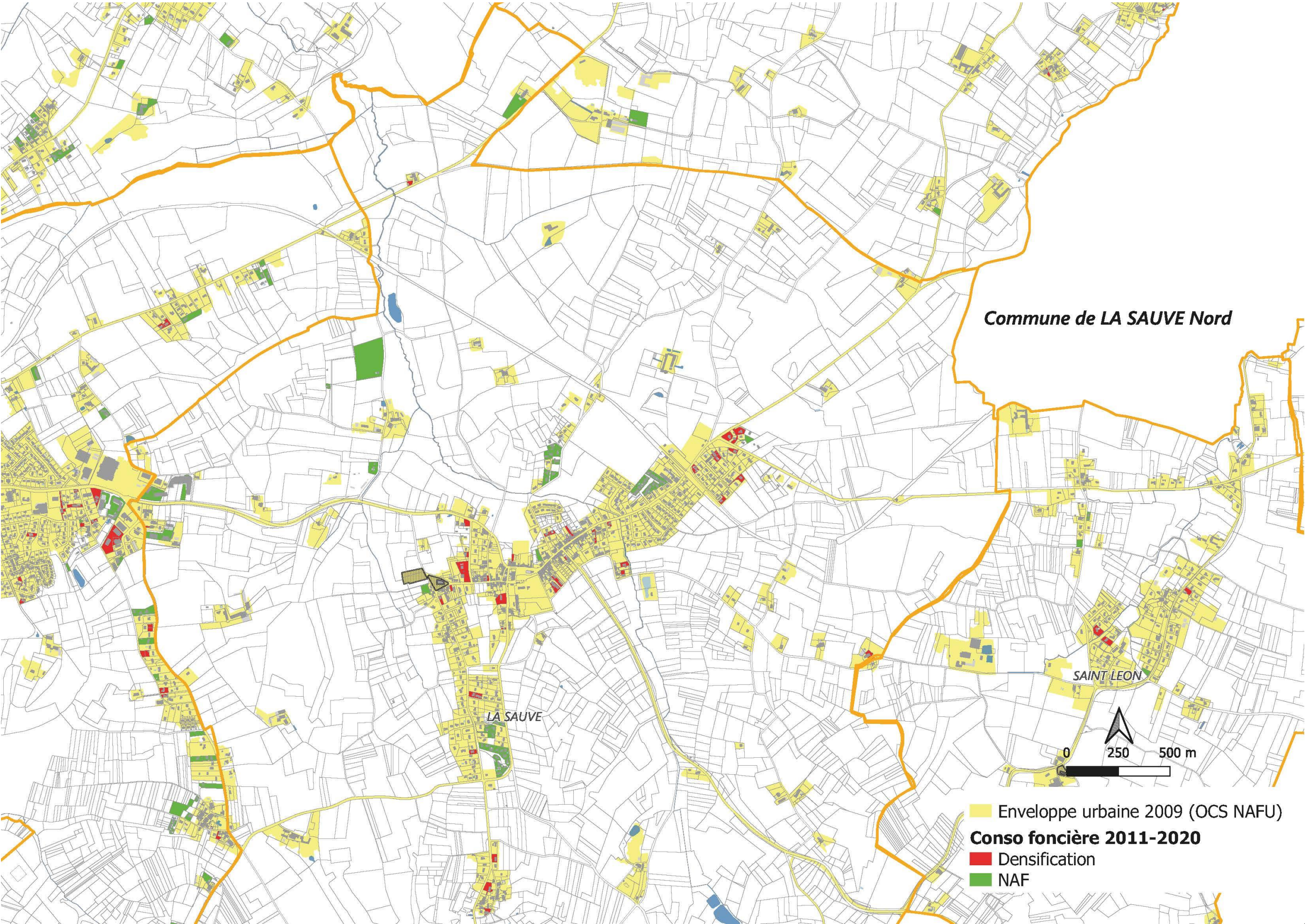


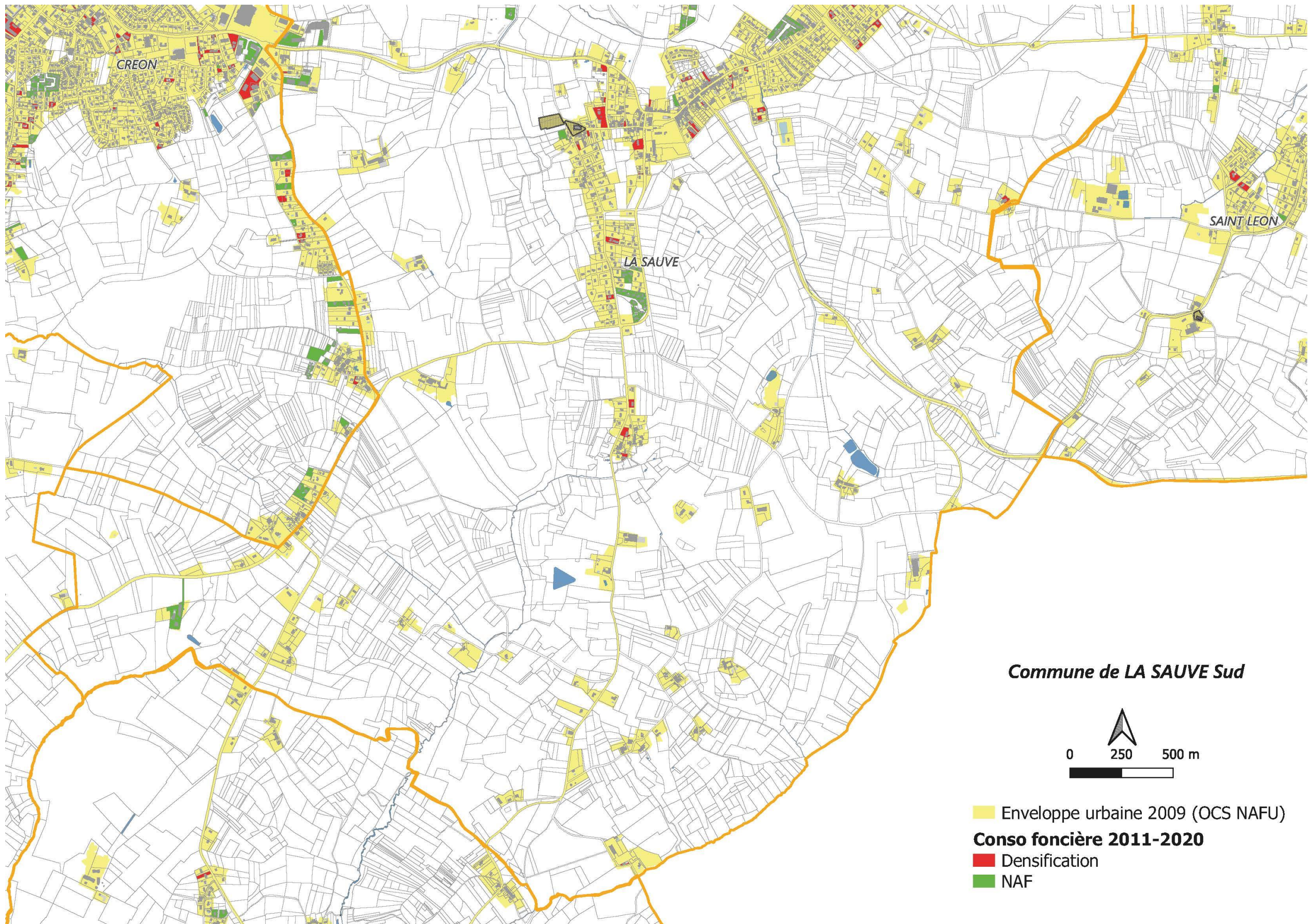
Enveloppe urbaine 2009 (OCS NAFU)
Conso foncière 2011-2020
Densification
NAF

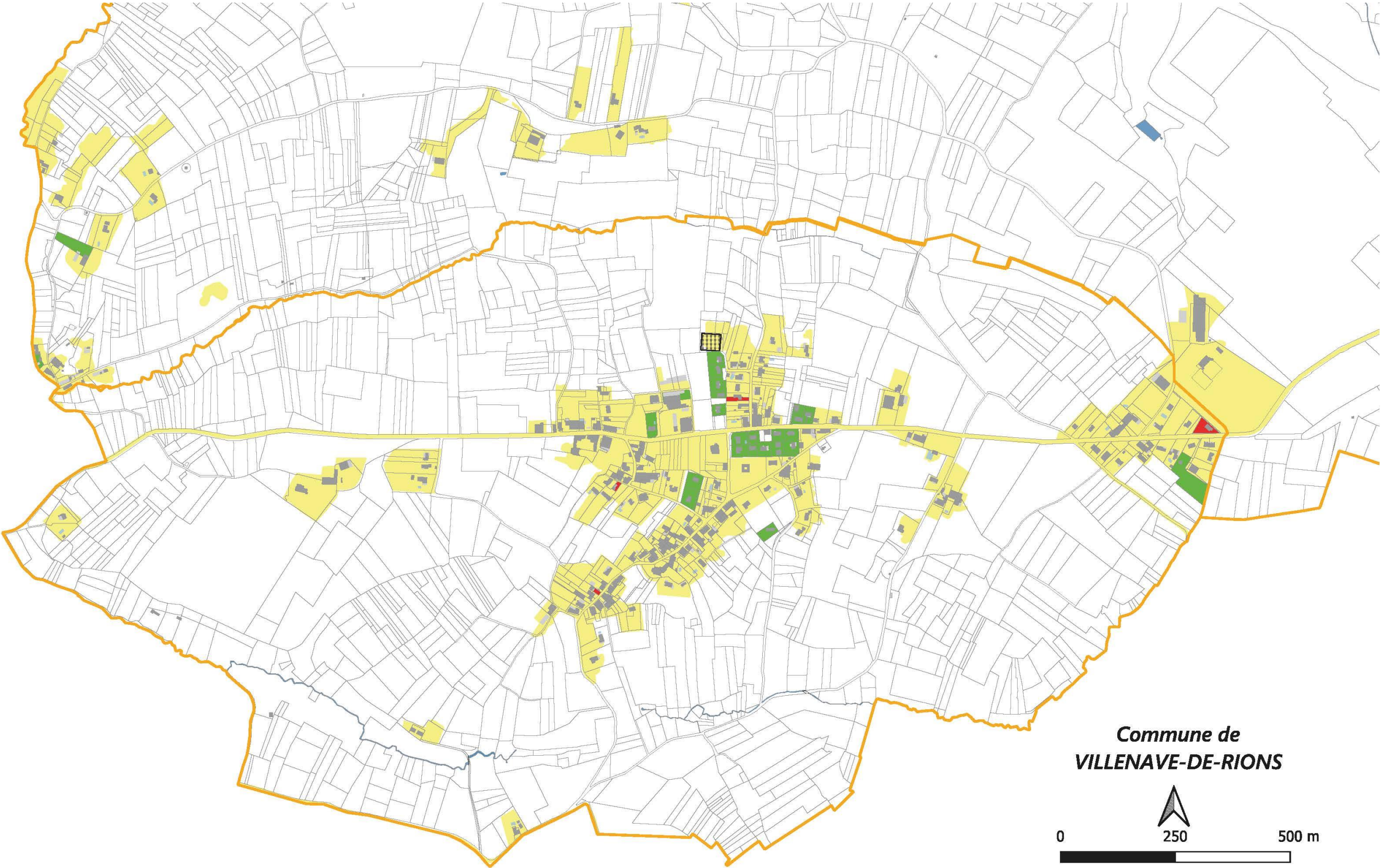










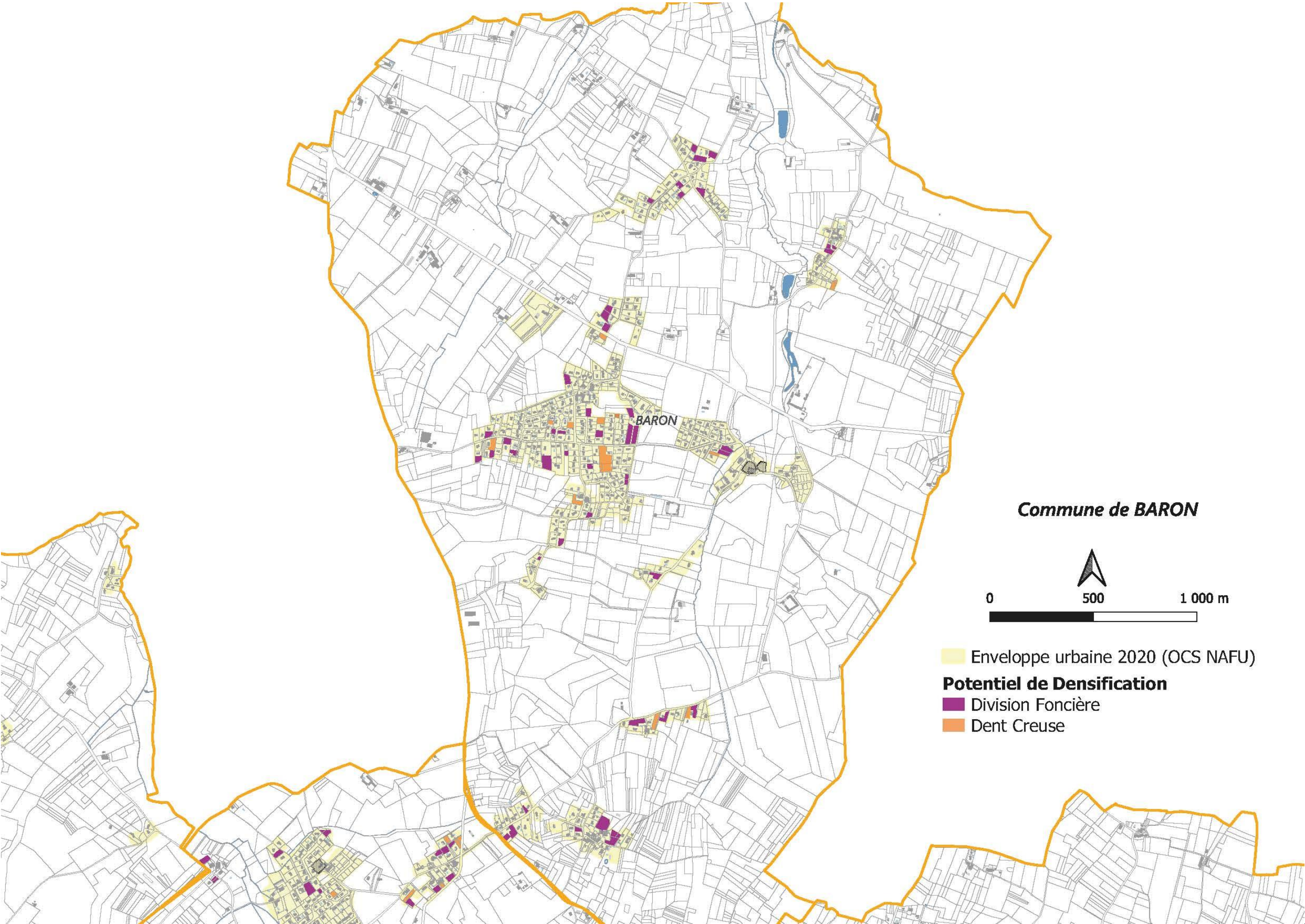


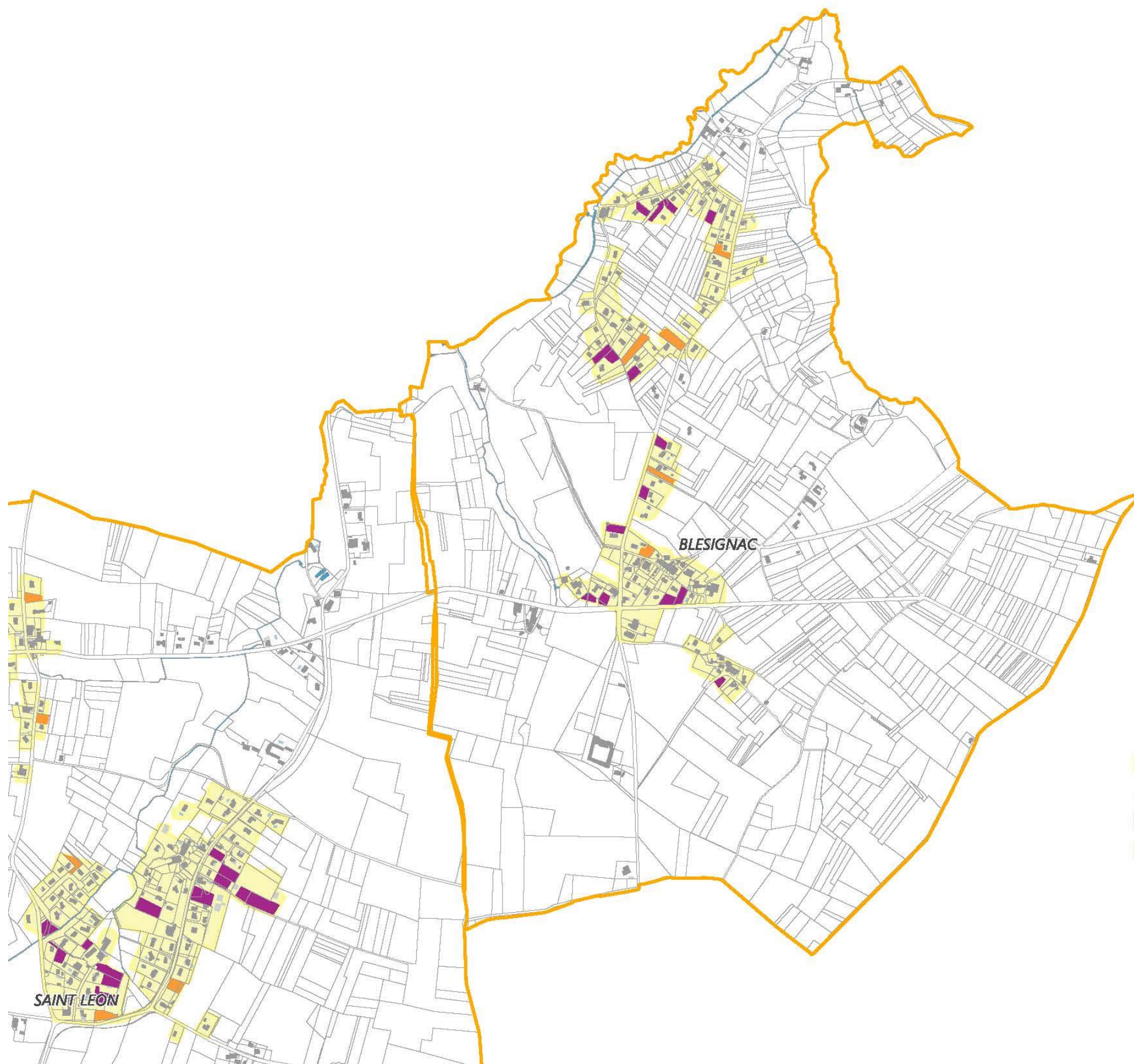
Commune de
VILLENAVE-DE-RIONS



- Enveloppe urbaine 2009 (OCS NAFU)
- Conso foncière 2011-2020**
- Densification
- NAF

ANNEXE 3 : ATLAS DU POTENTIEL DE DENSIFICATION A L'ECHELLE DES COMMUNES DU CREONNAIS



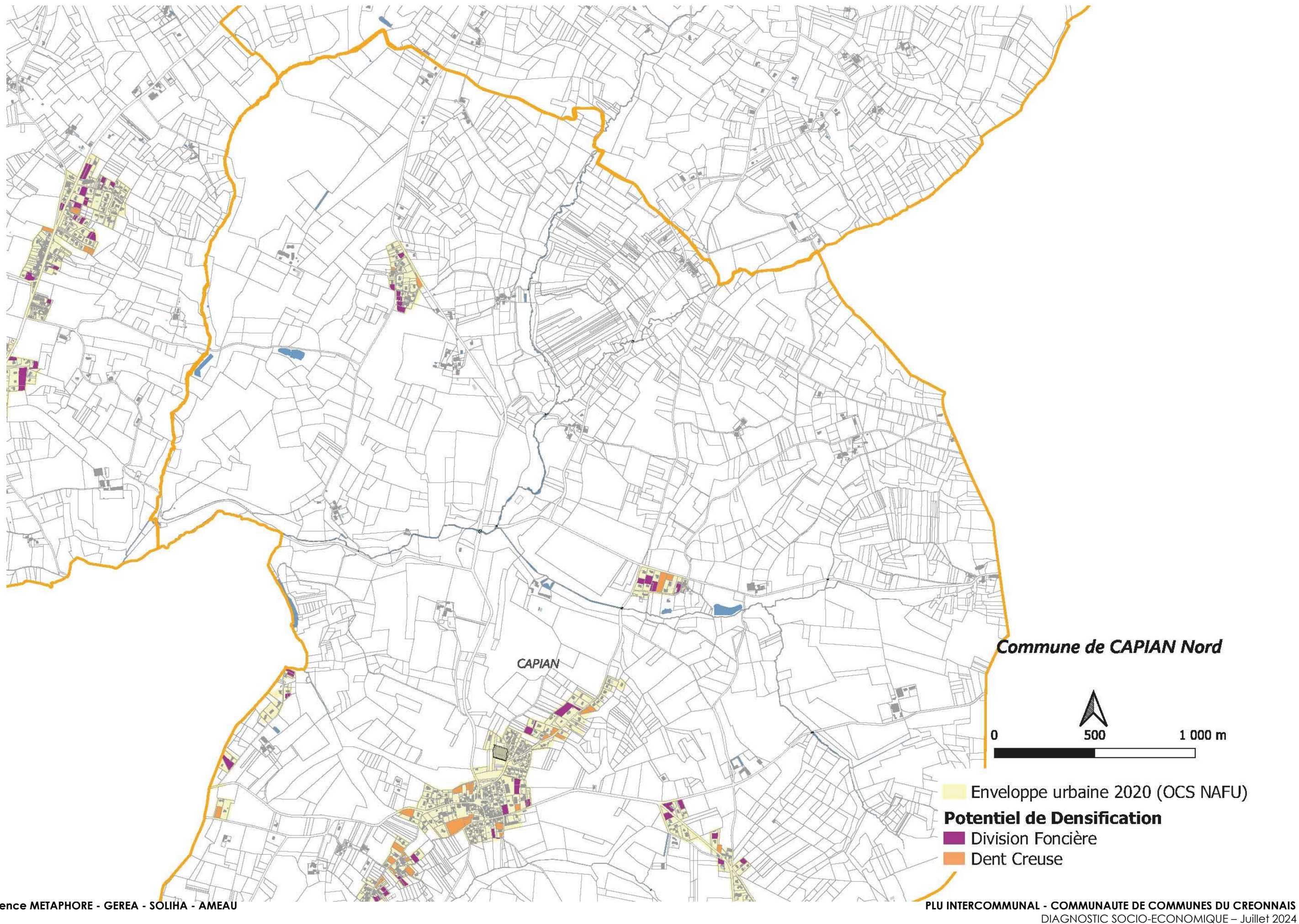


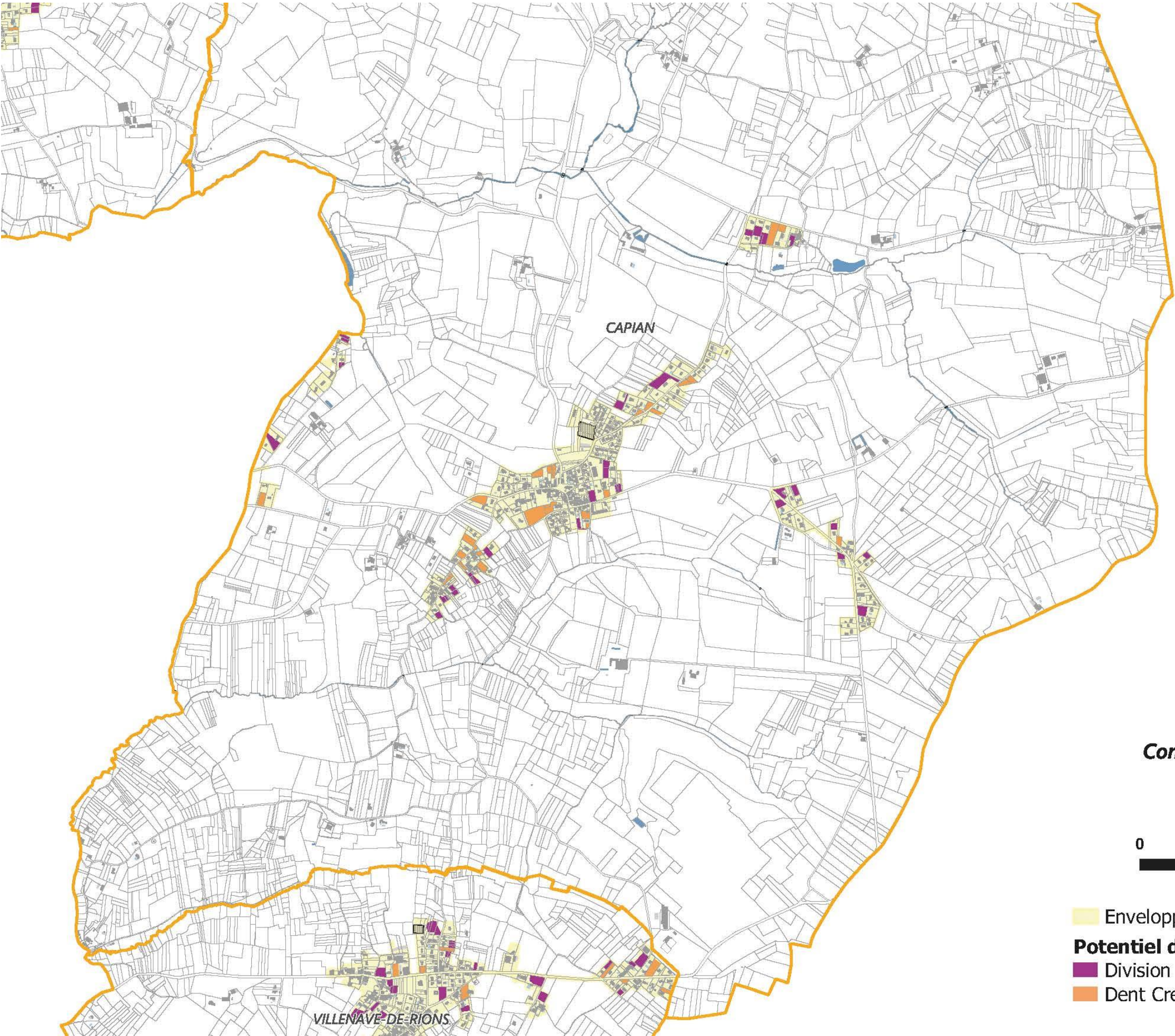
Commune de BLESIGNAC



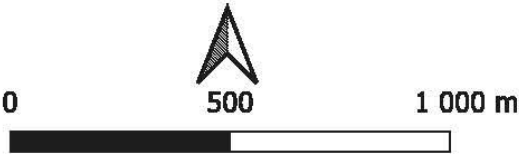
- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse



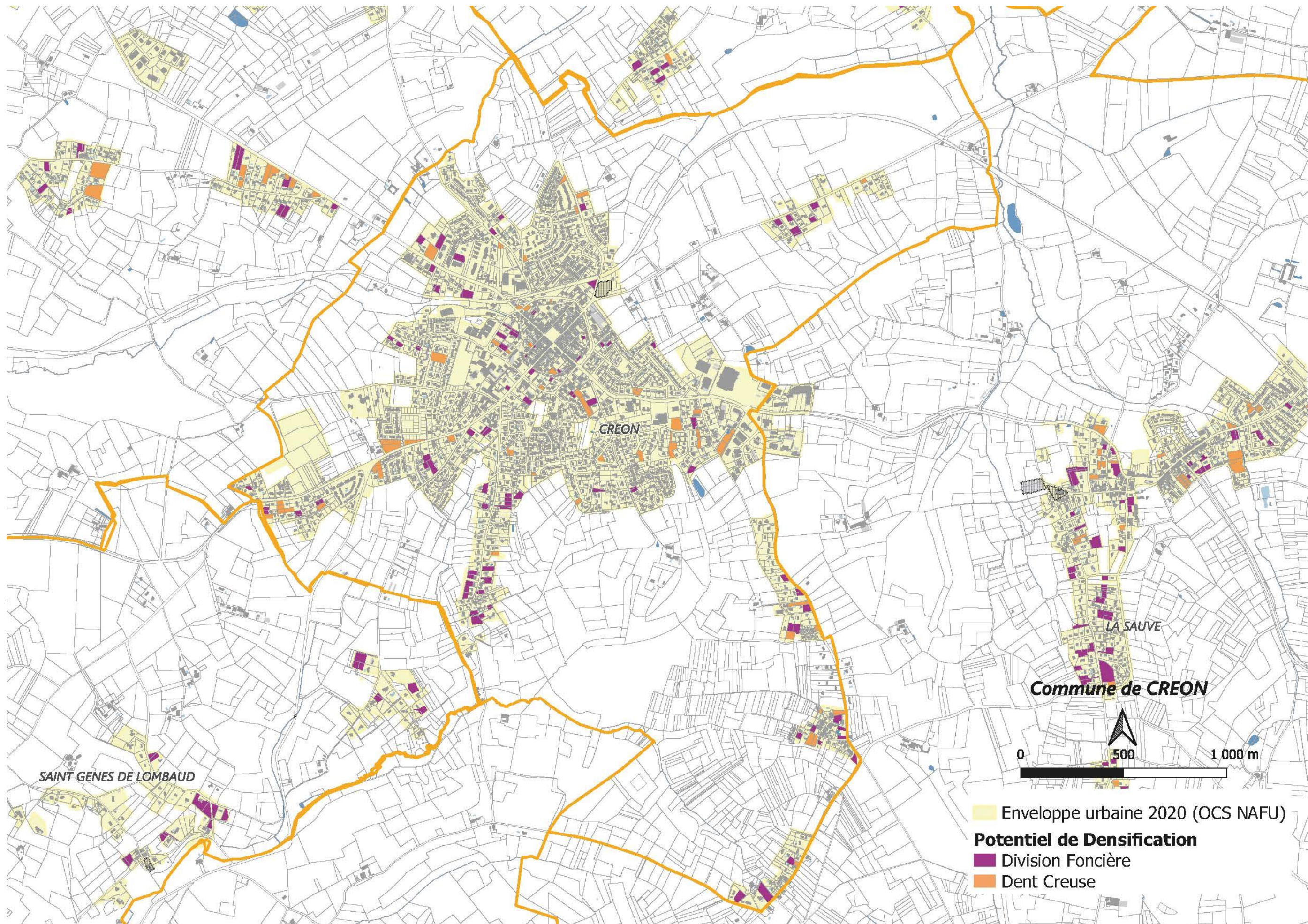


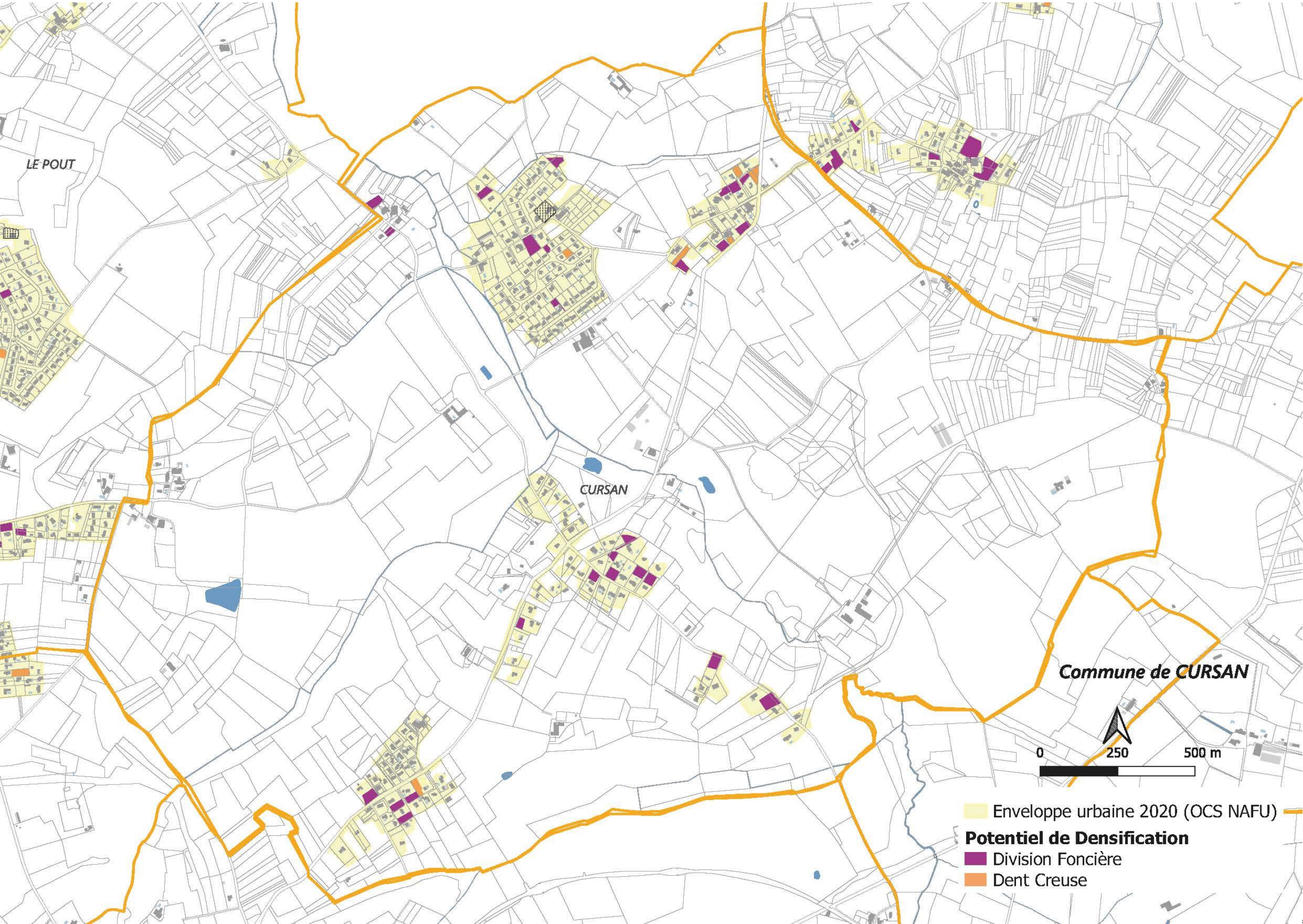


Commune de CAPIAN Sud



- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse

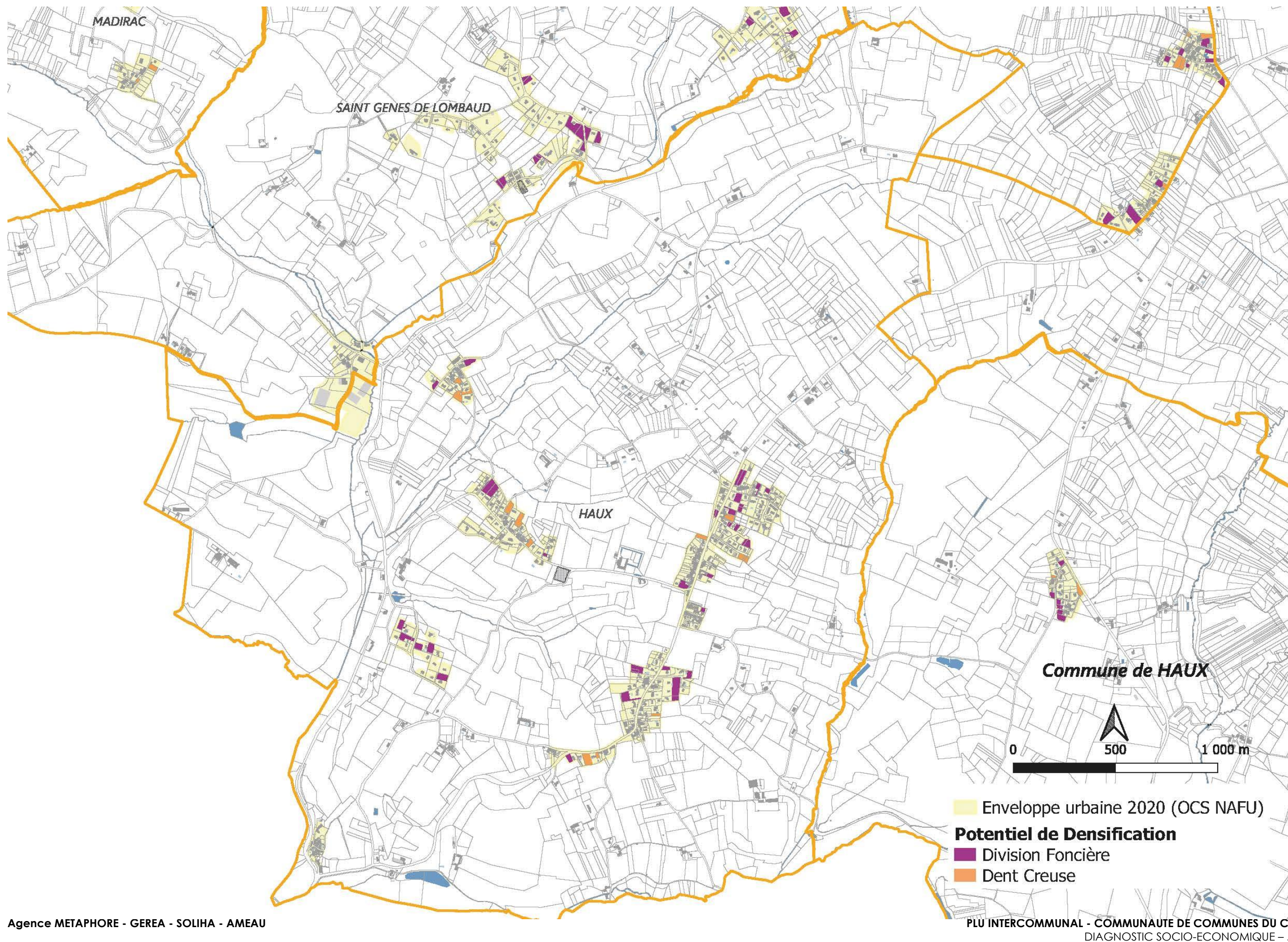


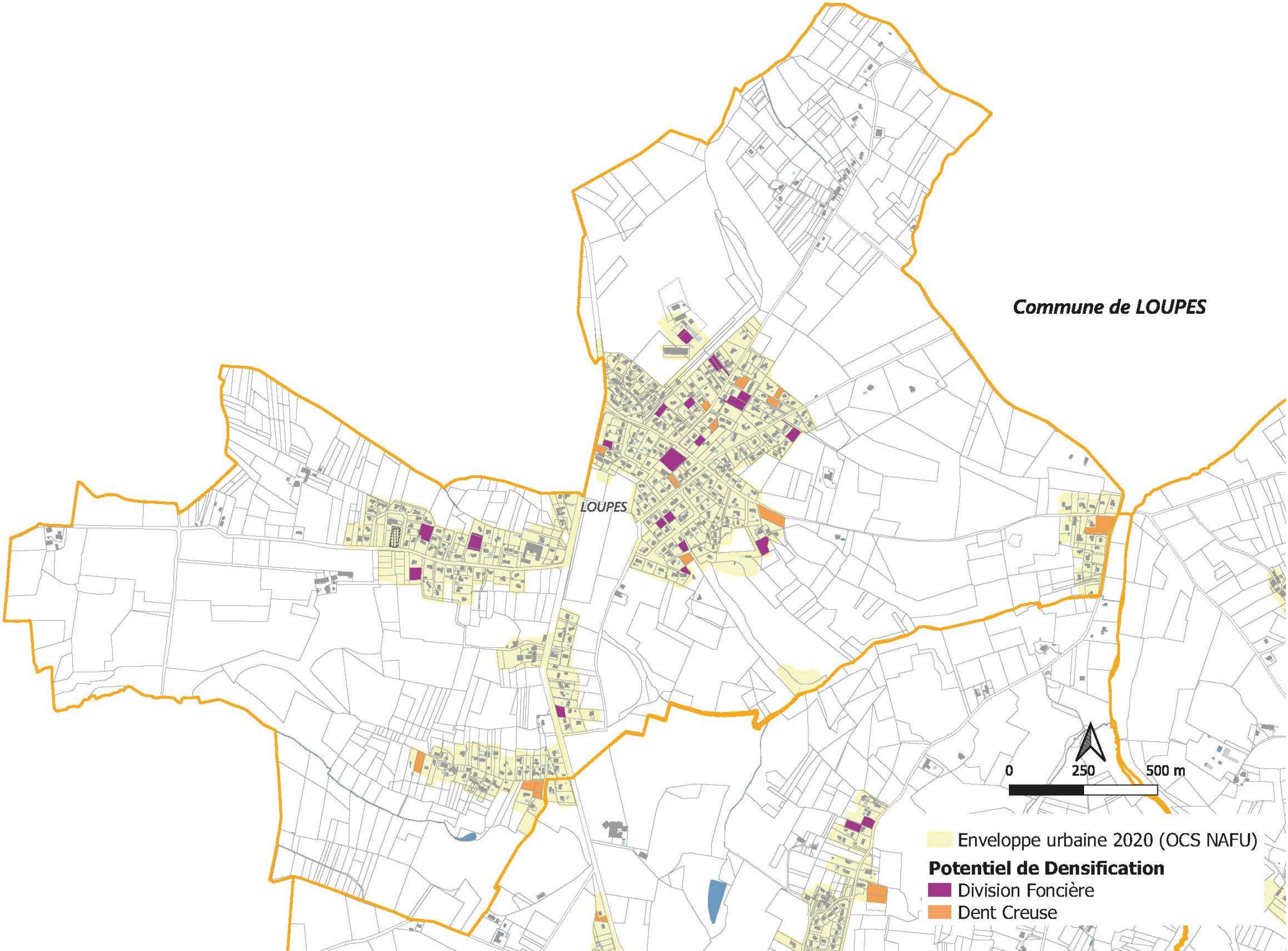


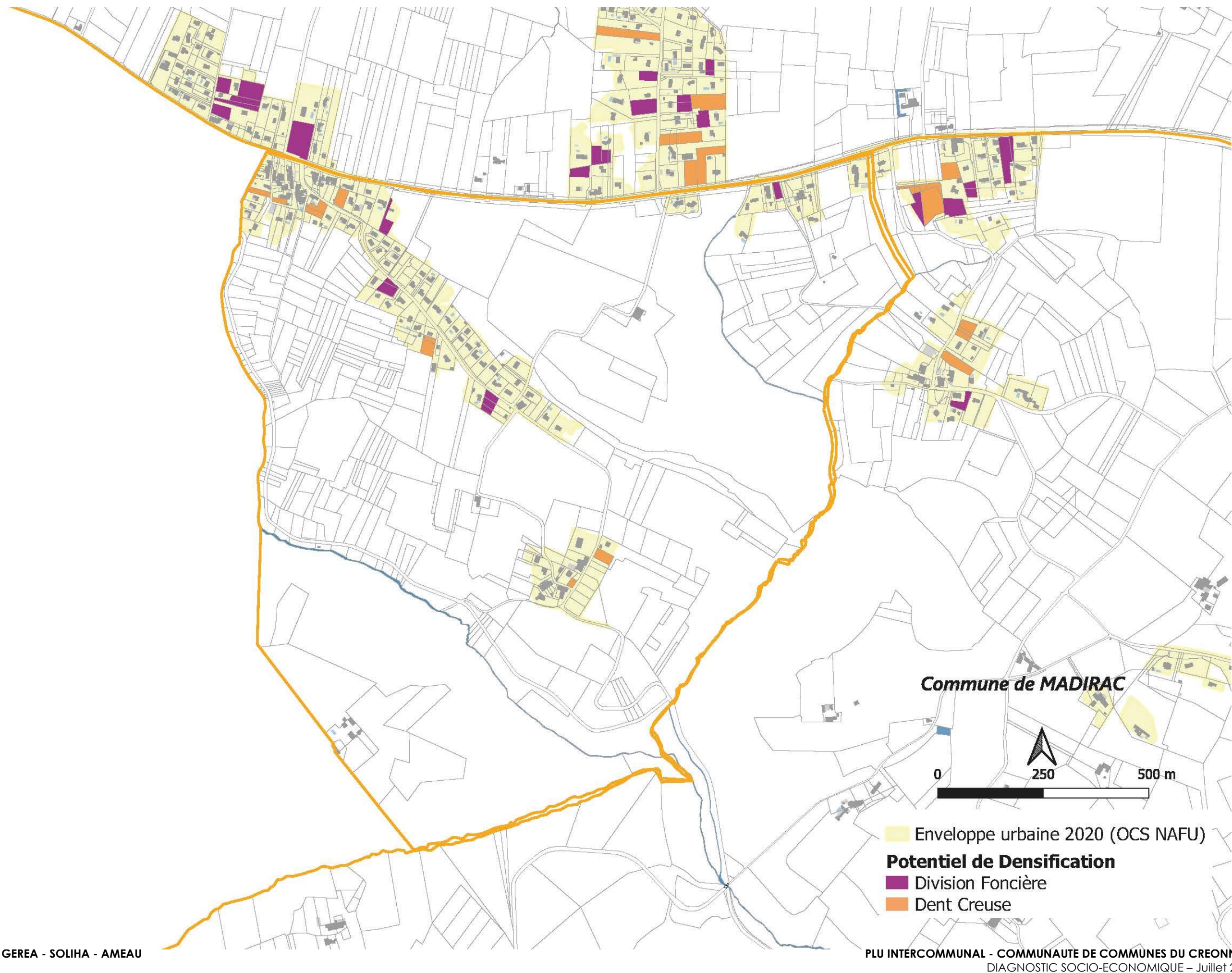
Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)

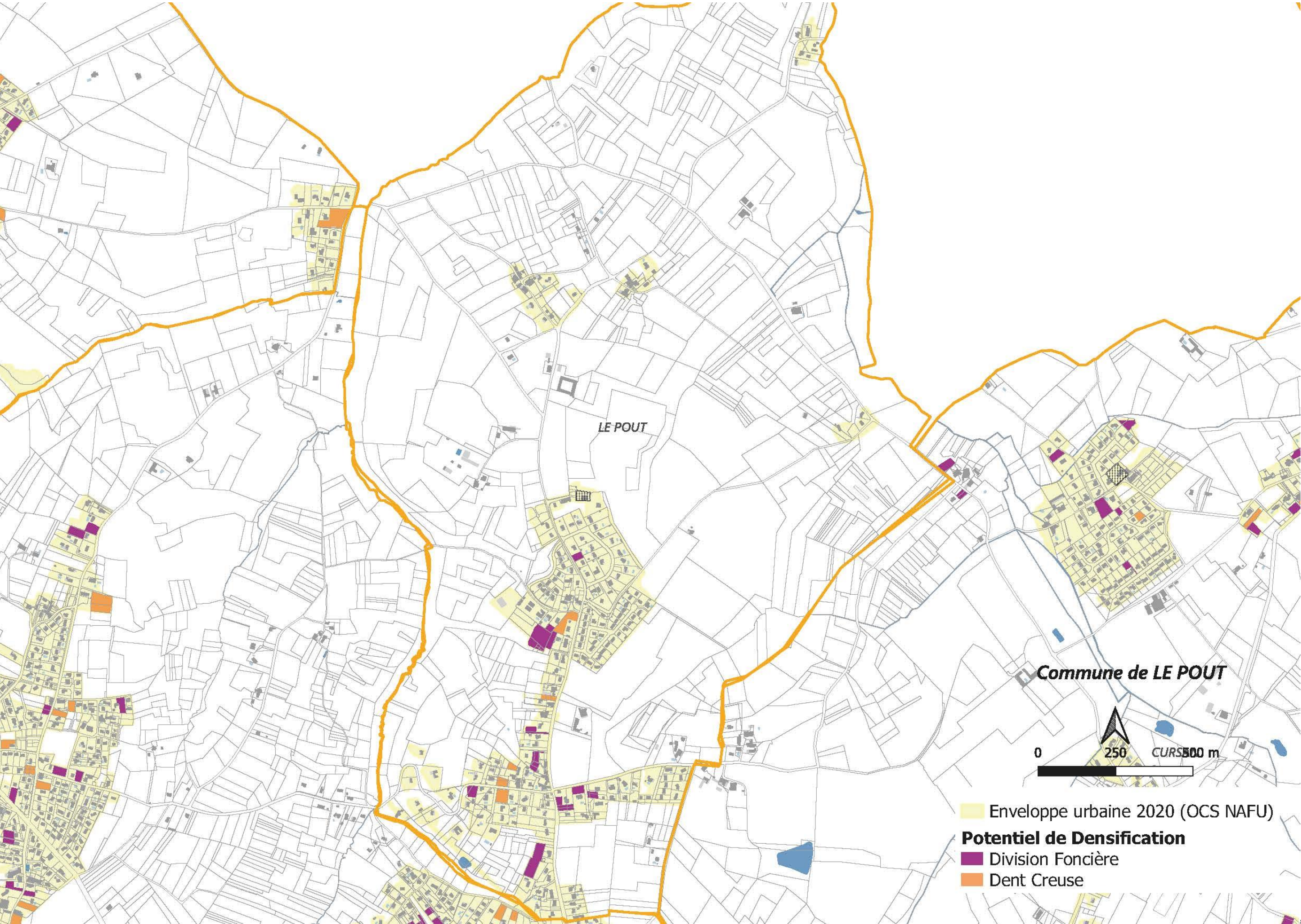
Potentiel de Densification

Division Foncière
 Dent Creuse

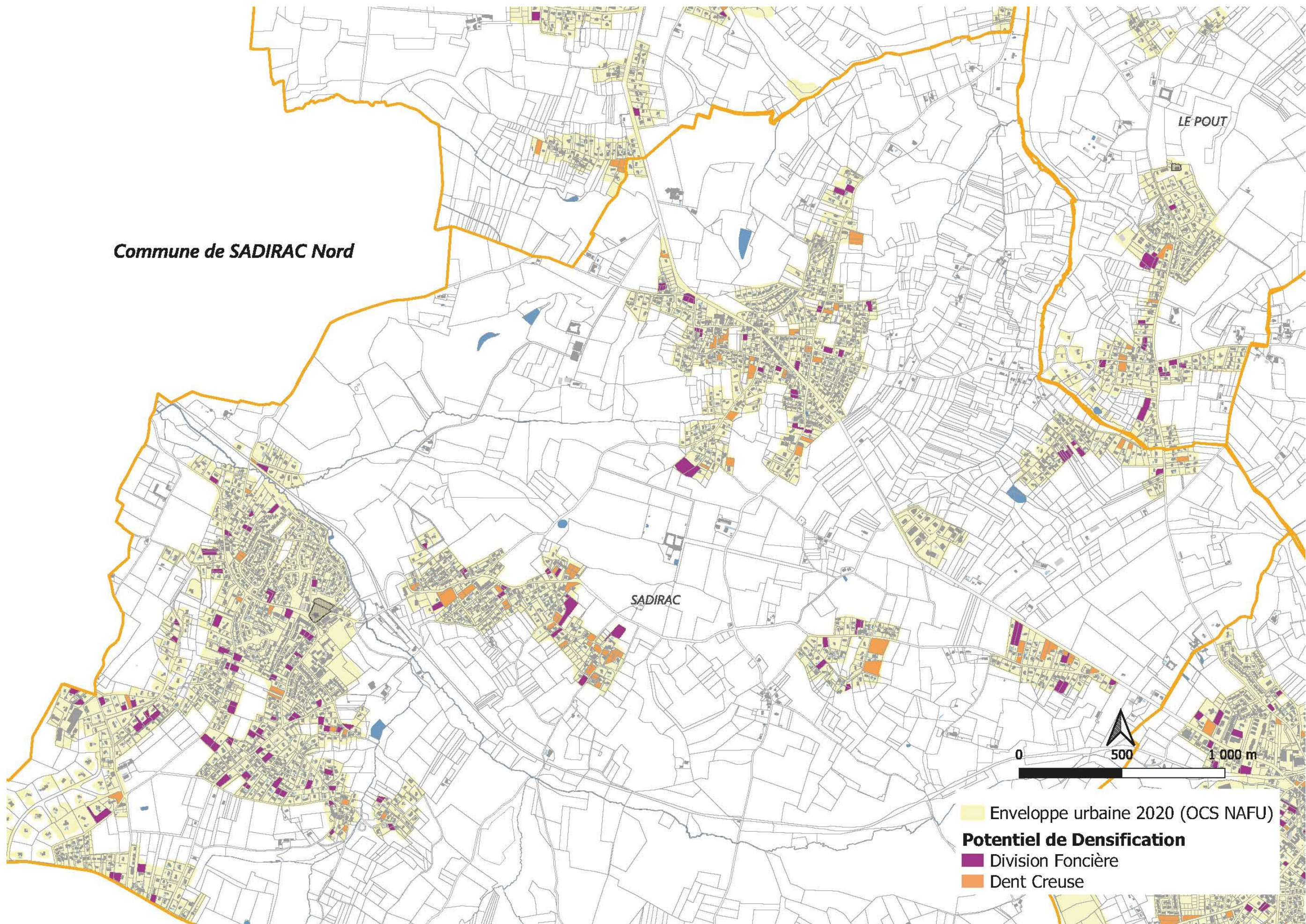


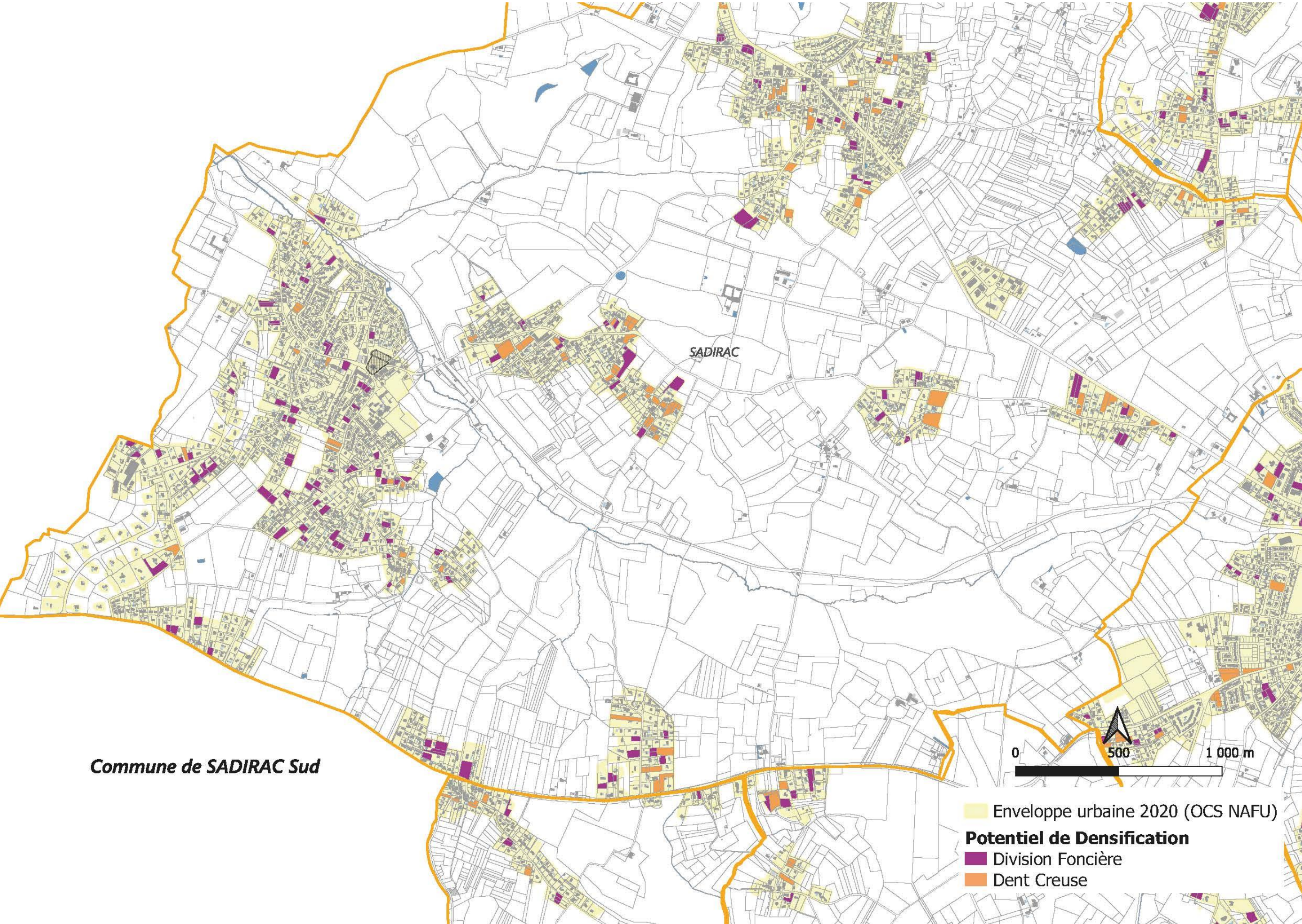






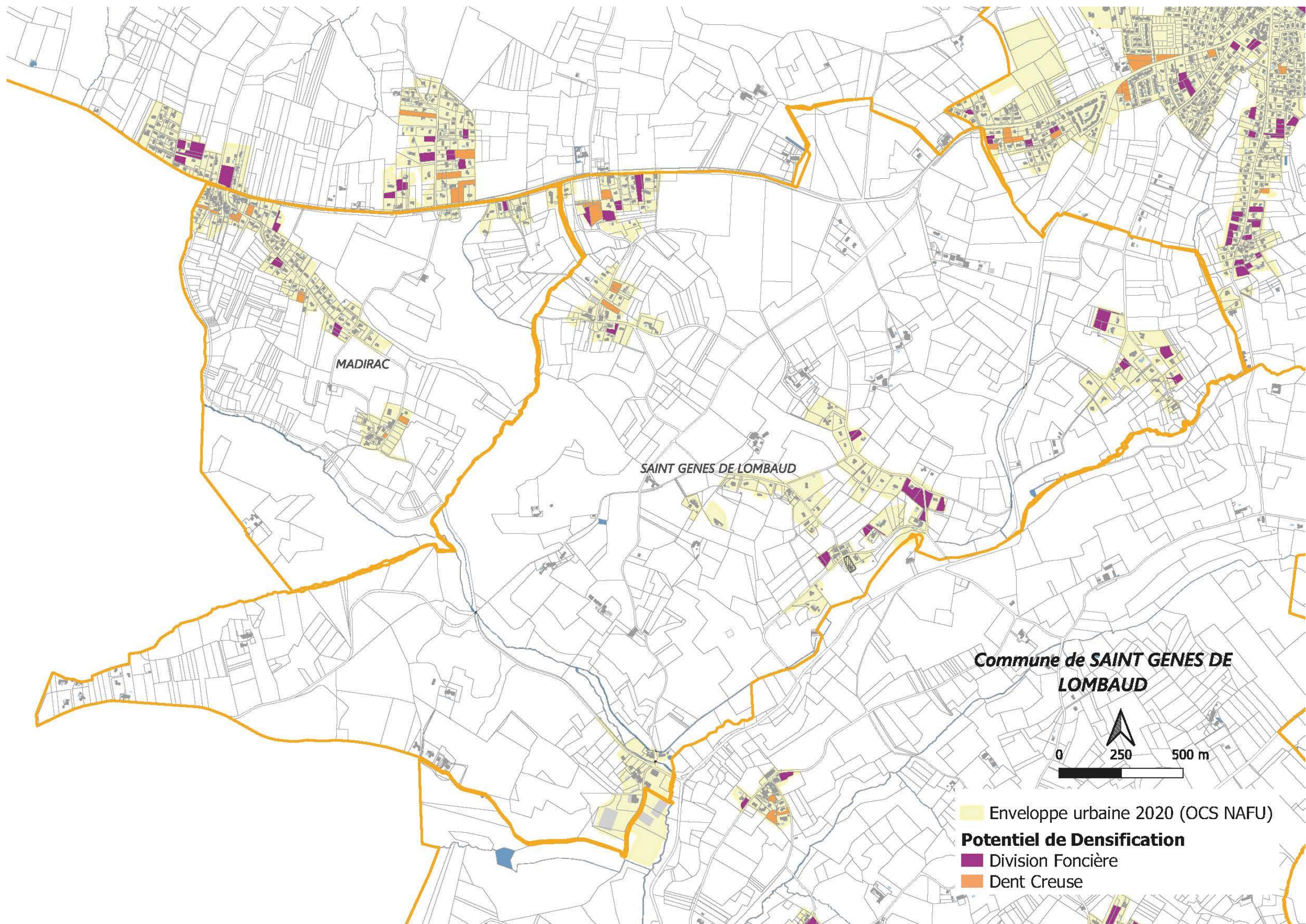
- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse

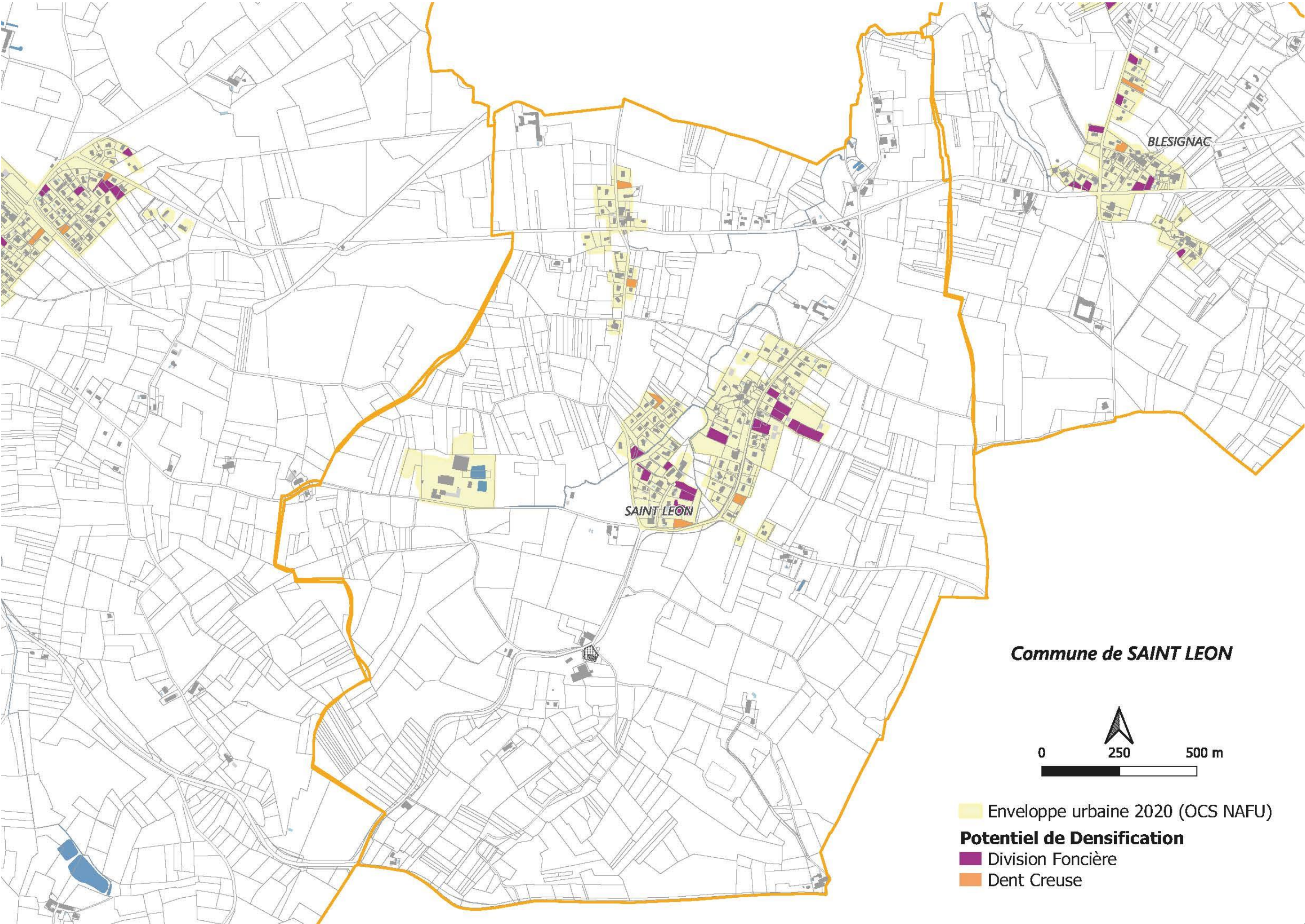




Commune de SADIRAC Sud

- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse

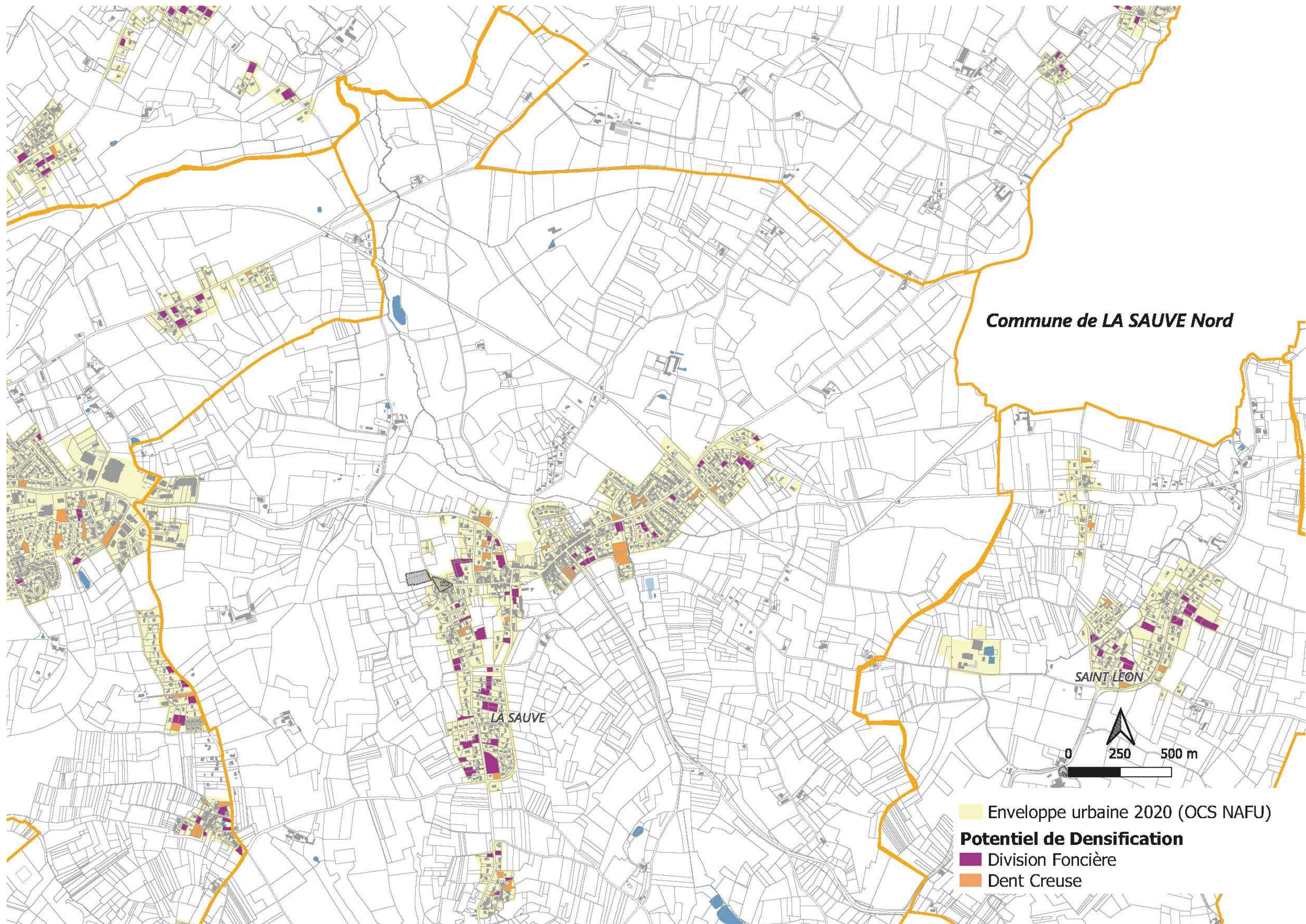


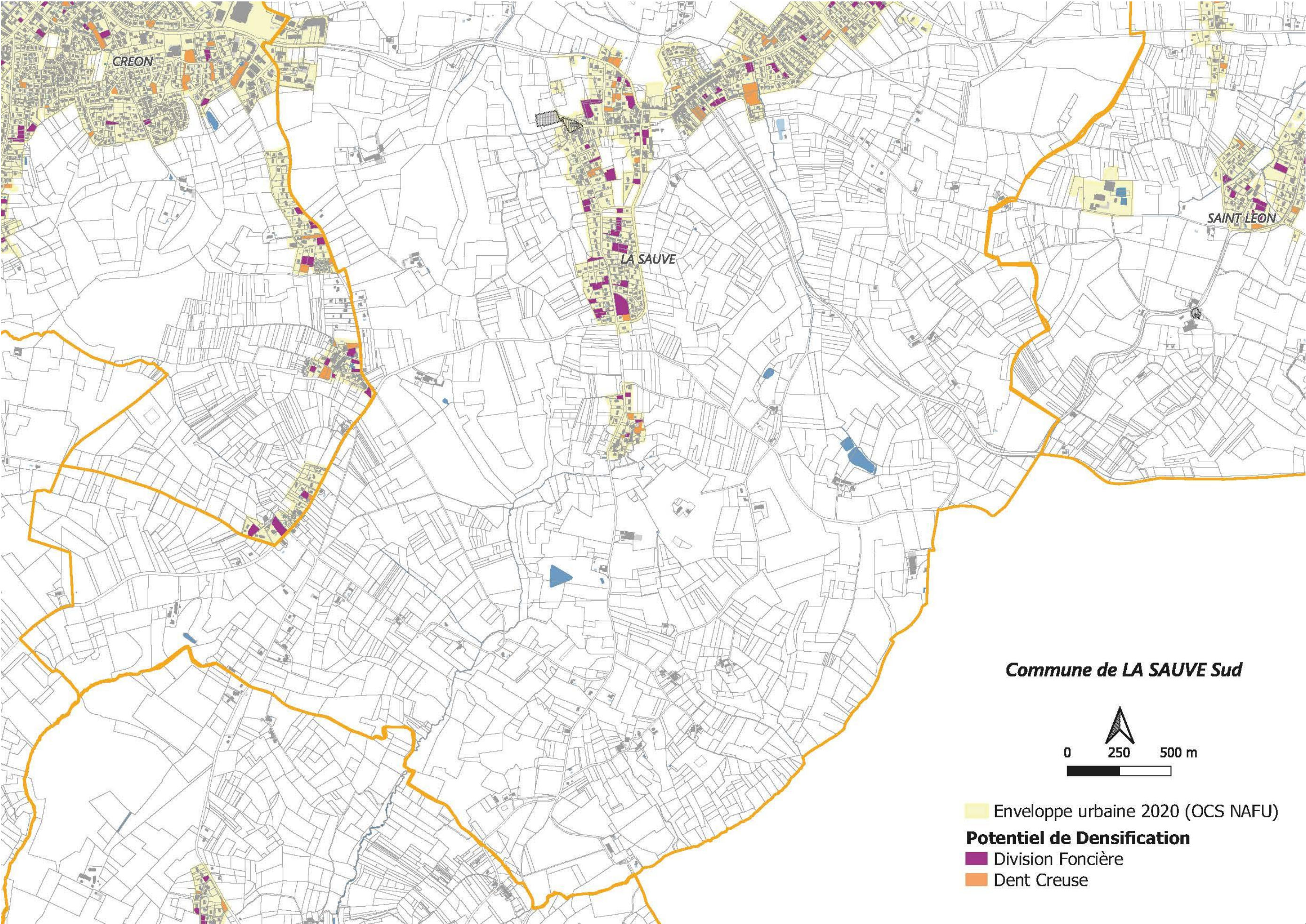


Commune de SAINT LEON

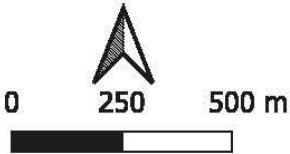


- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse





Commune de LA SAUVE Sud



- Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)
- Potentiel de Densification**
- Division Foncière
- Dent Creuse



**Commune de
VILLENAVE-DE-RIONS**



Enveloppe urbaine 2020 (OCS NAFU)

Potentiel de Densification

Division Foncière

Dent Creuse

