Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Communauté de Communes du Créonnais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Affaire :	*Phase :*	
24-12e	ARRET	

PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 21 Octobre 2025	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du ..... au	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : .....

Communauté de Communes du Créonnais

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email : contact@agencememphore.fr

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS, UNE SITUATION ET DES DYNAMIQUES DIFFERENCIEES SELON LES COMMUNES 19
I-4.6 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS 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 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS 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 MARCHE/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 BAISSE 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
II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES 138
II-1 LE MILIEU PHYSIQUE 139
II-1.1 CONTEXTE CLIMATIQUE 139
II-1.2 TOPOGRAPHIE : UN RELIEF VALLONNE QUI ORIENTE L'OCCUPATION DE L'ESPACE 140
II-1.3 CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE 141
II-1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 145
II-1.5 LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU 150
II-1.6 OCCUPATION DE L'ESPACE 155
II-2 MILIEU NATUREL, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 158
II-2.1 ESPACES PROTEGES, PRESERVES OU INVENTORIES 158
II-2.2 TRAME VERTE ET BLEUE 164
II-2.3 FAUNE, FLORE ET HABITATS NATURELS 169
II-2.4 ZONES HUMIDES 173
II-3 ENERGIE / CLIMAT 177
II-3.1 DOCUMENTS CONTEXTE LEGISLATIF ET TERRITORIAL 177
II-3.2 LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU CLIMAT 178
II-3.3 LA GESTION DE L'ENERGIE 180
II-4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 186
II-4.1 RISQUES NATURELS 186
II-4.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES 196
II-4.3 GESTION DES DECHETS 199
II-4.4 QUALITE DE L'AIR 200
II-4.5 ENVIRONNEMENT SONORE 201

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-5 MORPHOLOGIE URBAINE 204
II.5.1 MORPHOLOGIE URBAINE 204
II.5.2 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 213
II.5.3 LE PATRIMOINE : SITES, MONUMENTS, PATRIMOINE ARCHITECTURAL 216
II-6 LES COMPOSANTES PAYSAGERES 224
II.6.1 LE PAYSAGE DE L'ENTRE-DEUX-MERS 224
II-6.2 LE PAYSAGE DU CREONNAIS 229
II-6.3 LE PAYSAGE A L'ECHELLE DES LIEUX 230
III ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLUI 237
III-1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES **239**
III-2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLUI AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES **246**
IV EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES 263
IV-1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE ... 265
IV-1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES ESPACES FORESTIERS, AGRICOLES, ET NATURELS ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 265
IV-1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS 267
IV-1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ 269
IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES 270
IV-2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 2 700 HABITANTS A L'ECHEANCE 2035 ..... **270**
IV-2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 1 525 LOGEMENTS A L'ECHEANCE 2035 ..... **271**
IV-2.3 LES BESOINS FONCIERS A MOBILISER POUR L'HABITAT : 66 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITE MOYENNE DE 20 LOGEMENTS/HA **274**
IV-2.4 COHERENCE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL « HABITAT » DU PLUI **274**
IV-2.5 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) DE LA REVISION DU PLUI **275**
IV-2.6 LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ET DE PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU POUR LA COMMUNE DE SADIRAC **278**
IV-2.7 LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE **280**
IV-2.8 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE TOURISTIQUE **282**
IV-2.9 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE DU SECTEUR PRIMAIRE **282**
IV-2.10 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS **283**
IV-3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES 291
IV.3.1. LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLUI **291**
IV.3.2. LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLUI) **321**
IV.3.3. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLUI) **340**
IV.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N DU PLU) **346**
IV.3.5. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLUI (EBC) **358**
IV.3.6. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 359
IV.3.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER) **360**
IV.3.8. LES SECTEURS A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE **361**
V ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES 363
V-1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE 364
V.1.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS **364**
V.1.2. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE **366**
V-2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE 372
V.2.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES NATURA 2000372
V.2.2. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE PROJET 378
V.2.3. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) 468
V-3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES .. 470
V.3.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE **470**
V.3.2. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE SOL AGRICOLE ET FORESTIER **473**
V-4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX 475
V.4.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA QUALITE DES EAUX **475**
V.4.2. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE **477**
V.4.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS **478**
V.4.4. INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AMBIANCE SONORE **479**
V-5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 480
III-5.1 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION **480**
III-5.2 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN **482**
III-5.4 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES » **484**
III-5.5 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE **484**
V-6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE 485
V.6.1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE **485**
V.6.2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE **486**
V-7 INDICATEURS DE SUIVI 487
V.7.1. INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS **487**
V.7.2. INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES 487
VI RESUME NON TECHNIQUE 489
VI-1 RESUME NON TECHNIQUE **491**
VI-2 METHODE D'EVALUATION **508**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➔ *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 ;

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 connait 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 révision 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.

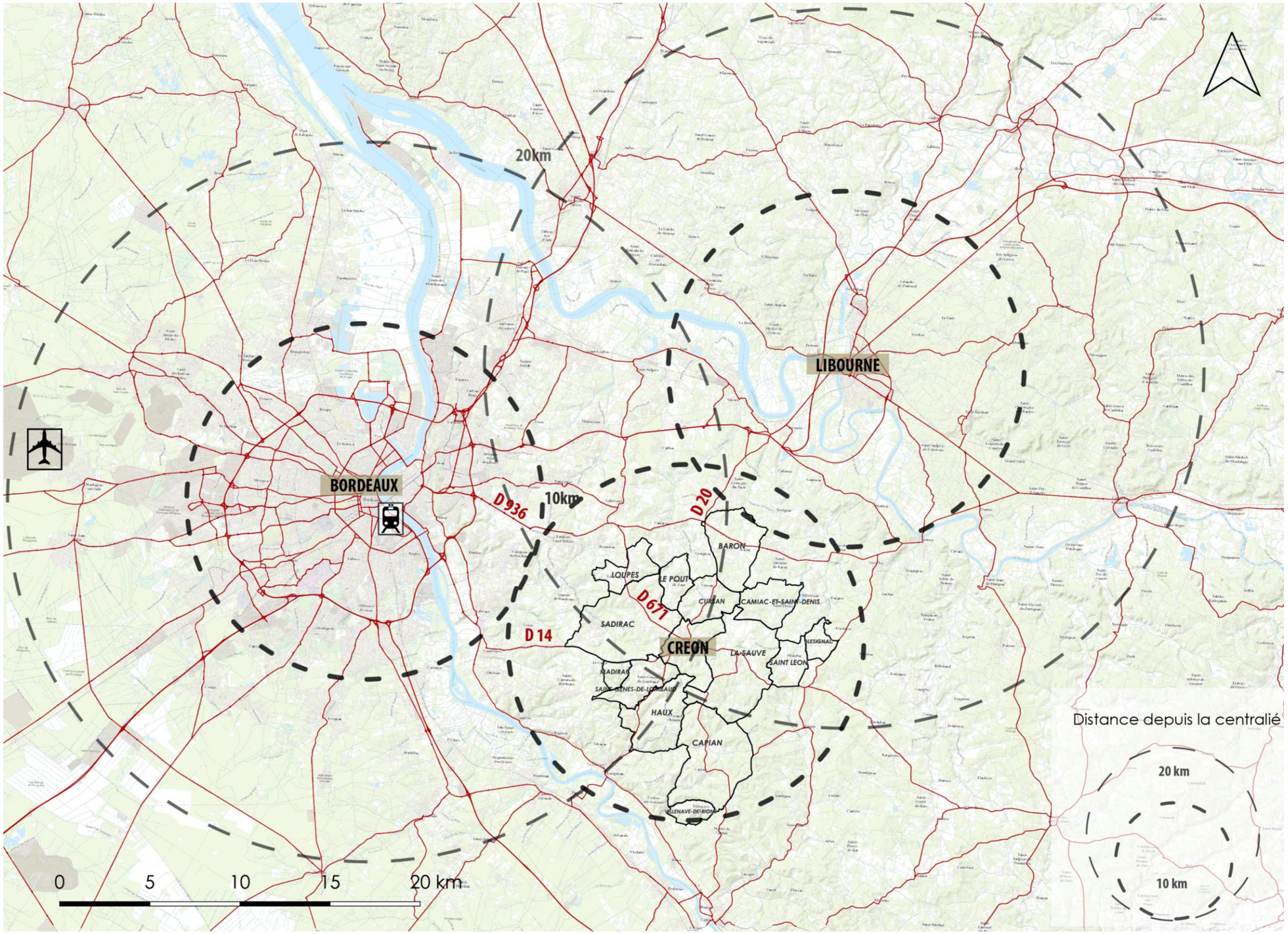
La révision du PLUi devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LE CONTEXTE TERRITORIAL DU CREONNAIS



Source : IGN, Traitement Agence Metaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

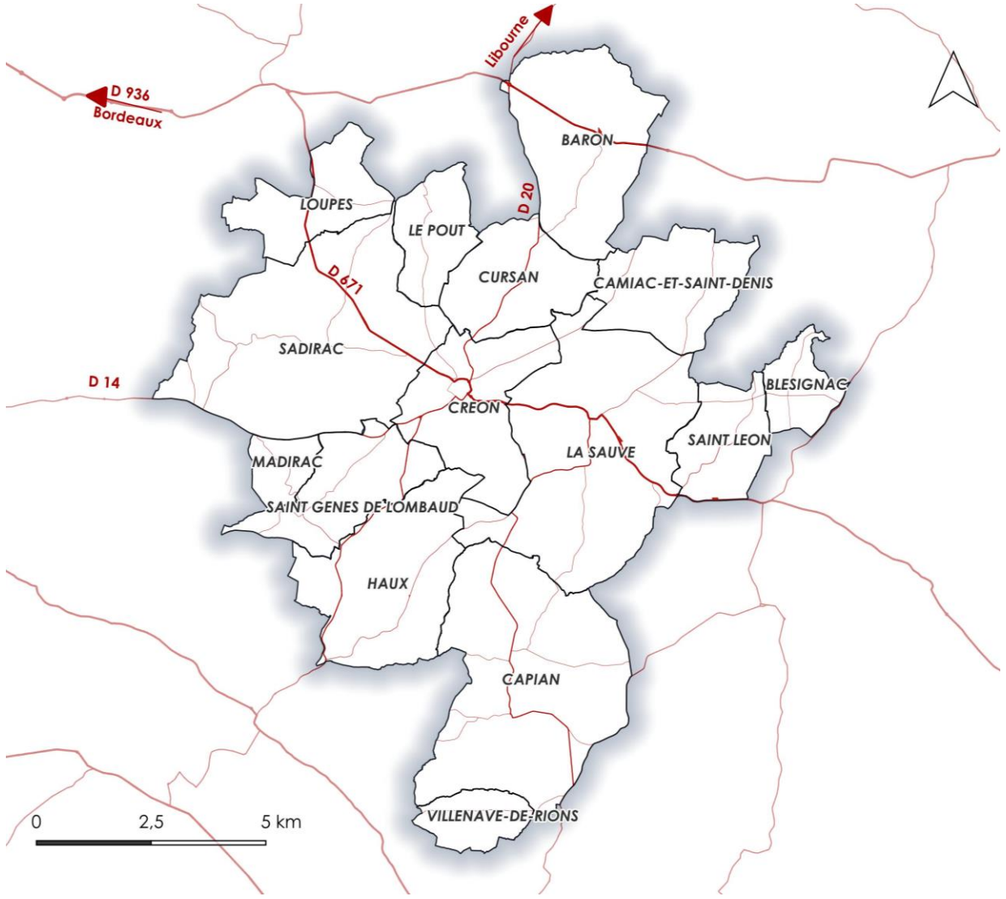
Le territoire possède un maillage routier important avec de nombreuses routes départementales et communales qui irriguent l'ensemble des 15 communes.

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

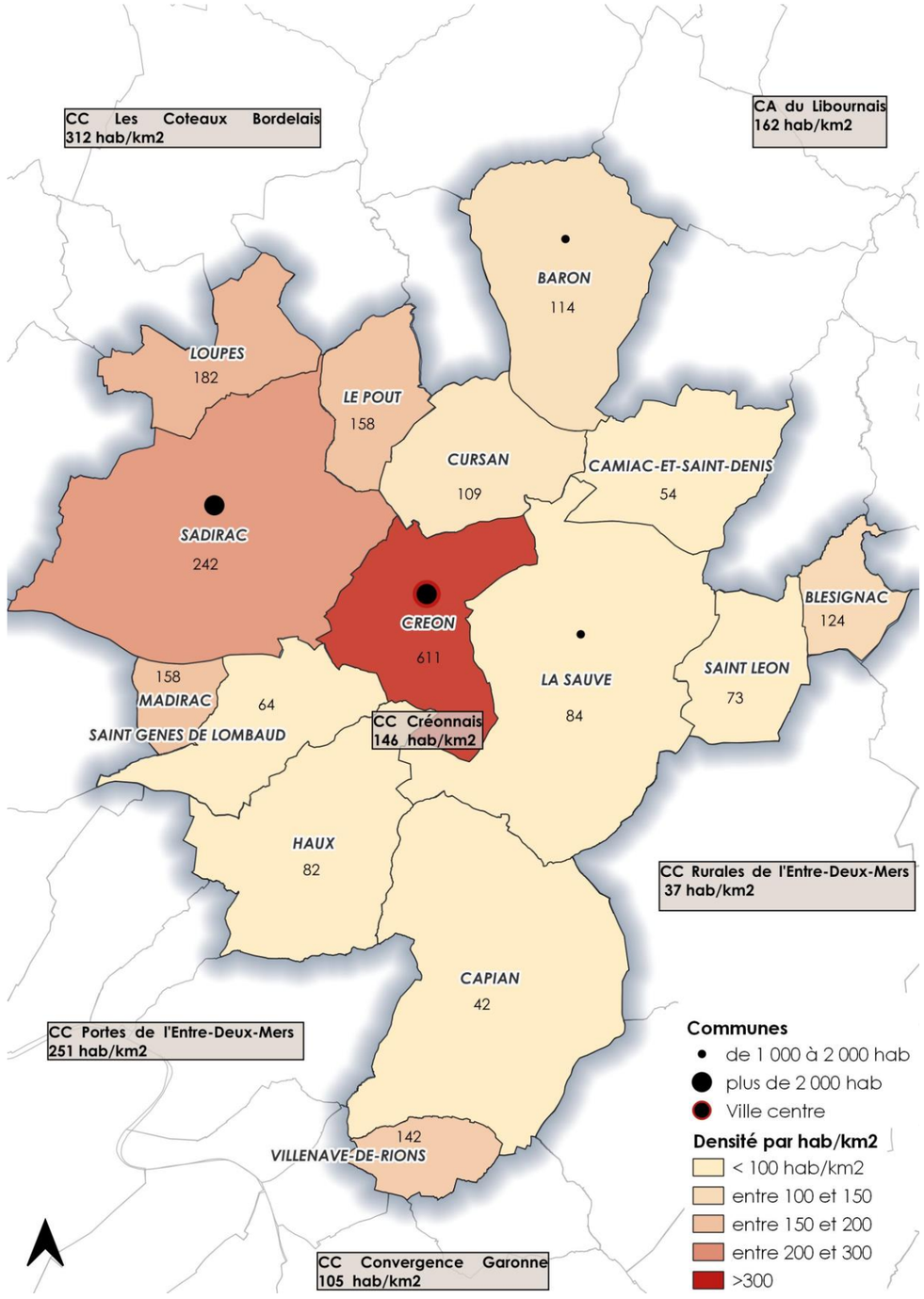
- La RD 671 qui relie le terrtitoire à Bordeaux à travers l'axe Loupes/ Sadirac/Créon/ La Sauve/Saint-Léon.
- La RD 936 Bordeaux-Bergerac
- Les RD 14 pour la partie Sud-Ouest et RD20 pour la partie Nord-Est vers Libourne

Notons par ailleurs que le territoire communautaire est traversé par le réseau de bus Transgironde, nottament 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)



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 ;

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

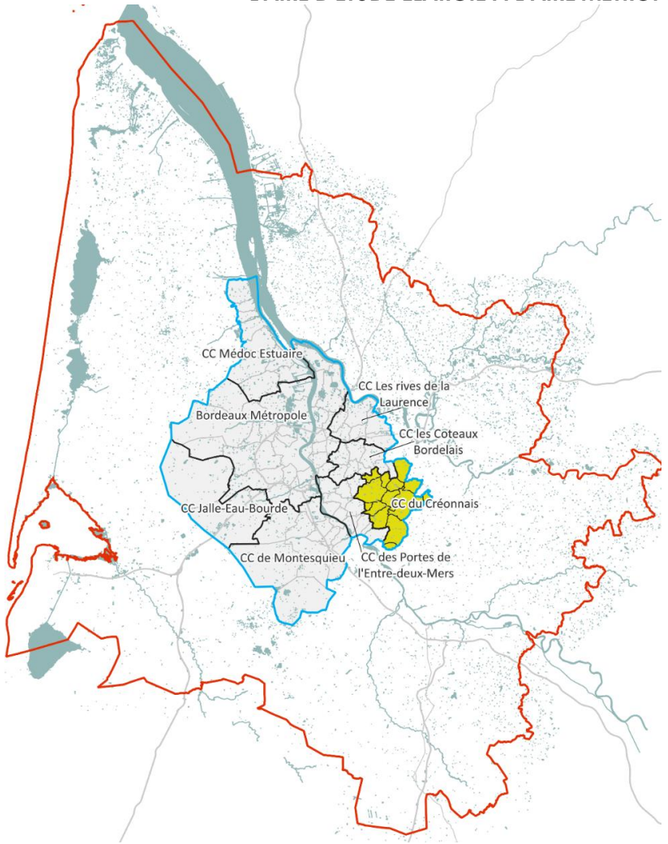
Il s'agit en effet d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement du territoire.

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

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

Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

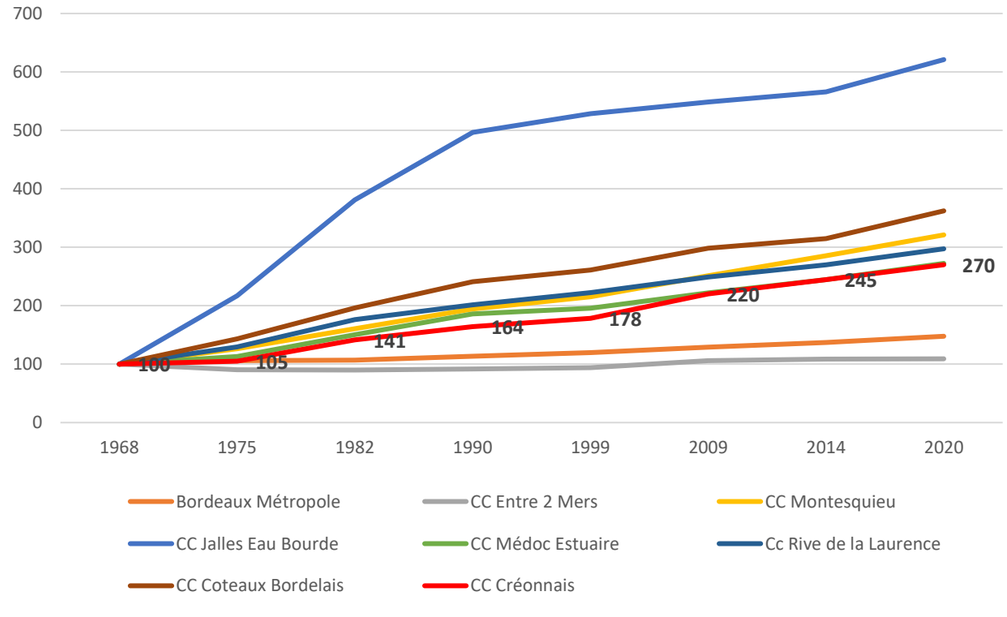
Le graphique ci-dessous, en base 100, nous indique la tendance de l'évolution démographique depuis 1968.

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.

Evolution de la population des EPCI du SCOT entre 1968 et 2020 en base 100



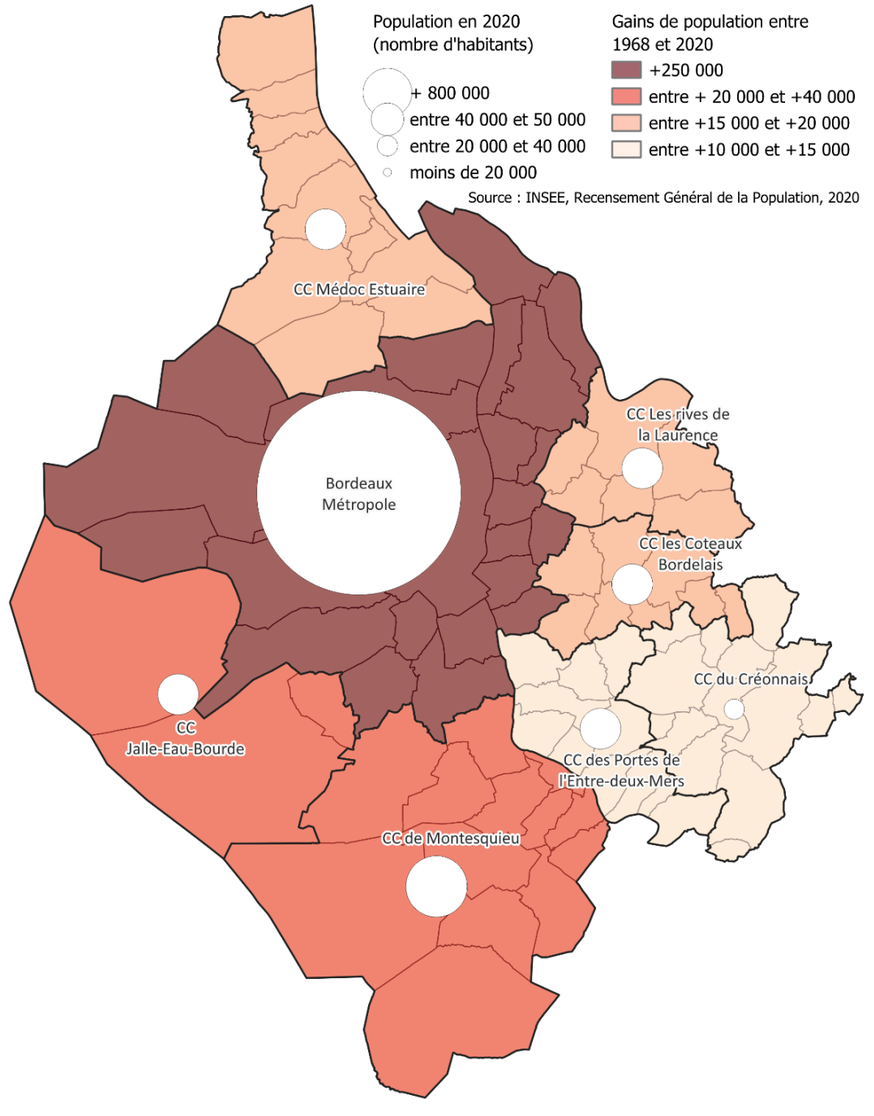
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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 :

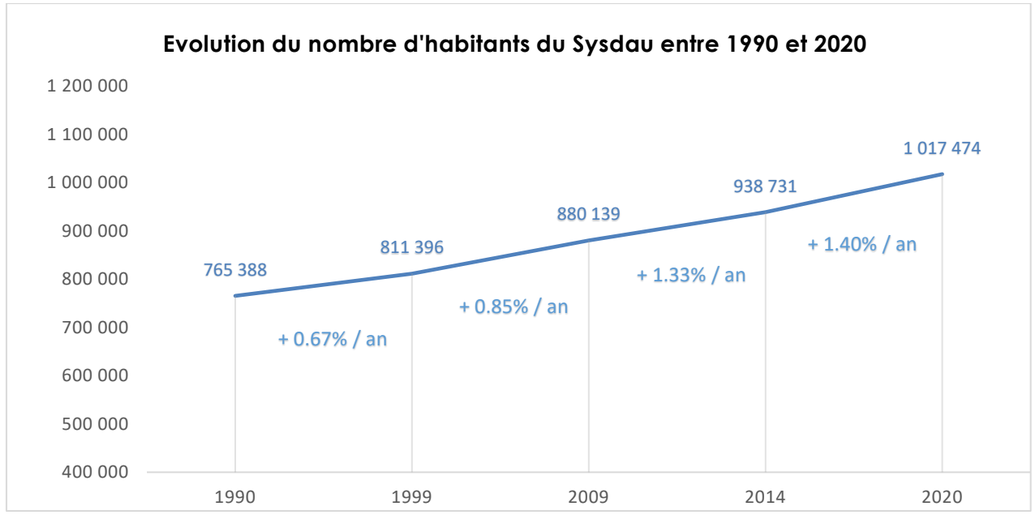
- L'éloignement géographique du centre urbain de Bordeaux des communes de l'EPCI (3ème couronne de la rive droite de la Garonne après les communes de la métropole et les EPCI limitrophes) ;
- Un desserte plus difficile que les EPCI de l'ouest (pas d'autoroute, pas de train, barrière naturelle du fleuve)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

Nombre d'habitants en 2020 et gains de population depuis



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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).

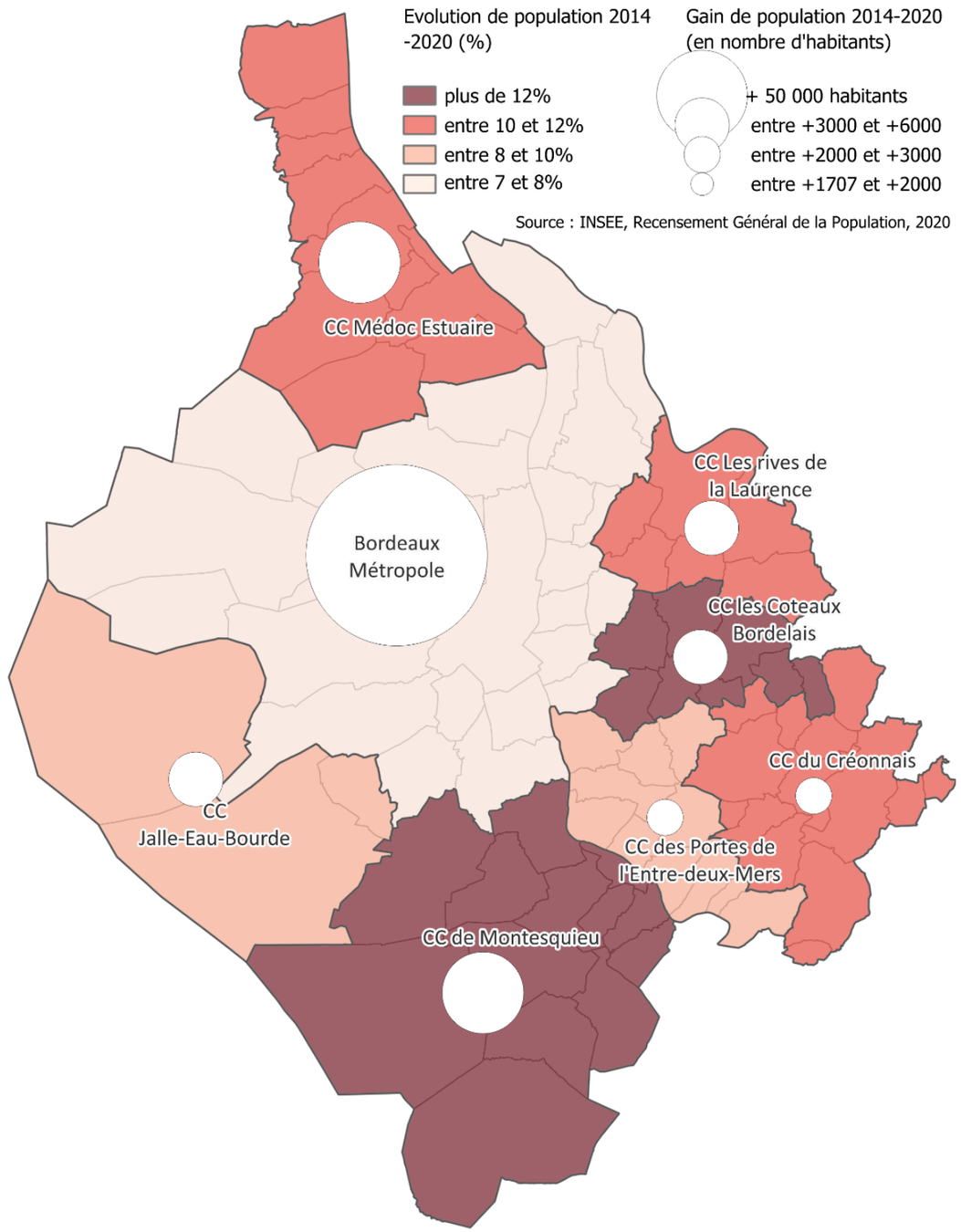
Ce constat est particulièrement vrai au niveau du Créonnais.

En effet, 6ème 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 4ème / 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).

Evolution de la population sur la période 2014-2020



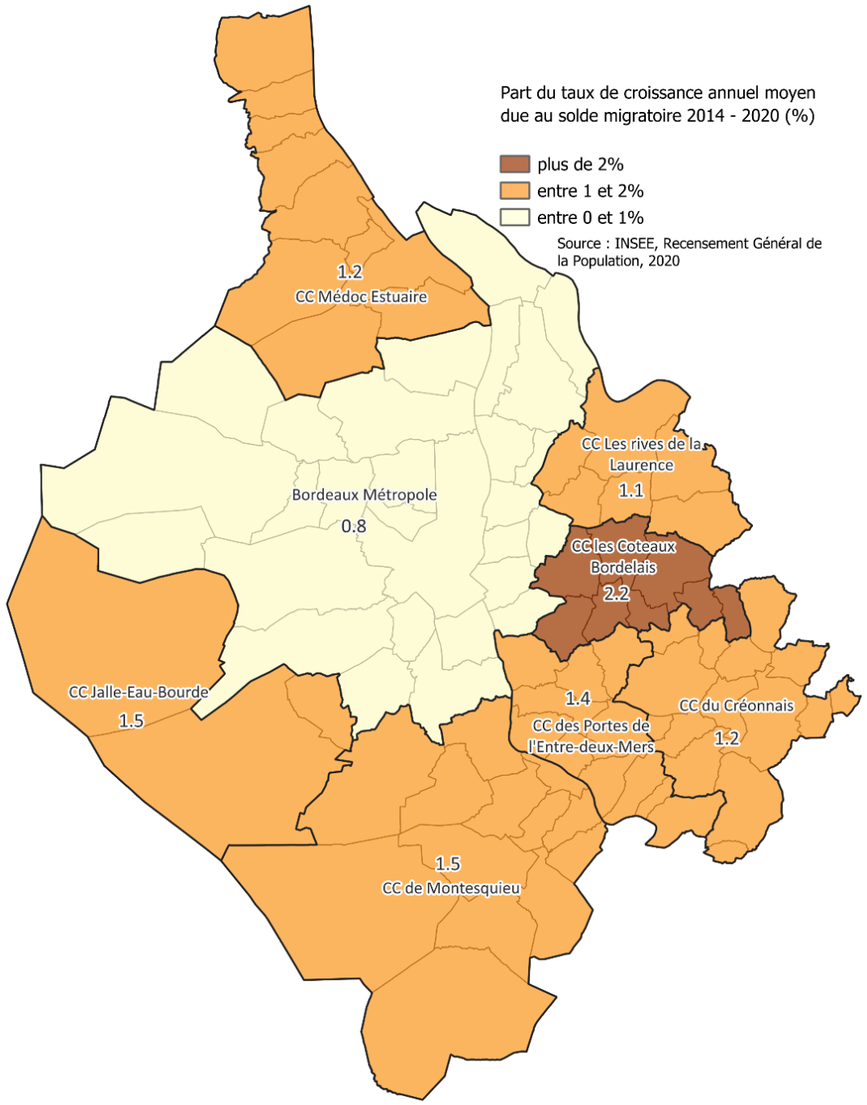
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

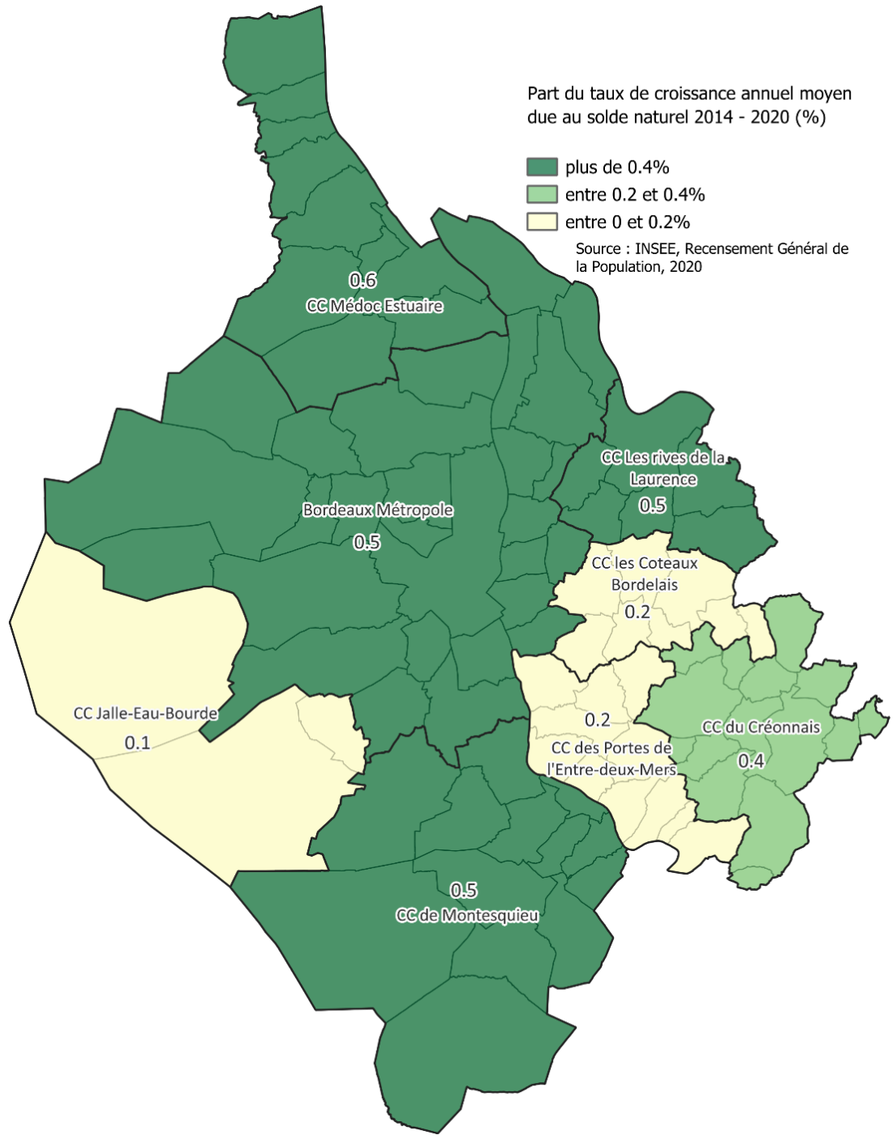
I-4.3 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PRINCIPALEMENT ALIMENTEE PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

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.

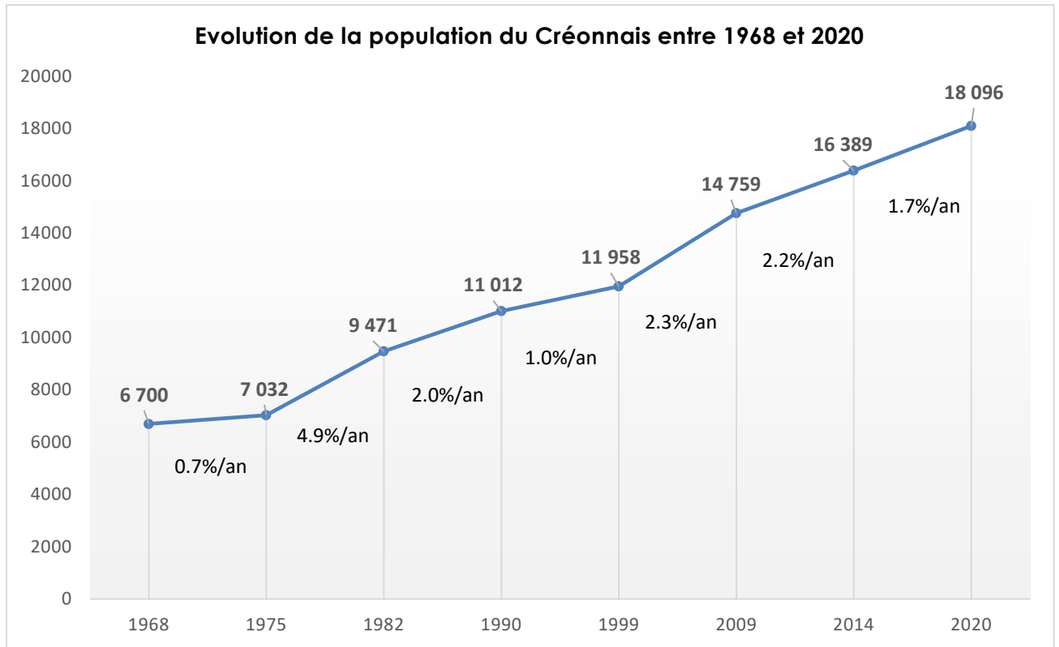
Avec 0.4% d'excédent naturel par an depuis 2014, le Créonnais est dans une dynamique de renouvellement de sa population. On y recense environ 76 naissances par an soit un taux de natalité de 11‰ et un taux de mortalité de 6.5‰.

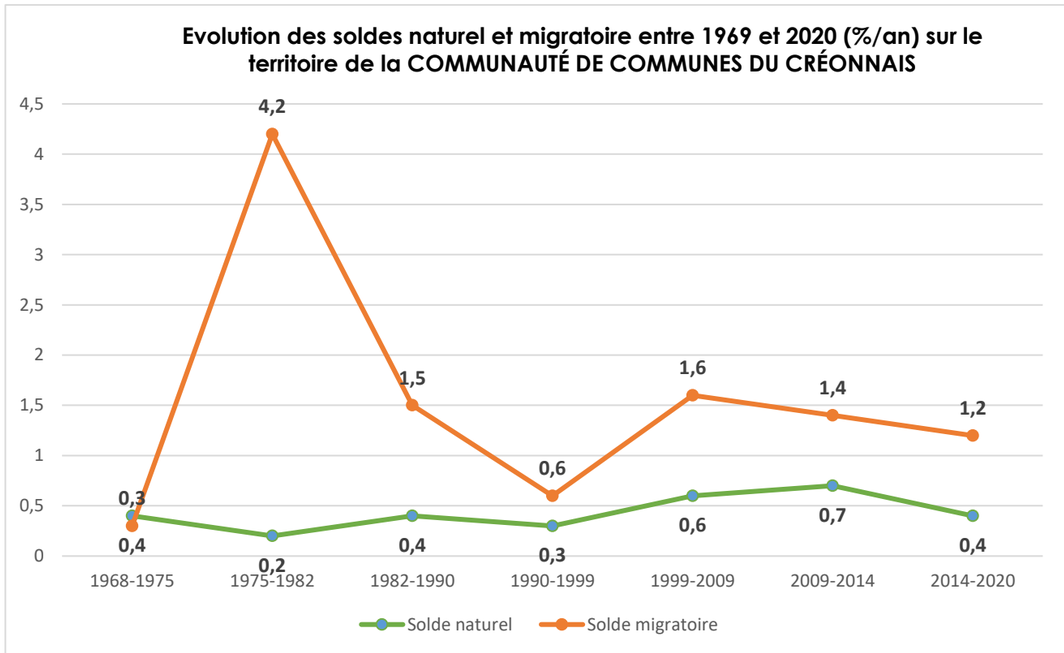




Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

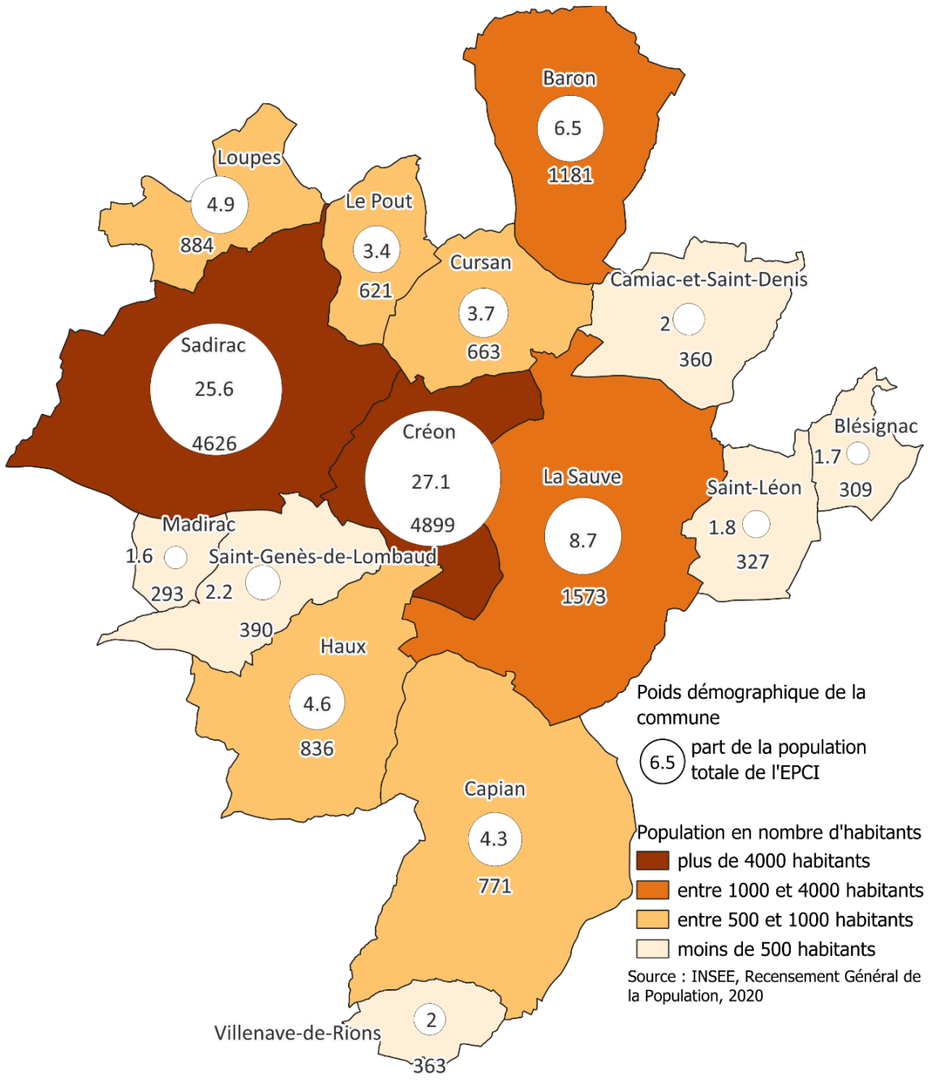
I-4.5 AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS, UNE SITUATION ET DES DYNAMIQUES DIFFERENCIEES SELON LES COMMUNES

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.

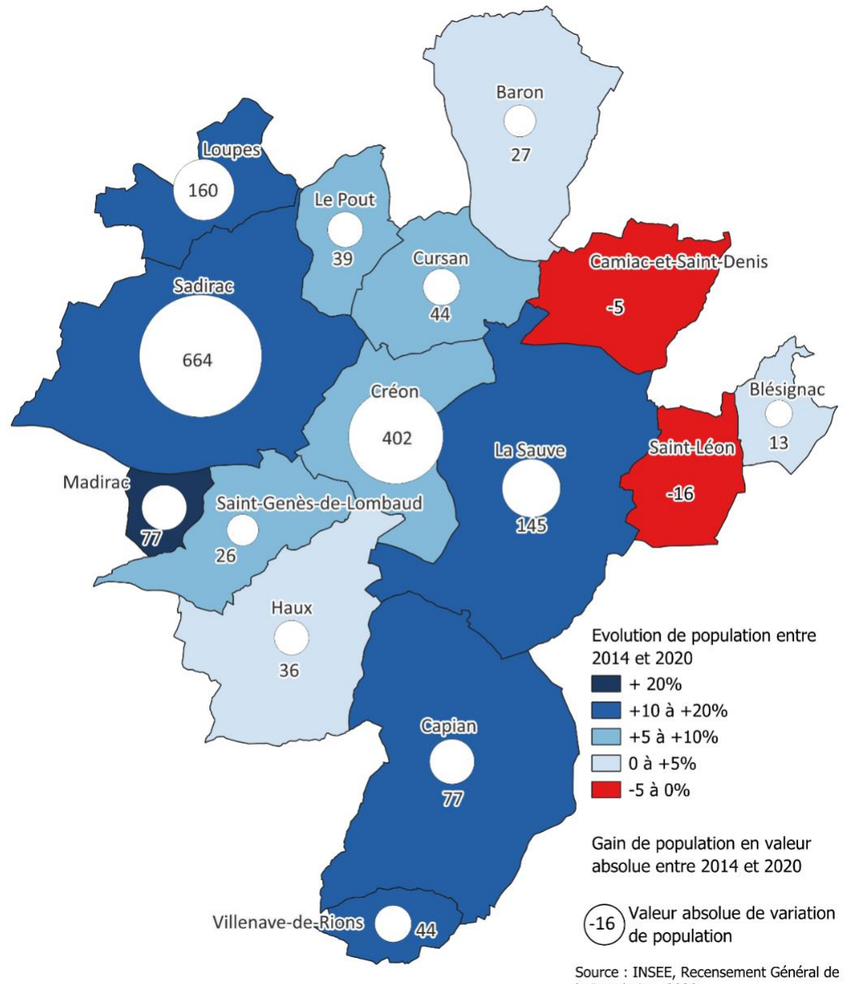
Créon et Sadirac constituent les locomotives du développement démographique puisque ce sont les deux communes qui ont accueilli le plus d'habitants entre 2014 et 2020 en volume (+ 664 habitants pour Sadirac, + 402 habitants pour Créon).

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.

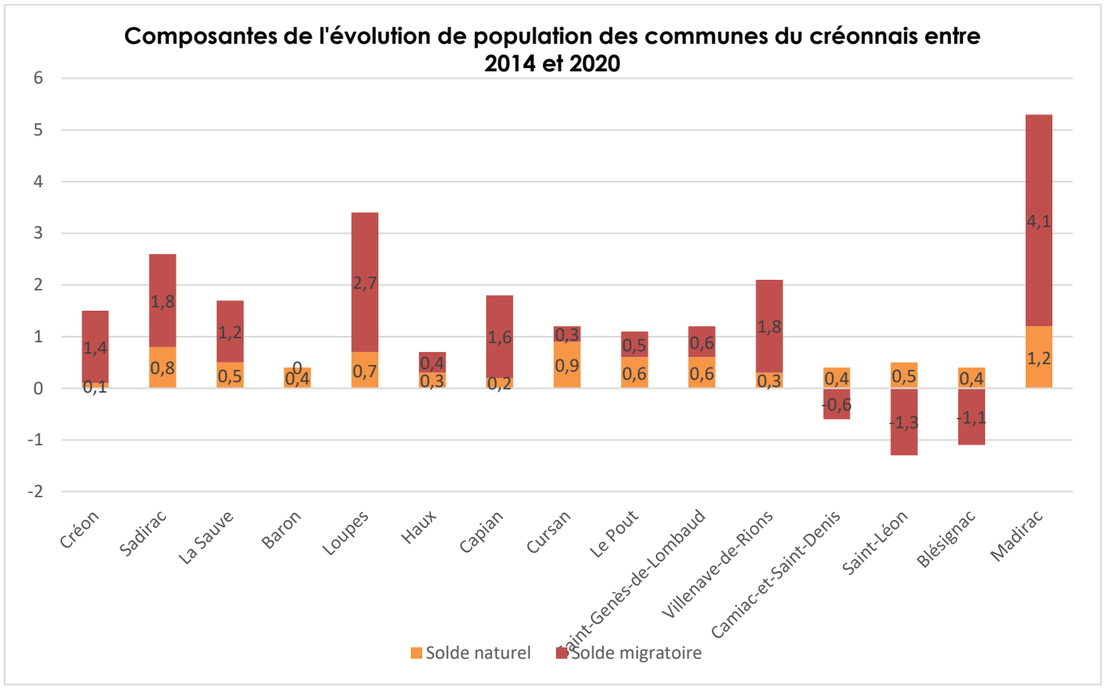
Deux communes de l'Est de la Communauté de Communes du Créonnais ont perdu des habitants sur cette période : Saint-Léon avec -16 habitants depuis 2014 et Camiac-et-Saint-Denis avec -5 habitants depuis 2014.

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



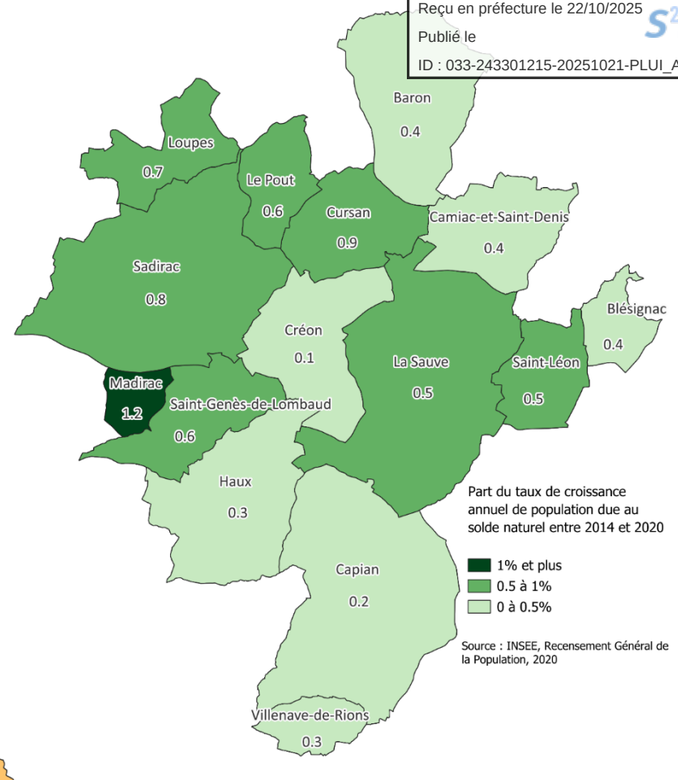
Les composantes de la croissance démographiques varient également beaucoup selon les communes.

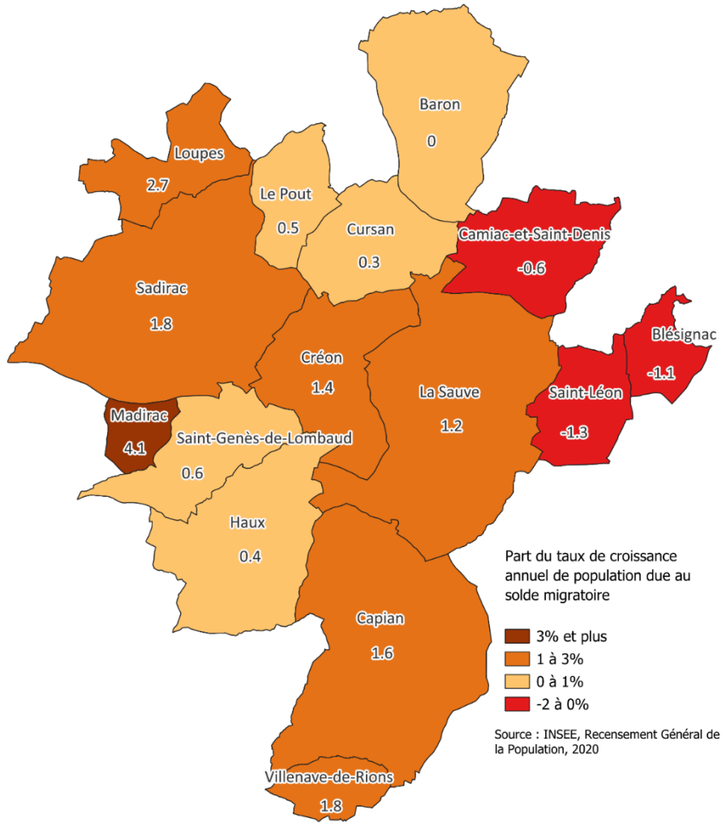
Si toutes présentent des soldes naturels positifs (caractéristique d'un territoire à caractère familial) on observe des niveaux de soldes migratoires très variables. Certains sont négatifs comme à Camiac et Saint Denis, Saint Léon ou Blésignac. Certains sont quasi nuls comme à Baron ou à Haux. Certains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



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



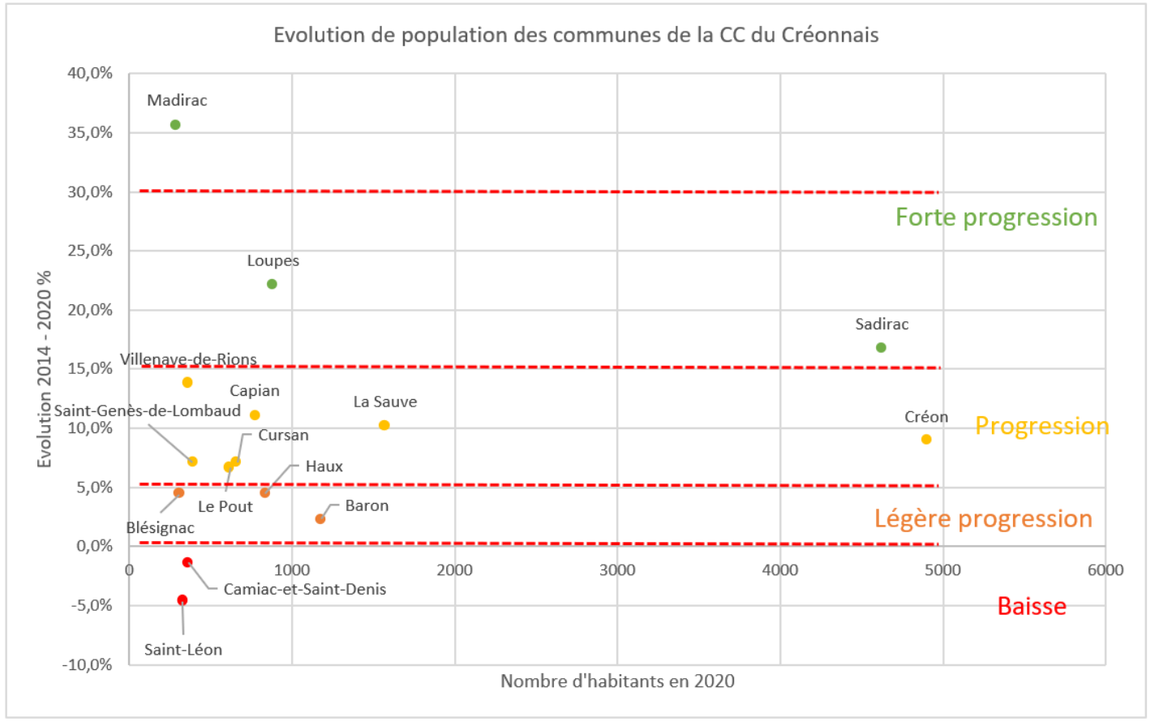


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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



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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

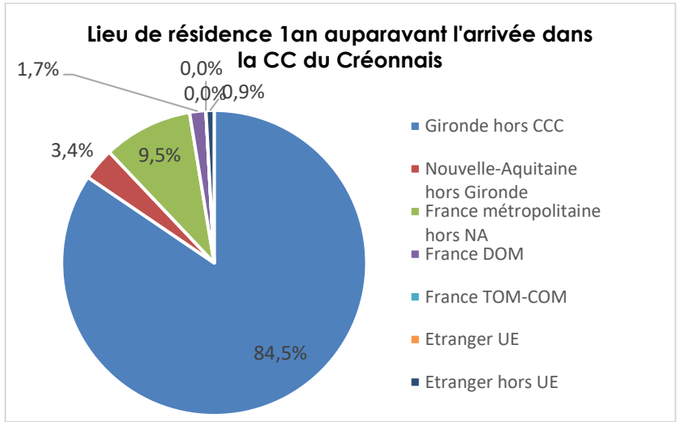
I-4.7 ZOOM SUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS : ANALYSE DES MOBILITES RESIDENTIELLES [1]

A la question : où habitiez-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.



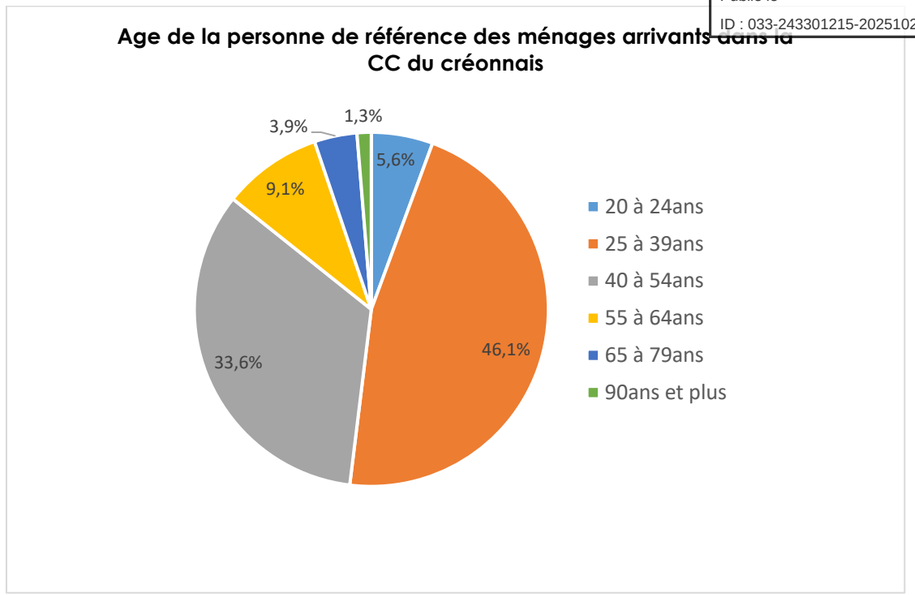
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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 :

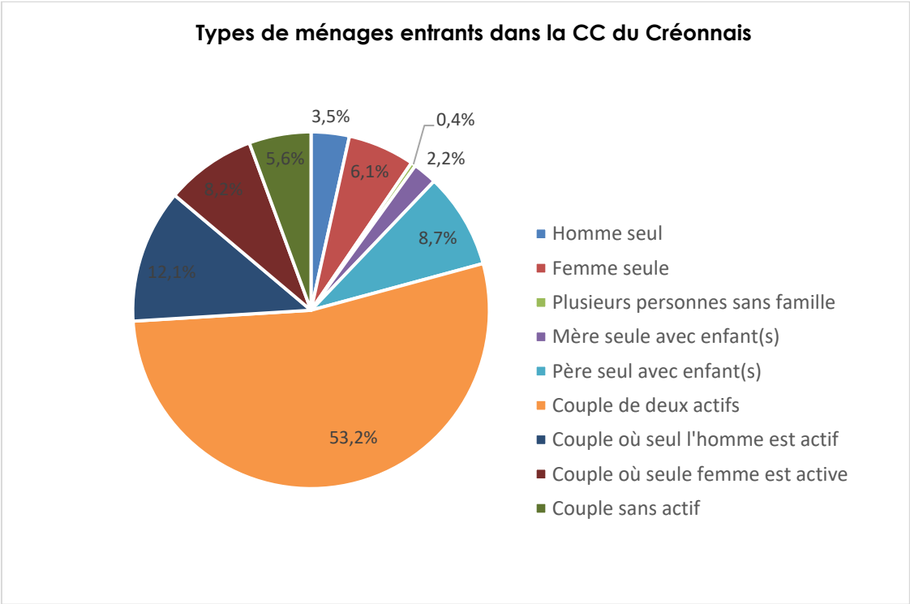
- Bordeaux avec 24 ménages
- Floirac avec 12 ménages
- Cénac avec 9 ménages
- St-Caprais-de-Bordeaux avec 9 ménages
- Cenon avec 7 ménages
- Quinsac avec 7 ménages
- Pessac avec 6 ménages

[1] La question des mobilités résidentielles est approchée 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

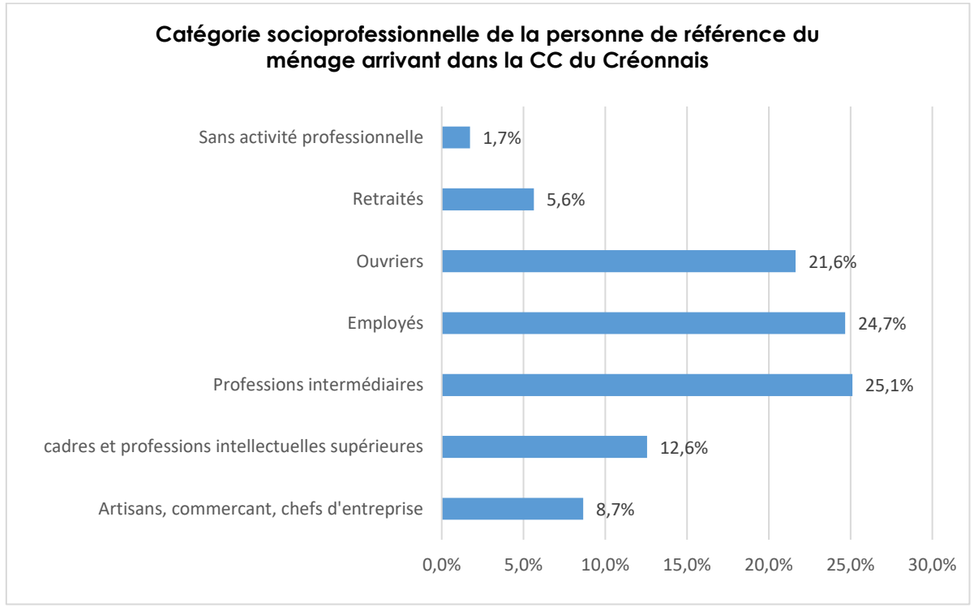
Près de la moitié des ménages arrivants sur le Créonnais en 2017 sont âgés entre 25 et 39 ans, l'âge en général du premier achat, de la primo accession et du premier enfant. Ces données confirment l'attractivité du Créonnais pour jeunes ménages familiaux.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

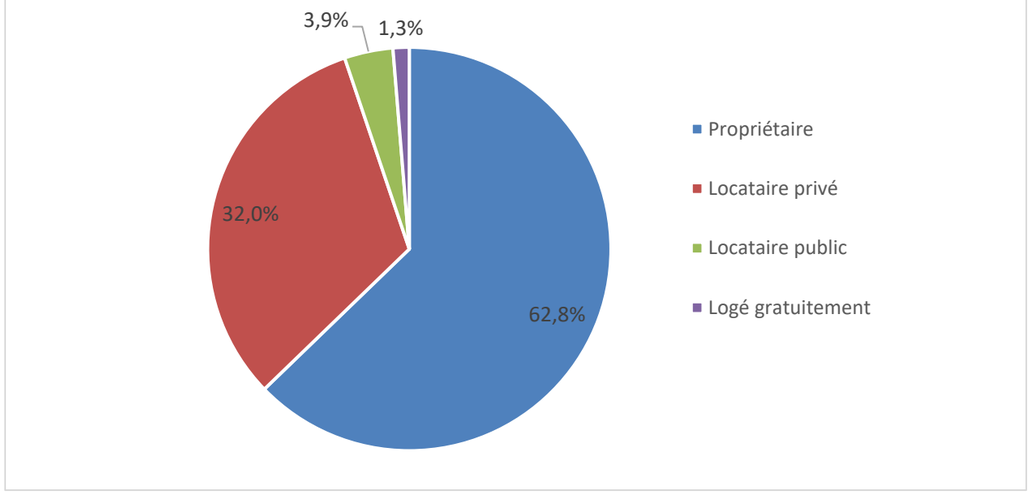
La très grande majorité des nouveaux arrivants sont des couples d'actifs.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



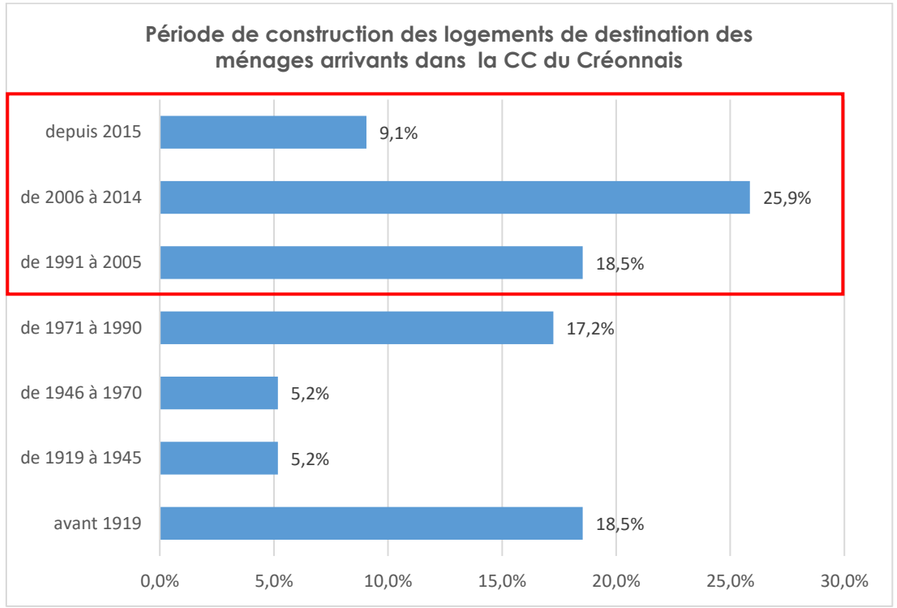
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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.



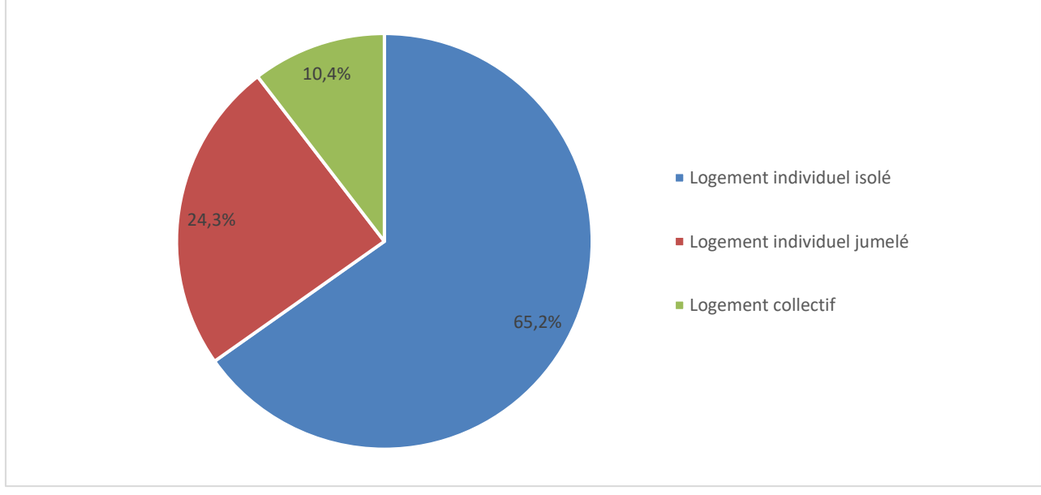
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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 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

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.

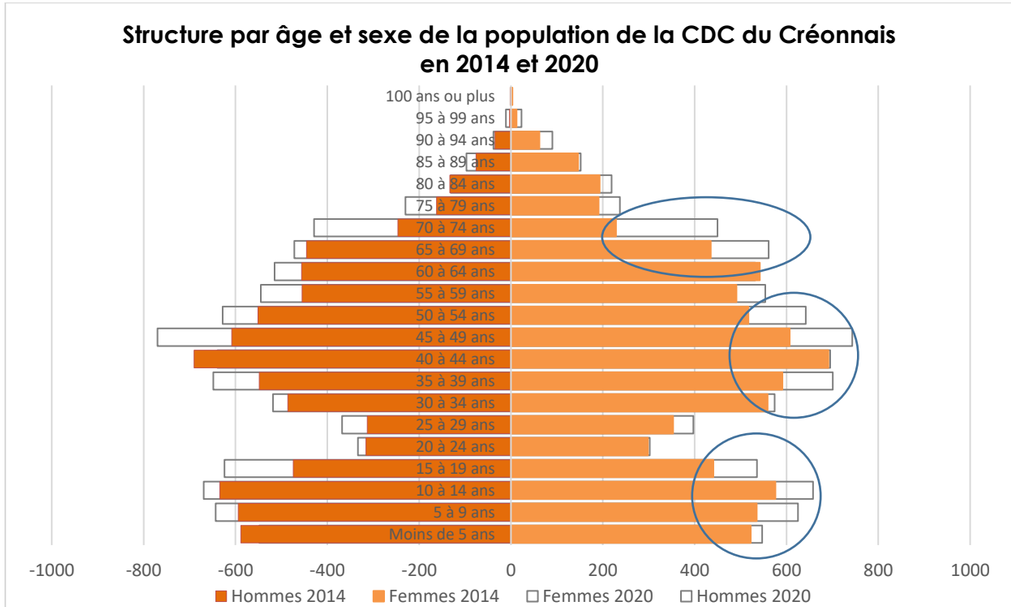
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 COMMU[illegible]

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



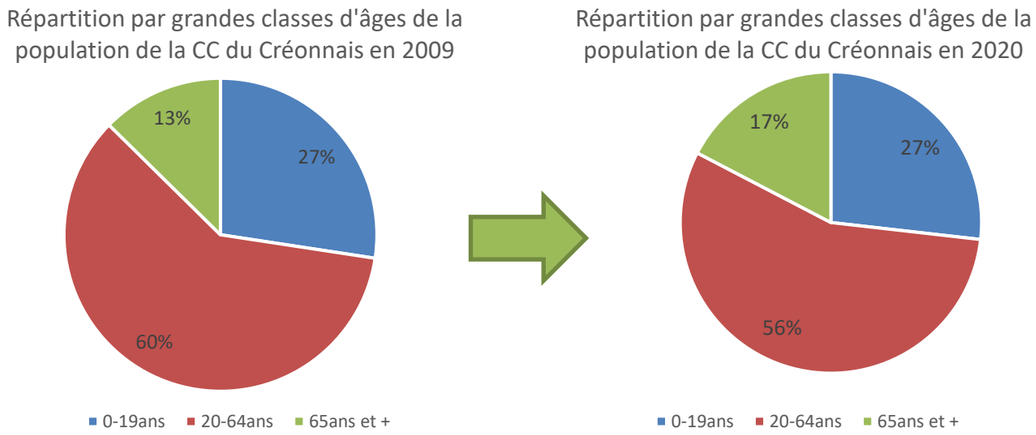
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

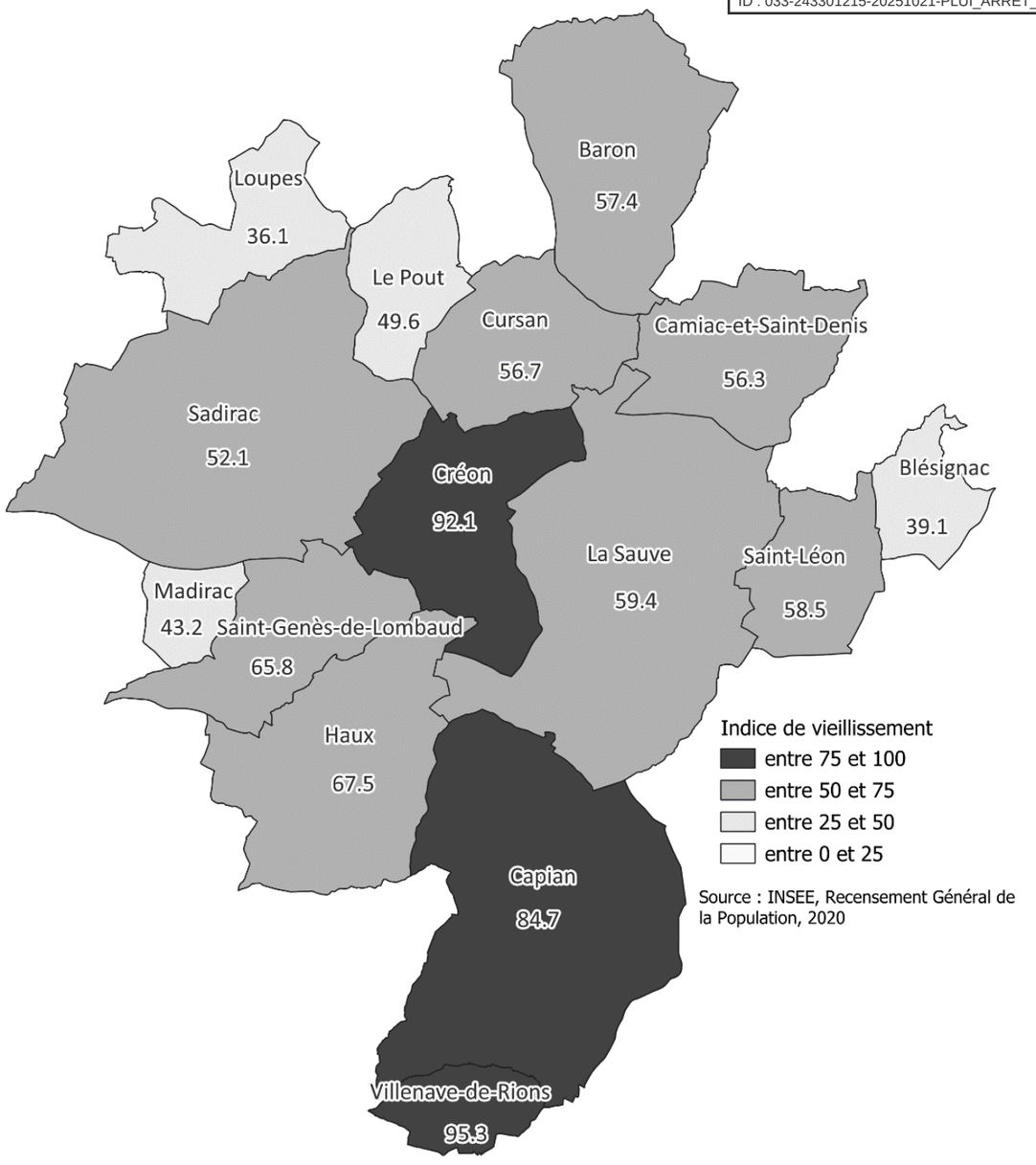
Ce vieillissement est mis en évidence par des deux graphiques ci-dessus, où la part des plus de 65 ans a gagné 4 points entre 2009 et 2020, pour représenter 3 142 individus en 2020, soit 17% de la population.

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

Les communes dont les séniors représentent une part importante de démographie sont Créon, Capian 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 séniors pour 100 jeunes.



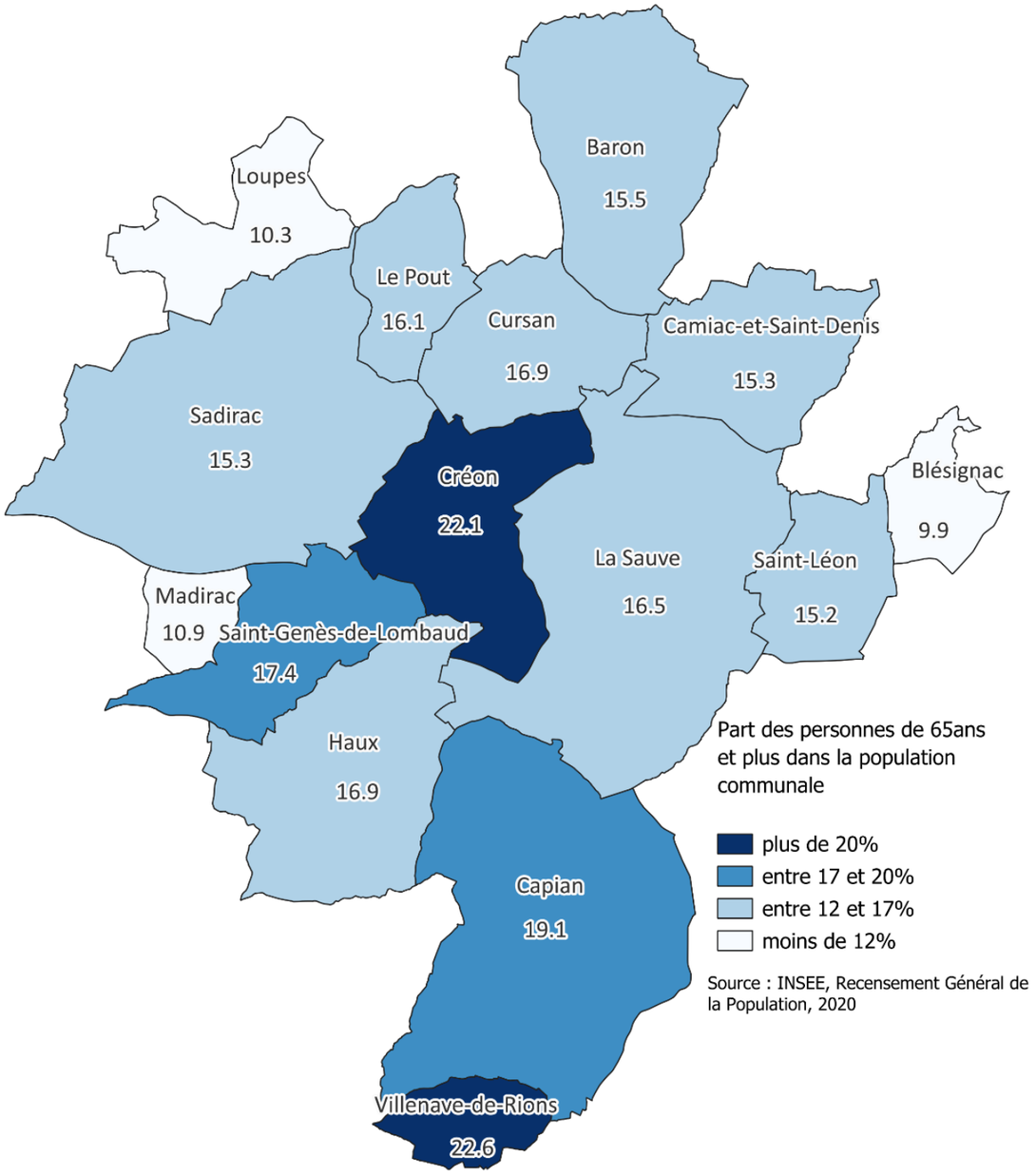
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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 séniors par rapport aux jeunes.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

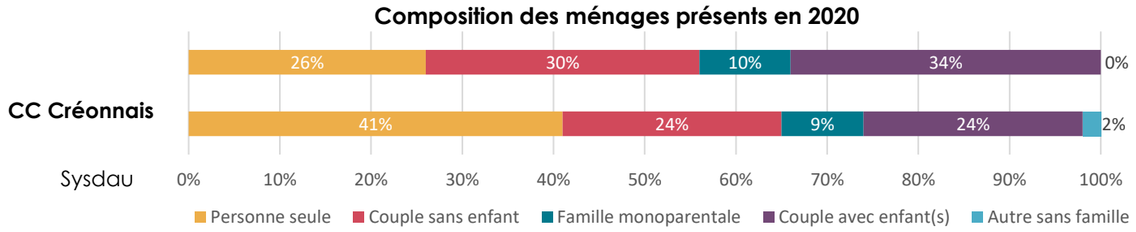


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

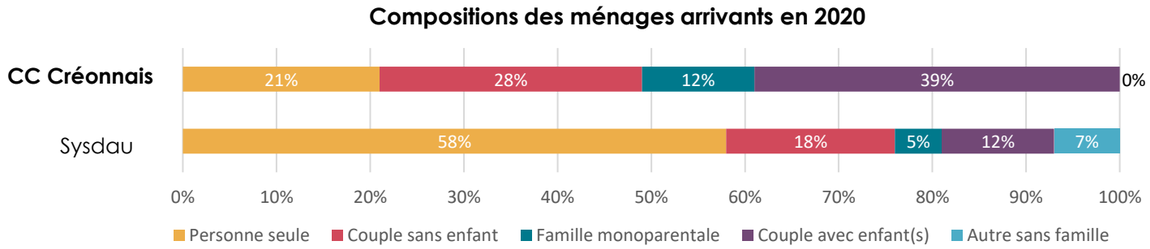
I.3.8.2 Une sur-représentation des familles sur la Communauté de Communes du Créonnais et des familles monoparentales particulièrement élevé à Créon

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.



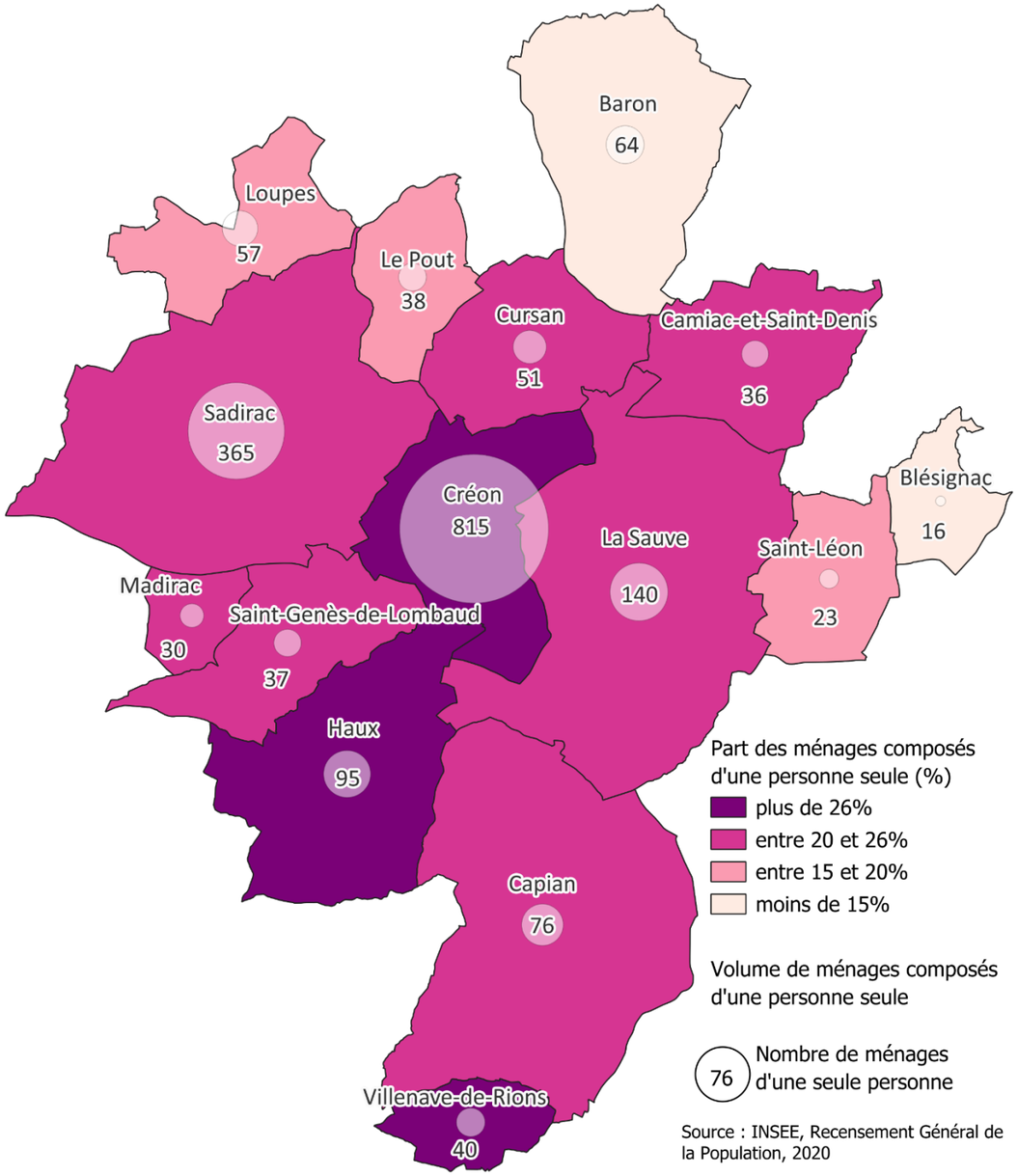
Ces caractéristiques sont renforcées par le profil des ménages entrants sur le territoire avec une arrivée importante de familles avec enfant(s) (+5%) et de familles monoparentales (+2%) confortant ainsi le caractère familial des ménages du Créonnais.



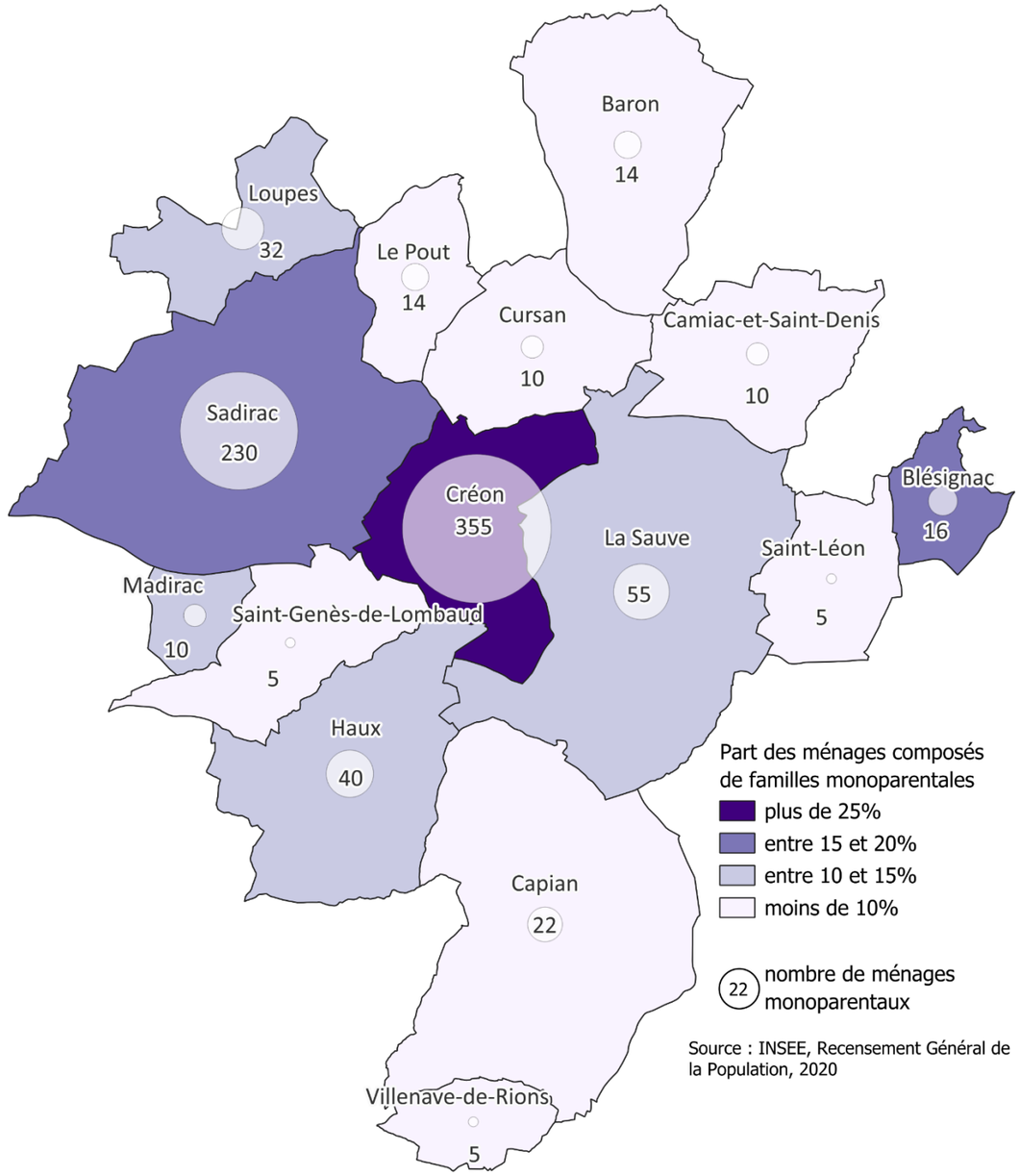
Trois communes présentent une part de ménages composés d'une personne seule supérieure à la part intercommunale (26 %). Il s'agir de Haux (26,4 %), Villenave-de-Rions (26,7 %) et Créon (36,1 %) totalisant 950 ménages.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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



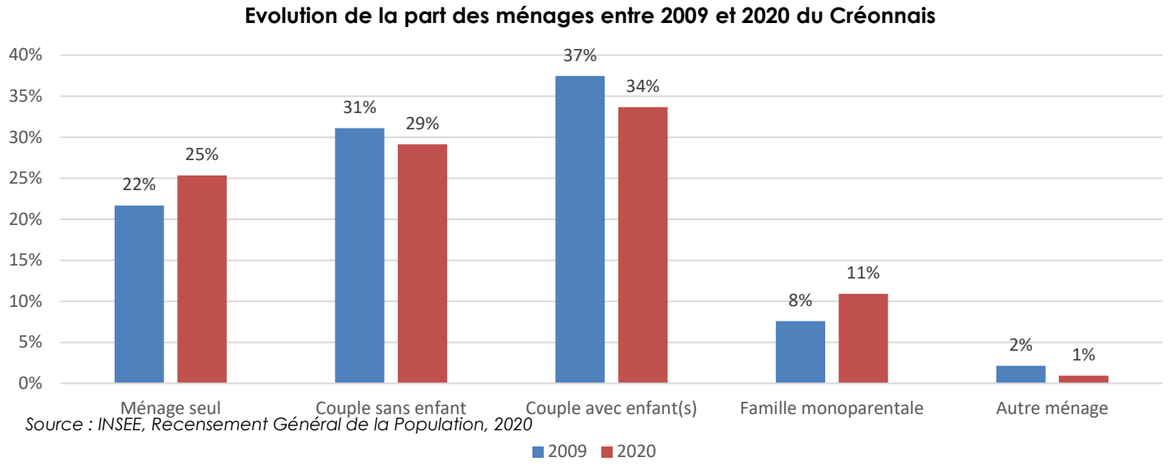
Les familles monoparentales sont particulièrement représentées à Créon : 25% de ménages soit 355 ménages. Sadirac, recense 16% de ménages parentaux soit 230 ménages. La majeure partie des communes présente une part de familles monoparentales inférieure à 10%. Ces familles sont plus vulnérables compte 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.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.*

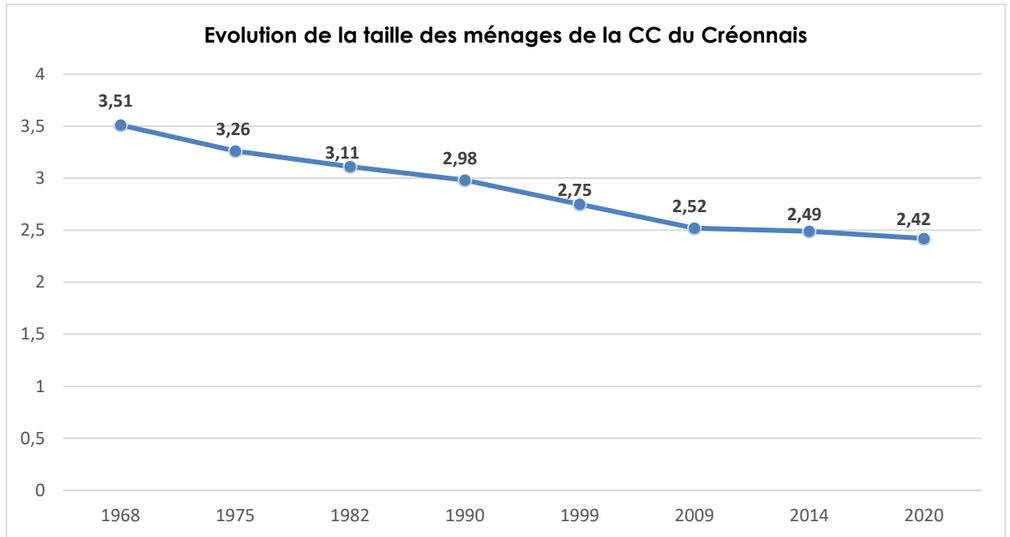
Le nombre de ménages augmente de façon continue depuis 1968. Entre 2009 et 2020, le nombre de ménage du Créonnais est passé de 5 802 à 7 433, soit une augmentation de 2,6% par an.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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).

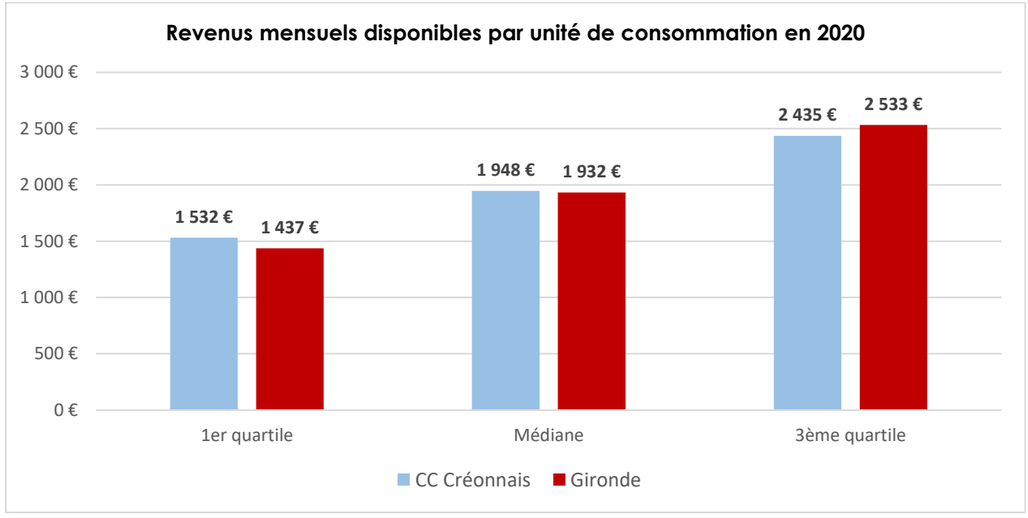
Concernant les évolutions des autres structures de ménages, celle-ci sont plus modérées, avec +20 % d'augmentation pour les couples sans enfant et +15 % pour les couples avec enfant(s).



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 des ménages*

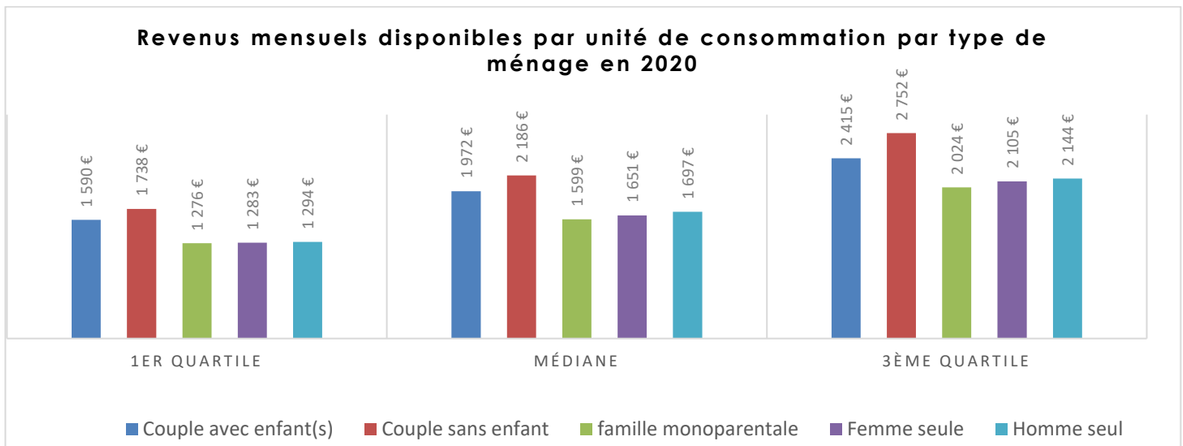


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 (équivaut 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.

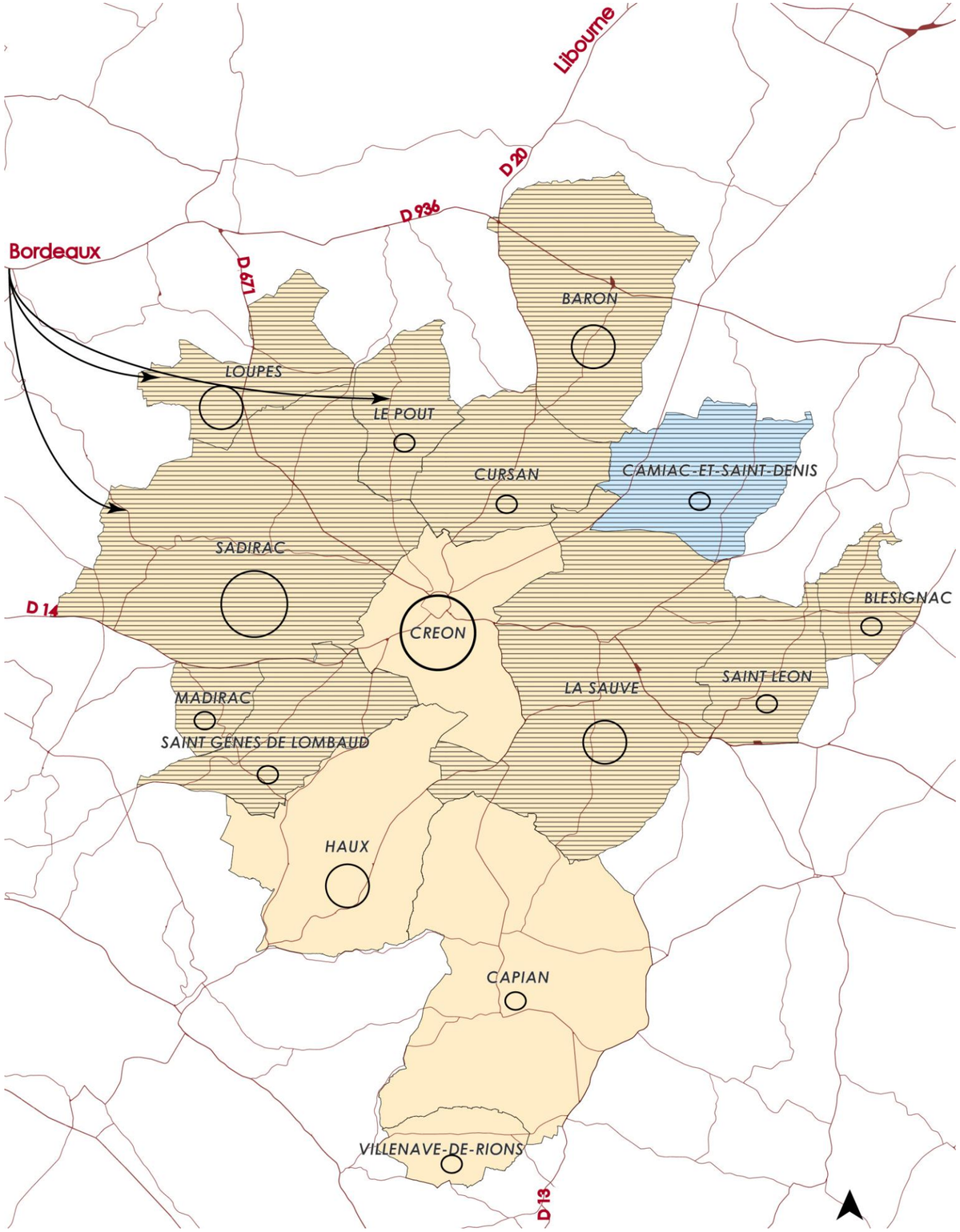
Enfin, 365 demandes de logement social ont été recensées en 2022 sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais pour 89 logements attribués (soit 1 logement attribué pour 4,1 demandes). Près de la moitié des demandes concernait des ménages d'une personne seule. Seulement 27% des demandes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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Légende:

Variation démographique

Variation positive (2009-2020)

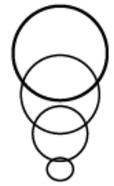
Variation négative (2009-2020)

Evolution des profils

Communes carctérisées 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



27%

26%

5 à 10%

< 5%

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 croitre 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I-5 EQUIPEMENTS ET SERVICES

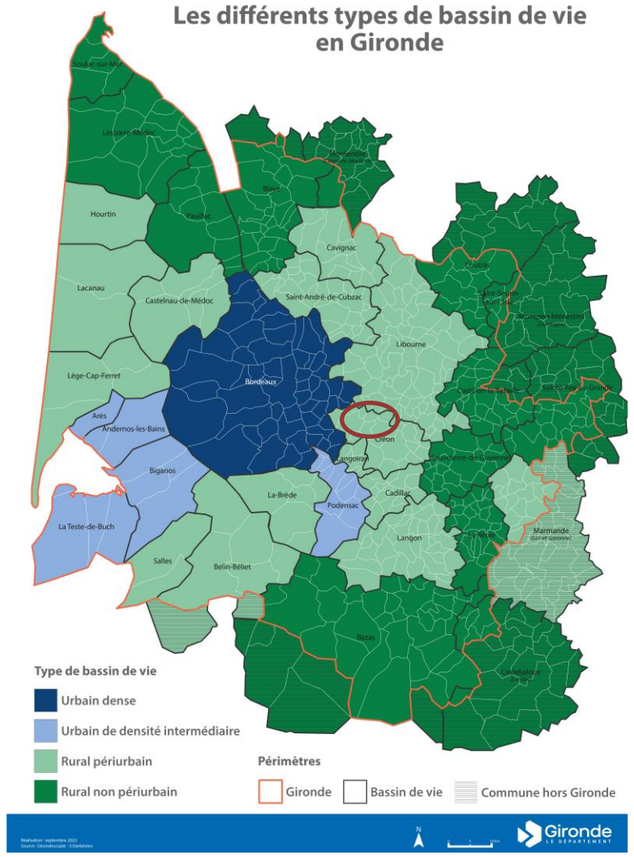
I-5.1 UN TERRITOIRE RURAL AVEC UNE OFFRE DE SERVICE PROPRE A SA TYPOLOGIE

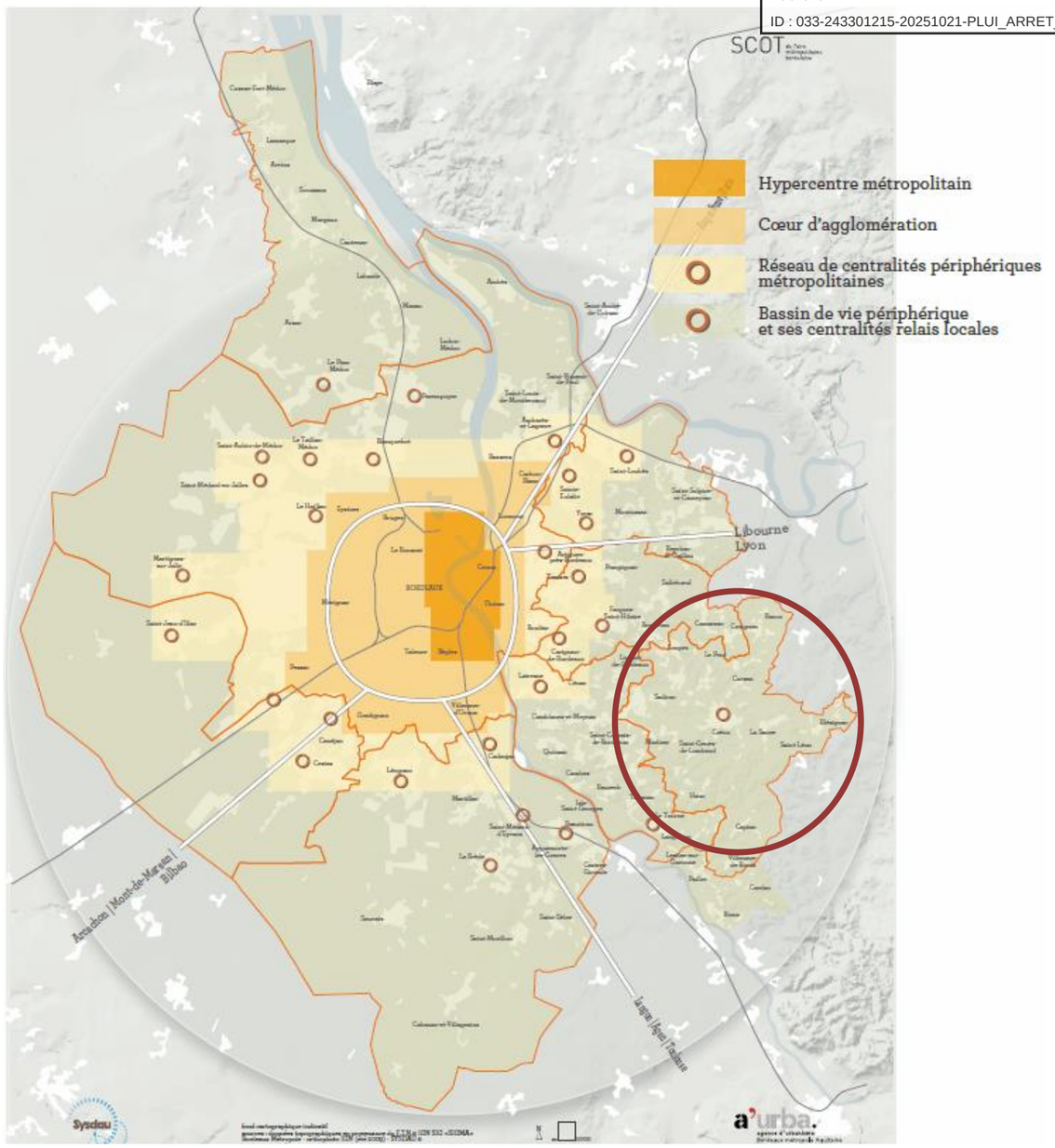
Précision méthodologique : le chapitre équipements et services a été réalisé sur la base des données issues de la Base Permanentes des Equipements (BPE) 2021.

Le territoire du Créonnais se structure majoritairement autour d'un bassin de vie rural périrurbain 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, Soulignac…) pour l'accès à certains services de centralité mais également à des services plus courants.





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.

[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.)*

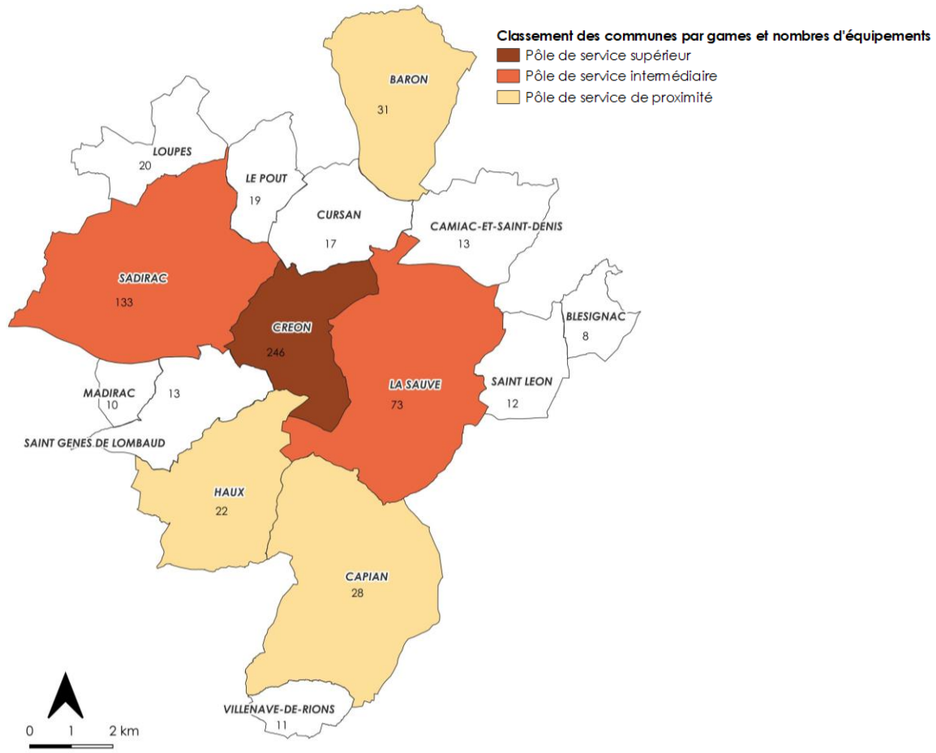
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

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 Equipements (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.



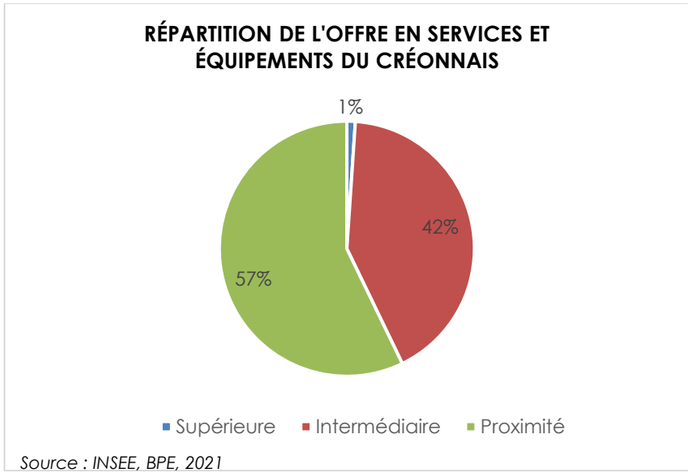
Source : INSEE BPE 2021

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 équipemets dits supérieurs (lycée, cinéma, hypermarché …).



Source : INSEE, BPE, 2021

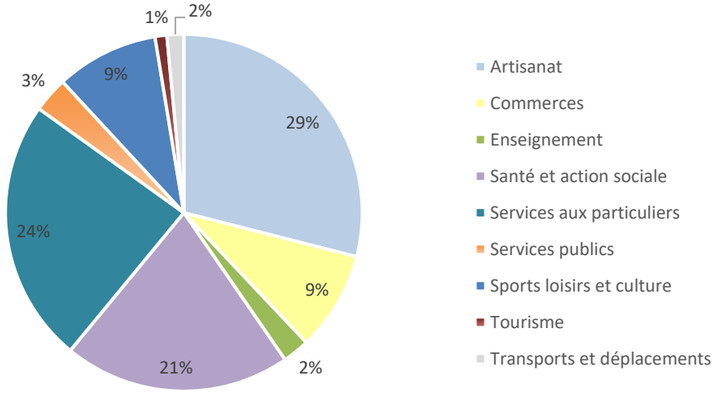
L'artisanat est une composante majoritaire des services porposés sur le territoire, on retrouve des maçons, des plâtrier peintre, des menuisiers, électriciens ou encore plombiers en grand nombre.

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.

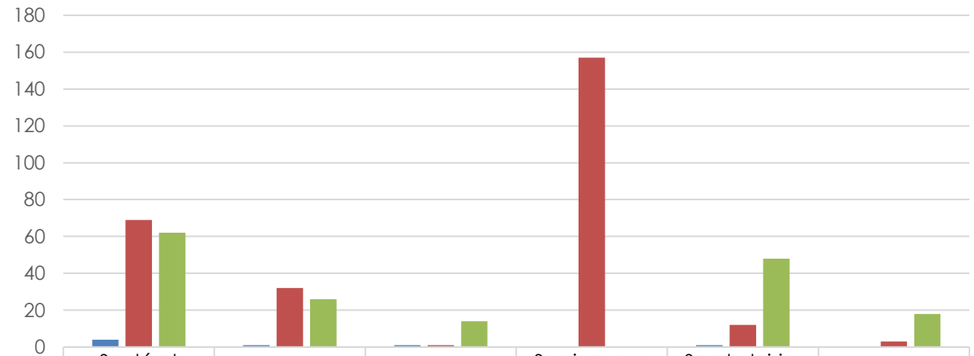
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

RÉPARTITION DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PAR DOMAINE EN 2021



Source : INSEE, BPE, 2021

Nombre total d'équipements et services par gamme



	Santé et action sociale	Commerce	Enseignements	Services aux particuliers	Sports, loisirs, culture	Service public
supérieure	4	1	1	0	1	0
intermédiaire	69	32	1	157	12	3
proximité	62	26	14	0	48	18

supérieure intermédiaire proximité

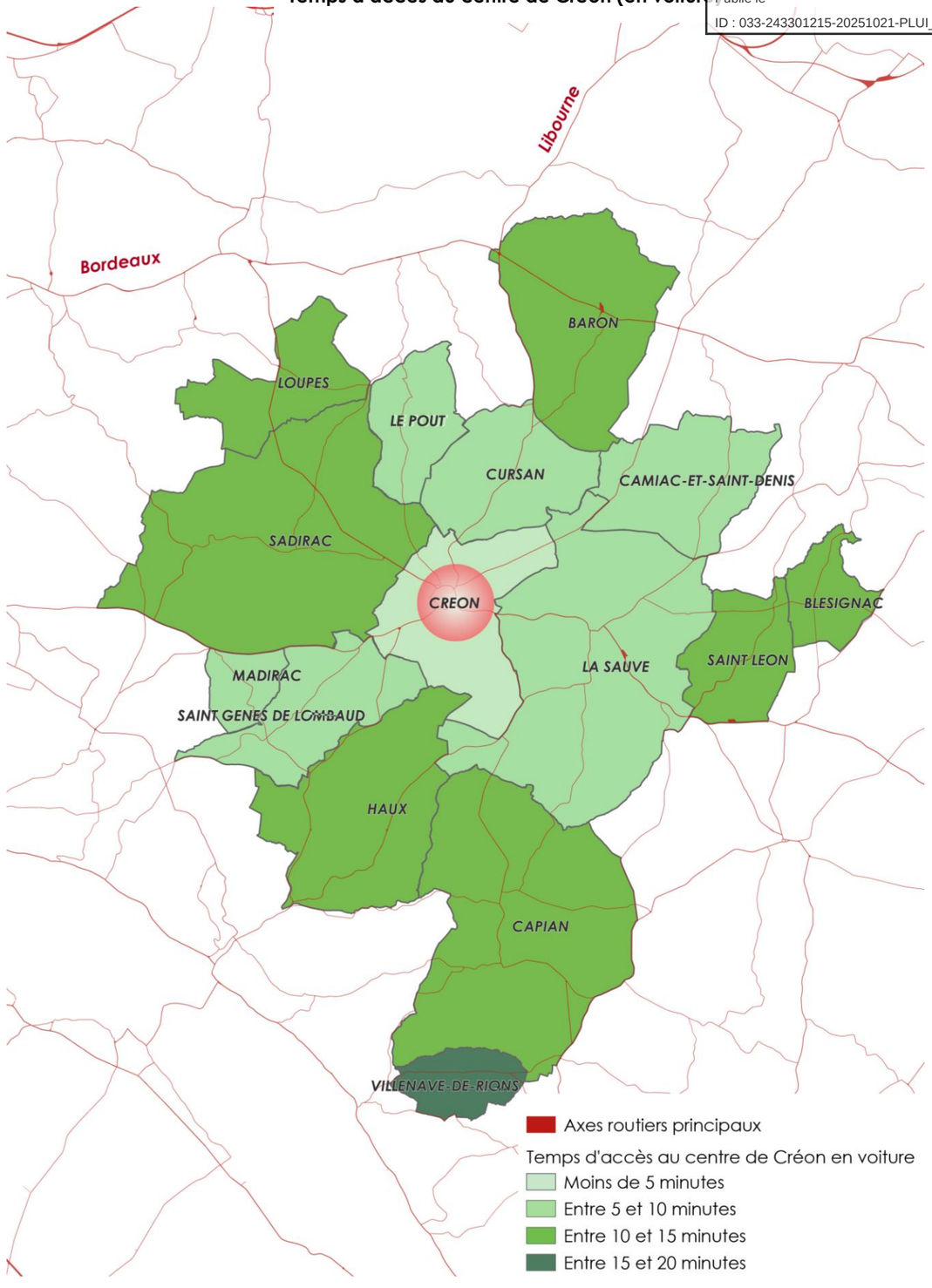
Source : INSEE, BPE, 2021

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).

Temps d'accès au centre de Créon (en voiture)

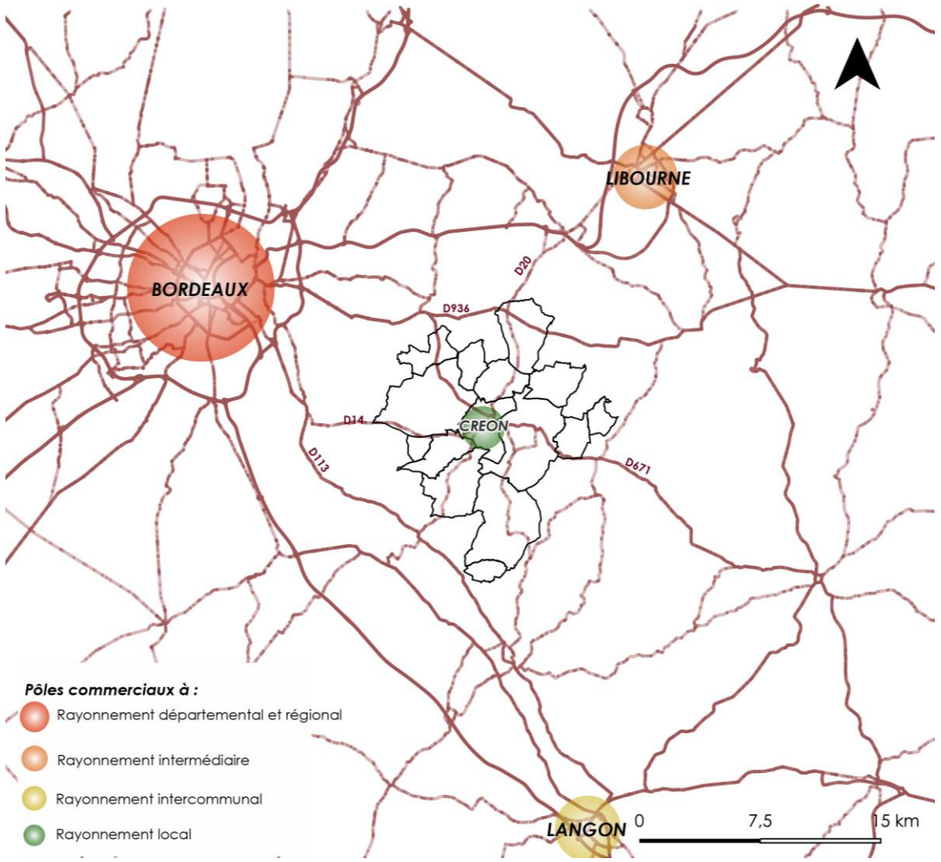


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

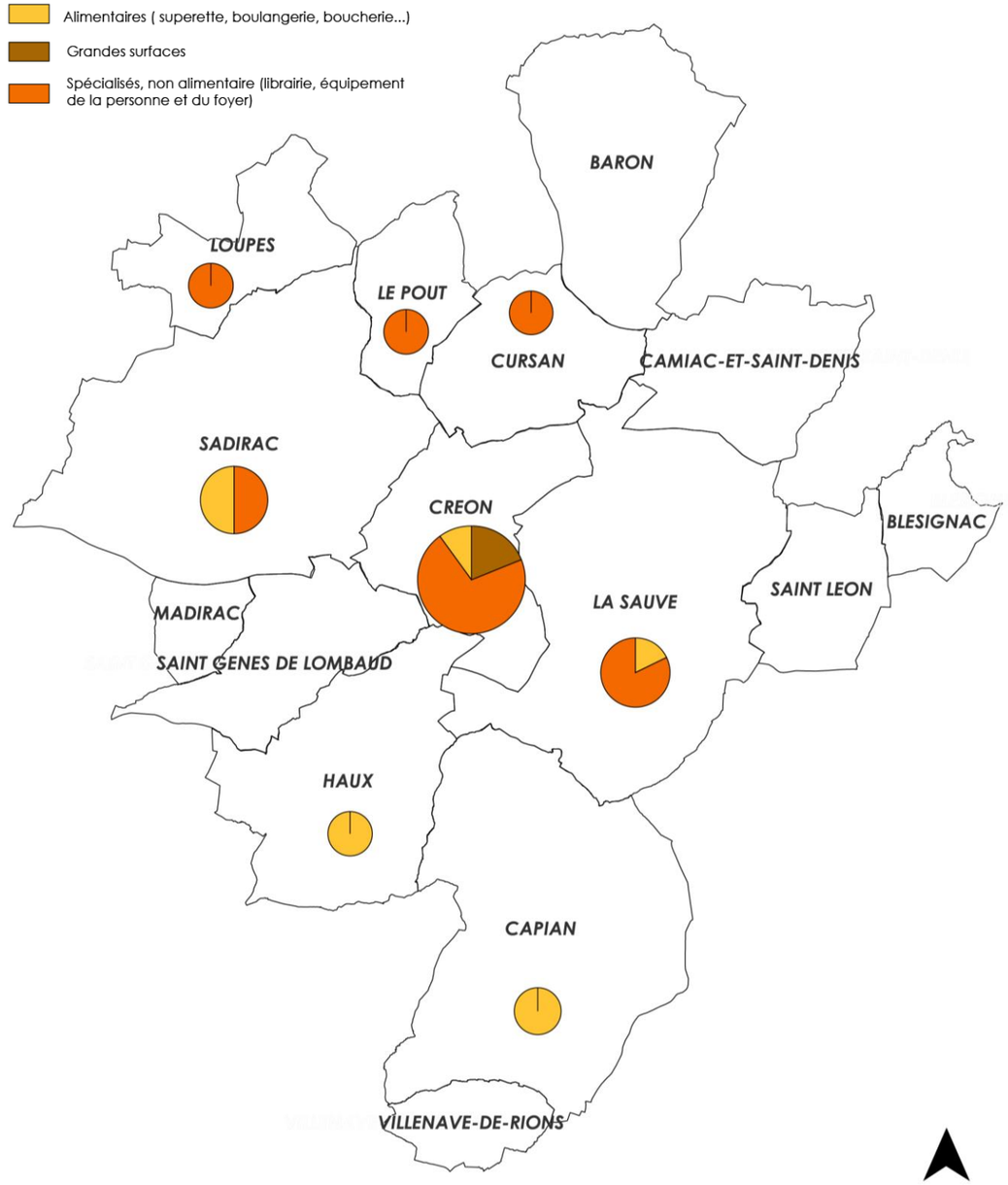


Source : Agence Métaphore, département de la Gironde 2018

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 corrolaires 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 retouve principalement, dans ces pôles commerciaux secondaires, des commerces de proximité liés à l'alimentaire ou à l'équipement de la personne.

Répartition des commerces par catégories



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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

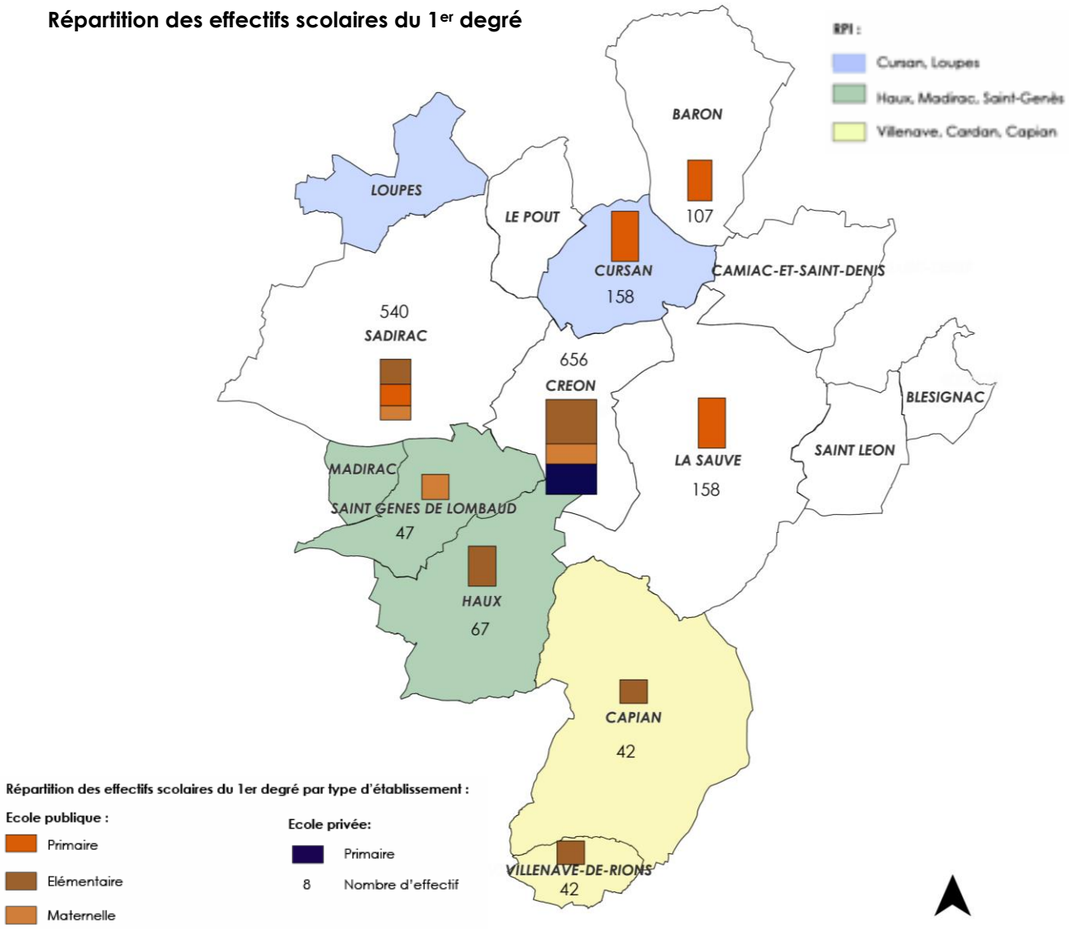
I-5.4 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

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.

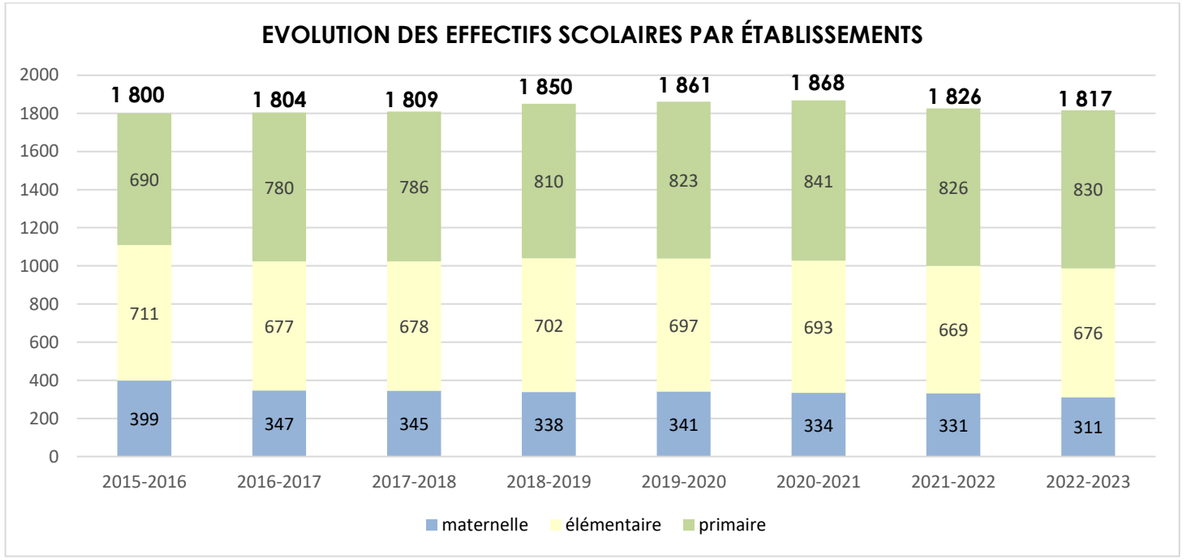
Répartition des effectifs scolaires du 1er degré



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

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 terrtioire du Créonnais compte un collège, le collège François Mitterand 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 réfléxion avec le Département.

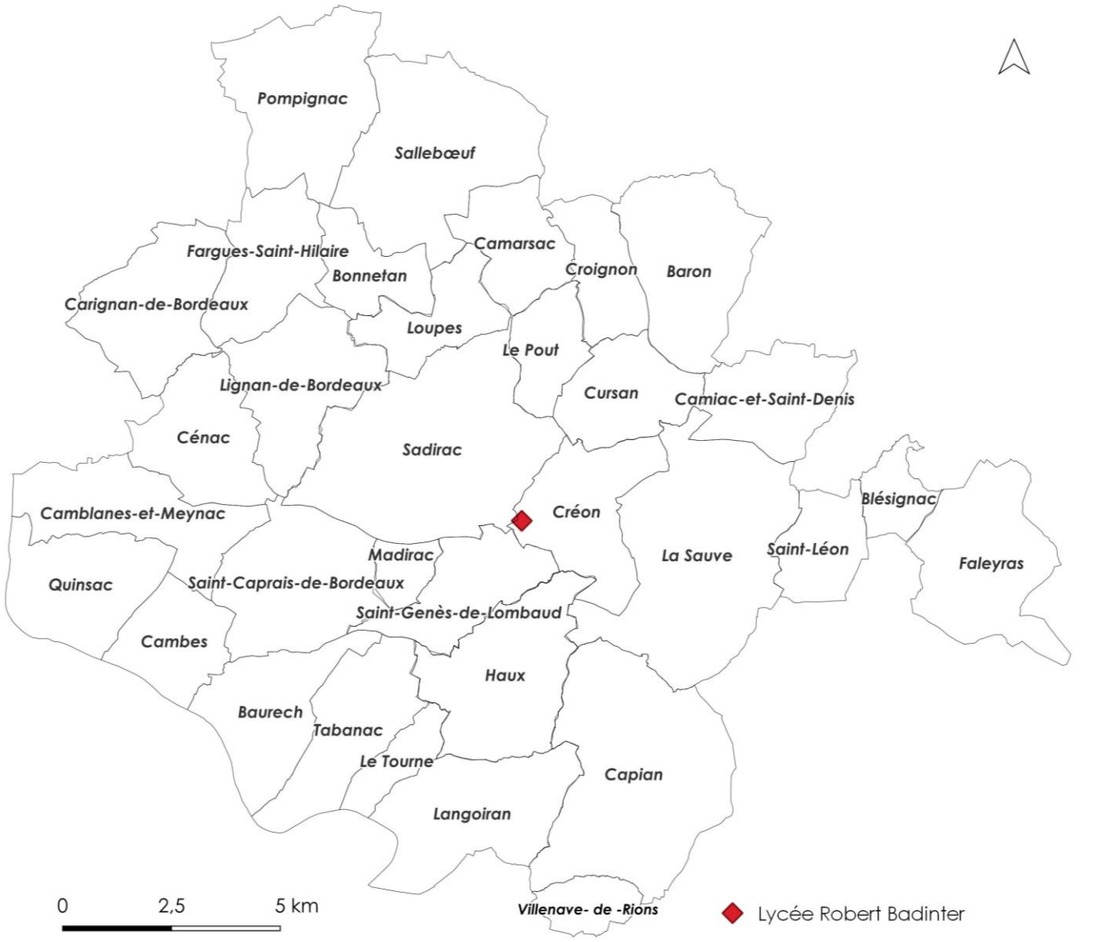
L'offre dans le secondaire est en train d'être renforcée avec la création d'un lycée à Créon qui accueillera 2 000 élèves à la rentrée 2024. Le lycée Robert Badinter sera le lycée de secteur de 33 communes de l'Entre-Deux-Mers (voir carte infra). L'acccès au lycée en autonomie, nottament à pied et à 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 professionalisantes 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 permetrre de compléter l'offre scolaire dans l'Entre-Deux-Mers.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Carte scolaire du lycée Robert Badinter à Créon



En ce qui concerne les publics spécifiques, la commune de Créon est dôtée 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 domiante familiale, l'offre, d'accueil pour la petite enfance est essentielle. Sur le territoire on dénombre 4 strucures d'accueil de la Petite enfance à Baron, Créon, Madirac et Sadirac. Ces structures gérées par l'association Ribambule disposent de 92 places agrées 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'Assistantes Maternelles implantées sur le territoire (22 assistantes maternelles, pour 88 places d'accueil.

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

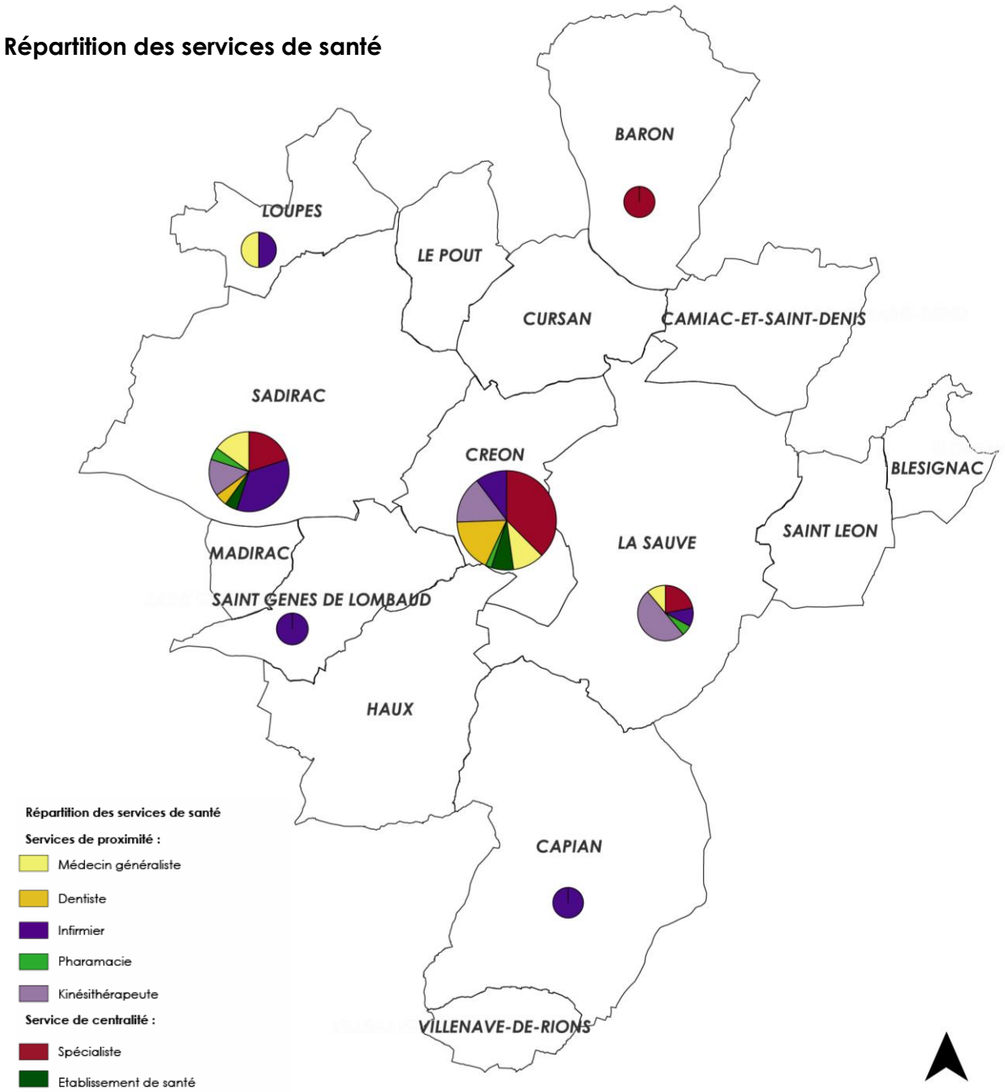
I-5.5 LES EQUIPEMENTS DE SANTE

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 infirmieres.

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 bénévooles 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 agées sont plus isolées que dans les centre-bourgs où elles disposent d'une meilleure entraide et d'accès aux services.

Cependant, l'infracstructure 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-Lombaud.

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.

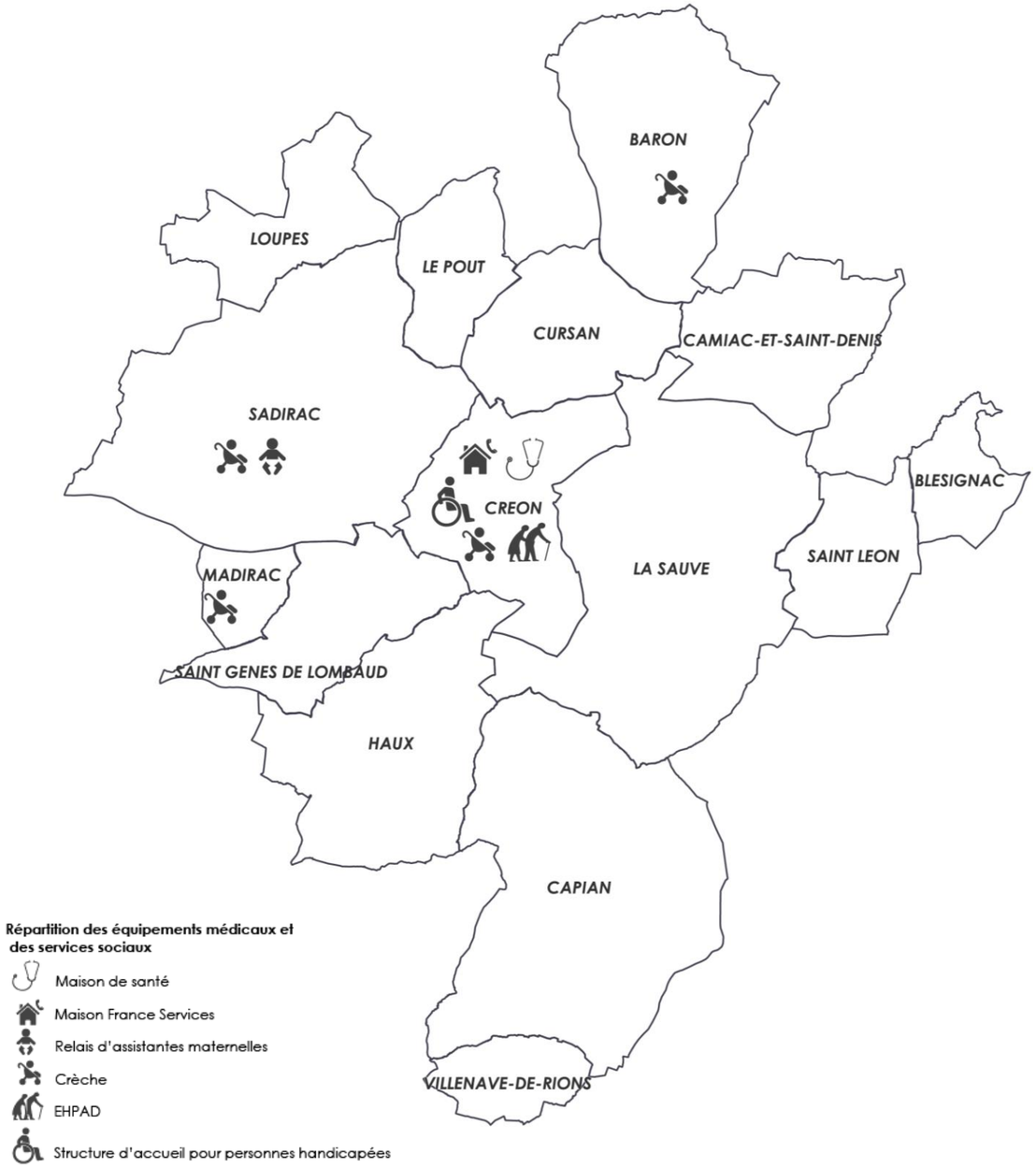
La carte ci-contre illustre l'importance de la ville centre, Créon, pour l'équipement de santé (maison de santé) et de services publics (France Services), services à la personne (petite enfance, maisons de retraite). L'itinérance est un moyen d'assurer le service sur l'ensemble du territoire pour proposer 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	Capian	Créon	La Sauve	Loupes	Sadirac	Saint-Genès de-Lombaud
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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



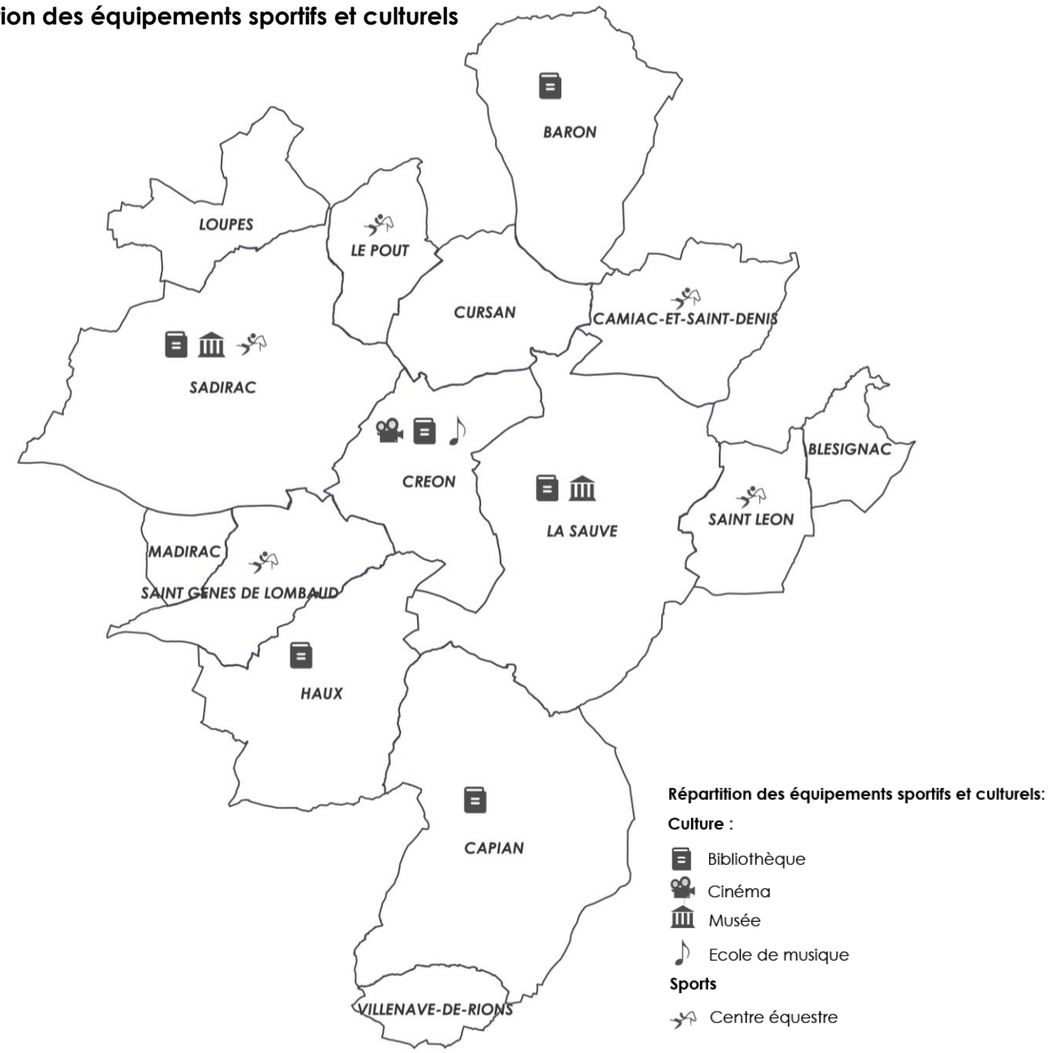
Source : INSEE BPE 2021, Communauté de Communes du Créonnais

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, boulodrome, …).

Au niveau culturel on dénombre 6 bibliothèques (Baron, Capian, 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-Lombaud. 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 terrtioire 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 égagelement une école de musique intercommunale.

Répartition des équipements sportifs et culturels



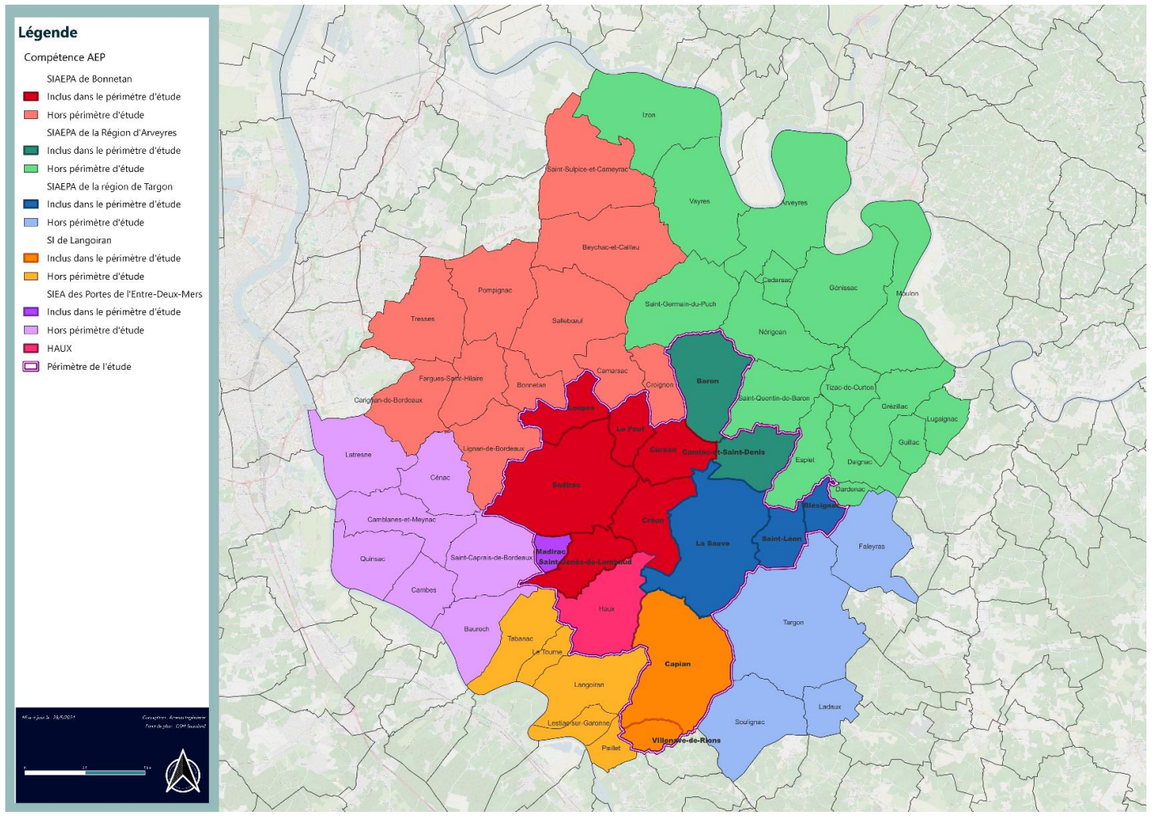
Source : Insee BPE, Communauté de Communes du Créonnais, 2024

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

I.5.7.1 L'eau potable

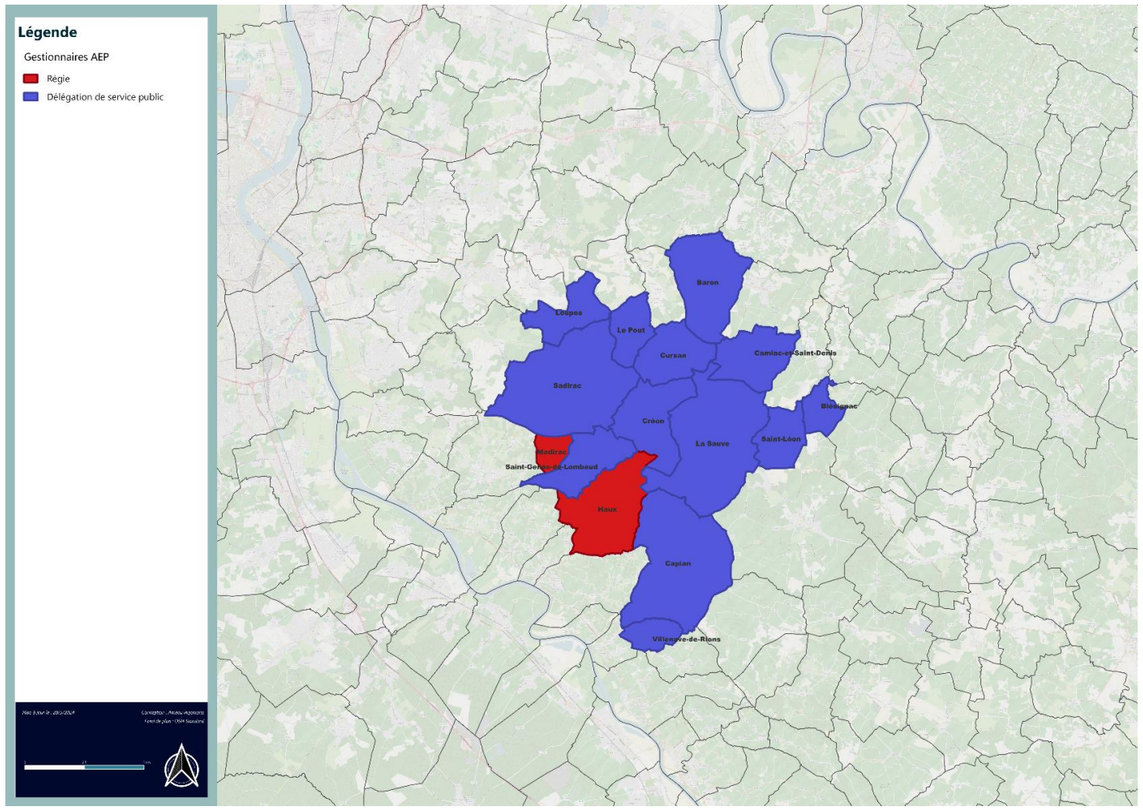
Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'adduction en eau potable est assurée par 5 syndicats et 1 commune en régie. La carte ci-après montre les différents services d'adduction en eau potable :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

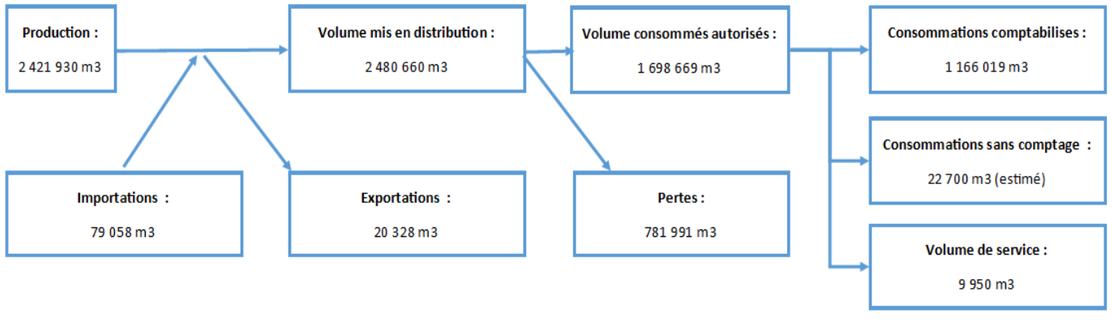
⇨ Réseau et rendement

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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, Nérigean, 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.

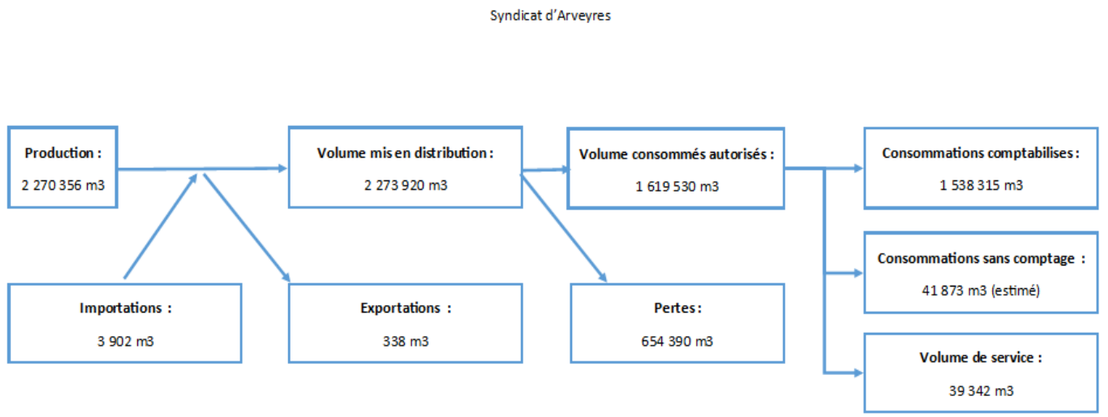
⇨ Réseau et rendement

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 :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

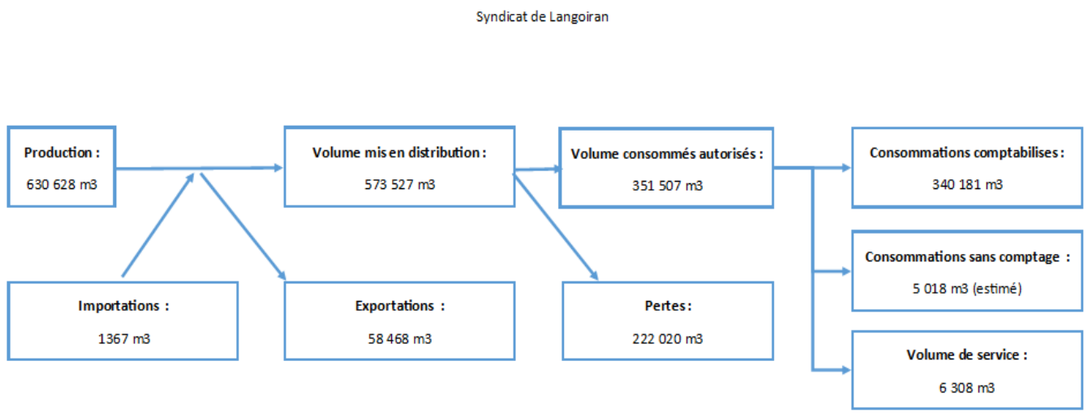
⇨ **Réseau et rendement**

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 :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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, Soulignac, 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.

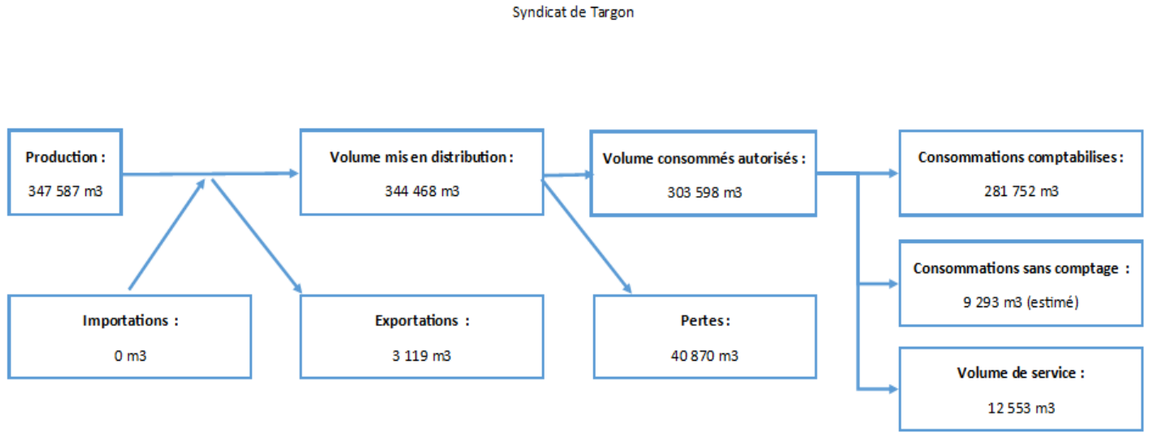
⇨ **Réseau et rendement**

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 :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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**

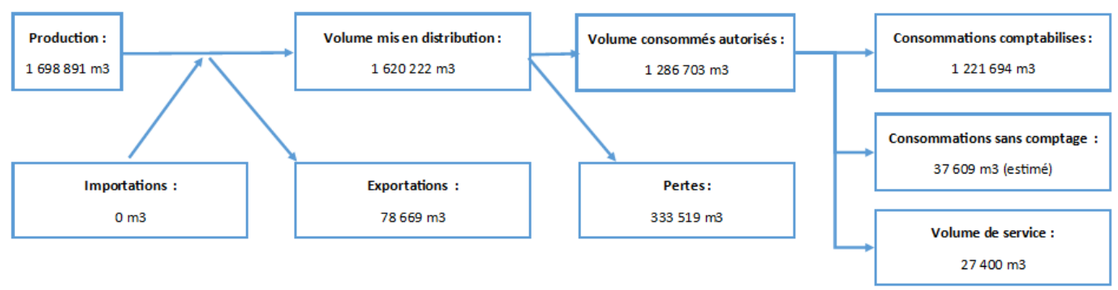
Le réseau du syndicat de l'Entre-Deux-Mers est d'une longueur de 279,41 km.

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 :

Syndicat de l'Entre-Deux-Mers



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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**

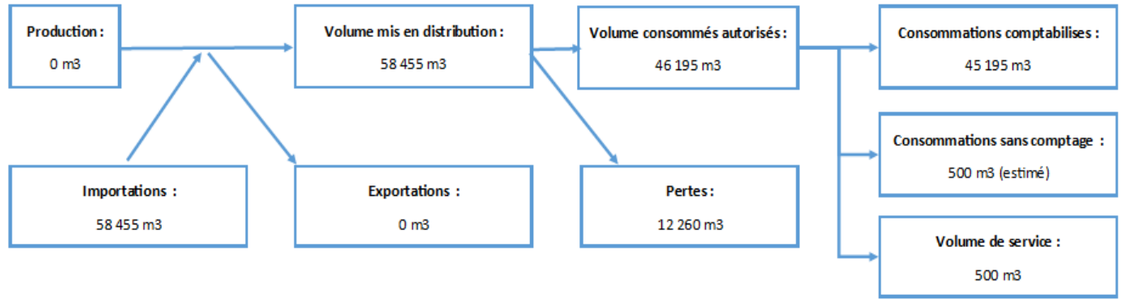
Le réseau du syndicat de l'Entre-Deux-Mers est d'une longueur de 24,67 km.

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 :

Commune de Haux



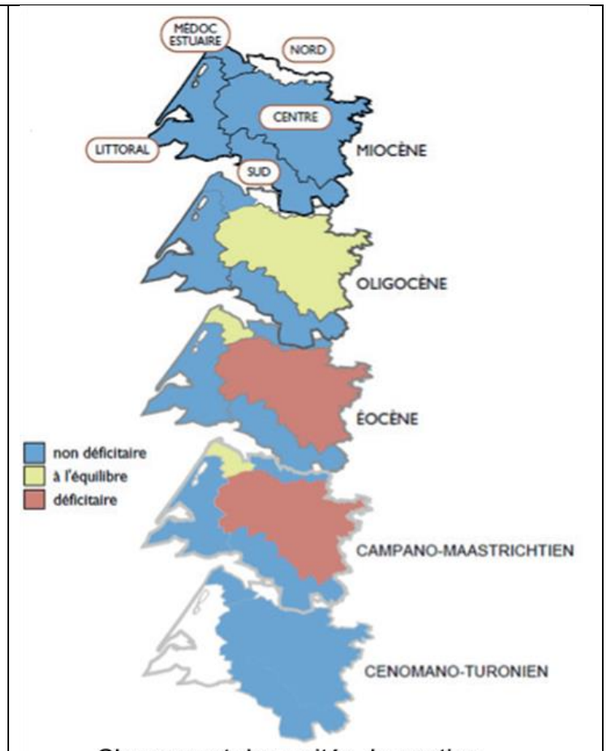
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.



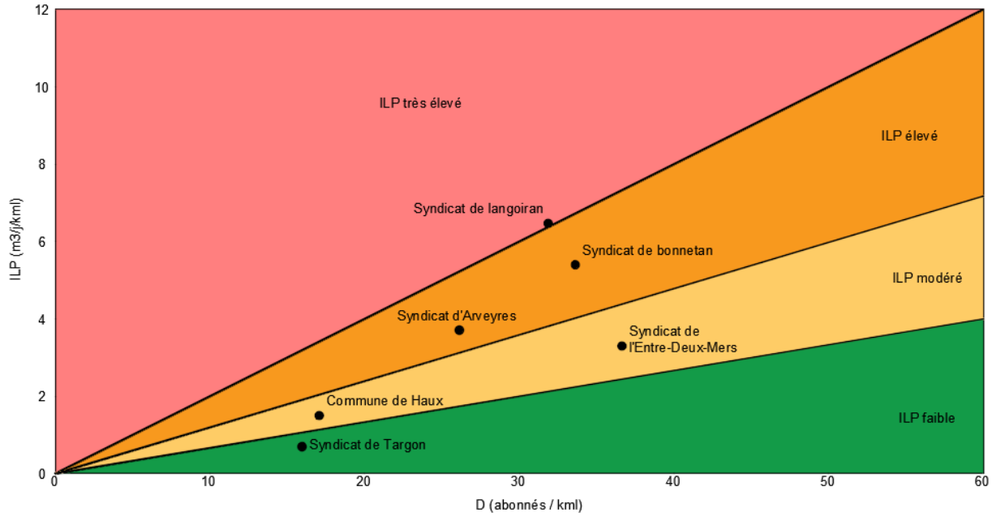
Classement des unités de gestion

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.

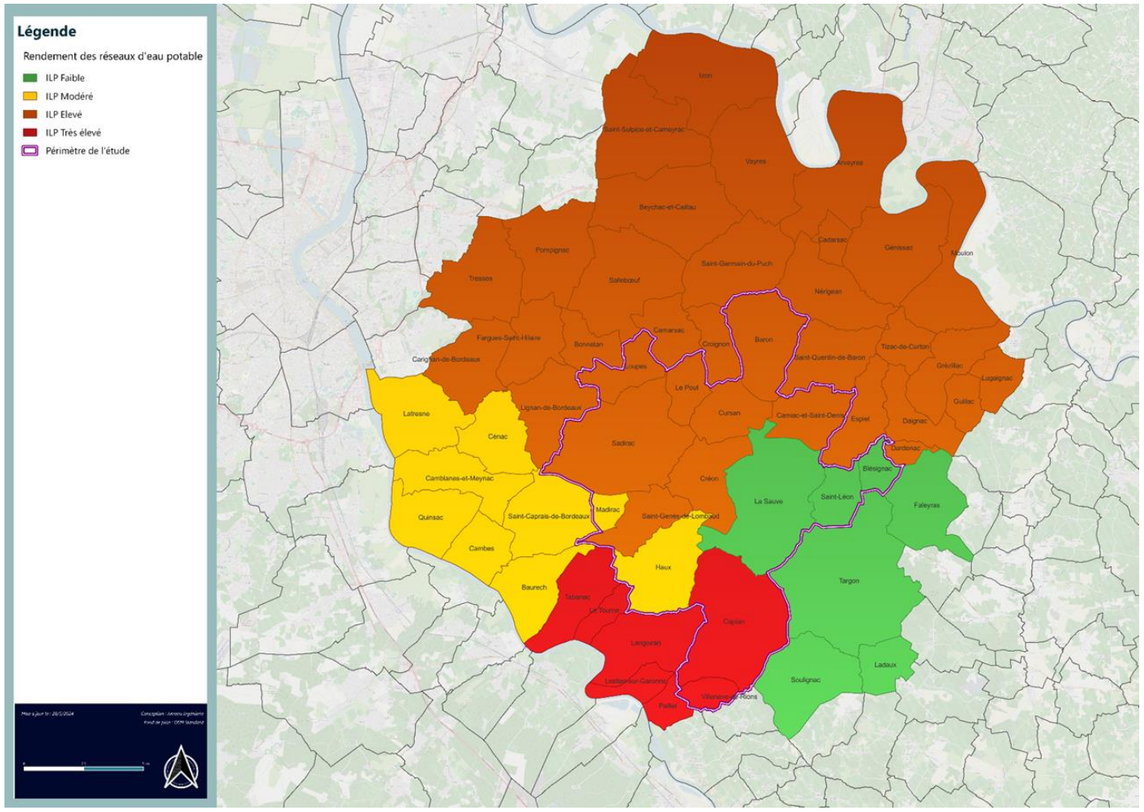
Le tableau ci-après récapitule les résultats des différents services d'eau potable du territoire :

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 :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



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 rende[illegible] 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 :

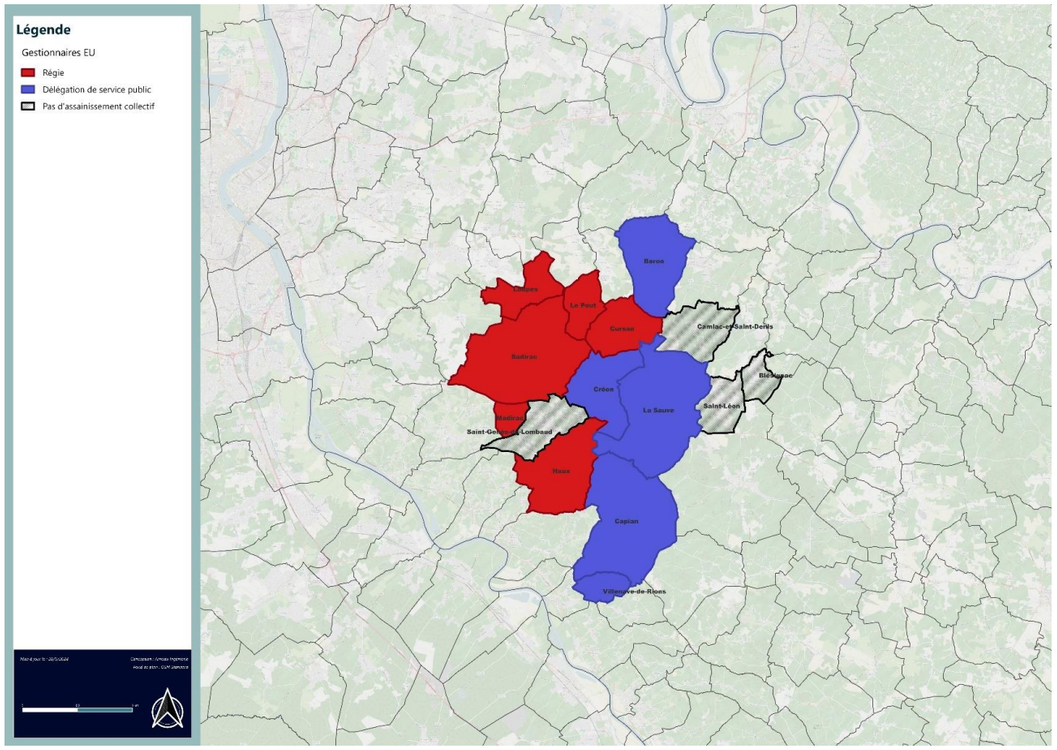
Syndicat ou commune	Taux de renouvellement	Linéaire totale de canalisation (ml)	Linéaire de canalisation à renouveler par an (ml)	Investissement annuelle	Consommations comptabilisés 2022 (m3)	Impact sur le prix de l'eau
Syndicat de Bonnetan	1.33%	396 794	5 277	1 583 208 €	1 166 019	**1.36 €**
Syndicat 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 €**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 :

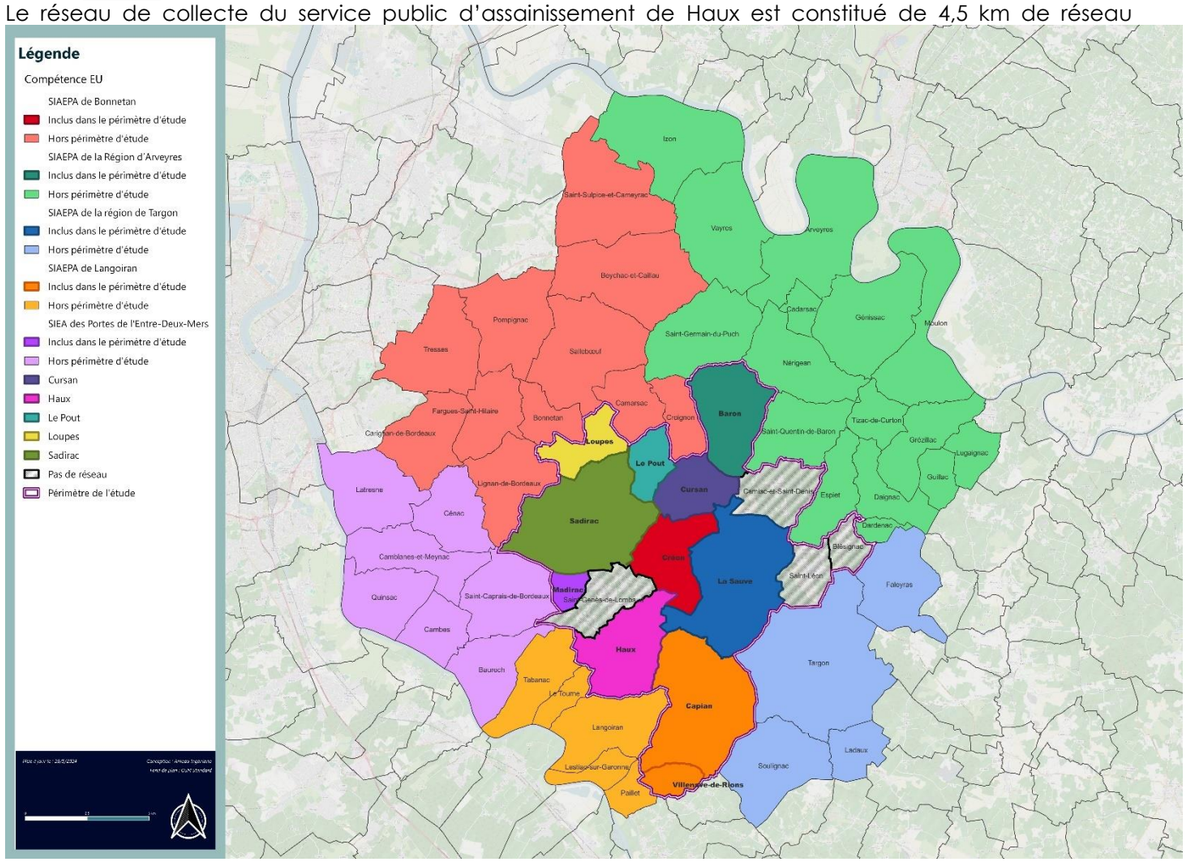
Sur ces entités, le service est géré soit par un délégataire de service publiques soit en régie :



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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ **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.

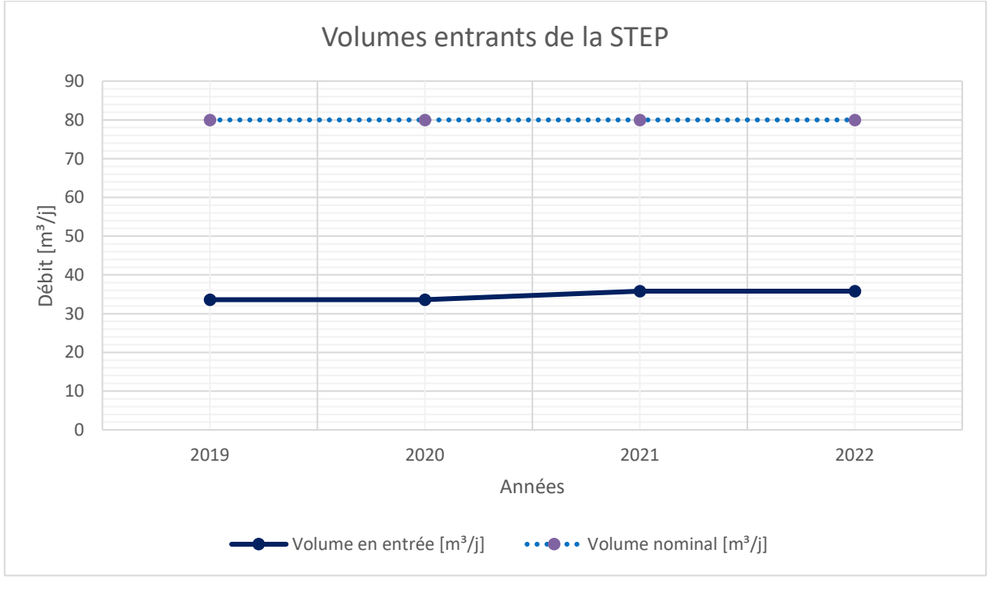
La norme de rejet de la station est la suivante :

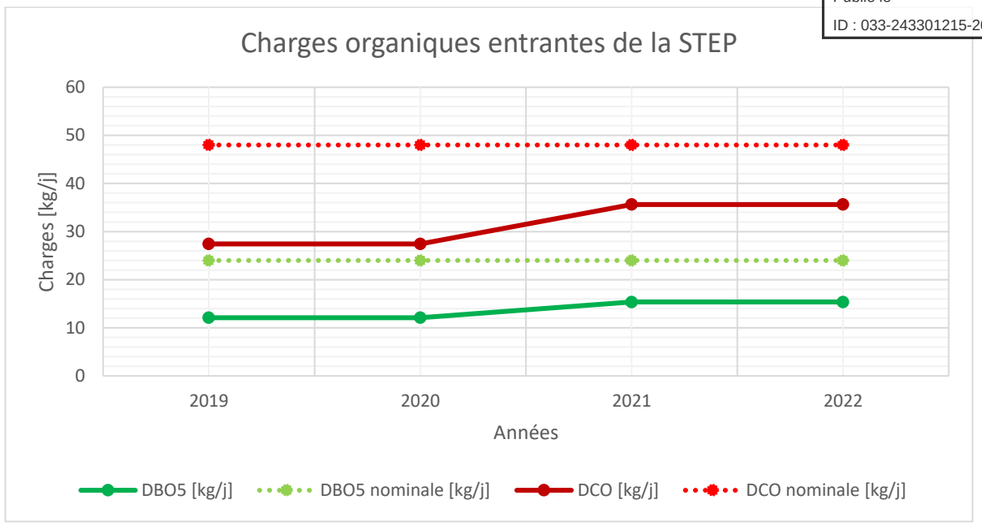
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	35	60
DCO	200	60
MES	/	50

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

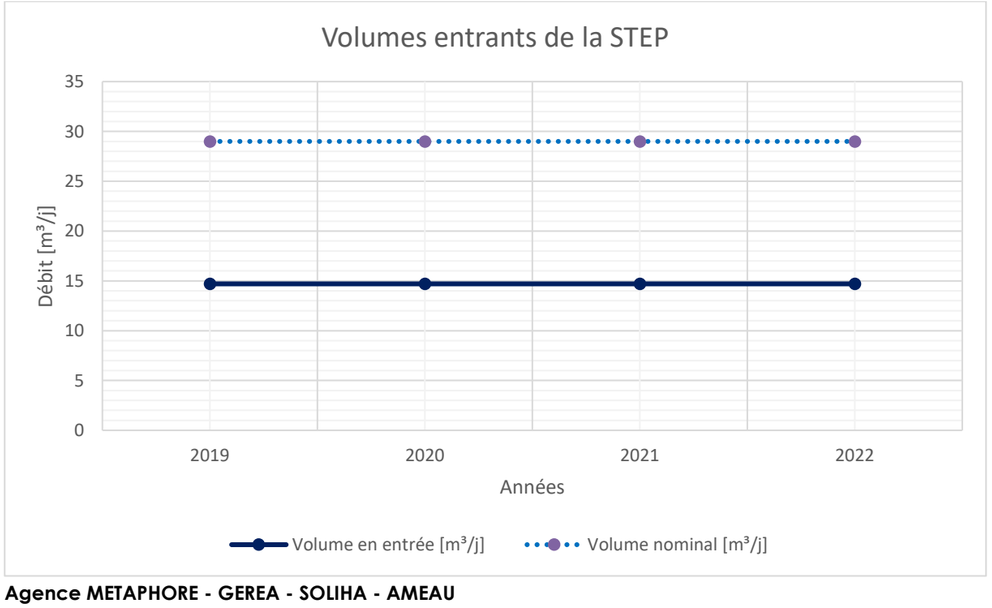
La norme de rejet de la station est la suivante :

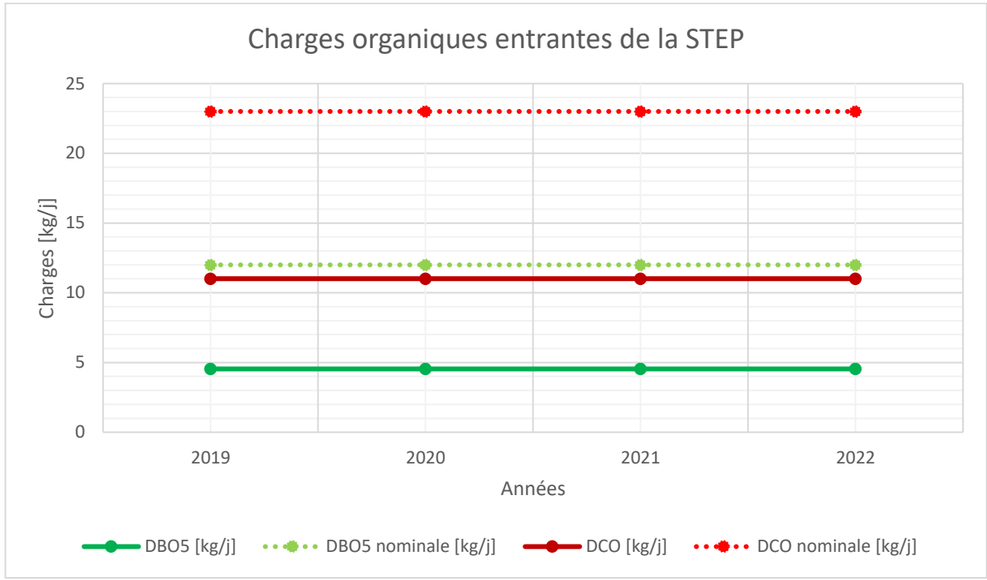
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	40	90
DCO	120	85
MES	35	90
NTK	30	70
Pt	10	/

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	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
7		15		11	80			13	

La station est conforme à sa norme de rejet.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

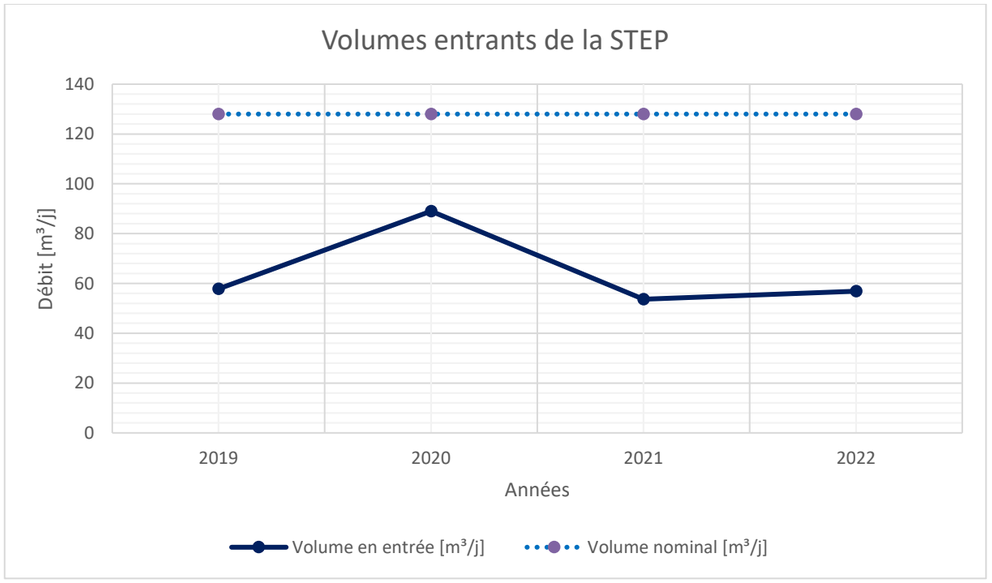
Elle est prévue pour une capacité nominale de 850 EH et un débit de référence de 128 m³/j.

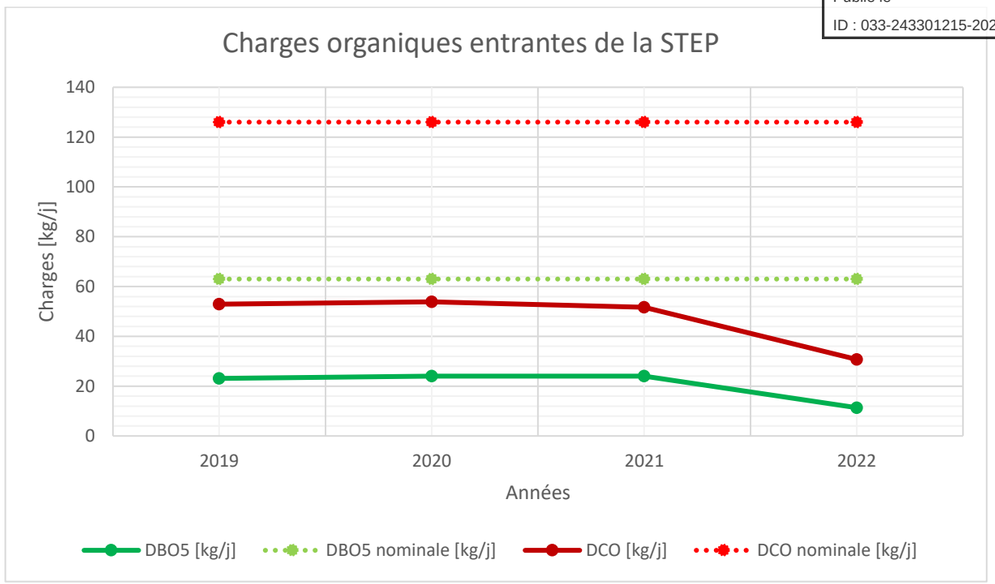
La norme de rejet de la station n'est pas communiquée.

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 :

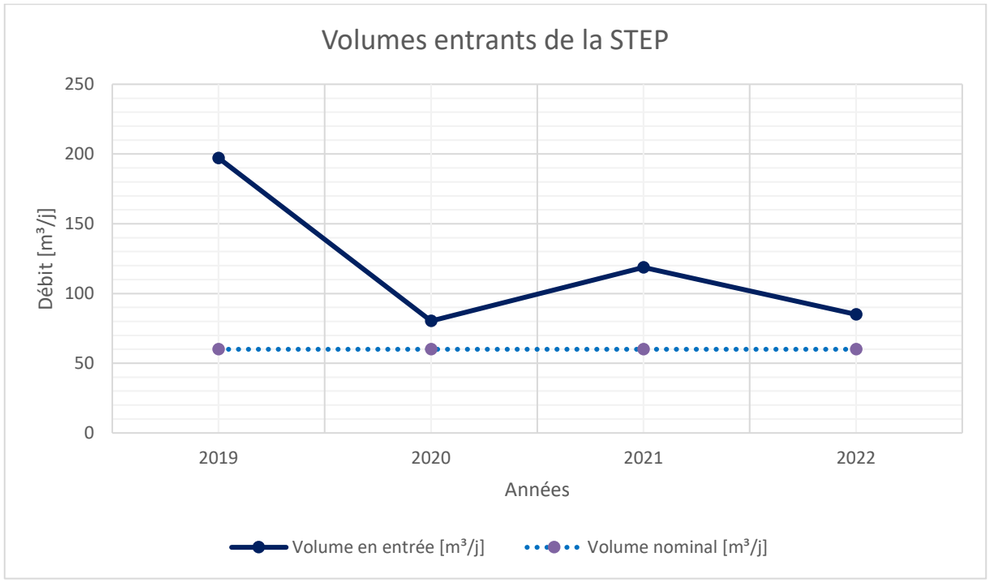
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	35	/
DCO	200	/
NK	40	/

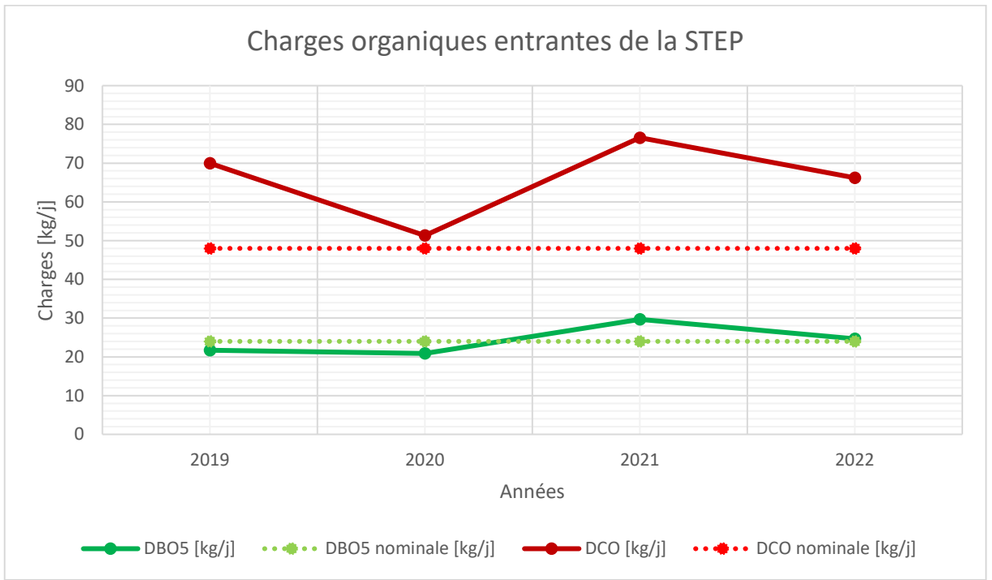
Charge entrante

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			

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU





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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

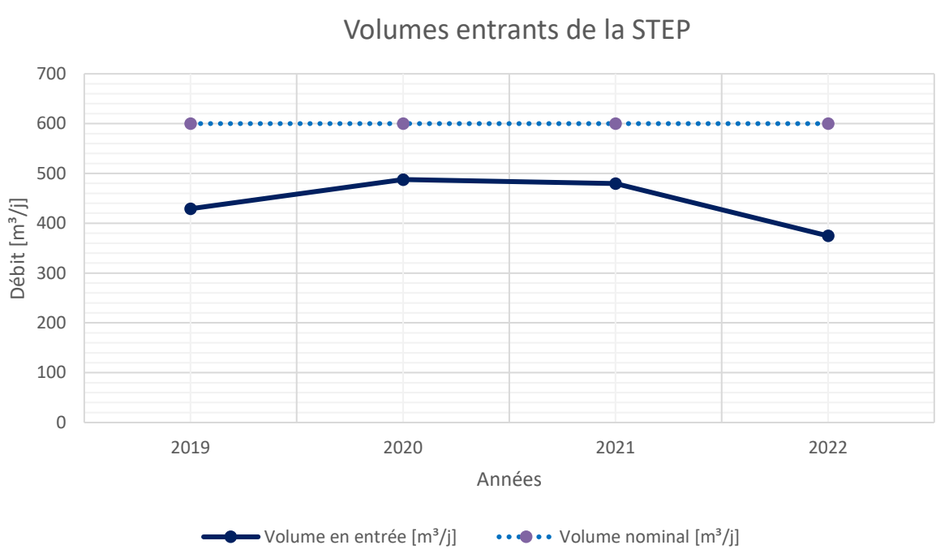
Elle est prévue pour une capacité nominale de 4000 EH et un débit de référence de 600 m³/j.

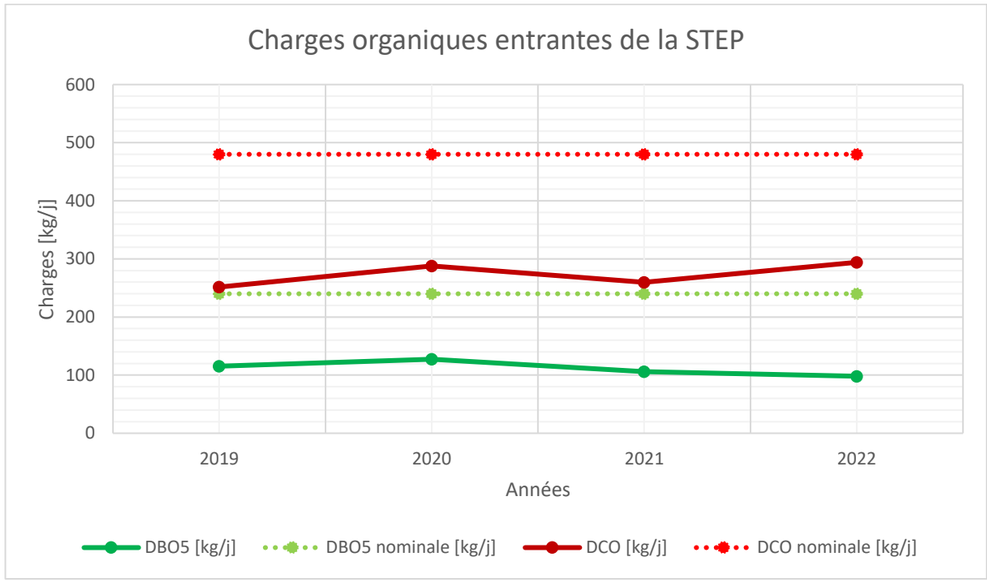
La norme de rejet de la station n'est pas communiquée.

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

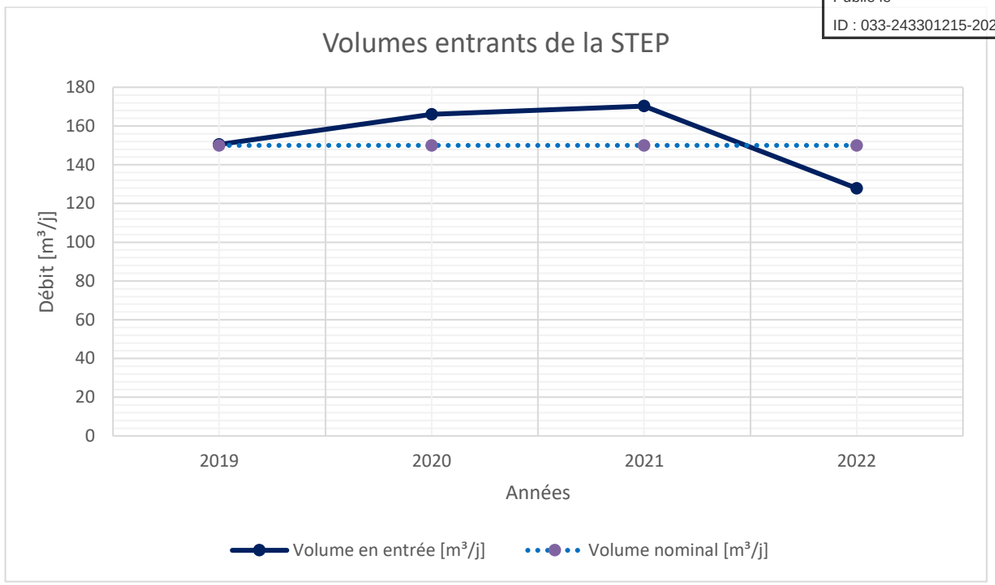
La norme de rejet de la station est la suivante :

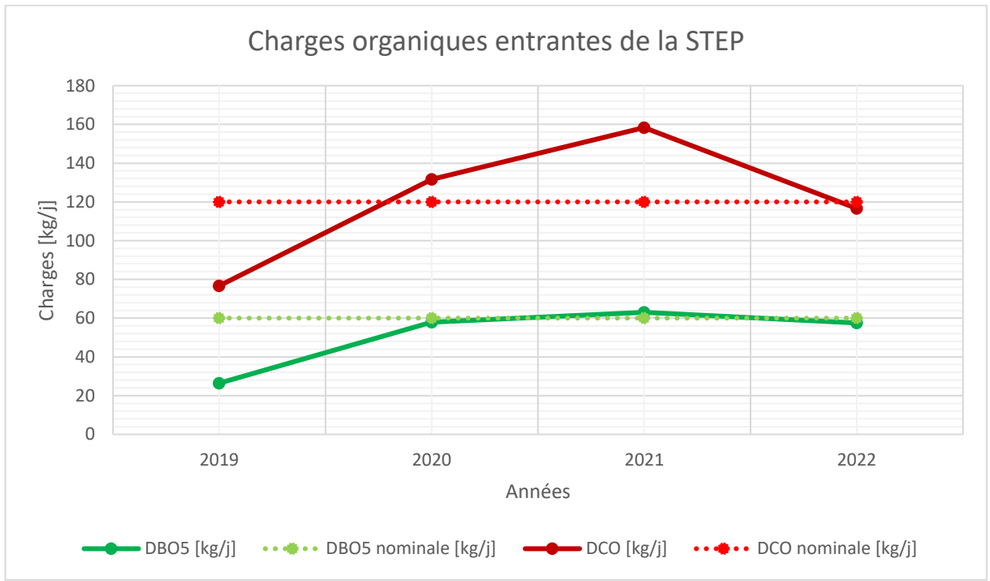
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	14	97
DCO	45	94
MES	20	96

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			





Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 :

Capian	**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)**
Capian	Bourg	2011	9
	Le Rey	2011	9

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ **Ouvrages de traitement sur la CDC du Créonnais**

Station d'épuration de Capian

Type de station

La station de Capian 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.

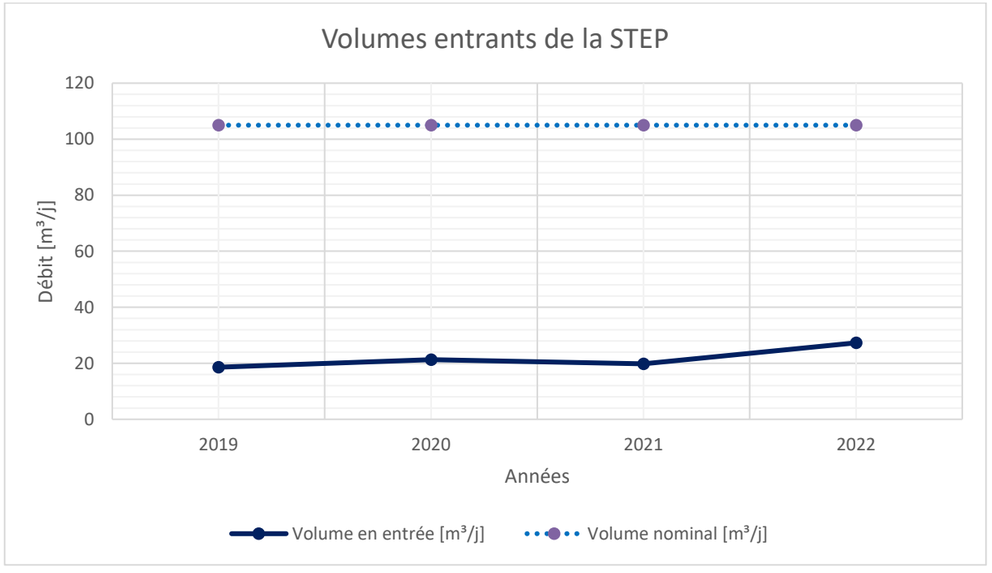
La norme de rejet de la station est la suivante :

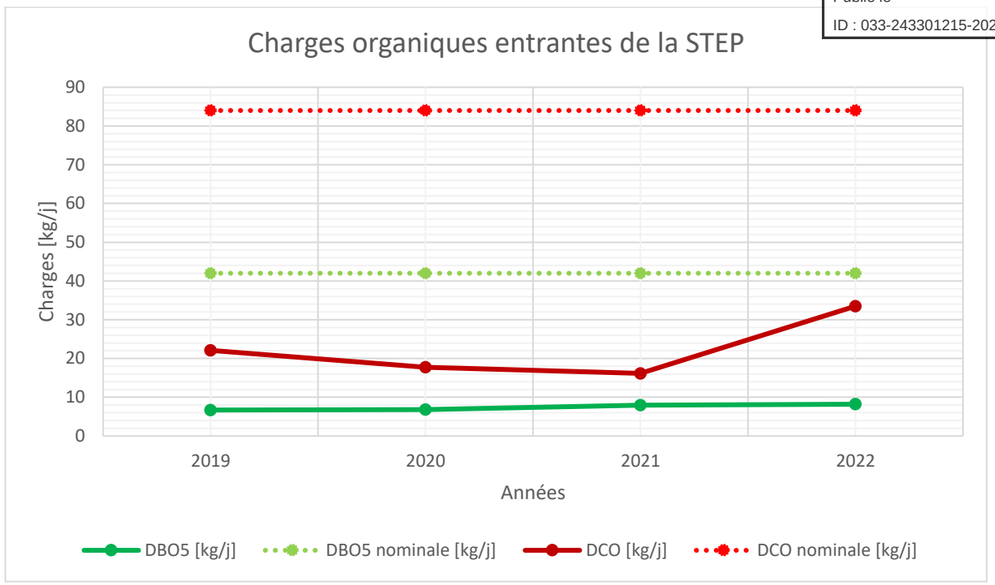
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	25	94
DCO	90	89
MES	25	95

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 Capian 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

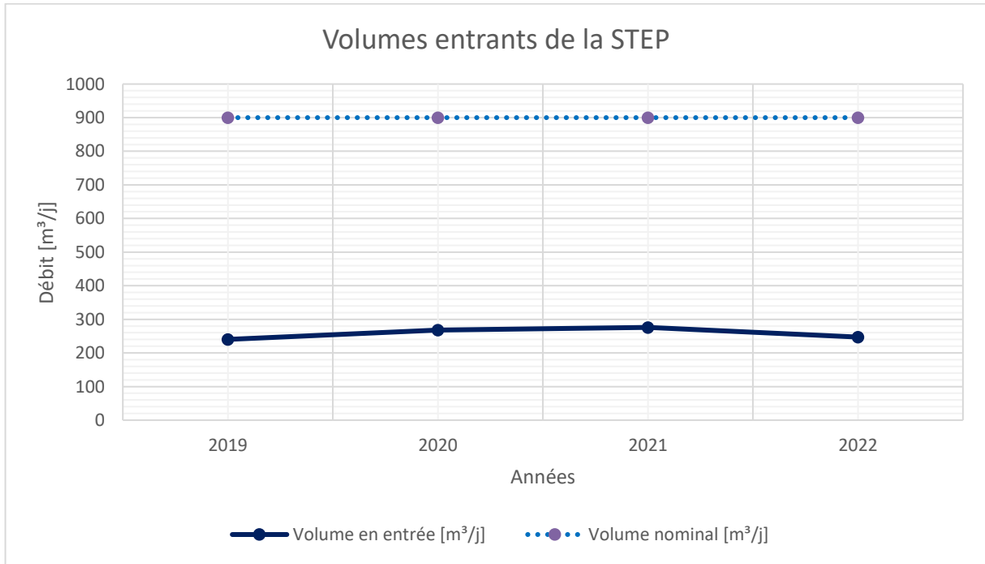
La norme de rejet de la station est la suivante :

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	/

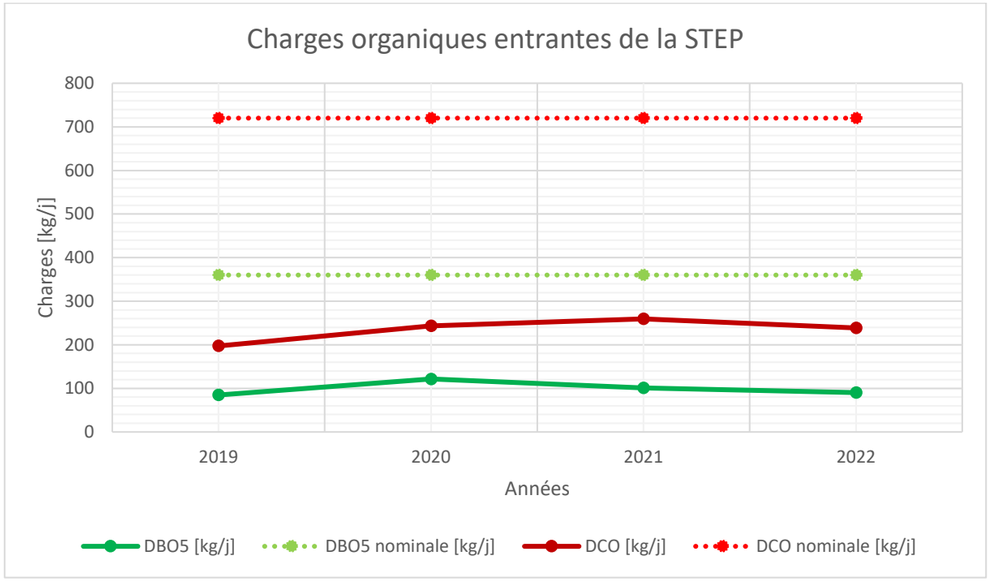
Charge entrante

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			



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



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 [m^3/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	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

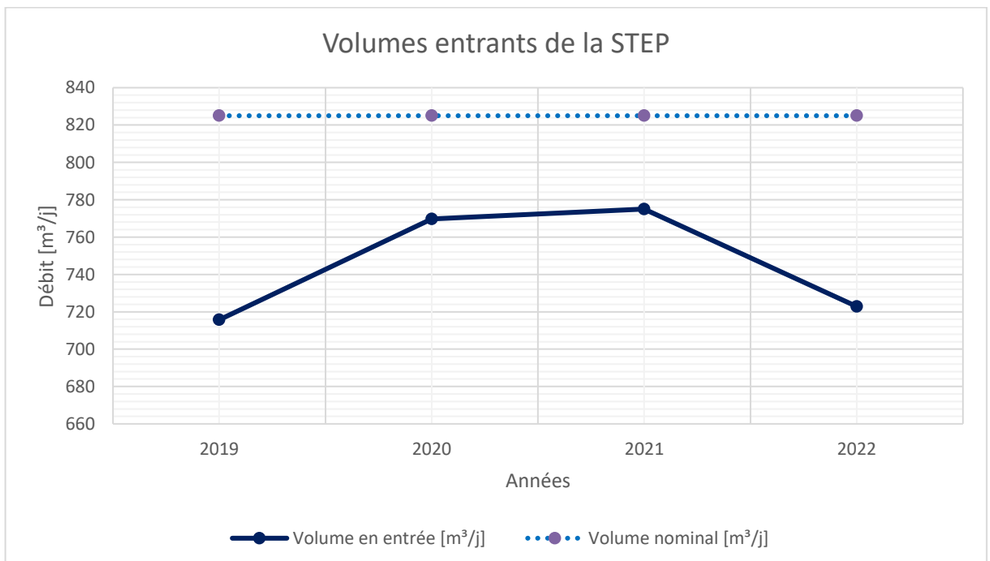
La norme de rejet de la station est la suivante :

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

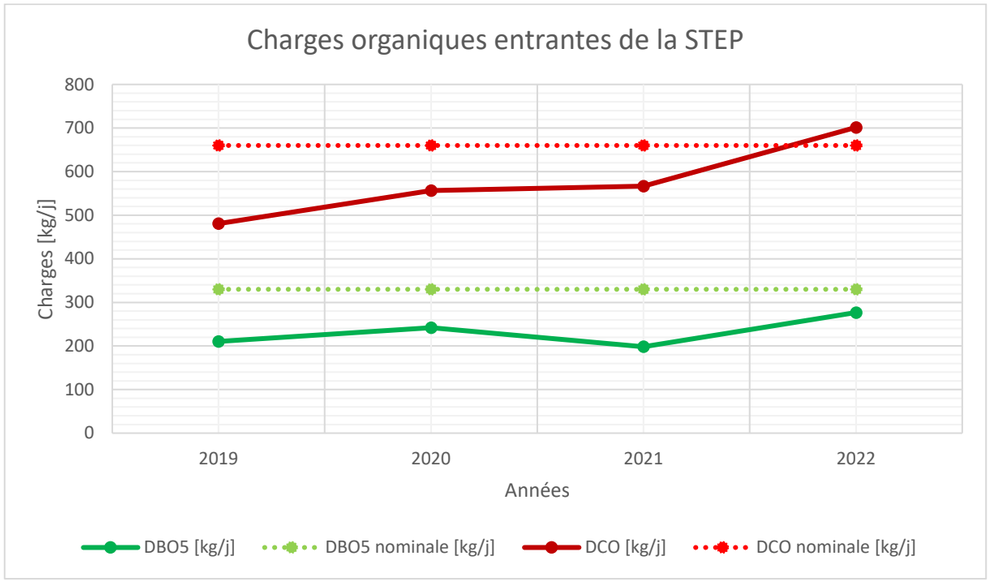
Charge entrante

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



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



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.

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 :

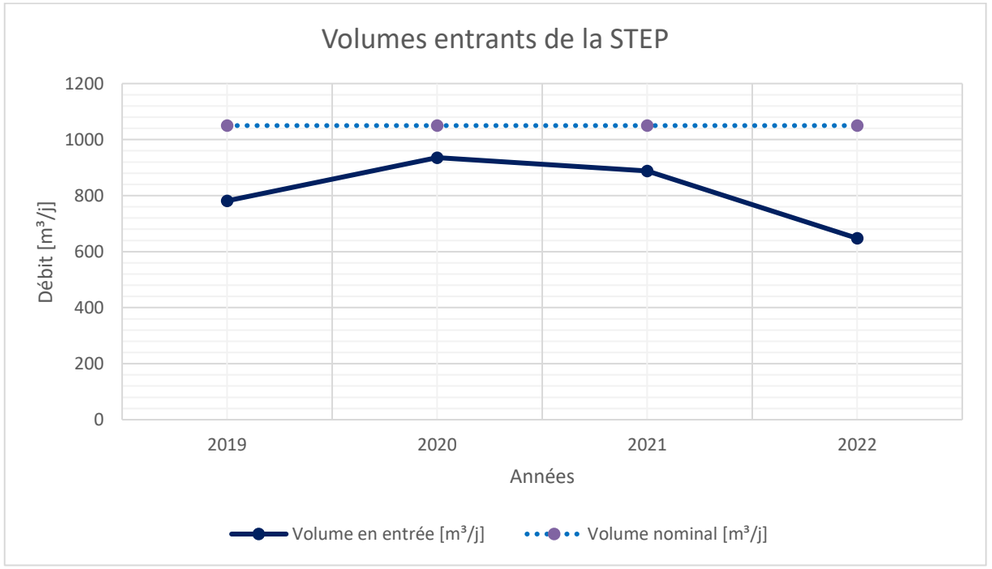
Polluant autorisé	Concentration au point de rejet (mg/l)	Rendement (%)
DBO5	25	70
DCO	90	75
MES	35	90

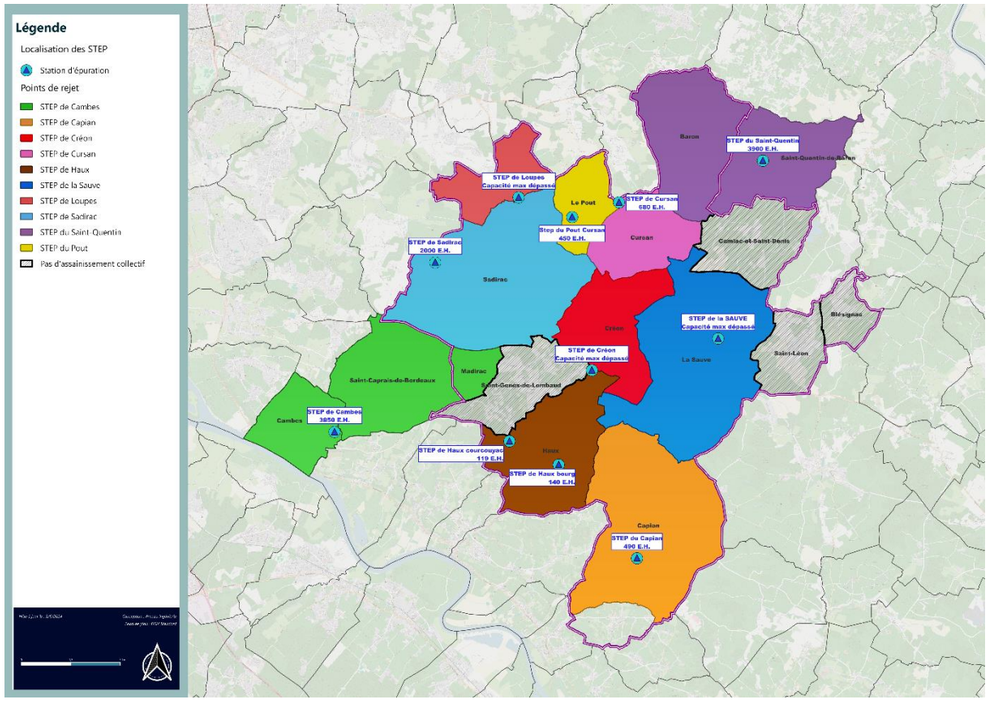
Charge entrante

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU





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

	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 :

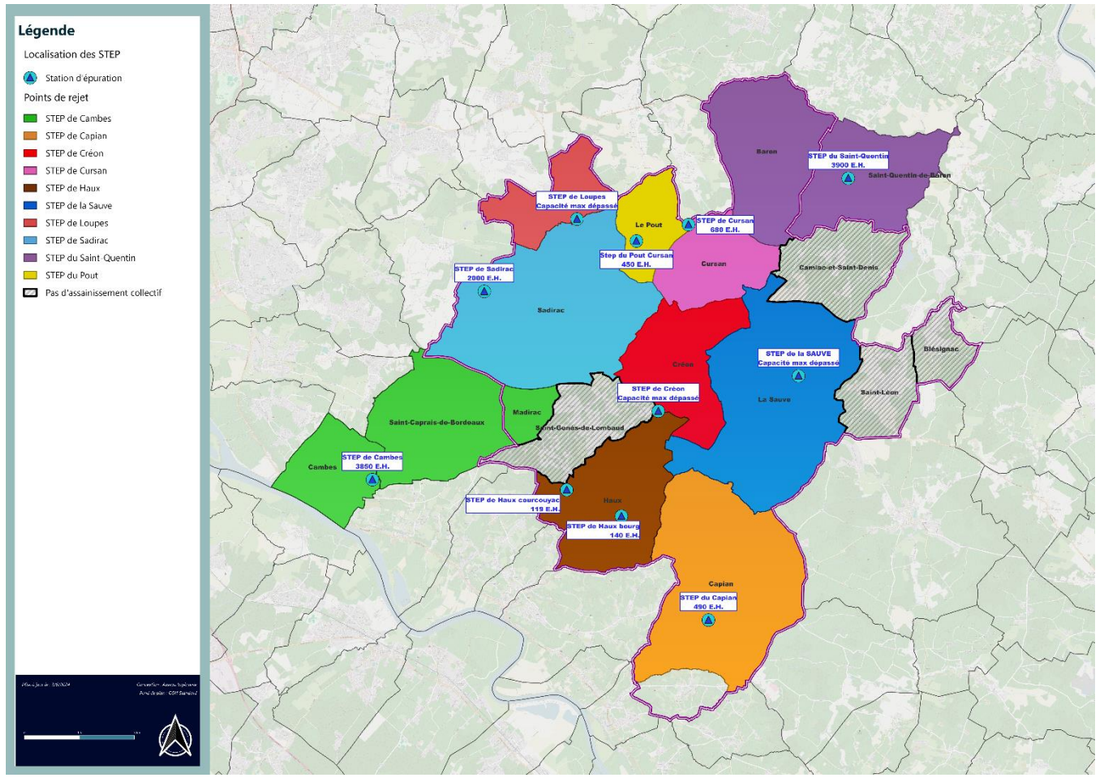
DBO5		**DCO**		**MES**	
Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)	Concentration (mg/l)	Rendement (%)
3,8	98	42	91	7,6	98

La station est conforme à sa norme de rejet.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Conclusion

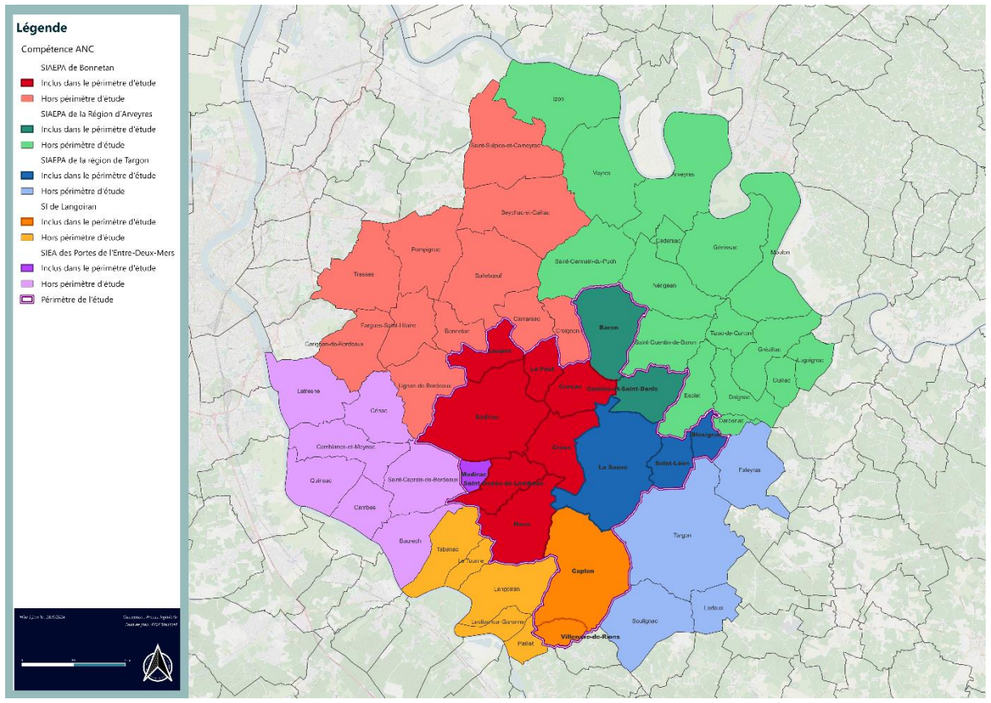
La carte ci-dessous récapitule la capacité résiduelle disponible sur les stations d'épuration du secteur d'étude :



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

I.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 :



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 conformités	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.

I.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 2022constate qu'un certeinnnombre 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 utilisabbles.

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

Baron :

- Lieu duit 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-ditGuillemetoun

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Capian :
- Lieux-dit Mandis Ouest
- Lieux-dit Pincau
- Lieux-dit Le Télégraphe
- Lieux-dit Tillac
- Lieu-dit La Buissonière
- Lieu-dit Minguet
- Lieu-dit Monerie
- Lieu-dit Galeteau 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 Beaugard
- 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 Reychac

Villenave-de-Rions :
- Lieu-dit Fauchey

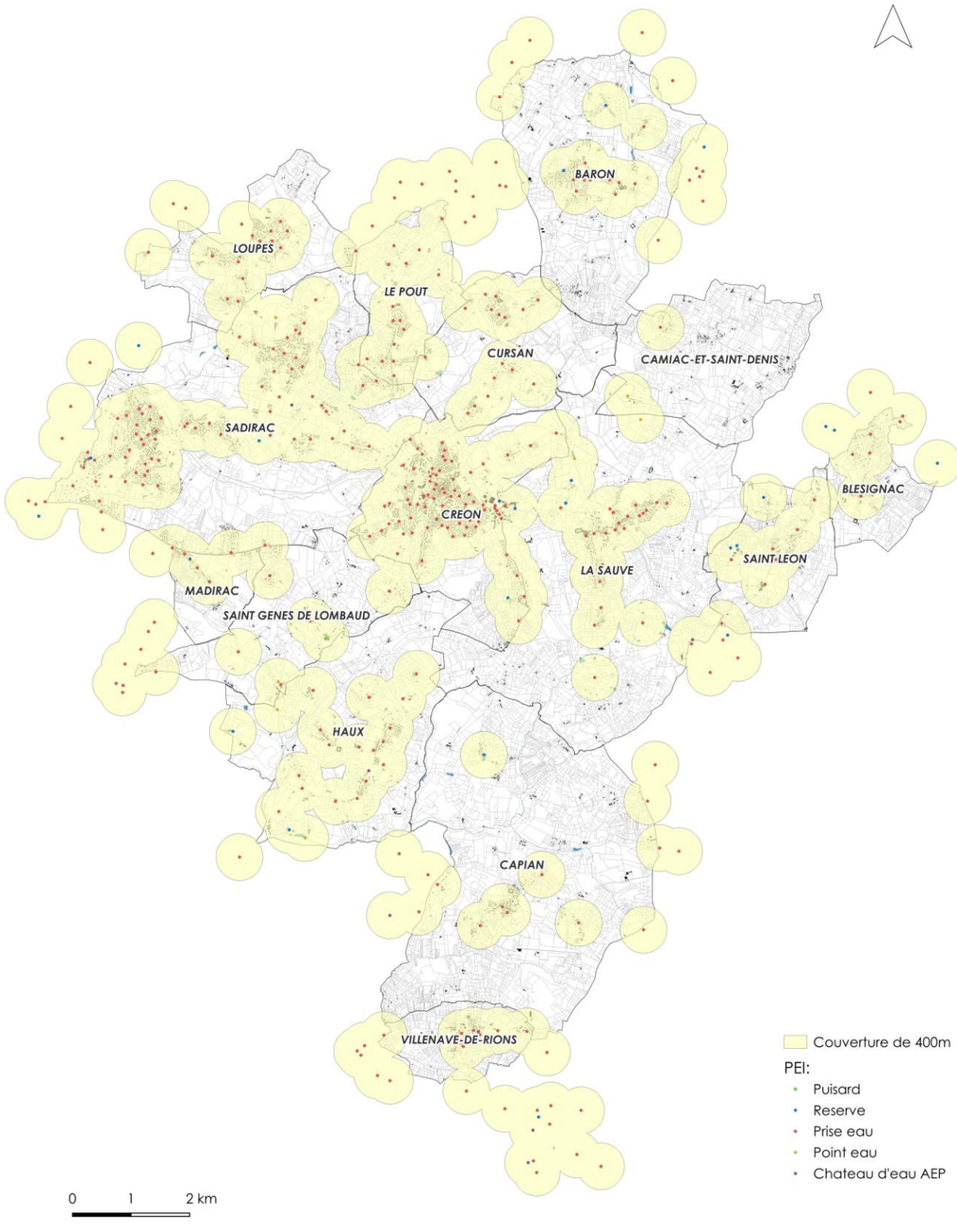
ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT

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 1er PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1ère 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 m² 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 1ère famille > 250 m², 2ème et 3ème 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 4ème 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 m² 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE LA COUVERTURE DES DISPOSITIFS DE DEFENSE INCENDIE



Source : données SDIS 33 ; cartographie Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

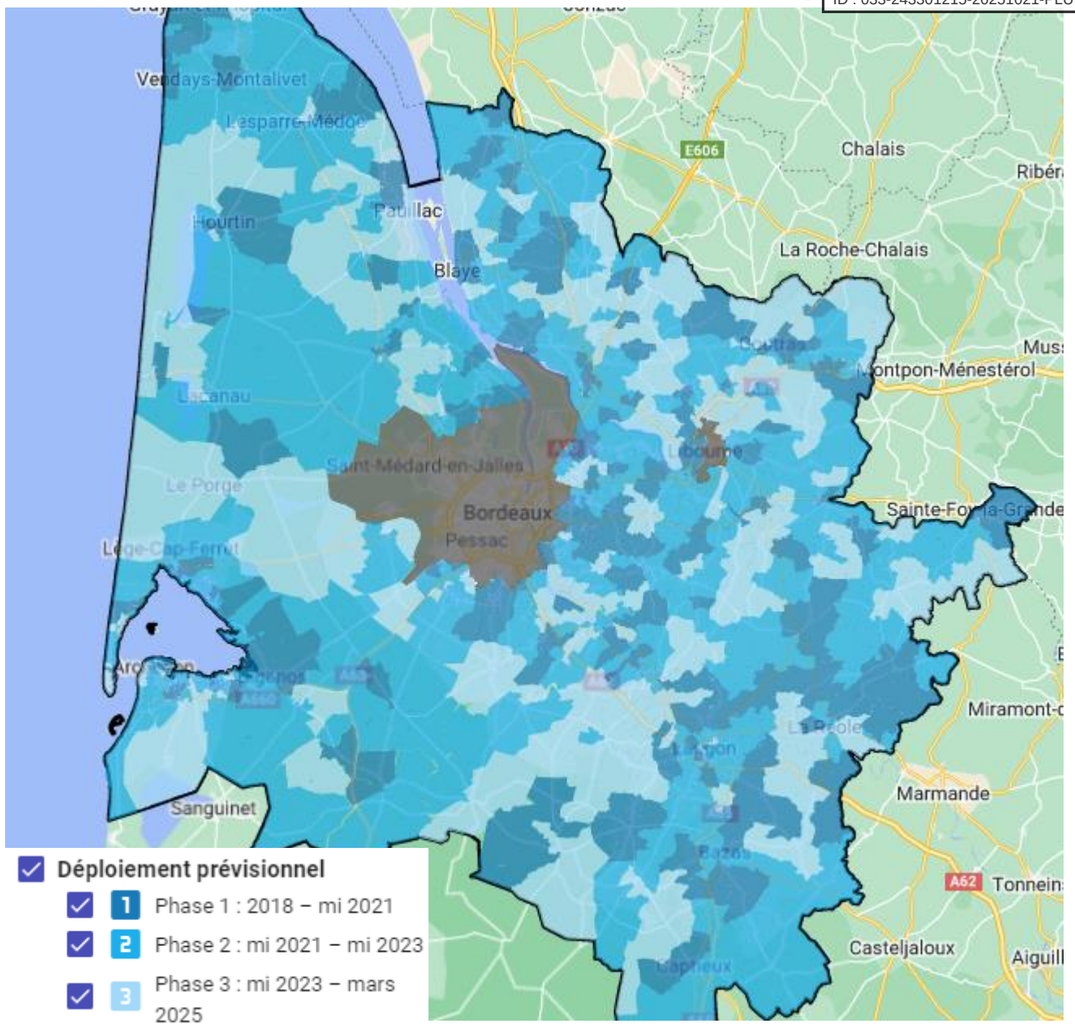
➢ Le programme d'aménagement numérique du Créonnais

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 Debit 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 déploiment prévisionnel numérique du plan Haut Méga



Source : Gironde Haut Méga

➢ L'actuelle couverture numérique du Créonnais

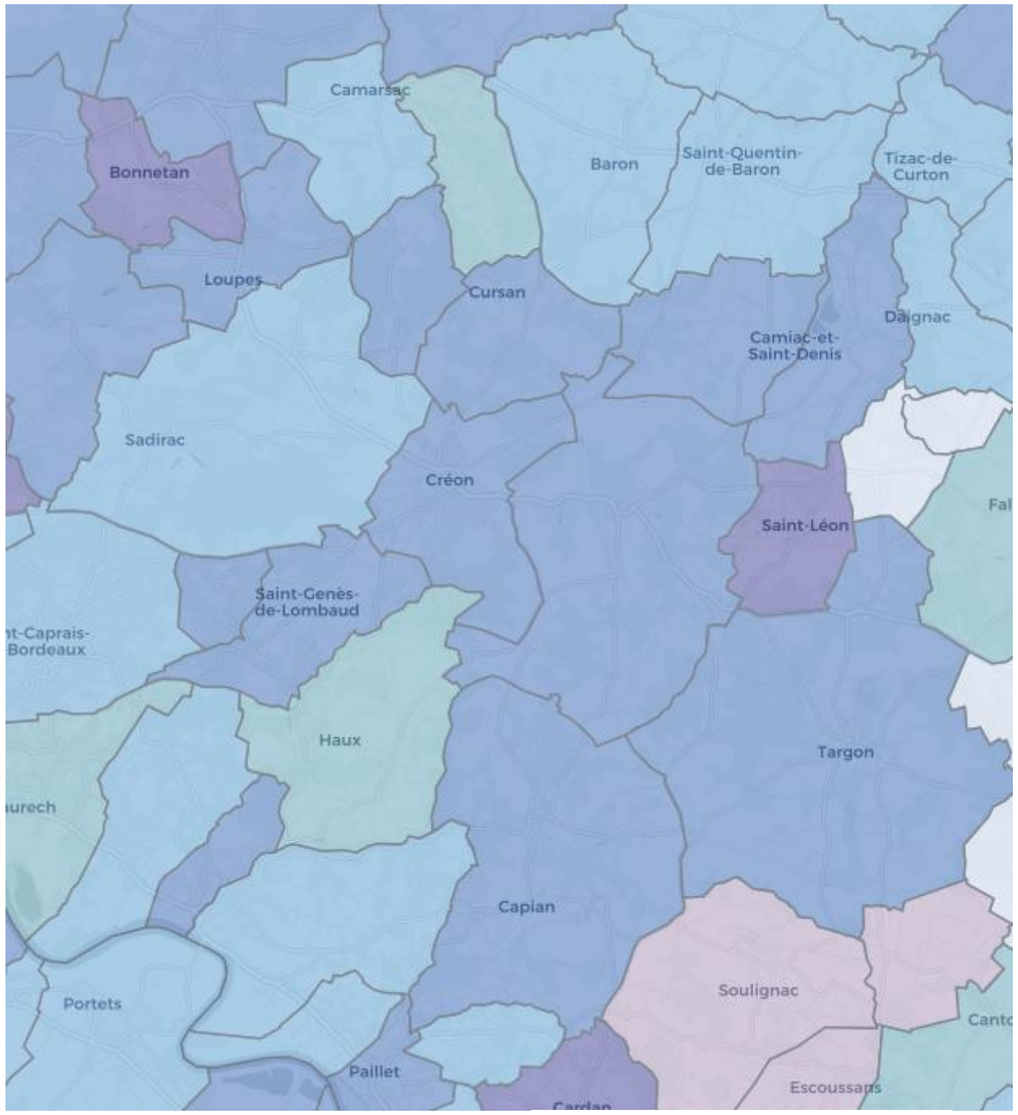
Pour la couverture numérique 3G/4G, tout le Créonnais dispose au moins de la 4G par au moins 4 opérateurs sauf zones d'ombre locale toujours possibles. La couverture du débit est généralement bonne et peut se voir limitée en fonction de l'opérateur.

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

Les communes du Créonnais sont pour la majorité raccordable à la fibre. Le taux d'éligibilité à l a 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

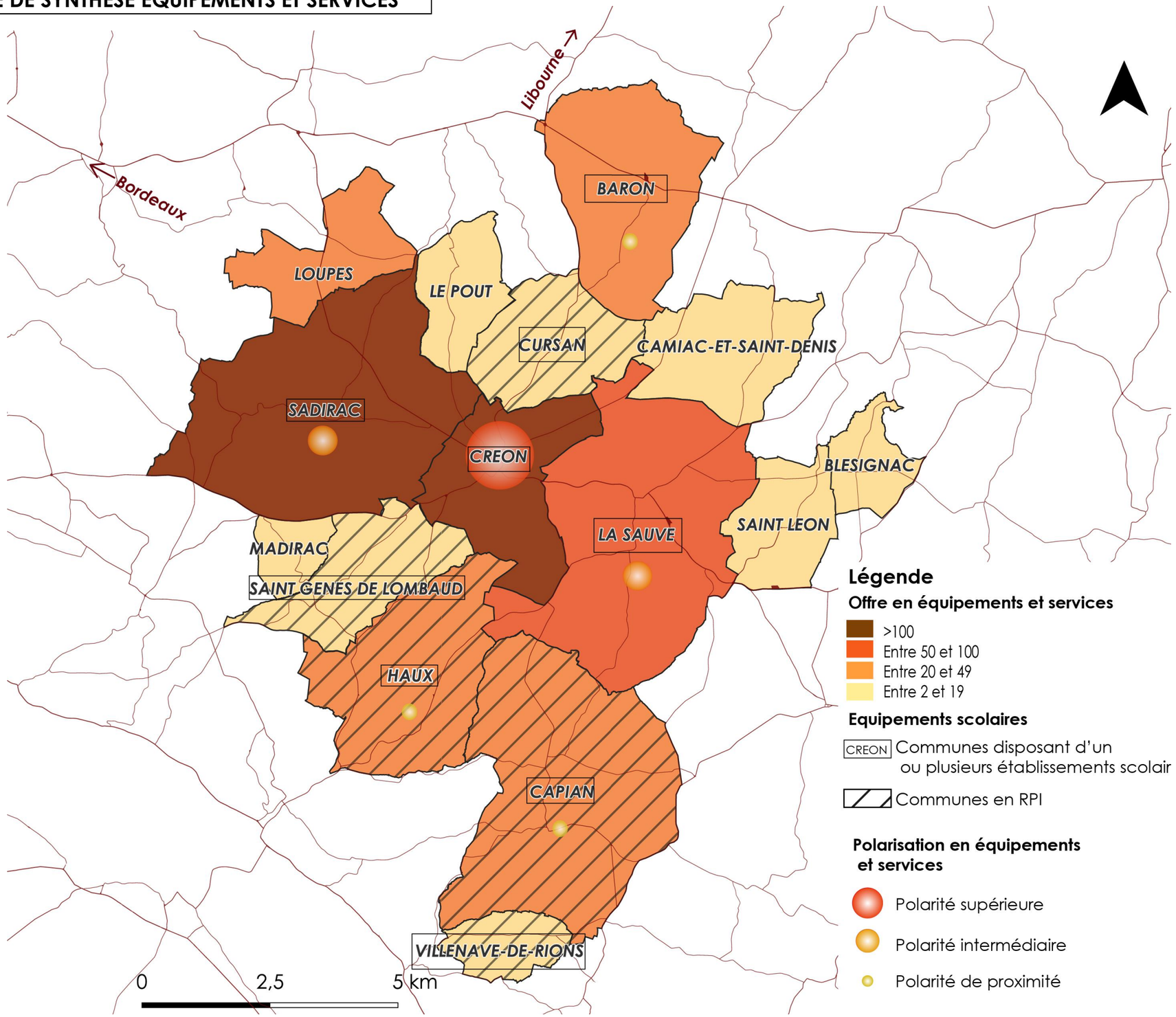
Carte du taux d'élibilité des locaux raccordables à la fibre (Ftth) par commune.



Source : ARCEP, décembre 2023

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE EQUIPEMENTS ET SERVICES



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

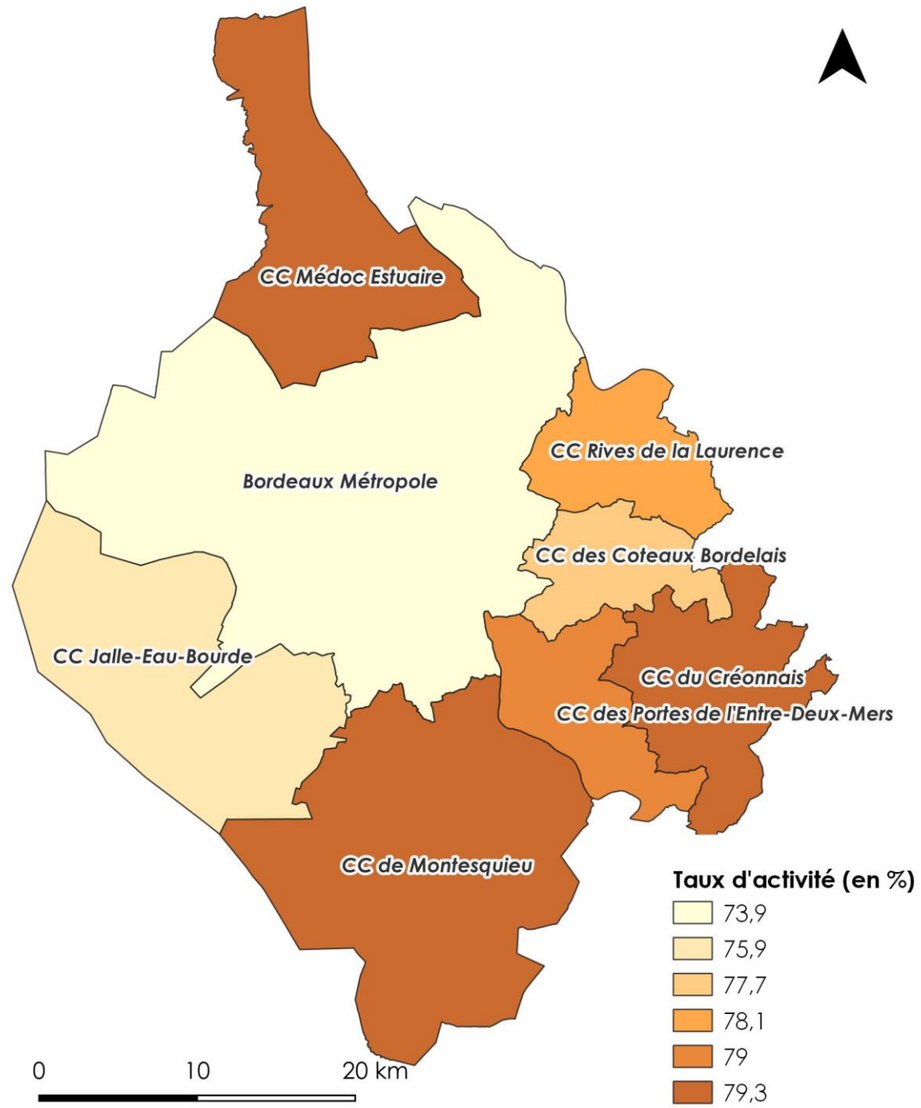
	Taux d'activité en 2020 (en %)
CC du Créonnais	**79.3**
CC de Montesquieu	79.3
CC Médoc Estuaire	79.3
CC Portes de l'Entre-Deux-Mers	79
CC Rives de la Laurence	78.1
CC Coteaux Bordelais	77.7
CC Jalle-Eau-Bourde	75.9
Bordeaux Métropole	73.9
Gironde	**75.3**
FRANCE	**74.3**

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

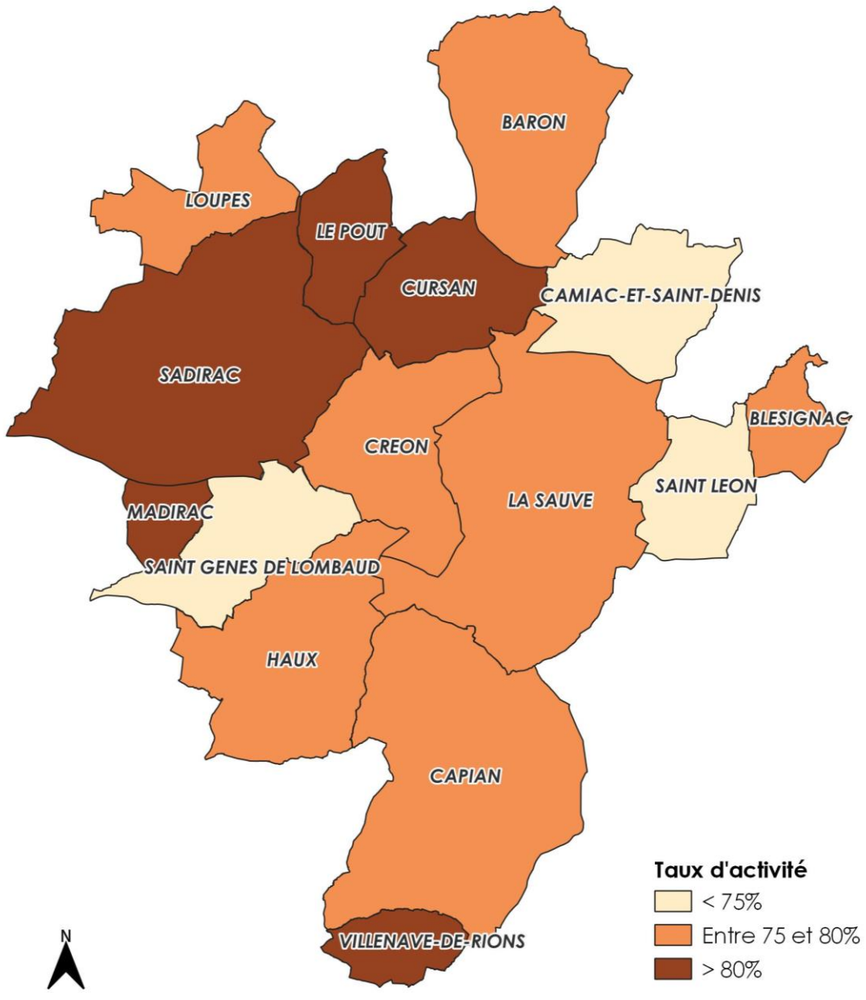
Lorsqu'on s'intéresse au taux d'activité des différentes communes membres du Créonnais, on constate des disparités spatiales assez significatives.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

TAUX D'ACTIVITE EN 2020



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

I.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 forcement sur territoire sur lequel ils sont domiciliés.

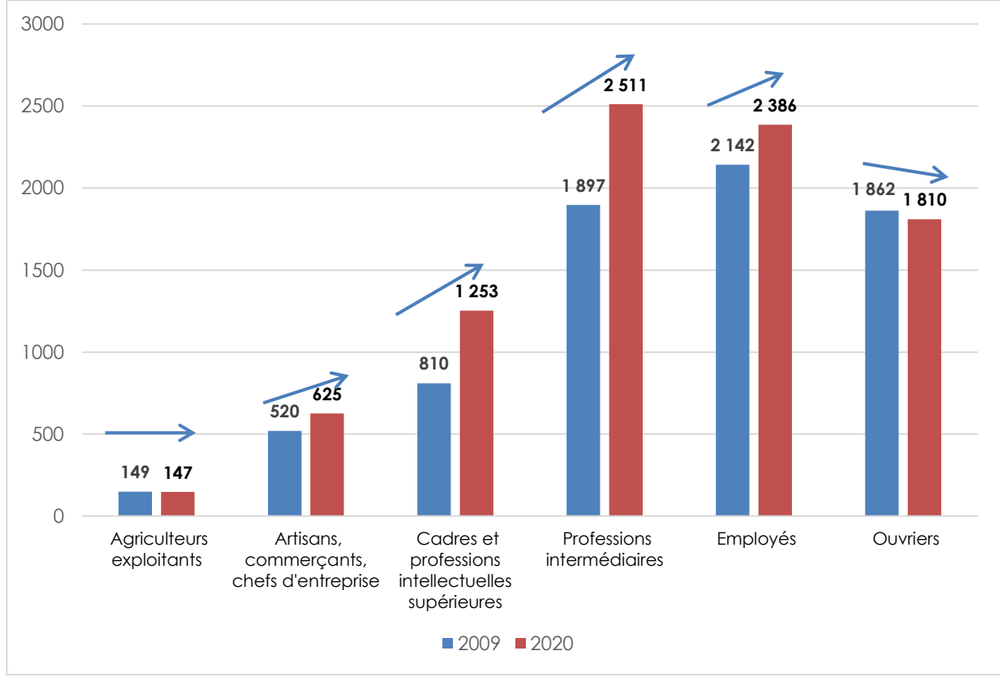
Comme on l'a vu précédemment, la part de la population active du Créonnais a augmenté depuis 2009 passant de 77.1% à 79.31% en 2020. Parallèlement, le nombre d'actifs à également augmenté, passant de 7 412 en 2009 à 8 777 en 2020.

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 la1ère 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.

EVOLUTION DES EFFECTIFS DU CREONNAIS PAR CSP ENTRE 2009 ET 2020



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

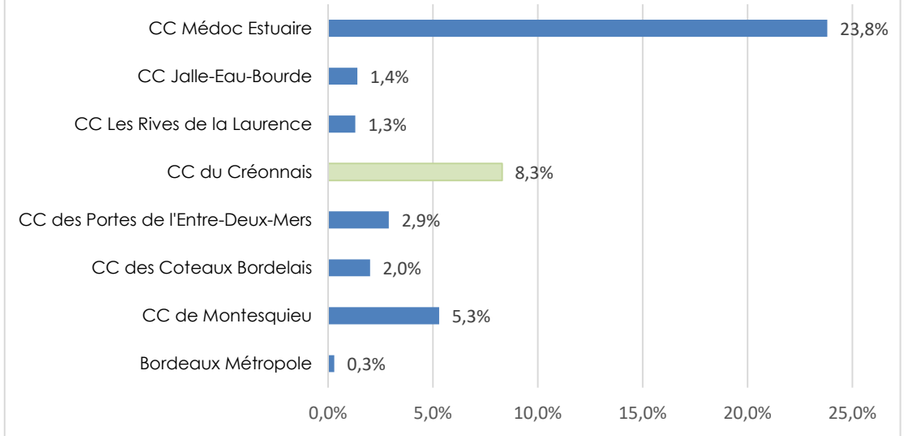
La part des effectifs du secteur tertiaire (commerce, transport, services divers/administration, enseignement, santé, action sociale) reste assez inférieure à la moyenne du département de Gironde et de la France.

	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

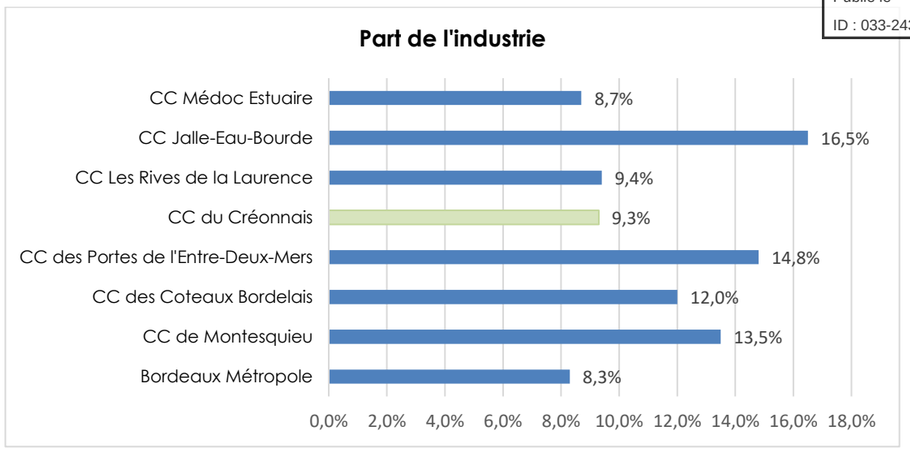
Source : Recensement Général de la Population, 2020

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.

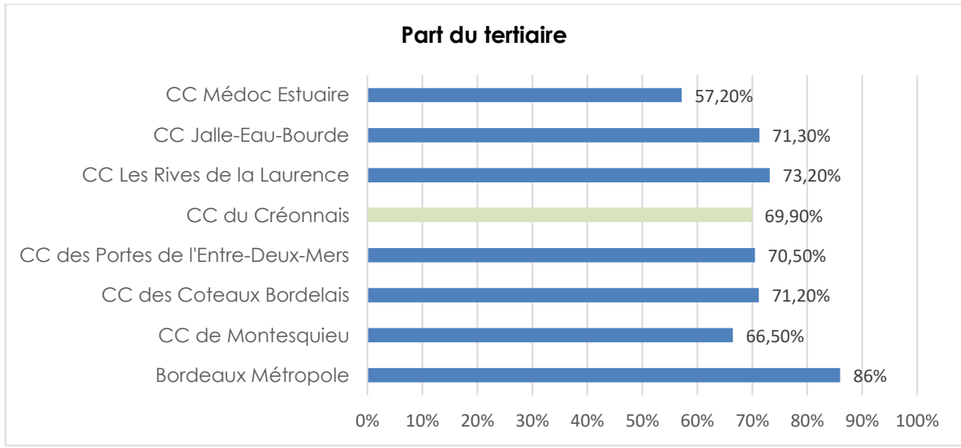
Part de salariés par secteurs d'activité agrégé fin 2021



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

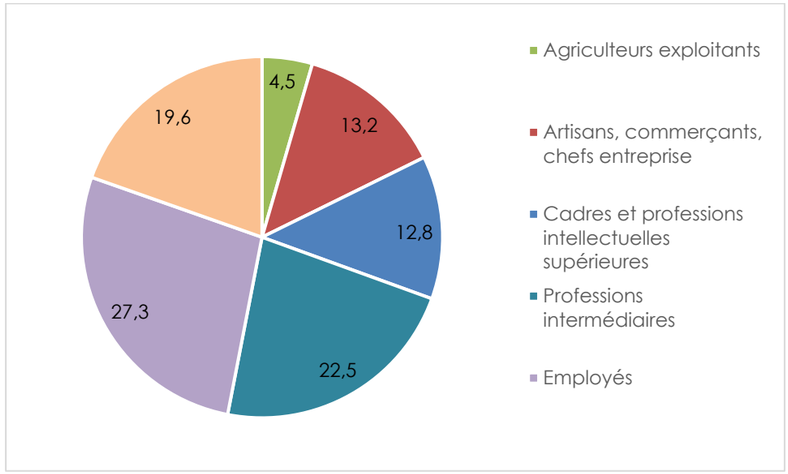


Source : INSEE, Flores (Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié),2021

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.6.1.3 Une économie locale qui se tertiarise

REPARTITION DES EFFECTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITES



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

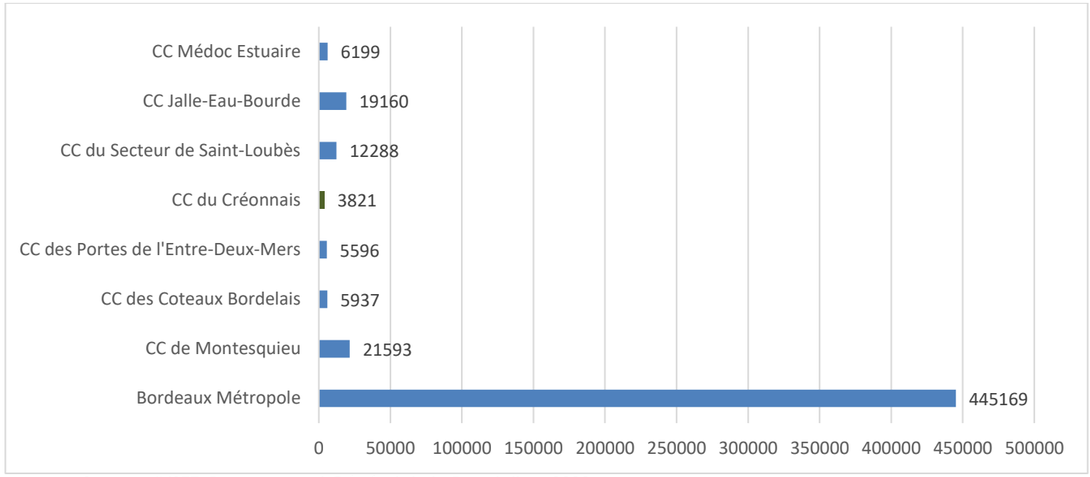
I-6.2 L'OFFRE D'EMPLOIS

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.



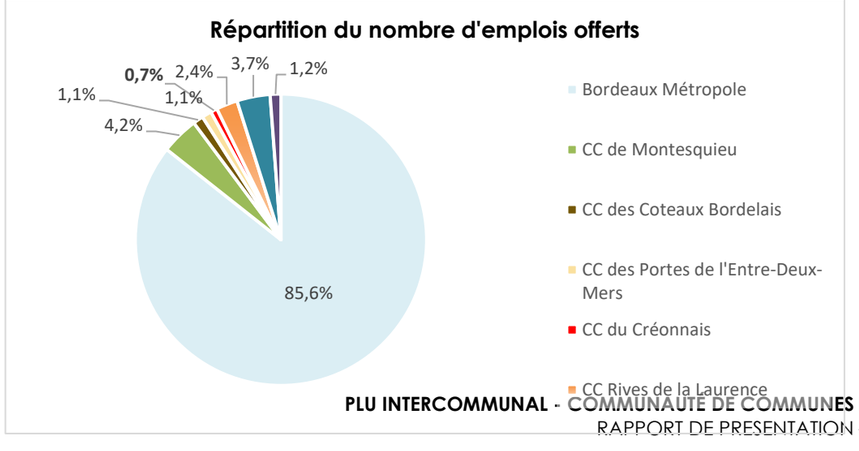
Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

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

- d'une véritable centralité économique, Bordeaux Métrople, qui offre à elle seule 86% des emplois du territoire.

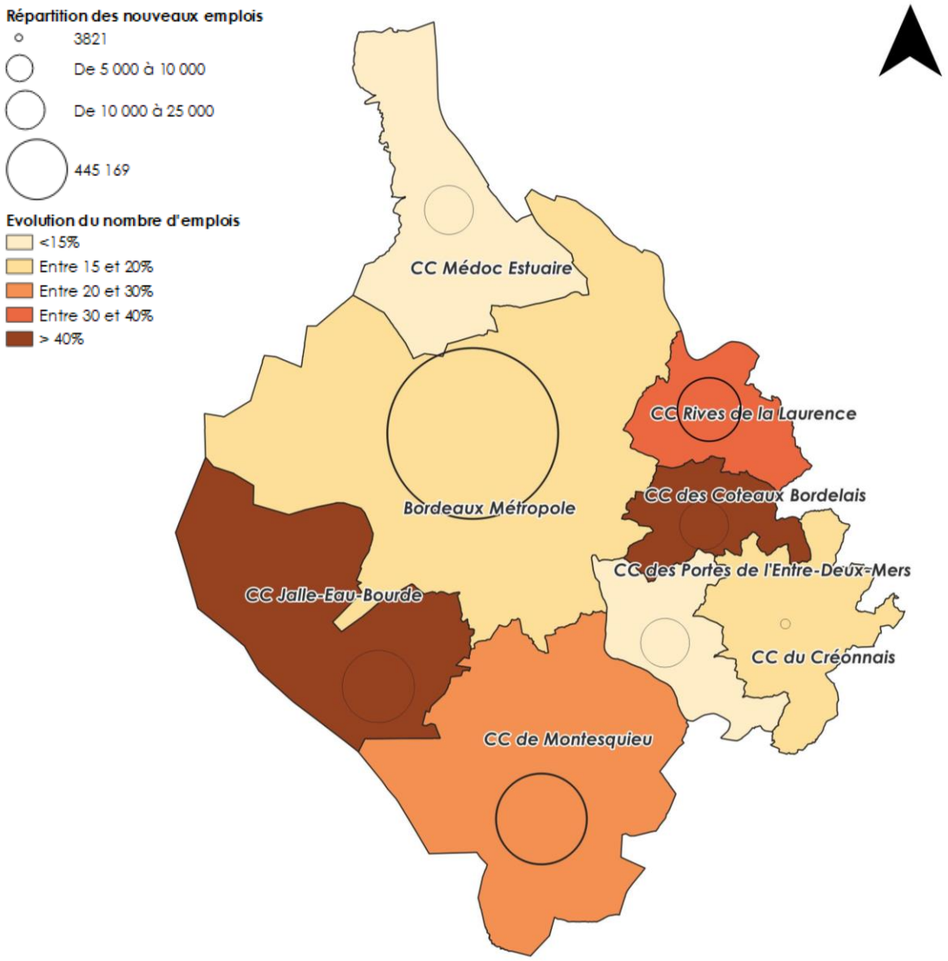
- de deux polarités économiques secondaires au poid très mesuré : les Communautés de Communes de Montesquieu et de Jalle Eau Bourde qui concentrent chacunes 4% des emplois du territore.;

- des autres Communautés de Communes qui offrent chacune moins de 2% des emplois existants sur le territoire.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 légérement 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.

I.6.2.2 Des polarités qui ne permettent pas de compenser la dépendance des communes.

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

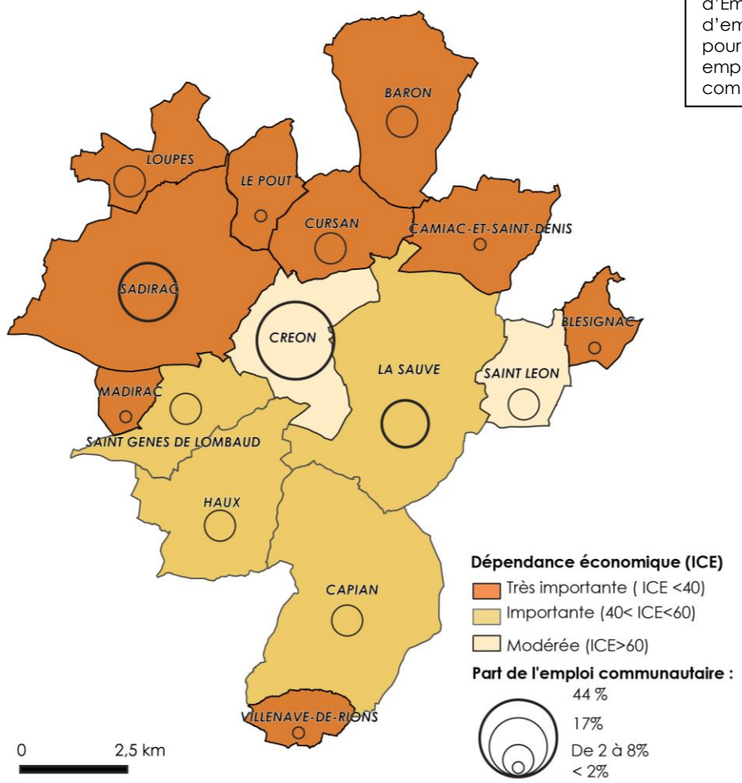
Les communes de Sadirac et La Sauve concentrent à elles deux 26.5% de l'emploi communautaire, 16.8% pour Sadirac, 9.7% pour La Sauve, grâce à leurs services et équipements ainsi que leur proximité à Créon.

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 trés élevée vis-à-vis des territoires voisins. L'ICE permet de calculer cette dépendace, 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, signifiantque l'offre d'emploi es 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



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

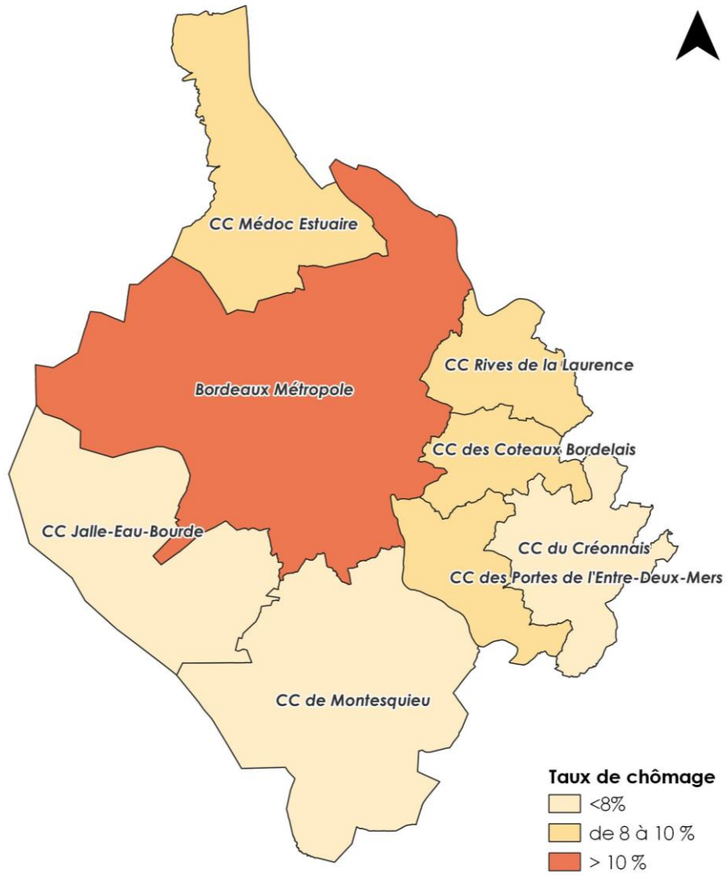
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

TAUX DE CHOMAGE EN 2020

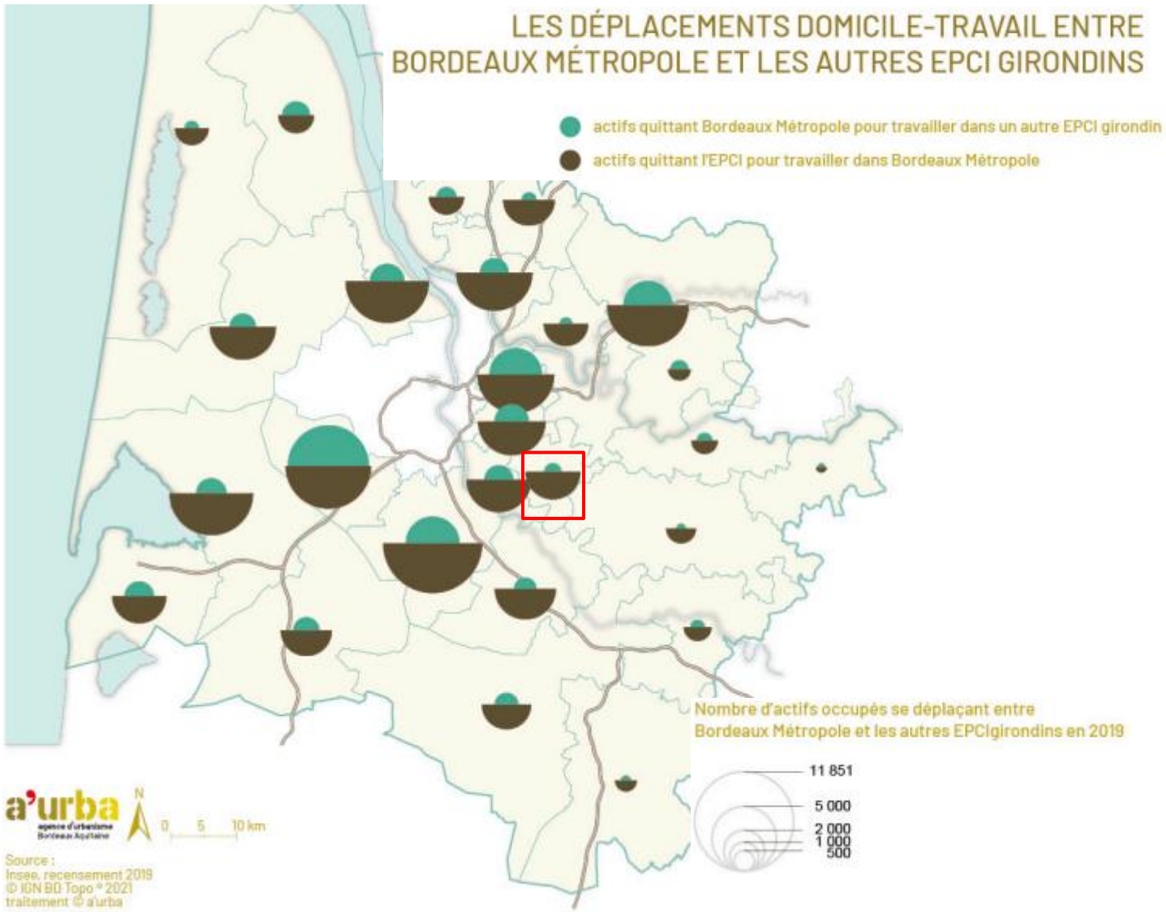


Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2020

I-6.3 LES DEPLACEMENTS 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'emplois 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

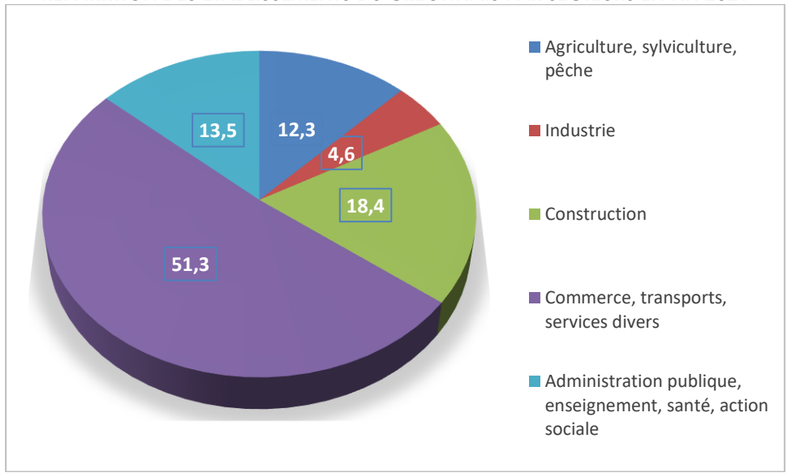
I-6.4 LA STRUCTURE ECONOMIQUE LOCALE

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%

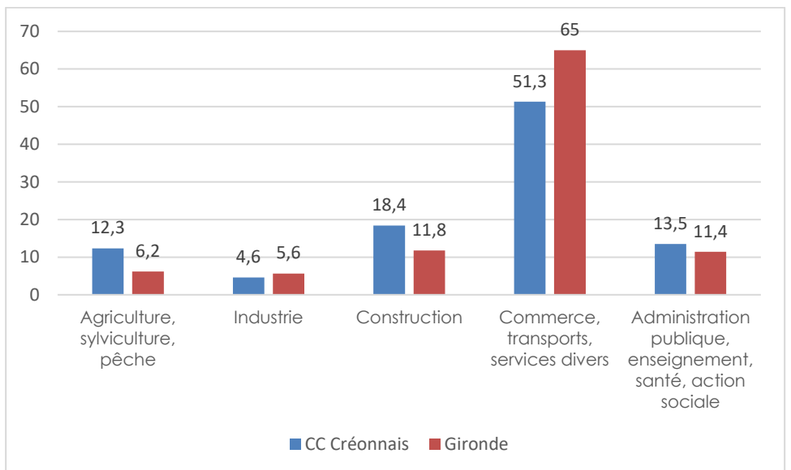
En comparaison avec la répartition des établissements par secteurs d'activités à l'échelle du département de la Gironde, les secteurs de la construction et de l'agriculture, sylviculture et pêche sont largement supérieurs au sein du Créonnais. A contrario le secteur du commerce, transports, services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

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS DU CREONNAIS PAR SECTEURS EN FIN 2021



Source : INSEE Flores fin, 2021

REPARTITION DES ETABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITES (EN %)

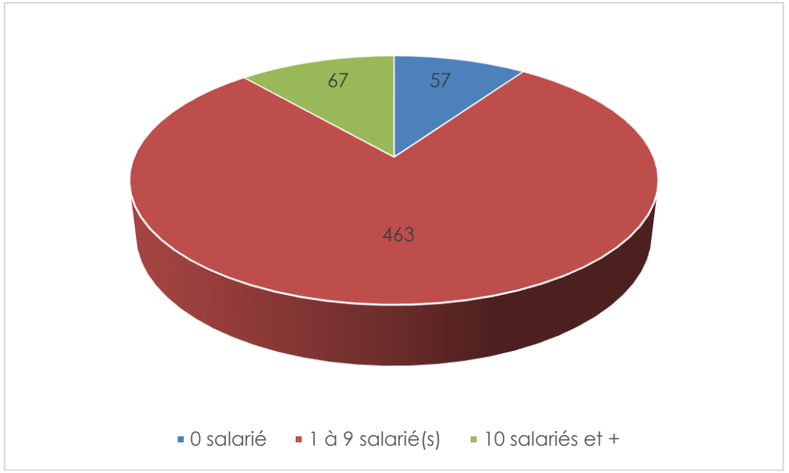


Source : INSEE Flores fin, 2021

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

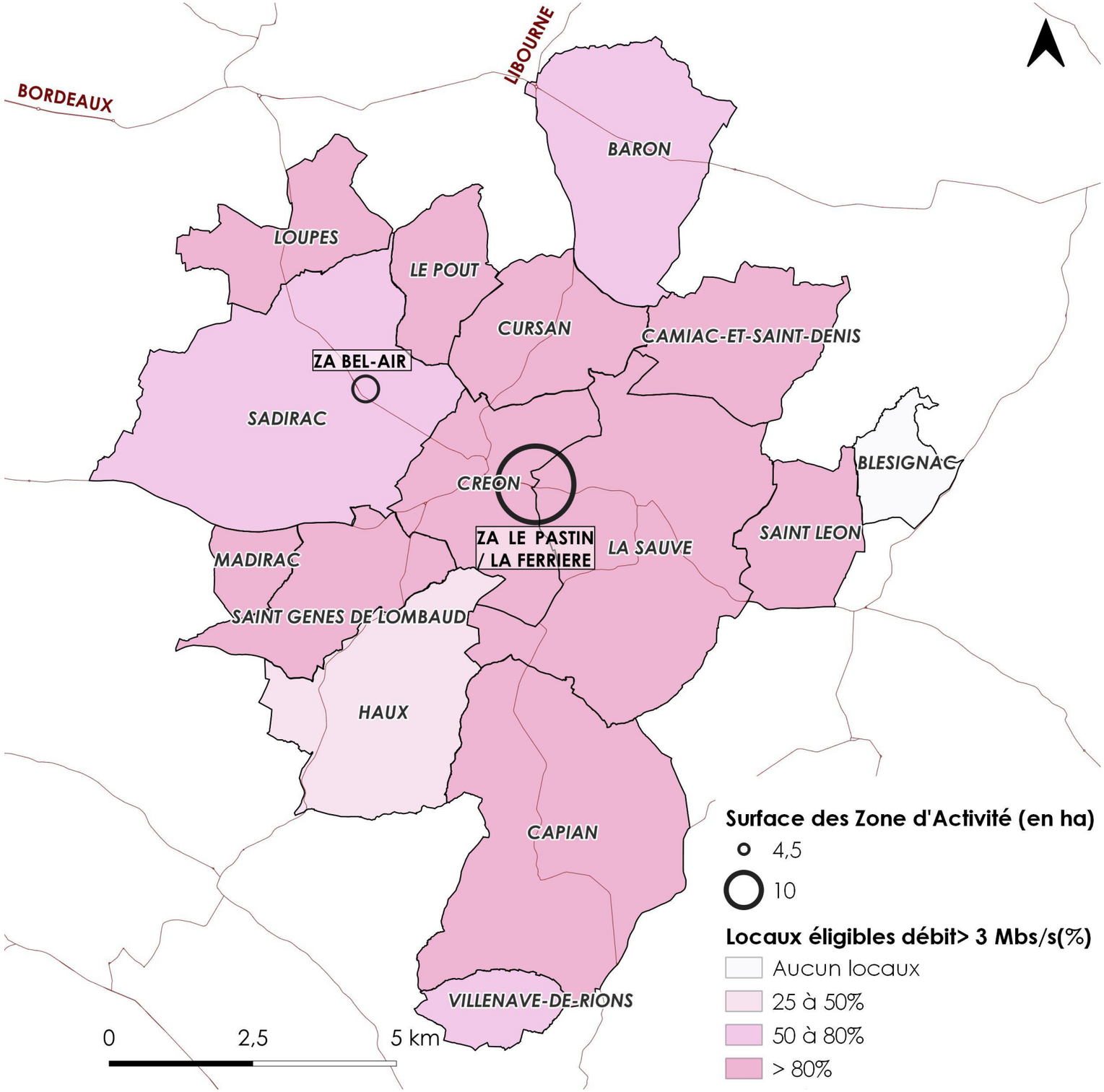
On constate que les deux sites se situent sur limites communales de Créon. Ces zones d'activités sont les suivantes : la ZA le Pastin/Ferrière à cheval sur Créon et La Sauve, et la ZA de Bel air à Sadirac.

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES MAJEURES



Source : Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 monofonctionelles 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'artisanant et hôtelerie.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LA ZA BEL-AIR

*Localisation : **SADIRAC***

Entrée sur la zone :

28 entreprises sont domiciliées dans cerre zone artisanale et industrielle. On note égalementnla présence d'un ESAT qui propose divers services et activités (restauration, poterie, espaces verts, hygième, proprété, environnement.

LE POTENTIEL DISPONIBLE DE CES ZONES

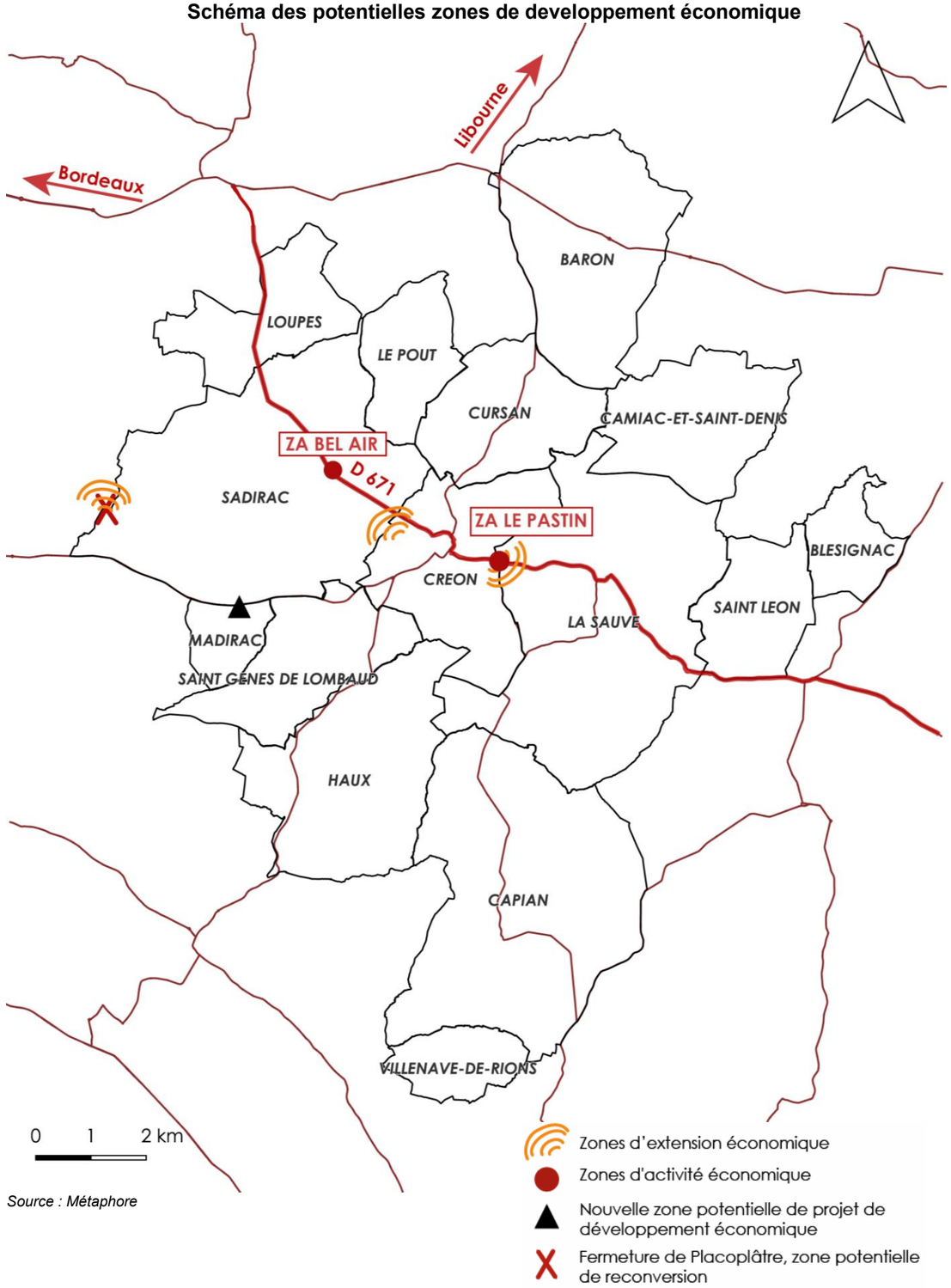
Le Sysdau a réalisé un travail cartographique sur les ZAE de la Communuaté de Communes du Créonnais.
Ces Zones d'Acticité mixtes sont en l'état quasi saturées. Les parkings sont sur-dimensionnés.
Les ZA de Bel-Air et Le Pastin sont proches d'une centralité forte et attractive ce qui leur confère un intérêt intercommunal grâce à leur bonne desserte.
La ZA de Bel-Aitr 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'implatation 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 developpement économique



Source : Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 souhaieteraient 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 accessibilitédes 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 :

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LA CAVE COOPERATIVE

CARTE DE SITUATION :

PHOTOS DU SITE :

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 tourrisme 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 caractétistiques 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 valllons 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'appelations controlées 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 terrtitroire comporte deux hôtels qur 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 terrtitoire comporte également une aire de camping-car (5 emplacements) à Créon.

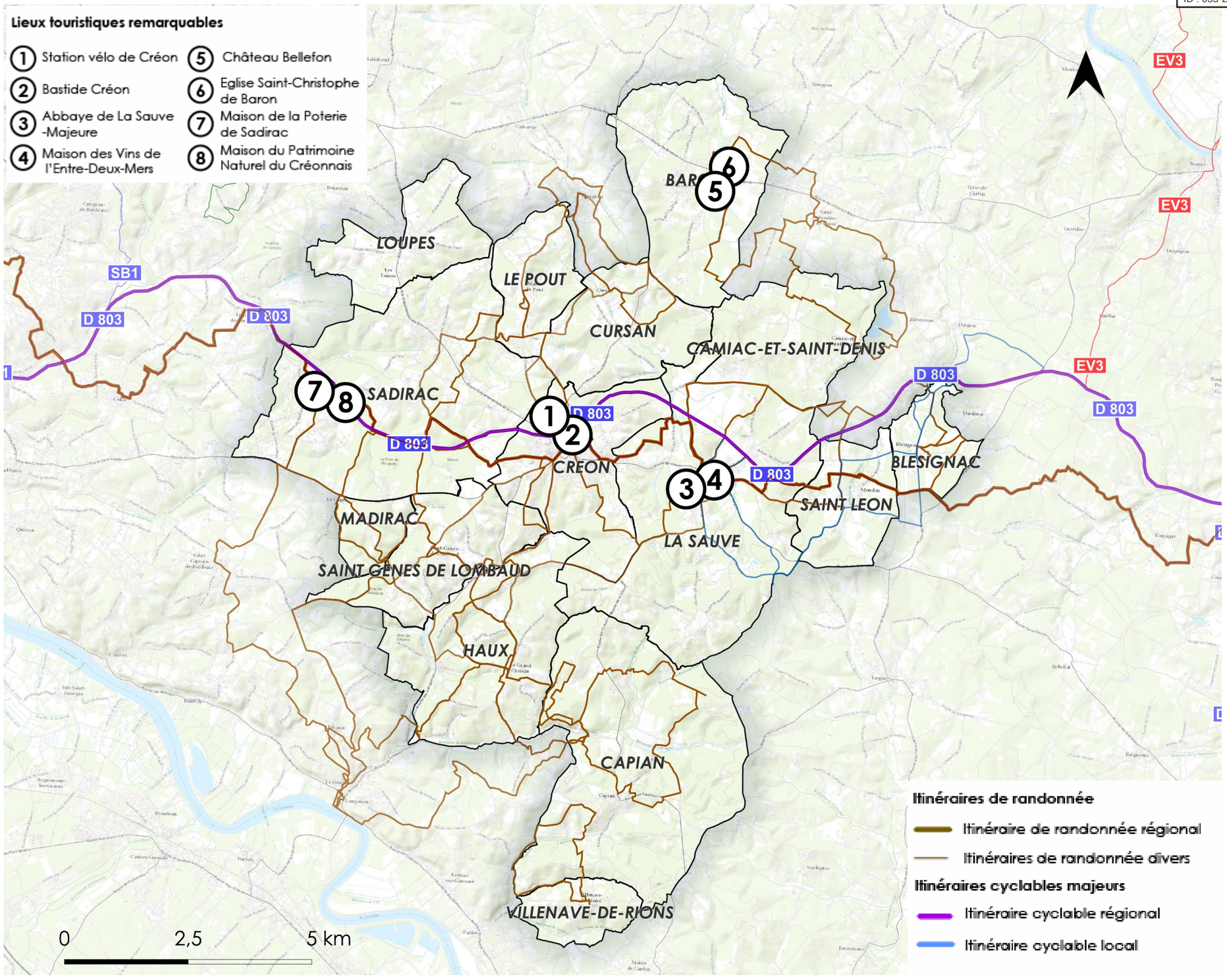
L'offre d'hébergement reste assez faible. Le territoire de Créonnais, dans un objectif de conforter la vocation touristique, a instauré une taxe de séjour depuis 2009. Elle s'inscrit dans une politique de développement touristique. (Cyclotourisme, création ou modernisation d'équipements touristiques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

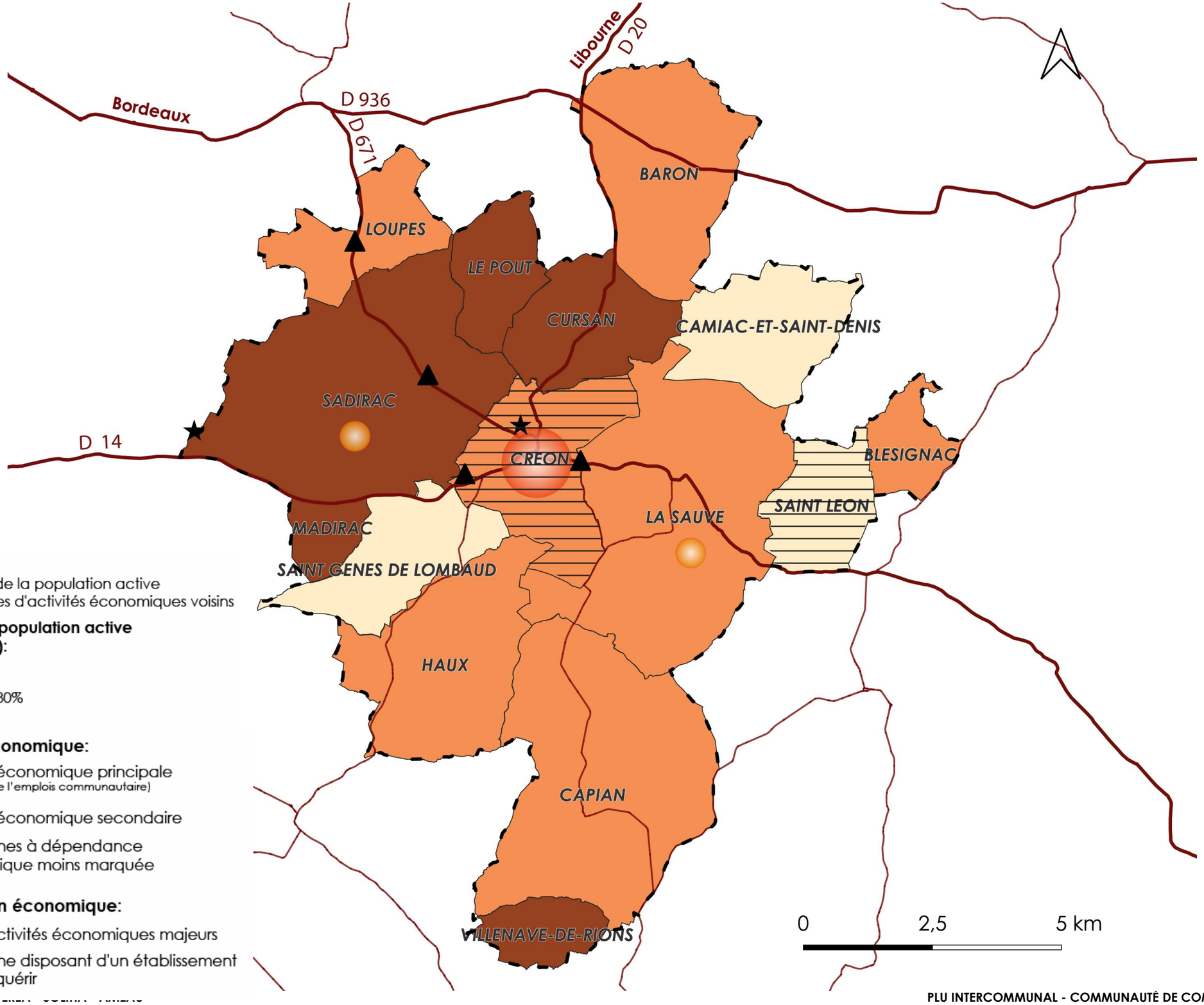
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LES GISEMENTS TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE ECONOMIE



Légende :

Attraction de la population active vers les pôles d'activités économiques voisins

Structure de la population active (taux d'activité):

- < 75%
- Entre 75 et 80%
- > 80%

Polarisation économique:

- Polarité économique principale (44% part de l'emplois communautaire)
- Polarité économique secondaire
- Communes à dépendance économique moins marquée

Programmation économique:

- ▲ Sites d'activités économiques majeurs
- ★ Commune disposant d'un établissement à reconquérir

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 territoir.**	➢ 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 légérement 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 cooopérative). ➢ 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 .

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

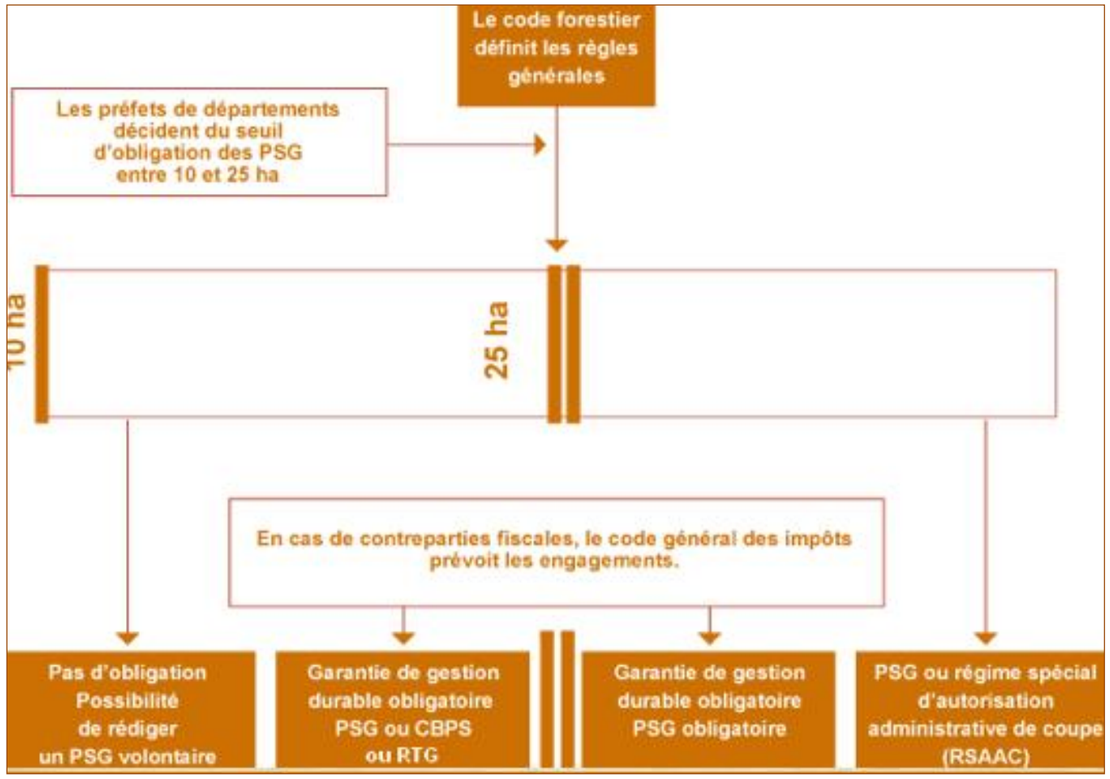
Ces espaces sont soumis à de diverses pressions relevant à la foi de l'urbanisation et de la prédominance du caractère viticole des vins de l'Entre-Deux-Mers.

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 Créonnnais 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.

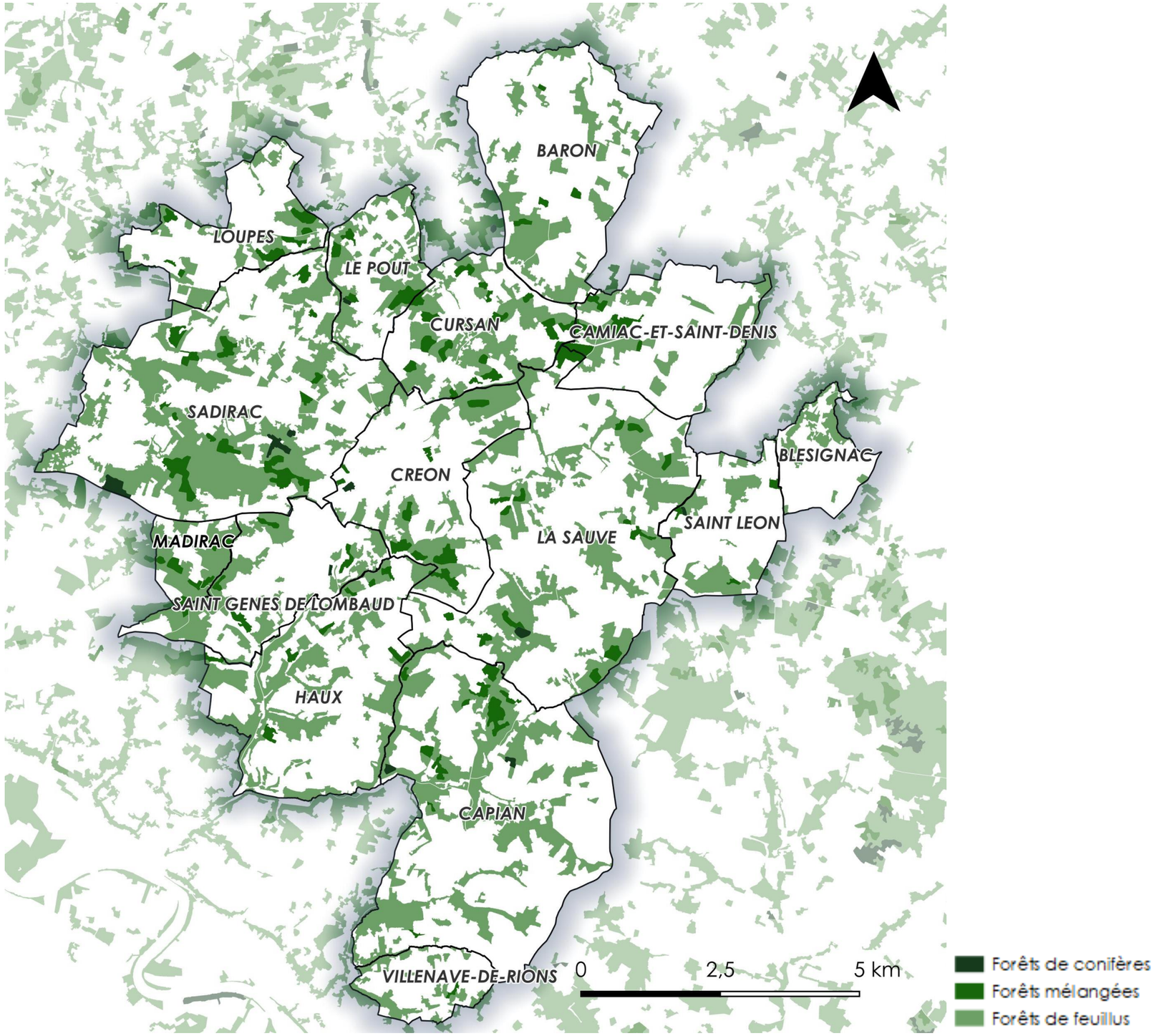
Répartitiion des surfaces de forêt privée par type de documents de gestion durable (ha)

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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : PIGMA, Fichier OCS 2020

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

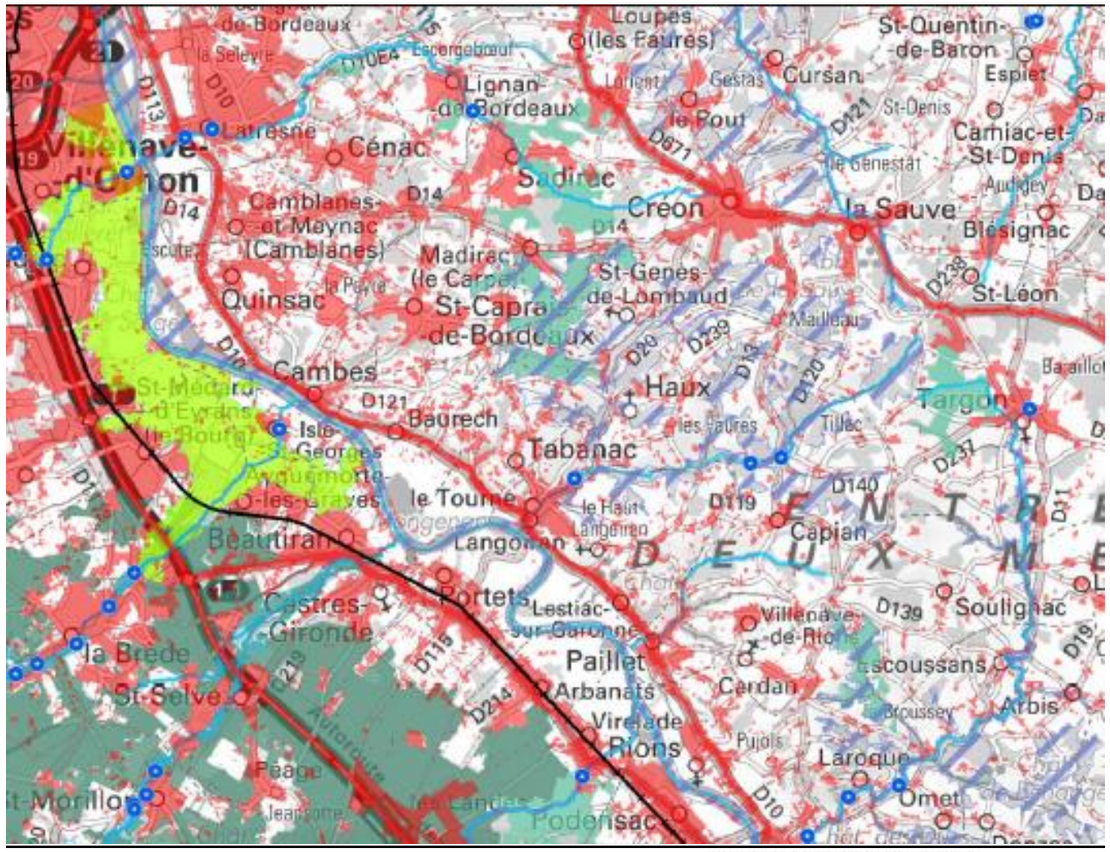
I.7.1.3 Les fonctions remplies par les espaces forestiers

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 CO^2;
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 est 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'a 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'Aquitaine[1], documents de référence concernant l'élaboration des trames verte et bleue identifie queslques 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.*

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I-7.2 DIAGNOSTIC AGRICOLE

Préambule méthodologique

Plusieurs sources statistiques et d'information sont mobilisables :

⇨ Le Recensement Général de l'Agriculture[1] (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 (voir carte 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 fruitièrees 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%).

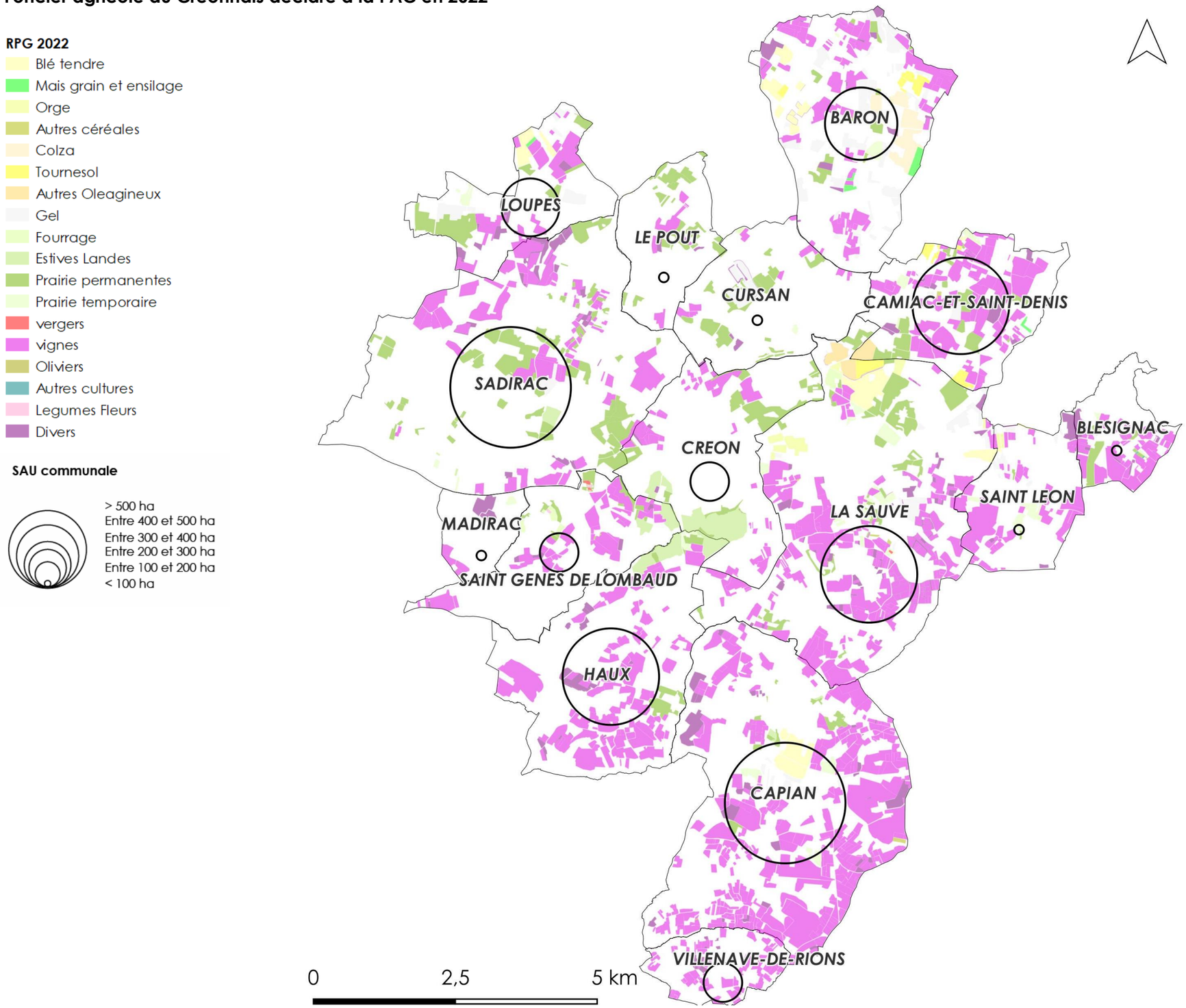
Ce phénomène s'accompagne d'un mouvement de concentration des terres et de croissance de la taille moyenne des exploitations qui croit de 26 ha à 31 ha en 10 ans, contre une moyenne départementale de 33 ha et nationale de 65 ha.

[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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Foncier agricole du Créonnais déclaré à la PAC en 2022



Source : Registre Parcellaire Graphique 2022

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 équivelent temps plein (ETP) dont 286 uniquement dans le secteur viticole soit 84% des ETP.

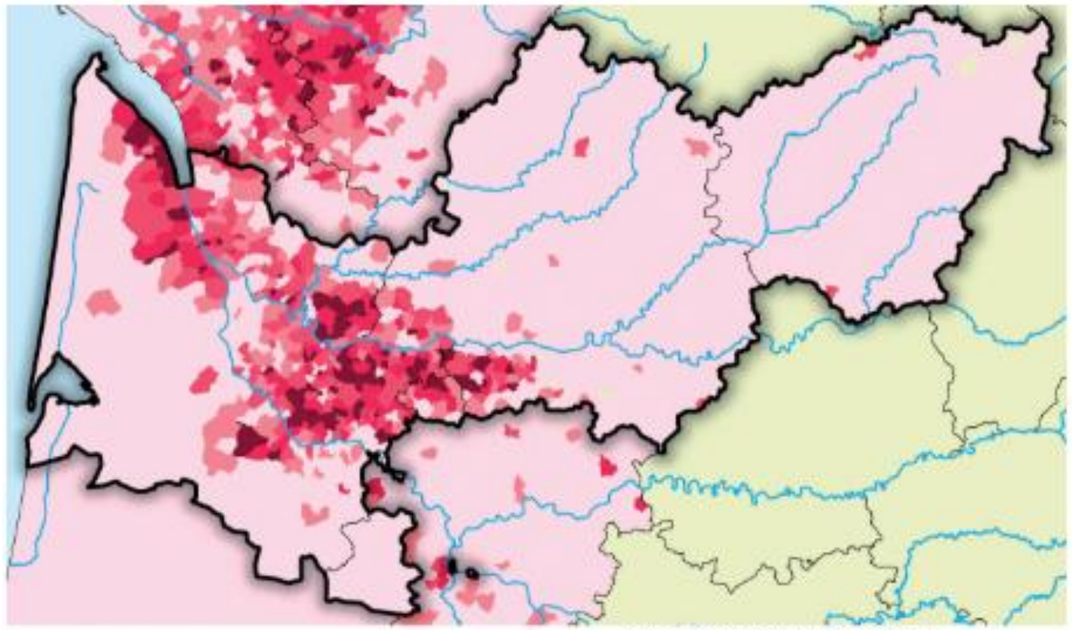
Les exploitations de vignobles près de 84 % des Unités de Travail Agricole[1], il est important de souligner la part significative des emplois fournis par des exploitations moins nombreuses, souvent de plus petite taille mais qui nécessitent une main d'œuvre abondante bien souvent saisonnière (viticulture 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 cettz 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 entrainant 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'incrit 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 renomée des vins de l'Entre-Deux-Mers, contribuant ainsi à un certain dynamisme économique et au maintien de sa population.

Poids de l'emploi salarié de la filière par commune dans le bassin Borde



Source : Insee, Clap 2015

[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*

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.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 maraichage et l'horticulture représentent 8% et la polyculture/polyélevage 6% des exploitations, ce qui contribue à diversifier les productions agricoles.

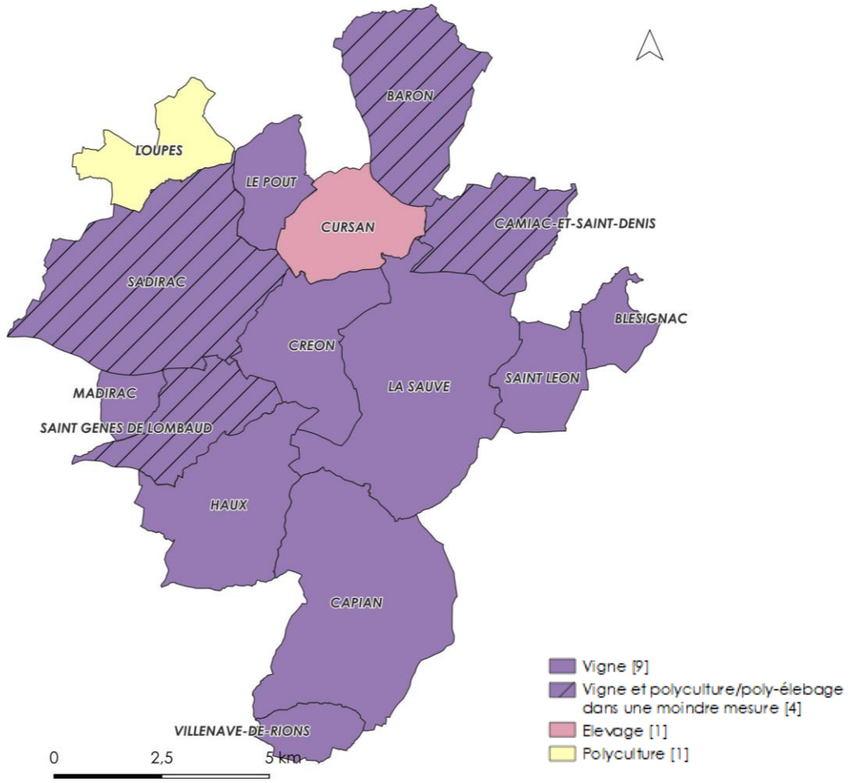
Des spécificités locales se dégagent dans la géographie productive du territoire sur la base de l'orientation technico-économique dominante des communes :

• 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 Cursan 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**

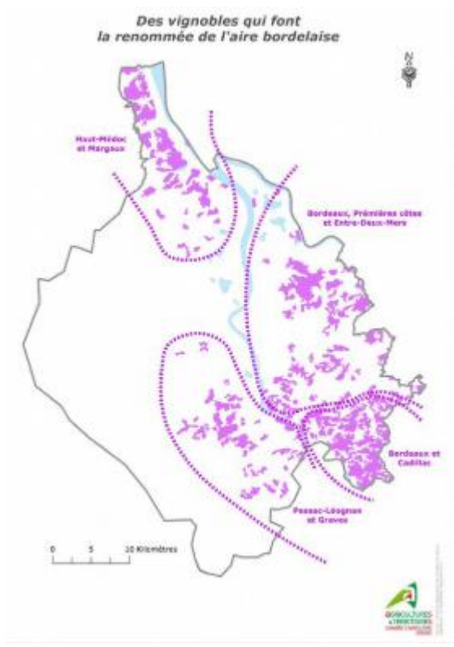
L'activité viticole constitue l'activité agricole principale du territoire grâce aux différentes AOC et à la renommée des vins de l'Entre-Deux-Mers.

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

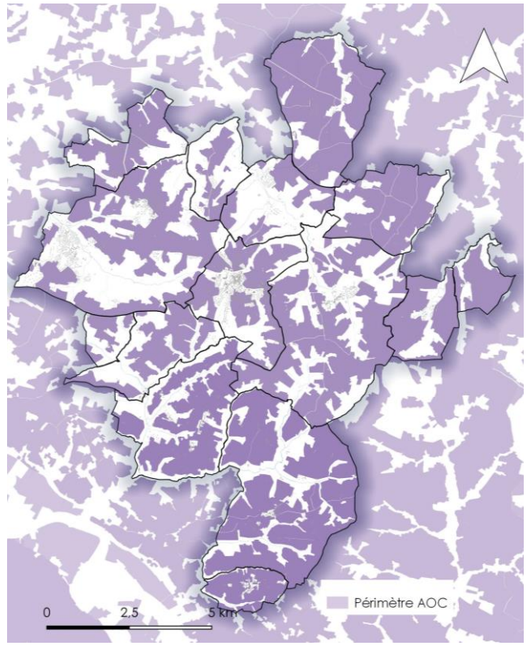
Indication Géographique Protégée (IGP) : Atlantique blanc, Atlantique primeur ou nouveau blanc, Atlantique primeur ou nouveau rouge, Atlantique rosé, Atlantique rouge.

Le Créonnais est couvert par l'appelation de l'AOC « Entre-Deux-Mers à l'excception 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 diifférents 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'appelation dans une logique de rentabilité.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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%
CAMIAC-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 nécéssite un classsement 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 LAGAUX (Villenave-de-Rions)
SCEA GUINDEUIL (Villenave-de-Rions)

La viticulture connait 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'œnotourisme 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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. Cettte activité exerve 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.**

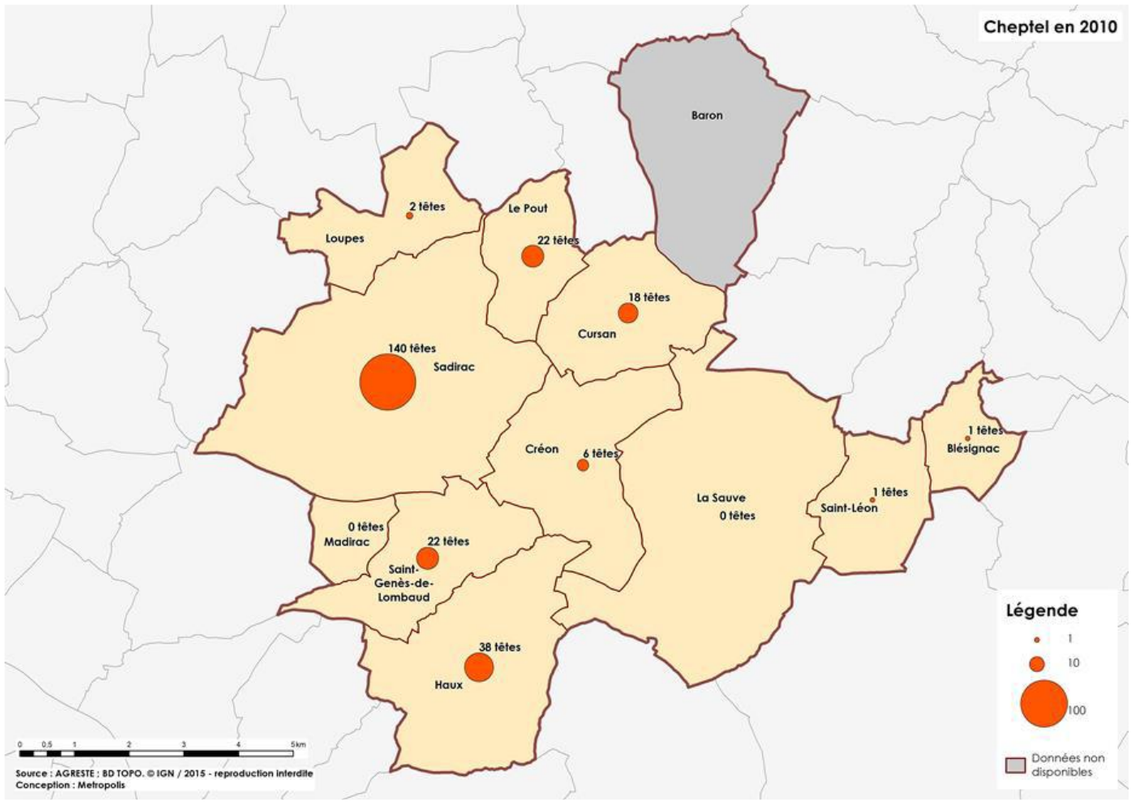
► **L'activité agricole est marquée sur le territoire Créonnais. L'ensemble de ces exploitations emploient directement environ 340 personnes en temps plein ainsi que de nombreux travailleurs saisonniers.**

► **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.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

► Elevage : une activité en perte de vitesse

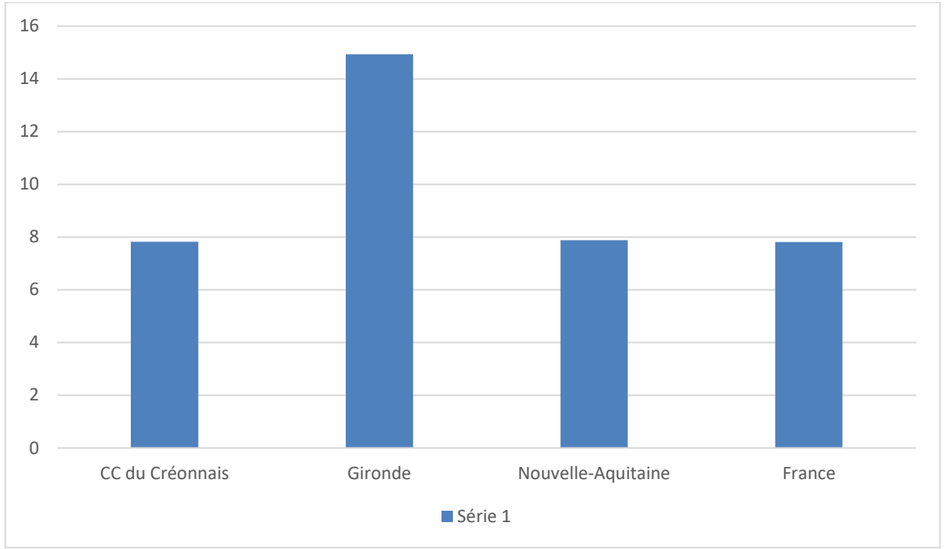
L'élevage est présent majoritairement situé dans l'ouest du territoire. La commune de Sadirac concentre le plus grand nombre de têtes et l'élevage bovin est mieux représenté sur le territoire.



► 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

I.7.2.4 La prise en compte de la gestion de l'eau en agriculture

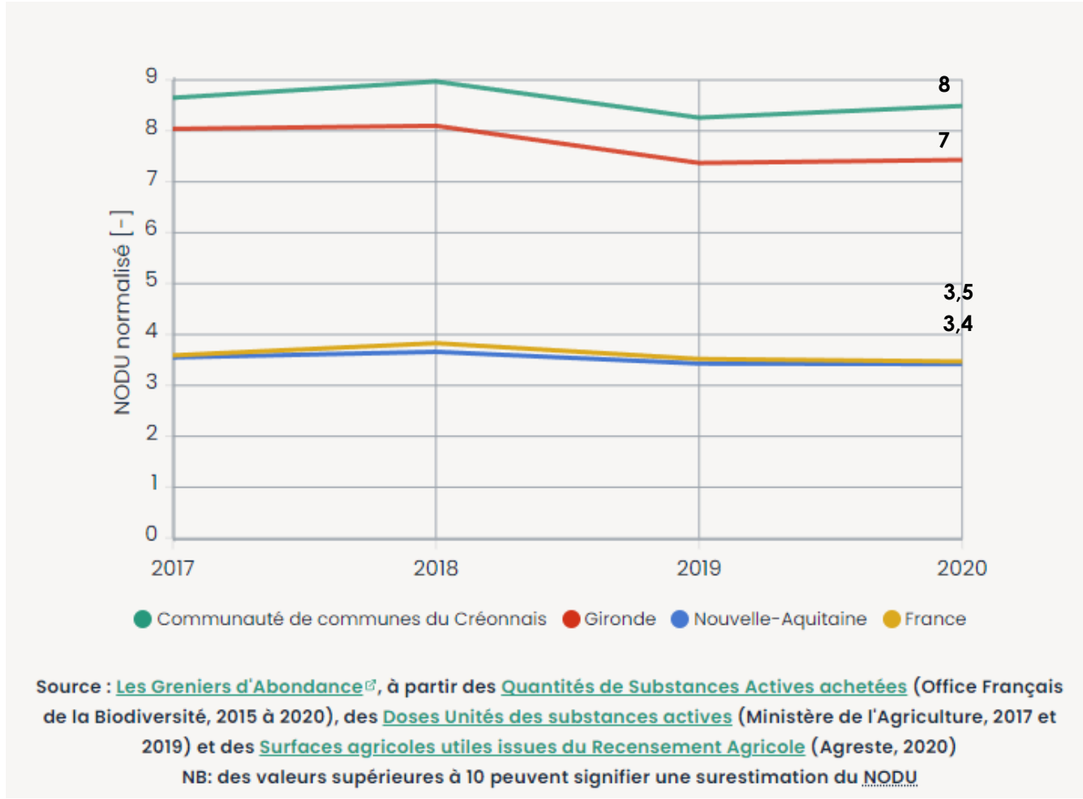
Le Créonnais est confronté à un enjeu de préservation de l'environnement sur lequel les pratiques agricoles ont un impact considérable.

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 majoritér 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Source : Les Greniers d'Abondance, à partir des Quantités de Substances Actives achetées (Office Français de la Biodiversité, 2015 à 2020), des Doses Unités des substances actives (Ministère de l'Agriculture, 2017 et 2019) et des Surfaces agricoles utiles issues du Recensement Agricole (Agreste, 2020)
NB: des valeurs supérieures à 10 peuvent signifier une surestimation du NODU

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

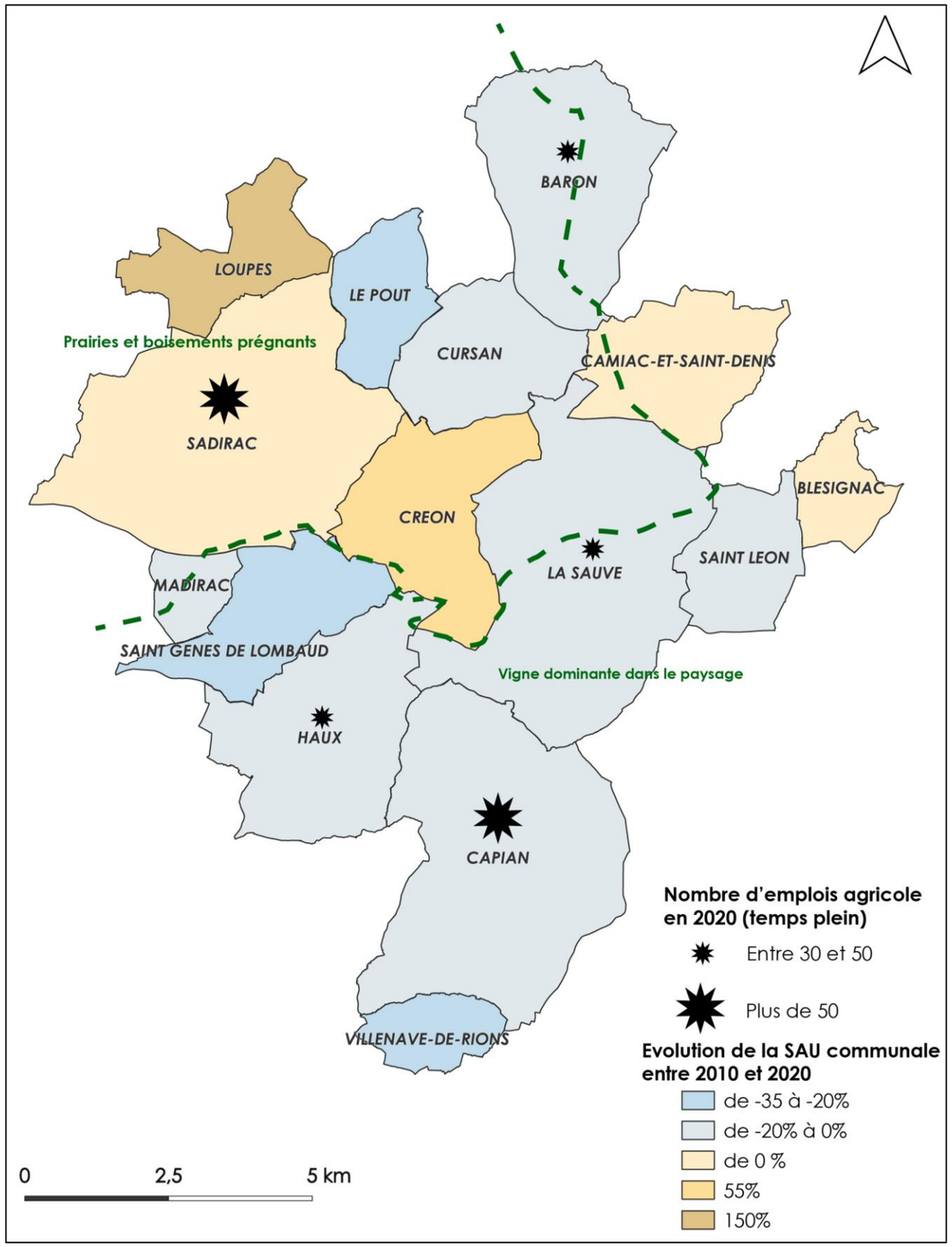
I.7.2.5 Synthèse du diagnostic agricole

L'économie agricole est déterminante pour le territoire cu 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 entraine 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 nécéssitent 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 enregistrent moins de pression foncière liées à l'urbanisation que la partie Ouest du territoire même si l'ensemble du territoire connait un taux de croissance démographique élevé. La forte demande de maison pavillonaire 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.

LES GRANDES TENDANCES DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE CREONNAIS



Source : Métaphore, RGA 2022

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – AGRICULTURE ET FORET

AGRICULTURE ET FORET Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
AGRICULTURE ➢ **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.** **FORET** ➢ **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 entraine 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 existance 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 maitrisé d'un point de vue spatial ➢ Forêt privée, morcelée (1.6 ha/propriétaire), impliquant une dificile politique de gestion forestière durable

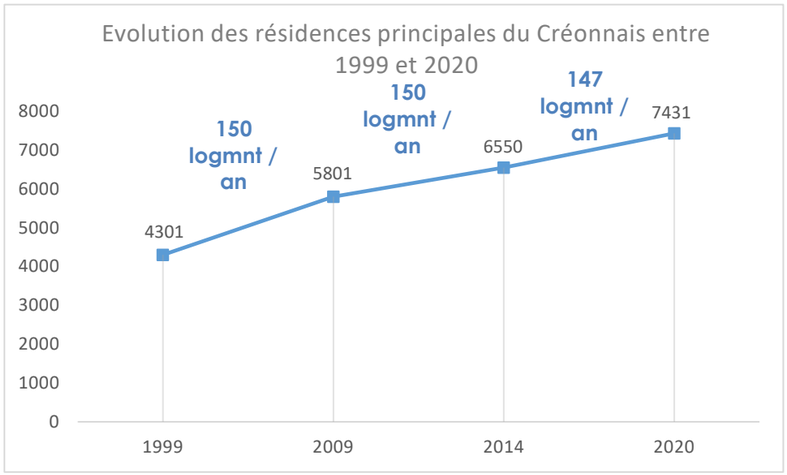
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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)



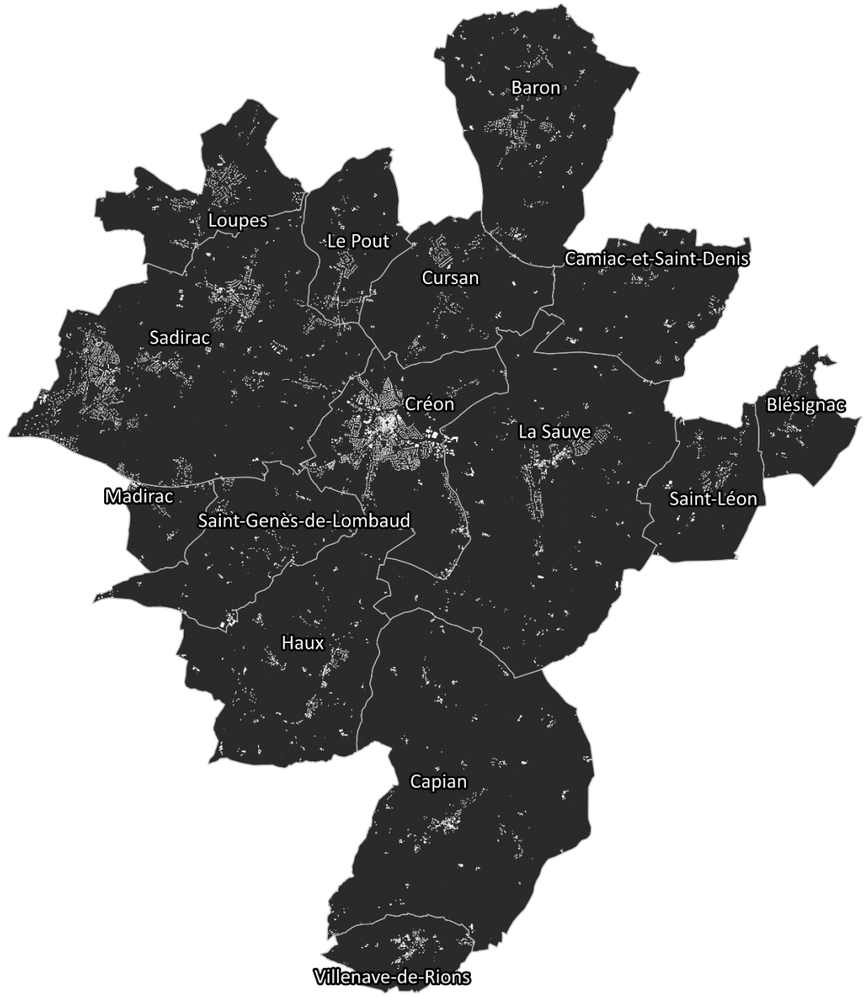
La Communauté de Communes du Créonnais profite d'une situation géographique lui permettant la captation des flux sortants de Bordeaux Métropole à la recherche d'un logement plus grand et d'un cadre de vie plus calme, mais aussi des flux entrants la Gironde et souhaitant se rapprocher de la Métropole.

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

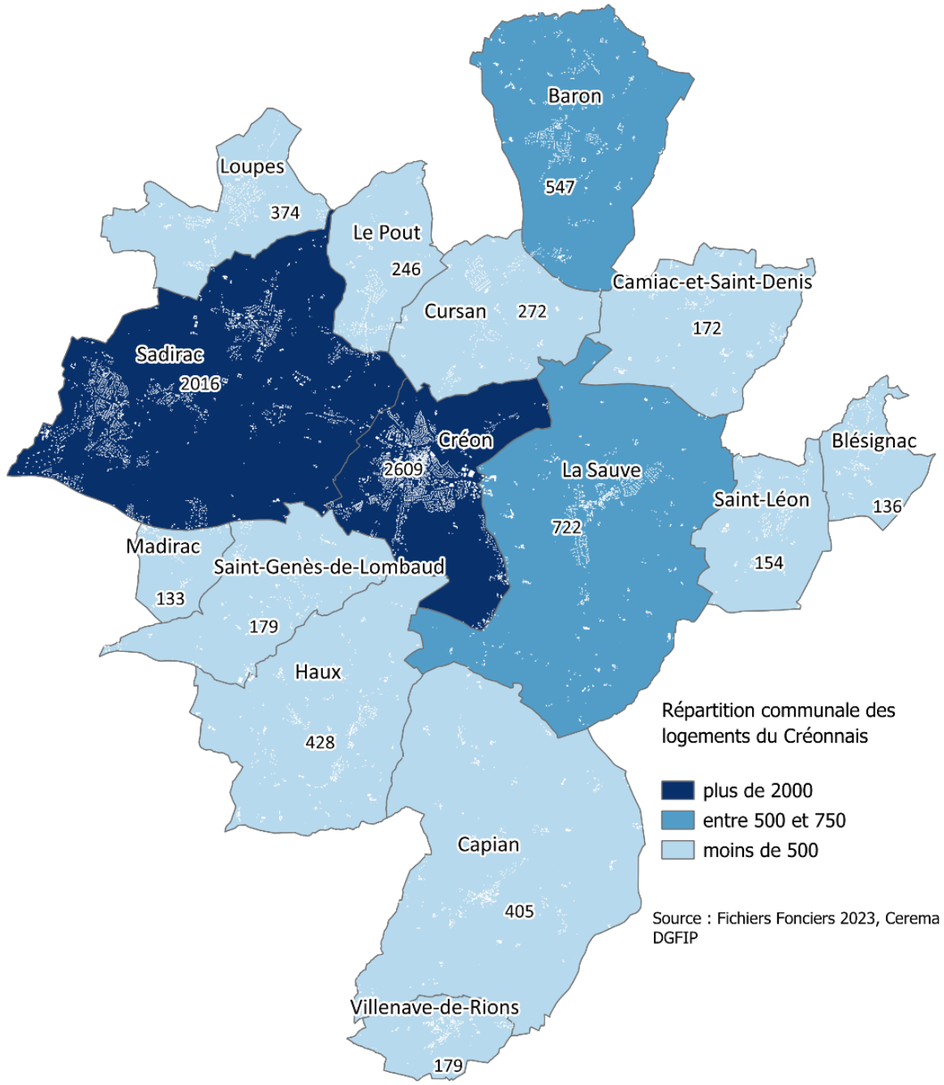


Sur la base de l'exploitation des fichiers fonciers du CEREMA, millésime 2023

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 principapels 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Le Créonnais est compte 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.

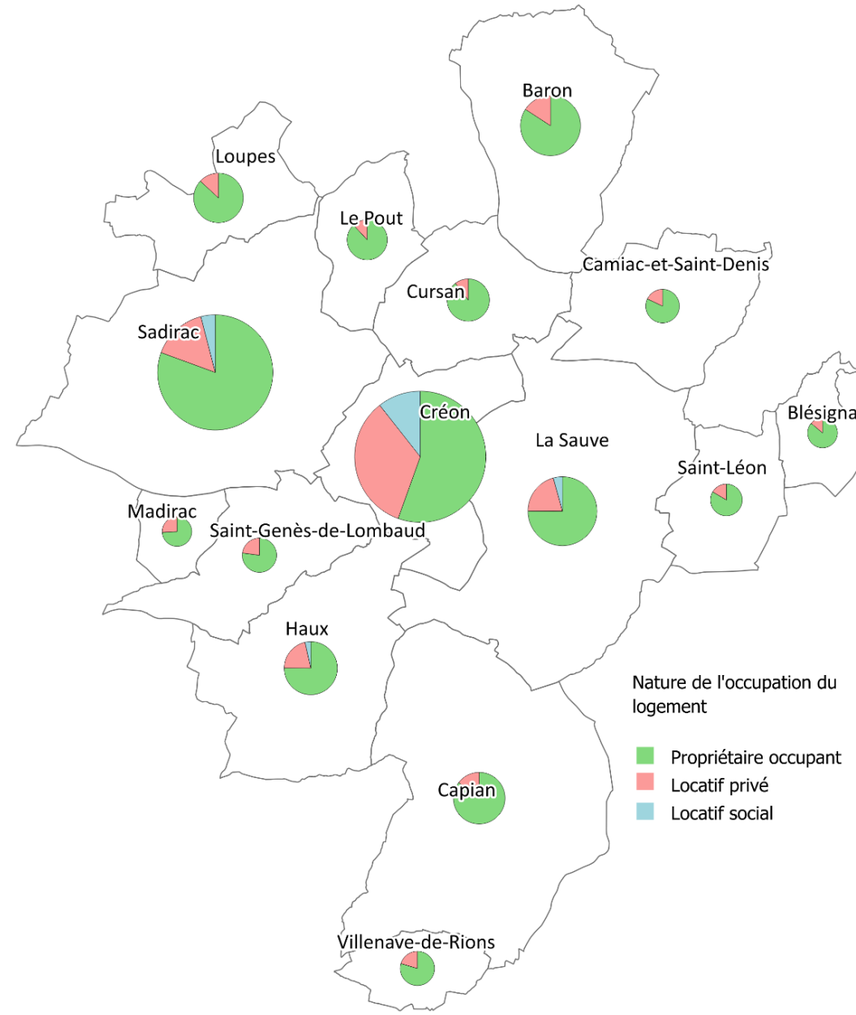
Enfin, 6,3% du parc de logements est vacant, soit 544 logements. Ces logements inoccupés et/ou abandonnés représentent une faible part du parc, traduisant un marché immobilier local dynamique. Une étude plus fine du potentiel de mobilisation de ce parc vacant réalisée par SOLIHA fait apparaître un vivier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

I.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.

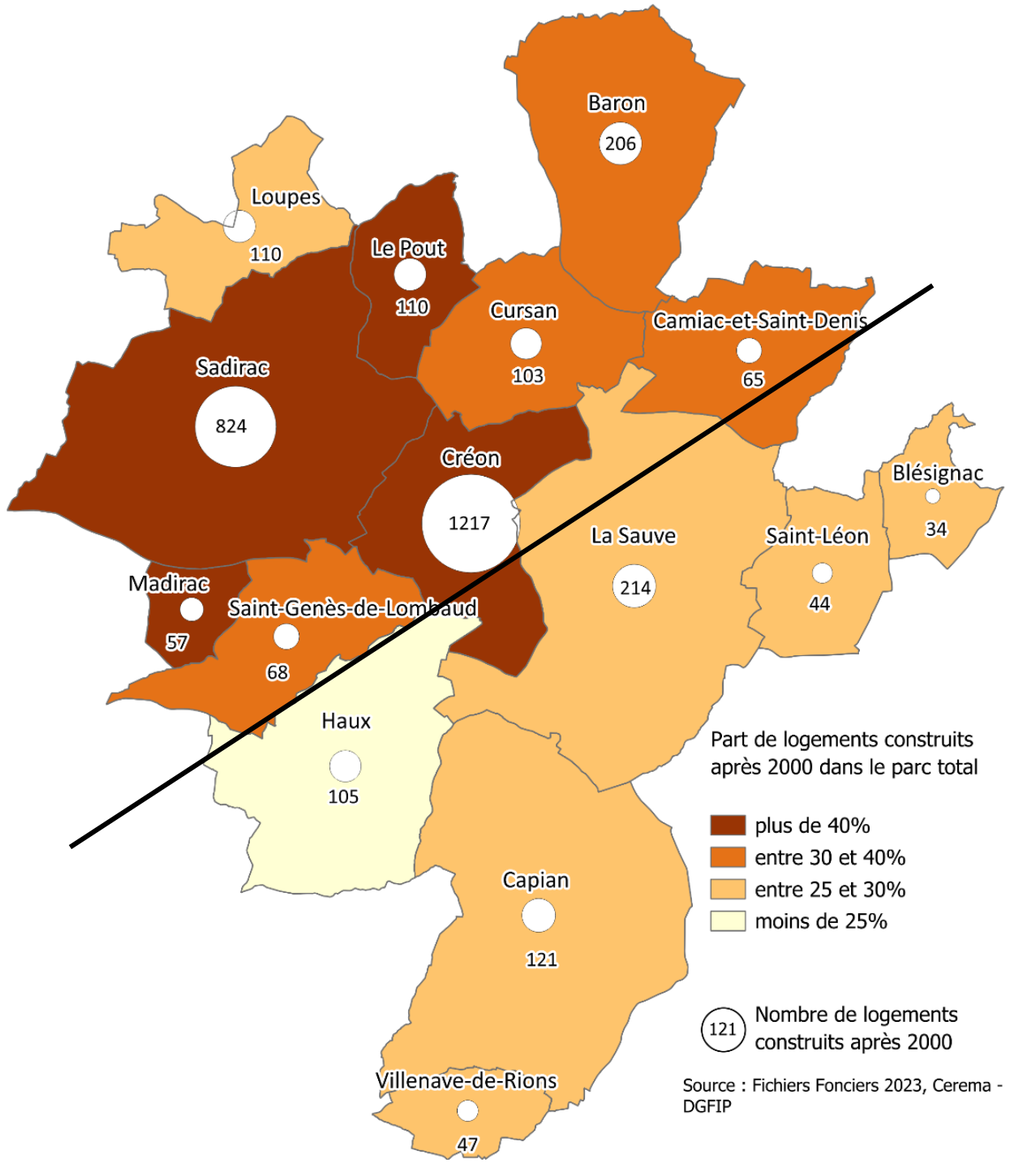
En moyenne, le parc locatif représente un quart du parc total. Sans surprise, le parc locatif privé est concentré au sein des principaux pôles du territoire, Sadirac, Créon et La Sauve.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.8.1.3 Un parc récent et probablement bien entretenu

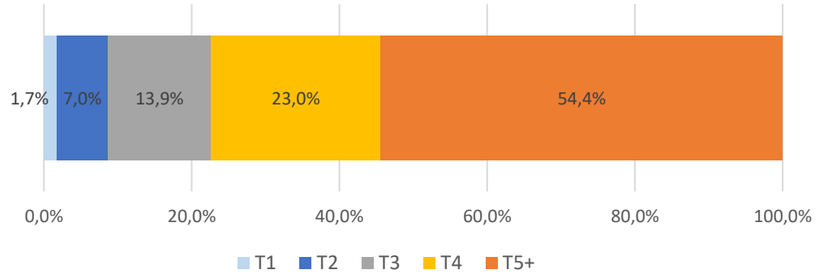
Le parc de logement du Créonnais est assez récent, signe d'une dynamique résidentielle récente, à partir des années 1970, puisque 68,6 % des logements ont été construits après 1975, dont plus d'un sur deux après 2000. Une fracture nord-ouest / sud-est semble se dessiner, avec des communes du nord ayant 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.



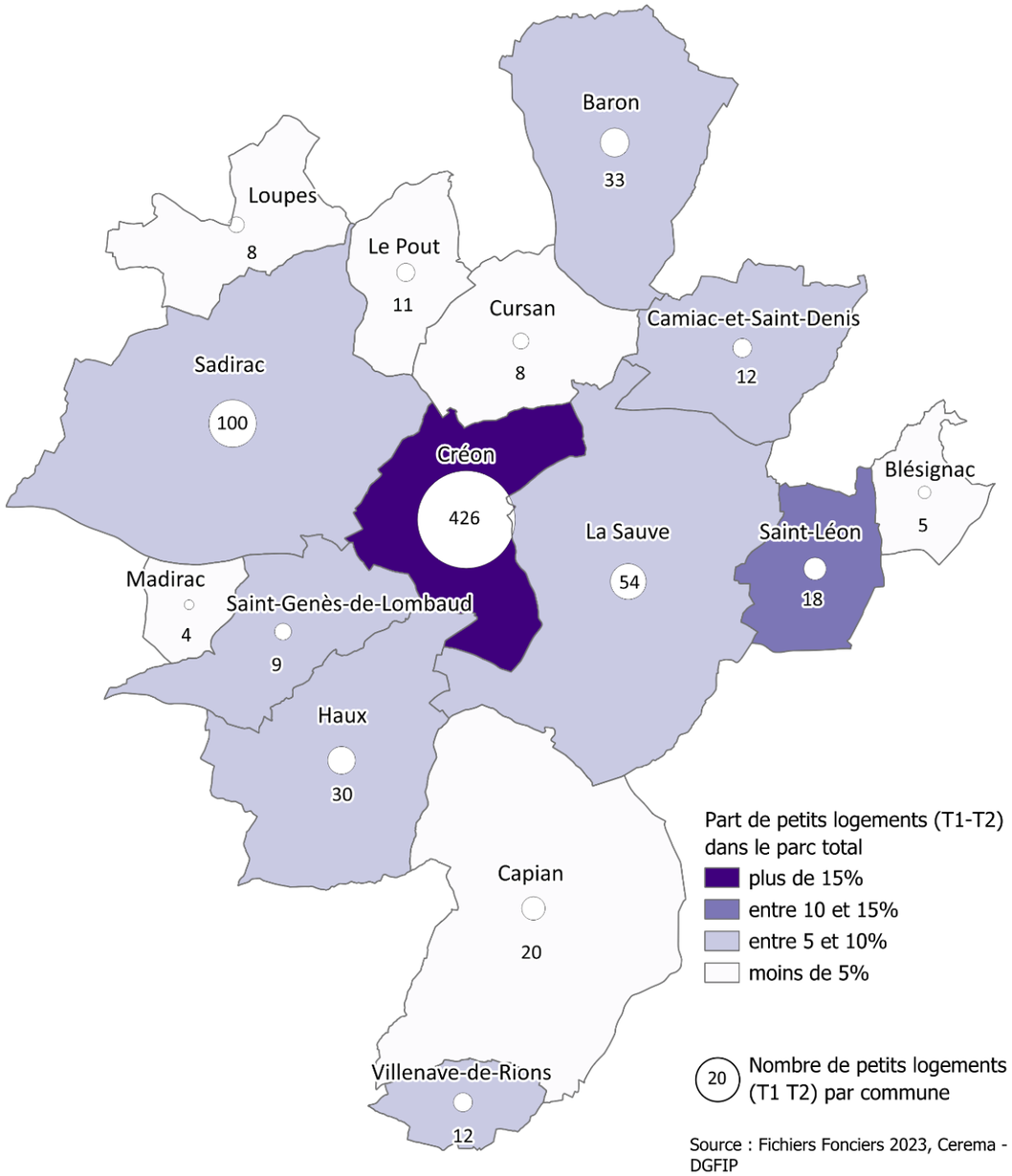
Plus de la moitié des logements du Créonnais ont été acquis après 2010 (cf année de mutation des logements en 2023) ce qui peut potentiellement révéler un parc investi et bien entretenu.

Ces données pourront être précisées lors de l'analyse de la construction neuve.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

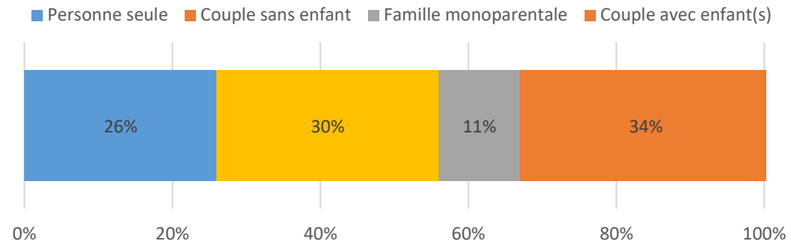


Source : Fichiers Fonciers 2023, Cerema - DGFIP

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).

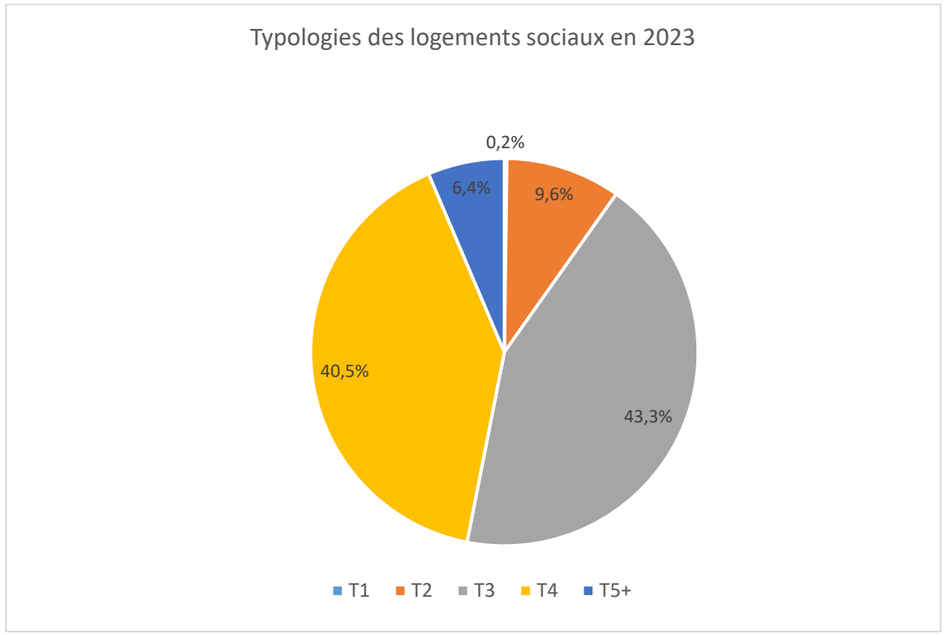


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.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.

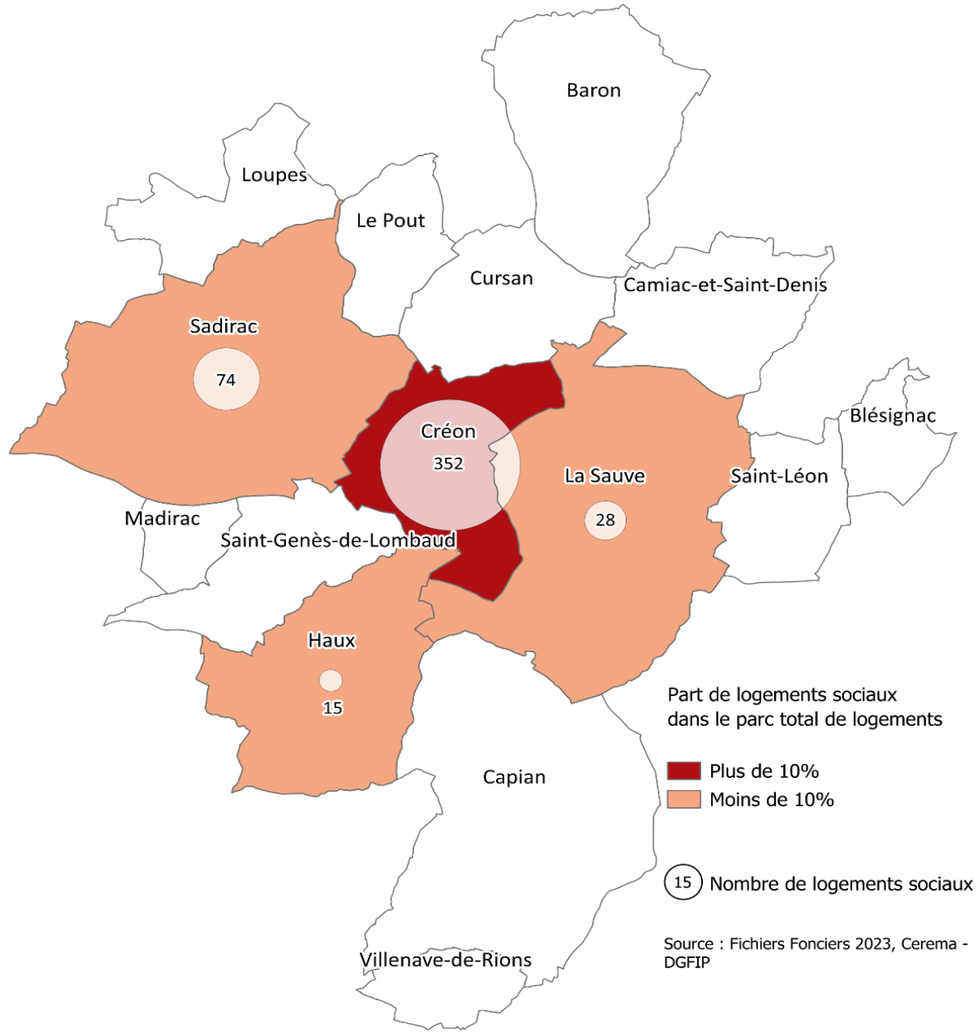


Les typologies intermédiaires ((T3/T4) y sont davantage représentées que dans l'ensemble du parc.

- 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.

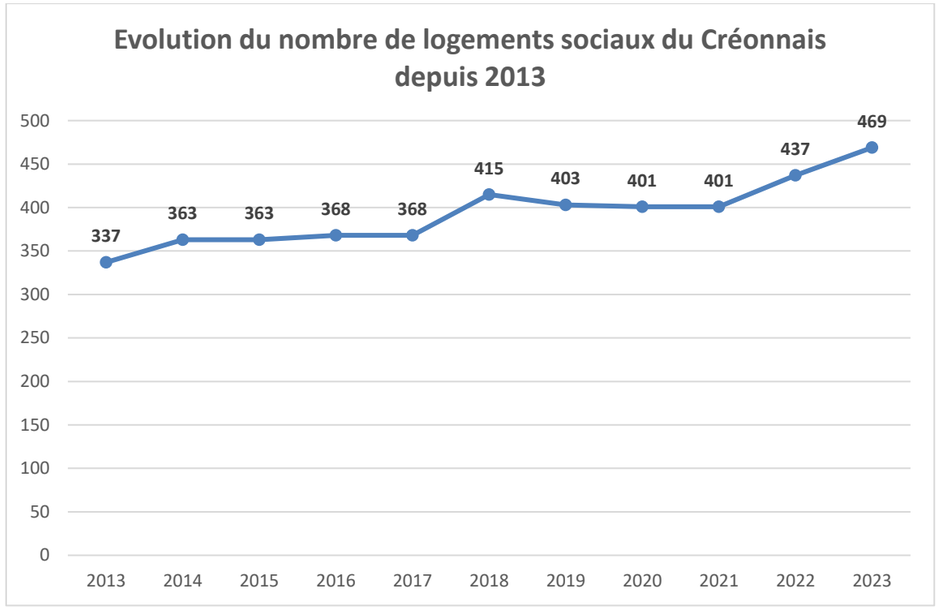
Les logements sociaux du Créonnais se répartissent sur les 4 commune centrales de la Communauté de Communes du Créonnais, à Savoir Sadirac, Créon, La Sauve et Haux, dont les trois-quarts se situent à Créon.



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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



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.

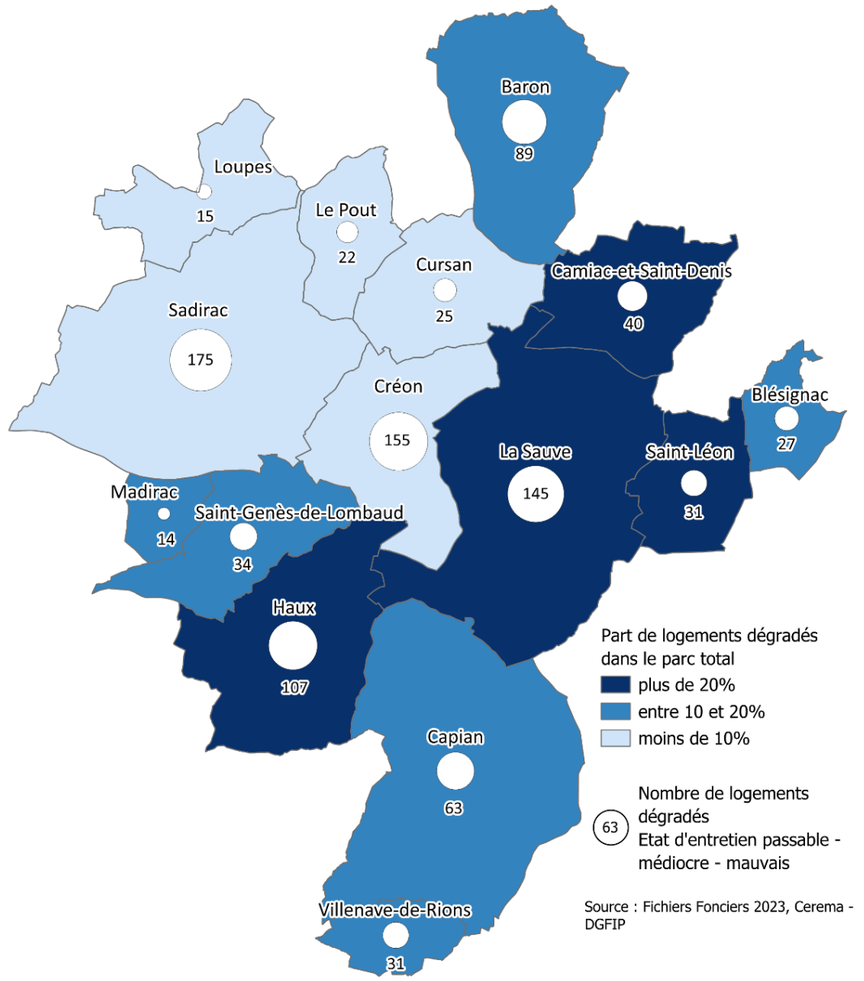
La demande en logements sociaux n'est cependant toujours pas satisfaite sur le territoire.

I.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.

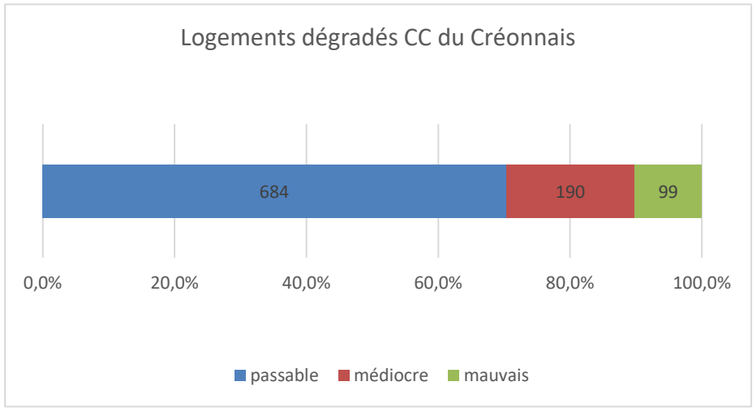


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.



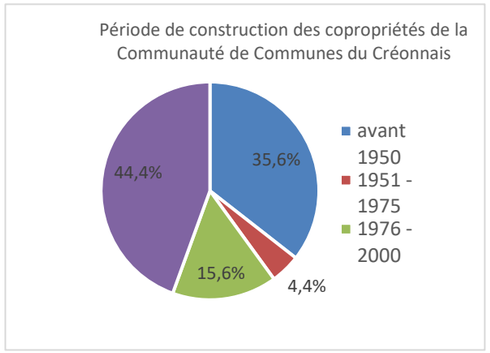
Cette répartition des logements dégradés se traduit naturellement par des nombres plus importants dans les plus grandes communes. Ainsi, c'est à Sadirac, Créon et La Sauve que se concentrent près de la moitié des logements dégradés. Cependant, d'autres communes présentent moins de logements dégradés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

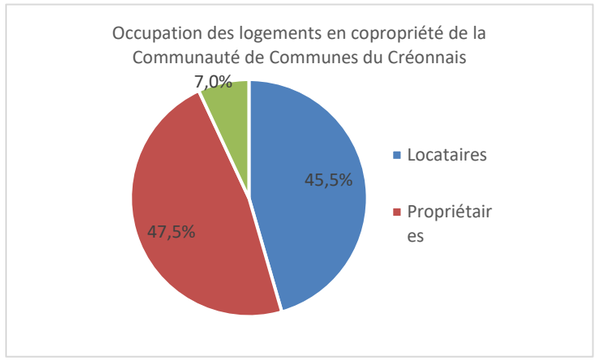
De manière générale, les communes du nord ouest présentent des faibles parts de logements dégradés, puisque soumises à des dynamiques immobilières plus importantes que les autres communes de l'intercommunalité.

I.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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.8.1.8 Un parc de logements vacants disparate sur le Créonnais

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.

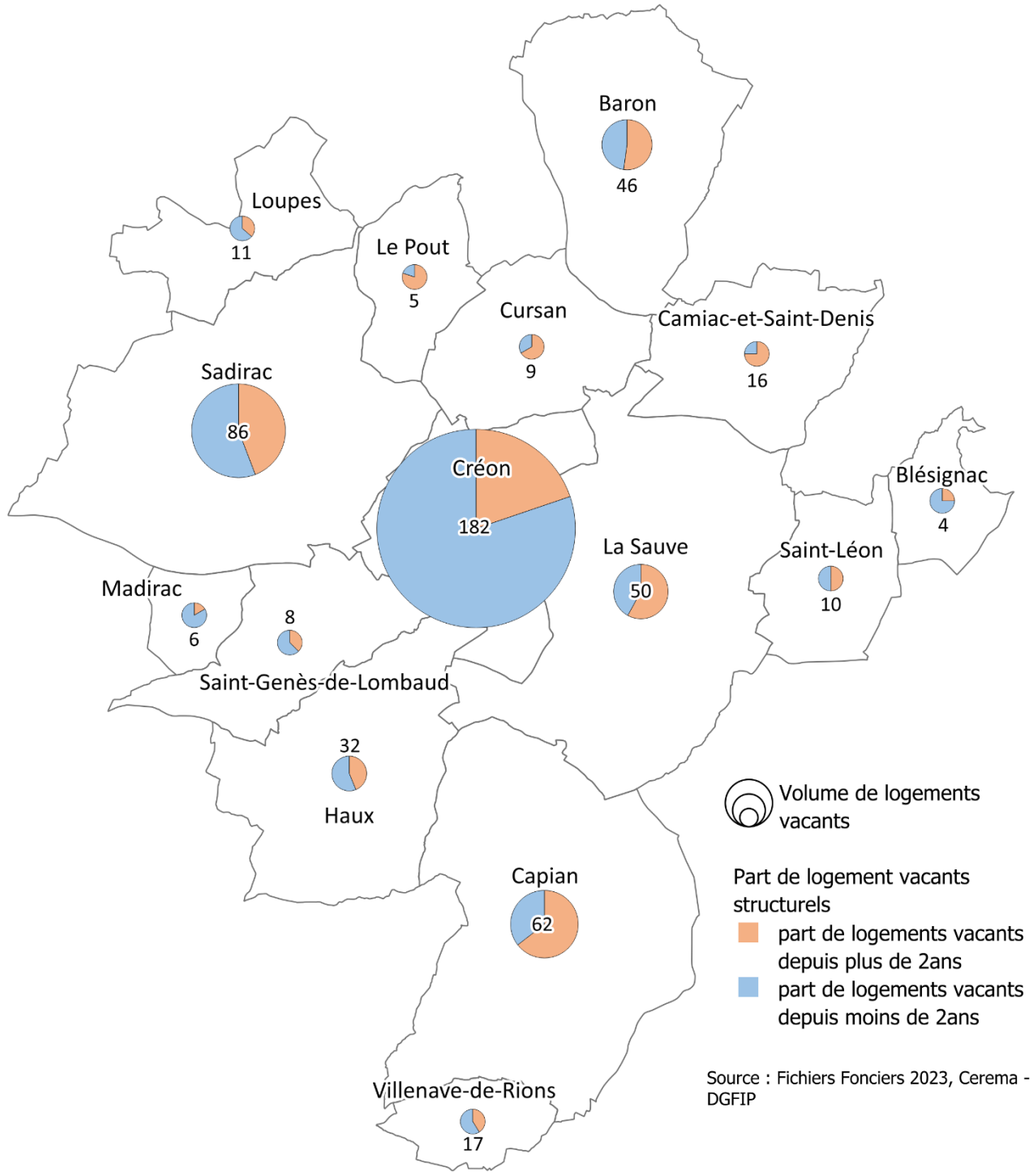
Il est généralement admis que le taux de vacance minimum, nécessaire à la fluidité du marché se situé entre 6 et 7% du parc total. Le territoire ne présente donc pas une vacance élevée.

Mais ce volume global de logements vacants recouvre des situations variées, et un nombre important ne connaitra 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.

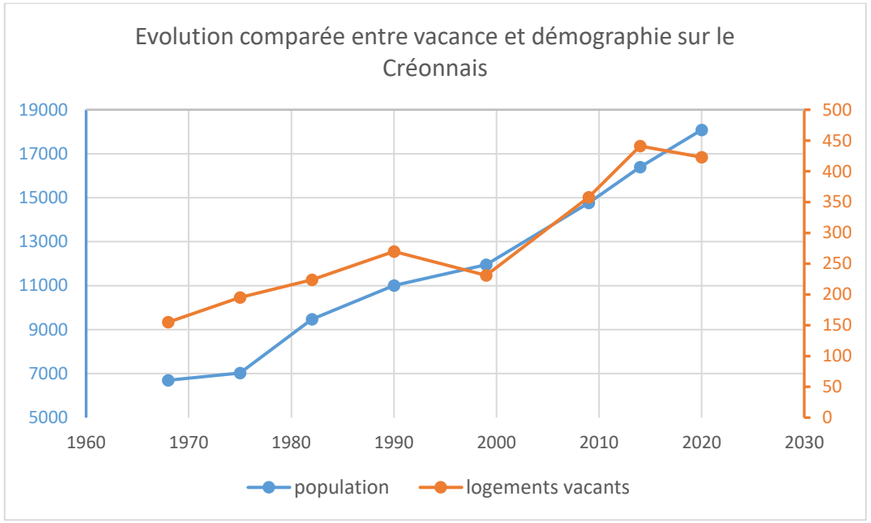
41,2% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans.

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%



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

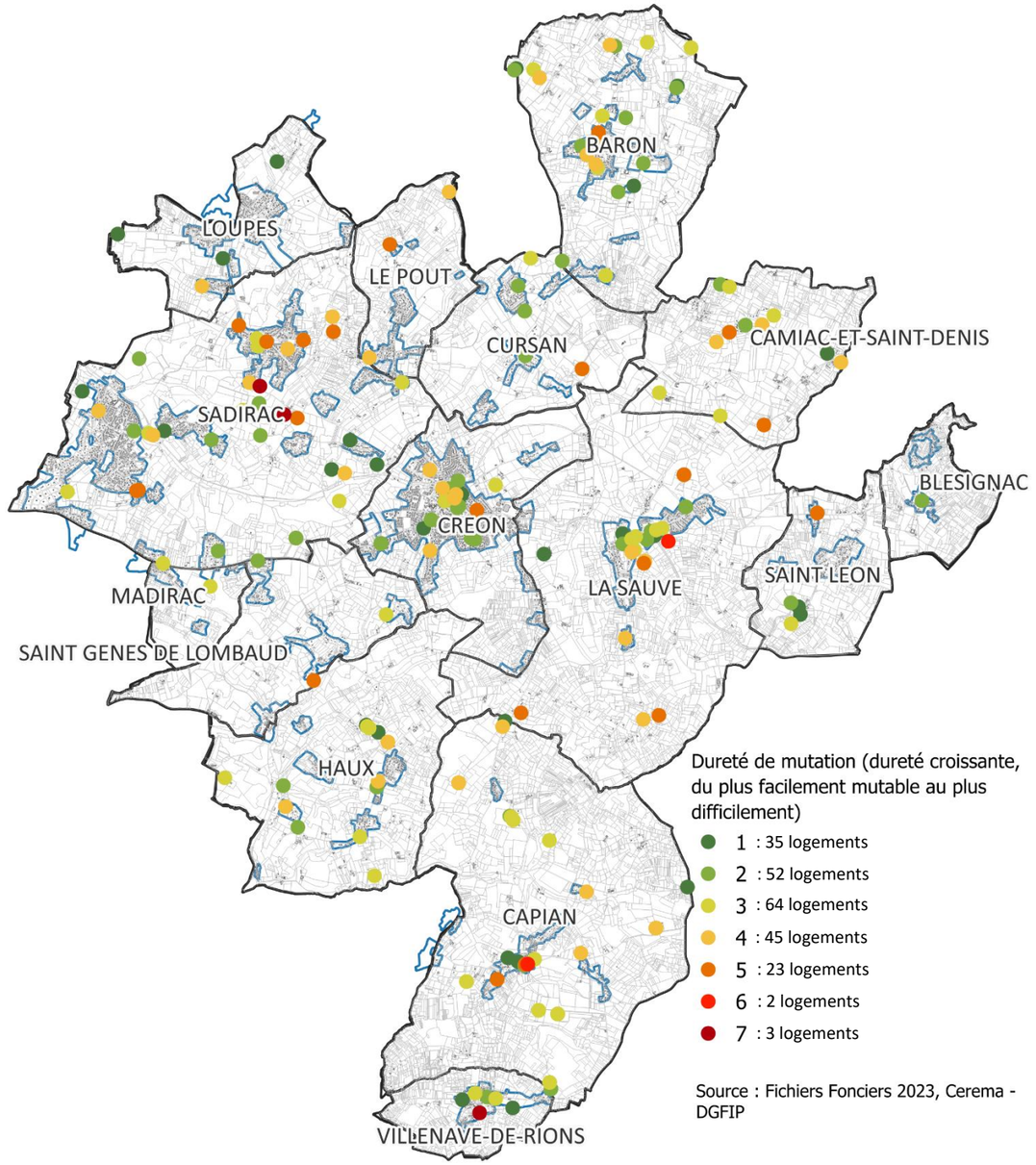
Caractéristiques analysées :

- Niveau de dégradation
- Durée de vacance
- Mixité d'usages
- Type de propriété et nombre de propriétaires
- Age du propriétaire et lieux d'habitation

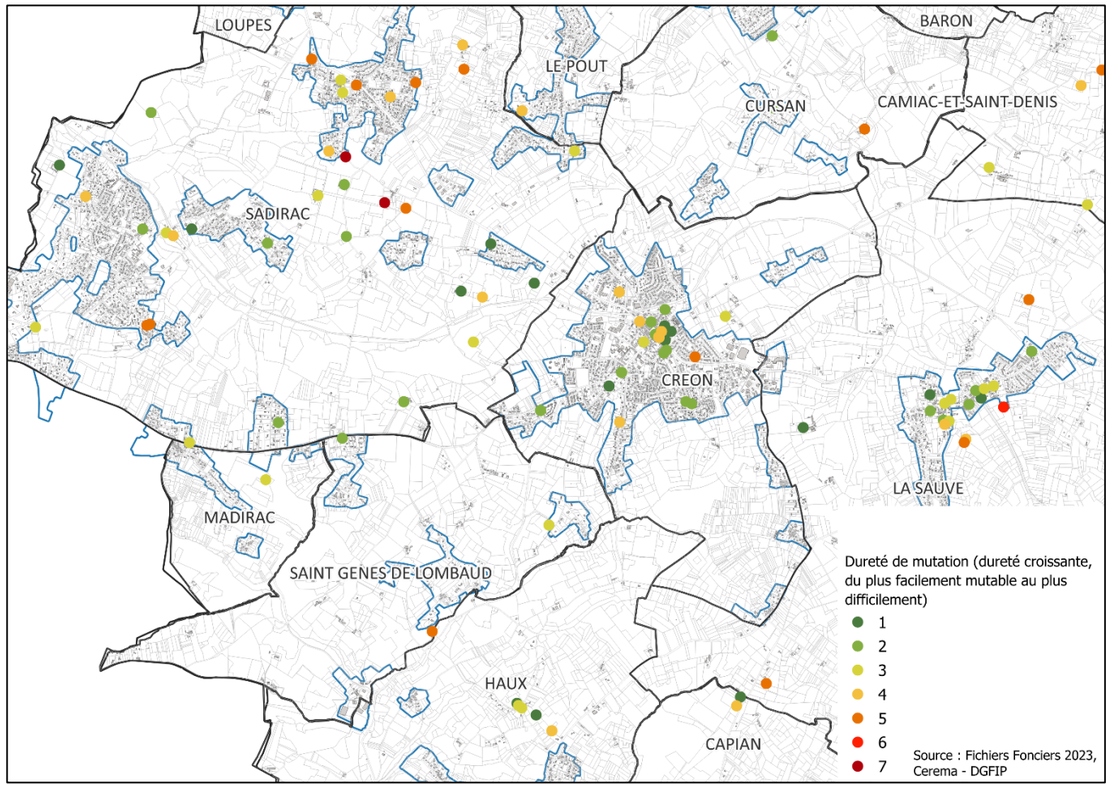
Selon les critères définis, la mutation des 224 logements vacants structuraux a pu être déterminée, caractérisée par un degré de mutation, allant de 1 à 7, ordre croissant de dureté.

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.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

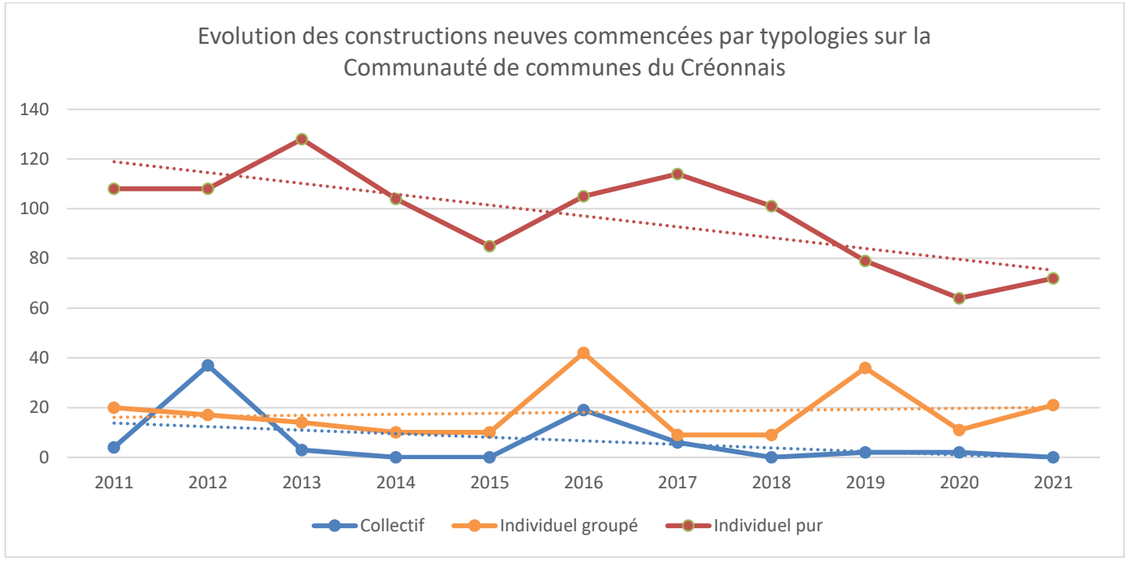


I.8.1.9 Un marché de la construction neuve qui s'essouffle [8]

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.

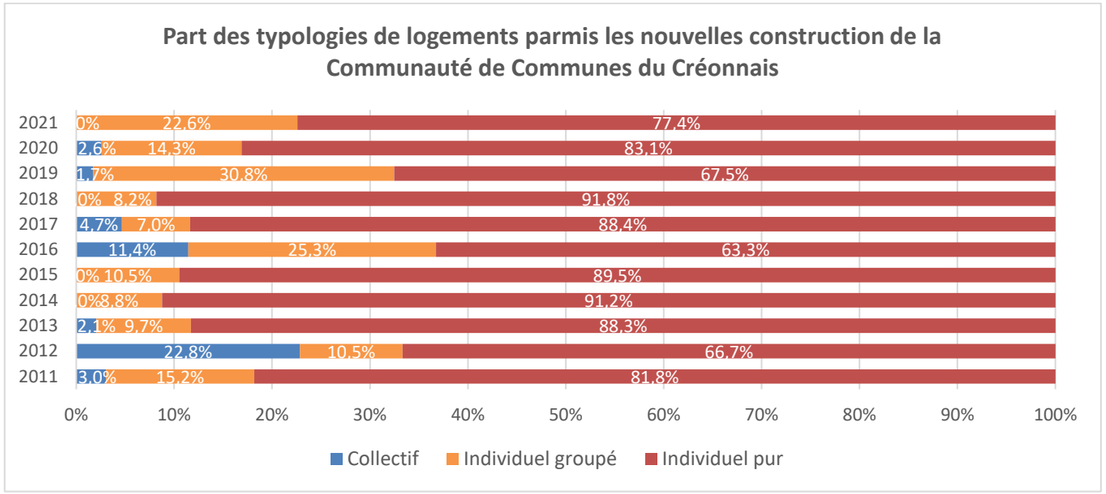


Cependant, le rythme de construction de la maison individuelle isolée tend à diminuer depuis le début des mesures, sans pour autant laisser la place aux deux autres typologies. C'est la construction générale qui décroit sur le territoire, car la production de logements aux formes urbaines plus denses 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 délivrée depuis 2011, qu'il s'agisse de permis de construire (PC) et des déclarations préalables (DP) créant au moins un logement.*

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



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 maitrise foncière et un enjeux 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.

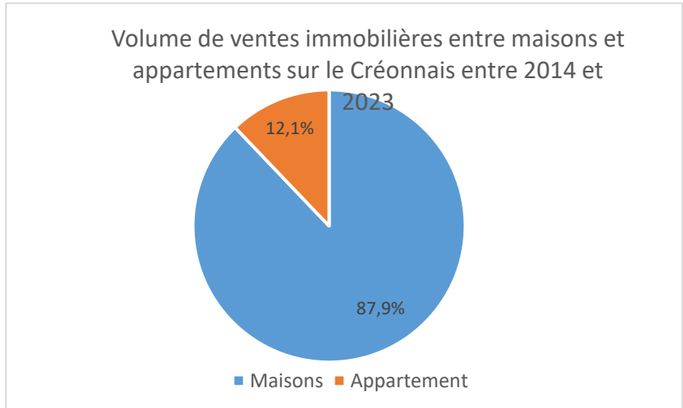
I.8.1.10 Un marché immobilier dynamique et dont les niveaux de prix progressent

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 €		

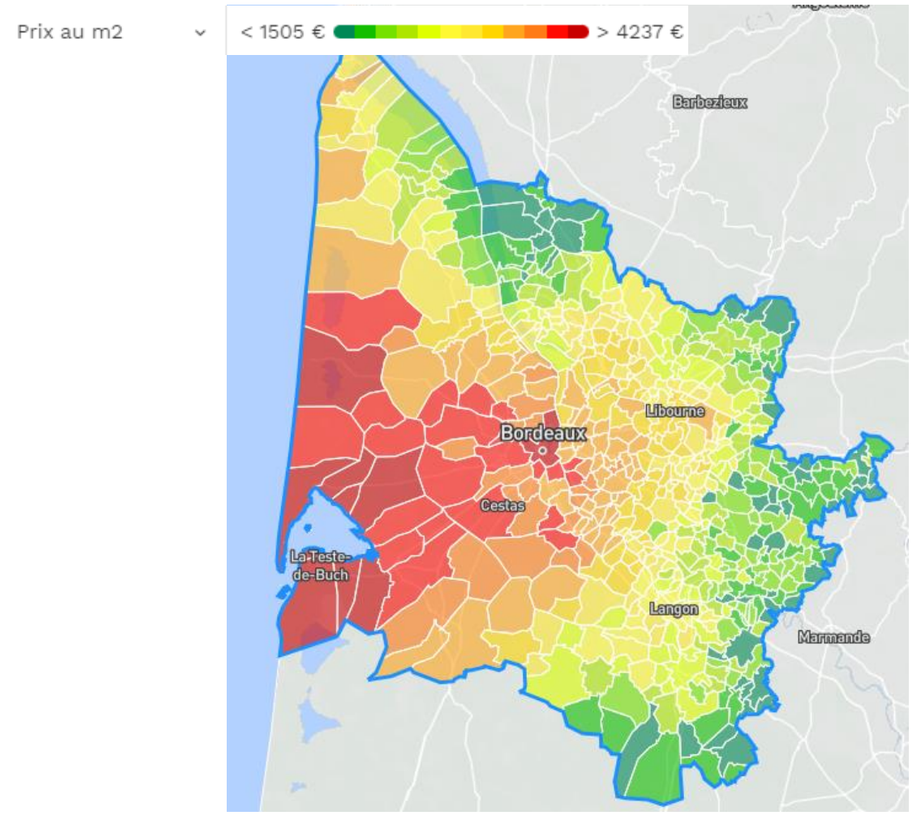
Sur le Créonnais, sont recensées 2 209 mutations immobilières, représentant 2 383 logements (2 094 maisons et 289 appartements) (une seule mutation peut contenir plusieurs biens), pour un total de 526 283 608 €, soit un montant moyen de 220 849 € par vente.



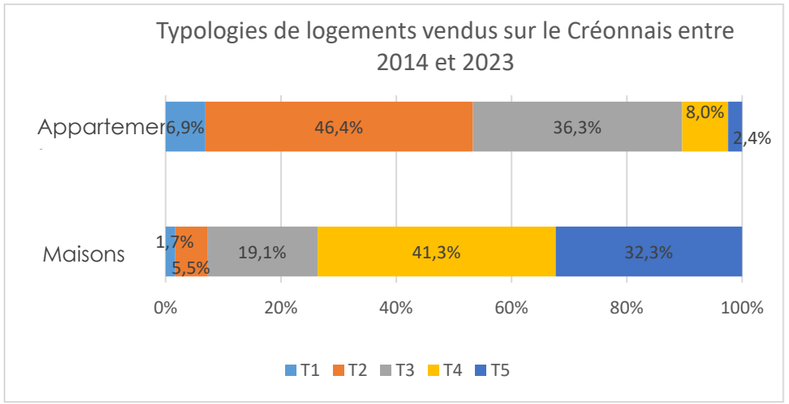
En raison de la composition du parc de logements principalement axé sur la maison individuelle, près de 9 ventes immobilières sur 10 (87.9%) concernent une maison.

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)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Situé en 3ème couronne du centre de la Métropole, le Créonnais connait 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.

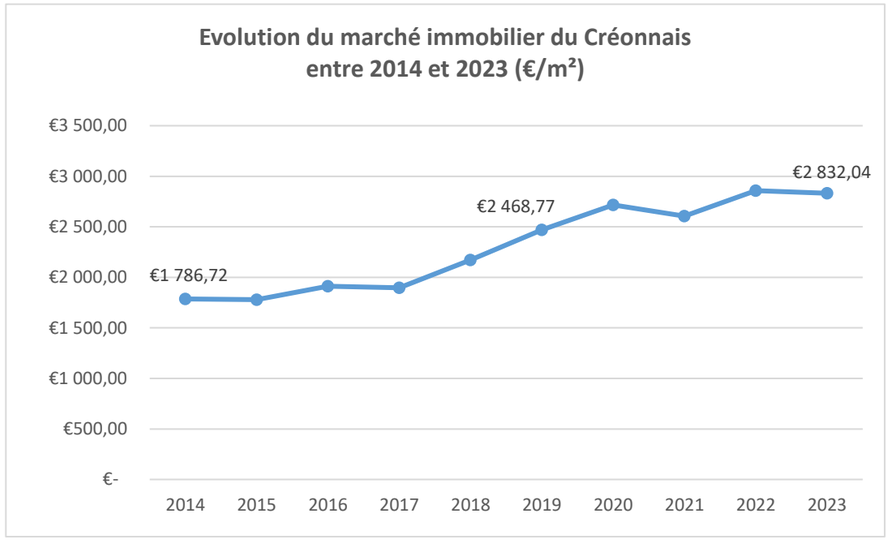
Cependant la dynamique du marché immobilier a entrainé une augmentation des prix. Ainsi, depuis 2020, une maison se vend en moyenne 277 185 € (2 646 €/m²) et un appartement se vend en moyenne 116 625 € (2 121 €/m²). Soit une augmentation de 18% pour les ventes de maisons.

	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 €

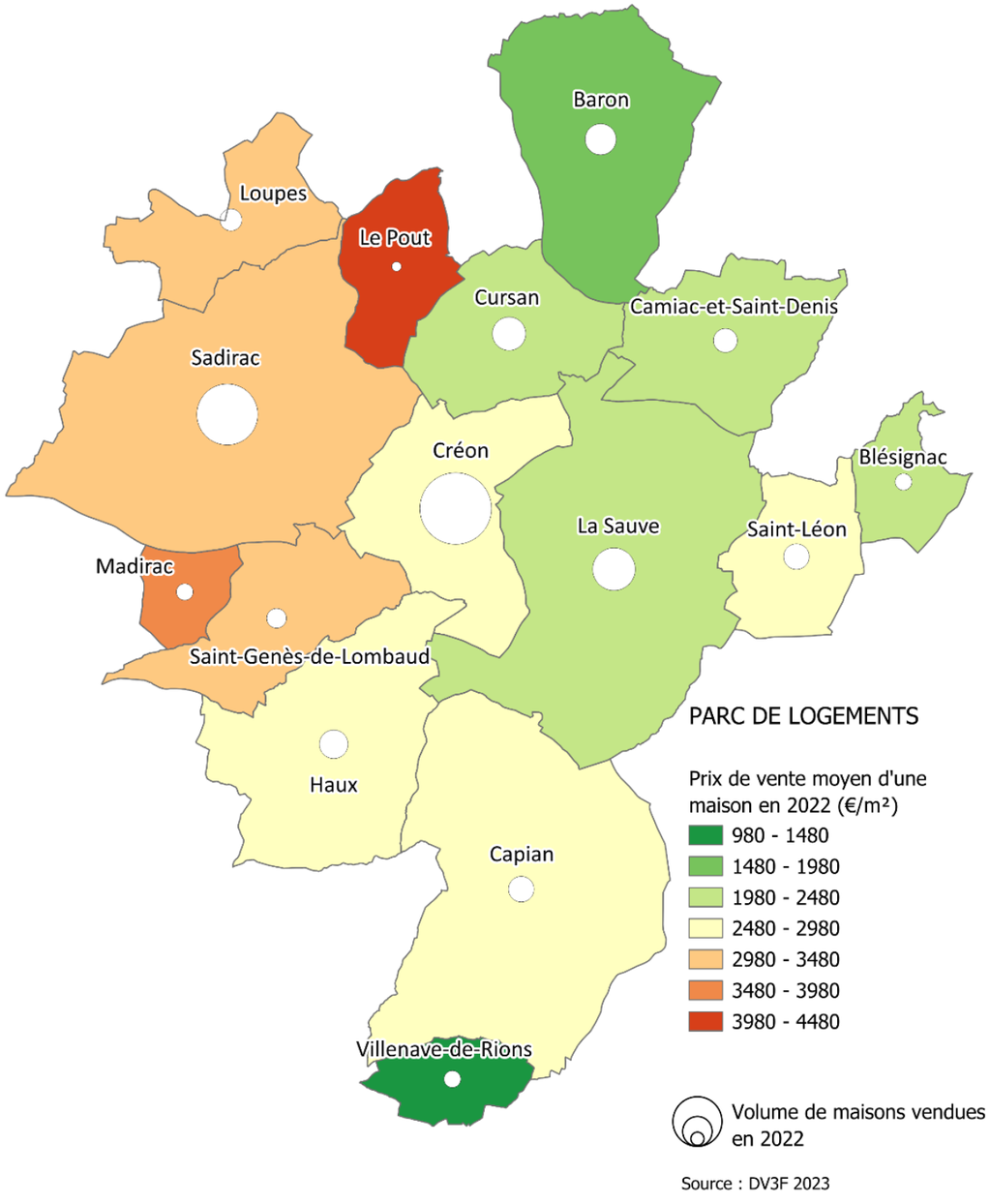
Comparons ces données [illegible] année du recensement des ventes.

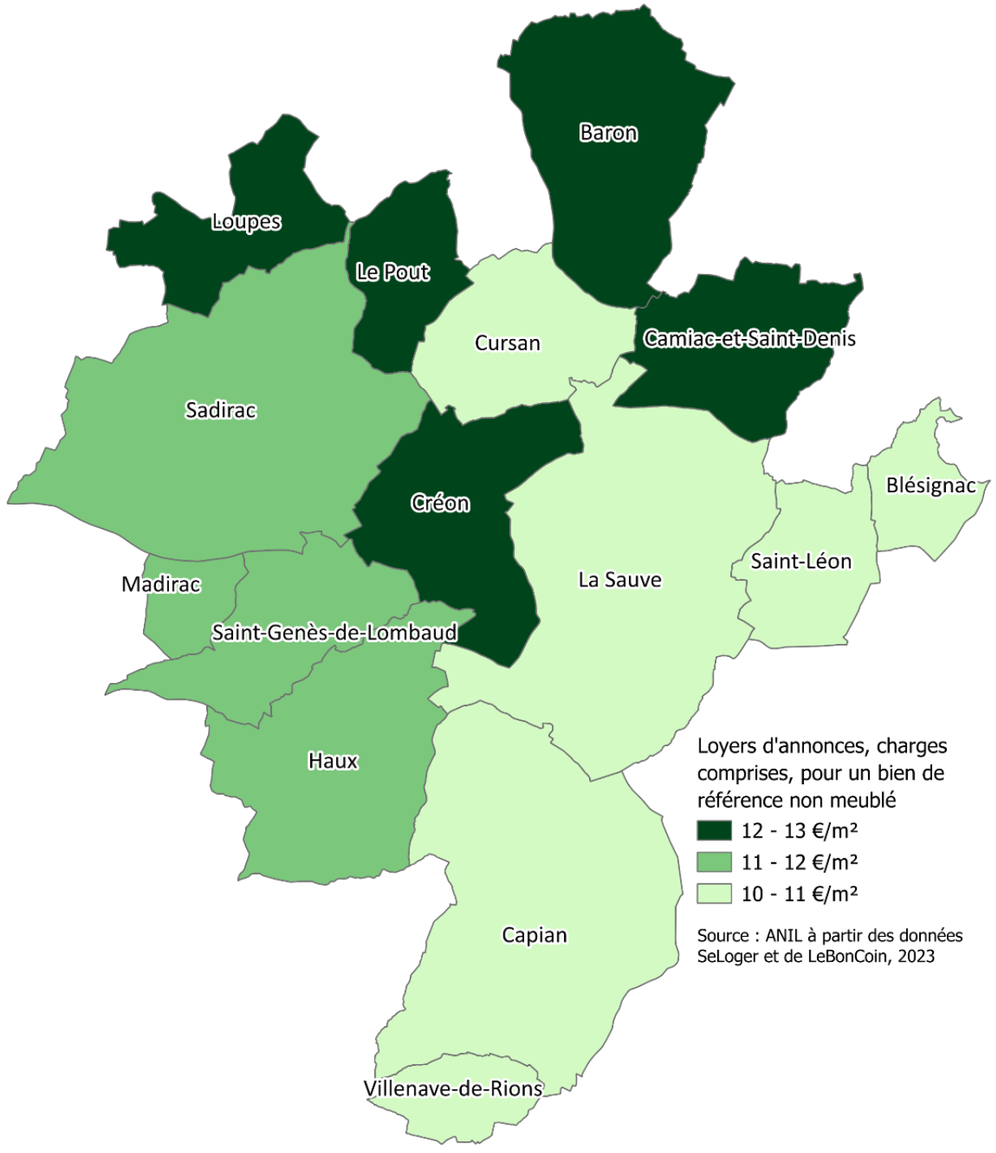
Le marché immobilier du Créonnais a connu une augmentation de +54% entre 2014 et 2022, passant de 1 766€ /m² à 2 733 €/m² en 8 années.

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.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU





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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 » (équivaut 1 UC) du Créonnais peuvent accéder à la propriété sur leur territoire.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021 : 24 290€

1er décile de population : 14 700€

9ème 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 « Frabriqu'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).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 notament 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 adapté**s 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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 espérence 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 adapté**s 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'ac

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)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

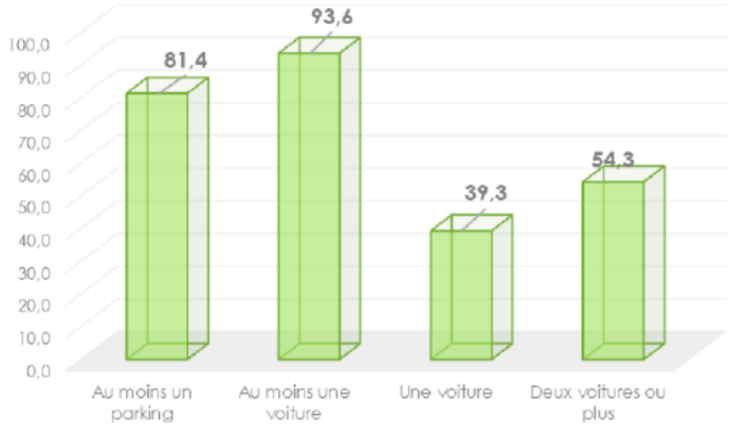
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

TAUX D'EQUIPEMENTS DES MENAGES 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 pour leurs déplacements domicile-travail. C'est 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%).

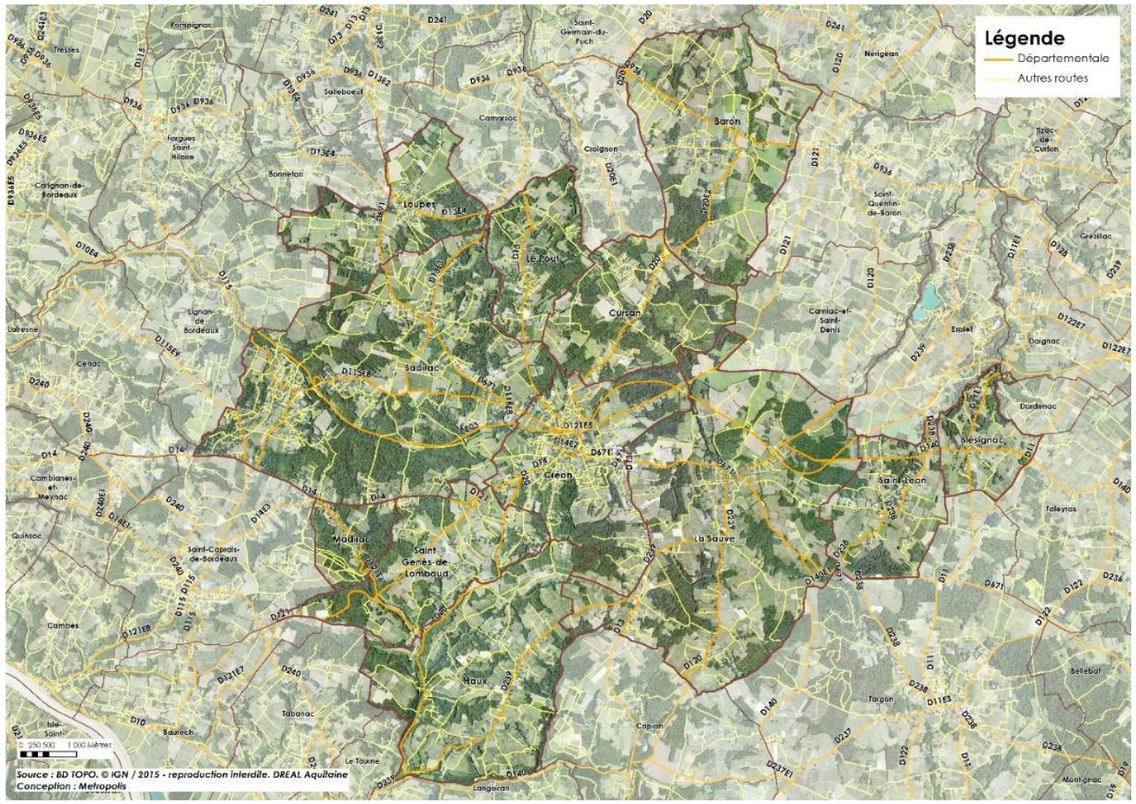
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.



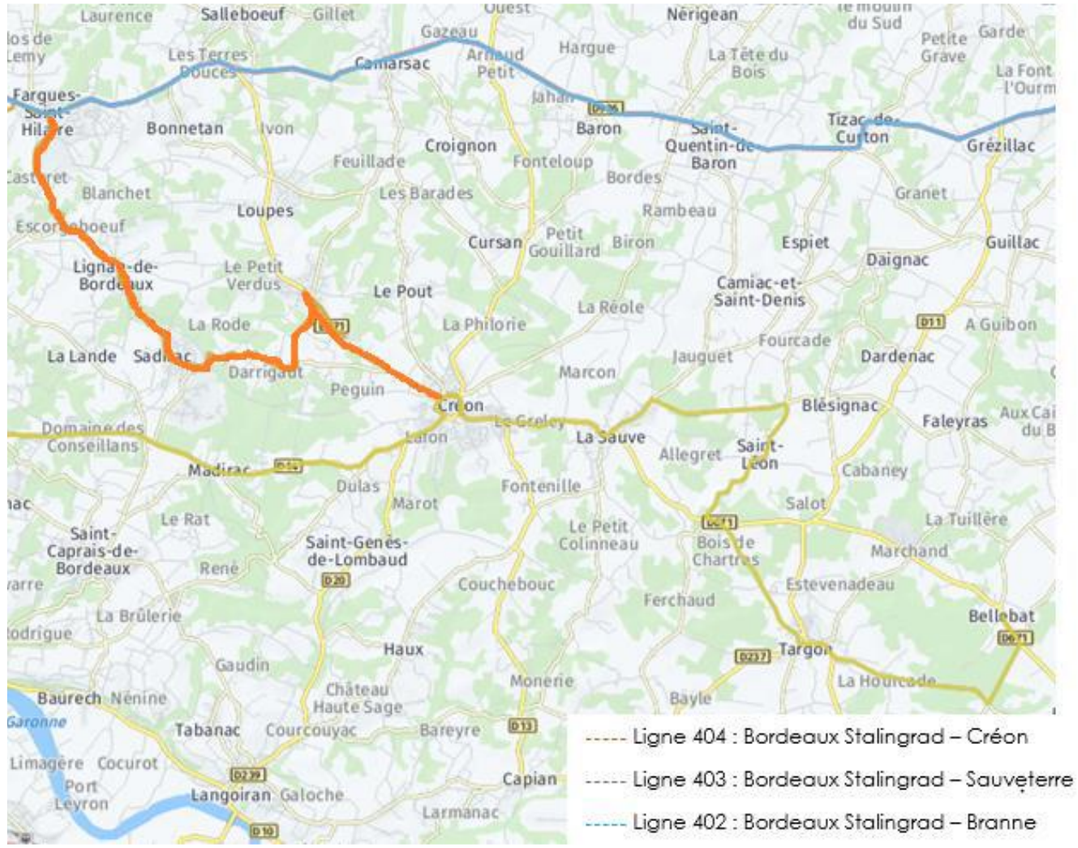
Mais :

- 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.

➢ *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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 coeur 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).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ ***Baron***

La capacité de stationnement public est très bonne près des équipements publics mais inexistante hors de cet espace de centralité.
Il existe du stationnement gênant notamment dans le secteur de Luchey.

➢ ***Blésignac***

La capacité de stationnement est bonne près de la mairie, seul équipement communal.

La faible densité de l'habitat sur la commune ne génère pas de problématiques de stationnement particulières.

➢ ***Créon***

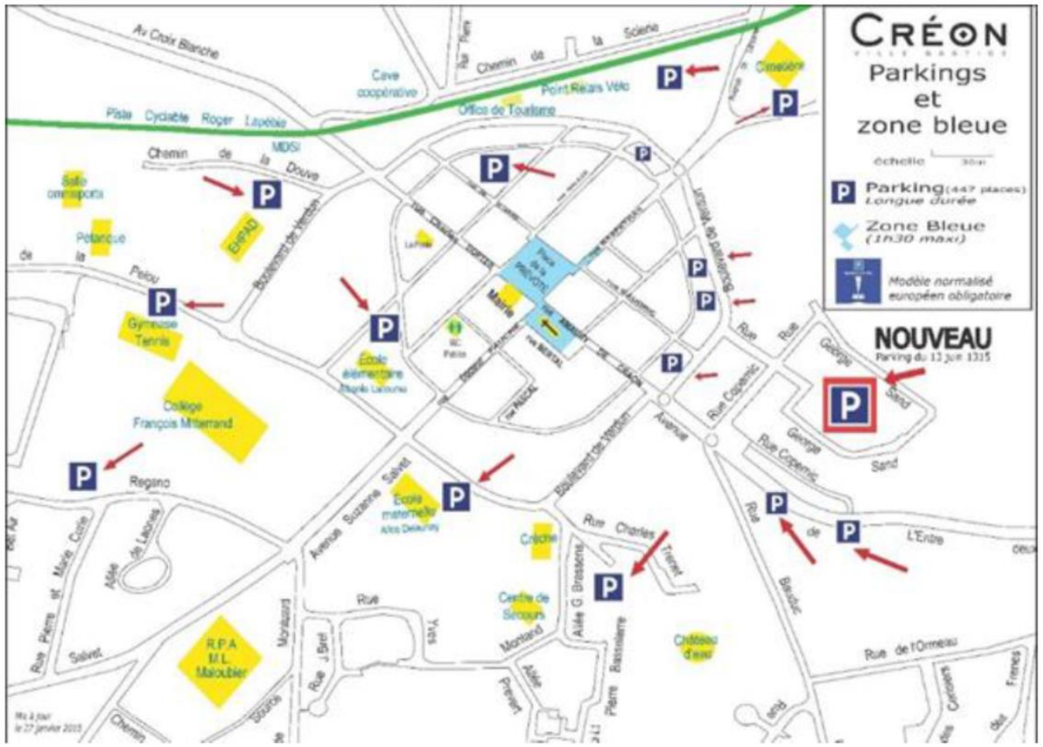
La bastide et le boulevard de Verdun

À Créon, la question du parking est au centre des préoccupations. Depuis 2014, une zone bleue interdit de laisser un véhicule stationner pendant une durée supérieure à 1h30 sur les sections suivantes de la commune :

- Place de la Prévôté et son pourtour,
- Rue Bertal,
- Rue Amaury de Craon et Rue Jean Baspeyras.

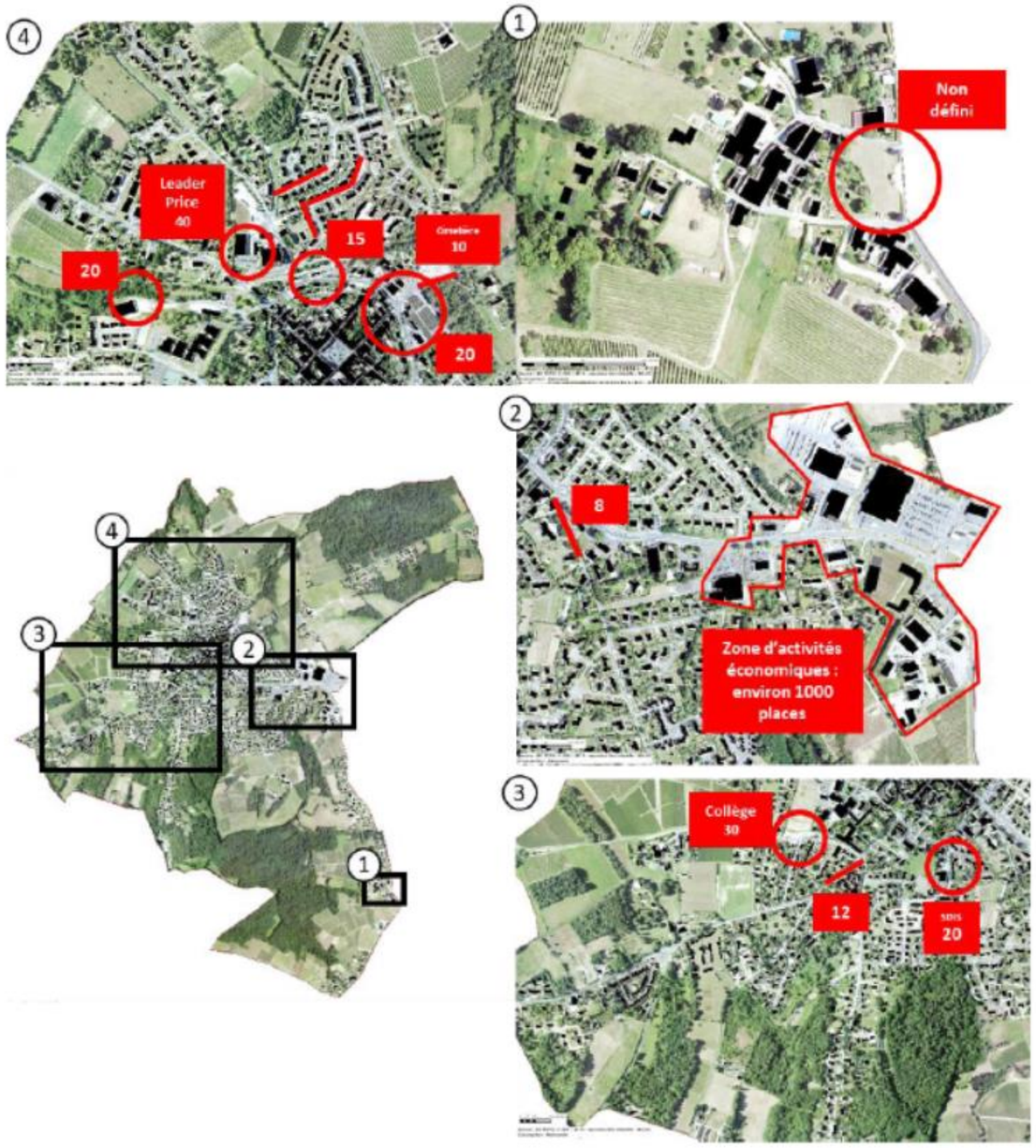
Dans le coeur de bourg, les capacités de stationnement sont importantes regroupant 447 places au total :

- Place Pousse Counils : 55 places
- Place de la prévôté : 75 places
- Parking du 13 juin 1315 : 63 places



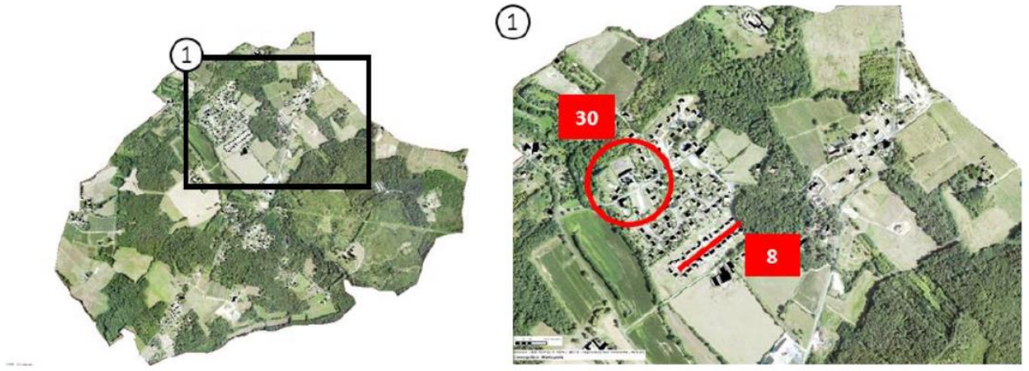
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les espaces urbains périphériques



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.

➢ ***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.

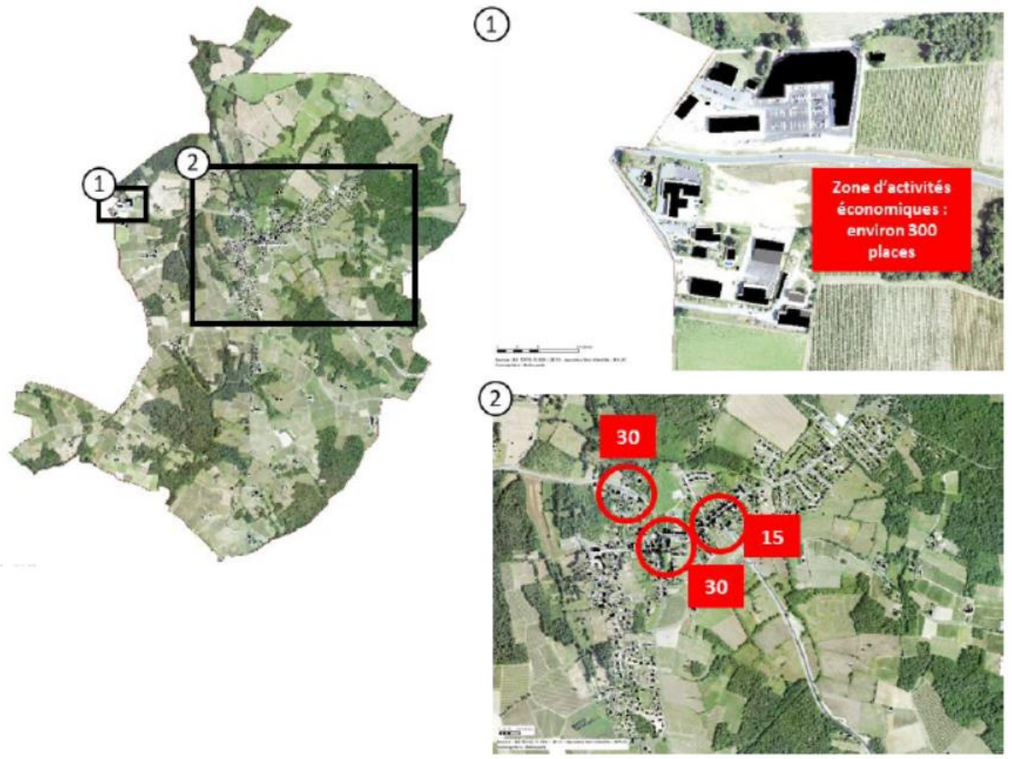
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ ***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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

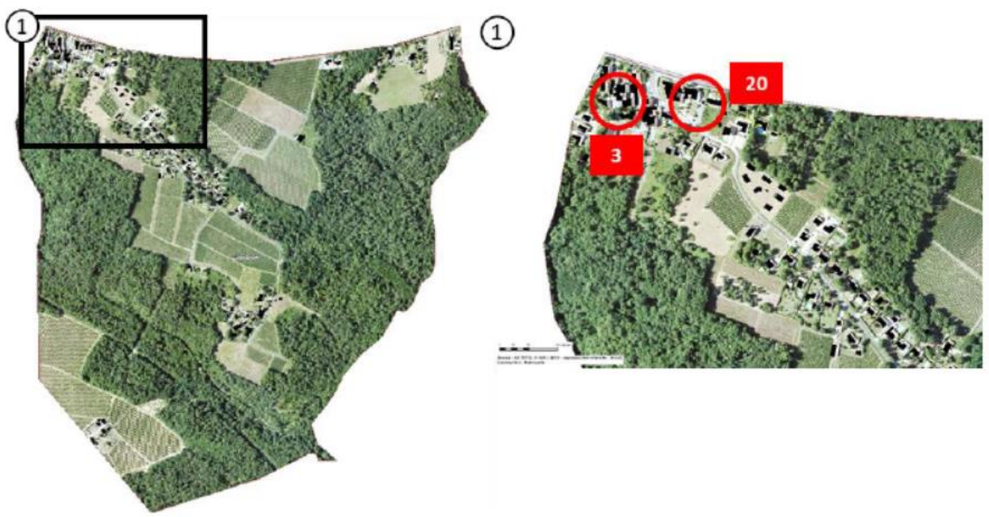
➢ ***Le Pout***

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***

Les seuls espaces de stationnement publics se situent à proximité de la m[illegible] 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.

➢ ***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***

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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***

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.

- ***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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 polartié 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 cenralités 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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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

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

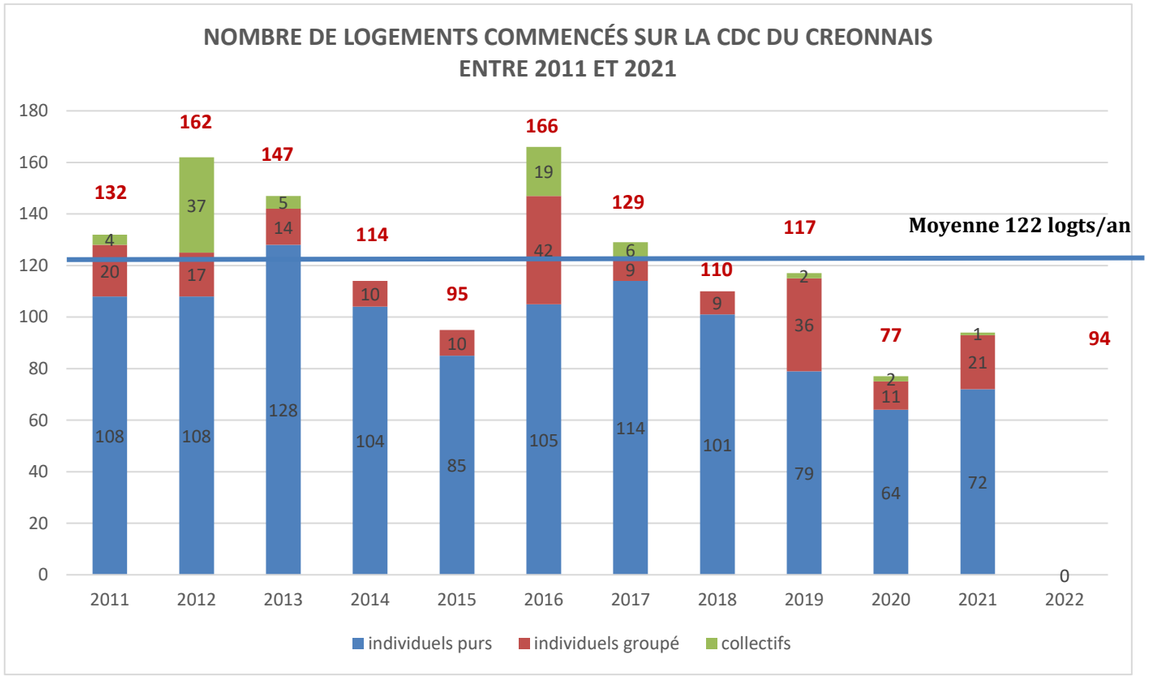
En regardant les données liées au nombre de logements construits sur la Communauté de Communes du Créonnais depuis 2011, nous pouvons observer une tendance récente à la baisse. Cette tendance se vérifie à partir de 2016 où s'ensuit une baisse des constructions à usage d'habitation. Les constructions 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.

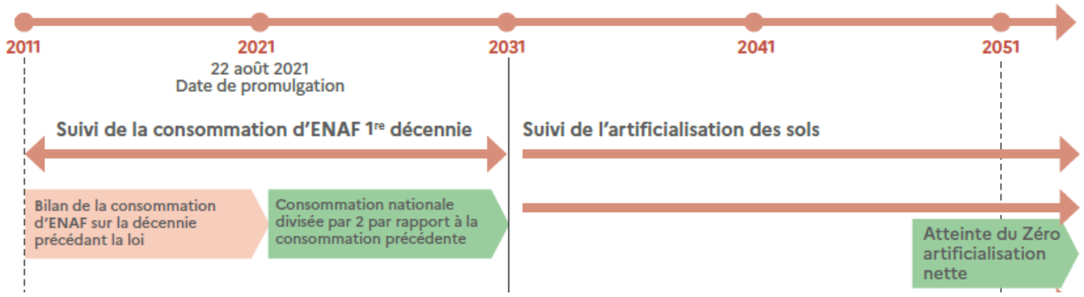
L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

> *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 bordealise 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 révision du SCoT « bioclimatique »

=> Analyse réalisée dans le cadre de la révision 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

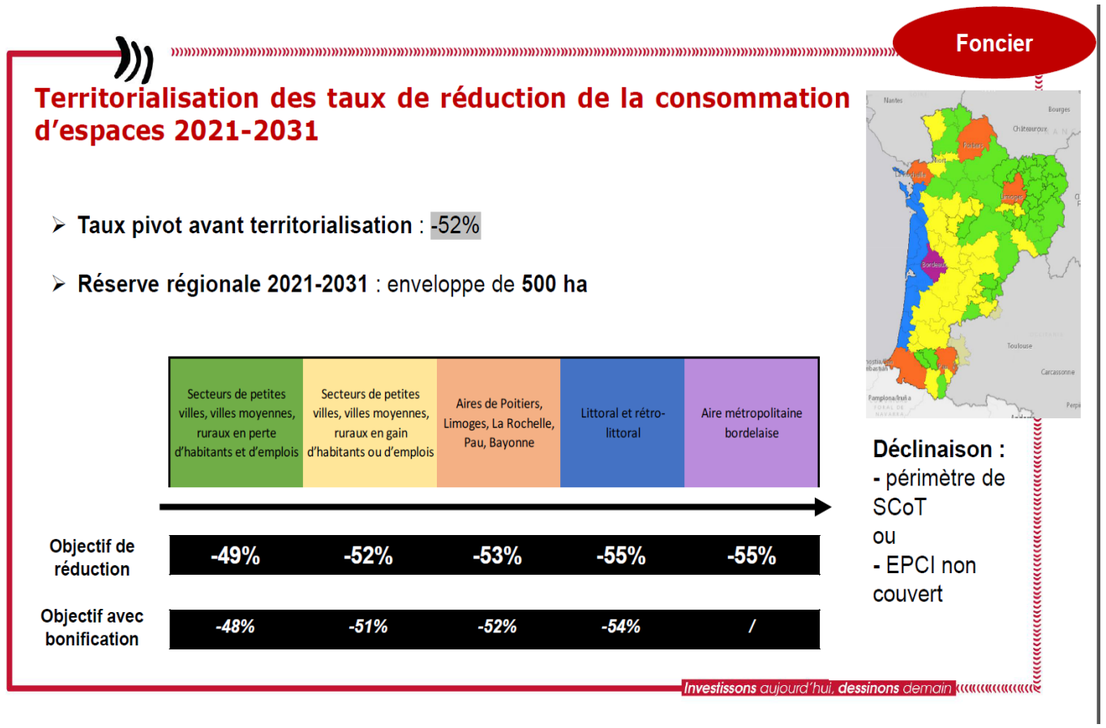
	Consommation foncière 2011-2021 sur ENAF	Consommation foncière 2011-2021 hors centrales solaires au sol construites entre 2011 et 2021 sur les ENAF	Consommation d'ENAF pour du photovoltaique au sol (2011 - 2021)
Bordeaux métropole	1216	1216	0
Jalle eau bourde	507	258	250
Montesquieu	399	360	38
Médoc 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

I.10.2.3 *Trajectoire envisagée pour atteindre l'objectif du ZAN en 2050*



Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié a défini un taux pivot avant territorialisation de -52% et un objectif territorialisé de – 55% pour l'aire métroplolitaine bordelaise.

Le SCoT "bioclimatique" de l'aire métroplolitaine devra être compatible avec cet objectif.

Dans le cadre de la révision du ScoT, l'application d'un objectif de réduction de -50% pour la Communauté de Communes du Créonnais, par rapport à la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021 conduirait à une mobilisation de 70 ha maximum pour la période 2021-2031

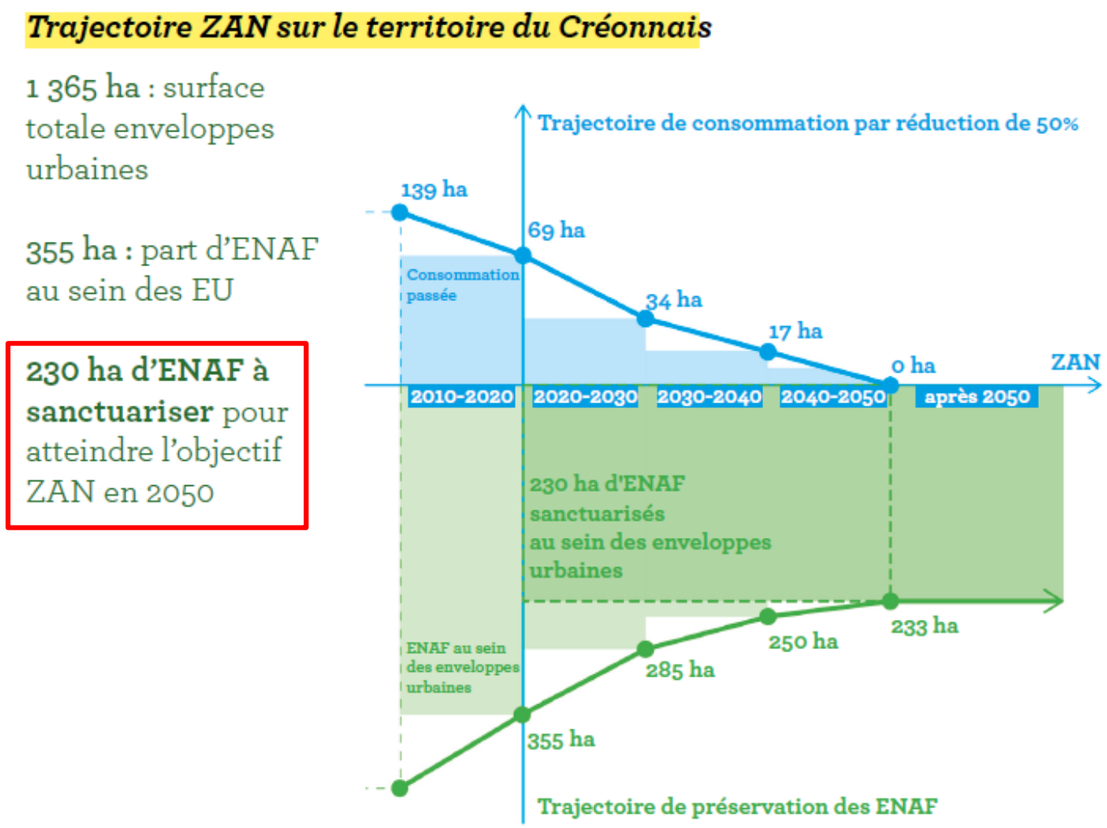
	Consommation 2011- 2021*	Objectif fixé par intercommunalité pour 2021-2031 réduction de 50 %
Bordeaux métropole	1216	600
CC Jalle Eau Bourde	507	255
CC de Montesquieu	399	200
CC Médoc Estuaire	307	150
CC des Rives de la Laurence	251	125
CC des Coteaux Bordelais	207	100
CC du Créonnais	139	70
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	137	70
Total	**3 163**	**1 570**

** La consommation 2011-2021 comptabilise les parcs photovoltaïques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.



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 (comblements 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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
BLESIGNAC	0,4	**0,7**	1,1
CAMIAC-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**

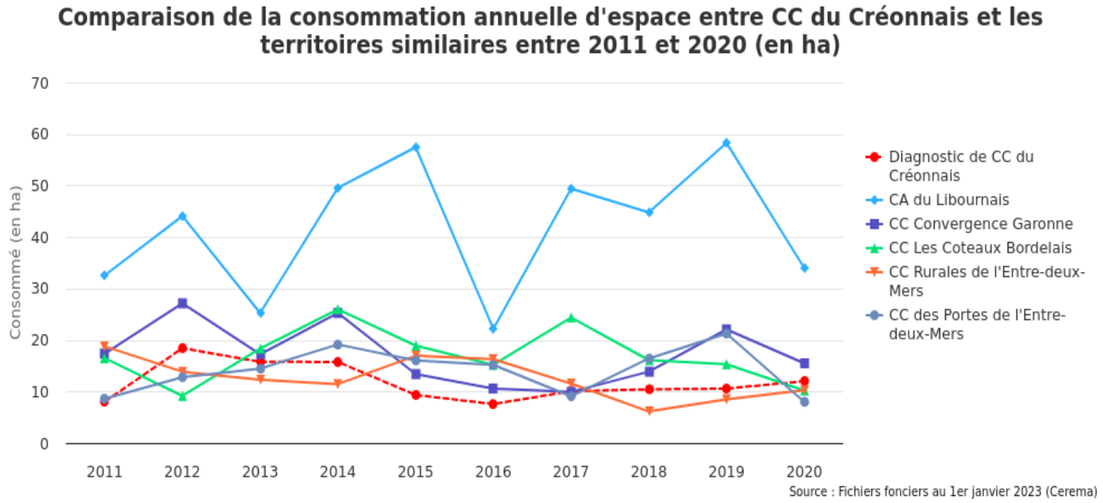
La consommation foncière totale évaluée entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour Communauté de Communes du Créonnais une surface de 139 hectares dont:

- **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

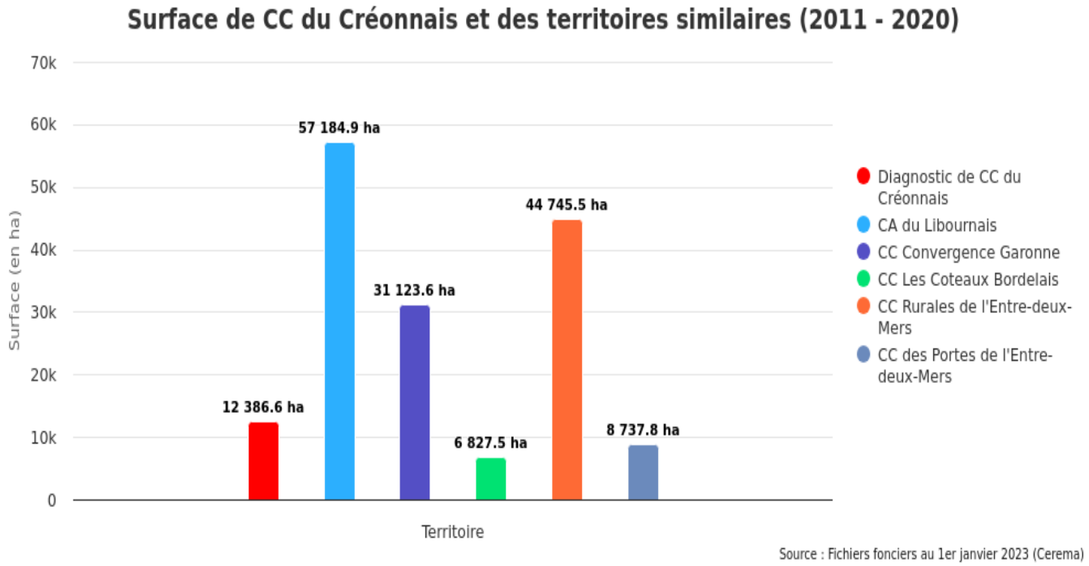
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Consommation relative aux surfaces des territoires

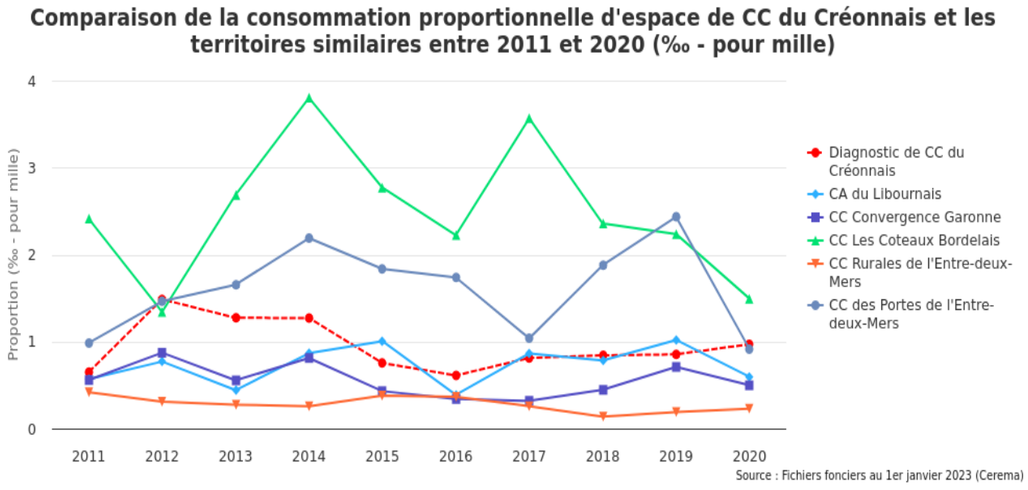
La consommation relative aux surfaces des territoires permet d'analyser la consommation d'espaces au regard de la surface totale du territoire. Cette approche proportionnelle permet de comparer les territoires selon le pourcentage d'ha consommé par rapport au volume d'ha total du territoire.

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 :



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

	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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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'accentuer 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

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

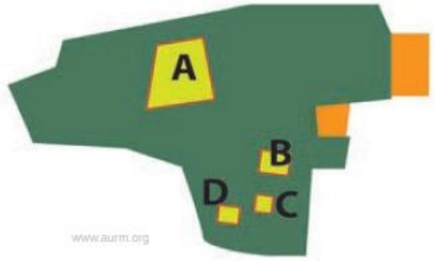
⇨ **Tous les espaces libres au sein de l'enveloppe ne se valent pas !**

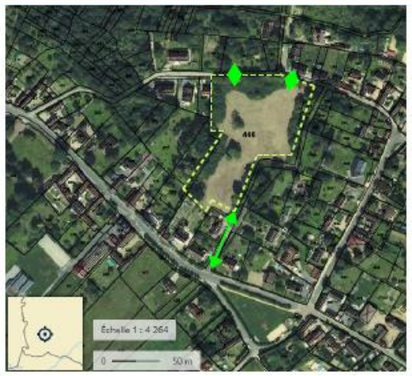
Les espaces libres situés dans l'enveloppe urbaine urbanisée sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté. Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces 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.





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.

Îlot urbain concerné — accès assuré

Projet global

www.geoportail.gouv.fr

←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.

- 9

	POTENTIEL DE DENSIFICATION		
	Dents Creuses (en ha)	Divisions Foncières (en ha)	TOTAL (en ha)
BARON	**1,8**	**5,0**	**6,8**
BLESIGNAC	**0,8**	**1,1**	**1,9**
CAMIAC-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**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1 LE MILIEU PHYSIQUE

L'examen des différentes caractéristiques physiques du territoire (topographie, géologie, système hydrologique de surface et souterrain, ...) permet de comprendre le fonctionnement du territoire d'un point de vue de sa dynamique naturelle et notamment des enjeux vis-à-vis de l'artificialisation des espaces que l'urbanisation va engendrer (imperméabilisation des sols, ...); la connaissance des caractéristiques physiques du territoire est également une clé de lecture et de compréhension de la mise en place des milieux naturels sur le territoire.

Cette analyse de l'état initial de l'environnement du territoire communautaire a pour objectif d'apprécier les potentialités physiques et biologiques des sites, les pressions exercées, leur vulnérabilité et par conséquent les enjeux de protection à traduire dans le document d'urbanisme.

II-1.1 CONTEXTE CLIMATIQUE

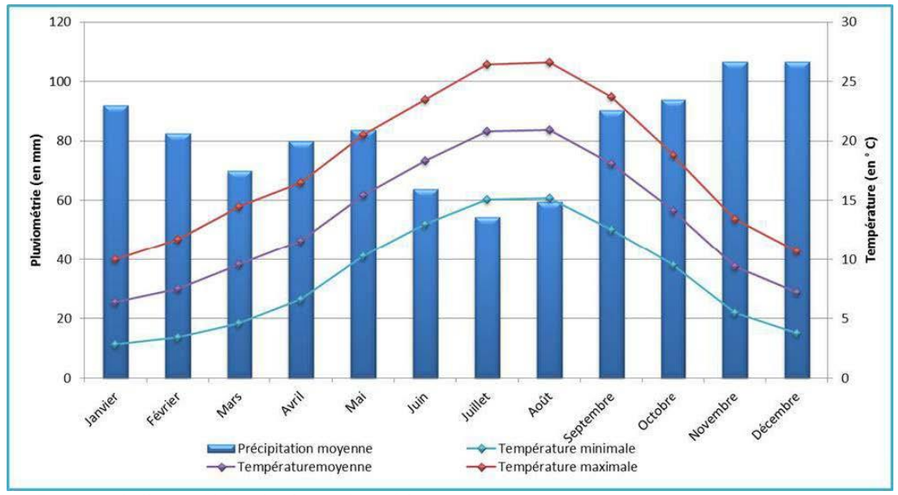
II.1.1.1 Climat océanique, hivers doux et allongement de la période sèche

Le secteur étudié est soumis à un climat de type océanique, qui se « continentalise » légèrement à mesure que l'on se dirige vers l'est. Il se caractérise par des hivers doux et courts.

Pour mémoire, le climat girondin est caractérisé par un fort degré d'humidité en raison de sa proximité avec l'océan Atlantique. Les pluies sont réparties sur toute l'année, rarement violentes, mais plus abondantes en automne et en hiver. En revanche, l'été et souvent le début de l'automne sont plus secs. Les précipitations varient de 700 mm à 900 mm par an d'ouest en est. Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont peine à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver.

Les vents dominants soufflent du nord-ouest au sud-ouest et sont liés aux perturbations océaniques.

DIAGRAMME OMBROTHERMIQUE DE LA STATION METEOROLOGIQUE DE MERIGNAC 1960 – 2009



Source : Météo France, station météorologique de Mérignac

Ce graphique indique que dans la région bordelaise, le mois le plus chaud est le mois d'août avec une température moyenne de 20.9°C, le mois le plus froid étant le mois de janvier avec une température moyenne de 6.4°C. La température moyenne annuelle de 13,3 °C est relativement élevée
La pluviométrie annuelle moyenne est de 984 mm. La période pluvieuse s'étend de septembre à mai avec une pluviométrie mensuelle moyenne variant de 70 mm (en mars) à 106.8 mm en novembre.

La période sèche, relativement courte, concerne les mois de juin, juillet et août avec une pluviométrie mensuelle moyenne comprise entre 54,5 mm (juillet) et 63,8 mm (juin).

II.1.1.2 La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.

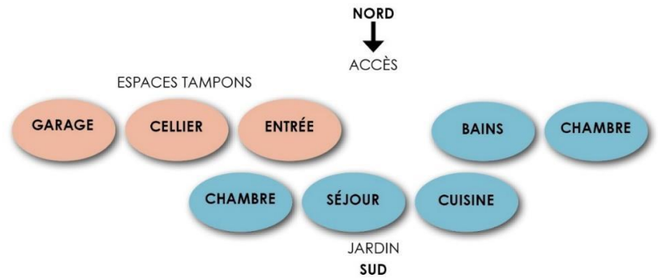
En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou rural, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

- **Une organisation des espaces adaptée au climat**

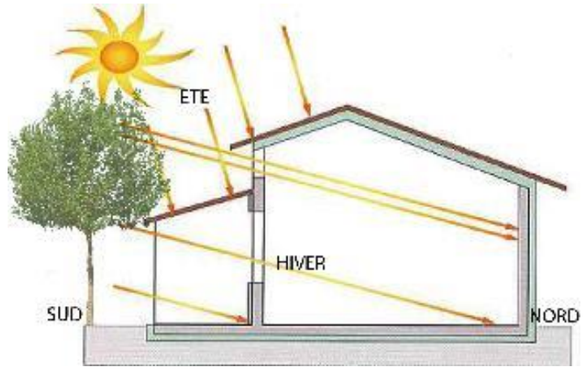
– **Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle**



- **Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition**

– **Valorisation maximale des apports solaires en hiver ;**

– **Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque**



EN SYNTHESE SUR LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT

Le secteur de l'Entre-Deux-Mers bénéficie de conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, ...), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1.2 TOPOGRAPHIE : UN RELIEF VALLONNE QUI ORIENTE L'OCCUPATION DE L'ESPACE

(Source : Atlas départemental des paysages de la Gironde.)

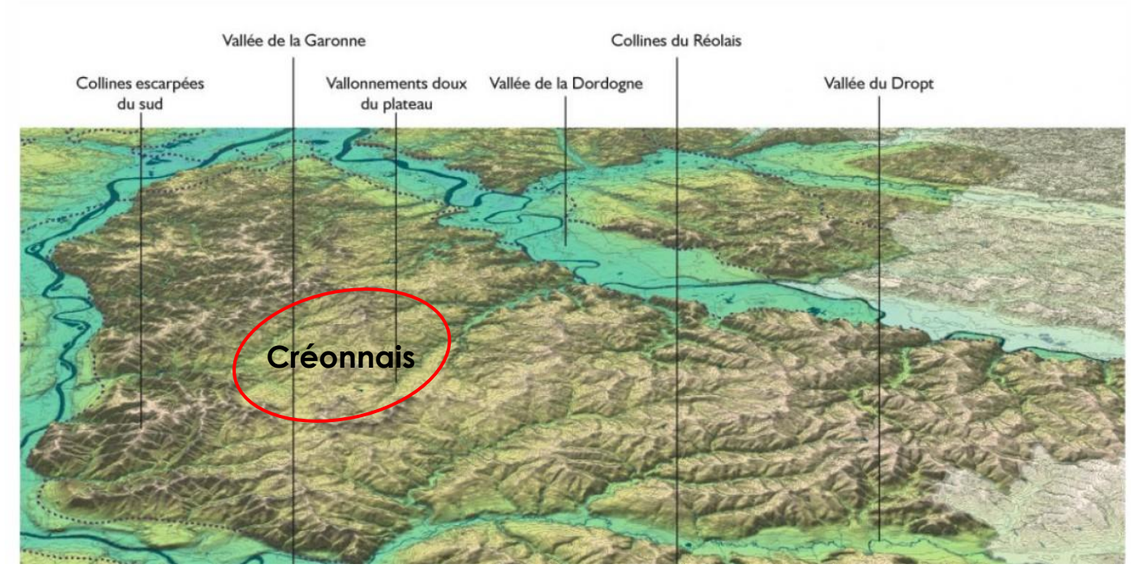
Entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne s'élève l'Entre-Deux-Mers (les deux « mers »). Une ligne de crête se dégage de cette topographie, partage le territoire en deux bassins-versants et se lit clairement dans l'aménagement du territoire par le tracé de la route départementale 671.

Ce large relief calcaire est parcouru de nombreux cours d'eau, qui l'ont sculpté en vallons et collines bosselées, plus ou moins découpés. Si ses coteaux dominent nettement les vallées qui le suivent, au nord comme au sud, il est lui-même surplombé par une longue dorsale boisée, courant d'ouest en est et marquant la séparation entre les bassins versants des deux fleuves. Couvert principalement de boisements et de vignes, l'Entre-Deux-Mers trouve sa diversité dans les vallons qui le parcourent, souvent pâturés ou cultivés, qui lui offrent une grande richesse paysagère.

Entre Garonne et Dordogne, les collines de l'Entre-Deux-Mers composent des paysages variés, formés de boisements, vignes et cultures, plus ou moins habités par un bâti dispersé. L'Entre-Deux-Mers nord est nettement dominé par la vigne ; le plateau peu accidenté de l'Entre-Deux-Mers de Sauveterre accueille forêts et viticultures ; l'Entre-Deux-Mers de Créon, plus vallonné, est marqué par les boisements ; les collines sud de l'Entre-Deux-Mers, découpées de vallons, accueillent un vignoble de qualité ; enfin, la campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers apparaît, marquée par la pression urbaine de l'agglomération bordelaise toute proche.

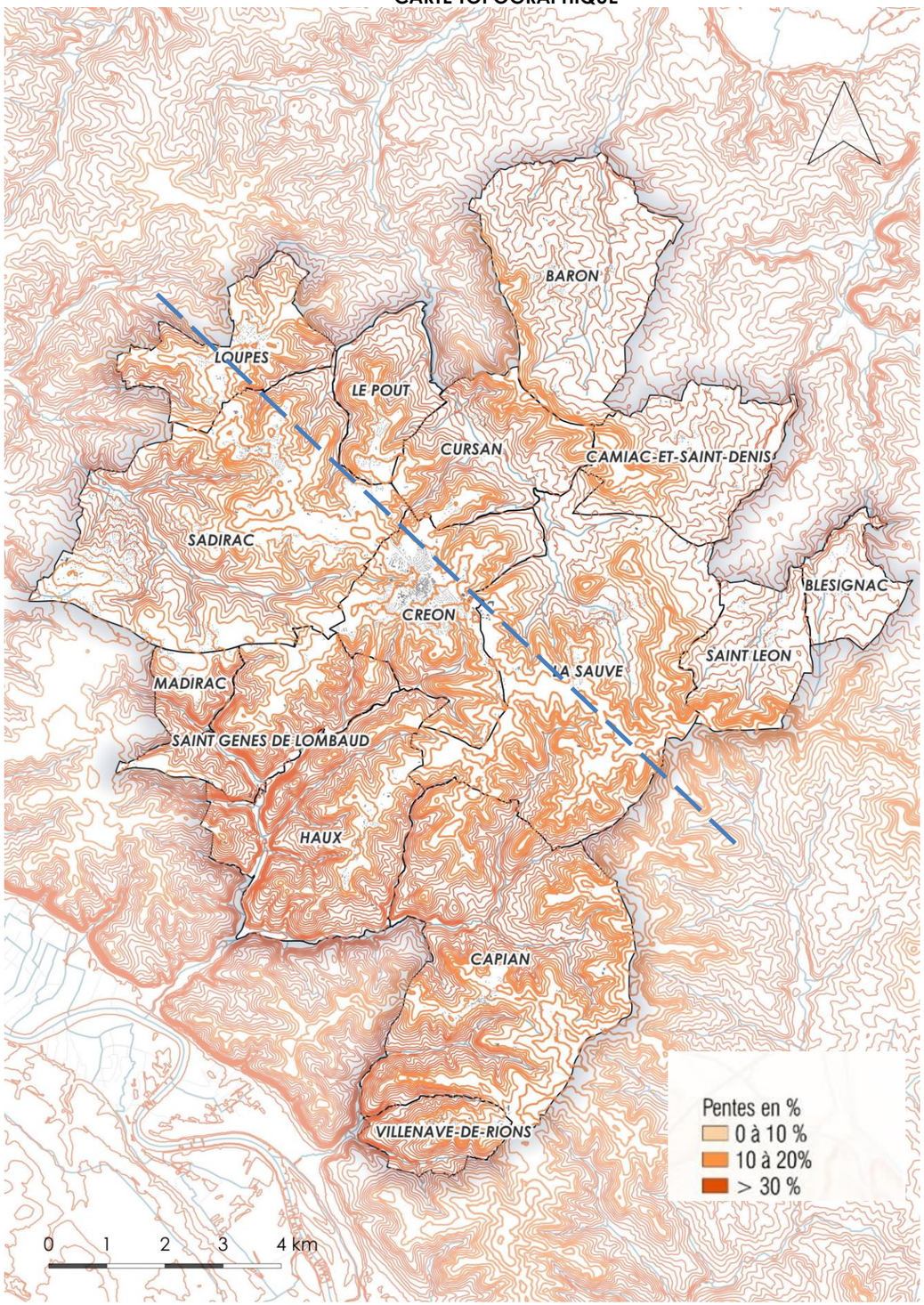
Le relief du territoire se caractérise ainsi par une multitude de petites vallées, dont certaines développent de très fortes pentes notamment au sud -Est (vers Saint-Genès, Haux, Villenave de Rions...).

Les communes au nord du Créonnais, bien que longées par une ligne de coteaux, développent une topographie moins accidentée.



Source : *Atlas départemental des paysages – Agence Folléa Gauthier*

CARTE TOPOGRAPHIQUE



Source : *IGN BD alti, cartographie Agence Métaphore*

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1.3 CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

II.1.3.1 Contexte géologique

La Communauté des Communes du Créonnais est située sur les reliefs séparant la vallée de la Dordogne au nord et la vallée de la Garonne au sud.

Les terrains présents à l'affleurement et constituant ces reliefs sont essentiellement datés de l'Éocène, de l'Oligocène et du Pléistocène. La Garonne et la Dordogne ont creusé leurs vallées dans ces formations.

Leur substratum correspond aux formations de l'Éocène supérieur pour la Dordogne, et à l'Oligocène pour la Garonne. Elles sont recouvertes par des alluvions d'âge quaternaire.

Les terrains rencontrés à l'affleurement dans l'Entre-Deux-Mers sont des plus récents au plus anciens :

➔ **Formations quaternaires**

o Alluvions actuelles à subactuelles

Les alluvions sablo-argileuses occupent le fond des vallées, elles sont peu épaisses.

o Colluvions

Des colluvions, issues du démantèlement des formations sous-jacentes, masquent les affleurements tertiaires. Elles sont limono-argileuses, leur épaisseur peut dépasser deux mètres. Elles sont présentes sur l'ensemble du territoire.

o Pléistocène

Composés de sables, graviers et galets rubéfiés, ces horizons recouvrent le substratum tertiaire sur les points hauts. Leur épaisseur peut atteindre plus de 20 mètres dans le secteur d'étude, la base se situant aux alentours de la cote 80 m NGF. On les rencontre principalement aux points hauts de Loupes, Sadirac, Créon, La Sauve et Saint-Léon, selon une direction nord-ouest sud-est.

➔ **Formations tertiaires**

o Oligocène supérieur

Les molasses de l'Agenais, partie supérieure : molasses argilo-gréseuses carbonatées. D'une épaisseur de 15 à 20 mètres, ces horizons apparaissent notamment sur les versants des vallées.

o Oligocène inférieur

Au sommet, on rencontre les calcaires de Monbazillac qui s'intercalent localement dans les molasses de l'Agenais. Ces calcaires lacustres présentent une épaisseur variable de 0,25 à 2 mètres. Ils affleurent sur les versants et au fond des vallées (vallée du ruisseau de Gestas…)

Les molasses de l'Agenais, partie inférieure ont une épaisseur qui peut varier localement de 8 à 25 mètres. Elles reposent sur les calcaires à Astéries. Dans le secteur d'étude, cet horizon est caractérisé par des niveaux argilo-carbonatés de couleur verdâtres à tâches jaunes.

Les calcaires à Astéries sont connus régionalement pour avoir servi à la construction des échoppes Bordelaises. Les carrières souterraines présentes sur le territoire concernent cette formation. Ces calcaires d'origine marine sont jaunâtres et s'épaississent du nord-est vers le sud-ouest variant de 10 à 35 mètres d'épaisseur.

Argiles sableuses verdâtres carbonatées et grès tendres. D'une épaisseur de 20 à 25 mètres, cet horizon se compose d'argiles de type smectites illites et kaolinites et passe latéralement aux argiles et calcaires de Castillon. Ce niveau est daté du Sanoisien.

Les terrains non affleurants, mais mis en évidence lors de forages réalisés dans [illegible], sont des plus récents au plus anciens :

o Éocène supérieur

Ces horizons sont composés de niveaux gréseux, argileux et sableux. On y retrouve les argiles à palaéothérium ainsi que les molasses du Fronsadais. Ces formations présentent une épaisseur très variable pouvant atteindre 70 à 80 mètres. Elles confèrent une protection importante pour l'aquifère des sables de l'Éocène moyen.

o Éocène moyen :

Passant de marnes plus ou moins calcaires en partie sommitale, à des argiles puis des sables en partie basale, ces horizons peuvent présenter 150 mètres d'épaisseur par endroit. Ils constituent l'aquifère de l'Éocène moyen largement exploité pour la production d'eau potable dans le secteur d'étude.

o Éocène inférieur :

Ces formations sont essentiellement composées d'argiles de plus d'une centaine de mètres d'épaisseur par endroit.

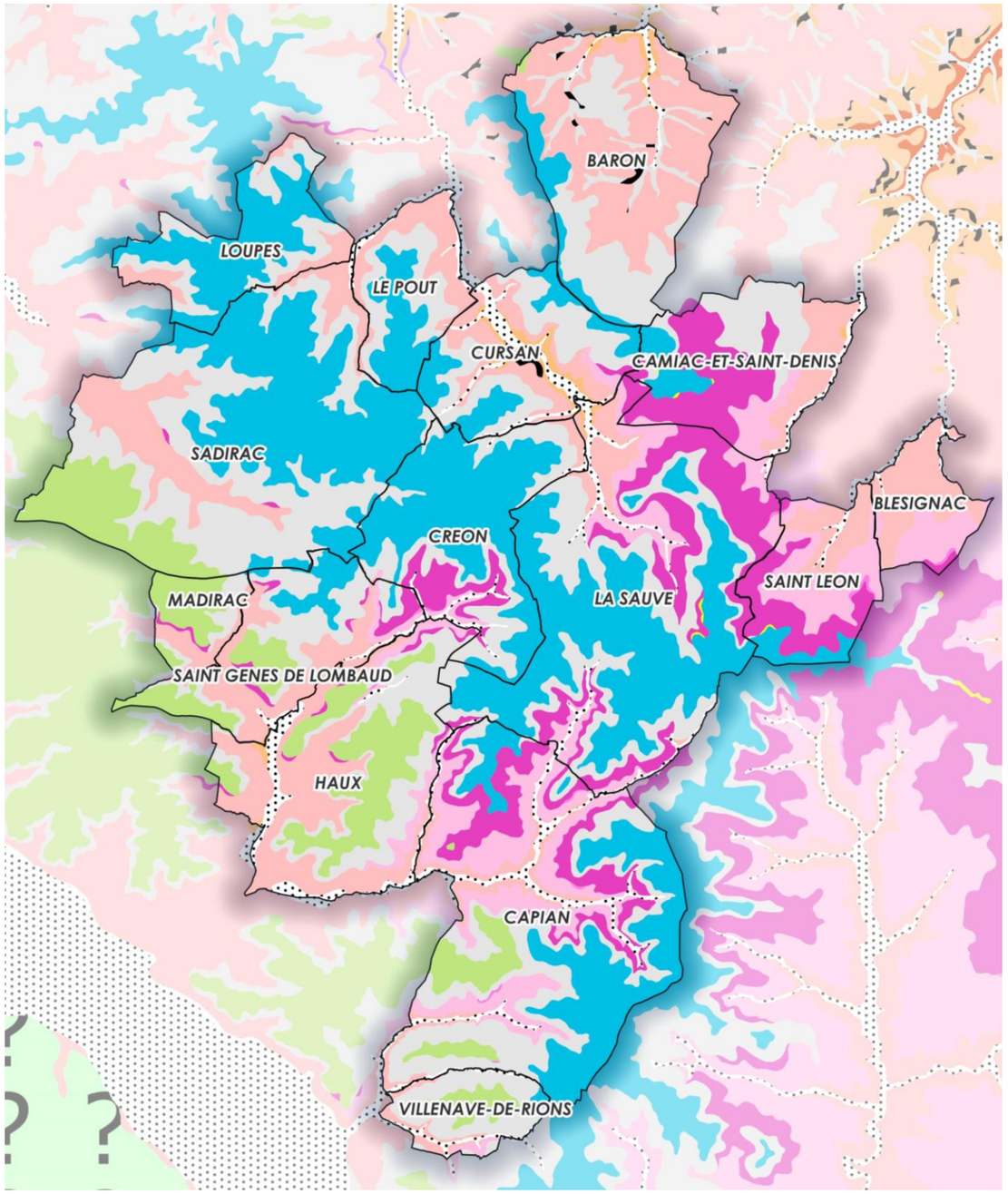
➔ **Formations secondaires**

o Crétacé supérieur

Le toit des calcaires blancs du Crétacé supérieur a été atteint lors de la réalisation du forage communal de Sadirac (827-4-19), à une cote d'environ -370 m NGF. Ce forage capte les eaux de la nappe se développant dans ces calcaires.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE SIMPLIFIEE DES FORMATIONS GEOLOGIQUES



Formations géologiques

- CFp, Formations superficielles : colluvions indifférenciées de versant, de vallon et plateaux issues d'alluvions, molasses, alterites indifférenciées - 5
- CF, Formations superficielles : colluvions indifférenciées sablo-argileuses et argilo sableuses de pentes et de vallons indifférenciés des terrains tertiaires et quaternaires, des terrains mésozoiques et de socle - 8
- Fy3-z, Alluvions subactuelles à actuelles indifféernéciées : argiles siltueuses, argiles sableuses, argiles tourbeuses, sables argileux, sables fins à graviers (Pré-boréal à actuel) - 34
- Fy, Terrasses sous-flandriennes indifférenciées : sables, graviers et galets localement de grande taille (Weichsélien - "Wurm") - 36
- Fxb2, Basses terrasses (RD Garonne) - Terrasse d'Izon (type 6) : Séquence 2 (Saalien - "Riss") - 39
- Fxb(a), Basse terrasses - Terrasse de Bègle (type 6) indifférenciée : sables feldspathiques grossiers blanc à jaune peu argileux à quelques graviers et niveaux de gros galets (Saalien - "Riss") - 41
- Fwb(D), Moyennes terrasses - Terrasses du Malleret sup. indifférencié (type 3 à 5) : argiles à graviers, galets à la base et sables fins à moyens au sommet (Esltérien - "Mindel") - 43
- Fwb(G), Moyennes terrasses (RG Garonne)
- Fvb(D), Hautes terrasses (RD Garonne) - Terrasse de Malleret inf. (type 2) indifférenciée : sables à graviers et galets rubéfiés (Ménapien-Bavélien - "Gunz") - 46
- Fu, Très hautes terrasses (RD Garonne) - Terrasse de Cénac : sables grossiers jaunâtres à rougeâtres à graviers et cailloutis de quartz (0,5 à 5 cm), à croûtes ferrugineuses (Eburonien - Donau) - 50
- Ft(Sa), Fmt de Sadirac : argiles sableuses kaoliniques très rubéfiées à dragées et petits galets de quartz blanc, niveaux d'argiles verts sombres (Tiglien - "Biber-Donau") - 55
- g2-A, Molasse de l'Agenais sup. à faciès argileux dominant : argiles silteuses carbonatées vertes, noires à blanches à niveaux de sables ou grès micacés à rares graviers, quelques bancs de calcaires lacustres localement meuliérisés (Chattien continental) - 77
- g1-Cmo, Calcaire de Monbazillac : calcaire lacustre et marno-calcaire localement meuliérisés et argiles carbonatées à nodules calcaires (niveau intercalé séparant les molasses de l'Agenais sup. et inf.) (Rupélien continental) - 79
- g1-A, Molasse de l'Agenais inf. à facies argileux dominant : argiles silteuses carbonatées jaunâtre à verdâtre à niveaux gréseux tendres à la base (Rupélien continental) - 80
- g1-As, Calcaire à Astéries : biocalcarénite détritique à rudistes, calcaire bioclastique à rhodolithes et polypiers, marno-calcaire et marne à foraminifères à intercalations molassiques ou lacustre (Rupélien marin) - 82
- g1a, Formation de Boisbreteau moy. et formation de la Garde : sables feldspathiques à graviers et galets passant vers le sommet à des argiles sableuses (Rupélien inf. continental) - 91
- e7-g1-A, Molasse du Fronsadais sup. à facies argileux dominant : Argiles sableuses verdâtres carbonatées micacées, sables ou grès gris-clair à jaunâtre à la base avec nvx de gravier, nvx de gypse (carte Belves) (Priabonien sup. à Rupélien basal continental) - 95
- e7c-A, Molasses du Fronsadais inf. à moy. (facies argileux dominant) : argiles sableuses bariolées jaunes à vertes à chenaux sableux micacés et feldspathiques (Priabonien sup. continental) - 97

Source : BRGM, cartographie Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.1.3.2 Contexte hydrogéologique

Plusieurs nappes d'eau se développent au sein des formations citées précédemment.

➔ **Les terrasses alluviales du Quaternaire**

Les alluvions récentes de la basse plaine de la Garonne et de la Dordogne forment des aquifères sablo graveleux et à galets de 4 à 8 m de puissance, généralement captifs sous une couverture de 3 à 7 m de limons sablo-argileux. Ces aquifères sont peu à moyennement productifs. Peu profondes, les nappes qui s'y développent sont sensibles aux pollutions.

➔ **Les calcaires de l'Oligocène**

Dans le secteur d'étude, cette nappe est libre au droit de ses zones d'affleurement (bas de versant et fond de vallée secondaire), elle est alors sensible aux pollutions.

Un grand nombre de forages traversent l'Oligocène sur le territoire d'étude. Néanmoins, très peu d'entre eux captent les eaux de cette nappe, et ceci pour plusieurs raisons :

• Les débits fournis par les forages sont relativement faibles et très variables en raison du drainage important par les nombreuses sources et rivières.

• La protection de l'aquifère des calcaires à astéries n'est pas bonne au droit de ses zones d'affleurement (versants des vallées).

• La nature karstique de l'aquifère favorise une circulation rapide de l'eau et des polluants, avec un pouvoir épuratoire faible.

La productivité des forages captant cette nappe varie de 1 à 70 m3/h.

La piézométrie de cette nappe semi captive à libre sous les molasses de l'Agenais est influencée par la topographie, les vallées constituants des axes de drainage préférentiels.

Les eaux circulant dans l'aquifère présentent une minéralisation importante en raison de leurs contacts avec les calcaires ce qui induit :

• Des conductivités de l'ordre de 700 µS/cm par endroit.

• Des teneurs en bicarbonates importantes de l'ordre de 400 mg/l.

Le faciès des eaux est bicarbonaté-calcique. Les eaux analysées sont plutôt dures (35°F). Leur température est comprise entre 14°C et 15°C.

De par sa nature karstique et sa faible protection vis-à-vis des pollutions de surface, cet aquifère peut contenir localement des eaux présentant des concentrations en nitrates et en pesticides supérieures aux normes de potabilité. Elles peuvent être localement chargées en matières en suspension lorsque les calcaires sont karstiques. Sous couverture argileuse, la qualité de l'eau de la nappe oligocène peut être localement préservée.

➔ **Les sables de l'Éocène supérieur**

Les niveaux sableux présents au sein des molasses de l'Éocène supérieur (sables du Libournais) ne sont pas exploités en forage localement. Leur présence n'est pas avérée.

➔ **Les calcaires et marno-calcaires de l'Éocène moyen et les sables inférieurs de l'Éocène moyen**

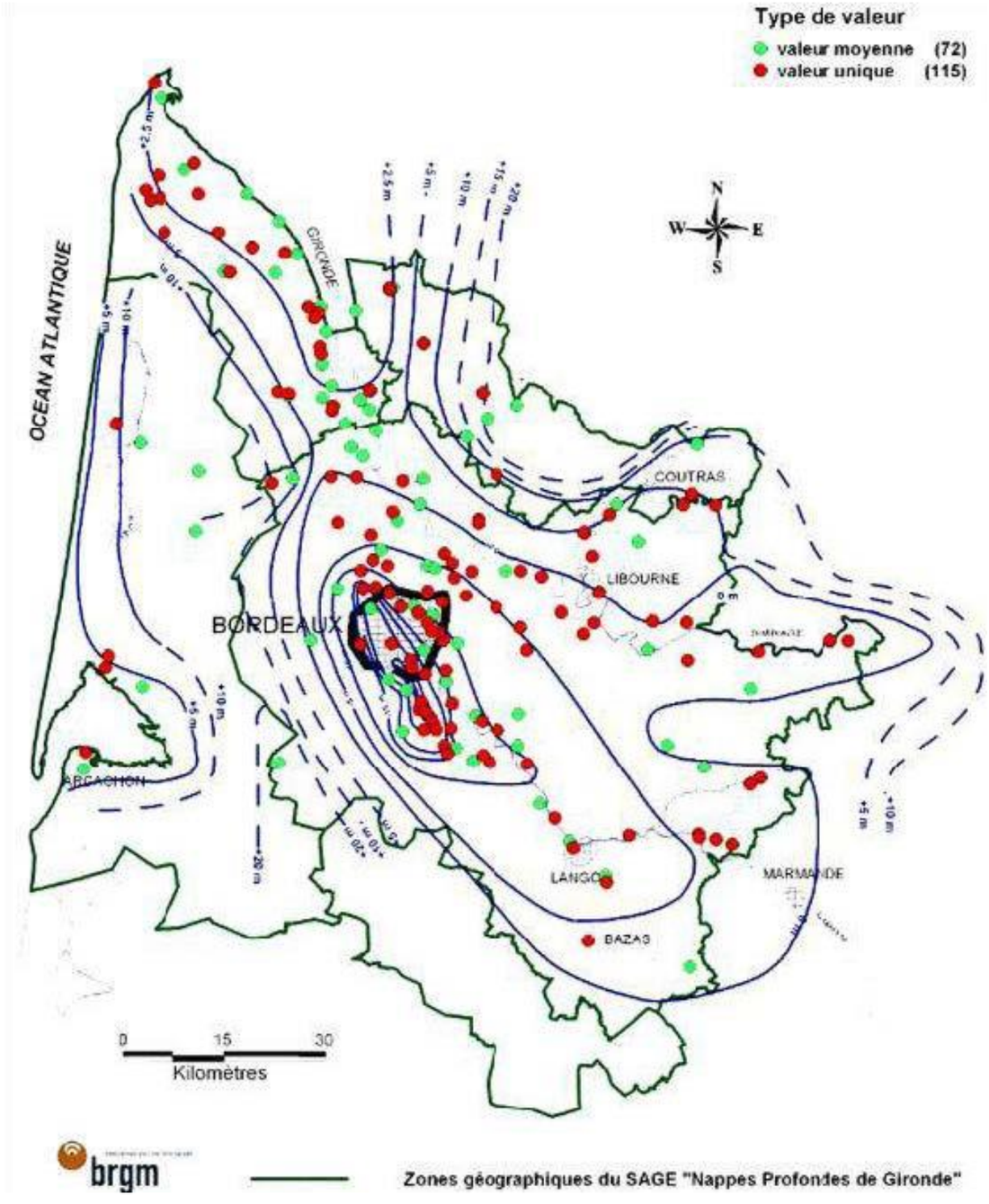
Les molasses de l'Éocène supérieur et de l'Oligocène inférieur constituent une très bonne protection de l'aquifère éocène captif moyen, qui est de ce fait peu sensible aux pollutions de surface.

Cet aquifère est exploité par forage pour la production d'eau potable et d'eau industrielle. Il constitue la ressource en eau potable de la Communauté de Commune du Créonnais. Sa productivité est généralement très bonne.

La nappe de l'Éocène est fortement sollicitée dans la région bordelaise.

Un cône de dépression marque la surface piézométrique de la nappe, [illegible] dessous. Dans le Créonnais, le niveau de la nappe se situait en 2010 entre 0 m NGF au nord et – 10 m NGF au sud.

CARTE PIEZOMETRIQUE DE LA NAPPE DE L'ÉOCENE MOYEN A INFERIEUR



Source : SAGE « Nappes profondes de Gironde » –État des lieux de la ressource et diagnostic – 27/09/2010.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

L'évolution des niveaux de la nappe est suivie dans le forage AEP d'Haux, le graphique d'évolution est donné ci-dessous. Depuis ces dix dernières années, le niveau d'eau fluctue autour de la cote -10 m NGF.

ÉVOLUTION DES NIVEAUX D'EAU DANS LE FORAGE D'HAUX (08281X0020)

Source : site internet ADES / Eau France

L'eau de la nappe de l'Éocène moyen est généralement de bonne qualité. De par la couverture argilo sableuse de plus de 100 m d'épaisseur qui la protège, elle est exempte de pollution anthropique telle que contamination bactériologique, nitrates, pesticides et micropolluants divers.

En Gironde, et plus particulièrement dans l'Entre-Deux-Mers, de nombreux forages captant la nappe de l'Éocène moyen ont des eaux naturellement minéralisées, avec de forte concentration en sulfates (limite de qualité : 250 mg/l) et en fluor (limite de qualité : 1,5 mg/l).

➔ **La nappe captive du Crétacé supérieur**

Au droit d'un forage réalisé en 1965 sur la commune de Sadirac (08274x0019)), la formation calcaire du Crétacé supérieur a été atteinte à partir de 410 m de profondeur et sur une épaisseur d'une quarantaine de mètres. Cette nappe n'est pas exploitée dans le secteur, les caractéristiques hydrodynamiques de cet aquifère sont médiocres. L'eau du forage de Sadirac est minéralisée (bicarbonate de calcium et chlorures).
De plus la température de l'eau est élevée, supérieure à la limite de qualité « eau potable ». L'eau de la nappe du Crétacé supérieur ne peut pas être considérée comme potable.

II.1.3.3 Les masses d'eau souterraines au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne.

La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs à dernière échéance 2027 pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- La non-dégradation des ressources et des milieux ;
- Le bon état des masses d'eau, sauf dérogation motivée ;
- La réduction des pollutions liées aux substances ;

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des masses d'eau souterraines présentes sur le territoire communautaire ainsi que leur objectif d'état.

Toutes sont en bon état global (quantitatif et qualitatif), à l'exception des 2 ~~masses FRFG072 Calcaires et~~ grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain et FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain qui présentent un état quantitatif mauvais et un objectif d'atteinte du « bon état » qualifié de « moins strict».[9]

Masses d'eau	Objectif état global quantitatif	Objectif état global chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions qualitatives sur la masse d'eau souterraine	Pressions quantitatives sur la masse d'eau Souterraine
FRFG041 Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers dans le bassin versant de la Dordogne	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	**Bon**	Non significative	Non Significative
FRFG068 Calcaires de l'Oligocène de l'Entre-deux-Mers du bassin versant de la Garonne	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	**Bon**	Non significative	Non significative
FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	**Objectif moins strict. Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement**	Bon état 2015	Mauvais	**Bon**	Non significative	Significative
FRFG073B Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	**Bon**	Non significative	Non significative
FRFG075A Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	**Bon**	Non significative	Non significative
FRFG080B Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	**Bon**	Non significative	Non Significative
FRFG113 Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	**Bon**	Non significative	Non significative
FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict. Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement	Bon état 2015	Mauvais	**Bon**	Non significative	Significative
FRFG116 Molasses et sables argileux du bassin de la Dordogne	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	**Bon**	Significative (phytosanitaire)	Non Significative

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour Garonne

Objectif moins strict * Dérogation pour cause technique entrainant déséquilibre de prélèvement

[9] Les masses d'eau à **objectif moins strict** que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La communauté de Communes du Créonnais est traversée du nord-ouest vers le sud-est par la ligne de partage des eaux entre le bassin hydrographique de la Dordogne au nord-est et le bassin hydrographique de la Garonne au sud-ouest.

Elle est drainée par cinq cours d'eau principaux classés comme « Masse d'eau » dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour Garonne. Le territoire de la Communauté de Communes se situe en tête de bassin versant de ces cours d'eau, ce qui induit des bassins versants de superficie limitée avec :

- Des débits d'étiage faibles ;
- Des réactions très rapides aux précipitations avec des crues brutales mais de courtes durées ;
- Une incidence de l'occupation du sol sur le risque inondation au droit et en aval du territoire.

II.1.4.1 Les masses d'eau superficielles au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne.

La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs à dernière échéance 2027 pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- La non-dégradation des ressources et des milieux ;
- Le bon état des masses d'eau, sauf dérogation motivée ;
- La réduction des pollutions liées aux substances ;

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE.

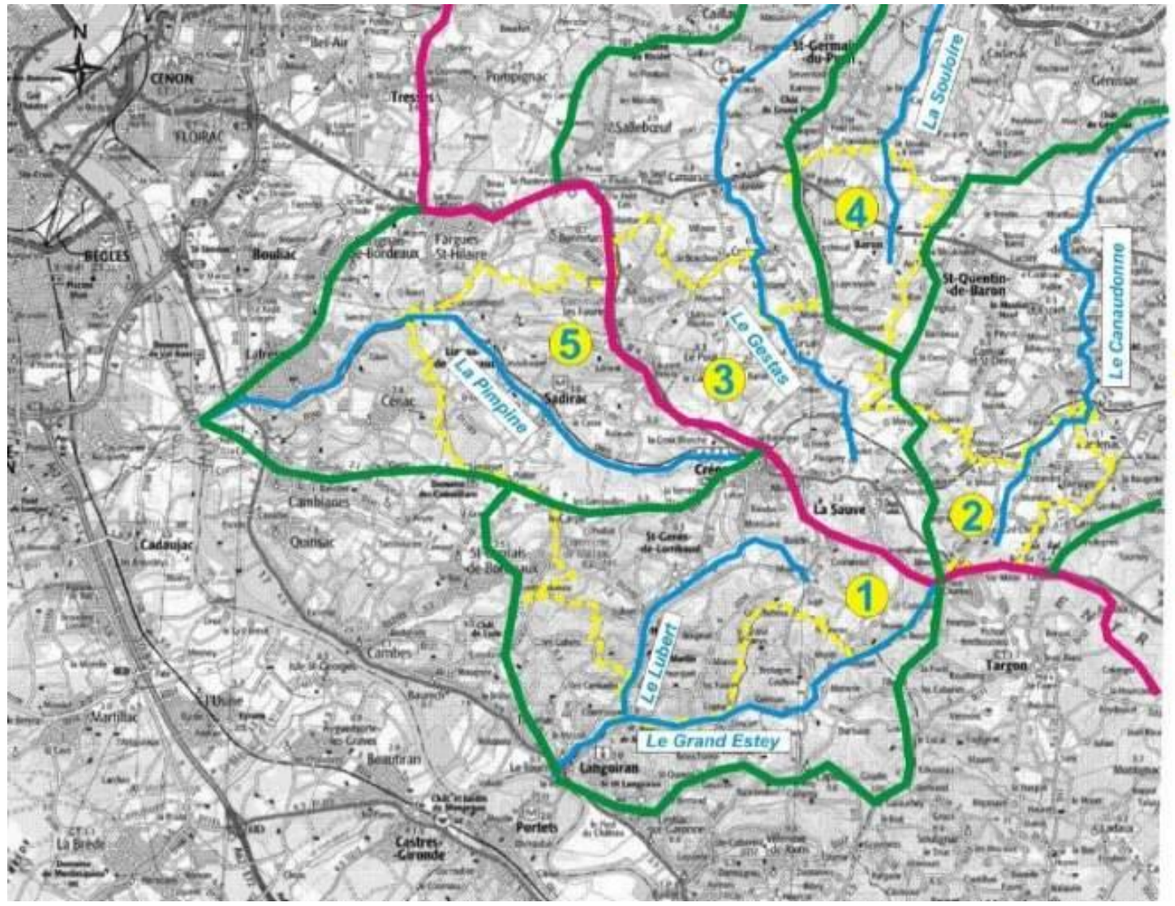
Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Les masses d'eau superficielles recensées sur la commune sont les suivantes :

N° sur carte	Désignation	N° masse d'eau	Bassin hydrographique	Superficie du bassin versant en sortie du territoire (km²)
1	Le Grand Estey ou le Gaillardon	FRFRT33_10	Garonne	52
2	Le Canaudonne	FRFRT32_7	Dordogne	17
3	Le Gestas	FRFR557C	Dordogne	31
4	La Souloire	FRFRT32_10	Dordogne	13
5	La Pimpine	FRFRT33_15	Garonne	36

Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne ; Rapport de présentation du PLUi du Créonnais approuvé

SYSTEME HYDROGRAPHIQUE PAR BASSIN-VERSANT



Liste des masses d'eau (DCE)

	Désignation	N° masse d'eau
1	Le Grand Estey	FRFRT33-10
2	Le Canaudonne	FRFRT32-7
3	Le Gestas	FRFR557C
4	La Souloire	FRFRT32-10
5	La Pinpine	FRFRT33-15

Contour de la communauté de communes du Créonnais

Limite des bassins versants de la Garonne et de la Dordogne

Limite des bassins hydrographiques des masses d'eau

Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne ; Rapport de présentation du PLUi du Créonnais approuvé

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.1.4.2 Etat et objectif d'état des masses d'eau superficielles

Le SDAGE Adour Garonne évalue l'état de chacune de ces masses d'eau et définit un objectif d'atteinte du bon état (cf. tableau de synthèse page suivante).

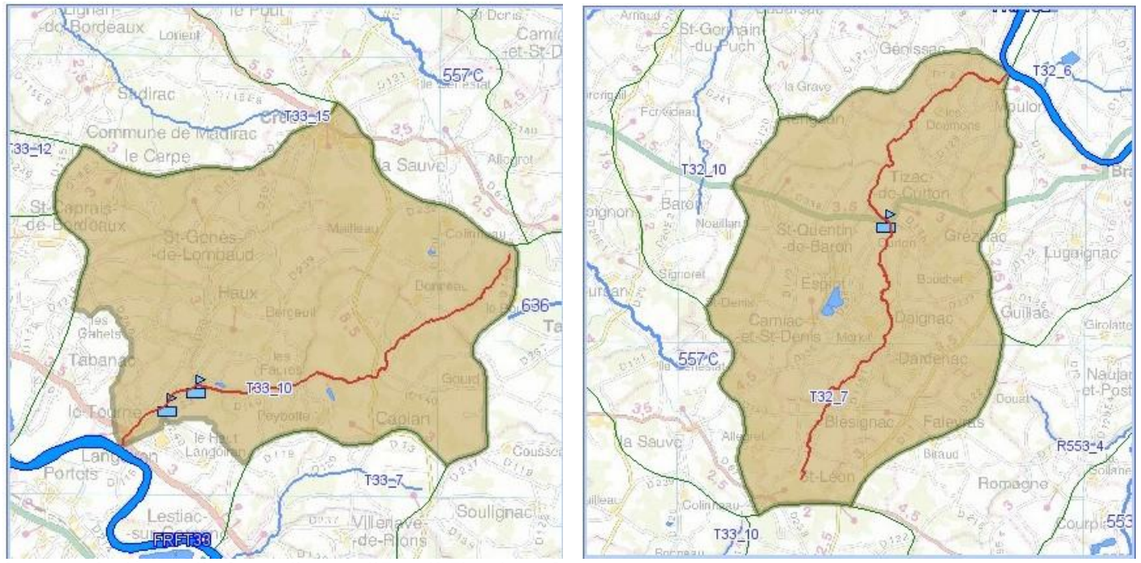
➔ **Le Grand Estey ou Gaillardon (FRFRT33_10)**

Le Gaillardon/Grand Estey prend sa source en limite Est de la commune de La Sauve Majeure, et reçoit les eaux de son affluent principal, le Lubert, qui prend sa source au sud de Créon ; ce vaste ensemble draine toute la partie sud-Est du territoire communautaire.

L'objectif de bon état chimique est considéré comme atteint depuis 2021 pour Le Grand Estey, Par contre, pour l'objectif de bon état écologique, évalué comme médiocre, le SDAGE fixe un objectif de bon état écologique renvoyé en 2027 à l'appui du Programme de Mesures (PDM) rappelé au paragraphe 1.1.5.3 ci-après, Cet objectif dérogatoire se justifie par des raisons techniques. Les éléments de qualité à l'origine de l'exemption sont l'altération de paramètres morphologiques).
Les pressions les plus significatives enregistrées par la masse d'eau se caractérisent principalement par des rejets de STEP industrielles (en lien avec l'activité viticole ?).

BASSIN-VERSANT DU GRAND ESTEY

BASSIN-VERSANT DU CANAUDONNE



Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne

➔ **Le Canaudonne (FRFRT32_7)**

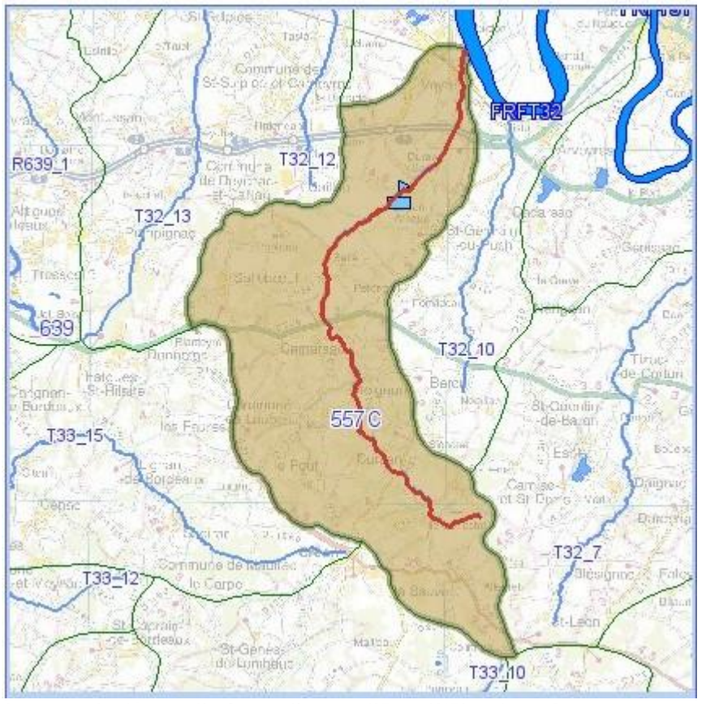
Le Canaudonne prend sa source sur la commune de Saint-Léon, puis traverse la commune de Blésignac. Il s'écoule vers le nord en direction de la Dordogne.

Le bon état écologique comme le bon état chimique sont considérés avoir été atteints dès 2015 ; comme la masse d'eau précédente, à l'exception de pression liées à la présence de STEP industrielle (en lien avec l'activité viticole ?), le Canaudonne subit peu de pression significative (aucun rejet de STEP communale, aucun prélèvement significatif lié à l'eau potable ou agricole ; A noter toutefois des Altérations hydromorphologiques et de la régulation des écoulements.

➔ **Le Gestas (FRFR557C)**

Le Gestas prend sa source sur la commune de La Sauve Majeure et se jette dans la Dordogne, il draine également un vaste bassin -versant qui s'étend bien au-delà du territoire communautaire ; il subit à ce titre de fortes pressions en lien avec des rejets de STEP communales et industrielles, et en lien avec l'activité agri-viticole (pesticides). Nonobstant ces pressions significatives, son bon état chimique est considéré comme atteint depuis 2015 ; par contre, l'état écologique est évalué comme médiocre au regard d'altérations de sa continuité et de sa morphologie, à ce titre, le Gestas est affecté d'un objectif d'état écologique moins stricts[10] pour le cycle 2022-2027.

BASSIN-VERSANT DU GESTAS



Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne

[10] Les masses d'eau à **objectif moins strict** que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SDAGE 2022-2027	Le Grand Estey	Le Canaudonne	Le Gestas	La Souloire	La Pimpine
Objectif de l'état écologique :	Bon état 2027	Bon état 2021	**Objectif moins strict**	**Objectif moins strict**	Bon état 2027
Eléments de qualité à l'origine de l'exemption :	I2M2 (invertébrés), Nutriments, Polluants spécifiques		I2M2 (invertébrés), Nutriments, Polluants spécifiques	I2M2 (invertébrés), Nutriments, Polluants spécifiques	I2M2 (invertébrés), Nutriments, Polluants spécifiques
Objectif de l'état chimique	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon état 2021
Etat écologique –	Médiocre (Indice de confiance : Haut ; Stations : 05075200 - Le Lubert en amont de Langoiran 05075250 - Le Grand Estey au niveau de Haux	Bon (indice de confiance : Moyen) ; Stations : 05044950 - Le Canaudonne à Espiet	Médiocre (Indice de confiance : Haut ; Stations : 05027010 - Le Gestas à St Germain du Puch	Moyen (Indice de confiance : faible) ; station : 05027040 - La Souloire à Arveyres	Moyen (Indice de confiance : Haut) ; station : 05074600 - La Pimpine en amont de Latresne
Etat chimique -	Bon (Indice de confiance : Moyen ; mesures aux mêmes stations)	Bon (Indice de confiance : Faible ; mesures à la même station)	Bon (Indice de confiance : Faible ; mesures à la même station)	Bon (Indice de confiance : NR)	Bon (Indice de confiance : Faible)
Pressions sur la masse d'eau					
Pression ponctuelle :					
Degré global de perturbation des rejets de STEP collectives :	Non significative	Non significative	**Significative**	Non significative	**Significative**
Degré global de perturbation des rejets de STEP industrielles pour les macro polluants :	**Significative**	**Significative**	**Significative**	Non significative	Non significative
Pression diffuse					
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative	Non significative
Pression par les pesticides :	Non significative	Non significative	**Significative**	**Significative**	Non significative
Prélèvements d'eau :					
Prèlèvements AEP	Non significative	Non significative	Non significative	Pas de pression	Non significative
Prèlèvements industriels	Non significative	Non significative	Non significative	Pas de pression	Pas de pression
Prèlèvements irrigation	Pas de pression	Non significative	Non significative	Pas de pression	Pas de pression
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :					
Altération de la continuité :	Moderée	Elevée	Elevée	Elevée	Modérée
Altération de l'hydrologie :	Modérée	Minime	Modéré	Minime	Modérée
Altération de la morphologie :	Elevée	Elevée	Elevée	Elevée	Elevée

Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

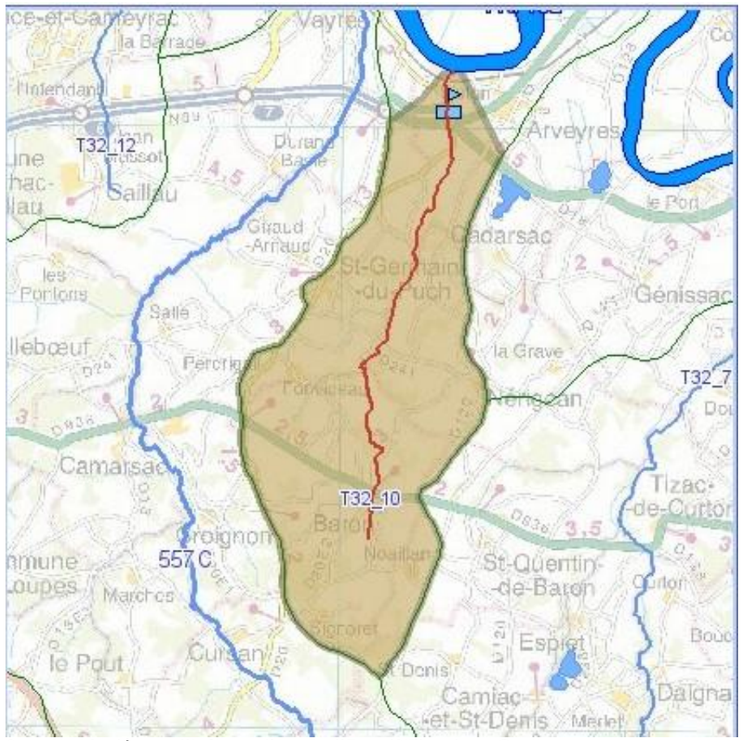
➔ La Souloire (FRFRT32_10)

La Souloire s'écoule sur 8 kms, traverse du sud au nord la commune de Baron, en direction de la Dordogne.

Tout comme le Gestas, le bon état chimique des eaux de la Souloire est considéré comme atteint depuis 2015 (absence de pression significative liée à des rejets de STEP communale ou industrielle, seule une forte pression significative d'origine agri-viticole /pesticide est enregistrée ; par contre, l'état écologique est évalué comme médiocre au regard d'altérations de sa continuité et de sa morphologie, à ce titre, la Souloire est affectée d'un objectif d'état écologique moins stricts[1] pour le cycle 2022-2027.

D'un point de vue quantitatif, La Souloire ne subit aucune pression en matière de prélèvement d'eau (ni à titre d'eau potable, ni à titre industriel ou agricole).

BASSIN-VERSANT DE LA SOULOIRE



Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne

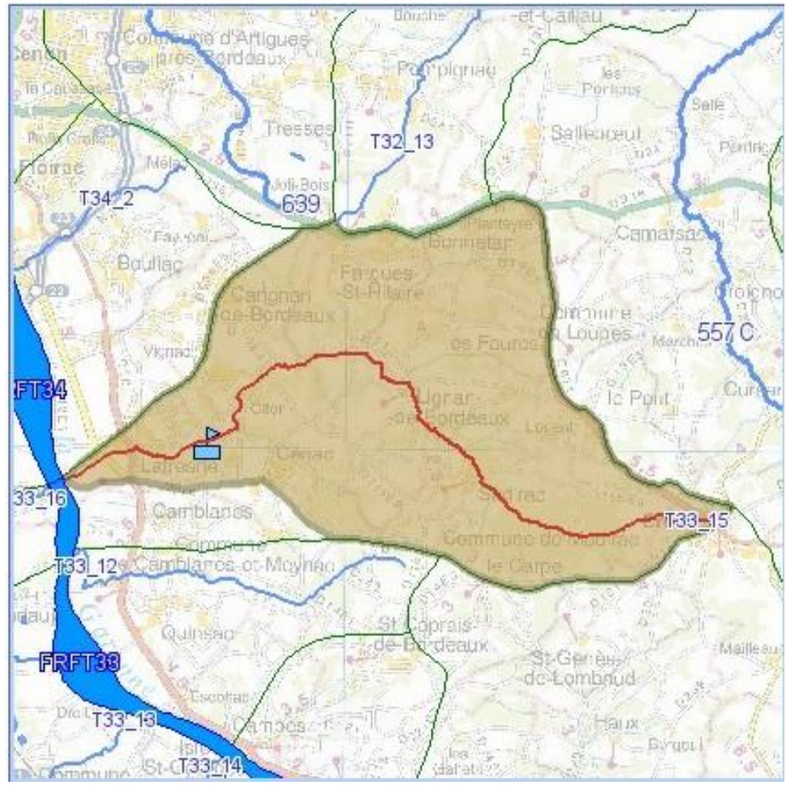
➔ La Pimpine (FRFRT33_15)

La Pimpine prend sa source sur la commune de Créon, s'écoule sur 16 kms avant de rejoindre son exutoire, la Garonne à Camblanes.

Tout comme les autres ruisseaux qui drainent le territoire communautaire, la Pimpine est considérée comme avoir atteint un bon état chimique en 2021, malgré une pression significative liée à des rejets de STEP collective (Sadirac, Lignan de Bordeaux).

Par contre, son état écologique est évalué comme « moyen », au regard d'altérations de sa morphologie (possiblement lié à l'état des berges lors de traversée de zones urbanisées... ?) qui justifient une échéance d'atteint du bon état différée en 2027.

BASSIN-VERSANT DE LA PIMPINE



Source : Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne

Globalement, les 5 principales masses d'eau qui structurent l'armature du réseau hydrographique sur le territoire communautaire, subissent majoritairement des pressions hydromorphologiques et de régulation des écoulements qui justifient une échéance d'atteinte du bon état écologique différée à 2027 voire sont affectées d'une dérogation d'objectif moins strict au regard de difficultés techniques ou financières à la mise en œuvre de mesures correctives.

[1] Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.1.4.3 Les syndicats de gestion des rivières qui drainent le territoire communautaire

➔ **Le Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement (SIETRA)**

Le SIETRA est un syndicat de gestion des bassins versants de l'Entre Deux Mers Ouest, qui couvre un territoire de compétence de 191 km², entre Bouliac, Créon et Rions. Les cours d'eau concernés sur la CDC du Créonnais sont la Pimpine et le Grand Estey. Au titre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), le SIETRA engage des actions de connaissance et des programmes d'actions correctives.

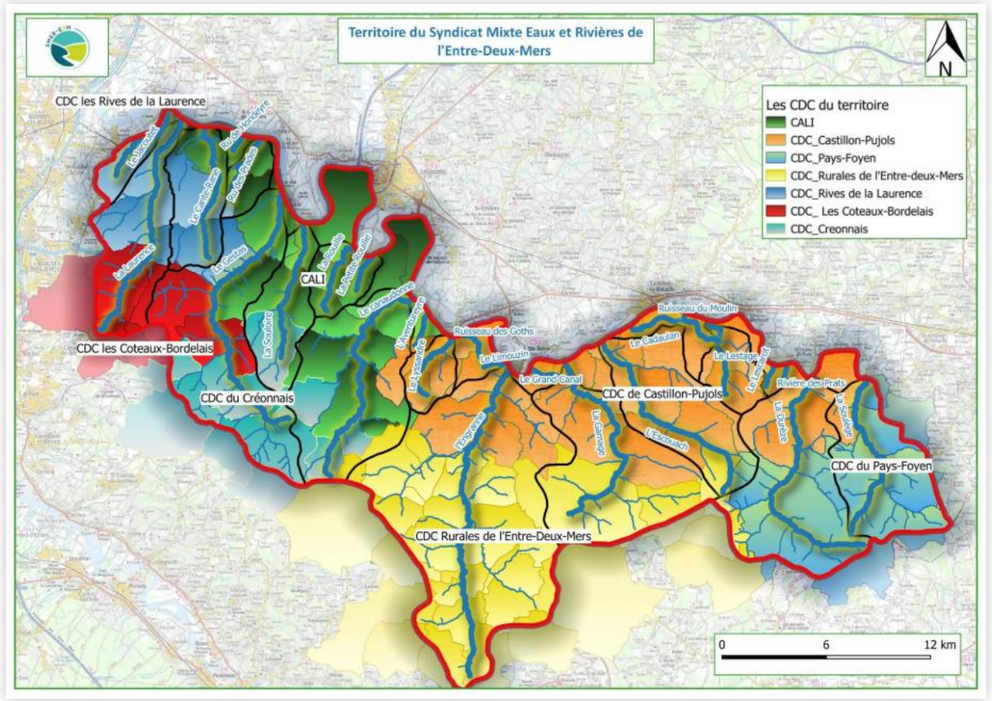
➔ **Le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers (SMER-E2M)**

Le Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers (SMER-E2M) met en place sur son territoire des actions visant à la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, et assure des missions en faveur des milieux naturels et de la biodiversité.

Le SMER-E2M met en place des actions afin d'atteindre les objectifs environnementaux fixés par le cadre réglementaire. L'Europe instaure des orientations d'actions par des cadres réglementaires, telle que la Directive Européenne Cadre sur l'Eau (DCE) en 2000.

Les principales compétences du SMER-E2M sont :

- Entreprendre les études préalables et les travaux nécessaires à la renaturation, la restauration et l'entretien des cours d'eau des différents bassins versants,
- Effectuer des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les communes adhérentes dans le cadre de ses compétences et de conseils aux riverains,
- Acquérir, gérer et réhabiliter les zones humides et les milieux aquatiques périphériques affluents,
- Veiller à la préservation des écosystèmes aquatiques et rivulaires tout en préservant la biodiversité des milieux,
- Assister et conseiller les riverains.



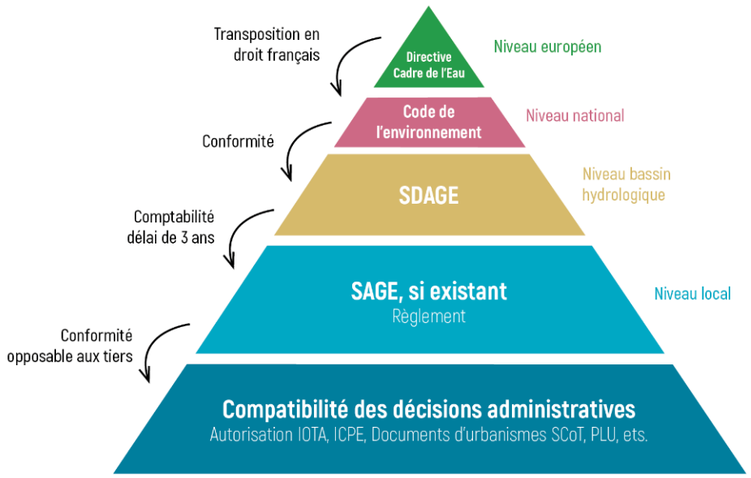
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1.5 LES OUTILS DE GESTION DE L'EAU

II.1.5.1 Les documents cadres

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 a créé deux outils de planification de la ressource en eau :

- **Les SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à l'échelle du bassin Adour Garonne,
- **Les SAGE (**Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à une échelle plus locale ; le territoire communautaire du Créonnais est concerné par le SAGE Nappes profondes qui s'applique à tout le département de la Gironde et au regard de son positionnement à cheval entre les 2 bassins-versants de la Garonne et de la Dordogne, par le SAGE Vallée de la Garonne et le SAGE Dordogne Atlantique (cf. cartographie ci-contre).



Hiérarchie des rapports entre les documents d'urbanisme et d'environnement permettant d'intégrer les enjeux de l'eau : les rapports de compatibilité et de conformité.

Conformément aux articles L.212- 5-2 du Code de l'environnement et L.131-1 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L. 214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma, prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives, doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise*. »

Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral le 10-03-22 pour une durée de 6 ans. Les orientations fondamentales sont :

A–Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;

B – Réduire les pollutions ;

C – Agir pour améliorer l'équilibre quantitatif ;

D – Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le SDAGE 2022 - 2027 définit sur le bassin Adour-Garonne les enjeux suivants :

1. Non dégradation des masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) et souterraines,
2. Obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles et souterraines,
3. Protection des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
4. Prévention ou la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines,
5. Inversion de toute tendance à la hausse, significative et durable, de la concentration en polluants dans les eaux souterraines,
6. Réduction progressive, ou selon les cas, la suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface.

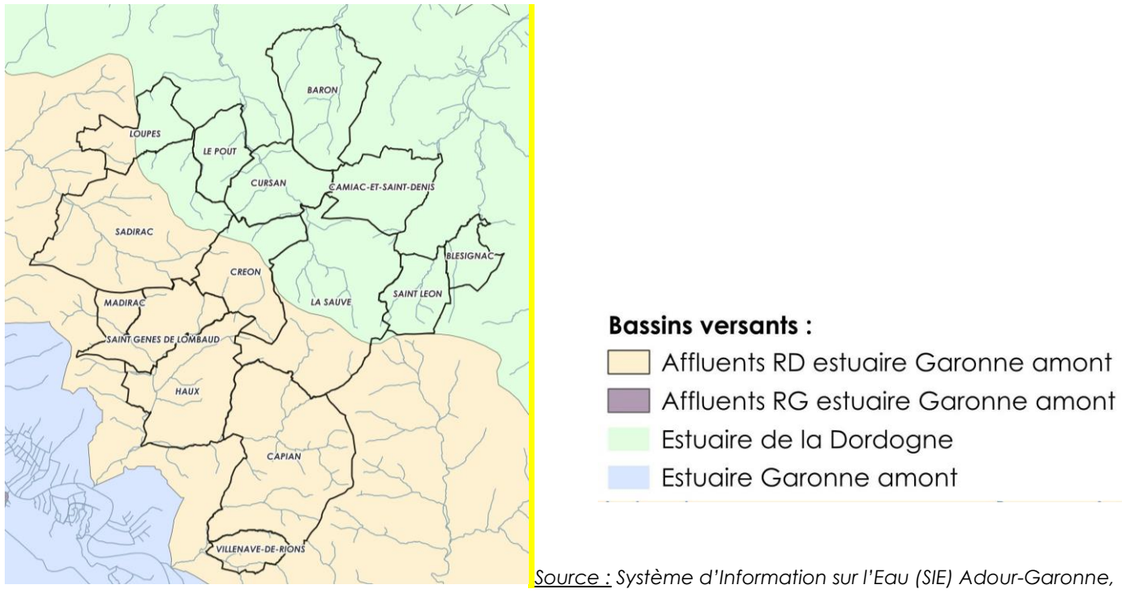
Tous les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne sont concernés, y compris les eaux souterraines ; le SDAGE est assorti par bassin hydrographique de Référence d'un Programme de Mesures (PDM); la commune de Langoiran est concernée par le Programme De Mesure de l'Unité Hydrographique « Vallée de la Garonne », présenté au § 1.1.5.3.

Parmi les dispositions que le SDAGE peut décliner pour la protection de milieux aquatiques présents sur un territoire, à savoir :

- Classement en réservoir de biodiversité[1] :
- Classement en axe à migrateur amphihalin[2] :
- Classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable)

Seul le classement en axe à migrateur amphihalin est retenu pour le territoire communautaire (cf paragraphe 1.1.5.2 Zonages règlementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques).

CARTE DES DIFFERENTS BASSINS VERSANTS DU TERRITOIRE QUI DELIMITENT LES PERIMETRES DES SAGE



Source : *Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour-Garonne,*

[1] Les réservoirs biologiques, au sens de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement), sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant. Ils sont nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.

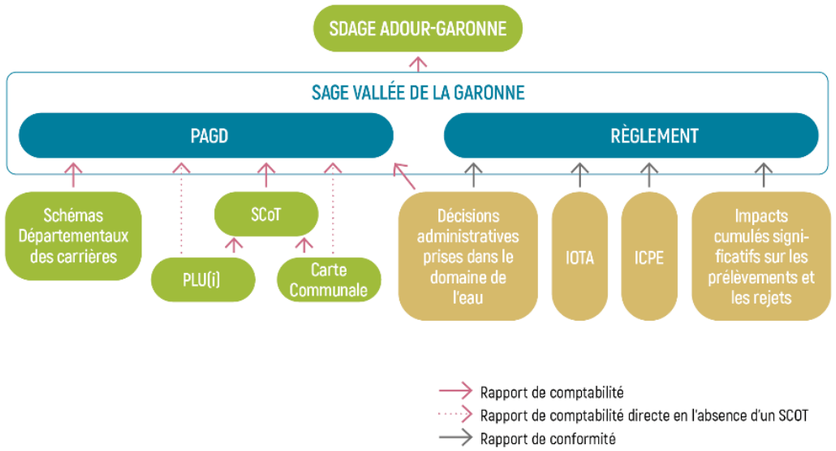
[2] Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le SAGE Vallée de la Garonne

La majorité du territoire intercommunal est concernée par le SAGE Vallée de la Garonne. Il s'agit des communes de : Sadirac, Créon, Madirac, Saint-Genès-de-Lombaud, Haux, Capian, Villenave de Rions.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau au niveau local.
Le PLUI du Créonnais doit être compatible avec le SAGE.



Le SAGE « Vallée de la Garonne » a été identifié parmi les SAGE prioritaires par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021. Il est porté par le Syndicat Mixte d'Etude d'Aménagement de la Garonne (SMEAG) qui engage depuis 20 ans de nombreux programmes liées aux enjeux de la Garonne. Le SAGE Vallée de la Garonne est effectif depuis l'arrêté d'approbation du 21/07/2020.

Le SAGE "Vallée de la Garonne" regroupe 110 dispositions et 2 règles autour de sept enjeux prioritaires.

1. Atteindre le bon état des masses d'eau.
2. Améliorer la gouvernance.
3. Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter
4. Réduire les déficits quantitatifs actuels, anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et les zones humides et concilier ensemble les usages.
5. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et zones humides de manière à préserver les habitats, la biodiversité et les usages.
6. Améliorer la connaissance et réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages.
7. Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval.

Les documents du SAGE et leur portée juridique :

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable des Eaux (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques doit définir les conditions de réalisation des objectifs d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment en évaluant les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Le PAGD est composé d'une partie obligatoire et d'une partie facultative définie par les articles R.212-46 et L.212-5-1 du Code de l'Environnement.

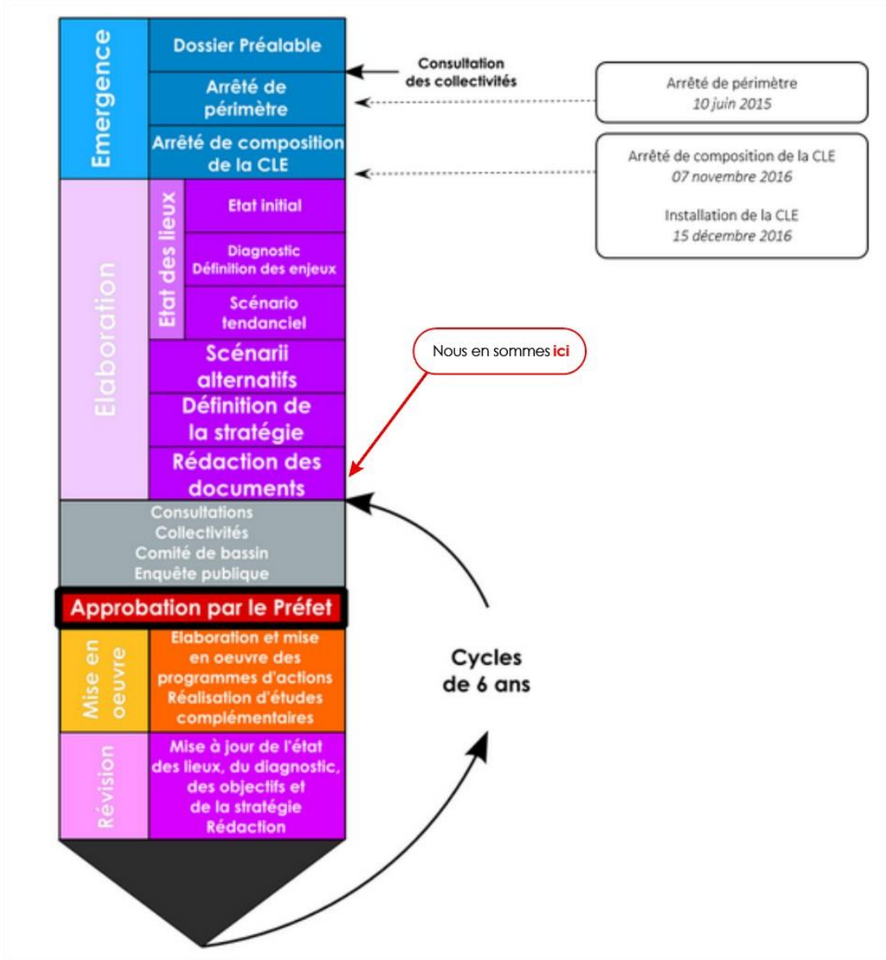
- **Le Règlement** comporte 2 règles, dont une relative à la préservation des zones humides et de la biodiversité et l'autre sur la limitation du ruissellement par temps de pluie.

Le règlement du SAGE s'impose à toute personne publique ou privée pour l'exécution d'activités soumises à déclaration ou autorisation (infrastructures, industrie, agriculture, loisir).

Le SAGE Dordogne Atlantique

Le territoire du Créonnais est également concerné par le SAGE Dordogne Atlantique pour les communes suivantes : Loupes, Le Pout, Créon, La Sauve, Saint Léon, Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis et Baron.

La phase d'élaboration du SAGE a débuté en 2015. Une commission Locale de l'Eau est déjà en place. Elle doit permettre de réaliser un état des lieux (diagnostic global) du territoire pour ensuite discuter des scénarios et déterminer la stratégie à mettre en œuvre pour définir une politique de l'eau sur ce bassin versant.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le SAGE Nappes Profondes

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde avoisinent environ 310 millions de m³/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation, ce qui constitue un risque pour les ressources en eau souterraine, gisement de près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration d'un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Départemental de la Gironde et l'ex-Communauté Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique.

Le territoire communautaire se situe en Unité de Gestion Eocène-Centre, classée en déficitaire. Cette unité de gestion fait l'objet d'un règlement car elle comporte un risque d'augmentation de la minéralisation des eaux de la nappe de l'Eocène inférieur à moyen dans la zone dite du « domaine minéralisé » située dans l'Entre-Deux-Mers.

Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé) en imposant :

- à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible. Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

- à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques, une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.

En fonction des situations (unité de gestion non déficitaire, à l'équilibre déficitaire, …) pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE.

En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement.

Dans le cas précis de l'UG Eocène-Centre classée déficitaire, les mesures suivantes sont à envisager :

- Rechercher une réduction des prélèvements : vérifier en premier lieu si les prélèvements actuels sont conformes aux volumes autorisés, indiquer les mesures de réduction des prélèvements envisagées et vérifier si la quote-part disponible pour l'intercommunalité est suffisante pour les extensions prévues (ressource mutualisée avec les autres communes des Syndicats) ;

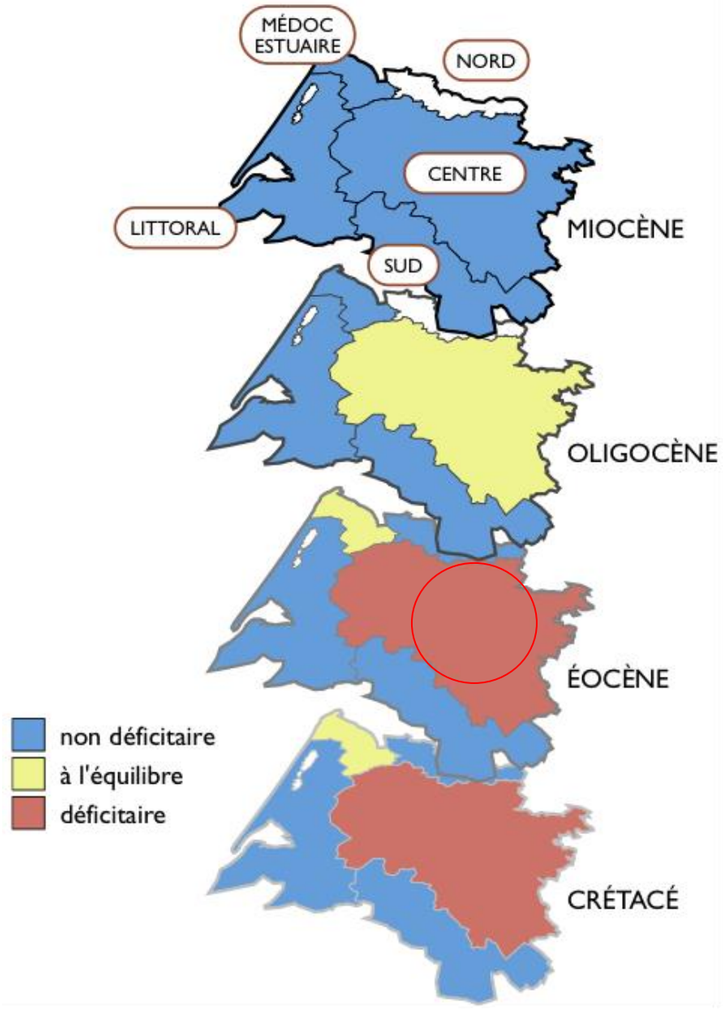
- Obtenir, par des travaux significatifs, l'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) ;

- Mettre en œuvre et promouvoir une politique hydro-économe auprès des usagers et des aménageurs.

Afin d'être compatible au SAGE Nappes profondes, en nappe déficitaire notamment, le volume annuel de prélèvements autorisé ne pourra pas être augmenté.

La recherche de ressources de substitution nécessaires au développement de l'intercommunalité vient alors en complément de cette démarche de réalisation d'études de diagnostic et de travaux d'amélioration des réseaux.

CARTE DES UNITES DE GESTION DU SAGE NAPPES PROFONDES



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.1.5.2 Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique « Garonne Atlantique »

Les masses d'eau communales sont concernées par le Programme De Mesures de l'Unité Hydrographique de Référence « Garonne Atlantique » présenté ci-après.

Le Programme De Mesures est un élément d'accompagnement du SDAGE qui n'est pas opposable en tant que tel aux documents d'urbanisme. Il est néanmoins important d'en rappeler le rôle et la portée.

Etabli pour la période 2016-2021, le PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2016-2021, en application de la Directive Cadre sur l'Eau, ou de son propre ressort.

Ces objectifs se rapportent en particulier :

– à l'obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) ou souterraines vus au paragraphe précédent,

– à la protection de la qualité des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,

– à des domaines d'actions spécifiquement visés par le SDAGE : les problématiques liées à l'assainissement des collectivités locales, à la dépollution des industries, l'amélioration des connaissances ainsi que la politique de prévention des inondations rentrent notamment dans ce cadre.

Le tableau ci-après, issu du PDM, recense les mesures pour l'Unité Hydrographique de Référence " Garonne Atlantique" dans laquelle se situe la CDC du Créonnais, et qui pour certaines sont directement en relation avec la mise en œuvre du PLUi :

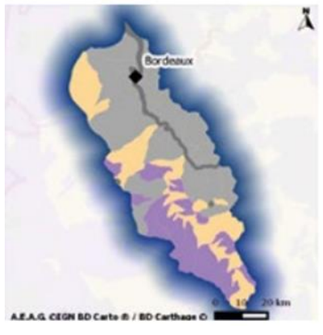
COMMISSION TERRITORIALE **GARONNE**

UHR Garonne Atlantique

Principaux enjeux

- Pollutions domestiques (collecte et traitement).
- Pollutions industrielles, dont viti-vinicole.
- Pollutions diffuses agricoles
- Gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles, restauration d'un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et d'eau salée, ...).
- Protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.

Objectif bon état écologique



Masses d'eau superficielles

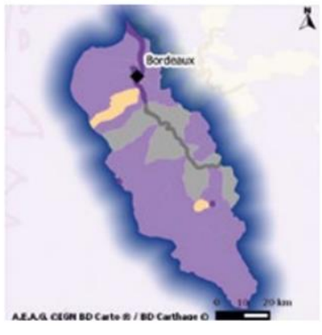
Cours d'eau

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Lacs, côtiers et transition

- Bon état ou bon potentiel 2015
- Bon état ou bon potentiel 2021
- Bon état ou bon potentiel 2027 ou moins strict

Objectif bon état chimique



CODE DE LA MESURE	LIBELLÉ DE LA MESURE	DESCRIPTIF DE LA MESURE
Gouvernance Connaissance		
GOU01	Etude transversale	Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
GOU02	Gestion concertée	Mettre en place ou renforcer un SAGE
GOU03	Formation, conseil, sensibilisation ou animation	Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation
Assainissement		
ASS01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
ASS02	Pluvial strictement	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS03	Réseau	Réhabiliter et/ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS08	Assainissement non collectif	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
ASS13	STEP, point de rejet, boues et matières de vidange	Construire ou aménager un dispositif de stockage, de traitement ou de valorisation des boues d'épuration/matières de vidanges
		Equiper une STEP d'un traitement suffisant dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
		Reconstruire ou créer une nouvelle STEP dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
Industrie - Artisanat		
IND01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat
IND04	Dispositif de maintien des performances	Adapter un dispositif de collecte ou de traitement des rejets industriels visant à maintenir et à fiabiliser ses performances
IND06	Sites et sols pollués	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions des « sites et sols pollués » (essentiellement liées aux sites industriels)
IND08	RSDE	Améliorer la connaissance de pressions polluantes de substances dangereuses pour la définition d'actions visant leur réduction (RSDE)
Industrie - Artisanat		
IND12	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
		Mettre en place une technologie propre visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
IND13	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement hors substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
		Mettre en place une technologie propre visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
Pollutions diffuses agriculture		
AGR02	Limitation du transfert et de l'érosion	Limiter les transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates
AGR03	Limitation des apports diffus	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR08	Limitation des pollutions ponctuelles	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates
Ressource		
RES03	Règles de partage de la ressource	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
		Mettre en place un Organisme Unique de Gestion Collective en ZRE
Milieux aquatiques		
MIA01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA02	Gestion des cours d'eau - hors continuité ouvrages	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
		Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau
MIA03	Gestion des cours d'eau - continuité	Aménager ou supprimer un ouvrage (à définir)
MIA05	Gestion du littoral	Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'une eau de transition (lagune ou estuaire)
MIA07	Gestion de la biodiversité	Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
MIA10	Gestion forestière	Gérer les forêts pour préserver les milieux aquatiques
MIA14	Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage	Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide
		Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
		Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.1.5.3 Autres Zonages règlementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques

Source : SIE Adour –Garonne

 Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

La totalité du territoire communautaire est classée en zone de répartition des eaux.

 Zone sensible :

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Ce zonage réglementaire et de programmation vise à restaurer les milieux aquatiques au titre du bon état des masses d'eau de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) de 2015.

Aucune commune du territoire communautaire n'est classée en zone sensible.

 Zone vulnérable aux nitrates

Les zones vulnérables aux nitrates découlent de l'application de la directive « nitrates » qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des « zones vulnérables » où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en œuvre hors zones vulnérables.

Aucune commune du territoire communautaire n'est située dans une zone vulnérable aux nitrates.

 Classement en axe à migrateur amphihalin

Le bassin Adour Garonne reste le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'alose feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité. Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne.

Les 4 rivières suivantes sont classées en axe à migrateur amphihalin sur la totalité de leur cours : Le Gestas, Le Canaudonne, la Pimpine, et le Grand Estey.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-1.6 OCCUPATION DE L'ESPACE

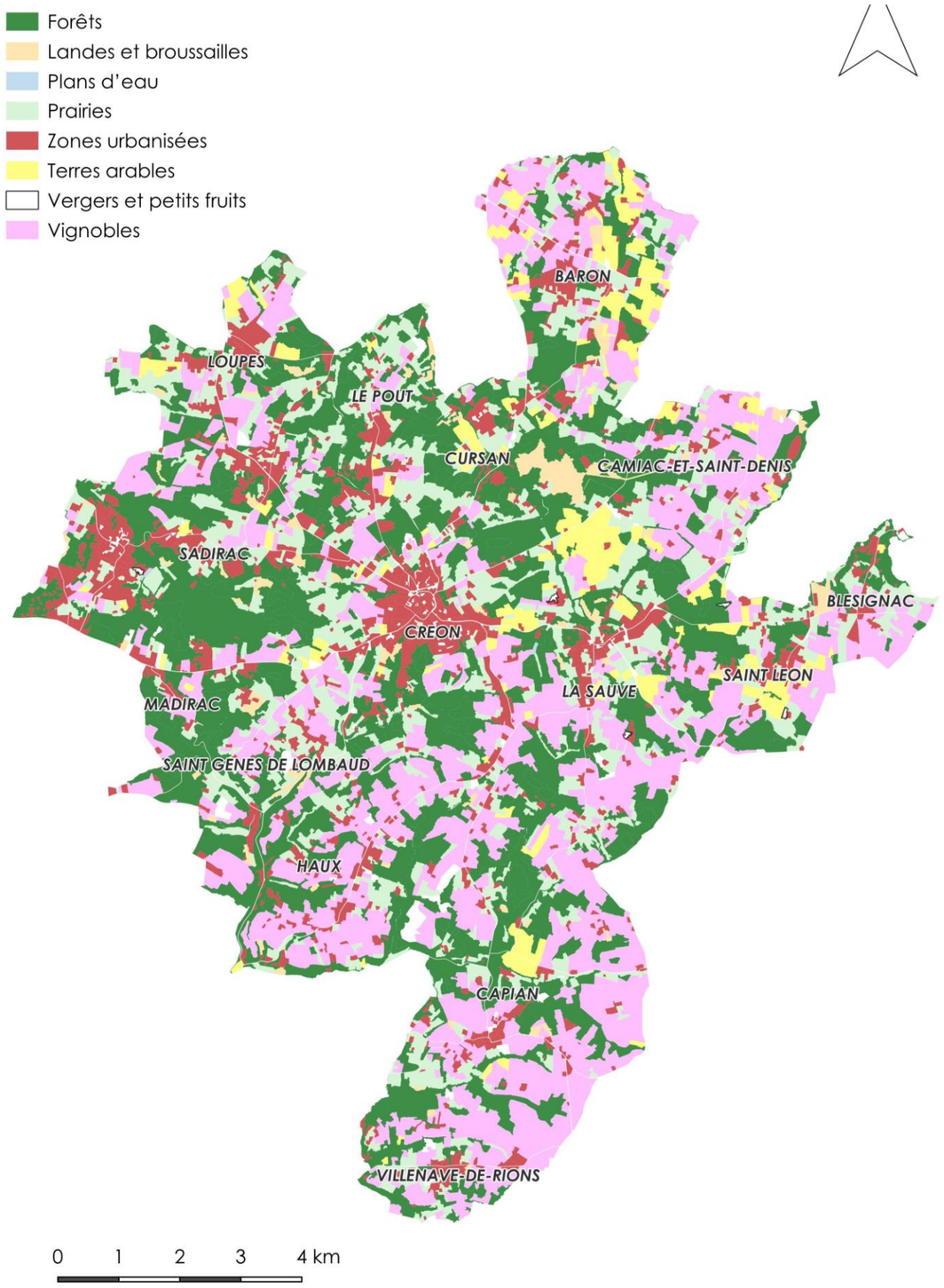
Le territoire du Créonnais est à dominante rurale. Il est occupé en majorité par des surfaces agricoles (vignes, terres arables et prairies) représentant 51% de la superficie globale du territoire, étroitement imbriquées dans une matrice d'espaces forestiers (34%).
Ce caractère agricole est réparti de façon assez homogène sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dominé par la viticulture (27%). Ces terres arables de bonnes qualités agronomiques ont suscité le développement d'appellations de grande qualité œnologique.

Les espaces forestiers sont également assez présents (34%) et résultent d'une occupation du sol historiquement très boisée, qui a donné son nom à la Sauve Majeure : grande forêt, ou Silva Major, qui caractérisait l'environnement à sa fondation. Ces espaces forestiers ont perduré sur les terres les plus accidentées (coteaux pentus, fonds de vallons) car plus difficile à mettre en valeur agricole. A noter les espaces forestiers qui s'étendent à l'ouest sur les communes de Sadirac, Madirac, qui constituent un remarquable espace de biodiversité aux portes de l'agglomération bordelaise.

Les espaces urbanisés occupent (13 %) de la superficie totale du territoire, et définissent une tâche urbaine inégalement distribuée, plus densement concentrées sur le pôle urbain majeur de Créon, sur les polarités secondaires de Sadirac et La Sauve Majeure, puis disséminées sur le reste des communes, avec un plus fort étalement sur celles sous l'influence de l'agglomération bordelaise à l'Ouest (Loupes, Le Pout, Madirac...).

La carte ci-après illustre les grandes unités qui composent l'espace.

Cartographie de l'occupation du sol



Source : OCS PIGMA 2020, cartographie Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

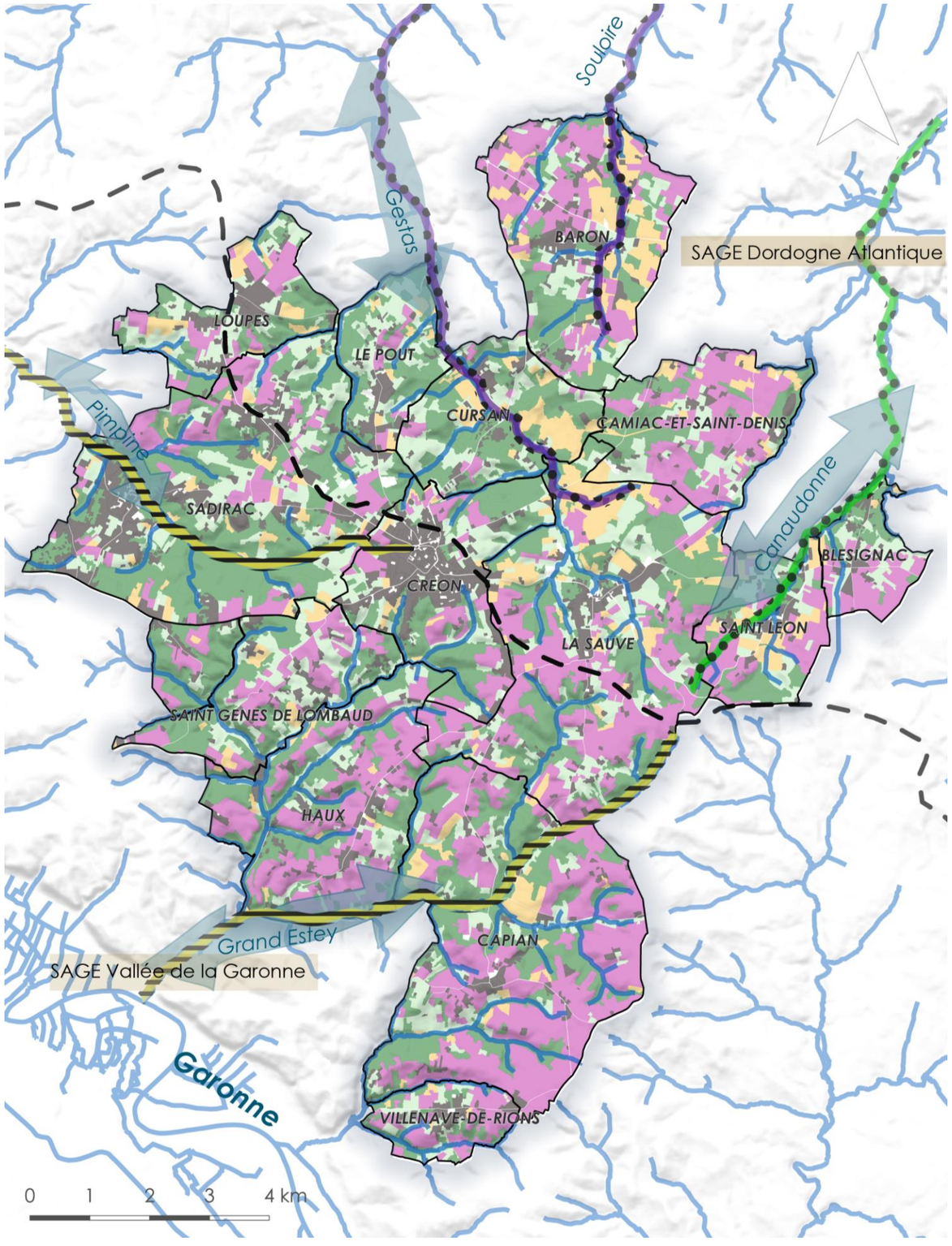
SYNTHESE MILIEU PHYSIQUE

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
➢ **Tenir compte du relief et des caractéristiques du sol pour adapter les projets d'aménagements aux bassins versants et à leur résilience.** ➢ **Préserver la qualité de l'eau en réduisant les sources de pollutions, notamment provenant des intrants.** ➢ **Promouvoir un développement urbain qui permet la reconquête et la préservation de l'eau dans ses dimensions qualitative et quantitative.** ➢ **Le SAGE Vallée de la Garonne et le SAGE Dordogne Atlantique (en cours d'élaboration) visent à renforcer les actions en faveur de l'amélioration des qualités écologiques des eaux.** ➢ **Maintenir l'objectif de Bon Etat chimique atteint en 2015 et atteindre le bon état écologique différé à 2027 pour les masses d'eau superficielles fixés par le SDAGE Adour-Garonne 2022/2027.** ➢ **Adapter les futurs besoins en eau potable avec les capacités de la ressource et mise en œuvre de mesures d'économie de la ressource.**	➢ Conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, ...), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque). ➢ Outils de gouvernance à même d'aider à la prise en compte des enjeux environnementaux : syndicat de gestion de rivière (SIETRA) de compétence GEMAPI [1], Syndicat Mixte d'Etude d'Aménagement de la Garonne (SMEAG) et Syndicat du SAGE Dordogne Atlantique. ➢ Classement SDAGE de 4 rivières en axe à migrateur amphihalin sur la totalité de leur cours : Gestas, Canaudonne, Pimpine, et Grand Estey. ➢ Un bon état chimique des masses d'eau superficielles atteint depuis 2015 et 2021, à maintenir par diverses mesures : • Développement urbain priorisé sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. • Dispositions dans le règlement d'urbanisme visant à la maitrise qualitative des rejets pluviaux (bassin de collecte avec systèmes de dépollution avant rejet).	➢ Une occurrence d'événements caniculaires appelant une démarche de mise en œuvre d'une trame d'ilots de fraicheur dans le tissu urbain. ➢ Une topographie accidentée appelant une attention particulière vis-à-vis du phénomène de ruissellement pluvial et vis-à-vis de la limitation de l'imperméabilisation des sols. ➢ Un état écologique des masses d'eau superficielles moyen à médiocre pour 4 masses d'eau superficielles, dont l'objectif d'atteinte du bon état est différé à 2027 (ou renvoyé à un « Objectif moins strict »), en lien avec une artificialisation des cours lors de leur traversée des agglomérations urbaines. ➢ Un Territoire communautaire situé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) et en Unité de Gestion Eocène-Centre, classée déficitaire au titre du SAGE Nappes Profondes, appelant une attention et une compatibilité entre la capacité de la ressource et la capacité d'accueil du projet de PLUi.

[1] Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE MILIEU PHYSIQUE



OCS Nouvelle-Aquitaine 2020
- Territoire urbanisé
- Vignoble
- Forêt
- Prairie
- Autres cultures agricoles

---- Limite des bassins versants des SAGE

Objectifs d'état écologique du SDAGE Adour-Garonne
- Bon état 2021
- Bon état 2027
- Objectif moins strict

Objectifs d'état chimique du SDAGE Adour-Garonne
- Bon état 2015
- Bon état 2021

Ruisseau identifié en axe à migrateur amphihalin

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-2 MILIEU NATUREL, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLUI à travers son projet d'aménagement et de développement durable doit définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, ainsi que de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Loi ALUR, Grenelle, future loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages).

II-2.1 ESPACES PROTEGES, PRESERVES OU INVENTORIES

II.2.1.1 Les sites du réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels. L'objectif de ces sites est de permettre une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. L'intérêt avec la détermination de ces sites est de protéger divers habitats et espèces représentatifs de la biodiversité européenne. Ainsi, la liste, des habitats et espèces devant être protégées est annexée à deux directives : la Directive Oiseaux de 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages et la Directive Habitat-Faune-Flore adoptée en 1992 relative à la conservation des habitats naturels et de la faune et flore sauvages.

Le réseau représente en Europe 27 522 sites et 1766 sites en France. Il comprend deux types de sites :

- Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;

- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

La Communauté de Communes du Créonnais accueille 2 sites Natura 2000, issus de la directive habitat :

- Le réseau hydrographique du Gestas sur les communes de Cursan, La Sauve, Le Pout,
- Le réseau hydrographique de la Pimpine sur les communes de Loupes et Sadirac ;

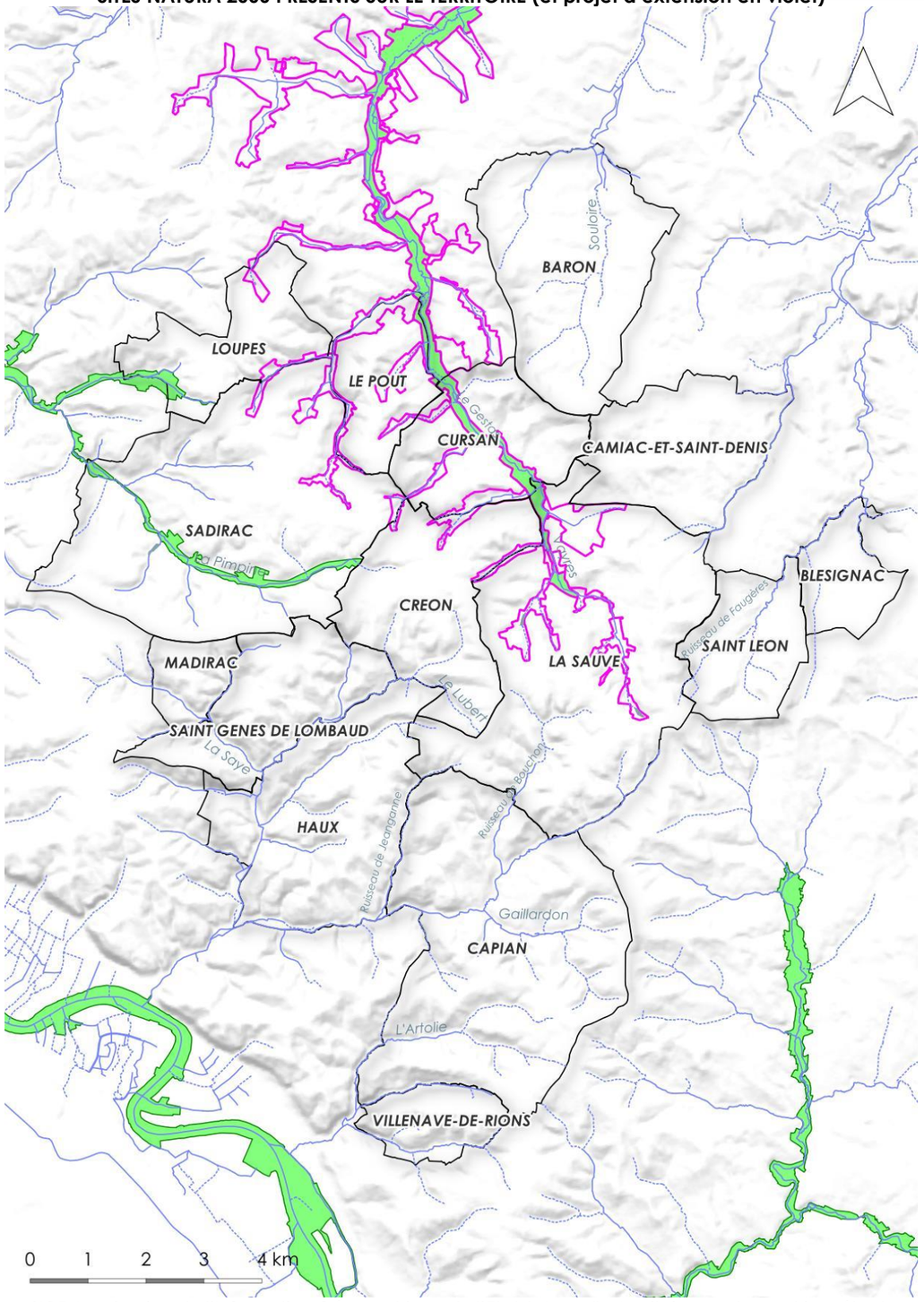
Ces 2 sites ont réalisé des Documents d'Objectifs (DOCOB) qui, après avoir dressé l'état des lieux écologique et socio-économique du site, établissent les objectifs de gestion, pour la conservation du patrimoine naturel, l'information et la sensibilisation du public, le travail collaboratif avec les acteurs locaux.

Nom	Superficie totale	Principaux habitats
Réseau hydrographique de La Pimpine, FR7200804	347 ha	Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées (37%) ; forêt (35%) ; prairies améliorées (9%)
Réseau hydrographique du Gestas FR7200803	404 ha	Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées (42%) ; Forêts caducifoliées (35%) ; autres terres (incluant zones urbanisées et industrielles, routes…) (6%), autres terres arables (5%), forêt artificielle en monoculture (5%)

*Source : **https://www.geoportail.gouv.fr/ http://www.natura2000.fr/***

Un projet d'extension du périmètre « Réseau hydrographique du Gestas » est à l'étude, il apparait en violet sur la carte ci-contre.

SITES NATURA 2000 PRESENTS SUR LE TERRITOIRE (et projet d'extension en violet)



Source : SIGENA – Service de l'Information Géographique de l'Etat / Nouvelle Aquitaine, cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Zoom sur le site Natura 2000 du « réseau hydrographique de la Pimpine »

Le site de la Pimpine couvre une superficie de 281.3 hectares à cheval sur sept communes (de l'amont vers l'aval) : Sadirac, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Fargues St Hilaire, Carignan-de-Bordeaux, Cénac et Latresne.

Il correspond au cours principal de la Pimpine, du Rauzé, une partie du Cante-Rane et du ruisseau de Carles. Les milieux les plus humides adjacents au cours d'eau ainsi que des pelouses sèches sur calcaire en bords de coteaux ont également été intégrés au site.

Le site présente, sur une surface importante, une mosaïque de milieux humides favorables notamment à la présence du Vison d'Europe et de la Loutre d'Europe.

La rivière de la Pimpine est classée en zone spéciale de conservation du fait de la présence de plusieurs espèces d'intérêt communautaire en annexe II de la directive Habitat1 :

1324- Myotis myotis, Grand murin

1355 - Lutra lutra, Loutre d'Europe ;

1356 - Mustela lutreola, le Vison d'Europe;

6150 Parachondrostoma toxostoma, Toxxostome

1607- Angelica heterocarpa, l'Angélique des estuaires

1041- Oxygastra curtisii, Cordulie à corps fin

1044- Coenagrion mercuriale, l'Agrion de Mercure ;

1060 – Lycaena dispa, le Cuivré des marais ;

1065 - Euphydryas aurinia, le Damier de la Succise ;

1083 – Lucanus cervu, Lucane cerf-volant ;

1092- Austropotamobius pallipes, Ecrevisse à pattes blanches

1096 – Lampetra planeri, Lamproie de Planer ;

1220 – Emys orbicularis, European Pond Terrapin ;

1303- Rhinolophus hipposideros, Petit rhinolophe

1304 – Rhinolophus ferrumequinum, Grand rhinolophe.

1308- Barbastella barbastellus ; Barbastelle d'Europe

1321- Myotis emarginatus ; Le Murin à oreilles échancrées

1323- Myotis bechsteinii ; Le Murin de Bechstein

De même, quatre habitats en annexe I de cette même directive sont recensés :

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) en forme prioritaire de l'habitat ;

6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ;

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin ;

6210- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calacaires(Festuco-Brometalia) (*sites d'orchidées remarquables)

1 Fiche du site éditée le 23/02/2024

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Zoom sur le site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas »

Le site du Gestas est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux rivulaires et d'un bocage à tendance hygrophile. Ce réseau hydrographique constitue un milieu de vie ou corridor écologique pour des espèces piscicoles d'intérêt communautaire dont les potentialités d'accueil pourraient être améliorées.

La vallée du Gestas (au-delà des limites du périmètres Natura 2000) est en outre un territoire de grand intérêt pour les chiroptères avec la présence de 7 espèces de l'annexe II de la directive (les gîtes d'hivernage devraient à terme faire l'objet d'une intégration au périmètre Natura 2000).

Le site présente, sur une surface importante, une mosaïque de milieux humides favorables notamment à la présence du Vison d'Europe et de la Loutre d'Europe.

La rivière du Gestas est également classée en zone spéciale de conservation du fait de la présence de plusieurs espèces en annexe II de la directive Habitat1 :

1324- Myotis myotis, Grand murin

1356 - Mustela lutreola, le Vison d'Europe;

6150- Parachondrostoma toxostoma, Toxxostome

1044- Coenagrion mercuriale, l'Agrion de Mercure ;

1060 – Lycaena dispa, le Cuivré des marais ;

1083 – Lucanus cervu, Lucane cerf-volant ;

1088- Cerambyx cerdo, Le Capricorne du chêne

1096 – Lampetra planeri, Lamproie de Planer ;

1099- Lampetra fluviatilis, Lamproie de rivière

1220 – Emys orbicularis, European Pond Terrapin ;

1303- Rhinolophus hipposideros, Petit rhinolophe

1304 – Rhinolophus ferrumequinum, Grand rhinolophe.

1308- Barbastella barbastellus ; Barbastelle d'Europe

1310- Miniopterus schreiberseii, Le Minioptère de Schreibers

1321- Myotis emarginatus ; Le Murin à oreilles échancrées

1323- Myotis bechsteinii ; Le Murin de Bechstein

De même, trois habitats en annexe I de cette même directive sont recensés :

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) en forme prioritaire de l'habitat ;

6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ;

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin ;

1 Fiche du site éditée le 23/02/2024

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.2.1.2 Les ZNIEFF

Le programme ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique) initié par le ministère de l'Environnement en 1982, a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels. Les ZNIEFF, dont l'intérêt biologique repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés, constituent un outil de connaissance permanente des milieux naturels terrestres et marins. L'inventaire distingue deux types de ZNIEFF :

Dites de type I, d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,

Dites de type II qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, estuaire…). Elles peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Ces deux types de zones abritent obligatoirement une ou des espèces « déterminantes » définies à priori parmi les plus remarquables et les plus menacées du territoire régional, et dont la présence contribue à justifier l'intérêt écologique de la zone. Bien que n'ayant pas de portée réglementaire directe, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et constituent un élément d'expertise pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État lorsque le juge doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

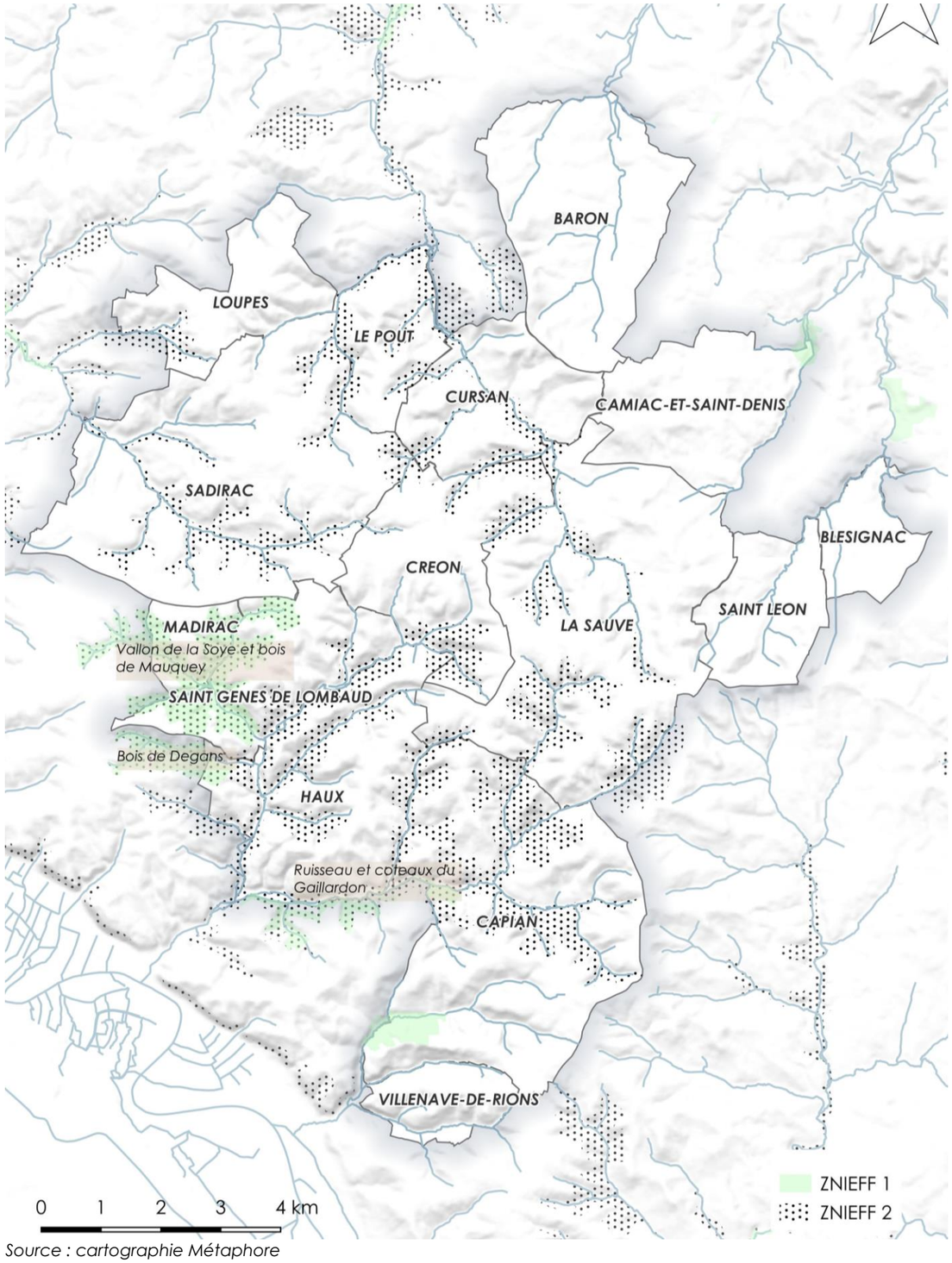
Elles constituent un zonage à prendre en compte. Bien qu'une ZNIEFF ne soit pas un élément de nature à interdire tout aménagement dans l'emprise concernée, il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

- **Les ZNIEFF de type I** sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Il est souhaitable de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue),

- **Les ZNIEFF de type II,** présentent des enjeux moins forts, aussi des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et qu'ils ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

Le Créonnais accueille 6 ZNIEFF de type 1 et **3 ZNIEFF de type 2** (« Vallée du Gestas, vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert, réseau hydrographique de la Pimpine et calcaires associés », **sites se superposant en partie avec les sites Natura 2000 la Pimpine et du Gestas**). Tous ces périmètres représentent des ensembles soit de petite taille, soit très linéaires puisque s'appuyant sur les cours d'eau du territoire.

ZNIEFF 1 ET 2 DU TERRITOIRE CREONNAIS



Source : cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.2.1.3 La réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne

L'UNESCO préserve aussi bien les sites historiques que les sites naturels et en 2012, elle a classé officiellement la vallée de la Dordogne en réserve de biosphère afin de saluer tous les efforts passés et présents réalisés pour préserver cet espace et encourager les initiatives volontaristes pour permettre un développement durable. Ce territoire exemplaire et d'intérêt majeur à l'échelle mondiale englobe 'ensemble du bassin versant de la Dordogne, un hydrosystème de 24 000km2.

Les paysages montagneux de la zone de captage de la Dordogne abritent une grande biodiversité (le bassin de la Dordogne abrite une richesse naturelle remarquable avec notamment 39 espèces reconnues à l'échelle européenne : la loutre, le vison d'Europe, la cistude d'Europe, l'Angélique des estuaires. La Dordogne fait partie du dernier système fluvio-estuarien qui abrite encore les 8 espèces de poissons migrateurs européens). La Dordogne forme avec la Garonne est un des plus grands estuaires européens.

Les réserves de biosphère sont organisées en trois zones qui sont interdépendantes :

- l'aire centrale
- la zone tampon
- l'aire de transition

Seule l'aire centrale nécessite une protection juridique et peut donc correspondre à une aire protégée déjà existante, par exemple une réserve naturelle ou un parc national.

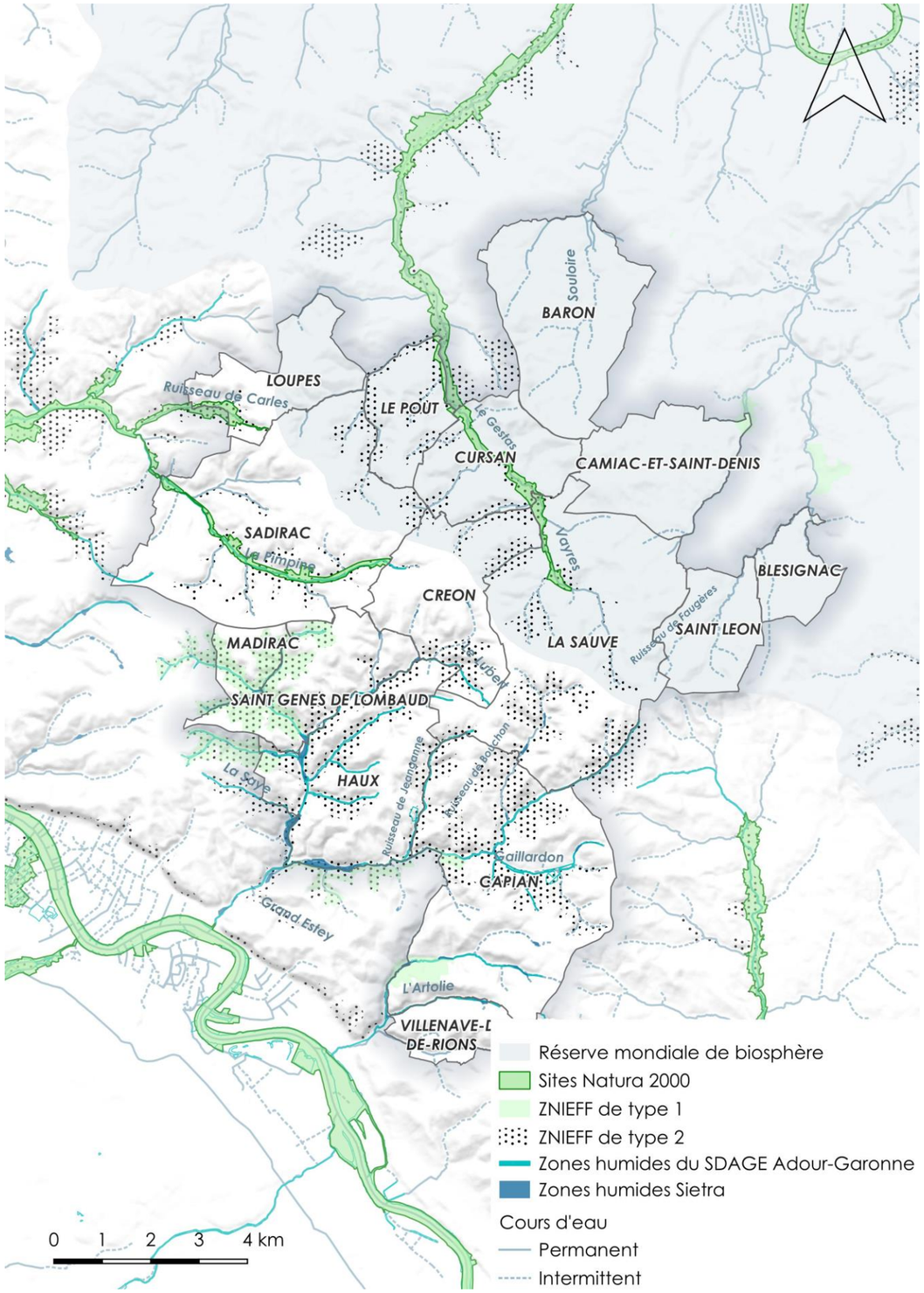
La partie nord-est du Créonnais est concernée par l'aire de transition de cette réserve et n'a donc pas de portée juridique opposable. Dans cette aire, les pratiques d'exploitation durable des ressources sont favorisées et développées. Les populations locales, les organismes chargés de la conservation, les scientifiques, les associations, les groupes culturels, les entreprises privées et autres partenaires doivent y œuvrer ensemble pour gérer et développer les ressources de la région de façon durable.

Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne

Source : INPN Inventaire national du patrimoine naturel - cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET PROTEGES



Source : Métaphore

En synthèse, sur le territoire Créonnais, les espaces naturels faisant l'objet d'un inventaire et de dispositifs de protection sont les suivants :

- Le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Gestas (Le Pout, Cursan, La Sauve),
- Le site Natura 2000 du réseau hydrographique de la Pimpine (Loupes, Sadirac),
- Les zones humides du SDAGE Adour-Garonne confirmées dans le SAGE Vallée de la Garonne,
- Les zones humides inventoriées par le SIETRA,
- La réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne,
- Pour les ZNIEFF de type 1 :
    - La ZNIEFF de type 1 des buttes de Guiberteau et vallon du Peyrat (Camiac-et-Saint-Denis)
    - La ZNIEFF de type 1 du ruisseau et coteaux du Gaillardon (Capian, Haux)
    - La ZNIEFF de type 1 du bois de l'Artolie (Capian)
    - La ZNIEFF de type 1 du bois de Degans (Saint-Genès-de-Lombaud, Haux)
    - La ZNIEFF de type 1 du vallon de la Soye et de Mauquey (Saint-Genès –de-Lombaud, Madirac, Sadirac
- Pour les ZNIEFF de type 2 :
    - La ZNIEFF de type 2 vallée du Gestas (Le Pout, Cursan, Créon, Baron)
    - La ZNIEFF de type 2 vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert (Saint-Genès-de-Lombaud, Haux, Créon, La Sauve, Capian)
    - La ZNIEFF de type 2 réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés (Créon, Sadirac Loupes)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-2.2 TRAME VERTE ET BLEUE

II.2.2.1 Préambule

La trame verte et bleue a pour vocation de déterminer les liaisons naturelles qui permettent la survie des espèces en diminuant la fragmentation des milieux naturels. Elle est un moyen pour mieux intégrer les rapports entre les zones naturelles et bâties. Elle constitue ainsi un outil de structuration territoriale dont les fondements reposent sur une démarche d'intégration environnementale globale du développement.

La trame verte et bleue se compose de plusieurs éléments :

- **Les réservoirs, ou noyaux de biodiversité :**

« Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante ». Ils peuvent « abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations » - Article R.371-19-II du Code de l'environnement.

Doivent donc être intégré dans les réservoirs de biodiversité les zonages de protection et d'inventaire relatifs à la faune et la flore, que ce soit en totalité ou en partie selon leurs enjeux au regard des continuités écologiques régionales. Le paysage bocager, très représenté sur le territoire rural, est un élément majeur des continuités écologiques. Ce milieu rassemble arbres et haies champêtres, et permet la circulation des espèces entre prairies, forêts, zones humides et autres habitats.

- **Les corridors écologiques, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux :**

Les études écologiques ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats : les corridors écologiques (les espèces se maintiennent plus durablement dans des milieux interconnectés).

L'article R.371-19 - III du Code de l'environnement définit les corridors écologiques comme des « espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers ».

D'un point de vue réglementaire, les corridors écologiques sont définis dans le Code de l'Environnement comme comprenant :

- **Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau** (mentionnés au 3° du II de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement),
- **Tout ou partie des cours d'eau et** canaux (mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques),
- **Tout ou partie des zones** humides (mentionnées au 2° et au 3° du livre III de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, ou les deux à la fois).

- **L'identification des coupures ou barrières écologiques, créées par l'anthropisation du territoire :**

Un territoire est aussi marqué par des infrastructures linéaires de transport (voies ferrées, autoroutes, rocades…), de lignes à haute tension, des zones urbaines... qui viennent s'insérer dans la mosaïque décrite précédemment. Ces éléments forment la trame « humaine ». Leur utilité n'est pas remise en cause mais ils induisent une fragmentation des systèmes écologiques plus ou moins forte à considérer. En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots plus petits dans lesquels certaines espèces ne trouvent plus les conditions adaptées à leur survie.

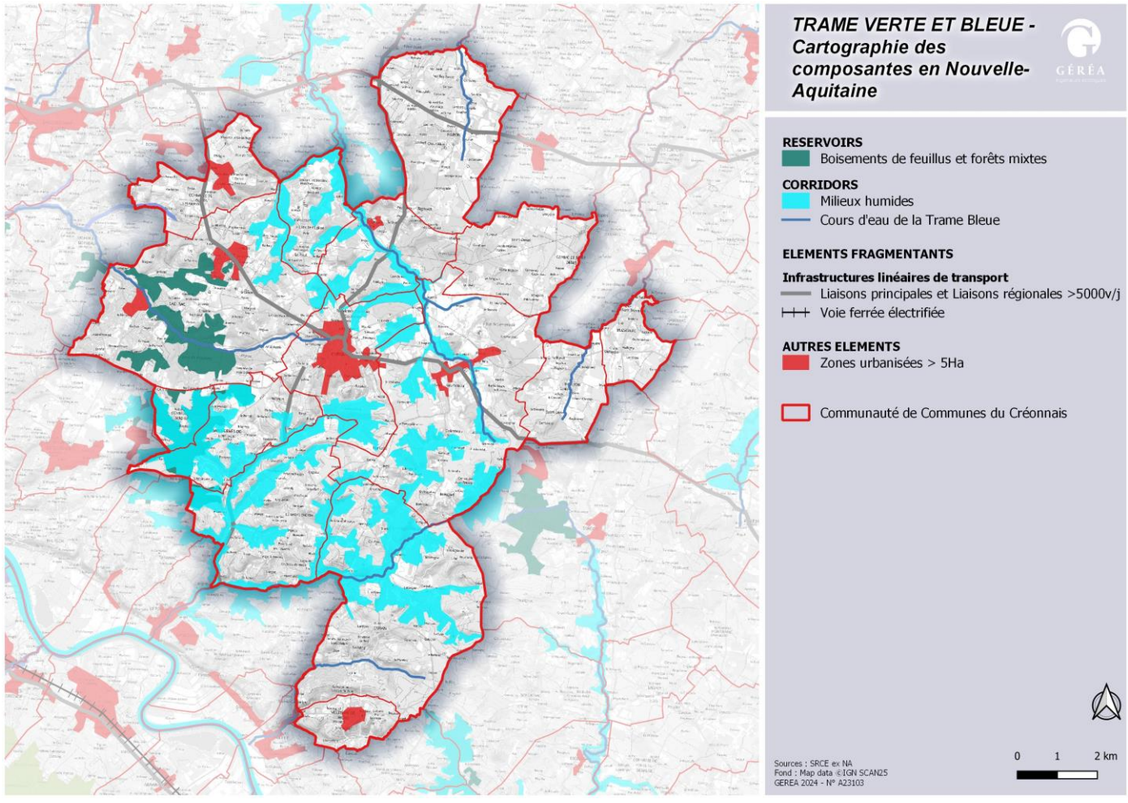
Sur le territoire, ces obstacles sont présents tant sur la trame verte (tâches urbaines, routes et voies ferrées) dans les réservoirs de biodiversité que sur la trame bleue avec des obstacles à l'écoulement des eaux (moulins, barrages…).

II.2.2.2 Trame verte et bleue régionale

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification défini à l'échelle régionale qui précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire : équilibre et égalité des territoires, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, lutte contre le changement climatique, protection et restauration de la biodiversité, numérique, …

Conçu sur un principe de transversalité entre les différents domaines qu'il traite, ce document de planification constitue un appui à la mise en cohérence des différentes politiques régionales qui concourent à un aménagement durable du territoire. A cet effet, le SRADDET intègre plusieurs schémas et plans régionaux sectoriels qui existaient et dont l'application a cessé à l'approbation le 27 mars 2020 de ce nouveau document de planification dont le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE – annulé en Aquitaine).**

L'objectif 40 du SRADDET vise à « Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) ». Plusieurs sous-trames d'échelle régionale sont identifiées à l'échelle intercommunale, à savoir : corridor régional associé aux milieux humides et réservoir de biodiversité associé aux boisements de feuillus et forêts mixtes (hors boisements de conifères) autour de Sadirac. A noter également la présence de plusieurs cours d'eau constitutifs de la trame bleue régionale : le Canaudonne, le Gestas, le Grand Estey, la Souloire, la Pimpine et le ruisseau de Vayres.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

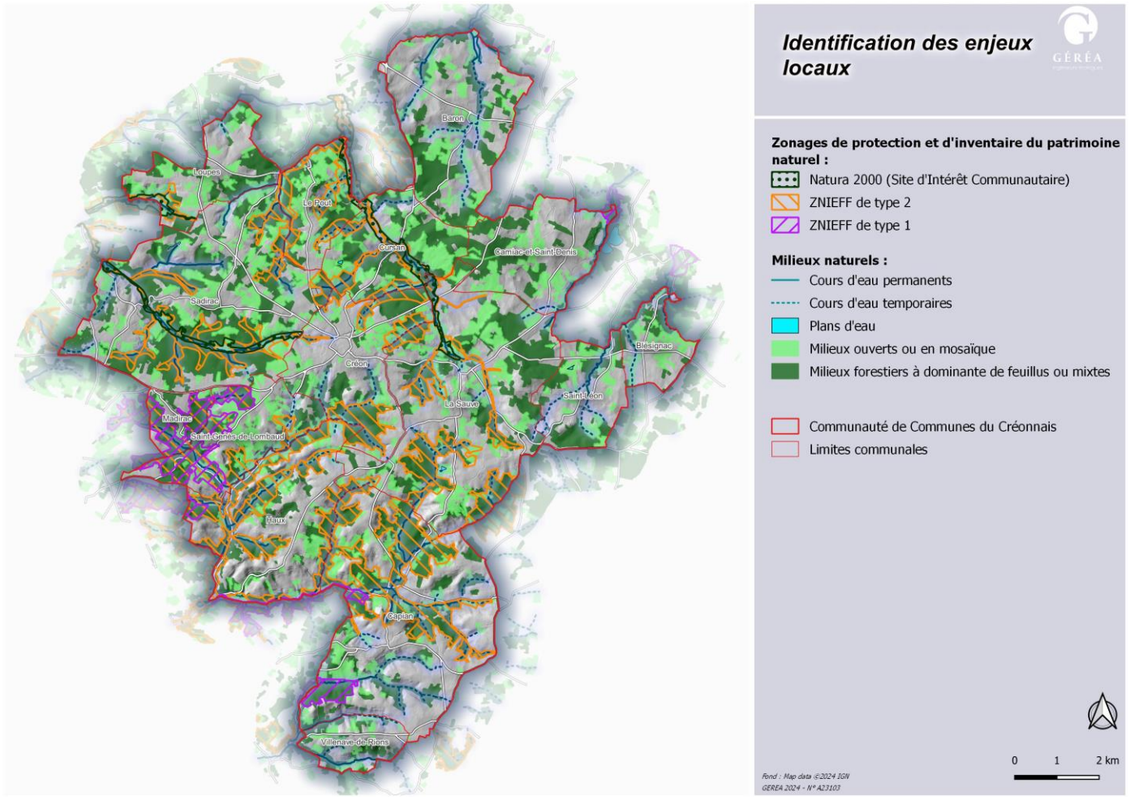
II.2.2.3 Trame verte et bleue intercommunale

L'objectif 40 du SRADDET indique que « la protection des espaces et des espèces doit être réalisée à l'échelle de chaque territoire par la mise en œuvre d'une stratégie en deux temps à savoir la définition et la précision des continuités écologiques locales (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) et la mise en œuvre d'actions nécessaires à leur préservation et/ou leur restauration [...]. Les collectivités ou structures intercommunales en charge de l'élaboration de documents de planification devraient identifier et préciser à l'échelle du territoire considéré les continuités écologiques existantes. »

Dans ce cadre, un travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale a été réalisé sur la communauté de communes du Créonnais.

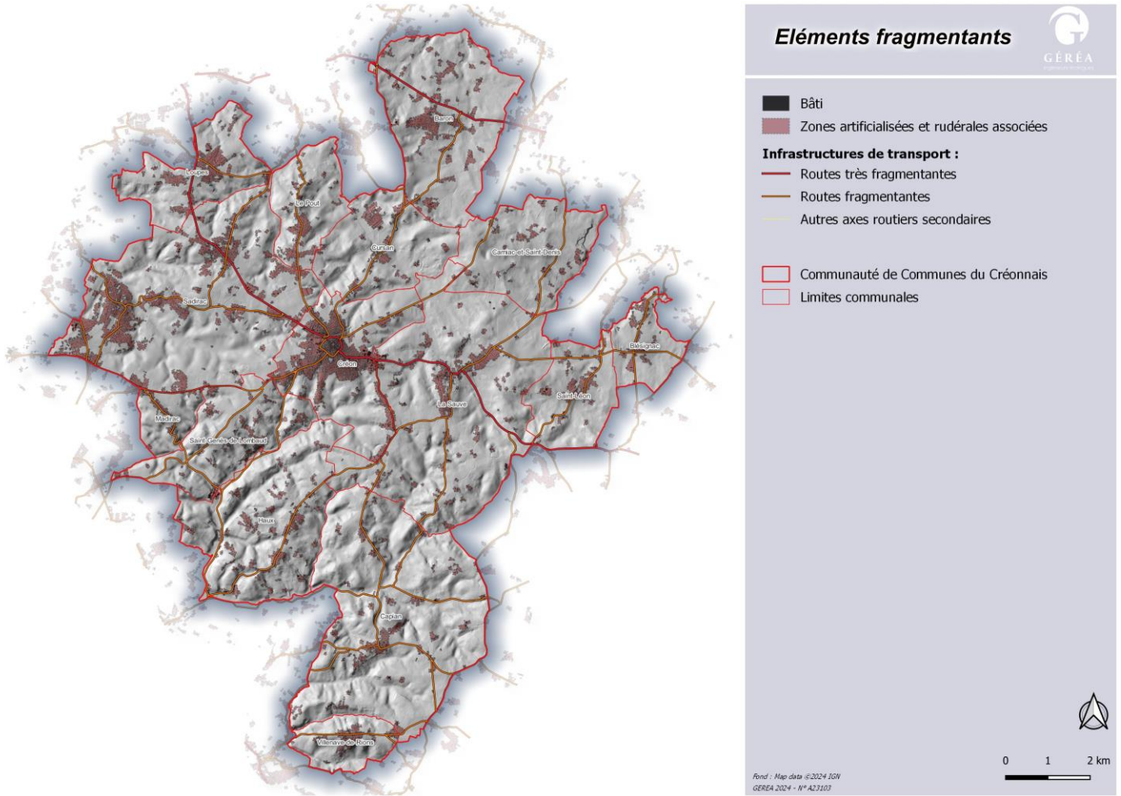
- **Identification des enjeux locaux, éléments participant au réseau écologique du territoire :**

Les enjeux locaux participant au réseau écologique du territoire concernent les Sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats recouvrant les vallées de la Pimpine et du Gestas ainsi que les différentes ZNIEFF 1 et 2 ponctuant le territoire. A ceci s'ajoutent et/ou se superposent un ensemble de prairies mais également des boisements de feuillus et mixtes en bordure des cours d'eau du territoire ou formant des massifs plus importants, en particulier autour de la commune de Sadirac. Un ensemble de haies vient compléter et diversifier les espaces prairiaux. Enfin, les milieux aquatiques tels que les cours d'eau et fossés viennent complémenter le socle des espaces naturels aquatiques de la communauté de communes.



- **Identification des éléments fragmentant :**

Les éléments fragmentant créent une rupture du réseau écologique. Ils correspondent aux infrastructures de transport dont l'impact est dépendant du trafic et du type de voie. L'urbanisation peut également former une barrière infranchissable pour certaines espèces dont les déplacements nécessitent des espaces non artificialisés.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ **Identification des réservoirs de biodiversité :**

Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF présents sur la communauté de communes sont considérés comme des réservoirs de biodiversité formant une grande entité avec les boisements humides dans et à proximité de ces zonages de protection et d'inventaire. Il convient toutefois de préciser, qu'une analyse fine, a été réalisée sur la base de la photo-interprétation de manière à préciser et mettre à jour ces grands ensembles patrimoniaux à une échelle communale voire parcellaire. Les boisements humides ou non des vallées secondaires, bien que plus ponctuels, viennent compléter et diversifier les réservoirs communaux, définis comme des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. En l'absence d'inventaires exhaustifs de la faune et de la flore sur la communauté de communes, la définition des réservoirs de biodiversité peut s'appuyer sur une analyse spatiale des espaces naturels précédemment identifiés, prenant en compte leur taille et leur fragmentation.

L'analyse conduite a permis de mettre en exergue trois grands types de milieux naturels supports de la trame verte et bleue intercommunale :

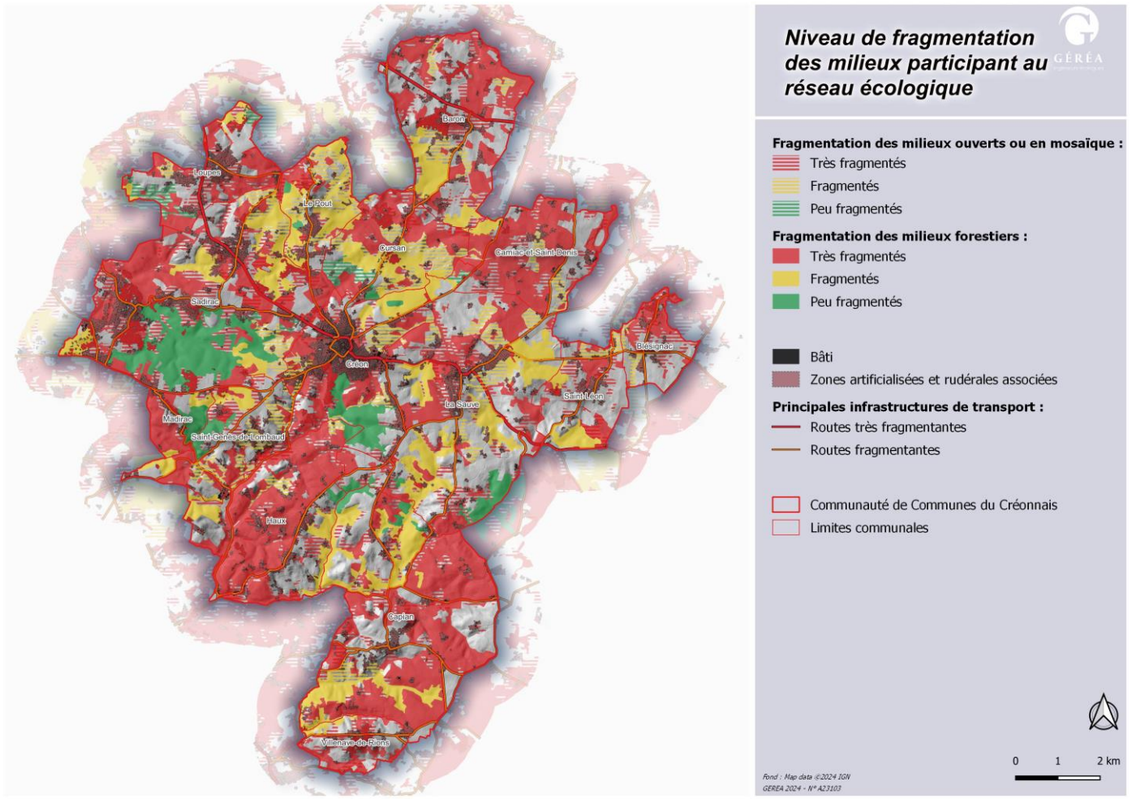
- **Les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, plans d'eau, zones humides potentielles associées) dans la mesure des données disponibles ;**

- **Les milieux boisés à végétation climacique (forêts principalement composées de feuillus, ou, plus rarement, mixtes) ;**

- **Les milieux ouverts ou en mosaïque à végétation non climacique (pelouses et prairies, bocage, landes et broussailles, végétations arbustives).**

Pour répondre à cet objectif, l'outil Fragscape permet de calculer des indicateurs de fragmentation du paysage selon Jeager,2000, et notamment la taille effective de maille. Pour permettre la prise en compte des connexions au-delà des limites administratives, cette analyse a été effectuée sur une zone tampon d'1km autour de la communauté de communes et sur l'ensemble des milieux cités précédemment (prairies et boisements). Cette analyse, dont le résultat brut est présenté sur la carte qui suit, a été améliorée et retravaillée par photo-interprétation.

Cette analyse met en évidence la fragmentation voire la très grande fragmentation de la quasi-intégralité des milieux naturels présents sur le territoire intercommunal, exception faite de masses boisées d'importance notamment à hauteur de Sadirac. Le quart nord-est de la CCC se révèle particulièrement fragmenté, aucun réservoir de biodiversité fonctionnel ne ressort à l'échelle intercommunale, en adéquation avec les éléments identifiés à l'échelle régionale.

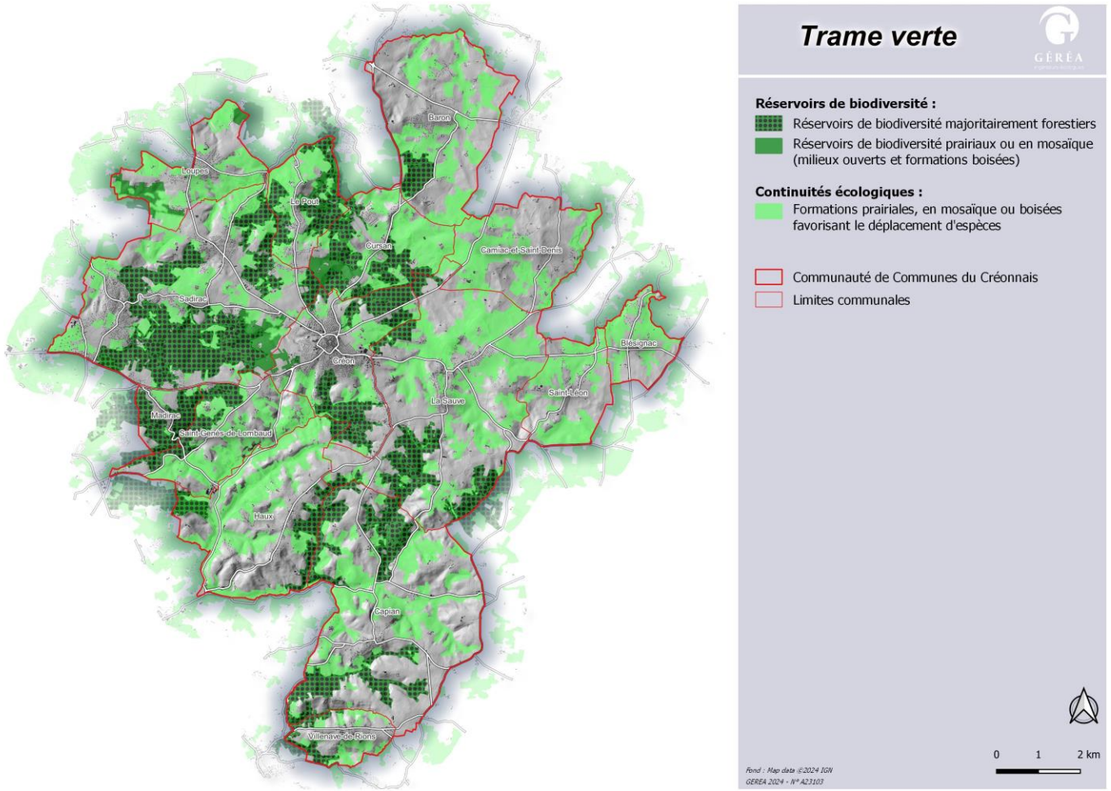


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ **Identification des corridors écologiques :**

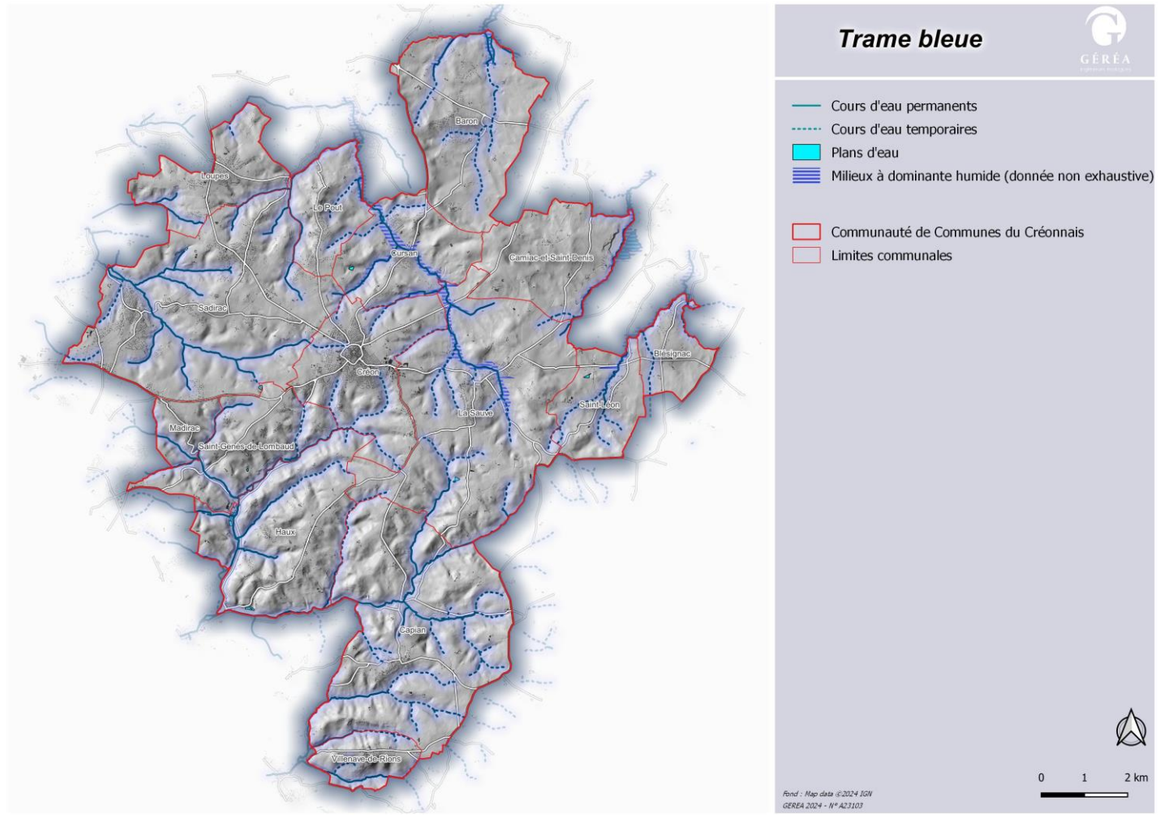
Les corridors écologiques sont des espaces permettant de faire le lien entre les réservoirs de biodiversité, ne prenant forme que lorsque l'espace n'est physiquement pas contraint (urbanisation, routes, etc.). Ils peuvent se traduire par des composantes linéaires du paysage (haies, lisières, ripisylves) ou des espaces relais (îlots-refuges) tels que les mares ou les bosquets.

Leur définition peut se faire par modélisation ou par photo-interprétation. Cette dernière est particulièrement adaptée à l'échelle communale voire intercommunale. Sur la communauté de communes du Créonnais, les haies et bosquets ont fait l'objet d'une interprétation cartographique et visuelle et ont été identifiés comme « Formations boisées favorisant le déplacement des espèces » (îlots de feuillus en dehors des réservoirs de biodiversité) et « éléments linéaires formant un relai local » (Haies).



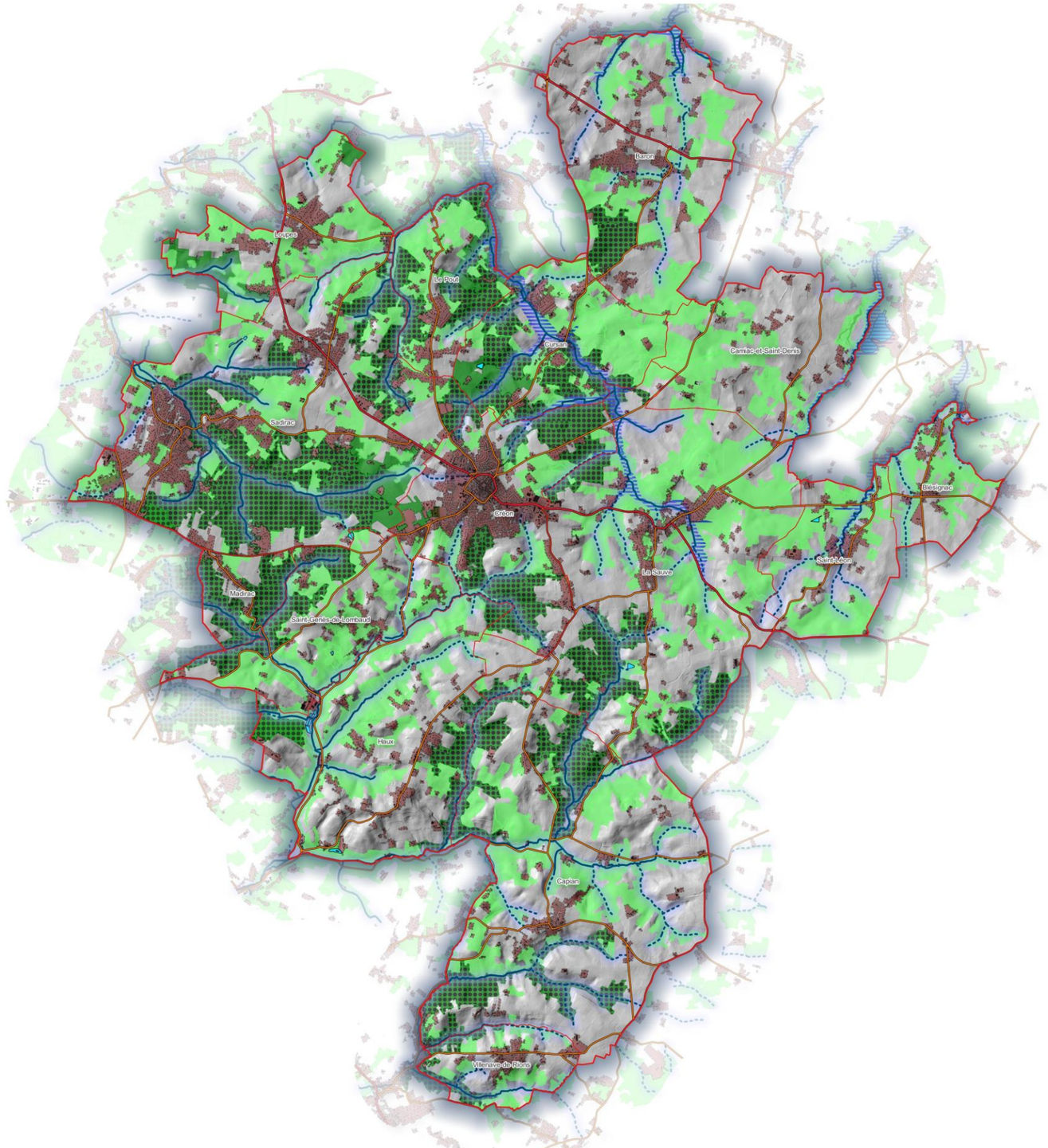
➢ **Identification du réseau écologique aquatique :**

La Trame Bleue correspond aux milieux aquatiques et humides (ces derniers étant en lien très étroit avec les continuités écologiques terrestres du territoire). La Communauté de Communes du Créonnais est concernée par un réseau écologique aquatique principalement lié au Gestas et la Pimpine, ainsi qu'à d'autres éléments locaux du réseau hydrographique.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ **La Trame Verte et Bleue de la Communauté de Communes du Créonnais :**



Trame verte et bleue

GÉRÉA
ingénieurs écologues

Trame verte :
- Réservoirs de biodiversité majoritairement forestiers
- Réservoirs de biodiversité prairiaux ou en mosaïque
- Formations boisées ou prairiales favorisant le déplacement d'espèces

Trame bleue :
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau temporaires
- Plans d'eau
- Milieux à dominante humide (donnée non exhaustive)

Eléments fragmentants :
- Bâti
- Zones artificialisées et rudérales associées
- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes

- Communauté de Communes du Créonnais
- Limites communales

0 1 2 km

Fond : Map data ©2024 IGN
GEREA 2024 - N° A23103

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-2.3 FAUNE, FLORE ET HABITATS NATURELS

II.2.3.1 Les hotspots de biodiversité

La Stratégie en faveur de la biodiversité en Nouvelle-Aquitaine adoptée le 18 décembre 2017 par le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine vise à « mener une action volontariste pour la biodiversité » à travers notamment la « préservation des espaces naturels remarquables ».

En déclinaison de cette stratégie, la feuille de route de la transition environnementale et climatique Neoterra, adoptée par le Conseil régional le 9 juillet 2019, vise notamment la création de 25 nouvelles réserves naturelles régionales d'ici 2030 et le doublement des terrains acquis par le CEN.

La traduction opérationnelle de ces orientations implique d'identifier au préalable les zones de concentration d'enjeux de biodiversité non couvertes par des zonages d'espaces protégés, sur la base d'une analyse globale et systématique des enjeux.

Ce contexte a conduit la Région Nouvelle-Aquitaine et la DREAL à confier à la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) et aux Conservatoires botaniques nationaux (CBN Sud-Atlantique en coordination avec le CBN du Massif central et le CBN des Pyrénées) la mise en œuvre d'un programme de « cartographie des hot spots de biodiversité et lacunes de protection en Nouvelle-Aquitaine ».

Pour identifier ces hotspots, la méthode mise en œuvre s'est appuyée sur les données d'observation collectées par les naturalistes régionaux. Ainsi un peu plus de 14 millions de données faune et flore ont été mises en commun pour ce programme, grâce à la mobilisation d'une grande partie des associations naturalistes du territoire régional.

Ces connaissances ont ensuite été assemblées pour produire des cartes de répartition de plusieurs milliers d'espèces de faune et de flore. Pour cela, les données de terrain ont été complétées par des modèles statistiques qui cherchent à en améliorer la complétude et l'homogénéité, dans l'objectif de se rapprocher au maximum de la réalité des aires de répartition des espèces présentes sur le territoire régional.

Dans un second temps, ce catalogue de cartes de répartition, produites pour 2 741 espèces, a été agrégé en utilisant des algorithmes de priorisation spatiale et en hiérarchisant les enjeux associés à chaque espèce au travers d'une échelle de bio évaluation. La méthode mise en place a ainsi permis de produire des cartes de synthèse pour les enjeux de biodiversité à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. Ces cartes constituent en elles-mêmes un premier outil d'aide à la décision.

D'après la carte des enjeux cumulés, la Communauté de Communes du Créonnais se situe dans un secteur où le niveau d'enjeu est relativement modéré, plus élevé aux abords du réseau hydrographique, en particulier autour du Gestas. Cela ne signifie pas que les zones à enjeu faible présentent un faible intérêt pour la conservation de la biodiversité mais cela signifie qu'elles seront peut-être moins priorisées par rapport aux hotspots d'enjeux maximum situés notamment dans la vallée du Gestas, mais pas que.

A noter cependant que ces cartes correspondent à une représentation cartographique des enjeux de biodiversité à l'échelle régionale mais n'intègrent pas pour autant l'ensemble des constituants de cette biodiversité. Avec 2741 espèces intégrées, ces cartes ne représentent qu'une partie de la biodiversité, la modélisation entraine une part d'incertitude, les zones sont liées à l'état des lieux actuels des connaissances.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.2.3.2 Une mosaïque de milieux support pour une faune et une flore diversifiée

La succession d'habitats naturels ou semi-naturels avec des frontières plus ou moins distinctes crée une mosaïque de milieux formant une structure paysagère spécifique. Sur le territoire du Créonnais, cette mosaïque se traduit par l'association de milieux ouverts ou semi-ouverts (prairies, vignes, landes, pelouses calcicoles, …) et de milieux fermés (boisements d'essences diverses), ponctués de milieux aquatiques. Or, l'accomplissement du cycle de vie de certaines espèces comme les amphibiens ou les odonates implique la présence d'une diversité d'habitats leur permettant d'assurer leur développement. Cette mosaïque est d'autant plus fonctionnelle dès lors que de nombreux corridors écologiques lient les diverses entités la constituant.

- **Les milieux agricoles vignes et grandes cultures :**

Malgré des pratiques souvent intensives, et réputées peu propices à l'accueil d'une biodiversité remarquable, les milieux agricoles cultivés constituent le support d'expression d'une biodiversité souvent plus ordinaire et ubiquiste mais qui participe fortement au fonctionnement écologique global du territoire car ils s'inscrivent dans la mosaïque des milieux. Cette biodiversité se traduit par la présence de nombreux groupes faunistiques dont certaines espèces d'intérêt patrimonial tels que : oiseaux (Alouette des champs quasi-menacée sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France, Caille des blés, …), mammifères (Lapin de garenne, Chevreuil européen, …), micromammifères (mulot, Campagnol des champs…) ou insectes (orthoptères notamment). D'un point de vue botanique, la présence de certaines espèces d'intérêt patrimonial comme l'Ail rose (*Allium roseum*) présent au sein de certaines vignes n'est pas à éluder.

Alouette des champs

Chevreuil européen

Ail rose

- **Les vallons humides :**

Les vallées de la Pimpine, du Gestas, du Gaillardon ou encore de la Soye articulées autour de petits cours d'eau faiblement courants, peu larges et peu sinueux peuvent abriter des herbiers aquatiques favorables à de nombreuses espèces dont les odonates (Agrion de Mercure en particulier). Ces milieux aquatiques remarquables sont favorables à diverses espèces piscicoles d'intérêt comme l'Anguille européenne, la Vandoise, la Loche franche ou encore la Lamproie de Planer. Ils accueillent également l'une des rares espèces indigènes d'écrevisse de France, l'Ecrevisse à pattes blanches, témoin d'une bonne qualité d'eau.

De nombreux secteurs du réseau hydrographique du Gestas et de la Pimpine constituent par ailleurs des habitats favorables tant pour la reproduction que de l'alimentation de la Loutre d'Europe, ou potentiellement du Vison d'Europe.

Les berges du réseau hydrographique accueillent une ripisylve d'aulnes souvent relictuelle mais en lien avec des prairies capables de jouer un rôle de zone tampon en cas de hausse des niveaux d'eau. Les prairies humides peuvent accueillir une diversité d'espèces patrimoniales, comme la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris*), l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*) ou encore l'Oenanthe à feuilles de silaüs (*Oenanthe silaifolia*). Le réseau de prairies humides joue également un rôle d'intérêt pour l'entomofaune, en particulier le Cuivré des marais et le Damier de la Succise, deux papillons protégés connus sur le territoire intercommunal. Le réseau hydrographique joue un rôle particulier dans l'accueil d'espèces d'oiseaux telles que le Martin-pêcheur d'Europe ou la Bergeronnette des ruisseaux.

D'autres espèces de reptiles et d'amphibiens fréquentent les cours d'eau, berges, prairies et boisements humides comme la Grenouille agile, le Triton palmé, la Salamandre tachée, la Couleuvre helvétique ou encore la Rainette méridionale.

Prairie humide à joncs à Sadirac

Orchis à fleurs lâches

Damier de la Succise

Cuivré des marais

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ **Les boisements :**

Milieux particulièrement représentés sur le territoire intercommunal, les boisements sont principalement constitués d'essences feuillues. Prenant différentes formes en fonction du substrat sur lequel ils s'implantent, les boisements s'observent sous différents faciès (futaie, taillis sous futaie ou taillis). Ainsi, la chênaie-charmaie est plutôt observée sur des sols neutro-acidiclines tandis que des boisements mixtes à chênes et pins sont rencontrés dans les situations sur substrats plus acides (sableux par exemples).

Chênaie-charmaie à Baron

Chênaie pédonculée à Baron

Le territoire du Créonnais, présente ainsi différentes typologies de boisements, parfois mâtures, accueillant une faune diversifiée à l'instar de : mammifères (Chevreuil européen, Ecureuil roux, Renard roux, Genette commune …), oiseaux (Pic épeiche, Bondrée apivore, Sitelle torchepot …) reptiles (Couleuvre verte et jaune, Lézard vert), insectes (Grand capricorne, Lucane cerf-volant…). Les cavités présentes au sein du maillage arboré, notamment les trous de pics peuvent constituer de très bons gîtes pour les chauves-souris à l'instar de la Barbastelle d'Europe.

➢ **Les prairies mésophiles et le maillage de haies :**

Sur le territoire du Créonnais, les prairies mésophiles présentes sont majoritairement des prairies sur sables, présentant une physionomie assez rase et de faibles potentialités en termes floristiques, hormis par exemple le Lotier grêle ou le Lotier hispide. Dès lors que les prairies sont suffisamment hautes, diverses espèces d'oiseaux à l'instar de la Cisticole des joncs peuvent y nicher. Les milieux à l'abandon sont parfois colonisés par un premier stade herbacé de friche constitué d'espèces rudérales.

Le réseau de haies pouvant ceinturer les espaces prairiaux, à l'instar des ambiances de fond de jardin, accueillent par ailleurs une diversité de passereaux, pour certains menacés comme le Serin cini, le Chardonneret élégant ou la Fauvette grisette.

Prairie mésophile de fauche à Cursan

Cisticole des joncs

➢ **Les pelouses sèches :**

Les vallées du Gestas ou encore du Mailleau présentent sur leurs coteaux des secteurs de pelouses sèches calcicoles parfois riches en orchidées en mosaïques, avec des voiles de genévriers. Ces milieux d'intérêt patrimonial sont particulièrement menacés à moyen et long terme par la fermeture du milieu.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.2.3.3 Les espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes constituent l'une des menaces les plus importantes sur la flore et la faune indigènes. En accaparant une part trop importante des ressources (espace, lumière, ressources alimentaires, habitat, …) dont les espèces locales ont besoin pour survivre, les espèces exotiques envahissantes créent des déséquilibres importants dans les écosystèmes. Elles constituent un danger pour environ un tiers des espèces terrestres et ont contribué à près de la moitié des extinctions connues à l'échelle mondiale.

L'introduction de ces espèces dans l'environnement est majoritairement causée par l'Homme soit de façon directe et volontaire (pour la culture, le commerce, l'élevage, …) soit de façon indirecte et involontaire par le biais des transports ou le tourisme. Une fois implantées, les perturbations anthropiques du sol et des végétations, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement, peuvent créer des milieux propices à leur développement (sol dénudé avec moindre concurrence locale) et faciliter leur colonisation.

La prolifération des espèces envahissantes peut induire de multiples incidences comme : dégradation et érosion des berges (liées à la présence de terriers d'animaux), dégradation d'habitats comme les frayères, modification du comportement et déplacement de la faune piscicole, obstruction des captages d'eau superficielle via les systèmes racinaires, altération naturelle de la qualité de l'eau via un phénomène d'eutrophisation, …

Le territoire de la Communauté de communes du Créonnais n'échappe pas à la présence de ces espèces exotiques envahissantes. A titre d'exemples, peuvent être citées :

- **Flore exotique envahissante à impact majeur : Galéga officinal, Paspale dilaté, Robinier faux-acacia, Sporobole tenace, Ailante glanduleux, Erable négundo, Herbe de la Pampa, …**

- **Faune exotique envahissante : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, …**

Ailante glanduleux

Erable négundo

Herbe de la Pampa

Paspale dilaté

Ragondin

Ecrevisse de Louisiane

Bien qu'un document d'urbanisme ne puisse directement agir en matière de lutte directe sur les foyers d'espèces exotiques envahissantes connus (la fauche, l'arrachage et le piégeage récurrent de ces espèces restent l'action territoriale la plus efficace), le principal enjeu réside en la promotion des essences locales dans les opérations de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-2.4 ZONES HUMIDES

II.2.4.1 Le rôle des zones humides

Les zones humides regroupent des milieux très variés au niveau structurel et fonctionnel. La présence d'eau, de sols hydromorphes (sols gorgés d'eau), et d'une végétation hygrophile (végétaux vivant dans des conditions d'humidité, atmosphérique ou édaphique, voisines de la saturation), constituent trois paramètres indispensables pour caractériser les zones humides.

Ils ont permis la reconnaissance officielle de la définition de la loi sur l'eau de 1992 :

"Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."

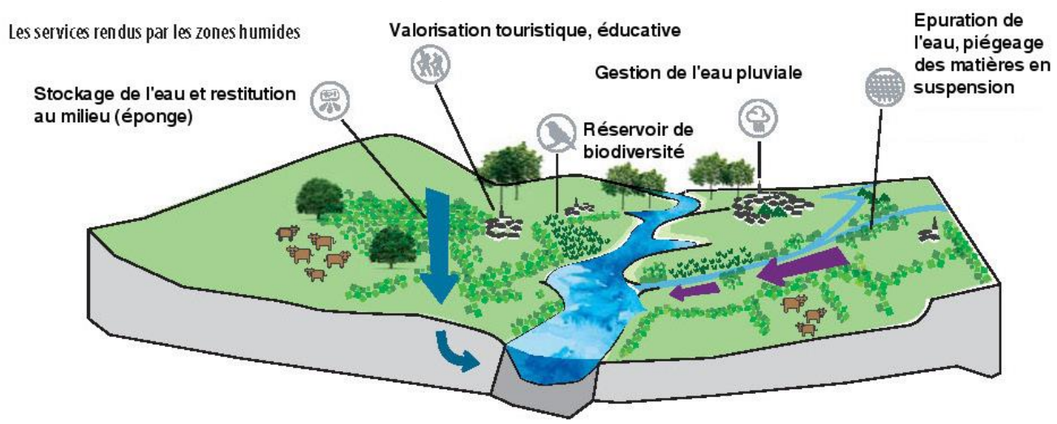
Les zones humides jouent de multiples rôles :

- Protection contre les inondations par écrêtement des crues ; les zones humides ont la capacité de stocker de grandes quantités d'eau, qui sont ensuite progressivement restituées au milieu (rôle tampon, ou éponge)

- Amélioration de la qualité de l'eau ; les conditions particulières des sols des milieux humides permettent la transformation ou la dégradation d'un certain nombre de polluants (nitrates, phosphates…) ; les végétaux retiennent et absorbent les matières en suspension…

- Source de diversité biologique ; les zones humides accueillent une biodiversité importante, aussi bien animale que végétale, et abritent de nombreuses espèces protégées et / ou menacées.

- Ressources économiques, scientifiques, sociales et récréatives ; les zones humides ont une importante valeur touristique ; elles sont un très bon support pour la sensibilisation aux problèmes de l'environnement ; elles favorisent le la pêche, la chasse ou le tourisme vert...



La définition des espaces humides et aquatiques à plus fort enjeux pour la biodiversité passe par la prise en compte du SDAGE et du SAGE, mais également par le classement des cours d'eau et les inventaires des zones humides, qui permettent d'affiner la connaissance de ces milieux, qui sont par ailleurs protégés par la règlementation.

L'intérêt général des zones humides est défini et a été introduit par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 et repris à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions C44 à C48 du SDAGE, il convient de stopper la dégradation des zones humides et d'intégrer leur préservation dans les politiques publiques.

Ainsi, la disposition C46 du SDAGE « Éviter ou, à défaut, compenser l'atteinte [illegible] humides précise qu'« *afin de contribuer à la cohérence des politiques publiques, et par référence à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement, aucun financement public n'est accordé pour des opérations qui entraîneraient, directement ou indirectement, une atteinte ou une destruction des zones humides, notamment le drainage*. »

Seuls peuvent être aidés financièrement des projets déclarés d'utilité publique, privilégiant les solutions les plus respectueuses de l'environnement, dans la mesure où il a été démontré qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable. Dans ces cas, pour les projets susceptibles de nuire aux fonctions des zones humides, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, à la charge du maître d'ouvrage, seront exigées après concertation avec les collectivités territoriales concernées et les acteurs de terrain. »

Les zones humides sont, le plus souvent, des interfaces entre les milieux terrestres et aquatiques et s'identifient par leurs fonctions et leurs valeurs.

Les zones humides possèdent de nombreuses fonctionnalités :

- Support d'une grande biodiversité, par exemple les berges de la Pimpine sur le territoire,

- Zones d'épuration des eaux et donc indispensable au maintien de la qualité des milieux aquatiques,

- Zones d'expansion des crues, jouant un rôle dans l'atténuation des inondations, lorsqu'elles sont préservées de l'urbanisation,

- Des écosystèmes dits « puits de carbone » qui piègent plus de carbone organique qu'elles n'en restituent dans l'atmosphère, contribuant ainsi à la régulation du niveau de carbone…

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.2.4.2 Les zones humides inventoriées sur le territoire

Plusieurs inventaires successifs ont été réalisés dans le cadre du SDAGE, Adour-Garonne ainsi que le SAGE Vallée de la Garonne au titre de ses actions en faveur des zones humides inscrites dans le PAGD et le règlement.

Disposition I.13 du PAGD	« Définir des principes pour la gestion des zones humides »
Disposition I.14 du PAGD	« Définir la gestion des zones humides prioritaires par commission géographique »
Disposition III.7 du PAGD	« Préserver les zones humides dans le cadre de l'exploitation des IOTA et des ICPE »
Disposition B43 du SDAGE Adour-Garonne	« Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux et les habitats diversifiés qu'ils comprennent »
Disposition D40 du SDAGE Adour-Garonne	« Éviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides »
Disposition D42 du SDAGE Adour-Garonne	« Organiser et mettre en œuvre une politique de gestion, de préservation et de restauration des zones humides »
Disposition D43 du SDAGE Adour-Garonne	« Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires »

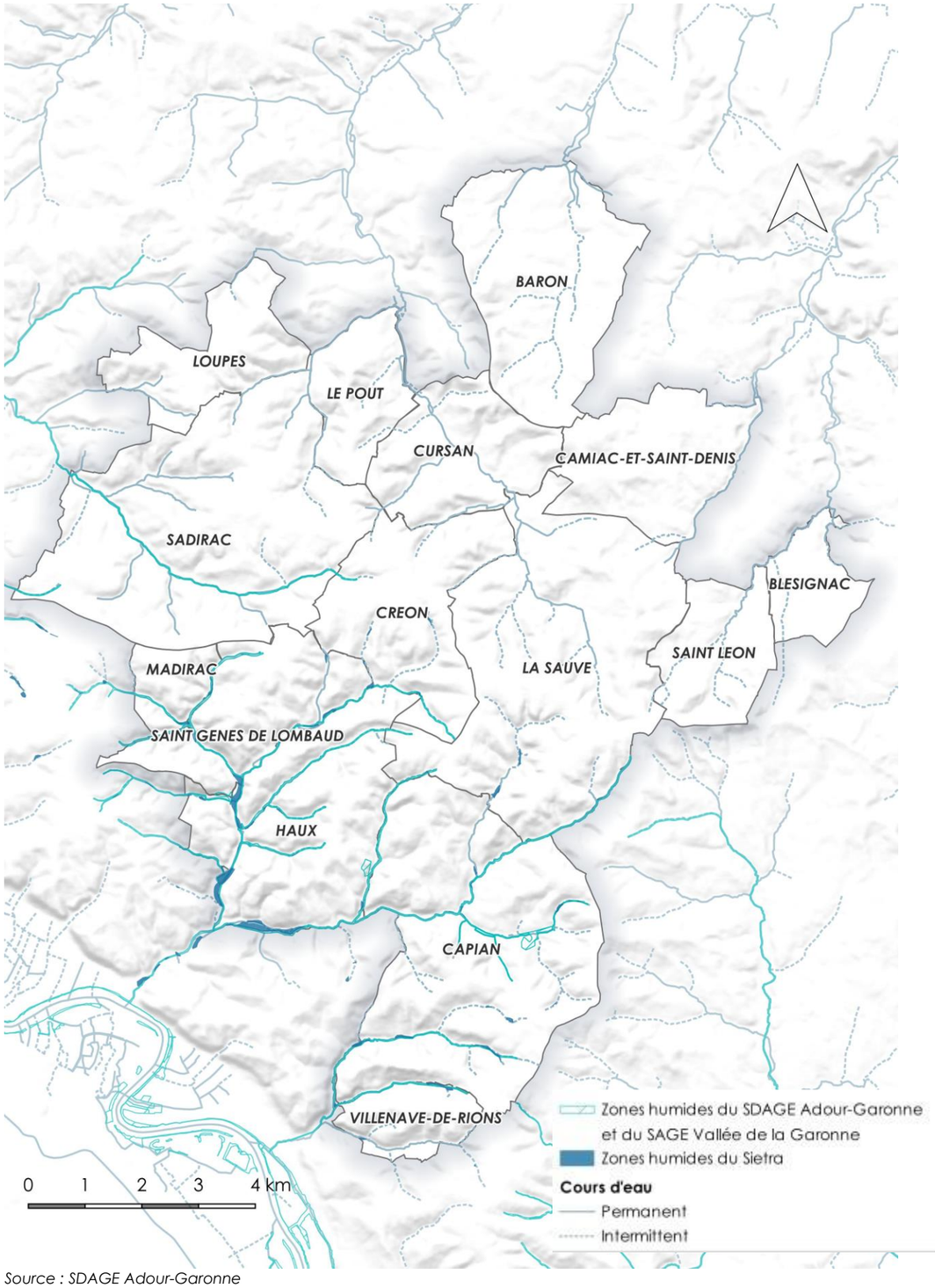
Source : Extrait du règlement du SDAGE

L'enveloppe de pré localisation des zones humides à l'échelle du SAGE Vallée de la Garonne (réalisée au 1/10 000) fait l'objet d'un Observatoire de la Garonne. Elle est un outil d'information et de vigilance pour les acteurs du territoire sur les principales zones humides.

En outre, dans le cadre de ses compétences en faveur des milieux aquatiques, le Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement (SIETRA) des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest, a également engagé un inventaire des zones humides présentes sur son territoire.

La carte ci-après constitue une synthèse de ces inventaires.

CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES ET DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



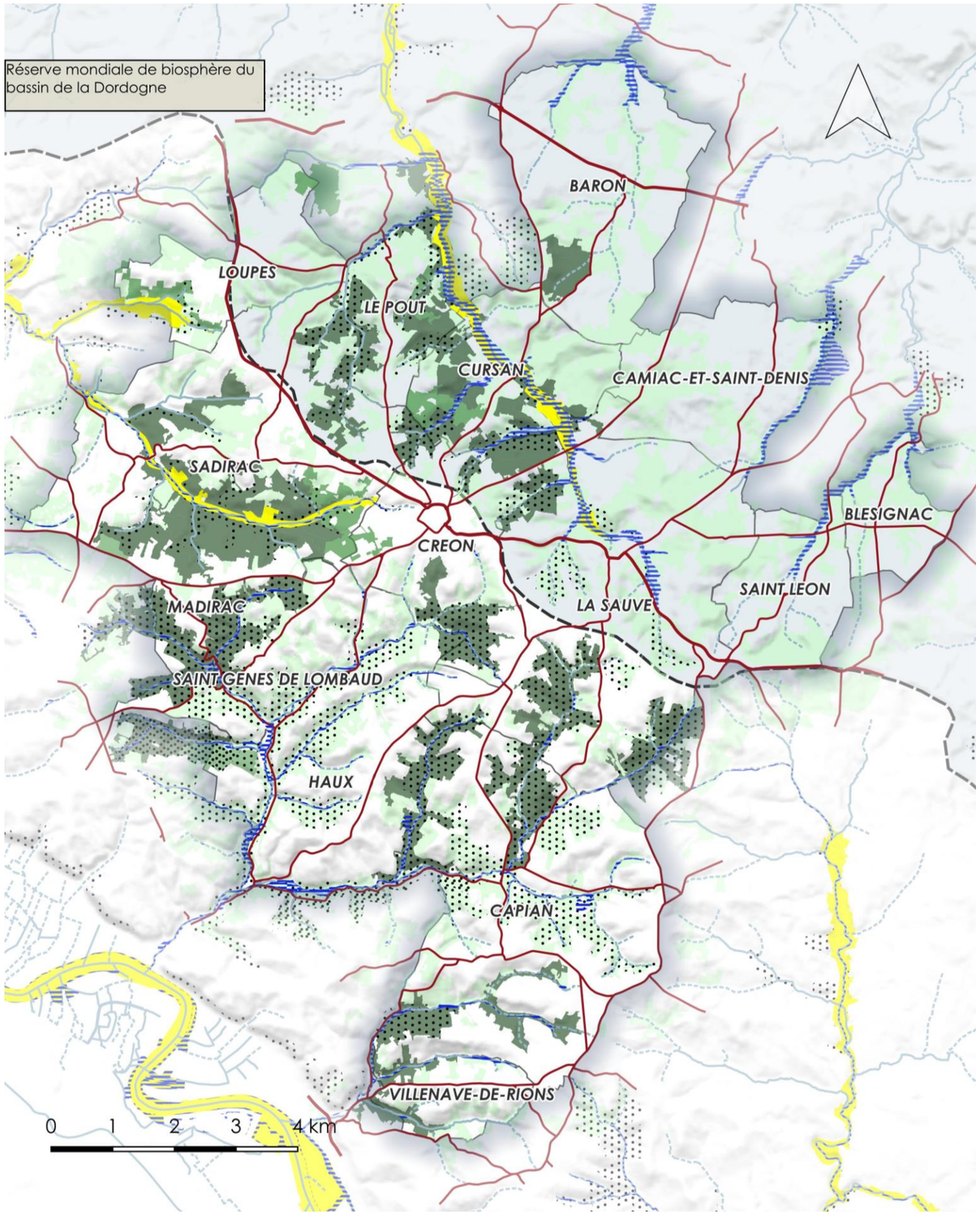
Source : SDAGE Adour-Garonne

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
➢ **Assurer la préservation des nombreuses zones naturelles patrimoniales sur l'ensemble du territoire et préserver les habitats.** ➢ **Préserver le libre écoulement des eaux et les impacts sur les zones humides.** ➢ **Prendre en compte la forte valeur en termes de biodiversité du territoire.** ➢ **Renforcer les continuités écologiques et sanctuariser des secteurs à enjeux.** ➢ **Lutter contre le développement des espèces envahissantes.** ➢ **Assurer la protection et la gestion durable de l'ensemble des espaces boisés naturels.** ➢ **Avoir une meilleure connaissance de la biodiversité : lancer des inventaires complémentaires dans le cadre du PLUi qui permettront de compléter l'état des connaissances de la biodiversité locale ordinaire ou remarquable.**	➢ Plusieurs inventaires d'intérêt écologique permettent de mieux connaitre le patrimoine naturel : 2 sites Natura 2000 habitats, 5 ZNIEFF de type 1 / 3 ZNIEFF de type 2 et d'une réserve mondiale de biosphère « Bassin de la Dordogne ». ➢ Le territoire, peu urbanisé, possède des milieux naturels riches et diversifiés structurés autour d'un réseau hydrographique dense. ➢ Présence d'espèces patrimoniales et d'importance communautaire. ➢ La forêt (34%) représente un stock carbone important pour le territoire. ➢ Une Trame Verte constituée de réservoirs de biodiversité (zones d'inventaire et de protection Natura 2000 + ZNIEFF) complétée d'un réseau d'espaces prairiaux, haies, et espaces agricoles (trame pourpre) relativement étendue. ➢ La Trame Bleue entretient une grande diversité de paysages et de milieux avec un fort potentiel de biodiversité, Potentiels de reconnexion écologique notamment au niveau de la trame bleue. ➢ Présence de plusieurs cours d'eau constitutifs de la trame bleue régionale : les ruisseaux de Pimpine, Gestas, Canaudonne, Grand Estey et Souloire, dont les 4 premiers sont en outre identifiés « Axes à migrateur amphihalin ».	➢ Fragilité du dispositif Réserve Mondiale de biosphère « Bassin de la Dordogne », qui se réduit à une Aire de transition sans portée juridique ➢ Pressions sur les milieux naturels et notamment sur la qualité du réseau hydrographique, qui subissent des pressions anthropiques liées aux mises en valeurs agricoles et au développement urbain (assainissement non collectif, étalement urbain…) ➢ Les zones humides ne sont que partiellement diagnostiquées sur le territoire (état de conservation, fonctionnalité), leur identification devra être opérée lors des choix de développement afin de mettre en œuvre la démarche ERC. ➢ Présence d'espèces envahissantes, dont la prolifération peut être accélérée par le changement climatique. ➢ Forte fragmentation de la quasi-intégralité des milieux naturels du territoire communautaire à l'exception des espaces forestiers secteur Sadirac.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE MILIEU NATUREL



Périmètre d'inventaire
- Réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne
- Natura 2000, réseau hydrographique de la Pimpine/ du Gestas
- ZNIEFF de type 1 et 2

Trame verte et bleue
- Réservoirs de biodiversité majoritairement forestiers
- Réservoirs de biodiversité prairiaux ou en mosaïque
- Formation boisée ou prairies favorisant le déplacement d'espèces
- Zones humides inventaire SDAGE/ SAGE Garonne/ SIETRA/ GEREA (donnée non exhaustive)

Cours d'eau
- Permanent
- Intermittent

Elements fragmentants
- Routes

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-3 ENERGIE / CLIMAT

II-3.1 DOCUMENTS CONTEXTE LEGISLATIF ET TERRITORIAL

II.3.1.1 Loi et documents cadres

Art.L121-1du code de l'urbanisme : le PLU(i) doit déterminer les conditions permettant d'assurer […] 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.

A l'échelle nationale, la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 18 août 2015 vise des objectifs à échéances 2030 et 2050 de réduire de 40 % d'émissions de GES en 2030 par rapport à 1990, de réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012, et de porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030.

La loi Energie-Climat promulguée en novembre 2019, permet d'inscrire l'urgence écologique et climatique dans la loi avec notamment l'objectif d'une neutralité carbone en 2050, conformément à l'Accord de Paris signé en 2015 lors de la COP21. Pour atteindre l'objectif neutralité carbone, le Programme Pluriannuel de l'Energie (PPE) adopté en 2020, fixe les objectifs de la politique énergétique nationale pour la période 2019-2028 et prend en compte la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC2) de 2020.

A l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, s'insère dans la hiérarchie des normes à un niveau intermédiaire entre les règles nationales et les règles locales dans un rapport de conformité, de compatibilité ou de prise en compte. A travers les 80 objectifs dressés, le SRADDET est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de :

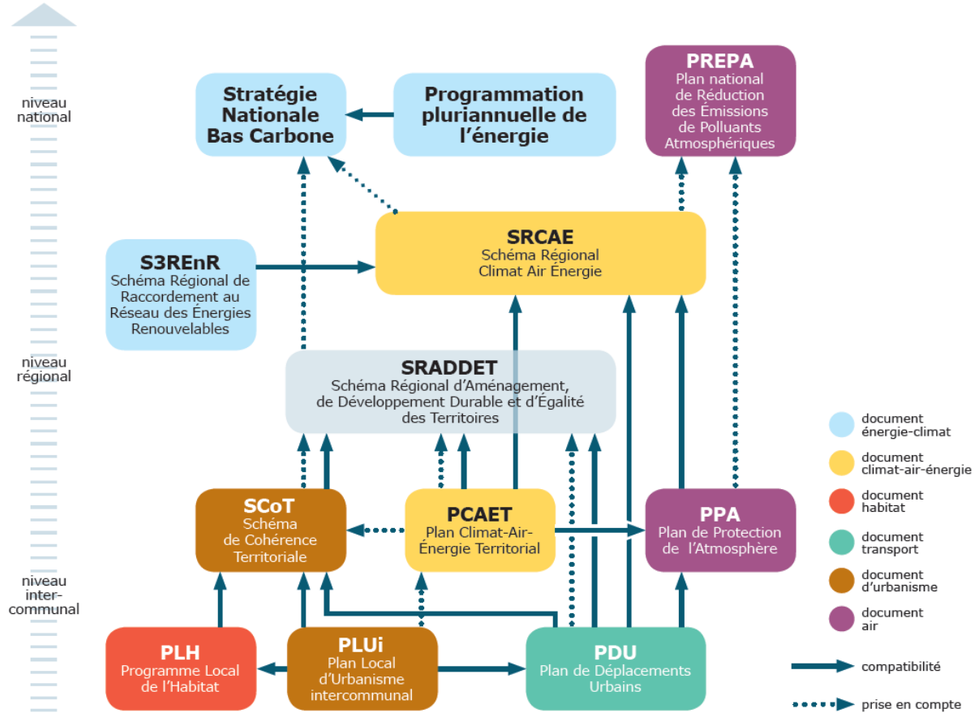
- **Maîtrise de la consommation énergétique ;**
- **Réduction des émissions de gaz à effets de serre ;**
- **Réduction de la pollution de l'air ;**
- **Valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région ;**
- **Adaptation aux changements climatiques.**

A l'horizon 2050, il fixe des réductions de 50% des consommations énergétiques et de 75% des émissions de GES par rapport à 2010.

Le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) de la Région Aquitaine a été approuvé le 15 avril 2015. Elaboré par RTE, le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité, il définit les ouvrages électriques à créer ou à renforcer pour atteindre les objectifs fixés, en matière d'énergies renouvelables, par le SRADDET. Dans le cadre d'une révision engagée en 2018, le projet S3RenR a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une concertation préalable au public en 2020 par la préfète de région, autorité compétente pour approuver la quote-part du S3REnR.

Le schéma actuel permet d'accueillir 1020 MW de production EnR. Il propose la création de près de 500 MW de capacités nouvelles (400 MW par la création de réseau, 100 MW par le renforcement de réseau), s'ajoutant aux 520 MW déjà existantes ou déjà engagées (480 MW existantes et 40 MW créées par l'état initial).

Schéma de l'articulation entre les différents documents de planification ayant un impact sur les objets énergie-climat



Source : revue-belveder.org

II.3.1.2 A l'échelle territoriale

Au cœur de sa stratégie d'aménagement le Créonnais s'investit dans une démarche de transition énergétique et environnementale cohérente à l'échelle Du PETR afin d'élaborer un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce PCAET est confié au le Sysdau par la CC Portes-de- l'Entre-Deux-Mers se trouvant soumise à l'obligation d'en produire un. Un PCAET est obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants. Pour mémoire, le PLUi doit être compatible avec le SCoT et prendre en compte le PCAET.

Adopté le 26 septembre 2023, le PCAET est un projet territorial de développement durable à la fois stratégique et opérationnel. Il permet de traiter, en cohérence avec les enjeux de son territoire, les sujets de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, la qualité de l'air, la réduction des consommations d'énergie et du développement des énergies renouvelables.

Le PCAET est mis en place pour une durée de 6 ans et doit faire l'objet d'un bilan à 3 ans. Il est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement

Le territoire du Créonnais est en cours d'élaboration de son PCAET. Elaboré par le Sysdau à l'échelle du PETR Cœur Entre-Deux-Mers, le PCAET du Créonnais devrait bientôt être approuvé. Les données suivantes sont issues du PCAET des Portes-de-l'Entre-Deux-Mers dans lequel figure un diagnostic à l'échelle du Sysdau.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-3.2 LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU CLIMAT

II.3.2.1 Les contraintes climatiques

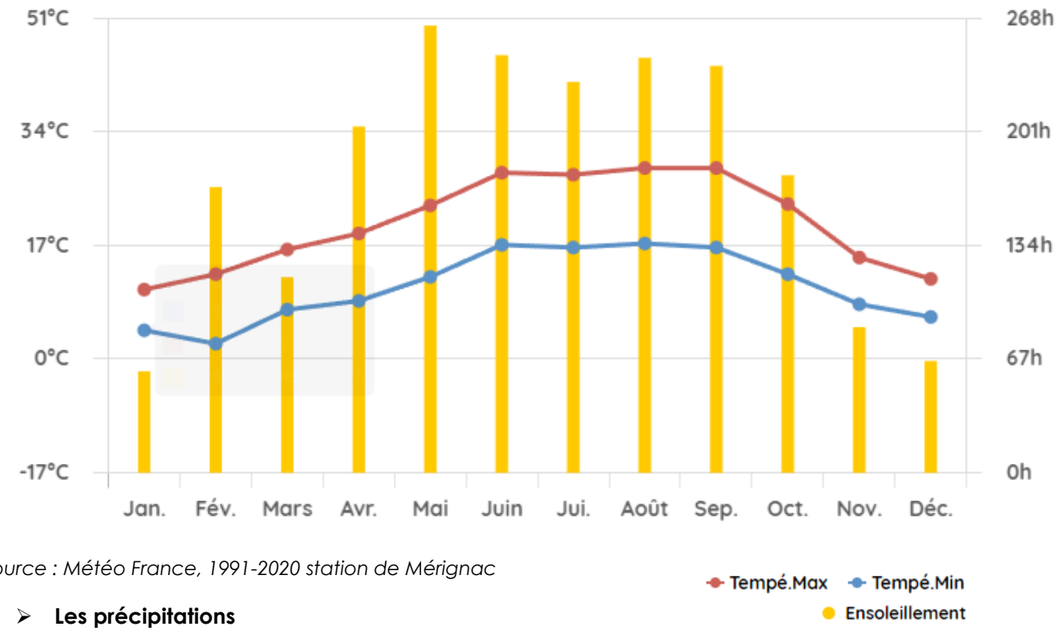
Le territoire bénéficie d'un climat océanique. Il se caractérise par sa douceur et son humidité. Il est marqué par des précipitations régulières tout au long de l'année.

Les données météorologiques sont celles de la station de Mérignac provenant de la fiche 1991-2020.

- **Les températures**

Les températures dans l'ensemble sont plutôt douces et régulées par l'influence océanique, avec une moyenne annuelle de 9.6°C en température minimale et 18.9°C en maximale (1991-2020).

Température et ensoleillement

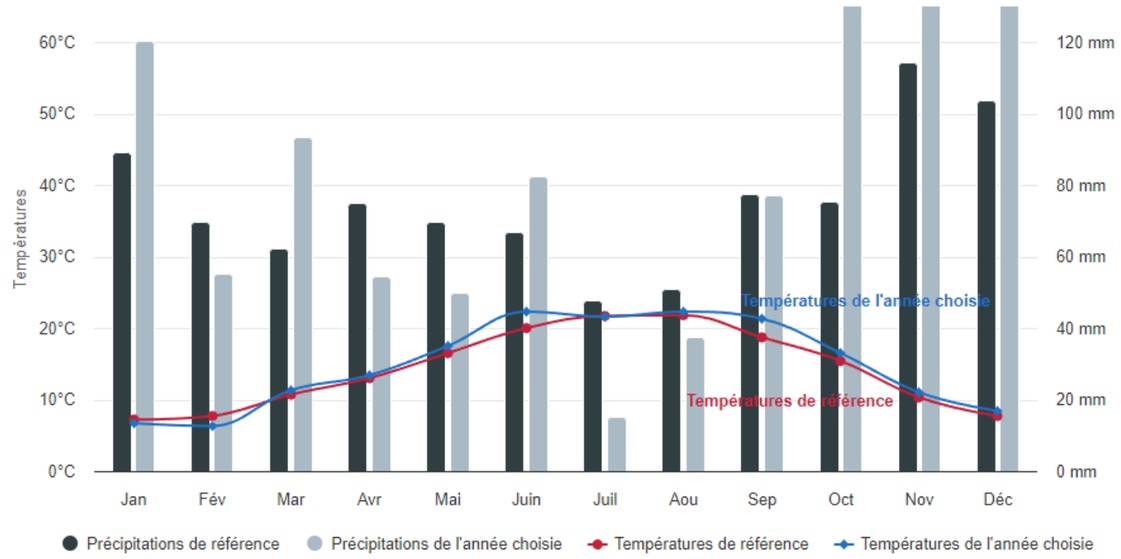


Source : Météo France, 1991-2020 station de Mérignac

- **Les précipitations**

Les précipitations, en lien direct avec les perturbations en provenance de l'Atlantique, sont importantes tout au long de l'année, avec des printemps souvent pluvieux et humides. La moyenne pluviométrique à l'échelle du département est de 939 mm de précipitations annuelles, avec une baisse notable en été où les sécheresses sont fréquentes.

Températures moyennes et somme des précipitations mensuelles de 2023



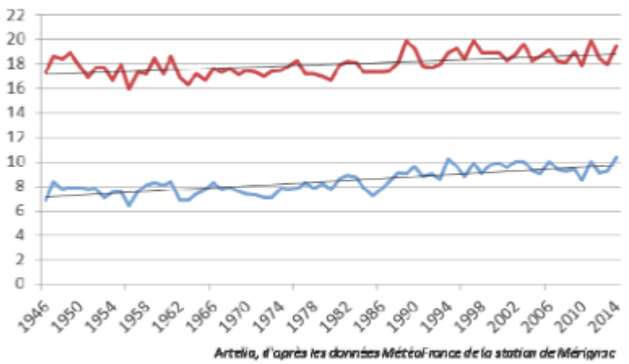
Source : Météo France, station de Mérignac 2023

II.3.2.2 La vulnérabilité au changement climatique

D'après les experts du Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (GIEC), avec le rythme actuel des émissions de GES, le réchauffement terrestre moyen dépassera +1,5°C (par rapport au D'après les experts du Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat (GIEC), avec le rythme actuel des émissions de GES, le réchauffement terrestre moyen dépassera +1,5°C (par rapport au niveau préindustriel) d'ici environ 2040.

Avec les données Météo France, le changement climatique est une réalité mesurée sur le territoire par les observations des paramètres climatiques tels que l'évolution des températures moyennes, les occurrences de fortes chaleurs.

Evolution observée des températures minimales et maximales (d'après les données disponibles sur le site infoclimat.fr pour la station de Mérignac, 2014)



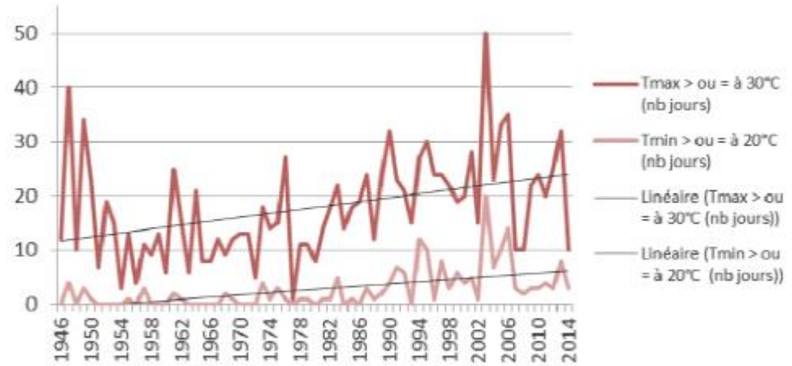
Source : Artelia

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Ces données sont cohérentes avec les chiffres avancés par les experts du « GIEC Aquitain »1 : augmentation des températures moyennes annuelles comprises entre 1,2 et 1,5°C depuis le début du XXème siècle (avec une augmentation plus rapide des températures estivales).

Cette tendance moyenne s'accompagne d'une augmentation tendancielle forte de l'exposition aux canicules, observables dans le graphique ci-dessous.

Evolution observée du nombre annuel de jours de fortes chaleurs : température maximale supérieure à 30°C et température minimale supérieure à 20°C



Source Infoclimat, Artelia

II.3.2.3 Les émissions de gaz à effet de serre

En s'inscrivant dans les objectifs nationaux et territoriaux de l'adaptation au changement climatique, le PLUi est le reflet d'un projet de territoire en cours et constitue un levier puissant de diminution des émissions de GES.

La Communauté de Communes du Créonnais est l'EPCI le plus sobre en émission de GES sur le territoire du SCoT. Cette différence s'explique par de moindres consommations du transport routier ou encore l'utilisation plus importante du bois énergie dans l'habitat par rapport au territoire métropolitain.

Répartition des GES par EPCI

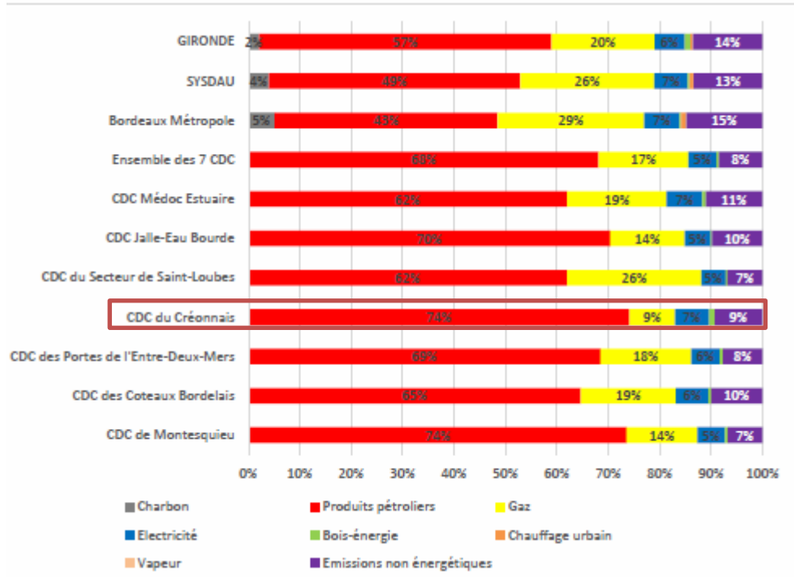
EPCI	Emissions de GES (kt éq CO_2)	Emissions de GES (t éq CO_2/hab)
CDC de Montesquieu	184	4,1
CDC des Coteaux Bordelais	64	3,2
CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	77	3,5
CDC du Créonnais	48	2,7
CDC du Secteur de Saint-Loubès	171	6,2
CDC Jalle-Eau Bourde	218	6,9
CDC Médoc Estuaire	86	2,9
Ensemble des 7 CDC	848	4,4

Source : PCAET Portes de l'Entre-Deux-Mers.

1 Données produites par le CNRM (Centre National de Recherche Météorologique) et extraites du portail DRIAS (http://www.drias-climat.fr/) Le scénario jugé médian (RCP4.5)

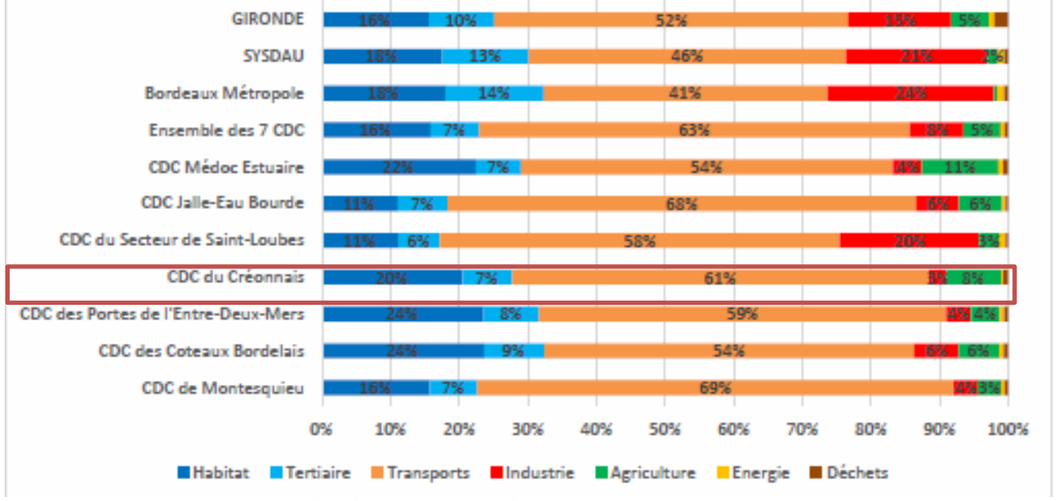
Malgré ce chiffre exemplaire, il convient de préciser que les gaz à effet de serre proviennent essentiellement des produits pétroliers témoignant d'un usage à l'automobile assez marqué par les habitants.

Répartition des émissions de GES par type d'énergie



Source : PCAET Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Ces émissions de GES sont réparties comme ci-dessous :



Source : bilan carbone Alec, PACET Portes de l'Entre-Deux-Mers, Sysdau

Ce diagramme met en exergue des différents secteurs d'émissions de GES. Contrairement à l'ensemble du territoire du Sysdau, le Créonnais est particulièrement sobre sur le volet de l'industrie, ce qui se comprend au regard de sa dominante agricole.

Le transport routier s'explique par un trafic dense généré par le transport routier et une forte dépendance à la voiture avec plus de 87% d'actifs qui utilisent un véhicule individuel [2] et le poids des déplacements pendulaires (près de 85 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence).

2 Source : INSEE 2020

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La mobilité est un enjeu au cœur de la réflexion des élus du territoire. Le PCAET en cours d'élaboration va permettre d'élaborer une stratégie à l'échelle du territoire communautaire.

- Covoiturage : 3 aires de covoiturages une à Baron (20 places), une à Créon (22 places) et une à Capian (5 places)
- Mise en place de la Maison du Vélo
- Mise en place d'abris vélo sécurisé à proximité des lignes de bus dans Créon

La CCC ne dispose pas de borne de recharge électrique pour les voitures mais quelques bornes privées sont présentes à Créon.

Le deuxième secteur émetteur de GES sur le territoire est le résidentiel (17.5 %). En effet, les émissions sont dues à la consommation d'énergie, notamment fossile, liées à l'habitat, avec un parc résidentiel de du Créonnais composé majoritairement de maisons individuelles et une performance énergétique dégradée.

Depuis 2012, la Communauté de Communes du Créonnais poursuit sa politique d'aides financières à la rénovation de logement dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

➢ **La séquestration carbone**

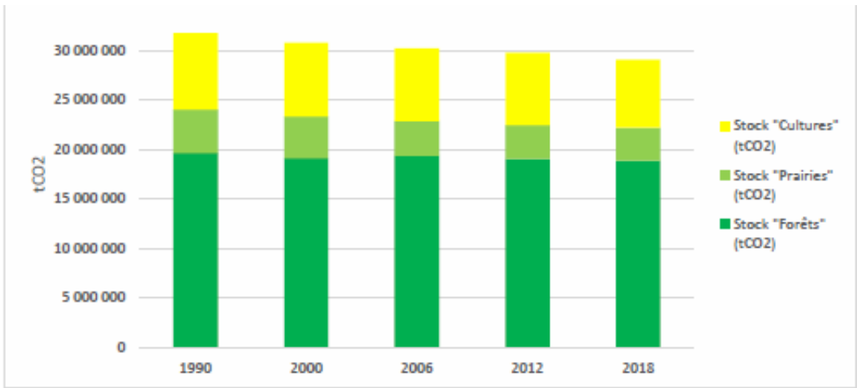
La thématique du stockage ou de la séquestration du carbone est relativement récente et nouvelle dans les stratégies énergie/climat, mais elle est importante car les sols (sous forme de carbone organique) et les forêts représentent des stocks de carbone deux à trois fois supérieurs à ceux de l'atmosphère. Il y a donc un intérêt à optimiser leur capacité de captage et de fixation du carbone afin de limiter les émissions de GES dans l'atmosphère.

Au regard de l'importance des espaces naturels et agricoles sur le territoire, le phénomène de séquestration carbone, qui représente un stock de carbone dans le sol, est à prendre en compte.

Les stocks de carbone du territoire, présents dans les sols, la biomasse et les produits bois en fonction de l'aménagement de son territoire, seraient de 1.3 MtCO2e en 2018.

Sur le territoire du Sysdau on constate une baisse du stock de carbone organique dans les 30 premiers centimètres du sol.

Evolution du stockage de CO2 dans les sols par type d'occupation sur le territoire du Sysdau 1990-2018



Source : Sysdau PCAET Portes de l'Entre-Deux-Mers, ADEME

La CDC du Créonnais séquestre 38% de ses émissions. Le développement de la séquestration carbone peut compenser en partie les émissions de gaz à effet de serre dans les forêts et les espaces de cultures ; avec par exemple des pratiques telles que changement des usages des sols avec l'implantation de prairies permanentes ou l'afforestation ou le développement des haies en bordures de parcelles.

II-3.3 LA GESTION DE L'ENERGIE

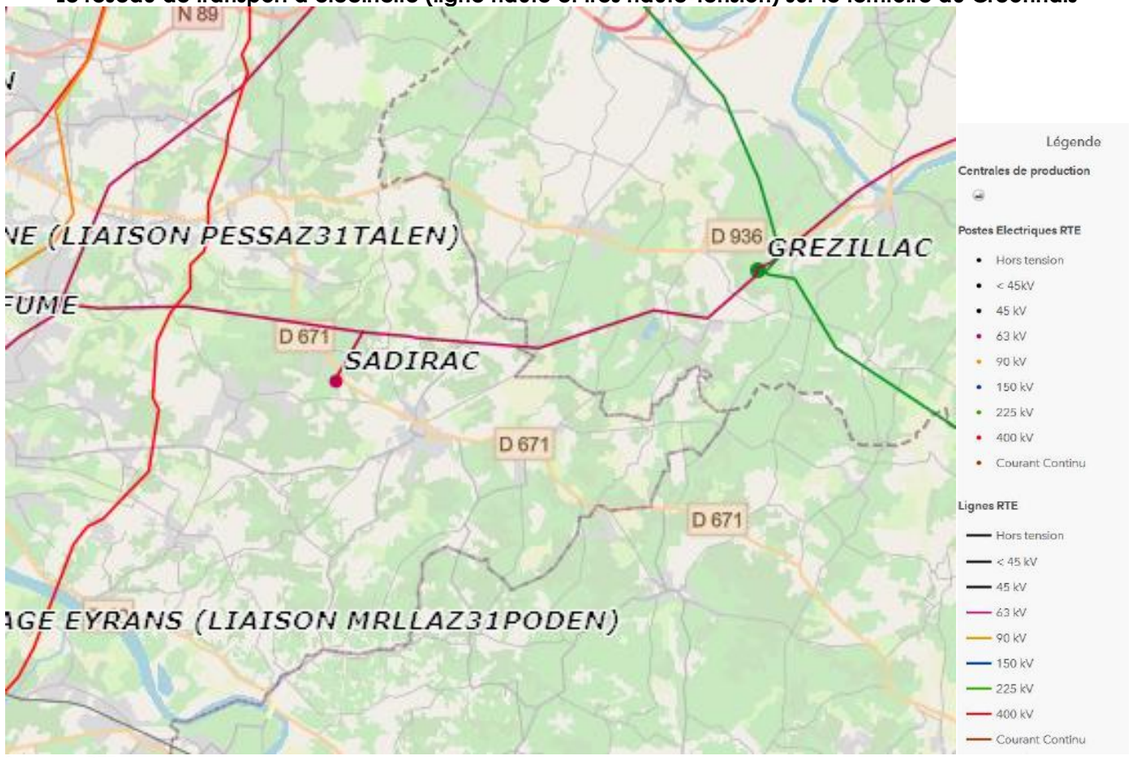
II.3.3.1 Etat du réseau

Les réseaux d'énergie ont un rôle important à jouer dans la transition énergétique, en lien avec l'intégration amont de nouvelles productions (notamment en énergies renouvelables, décentralisées par nature), l'optimisation aval des consommations énergétiques, tout en assurant de faibles pertes de distribution et un équilibre offre demande (flexibilité production et consommation, stockage, etc.). Le schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) permet ainsi de gérer avec cohérence le développement des énergies renouvelables et les besoins futurs des réseaux de transport et de distribution d'électricité à l'échelle régionale. La localisation des réseaux peut également orienter le développement du territoire afin d'éviter la consommation de ressource liée à la création de nouveaux réseaux.

➢ **Le réseau électrique**

La carte ci-dessous présente le réseau de transport d'électricité existant (lignes haute et très haute tension), ainsi que les ouvrages en projet (lignes, postes électriques) ayant obtenus une déclaration d'utilité publique (DUP).

Le réseau de transport d'électricité (ligne haute et très haute-tension) sur le territoire du Créonnais



Source : RTE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le territoire du Créonnais comprend un poste de transformation à Sadirac, de tension 63 kV qui assure les liaisons entre Floirac et Grézillac. Les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Cursan, Le Pout et Loupes sont dotées de liaisons aériennes de kV. Les capacités d'accueil pour le raccordement aux réseaux de transport et de distribution des installations de production d'électricité sont présentées dans le tableau ci-dessous [1].

CAPACITE D'ACCUEIL RESERVEE AU TITRE DU S3RENR POUR LES POSTES SOURCES COMPRIS SUR LE TERRITOIRE DU CREONNAIS

Nom du poste	Puissance ENR déjà raccordée	Puissance des projets ENR en file d'attente	Capacité d'accueil réservée au titre du S3REnR qui reste à affecter	Capacité réservée aux EnR au titre du S3REnR [2]
Sadirac	7.2 MW	2,3 MW	0.8 MW	4 MW

Source : Capareseau

Près de 4MW restent à affecter au titre du S3REnR Aquitaine sur le poste source existant. C'est la part de la puissance réservée au titre du schéma qui n'a pas encore fait l'objet d'une demande de raccordement. Il faut noter que la puissance des projets en cours ne prend pas en compte les projets en réflexion sur le territoire.

- **Le réseau de gaz**

Sur le territoire du Créonnais 8 communes ne sont pas raccordées au réseau de distribution en gaz naturel. Il s'agit des communes de, Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Capian, Cursan, Madirac, Le Pout, Saint-Léon et Villenave-de-Rions.

Les communes de Baron et Blésignac sont soumises au risque de transport de matière dangereuse à cause du réseau de gaz qui traverse ces communes.

- **Le réseau de chaleur/froid**

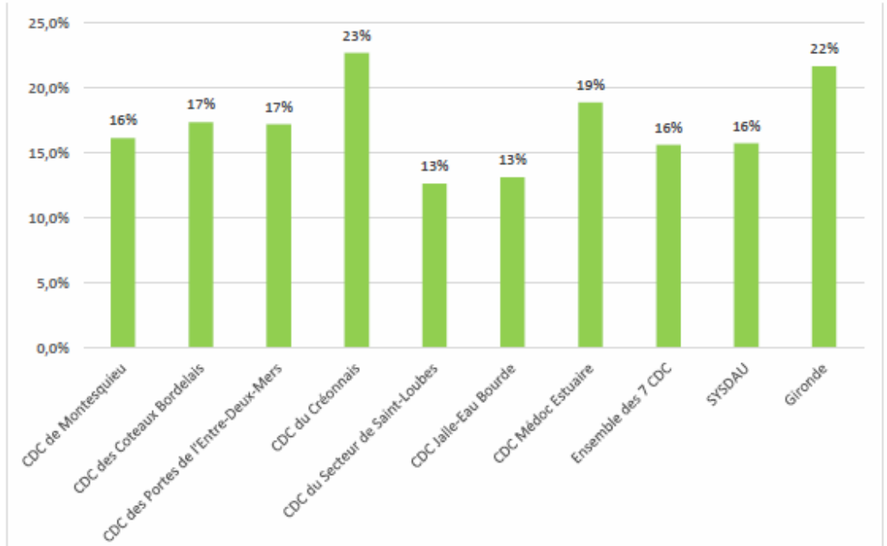
Le territoire du Créonnais ne présente pas de réseau de chaleur.

II.3.3.2 Les énergies renouvelables

- **Production d'énergies renouvelables**

Le graphique ci-dessous représente la part d'énergies renouvelables (bois, biocarburants, solaire thermique, parts renouvelables de l'électricité) dans les consommations finales. La CDC du Créonnais apparait en première position grâce à une part importante de logements chauffés au bois contrairement aux EPCI voisins.

Part des énergies renouvelables dans la consommation finale par EPCI



Sources : Sysdau

En 2019, la CC du Créonnais a produit 46 GWh. Cette production est majoritairement alimentée par la biomasse (15GWh), les déchets (13 GWh), le photovoltaïque et la pompe à chaleur (9GWh chacun).

1 Données issues de Capareseau.fr, site réalisé en collaboration par RTE et les gestionnaires de réseaux de distribution.
2 La capacité réservée peut évoluer au cours de la vie des S3REnR pour répondre aux demandes de raccordement. Dans ce cas, la publication en tient compte et la valeur affichée est différente de celle qui figure dans le schéma approuvé.

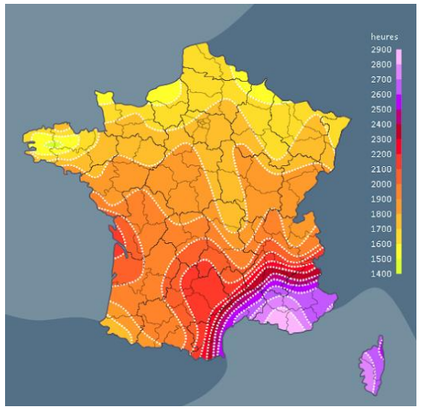
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le potentiel énergie-solaire

Il y a un bon potentiel de développement du photovoltaïque (PV) sur le territoire avec environ 2100 heures d'ensoleillement annuel.

En comptabilisant, l'ensemble des surfaces des toitures du territoire exploitables et bien exposées, le gisement solaire photovoltaïque potentiel représente 1241 kW/m2/an. Ce gisement comprend l'équipement des toitures des maisons, bâtiments, équipements publics et les centrales photovoltaïque au sol. Les hypothèses précédemment exprimées prennent déjà en compte certaines contraintes liées au rendement des panneaux solaires, à la disponibilité des toitures (surface exploitable) et l'orientation des toitures. Pourtant, afin de distinguer le gisement brut du potentiel réellement exploitable, une étude fine est nécessaire pour affiner les contraintes de rendements, réglementaires et de rentabilité économique.

Ensoleillement annuel en France



Source : météo express

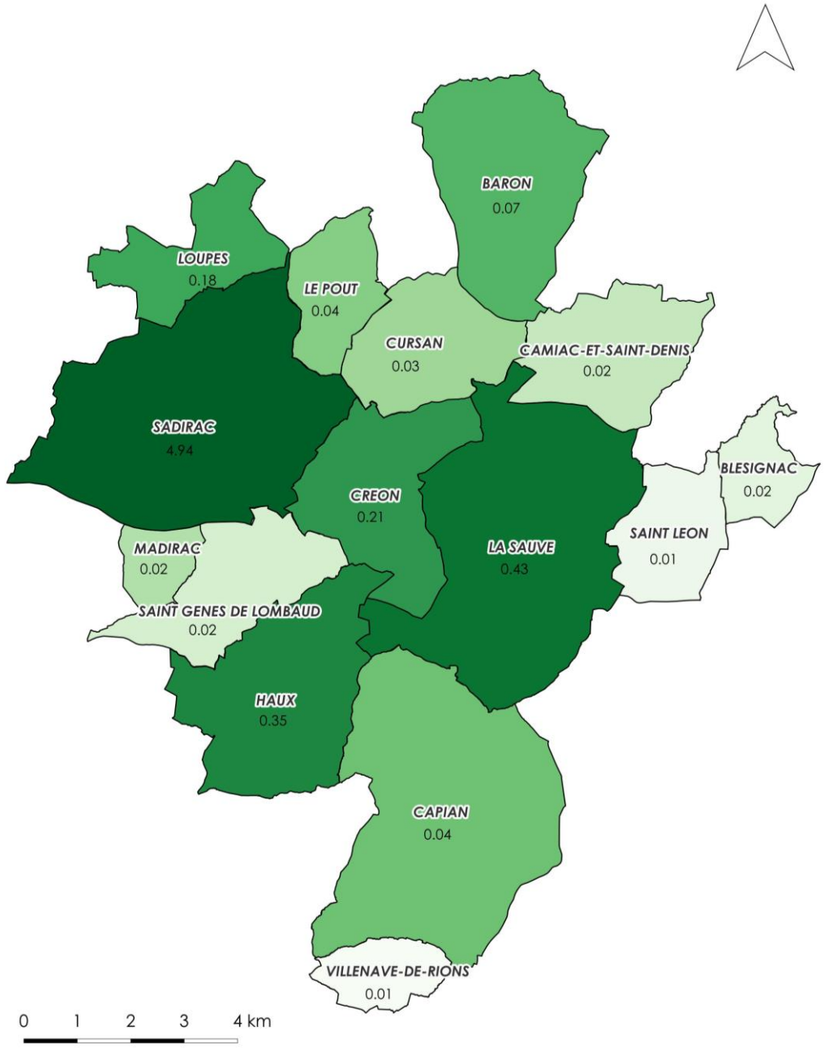
- **Photovoltaïque**

Un cadastre solaire du Cœur de l'Entre-Deux-Mers qui a pour but d'informer les propriétaires des bâtiments privés et publics du territoire, du potentiel solaire et les encourager à investir va être mis en place courant 2024.

Le photovoltaïque solaire est la seule source d'énergie renouvelable présente sur le territoire d'après la donnée du Ministère de la transition en 2017. En 2017 la filière représentait 218 exploitations pour une production de 6.4 MW. Ce rendement a augmenté depuis puisque de nombreux projets photovoltaïques ont vu le jour.[1] Les communes de Sadirac et Créon sont celles qui concentrent le plus d'installations solaires et de facto celles qui produisent le plus.

	Solaire photovoltaïque	
	Nombre d'installations	Puissance installée (MW)
Baron	19	0,07
Blésignac	6	0,02
Camiac-et-Saint-Denis	7	0,02
Capian	12	0,04
Créon	46	0,21
Cursan	11	0,03
Haux	11	0,35
La Sauve	16	0,43
Le Pout	9	0,04
Loupes	7	0,18
Madirac	6	0,02
Sadirac	48	4,94
Saint-Genès-de-Lombaud	4	0,02
Saint-Léon	5	0,01
Villenave-de-Rions	3	0,01
TOTAL	**210**	**6,4**

CARTE DE LA PRODUCTION ENERGETIQUE PHOTOVOLTAÏQUE EN 2017 EN MW



Source : SOeS 2017, cartographie Métaphore

- **Energie solaire thermique**

Dans le Schéma Départemental des Énergies Renouvelables de Gironde, le gisement net mobilisable du solaire thermique peut être estimé à 67 GWh par an pour la Gironde. Ceci représente un potentiel d'équipement de près de 22 400 installations (capteurs solaires) pour l'ensemble du patrimoine existant et neuf girondin (habitat, bâtiments tertiaires, industries…).

La production réelle de bois-énergie n'est pas connue avec précision sur le territoire du fait de la multitude des sources, souvent très petites en volume et l'importance du marché en parallèle.

[1] Données SOeS 2017

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le potentiel hydroélectricité

La production d'électricité d'origine hydraulique n'est actuellement pas développée sur le SYSDAU et l'est assez peu sur le département de la Gironde. Le potentiel hydroélectrique se situe au niveau de la Garonne et la Dordogne, sans possibilité de mise en valeur directe pour le Créonnais.

Le potentiel méthanisation et biogaz

L'étude (SOLAGRO, 2015) régionale (ex Aquitaine) sur le potentiel mobilisable de biogaz issu de la méthanisation de déchets agricoles des fractions fermentescibles d'ordures ménagères (FFOM), et des stations d'épuration a permis de déterminer des gisements mobilisables à l'échelle du département de la Gironde et de ses EPCI.

Elle montre que **les 7 CDC du PETR Cœur Entre-Deux-Mers pourraient ainsi produire 93 GWh de biogaz sur leur territoire.**

Le potentiel géothermique

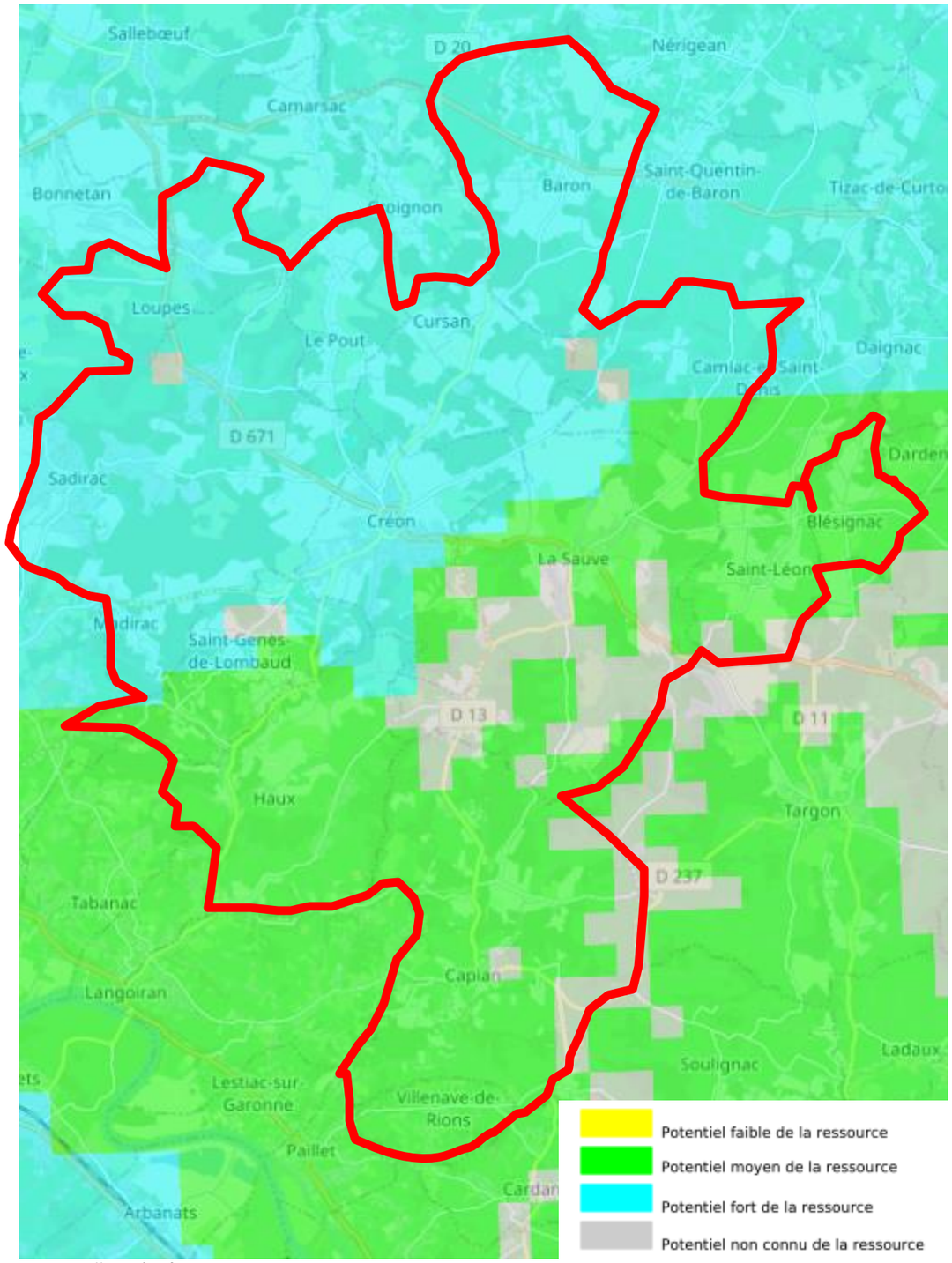
Le gisement de géothermique très basse température est de 22 GWh/an. Il comprend les capteurs horizontaux, verticaux et le captage sur nappe. Le principe est qu'une pompe à chaleur (PAC) sur nappe superficielle vient puiser des calories et/ou frigories dans une nappe située à une profondeur généralement inférieure à 100 mètres du niveau du sol.

La carte ci-dessous présente le potentiel géothermique sur sondes du meilleur aquifère :

Il est important de souligner qu'une partie du territoire n'a pas de potentiel identifié de la ressource géothermique (en zone grise sur la carte) par manque de données.

Toutefois, **le potentiel géothermique du territoire est relativement bon notamment sur la partie nord.**

POTENTIEL GEOTHERMIQUE SUR SONDES DU MEILLEUR AQUIFERE



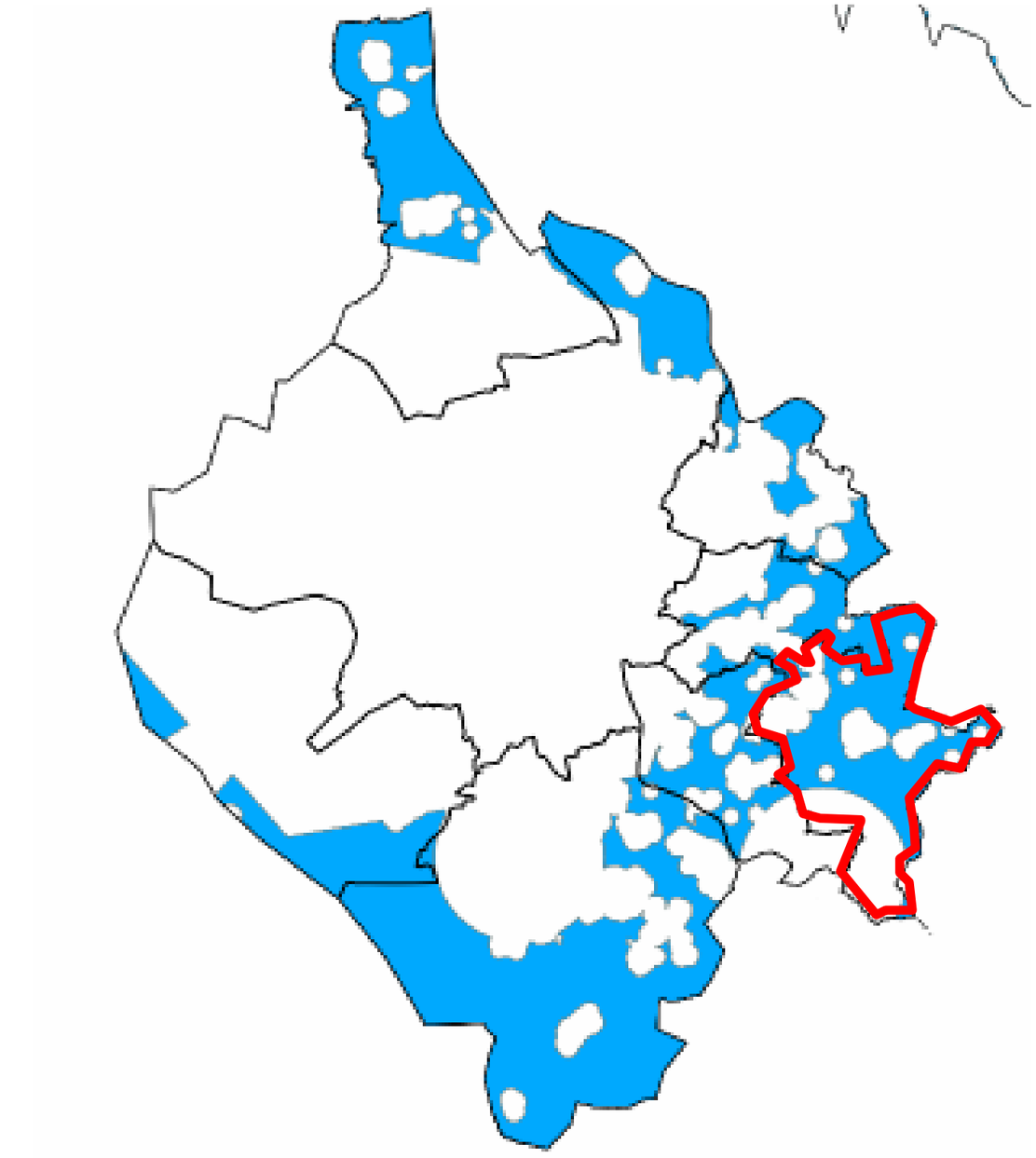
Source : geothermies.fr

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le potentiel éolien

Le gisement éolien théorique est de 1.8 GWh/an. Le territoire présente un potentiel éolien au regard de sa topographie en ligne de crête, toutefois ce même le relief vallonné pose des problèmes de covisibilité vis-à-vis de nombreux sites et édifices protégés comme indiqué sur la carte ci-dessous.

ZONES FAVORABLES A L'ENERGIE EOLIENNE



Source : Conseil Régional d'Aquitaine (SRE) - Alec

A ce jour, il n'y a pas de production d'énergie d'origine éolienne sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE ENERGIE /CLIMAT

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
➢ **Prendre en compte et anticiper les effets du changement climatiques sur le territoire.** ➢ **Prendre en compte les objectifs nationaux de la loi énergie climat qui visent la neutralité carbone à 2050 dans l'écriture du PLUi.** ➢ **Préserver le stock carbone du territoire.** ➢ **Diminuer les GES/consommations énergétiques liées au déplacement de personnes par le développement de transport plus durables et une lutte contre la métropolisation de l'activité.** ➢ **Augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire tout en menant un développement équilibré et respectueux de l'environnement.** ➢ **Réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel par une rénovation du parc ancien.** ➢ **Prendre en compte une sobriété énergétique et carbone dans les nouvelles constructions.** ➢ **Réduire la vulnérabilité énergétique et économique en valorisant une production locale et renouvelable.**	➢ Les espaces agricoles et les forêts présents sur le territoire représentent un fort atout pour la séquestration carbone. ➢ La part des ENR dans la consommation totale représente 23% en 2019, contre une moyenne de 16% à l'échelle du SYSDAU. ➢ Développement d'une offre en transport en commun permettant de réduire la dépendance à la voiture, qui peut être palliée par un développement économique plus endogène, plus en lien avec les ressources du territoire (tourisme, artisanat, commerce de proximité...) ➢ Présence d'un potentiel d'ER : géothermie en partie nord du Créonnais, solaire/photovoltaïque, méthanisation et biogaz en lien avec l'activité viticole... mais sous-exploité ou difficilement exploitable (potentiel éolien) ➢ Capacité du réseau électrique prévue par le S3REnR [1] (4 MW) pour le développement ENR sur le poste source du territoire à Sadirac. ➢ Des consommations d'énergie légèrement inférieure aux autres territoires du Sysdau.	➢ Une vulnérabilité du territoire face à l'aggravation des phénomènes de canicule, sècheresse, épisode de forte précipitation, notamment pour le secteur de l'agriculture. ➢ La dépendance à la voiture fait du secteur du transport le premier émetteur de GES et consommateur d'énergie. ➢ Un patrimoine bâti ancien aux performances thermiques dégradées, qui justifie l'OPAH RU ORI[2].

[1] Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) permet de gérer avec cohérence le développement des énergies renouvelables et les besoins futurs des réseaux de transport et de distribution d'électricité à l'échelle régionale

[2] Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain / Opération de Restauration Immobilière

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Deux grandes familles de risques majeurs existent :

- ➔ Les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme, éruption volcanique, …
- ➔ Les risques technologiques : ils regroupent les risques industriels, nucléaire, rupture de barrage, transport de matières dangereuses, ...

Deux critères caractérisent le risque majeur :

- ➢ Une faible fréquence : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que les catastrophes sont peu fréquentes ;
- ➢ Une énorme gravité : nombreuses victimes, dommages importants aux biens et à l'environnement.

Un événement potentiellement dangereux ou aléa n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence.

D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels, des impacts sur l'environnement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive. Pour réaliser cette information préventive, une Cellule d'Analyses des Risques et d'Information Préventive (CARIP) a été constituée dans chaque département ;

C'est elle qui a la charge de la réalisation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), répercuté à l'échelon communal en Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs

(DICRIM) et en Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Les éléments qui suivent reprennent, en autres, les informations du DDRM de la Gironde. Le DDRM constitue une première base d'informations dans le domaine des risques majeurs, pouvant être complété par des études locales spécifiques permettant de préciser le risque (degré de l'aléa, secteurs concernés…).

Selon le DDRM 33, le territoire du PLUI du Créonnais est concerné par les risques majeurs suivants :

- ➔ Les risques naturels : le risque inondation, les mouvements de terrain (effondrement de carrières souterraines, retrait-gonflement des argiles) et le risque tempête,
- ➔ Les risques technologiques : le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD).

II-4.1 RISQUES NATURELS

Le Créonnais est globalement peu impacté par les risques naturels à l'exception des risques inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement.

II.4.1.1 Risque Inondation

On peut distinguer plusieurs causes et types d'inondation des sols :

- ➢ **Les inondations liées au débordements des cours d'eau,**
- ➢ **Les inondations par ruissellement pluvial,**
- ➢ **Les inondations par remontée de nappe phréatique,**

La gestion du risque « inondation » peut passer par différents stades, de la connaissance des aléas à leur surveillance, en passant par des mesures de protection actives et leur planification dans l'urbanisme règlementaire :

• **La connaissance et règlementation des aléas** : cela passe par le recensement des zones inondables : Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI), atlas des zones inondables (AZI) ; Le territoire n'est concerné par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation, ni Atlas des Zones Inondables.

• **Les études récentes des aléas** : Depuis l'entrée en vigueur de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations) le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etudes, de Travaux de Restauration et d'Aménagement des bassin versants de l'Entre deux Mers Ouest) a engagé des études de modélisation qui mettent à la disposition des communes des éléments de connaissance du risque aux abords des principaux ruisseaux.

• **La surveillance de la montée des eaux** et alerte météorologique (rôle de Météo-France, du service d'annonce des crues et de la Sécurité Civile).

• **Les travaux et ouvrages correctifs** : afin de diminuer le risque ou les conséquences d'une inondation, des travaux peuvent être réalisés. Ils font généralement suite à des études hydrauliques et aboutissent notamment à des travaux sur les cours d'eau (curage, recalibrage, endiguements…) et sur son bassin versant (création de bassins de rétention, amélioration des réseaux de collecte des eaux pluviales, préservation de surfaces perméables, de zones tampons…).

• **La maîtrise de l'urbanisme** : dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues de façon à ce qu'ils jouent pleinement leur rôle d'écrêtement de la lame d'eau.

➔ **Inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial**

La CDC est traversée par un nombre important de cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey.).

Le bassin de la Pimpine a fait l'objet de la réalisation de plusieurs bassins de rétention des eaux en cas de crue afin de limiter les dégâts causés par les inondations. La réalisation de ces bassins ne supprime le caractère potentiellement inondable des zones « protégées » par ceux-ci.

Les évènements pluvieux de juillet 2013 et du 25 juillet 2014 ont provoqué de nombreuses inondations dues aux débordements du Grand Estey, l'Artolie, le Rouille de Barban et le Gaillardon, ce qui s'est traduit pas divers arrêtés de catastrophes naturelles.

Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées :

- ➢ Par le CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement),
- ➢ Par le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LA CONNAISSANCE DU RISQUE : L'étude CEREMA[1]

Une étude relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 a été menée par le CEREMA, portant sur le territoire de l'ancienne communauté de Communes du Vallon de l'Artolie, soit : Capian, Cardan, Langoiran, Lestiac-sur- Garonne, Paillet, Rions, Tabanac, le Tourne, Villenave de- Rions.

Cette étude a consisté en l'élaboration d'une cartographie de référence des risques naturels Inondations et Mouvements de Terrain.

Pour la réalisation de cette cartographie, une étude historique des événements naturels et un relevé des zones impactées ont été réalisés.

Il est indiqué 3 épisodes ayant causé des inondations sur le territoire et notamment par les cours d'eau du Gaillardon et du Grand Estey : 2003, juillet 2013 et juillet 2014.

Les inondations ont été causées par des orages violents, localisés en amont. Elles sont caractérisées par un régime torrentiel, avec un charriage important de matériaux, et souvent aggravées par la présence d'embâcles, de fossés sous-dimensionnés…

L'épisode du 27 juillet 2013 est caractérisé par une hauteur de 37 mm en 1 h, correspondant à un événement de période de retour cinquantennale. L'épisode du 25 juillet 2014 est concerné par une hauteur de 47 mm en 1h, et entre 75 et 83 mm en 2h, ce qui correspond à un événement de période de retour supérieur à 100 ans.

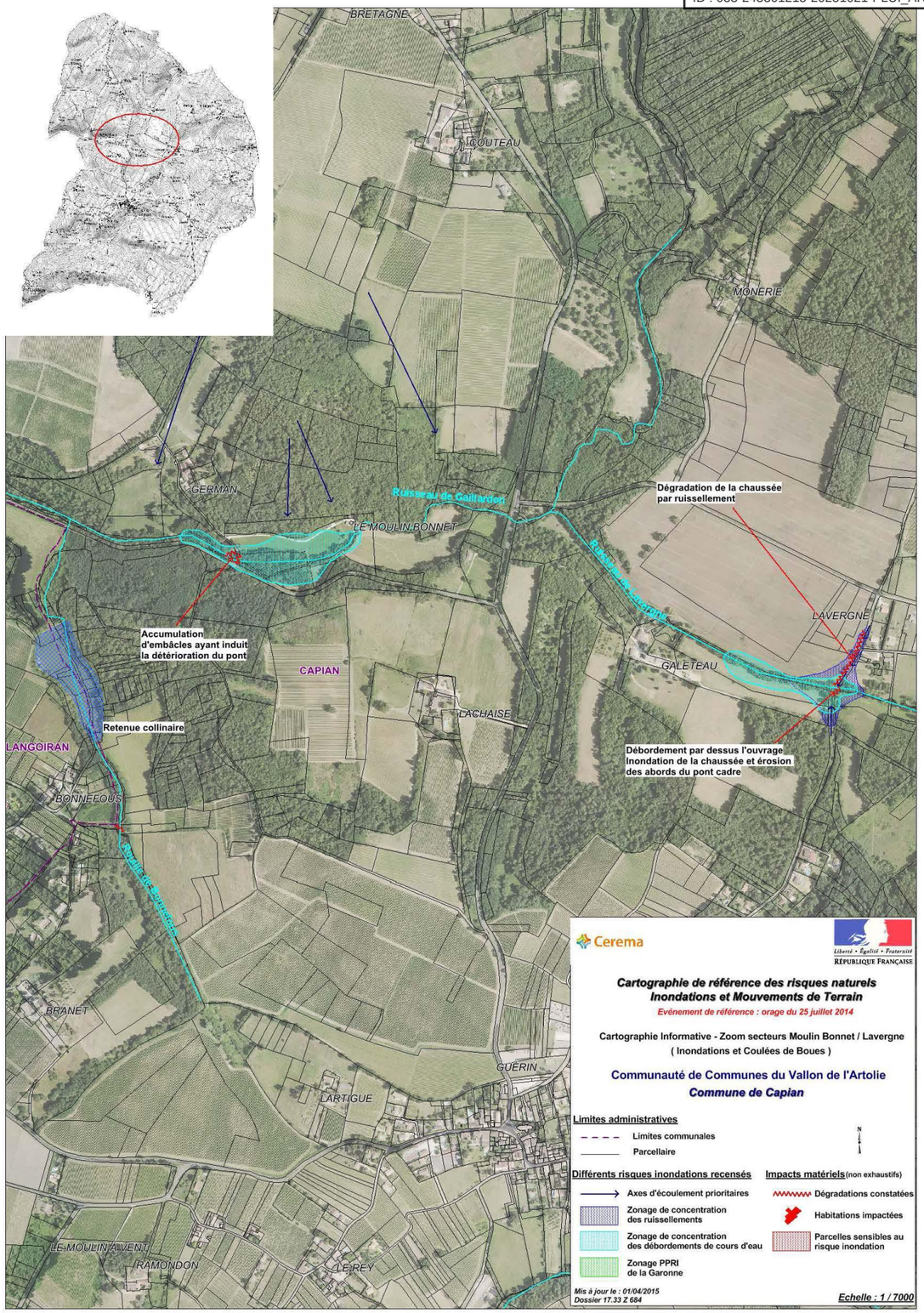
L'étude CEREMA réalisée suite à l'orage du 25 juillet 2014, a mis en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements.

La cartographie du double phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements est présentée ci-contre et page suivante.

Les constats présentés dans cette étude ont été enrichis par des investigations complémentaires menées par le SIETRA au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

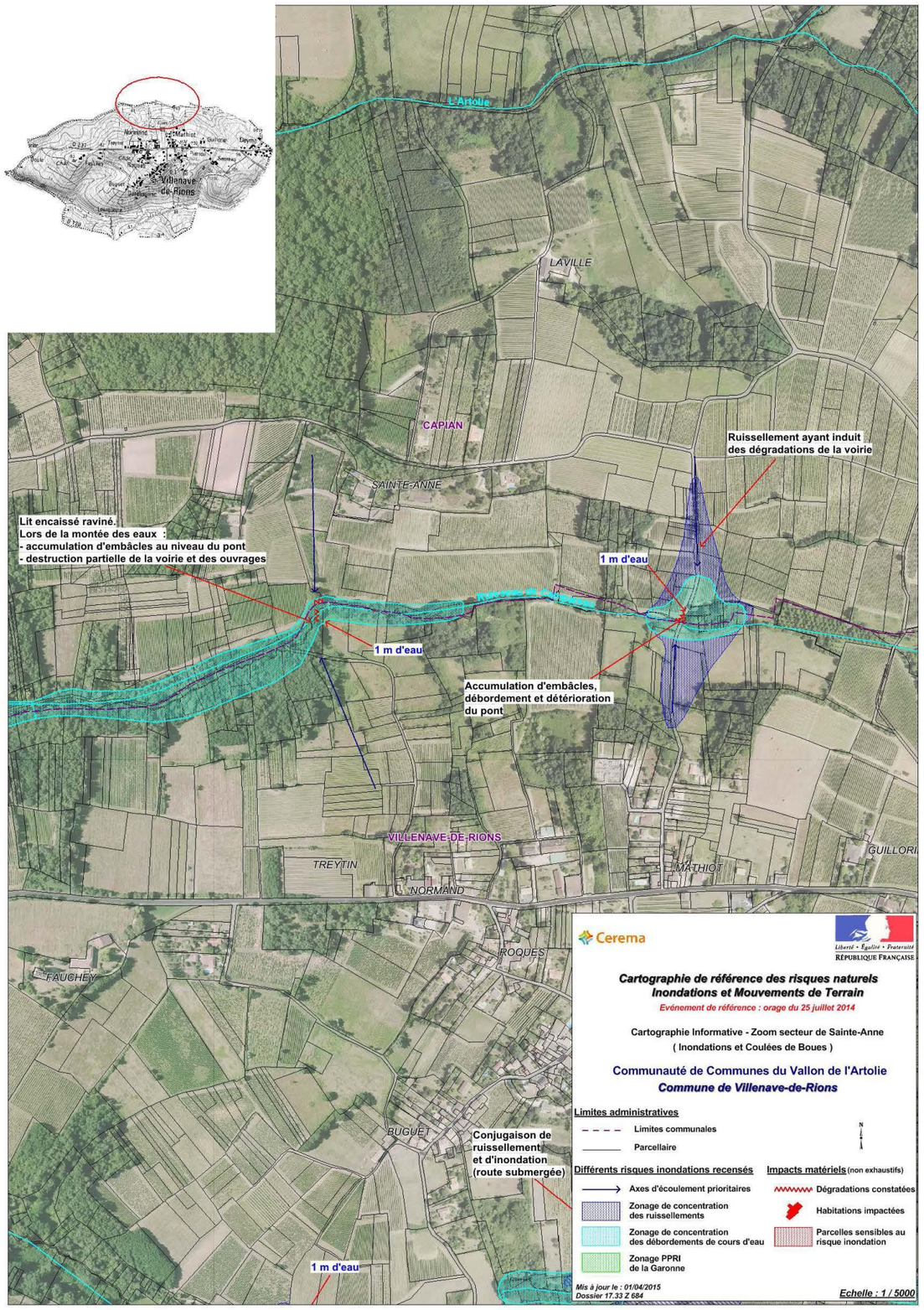
Mais dans l'attente de la traduction de la stratégie de lutte contre les inondations du SIETRA dans les documents d'urbanisme, la cartographie du CEREMA pour les 2 communes concernées par cette étude et comprises dans le PLUi (Villenave de Rions et Capian), est rappelée ci-contre à titre d'information.

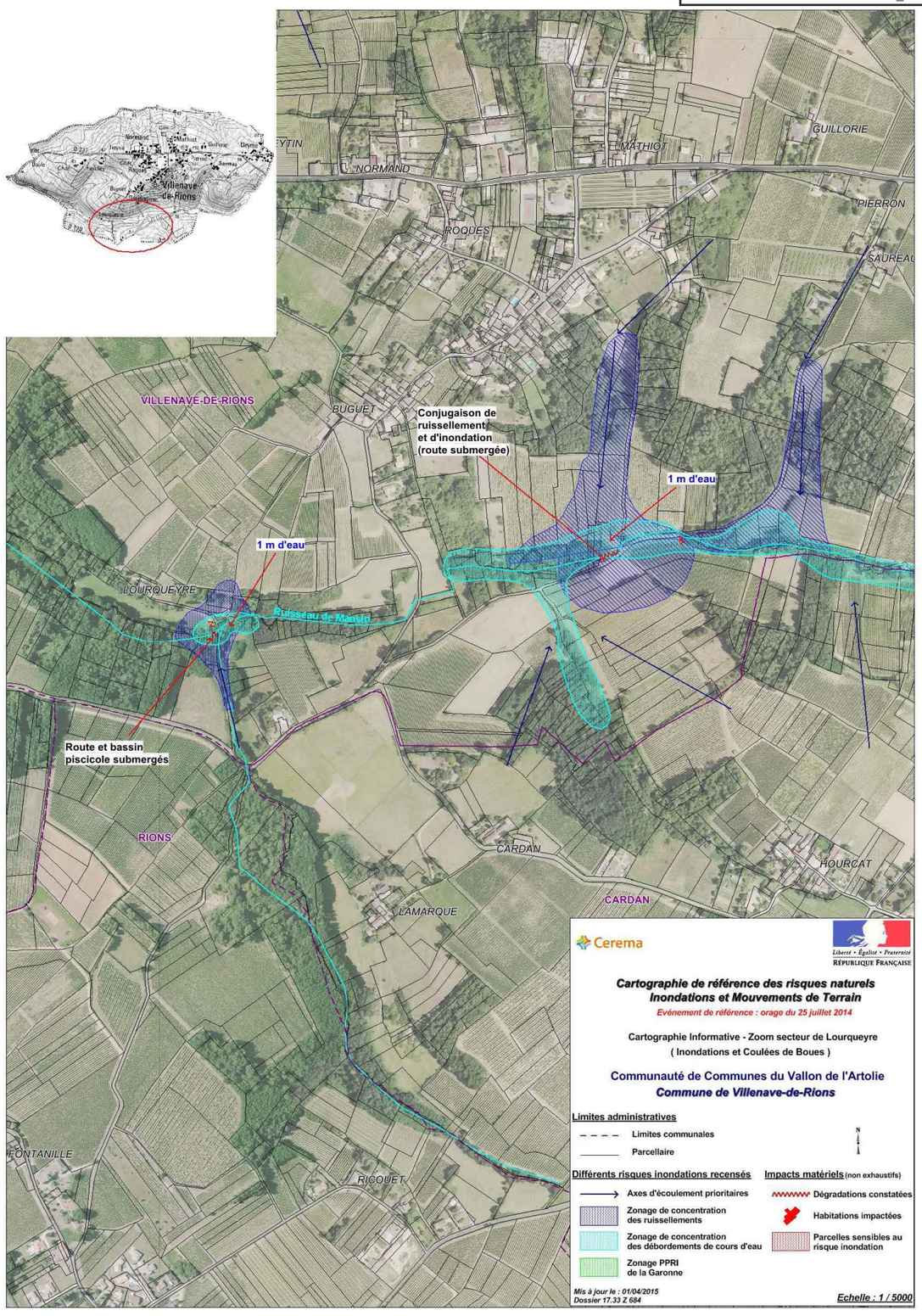
Il s'agit d'informer et prévenir les futurs pétitionnaires de l'existence de ce risque, un principe de précaution (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme) pouvant s'appliquer dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et entraîner un éventuel refus ou prescription particulière.



[1] Le CEREMA est un établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui accompagne les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU





Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les études menées par le CEREMA ont permis de mettre en évidence l'aggravation que constitue la conjonction des deux phénomènes de débordement des cours d'eau et de ruissellement pluvial, jusqu'ici sous-estimé.

Le phénomène du ruissellement pluvial : La question de la gestion du risque de ruissellement pluvial rural ou urbain est liée à celle de la gestion des eaux pluviales. Une inondation par ruissellement pluvial n'est pas causée par le débordement d'un cours d'eau traversant une zone urbaine, dans lequel se jetteraient les réseaux d'eaux pluviales.

Il s'agit d'un phénomène provoqué par les seules précipitations tombant sur l'agglomération et (ou) sur des bassins périphériques naturels ou ruraux, de faible taille. Ces pluies ruissellent en empruntant un réseau hydrographique naturel (ou artificiel), dont le débit n'est pas permanent ou à débit permanent très faible.

Elles sont ensuite évacuées par le système d'assainissement de l'agglomération, lorsqu'il existe.

Les inondations causées par des ruissellements rapides peuvent avoir des conséquences graves. En amont, ce sont surtout les agriculteurs qui subissent les dégâts du ruissellement : les semis peuvent être détruits, les ravines gênent le passage des engins agricoles, la fertilité du sol diminue, puisque la terre fine riche en éléments fertilisants et en matière organique est entraînée vers l'aval.

Sur le chemin de l'eau et à l'aval, le ruissellement peut dégrader des habitations, des ouvrages d'art et des routes, emporter des véhicules. Les principaux dégâts constatés sont les engravements et salissements de chaussées et habitations, voire leur destruction, ainsi que le colmatage des buses, des fossés et des bassins d'orage (ce qui peut aggraver les risques d'inondation).

Indirectement, le ruissellement peut entraîner la pollution des eaux superficielles et souterraines, du fait notamment de la forte turbidité des eaux. Du fait de la montée de l'eau généralement brutale et de la combinaison de sa vitesse et de sa hauteur, l'inondation peut provoquer des dommages aux personnes, biens et activités.

Facteurs aggravants : Le ruissellement pluvial a pour origine des facteurs naturels, comme la nature des sols, les précipitations, et la configuration des bassins versants, mais il peut être aggravé par les activités humaines, qui affectent l'occupation et l'usage des sols tant en milieu rural qu'en milieu urbain. L'imperméabilisation conduit à une augmentation des vitesses et des volumes ruisselés.

Le phénomène sur le créonnais : Les secteurs bâtis à topographie marquée peuvent être soumis à un risque inondation par ruissellement lorsque l'aménagement du secteur n'a pas été accompagné par la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales efficace (fossé, réseau enterré…). De nombreux exemples sont présents sur le territoire de la Communauté de Communes.

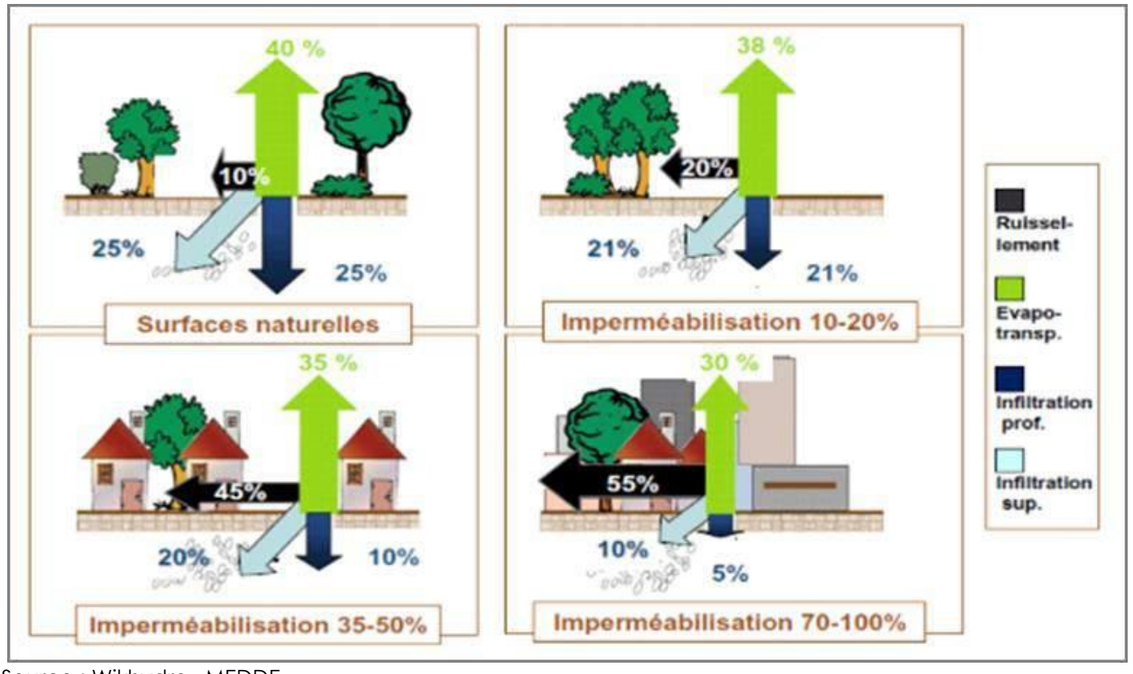
L'aménagement de ces zones n'est pas rédhibitoire. En revanche, la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement doit y être particulièrement étudiée. De plus, le coût et l'impact environnemental des infrastructures à créer doivent être pris en compte.

Les réseaux d'eaux pluviales : En règle générale, on observe que :

- Les bourgs historiques sont équipés d'un réseau de gestion des eaux pluviales de type séparatif. Quelques dysfonctionnements sont observés lors de fortes pluies. Les diagnostics et les travaux nécessaires à leur résorption sont engagés pour Créon et La Sauve ;
- Les lotissements sont en général équipés d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Seuls les plus récents ont un bassin de régulation ;
- Les constructions diffuses renvoient leurs eaux pluviales dans les fossés ou dans les réseaux enterrés.

Les rejets des réseaux enterrés se font dans les fossés ou les cours d'eau, voire directement dans la pente. Seule la ville de Créon dispose d'un plan du réseau « eau pluviale ».

IMPORTANCE DE L'INFILTRATION, DU RUISSELLEMENT ET DE L'EVAPOTRANSPIRATION SELON LA NATURE DES SOLS : exemples schématiques pour différents taux d'imperméabilisation des sols



Source : Wikhydro –MEDDE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

STRATEGIE ET PROGRAMME D'ACTIONS DE REDUCTION DES RISQUES D'INONDATION DU SIETRA

Dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) a engagé des études en vue d'améliorer sa connaissance sur le comportement des cours d'eau et élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

La démarche est composée des étapes suivantes :

- Amélioration de la connaissance du fonctionnement hydraulique ;
- Identification des dysfonctionnements ;
- Analyse des enjeux en zone inondable et diagnostic de leur vulnérabilité ;
- Elaboration d'une stratégie de réduction du risque concertée avec les acteurs locaux ;
- Définition d'un programme d'actions.

Pour chaque ruisseau, les études ont porté sur :

Phase 1 : Inventaire des données existantes

Phase 2 : Elaboration des modèles hydrauliques

Phase 3 : Elaboration de la stratégie et du programme d'actions de réduction des risques d'inondation.

Afin de définir la stratégie de gestion du risque inondation la plus en adéquation avec les besoins du territoire, les axes suivants sont retenus :

1. Règlementation des constructions dans la zone inondable,
2. Mise en place de protections individuelles,
3. Mise à jour des Plans Communaux de Sauvegarde,
4. Restauration des fonctionnalités naturelles des cours d'eau en amont du BV,
5. Sensibilisation au risque inondation.

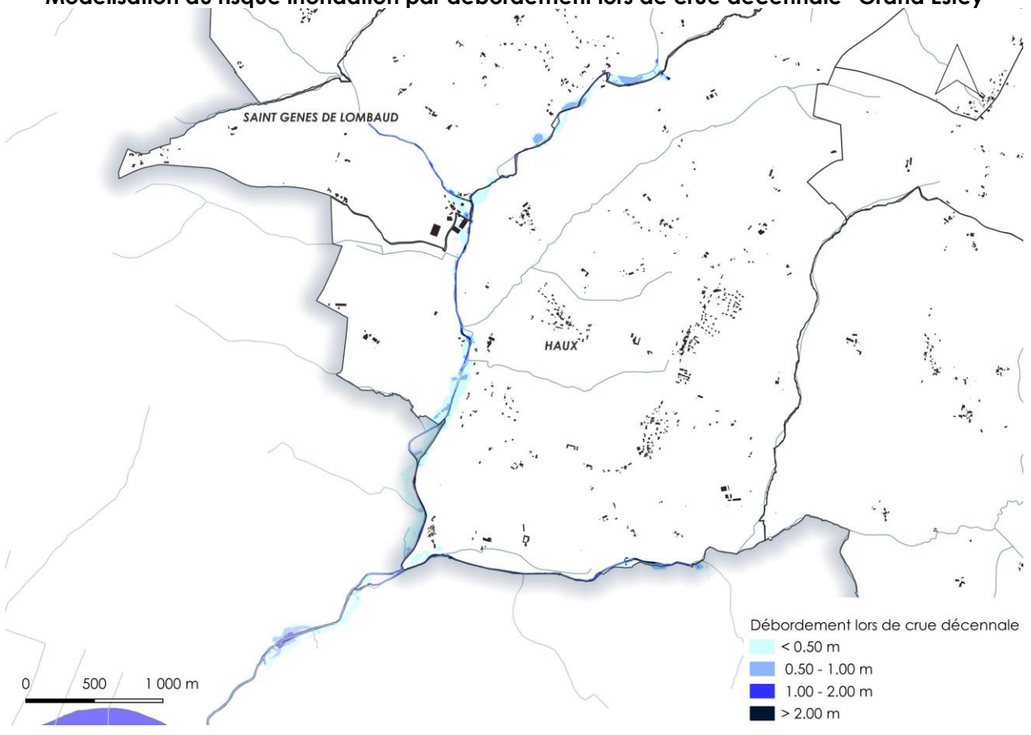
AXE 1 : Règlementation des constructions dans la zone inondable

- Prise en compte des résultats de l'étude hydraulique
- Intégrations de règles dans les documents d'urbanisme

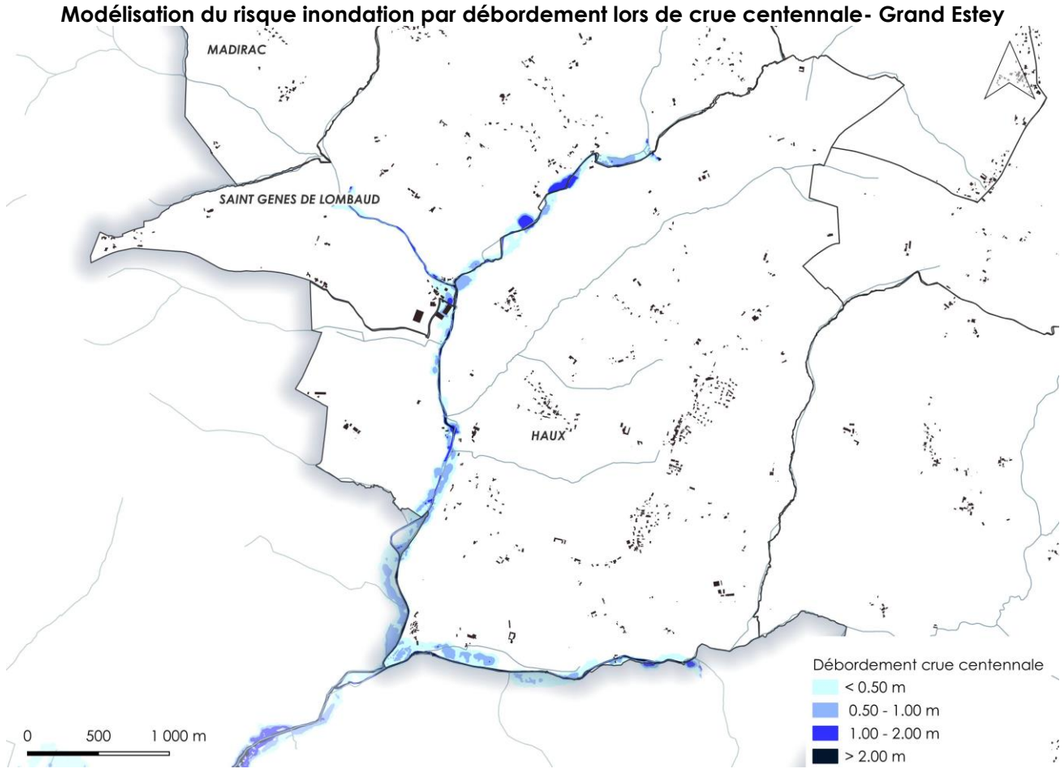
Les résultats de l'étude hydraulique pour la crue de référence sur chaque cours d'eau (crue historique si sa fréquence est au moins centennale ou bien crue centennale théorique) apportent une connaissance nouvelle du risque inondation sur ces ruisseaux et définir des principes de construction sur le modèle de ce qui se fait dans les règlements de PPRI :

- Définition des zones inondables constructibles ou inconstructibles,
- Détermination du type d'aménagement autorisé en zone inondable,
- Définition des prescriptions pour les constructions autorisées :
  - Respect d'une cote de seuil minimale,
  - Mise en place de transparence hydraulique pour assurer l'absence d'impacts sur les tiers (exemple : construction sur pilotis ou sur vide sanitaire inondable),
  - Prescriptions sur les matériaux à utiliser (hydrofuges),
  - Mise en sécurité des équipements sensibles à l'eau (mise hors d'eau, dispositifs étanches…).

Modélisation du risque inondation par débordement lors de crue décennale- Grand Estey

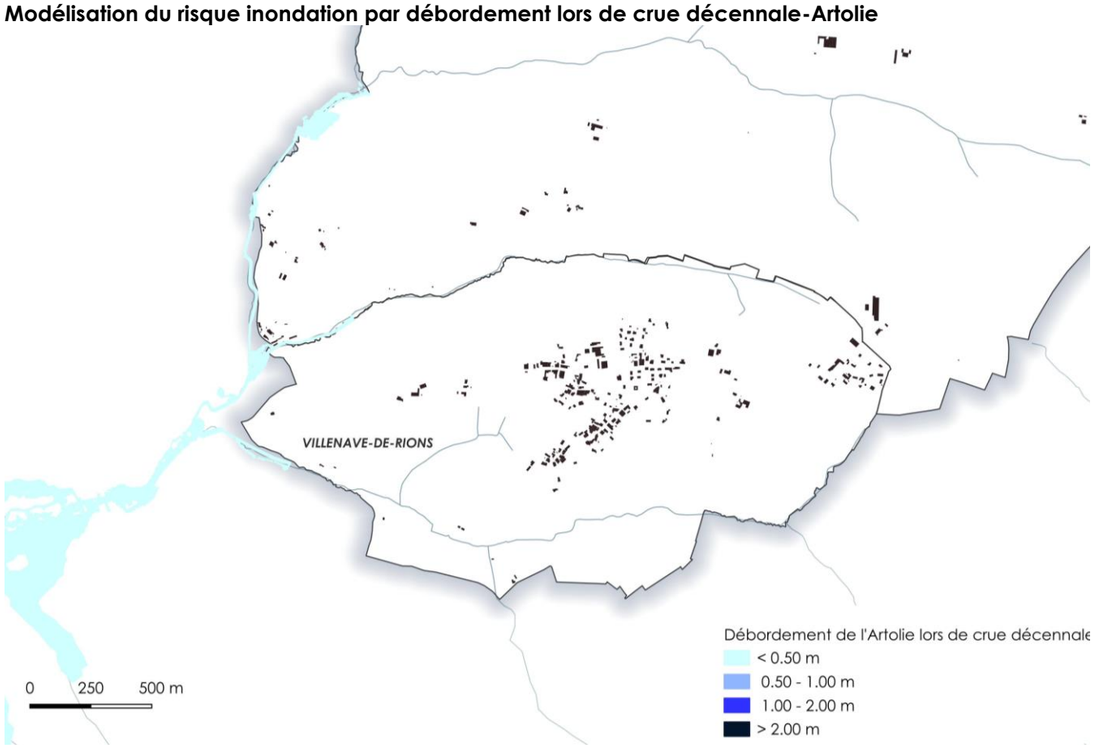


Modélisation du risque inondation par débordement lors de crue centennale- Grand Estey

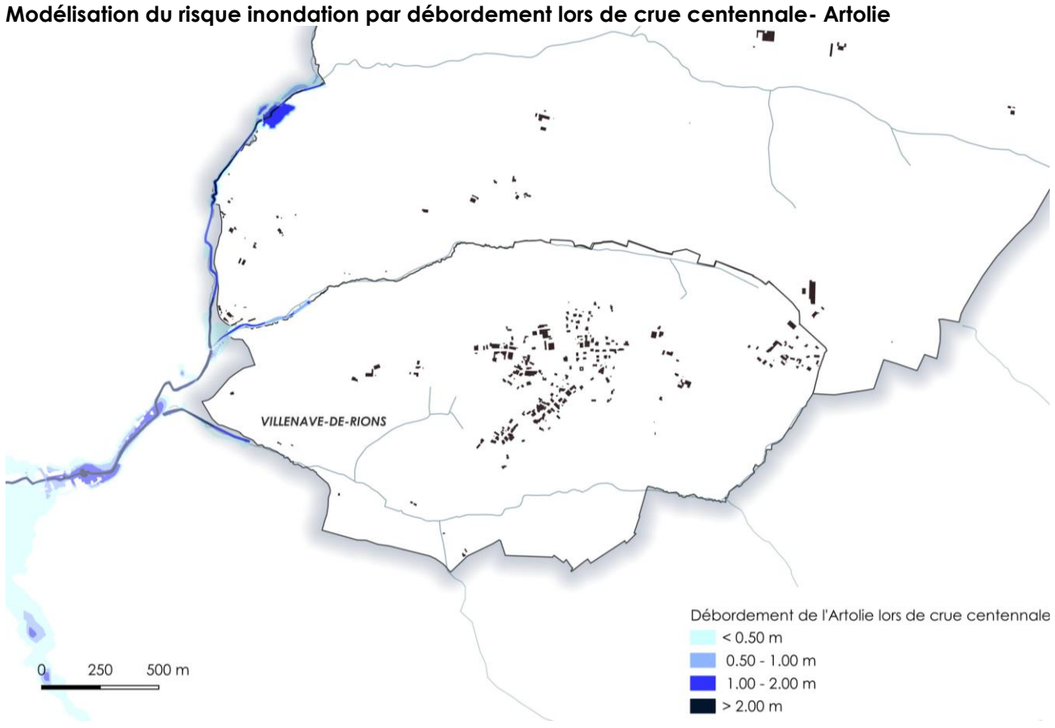


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Modélisation du risque inondation par débordement lors de crue décennale-Artolie

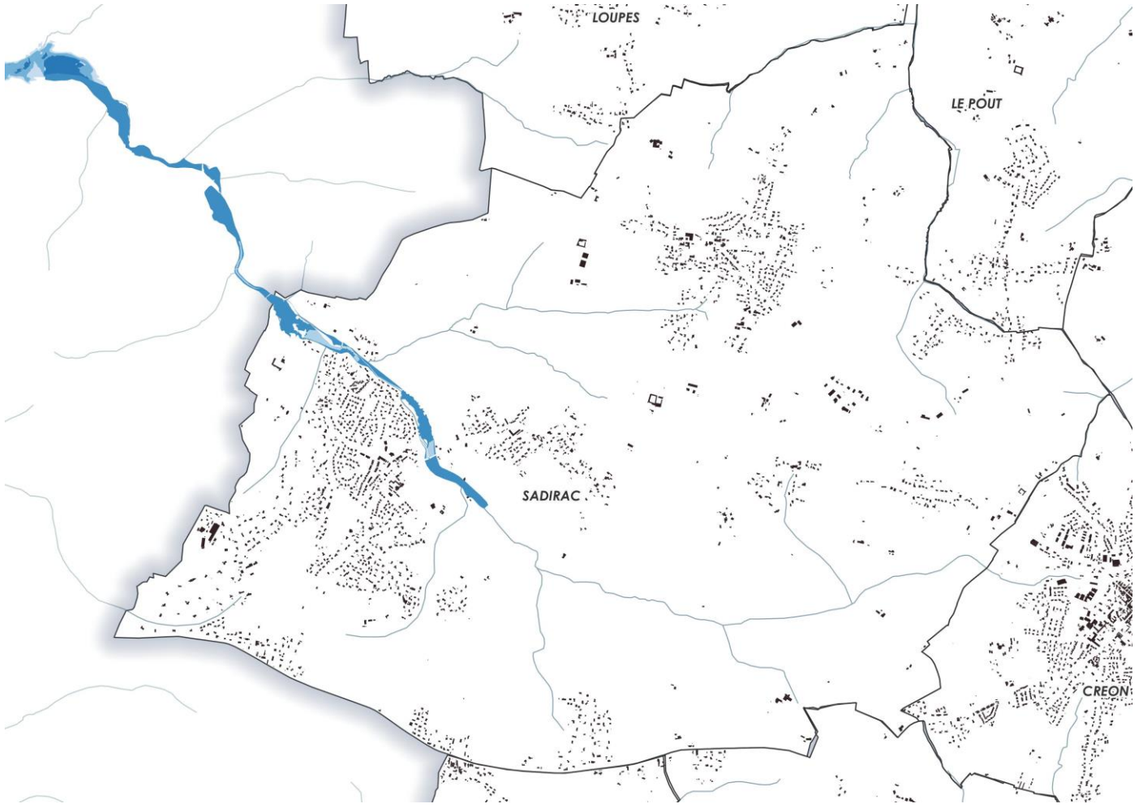


Modélisation du risque inondation par débordement lors de crue centennale- Artolie



Source : SIETRA, cartographie Métaphore

Risque inondation par débordement de la Pimpine



Source : SIETRA, cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➔ Inondation par remontée de nappe

Si le risque d'inondation est souvent associé au débordement des cours d'eau, il peut également survenir suite aux remontées de nappes phréatiques, autrement appelées nappes « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol.

Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Plusieurs conséquences sont à redouter, liées soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

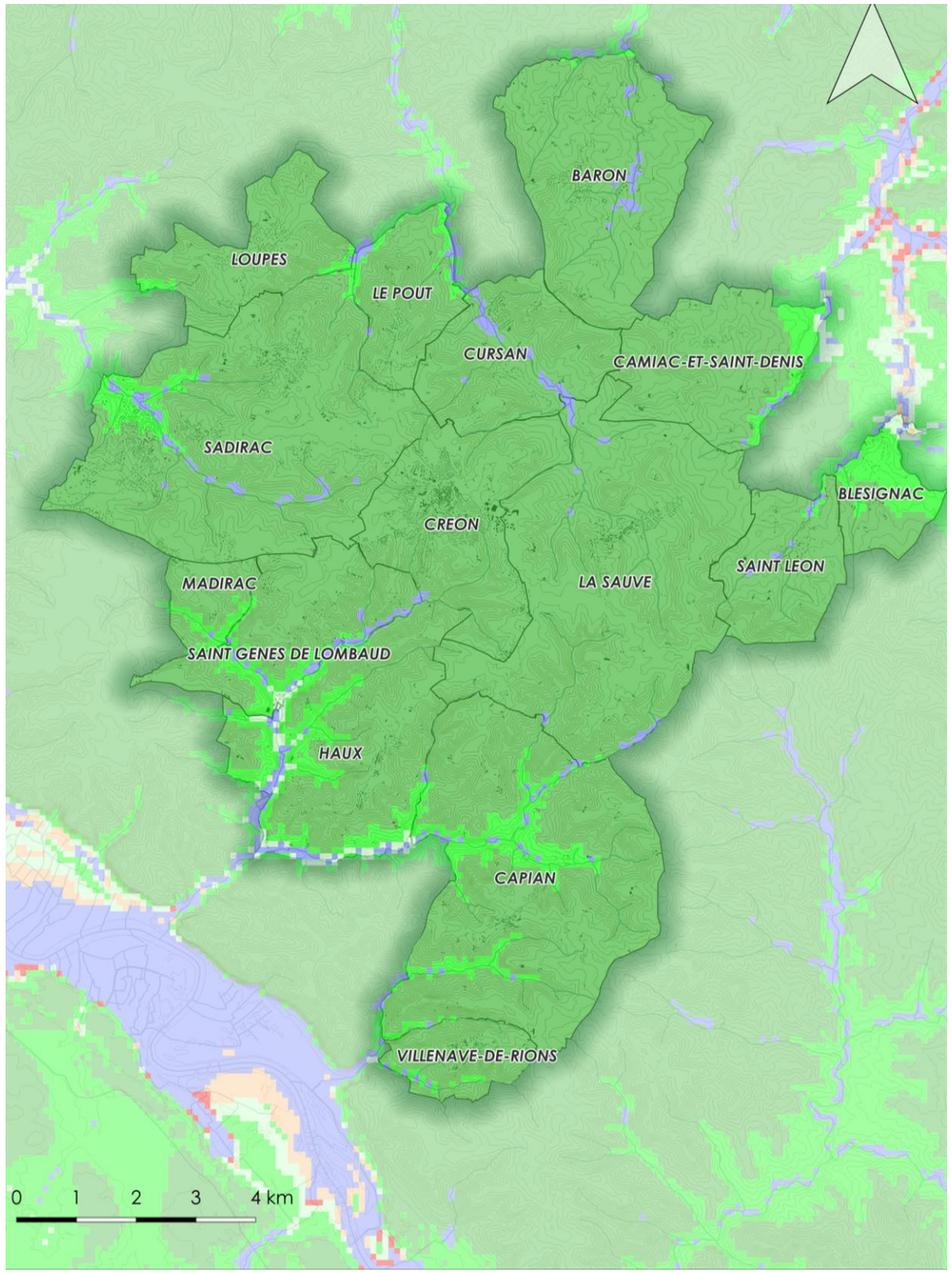
- Les inondations de sous-sol, de garages semi-enterrés ou de caves,
- Fissuration d'immeubles,
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- Désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation,
- Pollutions (commun à tous les types d'inondation).

L'aléa « risque de remontée de nappe » a été établi par le BRGM par analyse multifactorielle prenant en compte les données hydrogéologiques à l'échelle de la carte géologique (1/50 000) et les données topographiques (altitudes, pentes) à l'échelle 1/25 000 (cf. cartographie ci-contre).

La cartographie indique une sensibilité faible sur les reliefs et les versants des vallées et une sensibilité très élevé dans les vallées. Cette analyse ne prend pas en compte la possible existence de nappes lenticulaires dans les passages sableux des molasses qui peuvent générer localement la présence de mouillères avec engorgement des sols notamment en période pluvieuse. Des phénomènes de caves inondées ont été signalés (secteur de Madirac). L'échelle d'établissement de la cartographie ne permet donc pas de prendre en compte des phénomènes localisés de niveau de nappe subaffleurante.

Les études géotechniques préalables à construction doivent inclure une analyse hydrogéologique destiné à définir la présence ou non. A l'exception des fonds de vallons à forte sensibilité du fait d'une nappe affleurante, le territoire Créonnais présente une sensibilité tes faible à inexistante.

SENSIBILITE AU RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE



Source : site du BRGM, Infoterre

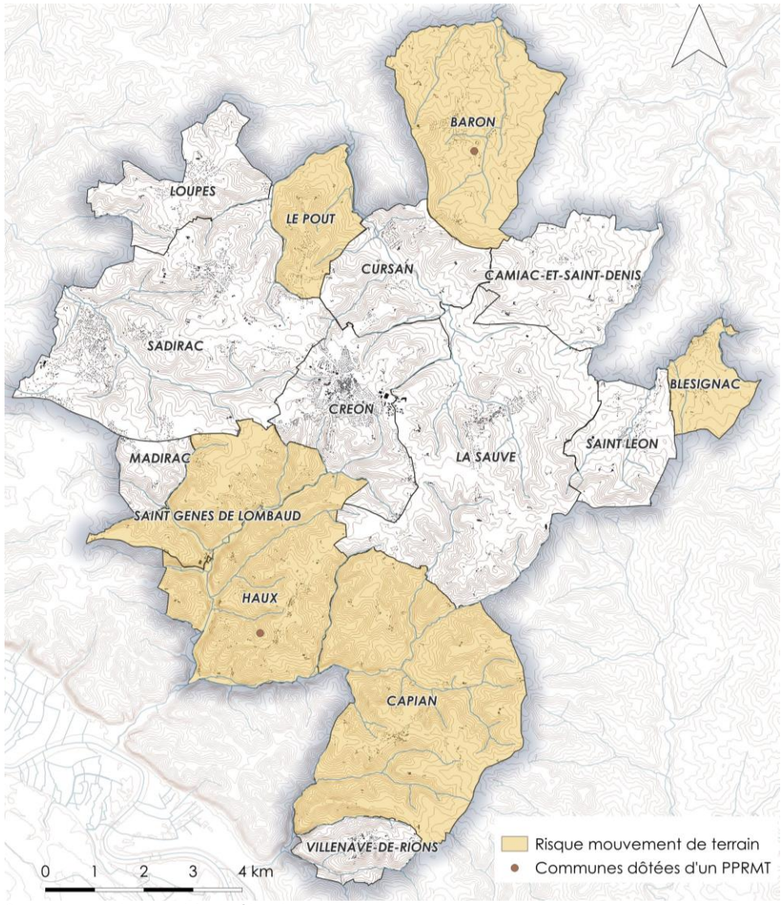
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.4.1.2 Les mouvements de terrain par effondrement de carrières

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

La connaissance de ce risque évolue régulièrement. De nouvelles carrières souterraines abandonnées sont régulièrement découvertes et recensées en Gironde par le bureau des carrières du Département. Il conviendra donc de mettre à jour ces informations pour vérifier qu'aucune nouvelle carrière n'a été répertoriée sur le territoire de la CDC avant l'arrêt du projet de PLUI.

COMMUNES CONCERNES PAR LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN



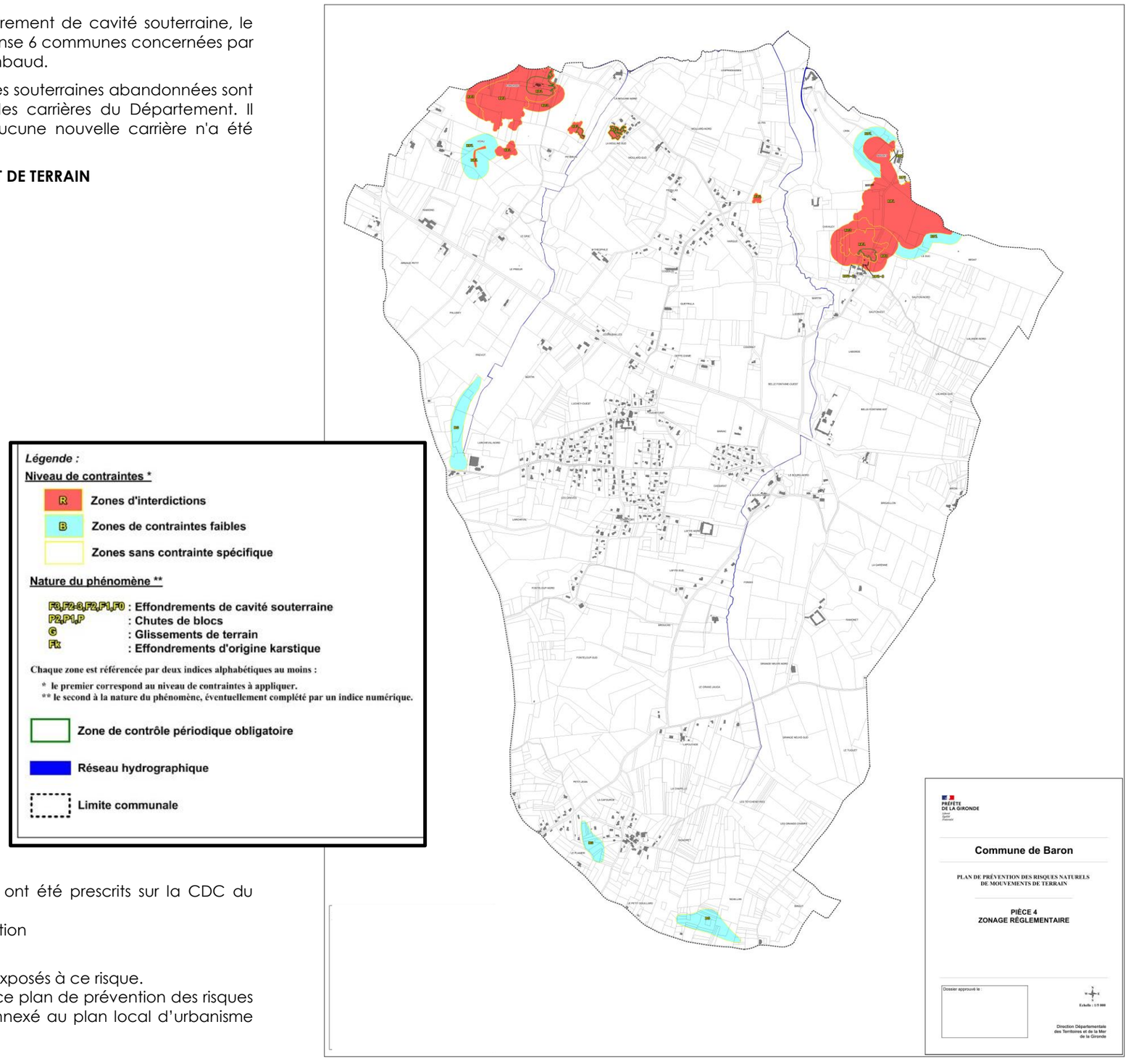
Source : cartographie Métaphore

Deux Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) ont été prescrits sur la CDC du Créonnais, dont un seul est à ce jour approuvé :

- Sur la commune d'Haux prescrit le 13 juin 2016, en cours d'élaboration
- Sur la commune de Baron, approuvé le 10 août 2020,

Ce plan de prévention a pour objet de diminuer la vulnérabilité des sites exposés à ce risque.
En application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme, ce plan de prévention des risques (PPR) approuvé vaut « servitude d'utilité publique ». À ce titre, il sera annexé au plan local d'urbanisme (PLU).

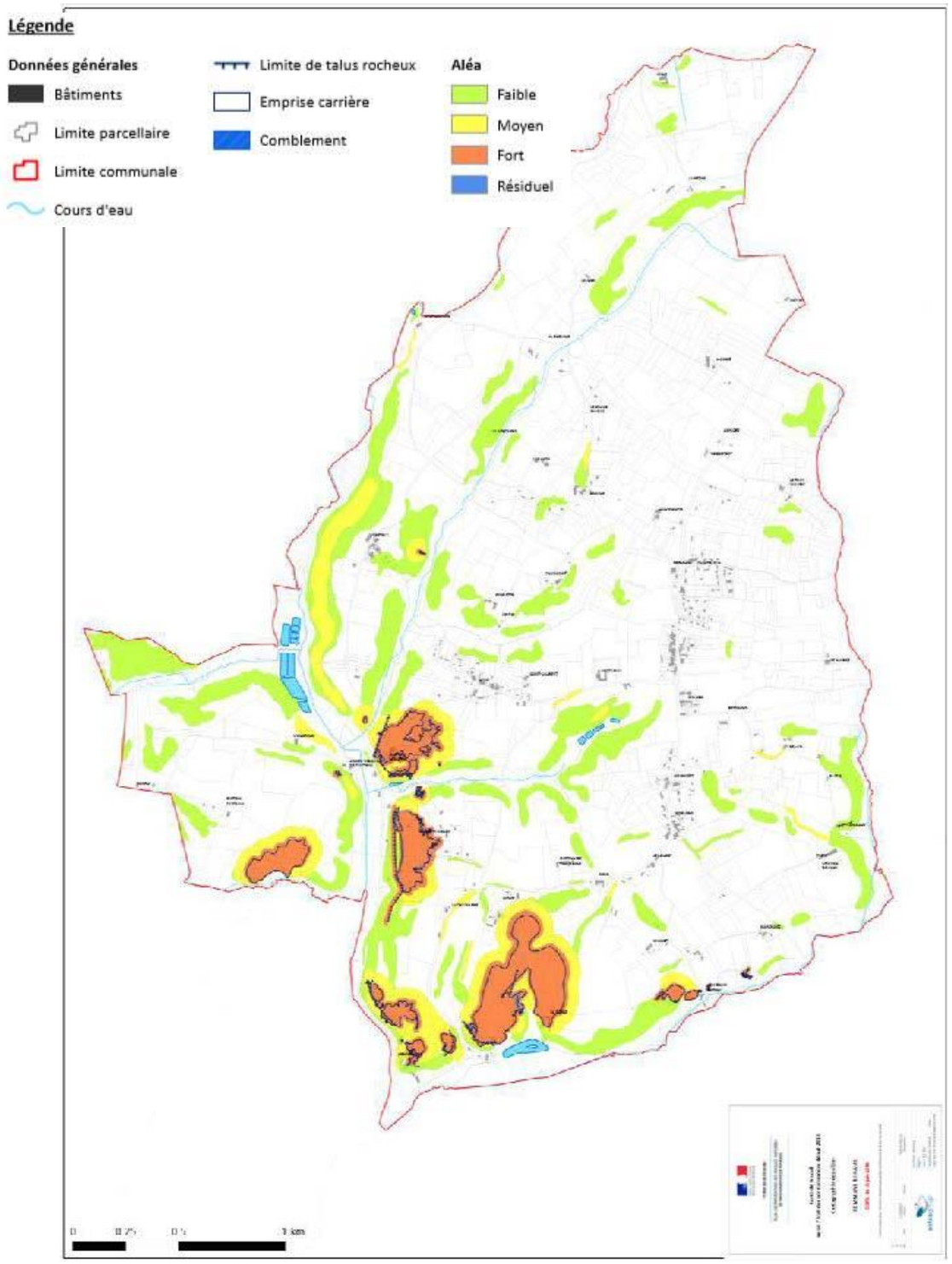
PPRMT COMMUNE DE BARON - ZONAGE REGLEMENTAIRE



Source : https://www.gironde.gouv.fr/Environnement-risques-naturels-et-technologiques

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTOGRAPHIE DES ALEAS TOTAUX SUR HAUX



Source : DDTM 33, d'après les éléments du COPIL de juin 2018

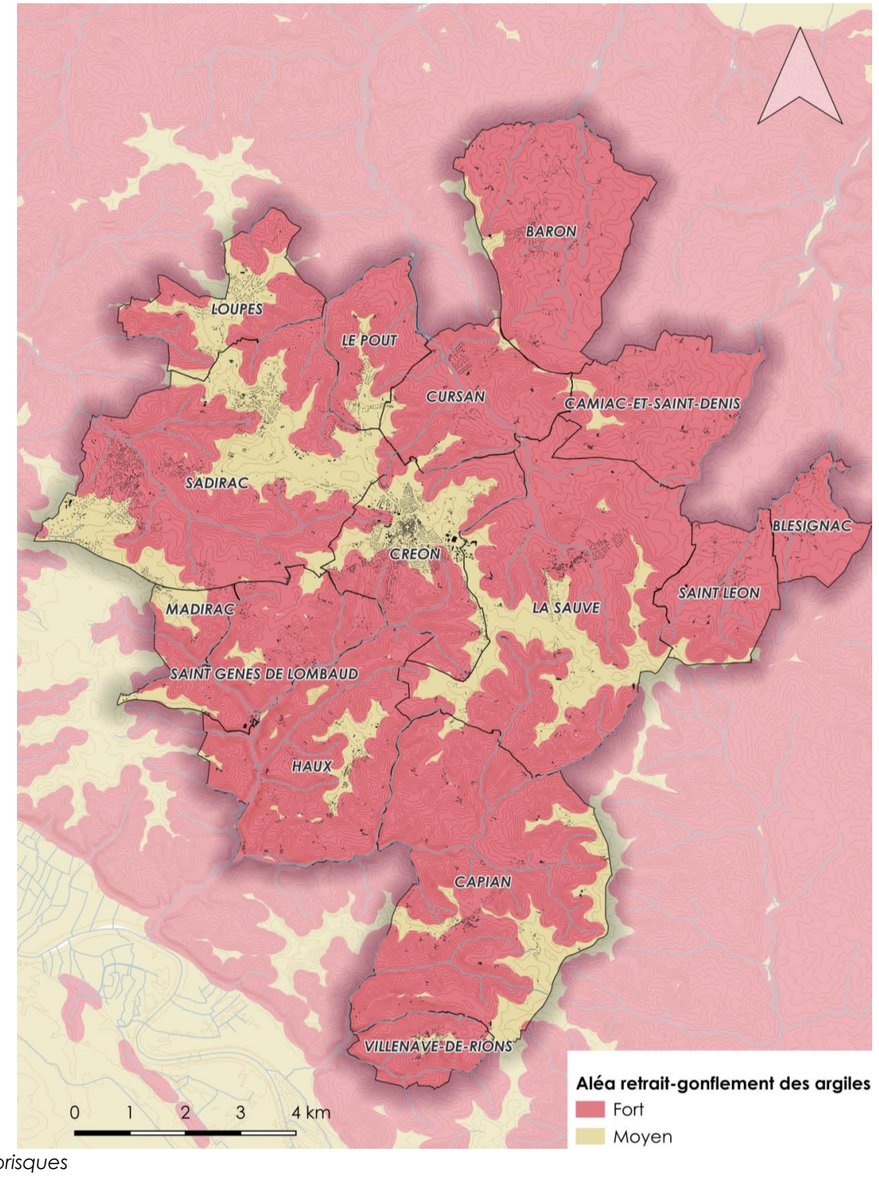
II.4.1.3 Retrait-gonflement des argiles

La présence de formations argileuses sur le territoire communautaire induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

- **Description du phénomène**

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume.

Classement des secteurs vis-à-vis de l'aléa retrait gonflement des argiles



Source : Géorisques

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Cette carte d'exposition permet d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires depuis le 1er octobre 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte (cf. arrêtés du 22 juillet 2020, publiés les 6 et 15 août 2020).

L'application de règles de l'art simples et bien connues permet d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. C'est la raison pour laquelle l'article 68 de la loi ELAN met en place un nouveau dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles. La réalisation d'études du sol est obligatoire en zone exposée à risque argileux moyen à fort, si la présence d'argiles le justifie, des mesures préventives et constructives peuvent être prises pour construire en toute sécurité.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.

Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

- **Caractérisation de l'aléa sur le territoire communautaire**

Le site Infoterre du BRGM permet de caractériser ce phénomène sur tout le territoire français, toutefois cette information n'étant qu'indicative destinée à conseiller les porteurs de projet de construction sur les dispositions palliatives (étude géotechnique, profondeur des fondations, chainage des murs porteurs...).

Le territoire est fortement concerné par l'aléa retrait gonflement des sols argileux.

II.4.1.4 Risque feu de forêt

Un feu de forêt peut être d'origine naturelle, humaine (soit de manière intentionnelle, soit de manière accidentelle) et peut également être provoqué par des infrastructures. Les feux se produisent préférentiellement pendant l'été dû à la sécheresse de la végétation et de l'atmosphère accompagnée d'une faible teneur en eau des sols les rendant favorables aux incendies. Pour ces raisons, l'accentuation du changement climatique va accroitre l'aléa feu de forêt.

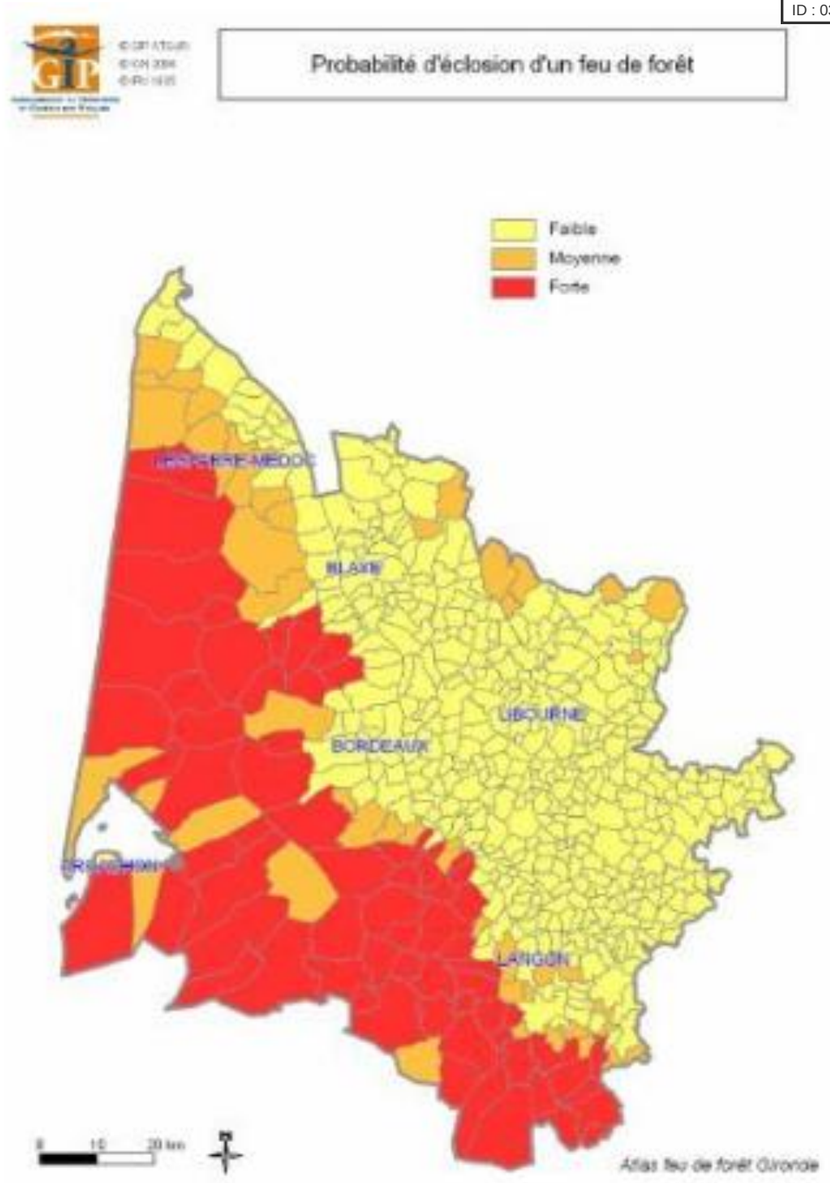
Le département de la Gironde a élaboré un atlas incendies de forêt en 2009 qui permet d'identifier les enjeux sur le département. La cartographie du risque "feu de forêt" résulte donc du croisement de :

• L'aléa : probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée se produise en un lieu donné;

• Les enjeux : ensemble des biens exposés (ayant une valeur monétaire ou non) pouvant être affecté par un phénomène naturel;

• La défendabilité : traduit le niveau d'aménagement d'un territoire en équipements de protection contre les incendies.

Sur le territoire du Créonnais, toutes les communes sont identifiées comme présentant un risque feu de forêt « faible ».



Source : Atlas Incendies de forêt Gironde, 2009

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-4.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

II.4.2.1 Le risque industriel

Le risque industriel est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux et entrainant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

De par leur nature et leurs conséquences sur la population, l'environnement et les biens, les risques industriels peuvent se caractériser suivant leurs manifestations :

• L'incendie après l'inflammation d'un produit au contact d'autres produits ou d'une source de chaleur,

• L'explosion correspondant à la production d'un flux mécanique qui se propage sous forme de déflagration ou de détonation ;

• Les effets induits par la dispersion de substances toxiques entraînant un dysfonctionnement ou des lésions de l'organisme. Les voies de pénétration peuvent être l'inhalation, le contact cutané ou oculaire et l'ingestion ;

• La pollution des écosystèmes, par le déversement incontrôlé dans le milieu naturel de substances toxiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) ne répertorie aucune commune présentant un risque majeur de type industriel sur le territoire du PLUI du Créonnais (pas de site SEVESO).

Toutefois, 47 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur le périmètre du PLUI.

En effet, afin de limiter les risques industriels, les établissements présentant un certain niveau de dangerosité sont soumis à une règlementation stricte et à des contrôles réguliers. Le classement en ICPE règlemente toutes les activités présentant des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé humaine et la salubrité publique, l'agriculture, la biodiversité ou l'environnement.

Ces installations sont soumises à une règlementation particulière qui les oblige à réaliser une étude d'impact afin de réduire au maximum les nuisances causées par le fonctionnement normal de l'installation et une étude de danger où sont identifiés de façon précise les accidents les plus dangereux pouvant survenir dans l'établissement et leurs conséquences. Cette étude conduit l'industriel à prendre les mesures de prévention nécessaires, à identifier les risques résiduels et à disposer en interne de moyens d'intervention permettant de faire face à un éventuel accident.

Les activités sont classées selon une nomenclature qui les soumet à différents régimes en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

• Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

• Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.

• Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Sur le territoire du PLUI, sont répertoriées **8 ICPE soumises à autorisation ou enregistrement**, dont seules 2 actuellement en fonctionnement sur les communes de Saint-Genès-de-Lombaud et Saint-Léon.

Recensement des établissements classés ICPE soumis à Autorisation ou Enregistrement

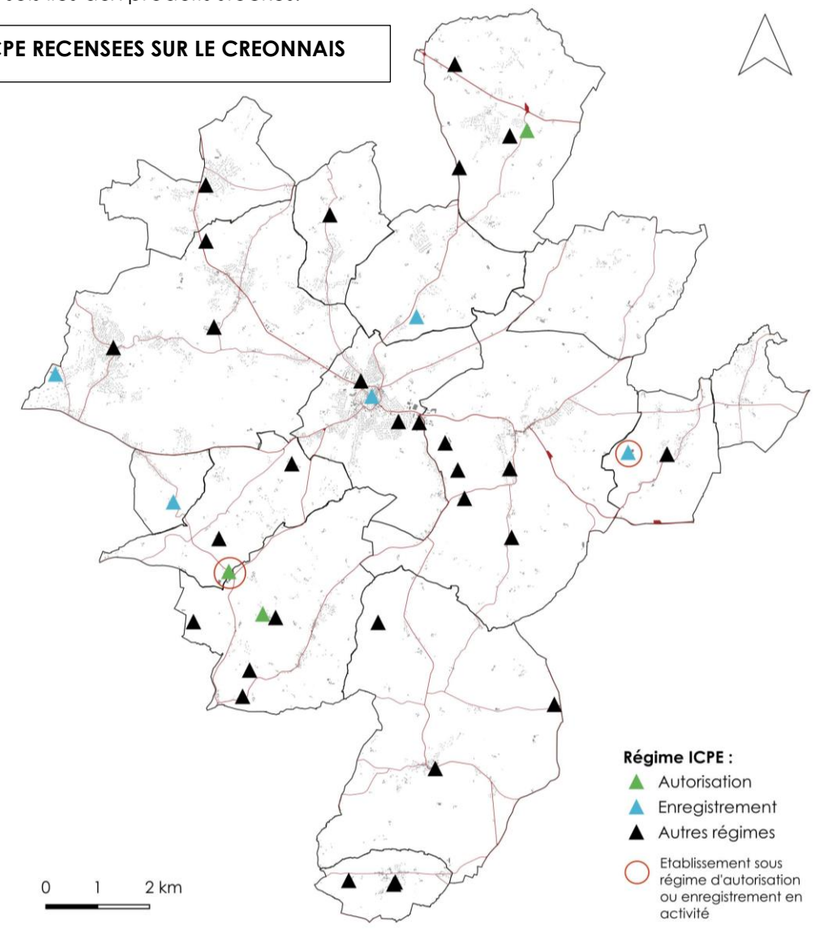
Commune	Site	Régime	Statut SEVESO	Etat d'activité
Baron	Mairie de Baron	Autorisation	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Créon	Brothier Créon	Enregistrement	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Cursan	Grenier Alain - ISDI	Enregistrement	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Haux	Mairie Haux	Autorisation	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Madirac	Brothier Dominique	Enregistrement	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Sadirac	Placoplatre	Enregistrement	Non SEVESO	*En fin d'exploitation*
Saint-Genès-de-Lombaud	Distillerie Douence	Autorisation	Non SEVESO	En exploitation avec titre
Saint-Léon	SEMOCTOM	Enregistrement	Non SEVESO	En exploitation avec titre

Source : Sigena

Dans le cadre de la procédure d'autorisation de l'ICPE de la distillerie Douence à Saint-Genès-de-Lombaud, une étude d'impact a mis en avant les risques potentiels suivants liés à cette activité :

- Le risque incendie est le principal risque présenté par les installations de par leurs flux thermiques
- Le risque de pressurisation du ciel gazeux. Les mesures mises en place permettent d'abaisser la probabilité de ce scénario.
- Le risque d'explosion d'une cuve d'alcool.
- Les autres risques identifiés sur le site sont essentiellement des risques de pollutions des eaux et des sols liés aux produits stockés.

CARTE DES ICPE RECENSEES SUR LE CREONNAIS



Source : Sigena

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.4.2.2 Les sites et sols pollués

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- **De façon localisée, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;**
- **De façon diffuse, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.**

La pollution du sol présente un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées.

Dans ce cadre, la banque de données BASIAS/BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour le MEDD, elle est accessible librement sur Internet (http://basias.brgm.fr).

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage. [1]

Sur le territoire du PLUi du Créonnais, les bases de données BASOL/ BASIAS identifient **8 sites.**

- **Il s'agit majoritairement d'anciennes décharges d'ordures ménagères et de stations-services.**

Commune	Site	Etat d'occupation du site	Régime
Créon	Station-service Fina AQI3305369	Activité terminée	Déclaration
Créon	Station-service Antar AQI3305368	En activité	Déclaration
La Sauve	Station-service Esso AQI3305370	Activité terminée	Déclaration
La Sauve	AQI3302736		Déclaration
Baron	Décharge d'ordures ménagères AQI3305011		Autorisation
Capian	Décharge d'ordures ménagères AQI3302656		
Haux	AQI3303318	Activité terminée	Autorisation
Cursan	Stockage de déchets inertes	Activité terminée	

Source : bases de données BASOL/ BASIAS

- **D'un site sur la commune d'Haux situé le long du chemin de l'église, actif de1967 à 1970.**

Le site a fait l'objet de deux activités, la première de « Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage) » relevant du régime de déclaration, et la seconde de « Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) » qui relève du régime d'autorisation.

- **De l'ancienne décharge exploitée par la mairie de Baron, autorisée par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 1973.**

Elle est située au Nord-Ouest/Ouest de la commune et à l'Est de la Route Départementale 20. Le site est indiqué sur le site BASOL/BASIAS comme utilisé par l'entreprise Château Le Prieur - Vignobles Garzaro, à des fins de stockage provisoire de déchets inertes, principalement des matériaux argilo-calcaires et de démolition.

De 1973 à 1981, le site a reçu les ordures ménagères des trois communes env[illegible] d'ordures ménagères reçues est de 2.739 m3. La surface du dépôt est estimée à environ 0,13 ha. En 1981, les apports ont cessé par l'adhésion de la commune au SEMOCTOM. Cette décharge est inscrite dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées et non autorisées.

Le site a été mis en demeure suite à une Évaluation Simplifiée des Risques (ESR) prescrite par l'arrêté préfectoral. Elle conclut l'impact avéré des activités sur les eaux au niveau de l'un des sondages et dans les eaux de surface. L'étude départementale SAUNIER TECHNA de 2001 annonçait aussi la présence de déchets toxiques en quantité dispersée, d'une carcasse de voiture et de déchets verts.

Enfin, des restrictions d'usage de la décharge réhabilitée sont associées au site : interdictions de constructions, de travaux de voiries, d'affouillements et de cultures (agricoles, potagères et de pâturage).

A ce titre, le site de Baron est identifié au titre des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), par arrêté préfectoral du 21 février 2019. Ce SIS doit être annexé au PLUi.

CARTE DES SITES ET SOLS POLLUES

Source : BASOL, BASIAS, Géorisques, cartographie Métaphore

[1] L'exhaustivité de ces bases n'est pas assurée, elles sont à compléter avec les données documentaires historiques.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.4.2.3 Transport de matières dangereuses

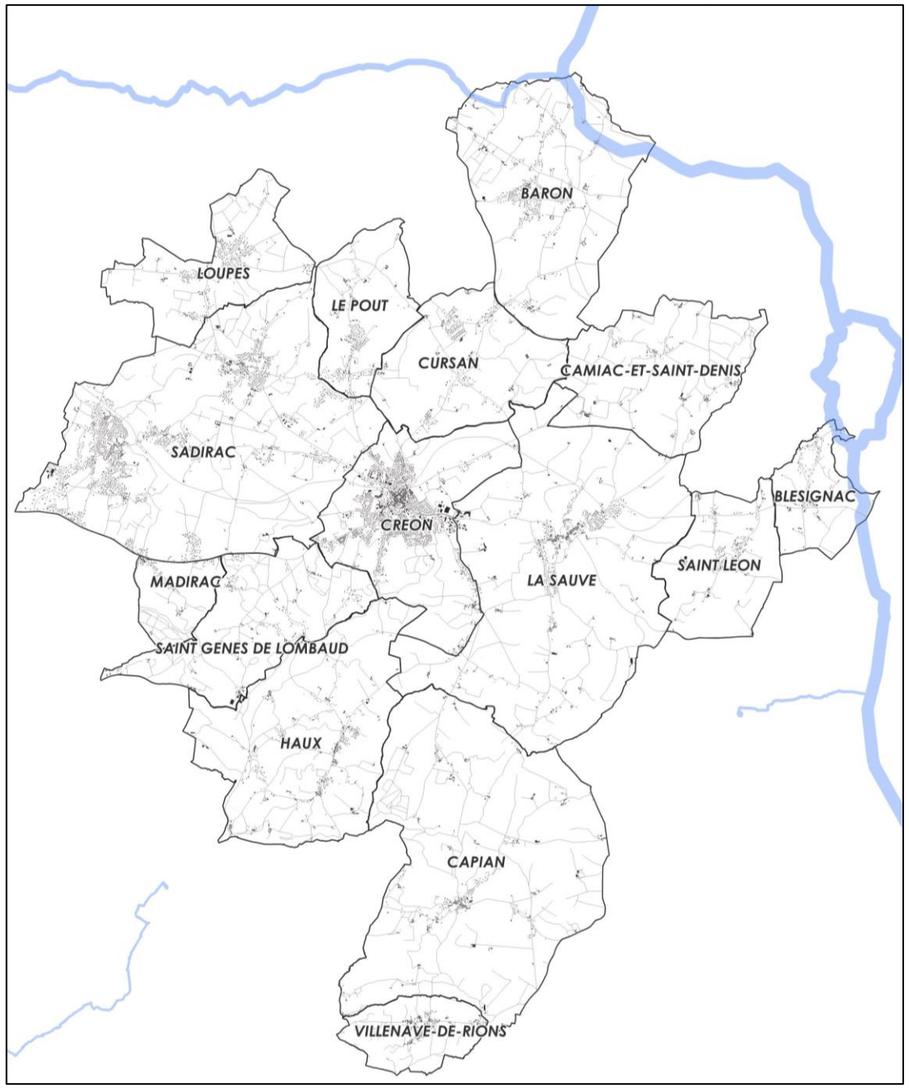
Une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour les personnes, les biens ou l'environnement, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou encore par la nature des réactions qu'elle est susceptible de provoquer. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Différents modes de transport sont à prendre en considération (par la route ou par canalisations...). Si tous les axes routiers sont susceptibles d'être empruntés, les routes départementales en tant qu'axes de transit sont plus particulièrement concernés ;

Les deux communes de Baron et Blésignac sont concernées par la passage de canalisations de gaz naturel sur leur territoire.

Le report de ces infrastructures est consultable sur le plan au 1/10 000ème des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) en annexe du présent PLUi ; la définition des zones de développement du PLUI devra privilégier des zones non concernées par ces infrastructures de transport de gaz.

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES : GAZ NATUREL



Source : Géorisques, cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-4.3 GESTION DES DECHETS

Les activités humaines sont également sources de production de déchets susceptibles de présenter une incidence sur la qualité des milieux naturels.

Principes et objectifs nationaux

La politique en matière de gestion des déchets repose sur un principe de responsabilité qui implique que leur élimination repose sur ceux qui les produisent. Ainsi chaque catégorie d'acteurs est concernée : les entreprises pour les déchets industriels, les collectivités pour les déchets ménagers et assimilés.

La législation repose également, sur un principe de prévention qui vise à réduire la production de déchets : la politique nationale, fixée par la LOI n°2015-992 du 17 août 2015, relative la transition énergétique pour la croissance verte, établit des objectifs quantitatifs (Article L 541-1, code de l'environnement) :

- **Réduire de 10 % des volumes déchets ménagers et assimilés en 2020 par rapport à 1990 et réduire les volumes de déchets d'activités économiques par unité de valeur produite, notamment par le secteur du bâtiment et des travaux publics (…) ;**

- **Augmenter la quantité de déchets faisant l'objet d'une valorisation sous forme de matière, notamment organique, en orientant vers ces filières de valorisation, respectivement, 55 % en 2020 et 65 % en 2025 de la masse des déchets non dangereux non inertes. A cet effet, le service public de gestion des déchets doit développer le tri à la source des déchets organiques (…).**

La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets sur le territoire est effectuée par le SEMOCTOM de l'Entre-Deux-Mers[1](le traitement est assuré par un prestataire privé.

Les Ordures Ménagères Résiduelles qui constituent la part non recyclable et non valorisable des déchets ménagers (principalement emballages non recyclables, poussières, débris de verre ou vaisselles). Elles sont collectées en porte à porte ou en points de regroupement, réalisée à 82% en régie sur le territoire. Sur le Créonnais seule la commune de Madirac est collectée par un prestataire privé. Une fois collectées, les ordures ménagères résiduelles sont acheminées vers Saint-Léon puis au centre d'incinération de Bègles et Cenon.

Les ordures ménagères résiduelles sont en baisse sur le territoire et estimée à 198kg/an/habitant soit près de 22 627 tonnes d'ordures ménagères traitées en 2022.

Les ordures ménagères dites « assimilées » (celle non produite par les ménages mais qui présentent les mêmes caractéristiques sont collectées de la même manière que ceux des ménages).

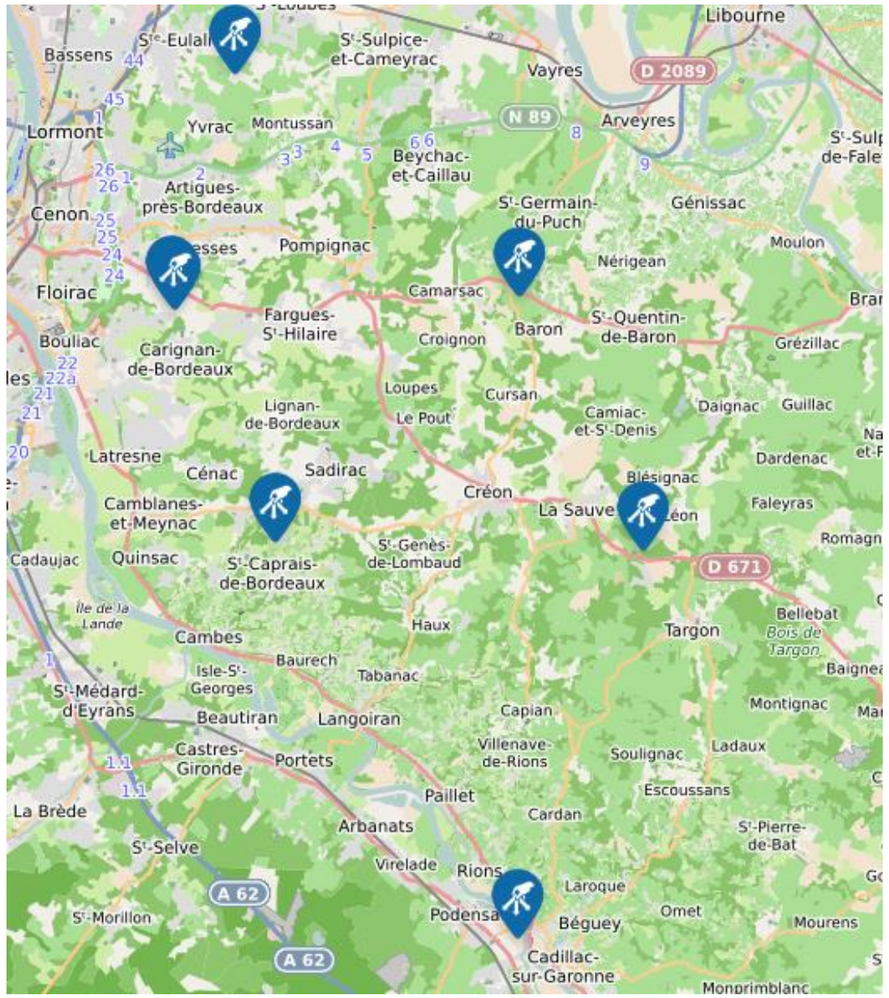
Les recyclables (hors verre) collectés en porte à porte (et quelques bornes d'apport volontaire) et triés, ont connu une baisse assez importante : -2.40% entre 2022 et 2021. Le ratio par habitant baisse également passant de 58kg/hab. à 56kg/habitant (soit près de -3.6%). La qualité du tri quant à elle s'est améliorée par rapport à 2021, le taux est passé de 22% à 20% en 2022. Les communes de La Sauve et Baron disposent de plateformes de recyclage.

Les biodéchets apparaissent dans les flux collectés depuis 2020. Chaque commune du Créonnais dispose au moins d'un point de collecte pour les déchets alimentaires. Une fois collectés, les déchets alimentaires sont transférés du site de Saint-Léon sur la plateforme de compostage de Saint-Denis-de-Pile (SMICVAL). Ils font l'objet d'une valorisation organique produisant du compost utilisable en Agriculture Biologique. 32.5% des foyers du SEMOCTOM sont équipés d'un bac de compost en 2022. Cette démarche mise en place depuis 2006 bénéficie à 15 806 foyers et a permis en 2022 de détourner 2 150 tonnes de matières organiques.

La collecte du verre est principalement réalisée en apport volontaire.

Parmi les 6 déchèteries du territoire du SEMOCTOM, seule la commune de Saint-[illegible] d'équipement. Les déchèteries de Saint-Germain du Puch et Saint-Caprais-de-Bordeaux constituent des pôles stratégiques pour les habitants du Créonnais.

Réseau de déchèteries sur le territoire



Source : SEMOCTOM

La fréquentation des déchèteries est en légère baisse de -8.3% entre 2021 et 2022. En 2022, le tonnage collecté est de 25 043 tonnes, soit une moyenne de 219 kg/hab./an

[1] Le SEMOCTOM, Syndicat de l'Entre-Deux-Mers Ouest pour la collecte et le Traitement des Ordures Ménagères est composé de 85 communes réparties sur 7 Communautés de Communes et une communauté d'agglomération.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-4.4 QUALITE DE L'AIR

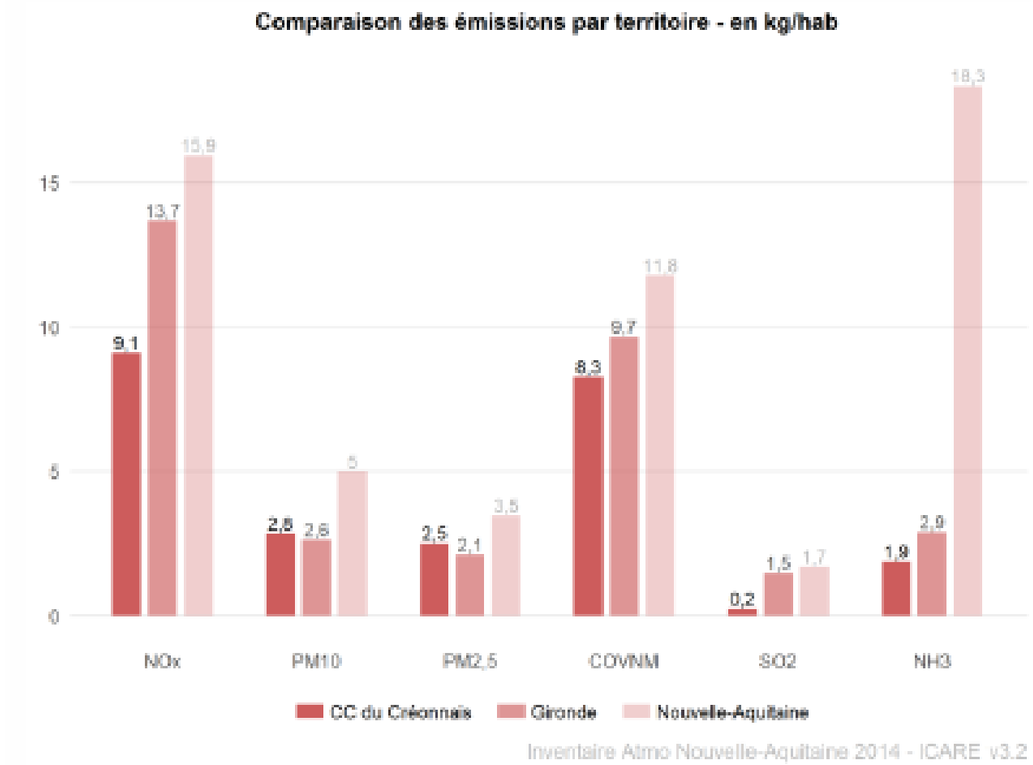
Les données suivantes sont issues du PCAET[1] 2018 élaboré par ATMO[2] ; Une démarche PCAET est en cours par le Sysdau et vise dans un 1er temps à actualiser les données disponibles.

L'impact sanitaire prépondérant de la pollution atmosphérique est dû à l'exposition à des niveaux moyens tout au long de l'année, et non aux pics ponctuels pourtant davantage médiatisés. Le PCAET doit prioritairement inscrire des mesures de lutte contre la pollution atmosphérique de fond.

Le PCAET doit présenter le bilan des émissions de polluants atmosphériques. La liste de polluants est fixée par l'arrêté du 4 août 2016 relatif au plan climat-air-énergie territorial. Les polluants à prendre en compte sont les oxydes d'azote (NOx), les particules PM10 et PM2,5, les composés organiques volatils (COV)1, le dioxyde de soufre (SO2) et l'ammoniac (NH3).

Les secteurs d'activités, cités dans l'arrêté, sont les suivants : le résidentiel, le tertiaire, le transport routier, les autres transports, l'agriculture, les déchets, l'industrie hors branche énergie et la branche énergie.

Le tableau de synthèse ci-dessous indique que l**es émissions par habitant de la communauté de communes du Créonnais sont plus faibles** que celles du département et de la région pour les oxydes d'azote (NOx), les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM), le dioxyde de soufre (SO2) et l'ammoniac (NH3).



Source : ATMO, PCAET 2018

Les émissions de particules (PM10, PM2,5) par habitant sont, à l'inverse, légèrement supérieures à celles du département et sont plus faibles que celles de la région.

La consommation énergétique des secteurs résidentiel et tertiaire participe aux émissions de NOx, de particules, de COVNM et de SO2. Elle est répartie selon trois usages, classés du plus au moins énergivore : le chauffage, la production d'eau chaude et les activités de cuisson.

Pour le secteur résidentiel, la Communauté de Communes du Créonnais utilise principalement le bois (27 %) suivi par les produits pétroliers (16 %) et le gaz naturel (12 %). Au contraire en Gironde, le combustible principalement utilisé est le gaz naturel (34 %), suivi du bois (17 %) et des produits pétroliers (10 %). À l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, le combustible principal est le bois (24 %), suivi du gaz naturel (22 %) et des produits pétroliers (20 %).

Concernant les oxydes d'azote, les émissions sont essentiellement dues au transport routier, qui ne présente pas d'axes majeurs (autoroutes) sur ce territoire.

Les particules proviennent essentiellement, pour le Créonnais, des secteurs du résidentiel, du transport routier et de l'industrie.

La consommation de bois est plus élevée sur la Communauté de Communes que sur le département et moins importante que sur la région. De plus, le facteur d'émission pour les particules du bois est élevé. Ces deux raisons participent aux disparités territoriales. De plus, **le fait que le territoire ne soit pas traversé par d'axes majeurs et que le tissu industriel soit peu développé, accentuent les différences observées entre les territoires.**

Les émissions de COVNM du Créonnais sont principalement dues aux secteurs résidentiel et industriel. À l'instar des particules, le tissu industriel peu développé explique les émissions plus faibles du Créonnais par rapport au département et à la région. Les consommations de bois des différents territoires, contribuent à réduire l'écart existant entre les émissions par habitant de la communauté de communes et celles de la Gironde.

Le dioxyde de soufre est principalement émis, sur ce territoire, par les secteurs du résidentiel et du tertiaire. Contrairement aux particules et aux COVNM, c'est la consommation de fioul domestique qui est à l'origine des émissions de SO2. Pour le résidentiel, elle est de 11 % pour le Créonnais, alors qu'elle est de 7 % sur la Gironde et de 14 % sur la région. La même tendance est observée pour le secteur du résidentiel. Les disparités observées entre les différents territoires sont donc liées au secteur industriel, fortement émetteur de SO2, à l'échelle du département et de la région.

Enfin l'ammoniac est émis quasiment en totalité par le secteur agricole. L'activité viticole de la Communauté de Communes est plus développée que celle de la Gironde et a comme particularité d'être peu émettrice de NH3. Au contraire, la culture céréalière et l'élevage sont fortement représentés à l'échelle régionale et très émetteurs de NH3. De plus, la superficie des cultures à l'échelle de l'EPCI est plus faible que celle du département.

Ces raisons combinées participent aux émissions de NH3 plus faibles pour la communauté de communes que pour les autres échelles territoriales.

En synthèse, la CDC du Créonnais en ne représentant que 1,1 % de la population de la Gironde, est génératrice d'émissions limitées proportionnellement à son poids démographique et à sa géographie (1,23 % du territoire départemental), Elle représente ainsi :

- 1,2 % et 1,3 % des émissions départementales de particules en suspension (PM10) et de particules fines (PM2,5). Principaux secteurs émetteurs : résidentiel (chauffage au bois), transport routier (véhicules diesel, usure, abrasion), et l'industrie (travail du bois, chantiers)
- 0,9 % des émissions départementales de COVNM. Principaux secteurs émetteurs : résidentiel (solvants, chauffage au bois), industrie (construction, imprimerie, agroalimentaire)
- 0,7 % des émissions départementales d'oxydes d'azote. Principaux secteurs émetteurs : transport routier (véhicules diesel), résidentiel/tertiaire (chauffage)
- 0,7 % des émissions départementales d'ammoniac. Principal secteur émetteur : agriculture (culture céréalière, élevage de volailles)
- 0,2 % des émissions départementale de dioxyde de soufre. Principal secteur émetteur : résidentiel/tertiaire (chauffage au fioul domestique).

Il ressort de ces indicateurs des facteurs de maitrise de la qualité de l'air sur le territoire communautaire.

[1] Plan Climat Air Energie

[2] ATMO Nouvelle-Aquitaine fait partie du dispositif français de surveillance et d'information sur la qualité de l'air. Sa mission s'exerce dans le cadre de la loi sur l'air du 30 décembre 1996 et de ses décrets d'application.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Nuisances sonores des voies de circulation

Parmi les sources de bruit susceptibles d'impacter le territoire intercommunal, les infrastructures routières apparaissent comme le principal vecteur de nuisance. Les infrastructures de transport constituent en effet des sources de nuisances sonores non négligeables.

Le classement sonore des transports terrestres constitue, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons, affectés de niveaux sonores de référence. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire.

Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des PLU. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas :

- **LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour**
- **LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit**

(LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps)

Ainsi, les différents périmètres de recul le long des voies (de catégories 1 à 5) doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme locaux (annexe des PLU).

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq} (22h-6h) en dB(A)	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	L > 81	L > 76	300 mètres
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 mètres
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 mètres
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 mètres
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 mètres

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque tronçon de voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau compté de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée, ou du rail de plus proche

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

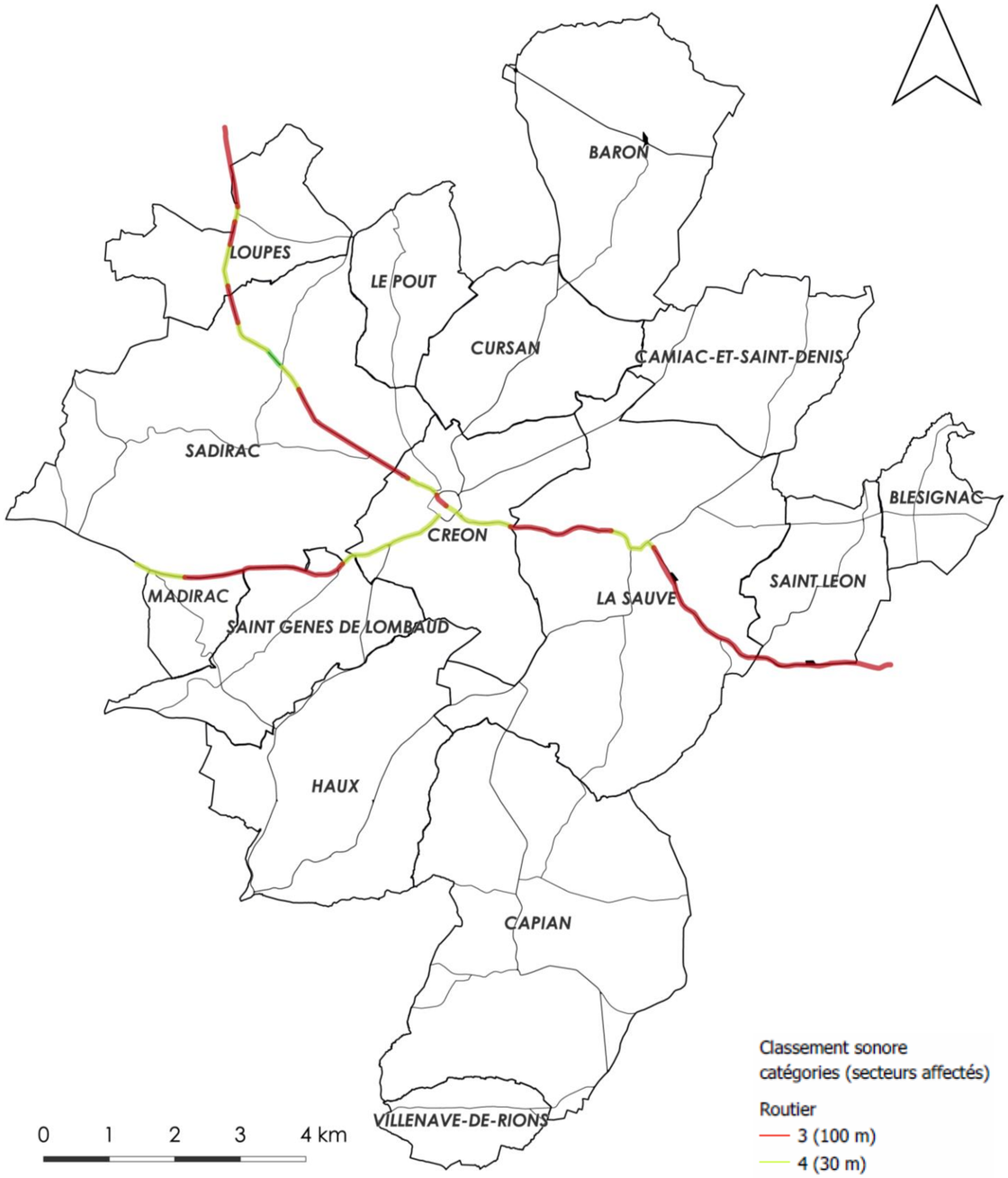
Les constructions concernées sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique I

Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes RGC (définies à l'article L. 110-3 du code de la route) est fixée par un décret au JO.

Les communes de Loupes, Sadirac, Créon, La Sauve, et partiellement Saint-Léon sont concernées par le passage de convois exceptionnel de deuxième catégorie.

Les communes de la Communauté de Communes du Créonnais sont concernées par l' arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde pour les communes de Baron, Créon, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de - Lombaud, Saint-Léon et La Sauve.

Les dispositions réglementaires de classement sonore sont schématisées sur la cartes suivante.



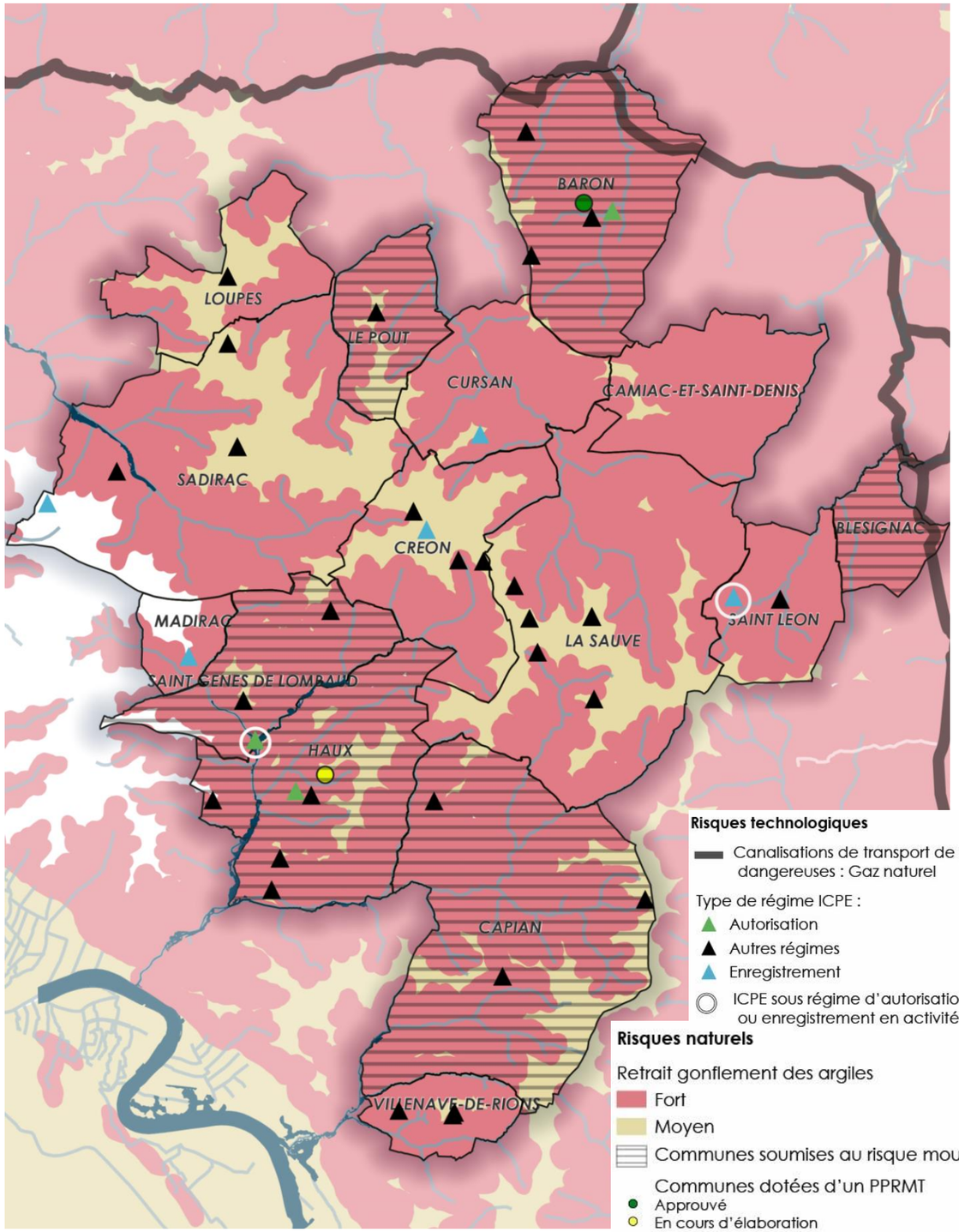
Source : Préfecture de Gironde, cartographie Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

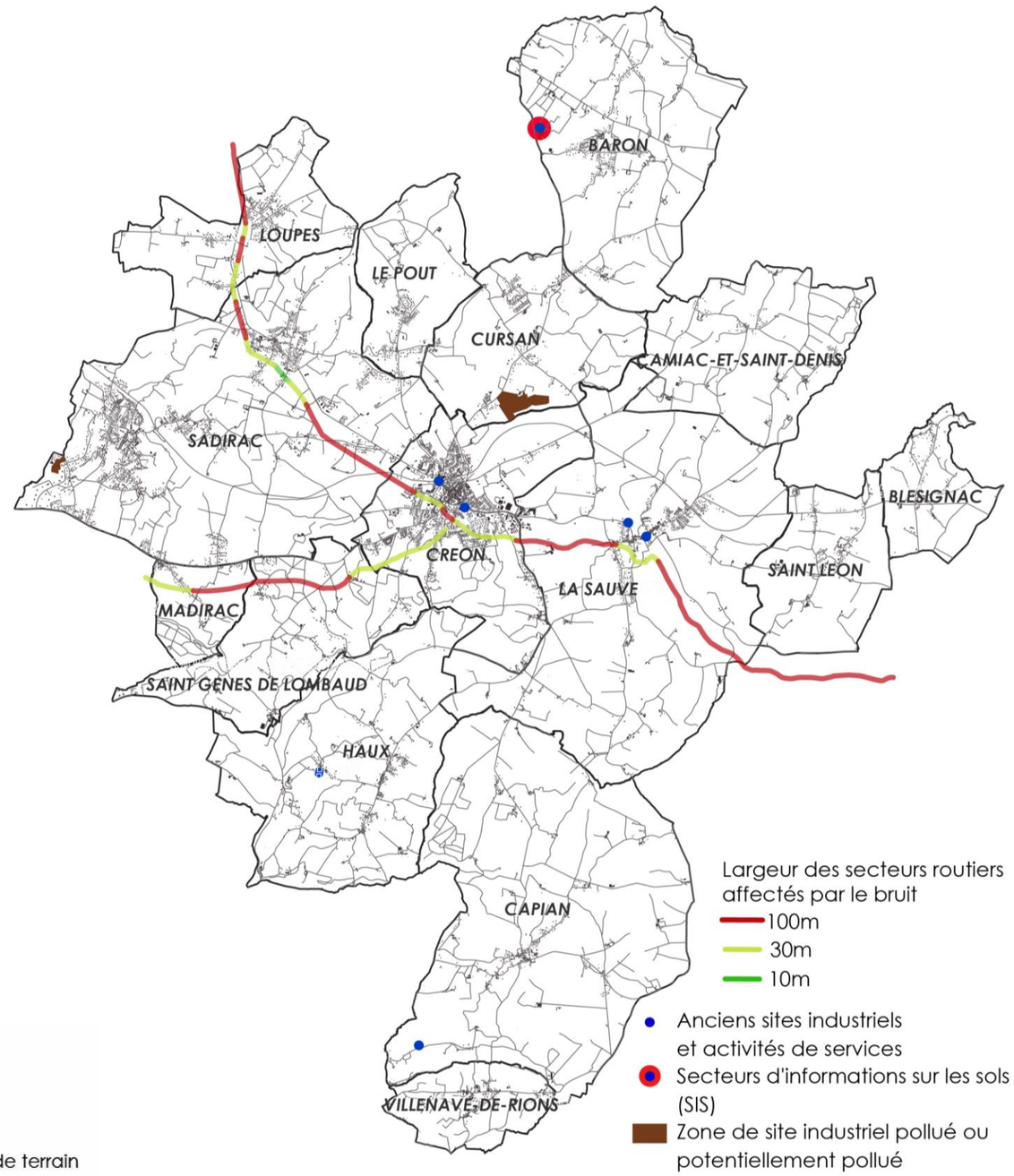
ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
➢ **Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques (transport de matières dangereuses, ICPE).** ➢ **Promouvoir un développement urbain qui intègre les enjeux liés aux risques naturels et qui réduit l'exposition des populations notamment aux aléas d'inondation par débordement des cours d'eau, mouvements de terrains (ruissellement pluvial) et retrait-gonflement des argiles.** ➢ **Anticiper et adapter le territoire à l'aggravation des aléas au regard du changement climatique, notamment pour les feux de forêt et les fortes précipitations.** ➢ **Maintien du niveau de qualité de l'air mis en évidence dans le diagnostic du PCAET du Créonnais.** ➢ **Maintien d'un environnement faiblement impacté par des nuisances vis-à-vis de l'habitat et de l'environnement.**	➢ Risque inondation : malgré une absence de dispositifs type PPRI /Atlas des zones inondables, amélioration de la connaissance des risques sur le territoire (étude CEREMA, modélisation SIETRA ...) ➢ Risque inondation (par débordement des cours d'eau possiblement conjugué au ruissellement pluvial) présent, mais qui s'opère majoritairement dans des zones sans enjeu fort (zones naturelles et agricoles), à prendre en compte dans le règlement graphique et écrit (zones inconstructibles, limitation de l'imperméabilisation des sols en amont mais également dans les zones urbaines, ...) ➢ Amélioration de la résilience des espaces urbains face au réchauffement climatique par un travail sur le maintien d'une trame verte et ilots de fraicheurs dans les enveloppes urbaines ➢ Lutte contre les effets de la métropolisation du Créonnais vis-à-vis de l'agglomération bordelaise source d'effets de GES (transport, déplacements, ...) ➢ Maitriser les émissions des GES liées au secteur des transports et réduire les consommations énergétiques liées au résidentiel. ➢ Risque technologique limité et dont la localisation permet des mesures de prévention dans le règlement. ➢ A l'exception de la présence de voies bruyantes, territoire peu concerné par des sources de nuisances (sites pollués, activités dégradant la qualité de l'air, ...)	➢ Présence de risques naturels sur le territoire (inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles avec des aléas fort). ➢ Risque inondation qui conjugue dans certains cas 2 phénomènes : débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial. ➢ Aggravation des effets du réchauffement climatique. ➢ Présence de 47 ICPE sur le territoire de la CDC, seules 2 sont en régime d'Autorisation.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



CARTE DE SYNTHESE NUISANCES



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-5 MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE

II.5.1 MORPHOLOGIE URBAINE

II.5.1.1 Les trames urbaines qui composent le territoire

Outre les composantes géographiques et paysagères qui conditionnent l'organisation spatiale d'un territoire, on peut le décomposer en trois trames pour comprendre sa morphologie :

- **La trame viaire**
- **La trame parcellaire**
- **La trame bâtie**

La trame viaire

La trame viaire est composée de l'ensemble des voies, chemins, routes, rues, qui découpent le territoire en îlots, ces îlots n'étant pas pour autant des entités dont la structure est autonome car souvent le parcellaire d'un îlot dépend du parcellaire des îlots voisins.

A l'échelle du territoire du Créonnais, on peut identifier une hiérarchie dans ce réseau de voies :

- La RD 671 en traversant le territoire de Nord-Ouest en Sud-Est le long d'une ligne de crête, et ayant Le centre-ville de Créon comme point d'articulation, apparait comme l'armature primaire du maillage des voies,

- Un maillage de voies secondaires, correspondant aux voies départementales restantes, assurent des liaisons intercommunales entre les communes, en rayonnant depuis la bastide de Créon ;

- Des voies tertiaires, correspondant aux voies de desserte des espaces urbanisés ou ruraux qui composent les communes, ainsi que les parcelles bâties liées à l'activité agricole.

La trame parcellaire

La trame parcellaire constitue les éléments de base du découpage du territoire et de la structure de propriété foncière.

Cette trame parcellaire a une cohérence propre car ses modes de division répondent à des logiques précises (site, occupation du sol), par exemple le parcellaire régulier en lanière issue de l'activité agricole.

Le parcellaire évolue au gré des divisions, remembrements mais son organisation originelle persiste souvent dans ses grandes lignes directrices : les génératrices qui s'articulent avec la trame viaire.

A l'échelle du territoire du Créonnais, on peut ainsi identifier une juxtaposition de trames parcellaires :

- Le parcellaire correspondant aux espaces naturels, agricoles et forestiers, dont les tailles et formes sont extrêmement variables selon les composantes géomorphologiques, ou les modes de mise en valeur agricoles.
- Le parcellaire bâti des centres ville, des bourgs, des hameaux et de l'habitat dispersé, de taille réduite et de forme variable selon les contextes,
- Le parcellaire « normé » des lotissements d'habitat pavillonnaires, souvent en rupture avec le parcellaire existant,
- Le parcellaire bâti lié aux activités économiques (industrie, commerce, artisanat, …) de taille plus importante et de forme souvent régulière.

La trame bâtie

La trame bâtie correspond aux différents bâtiments, constructions, immeubles, édifices publics implantés sur le parcellaire elle se caractérise par 3 modes d'implantation :

- L'ordre continu : le bâti est implanté d'une limite séparative de parcelle à l'autre ; les bâtiments sont mitoyens, cas des centre-ville (du cœur de bastide) et des bourgs constitués,
- L'ordre semi-continu : le bâti est implanté au moins sur une limite séparative de parcelle, cas des faubourgs et extensions urbaines du XXIème siècle.
- L'ordre discontinu : le bâti ne touche aucune des limites séparatives de la parcelle, cas de l'habitat ancien dispersé d'origine agricole, et de l'habitat pavillonnaire contemporain diffus ou organisé sous la forme de lotissements.

Par rapport à la limite d'emprise d'une voie, le bâti peut s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

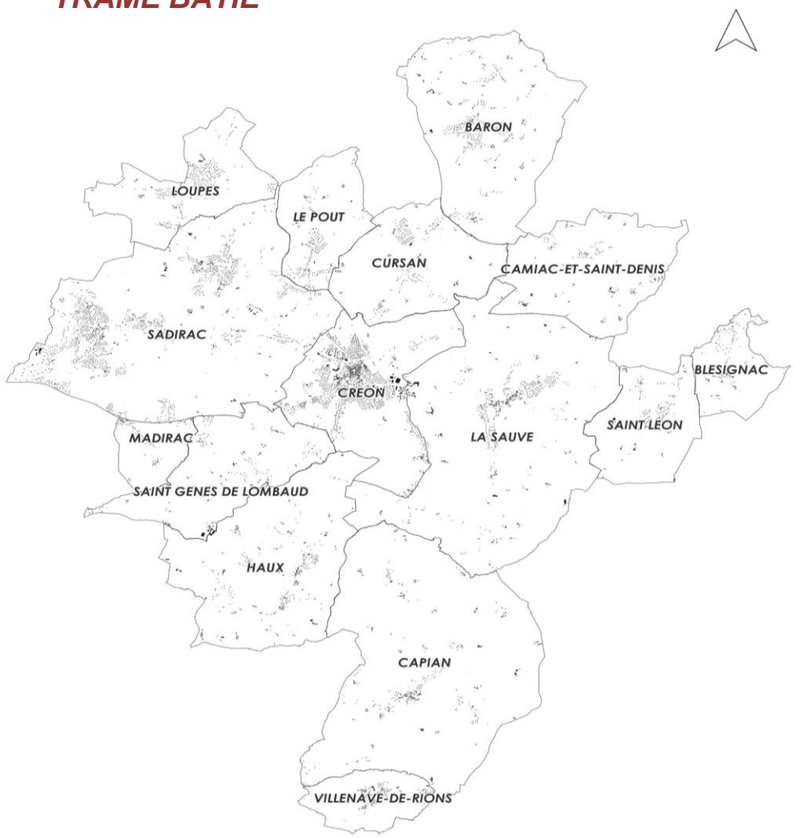
A l'échelle du territoire du Créonnais, on peut identifier :

- Un bâti regroupé autour d'un monument religieux et d'espaces publics, formant les premiers hameaux et des bâtis organisés de façon radioconcentrique, correspondant à des implantations de bourgs historiques ;
- Une organisation assez autonome et regroupée correspondant aux bourgs et hameaux anciens dont la lecture est souvent « brouillée » par l'urbanisation récente,
- Cette perte de lecture est en lien notamment avec des organisations bâties linéaires avec comme support le réseau viaire (cas des bourg rue et des quartiers diffus développés le long des routes).

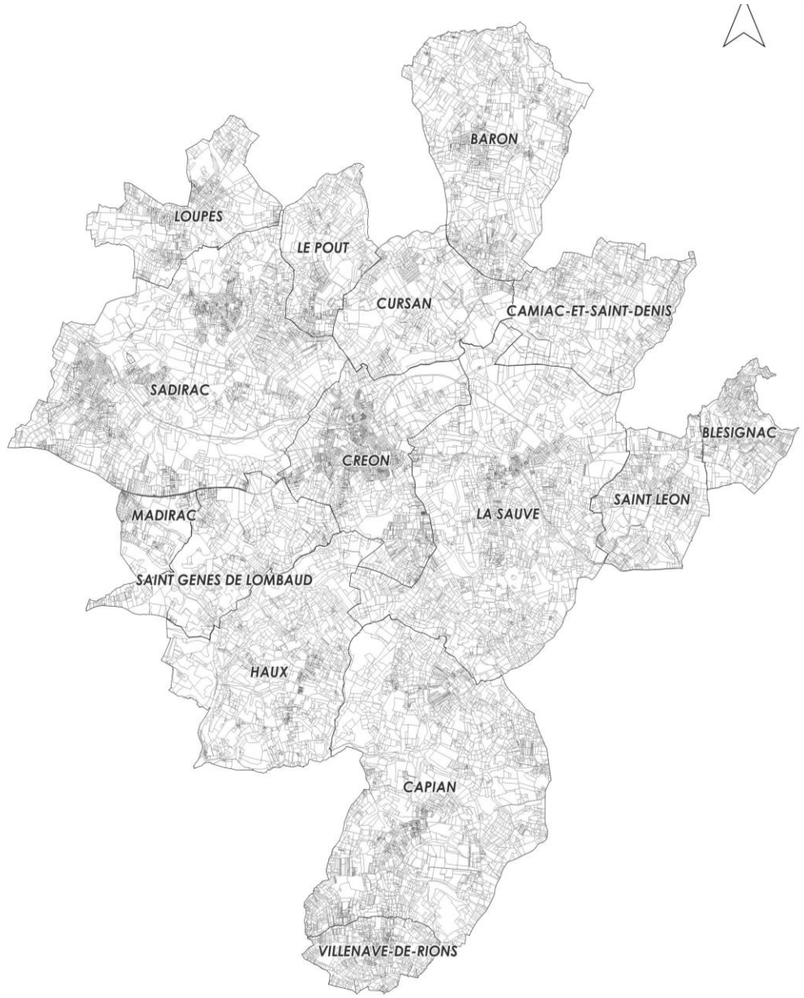
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LES TRAMES QUI COMPOSENT LE TERRITOIRE

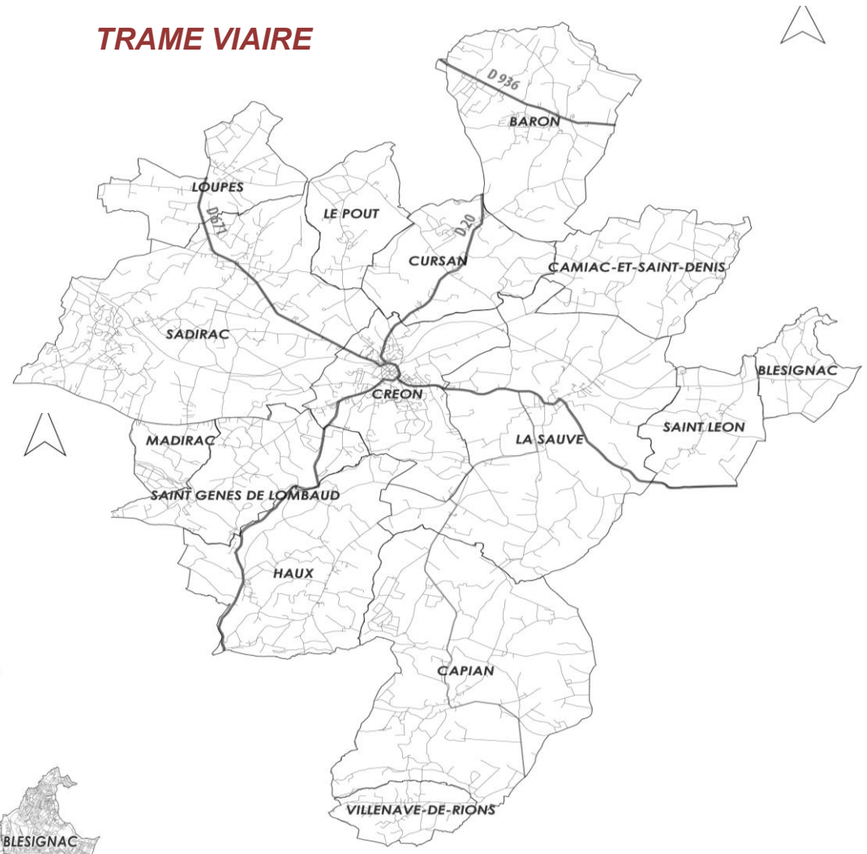
TRAME BATIE



TRAME PARCELLAIRE



TRAME VIAIRE



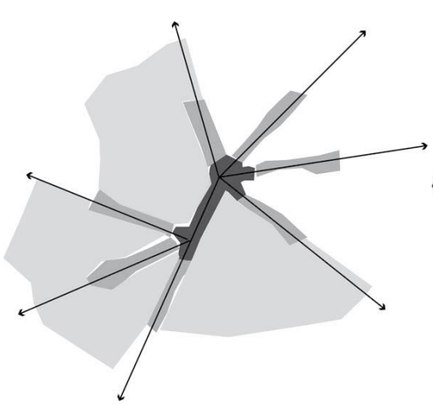
Source : DONNÉES TRANSMISES PAR LE CADASTRE ET LA BD TOPO- Traitement Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

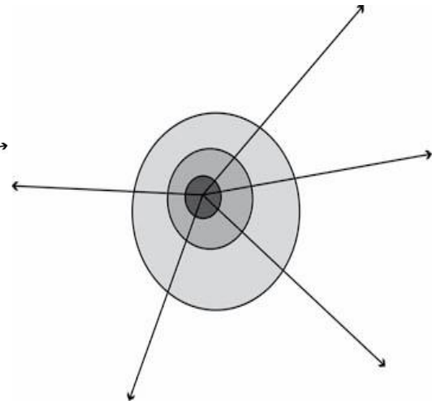
II.5.1.2 Les modèles d'organisation des centres urbains

Il existe plusieurs modèles d'organisation des tissus urbains, classiquement on distingue le schéma orthonormé organisé selon un axe Est/Ouest et un axe Nord/Sud (c'est le cardo et le decumanus de la ville antique mais également le plan des bastides du Sud-Ouest au XIII/XIVème siècles) et le schéma rayonnant plus fréquent dans les bourgs et les villages traditionnels.

La logique d'organisation suit un plan rayonnant à partir d'un point focal qui constitue le cœur du bourg (généralement à partir d'un édifice religieux ou un édifice public fort), les voies radiales permettant de rejoindre en direction des 4 points cardinaux les autres agglomérations avec lesquelles le bourg ou le village est en lien d'usages.



Organisation radiale



Organisation radioconcentrique

Les tissus urbains se développent du centre vers la périphérie, du cœur de la cité vers les faubourgs, souvent avec une certaine économie d'espace (d'où les modes d'implantation en ordre continu), puis sous l'effet d'une certaine rationalisation, des voies tangentielles se créent afin de relier les radiales entre elle pour ainsi désenclaver les espaces inter-rayonnants.

Outre l'effet de désenclavement de l'espace, ce mode d'organisation permet une plus grande fluidité des déplacements, en offrant une alternative aux itinéraires qui repassent systématiquement par le centre et peuvent à terme se congestionner.

II.5.1.3 Identification des centralités historiques et organisation urbaine

Pour comprendre l'organisation spatiale actuelle du territoire nous avons choisi d'exploiter les cadastres napoléoniens de l'ensemble des communes datant du milieu de XIXème siècle en comparaison avec les plans de cadastres actuels.

Rappel des composantes de la centralité

En parallèle de cette identification des centralités historiques, il y a lieu de définir les composantes de la centralité qui caractérisent les centres de villes et de bourgs des communes qui composent un territoire.

Un centre de ville ou de village peut se définir par la présence de :

- ✓ Une mixité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, services),
- ✓ Un ou des espaces publics fédérateurs tels qu'une place (lieux polyvalents de convivialité et support d'usage),
- ✓ Une échelle de proximité urbaine variable selon la taille du centre de ville (200 à 250 m).

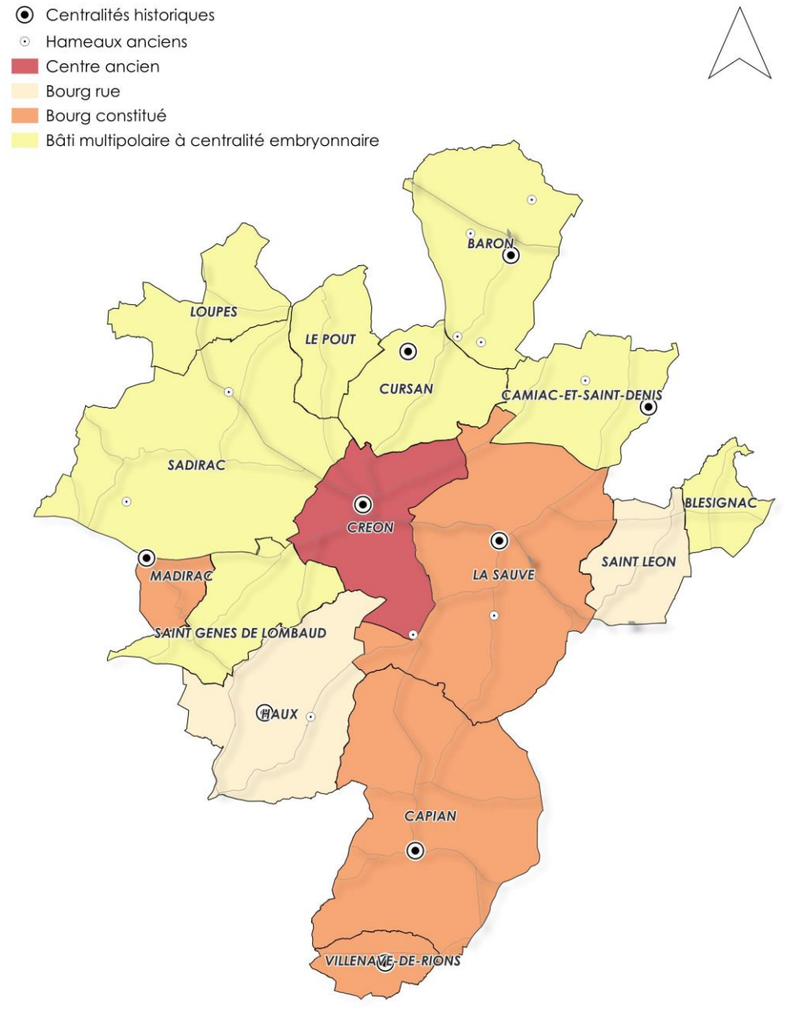
En complément des autres dimensions liées aux orientations générales d'urbanisme [illegible] d'un PLU intercommunal (foncier, réseaux, impacts, …), ces composantes de la centralité sont à prendre en compte dans la définition de l'armature du territoire dans les choix d'urbanisme et dans la stratégie de développement urbain de ces centralités.

Les différentes centralités historiques

La carte de synthèse page précédente caractérise 5 types d'organisation urbaine, illustrés par une fiche pages suivantes :

1. Le Centre ancien,
2. Le bourg constitué,
3. Le Bourg « rue »,
4. Le bâti multipolaire à centralité embryonnaire
5. Le bâti dispersé sans centralité.

CARTE DES DIFFÉRENTS TYPES DE CENTRALITÉS HISTORIQUES



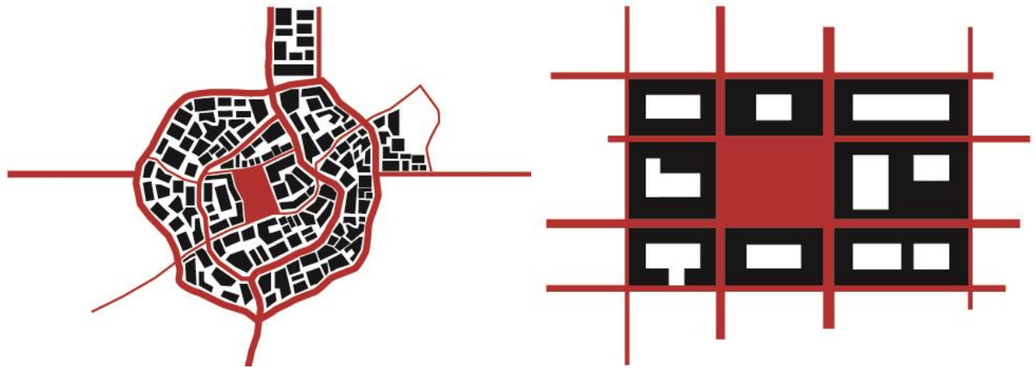
Source : DONNÉES TRANSMISES PAR LE CADASTRE ET L'OCS- Traitement Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

1. Le Centre ancien

De par son implantation historique en point haut, la valeur patrimoniale de son centre-ville, et son mode d'organisation radioconcentrique relativement aboutie, Créon est emblématique du type « Centre ancien ». Créon présente en outre la particularité d'une organisation urbaine caractéristique de la Bastide.

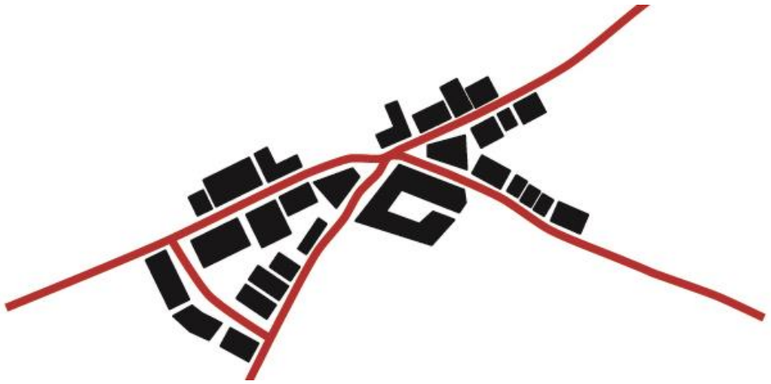
Les bastides prennent place dans un contexte de militarisation des territoires durant le moyen-âge et sont caractérisées par leur morphologie orthonormée permettant la mise en place d'ouvrage militaires (Château-fort, douves, remparts). De par leurs fonctions défensives, elles sont principalement en hauteur ou près de cours d'eau. Créon est la seule commune relevant de cette typologie spécifique du centre ancien.



2. Le bourg constitué

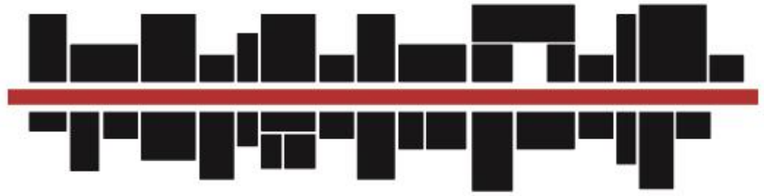
Créon est la seule commune ayant développé une centralité aussi aboutie, au regard de son histoire de Bastide et de son statut de chef-lieu de canton ; toutefois, d'autres communes présentent une forme d'organisation urbaine composée, de type radiale mais rarement radioconcentrique, organisée par rapport à un espace central non bâti constituant un espace public structurant ; l'organisation des voies (ou des rues) permettent de caractériser ces organisations comme des bourgs constitués.

Leurs morphologies d'implantations sont lisibles et organisées. Les communes de La Sauve Majeure, Capian, Madirac et de Villenave de Rions se rangent dans cette typologie urbaine.



3. Le bourg « rue »

Les bourgs des communes d'Haux et de Saint-Léon, même s'ils se situent dans des contextes géographiques et paysagers différents, possèdent en commun une organisation spatiale historiquement linéaire de type bourg « rue » qui constitue encore aujourd'hui l'un des supports de l'urbanisation récente.

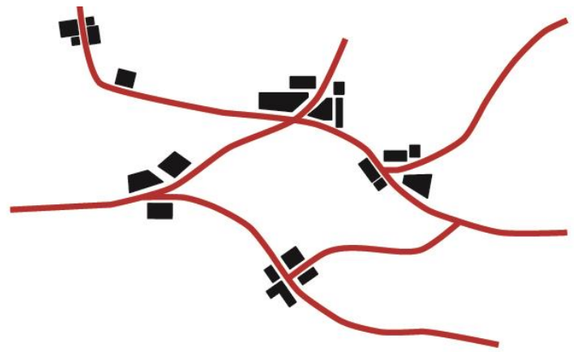


4. Le bati multipolaire, dispersé, à centralité embryonnaire ou sans centralité

Cette typologie de commune est la plus répandue sur le territoire, et résulte d'une organisation historiquement agricole sous forme de hameaux, qui ont connu au gré des opportunités ou localisation sur un axe de communication structurant (cas du hameau de Lorient traversé par la RD 671 à Sadirac), un développement soutenu, souvent à caractère de lotissement pavillonaire pour les communes dans l'aire d'attraction de l'agglomération bordelaise (quartiers Piron, Menusey, ..à Sadirac), ou à caractère diffus pour les communes plus éloignées.

Cette organisation multipolaire engendre des espaces urbanisés souvent déconnectés les uns des autres, sans composition urbaine ni espace public central fédérateur et identitaire ; les noyaux anciens constitutifs d'une centralité sont souvent réduits et restés embryonnaires comparativement au developpement à caractère pavillonaire qui compose la majorité des tissus batis.

Les communes de Sadirac, Le Pout, Loupes, Cursan, Camiac-et-Saint Denis, Baron, Blésignac et Saint-Genès-de-Lombaud se rangent dans cette typologie d'organisation urbaine.

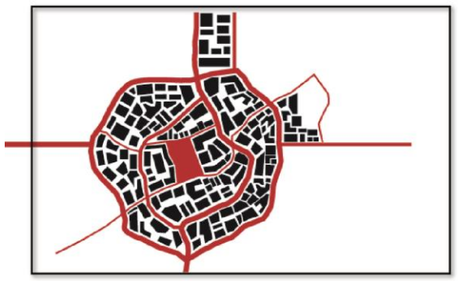


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

1) Le centre ancien

CREON

SCHÉMA CENTRE ANCIEN



CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «CENTRE ANCIEN» :

ORGANISATION SPATIALE :
- Autours du centre-ancien, de forme concentrique.

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE :
- Petites parcelles.

IMPLANTATION DU BÂTI :
- Implantation en front de bâti avec continuité des façades.

CARTE POSTALE ANCIENNE

VUE SUR LA PLACE DE LA PREVOTE

CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

2) Les Bourgs constitués

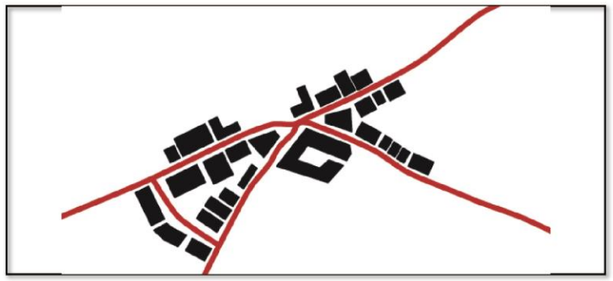
LA SAUVE

CAPIAN

VILLENAVE-DE-RIONS

MADIRAC

SCHÉMA LE BOURG CONSTITUÉ



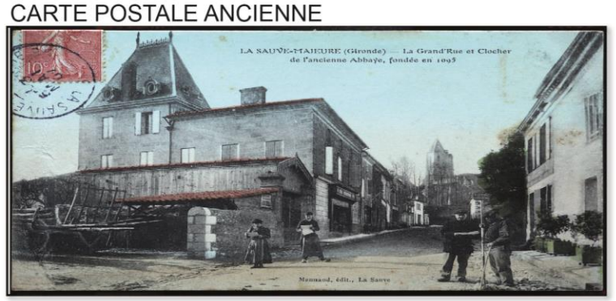
CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «BOURG CONSTITUÉ» :

ORGANISATION SPATIALE :
- Autours du centre-ancien, de forme radiale.

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE :
- Petites parcelles, principalement en lanières.

IMPLANTATION DU BÂTI :
- Implantation en front de bâti avec continuité des façades.

CARTE POSTALE ANCIENNE



VUE SUR LA RUE SAIINT-JEAN

CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

3) Le Bourg «rue»

HAUX

SAINT-LÉON

SCHÉMA LE BOURG «RUE»

CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «BOURG RUE» :

ORGANISATION SPATIALE :
- Le long des voies, de forme linéaire.

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE :
- Petites parcelles, principalement en lanières.

IMPLANTATION DU BÂTI :
- Implantation en front de bâti avec continuité des façades.

CARTE POSTALE ANCIENNE

VUE DEPUIS LE GRAND CHEMIN

CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

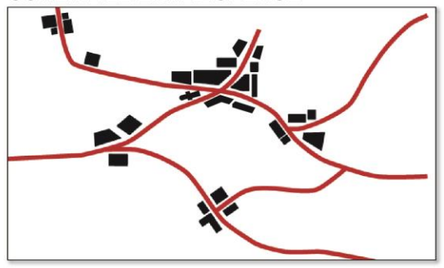
PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

4) Le bâti multipolaire à centralité embryonnaire

BARON LOUPES LE POUT CURSAN SADIRAC CAMIAC - ET-SAINT-DENIS BLÉSIGNAC

SCHÉMA LE BÂTI DISPERSÉ



CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «BÂTIS DIFFUS» :

ORGANISATION SPATIALE :
- Organisation éparpillée et acollée au parcellaire agricole.

DÉCOUPAGE PARCELLAIRE :
- Grandes parcelles de style sans délimitation nette.

IMPLANTATION DU BÂTI :
- Implantation en coeur de parcelle.

CARTE POSTALE ANCIENNE

VUE RÉCENTE

CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.5.1.4 Identification des logiques du développement urbain contemporain

L'organisation spatiale actuelle du territoire du Créonnais et des communes qui la composent a pour socle la géomorphologie, l'histoire et les activités humaines comme vu précédemment, elle s'appuie aussi sur des logiques de développement contemporain qui peuvent en quelque sorte « brouiller » la lecture des bourgs. Au fil du temps, l'urbanisation s'est largement dispersée et un mitage conséquent caractérise aujourd'hui le territoire. Le Créonnais est un espace périurbain et rural habité dont l'armature urbaine est ainsi difficilement lisible.

Globalement, le territoire semble structuré par un réseau de bourgs reliés entre eux mais il existe une multitude de zones urbanisées plus ou moins agglomérées sur l'ensemble du territoire.

➢ ***Une armature urbaine très polarisée***

L'armature urbaine du territoire du Créonnais s'appuie une polarité majeure et des polarités secondaires en terme de services à la population d'échelles différentes et complémentaires.

- Un pôle de centralité majeure, Créon apparait comme la ville centre grâce à sa position démographique, son offre commerciale, de services et d'équipements publics mais aussi par son attrait touristique majeur. À l'échelle du Créonnais et de l'Entre Deux Mers, Créon est ainsi identifié comme une centralité urbaine et fonctionnelle dont l'influence rayonne sur une couronne de communes périphériques.

- Des pôles complémentaires dits « pôles relais », comme Sadirac, La Sauve Majeure et Haux ;
    - A l'instar de Créon placé à au croisement de plusieurs axes de circulations (RD14, 20, 671 et 936), Sadirac peut être également identifié comme centralité complémentaire par son poids démographique et la localisation de ces deux bourgs, notamment grâce à sa localisation de Lorient sur la RD671 qui lui assure un des liens avec l'agglomération bordelaise.
    - À l'est, La Sauve est également identifié comme centralité historique, une certaine armature urbaine a bénéficié d'une localisation sur la RD671 ; la commune partage avec Créon la zone d'activité du Pastin.
    - Le critère démographique et l'offre de commerces et services permet d'identifier un autre pôle, à savoir Haux sur la RD239.

Si la frange ouest du territoire peut être structurée par l'influence de la métropole bordelaise et de ses effets de métropolisation le long des RD14, 671 et 936 suscitant une mutation de communes rurales à communes périurbaines, la frange Est du territoire n'est pas vraiment hiérarchisée.

La RD671 apparait comme le seul élément structurant cette partie du territoire. Ces communes ne disposent que de petits centres-bourgs et de nombreux hameaux dispersés sur leur territoire, si bien que leur rôle structurant n'est que peu visible.

Enfin, quelques communes, pleinement intégrées au caractère rural et agricole du territoire, apparaissent isolées.

➢ ***Les tendances du développement urbain contemporain***

L'évolution de la trame urbaine sur la CDC du Créonnais s'est opérée en suivant les tendances suivantes :

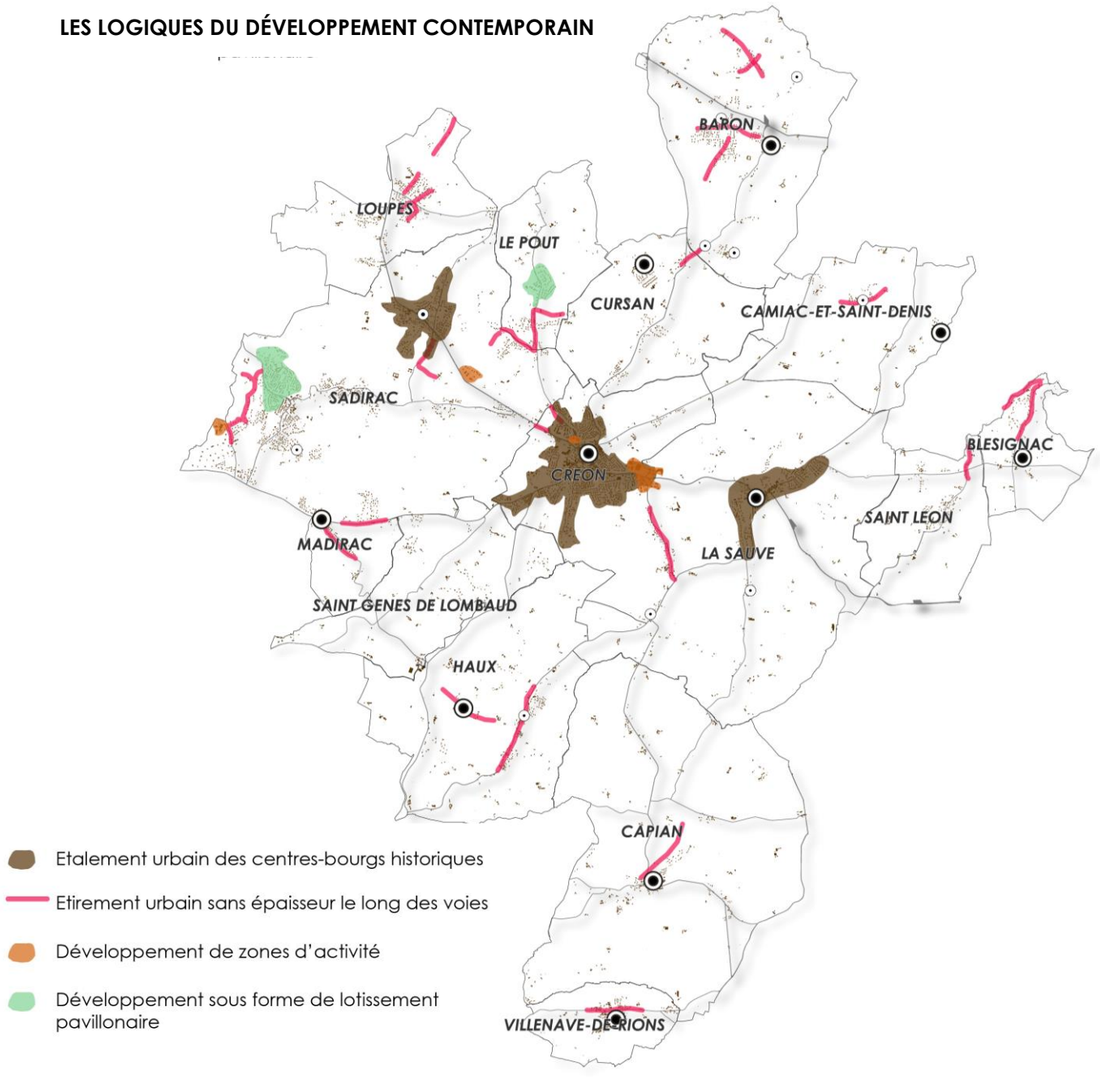
- **Un étirement spontané et non maîtrisé de l'urbanisation résidentielle sans épaisseur** et de façon linéaire par rapport aux voies : en entrée des bourgs, en extension de hameaux, en continuité de constructions anciennes dispersées, et même ex-nihilo.
- **Un développement organisé et en épaisseur sous la forme de lotissements d'habitat pavillonnaire**, qui constituent ainsi des poches d'habitat souvent en rupture avec l'organisation urbaine et les formes anciennes. Ces poches sont parfois déconnectées des bourgs et polarités et ne sont pas toujours accessibles par des modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture ;
- **Une diffusion de l'habitat pavillonnaire dans les communes où le bâti est historiquement dispersé** mais qui se caractérise par le passage d'un habitat lié à l'activité agricole à un habitat résidentiel.

➢ ***Des tendances à infléchir***

En guise de synthèse, on peut dégager un certain nombre de tendances à infléchir :

- ✓ Le développement linéaire et sans épaisseur le long des voies (routes départementales dont ce n'est pas la vocation), qui peut poser des problèmes de sécurité routière et induire des surcouts pour les collectivités en terme d'aménagement des voies et d'extension ou de renforcement des réseaux (eau, assainissement, électricité, défense incendie, …),
- ✓ Un développement sous la forme de « poches de lotissement » faiblement reliées au reste de la trame urbaine,
- ✓ Le mitage des espaces agricoles ou forestiers par la diffusion de l'habitat individuel qui banalise le paysage et peut induire des conflits d'usage avec l'activité agricole, (nuisances olfactives et sonores, santé publique, …),
- ✓ Le délaissement de l'habitat ancien dans les centres historiques de la majorité des bourgs du territoire du Créonnais.

LES LOGIQUES DU DÉVELOPPEMENT CONTEMPORAIN



Source : DONNÉES TRANSMISES PAR LE CADASTRE ET LA BD TOPO- Traitement Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.5.2 LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

⇨ **Rappels réglementaires***(Source : PAC de l'Etat)*

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie doit être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validées par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprises à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Il sera nécessaire de retranscrire intégralement dans le rapport de présentation les mentions légales suivantes :

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

✓ **Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**

Selon l'article L. 510-1 du Code du Patrimoine, « tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » constituent des éléments du patrimoine archéologique.

Règlementation en matière d'archéologie préventive

➔ **Fouilles programmées**

En application du Livre V - titre III du Code du Patrimoine, relatif aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer de fouilles ou de sondages à effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation : la demande d'autorisation doit être adressée au ministère de la Culture, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, site de Bordeaux.

➔ **Découvertes fortuites**

Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par sui te de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14 du Code du Patrimoine).

Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).

Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.

Lorsqu' une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

➔ **Archéologie préventive**

En application du Livre V - titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique.

Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral susvisé ou par règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l' Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie).

Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.

Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir L'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, L'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7- II).

Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant 3 ha, dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).

Liste des zones sensibles

Dans le cas de découvertes fortuites en cours de travaux en dehors de ces zones, le Service Régional de l'Archéologie doit immédiatement être informé, conformément aux dispositions de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Les éléments mentionnés ci-dessous sont reportés sur le plan des servitudes d'urbanisme.

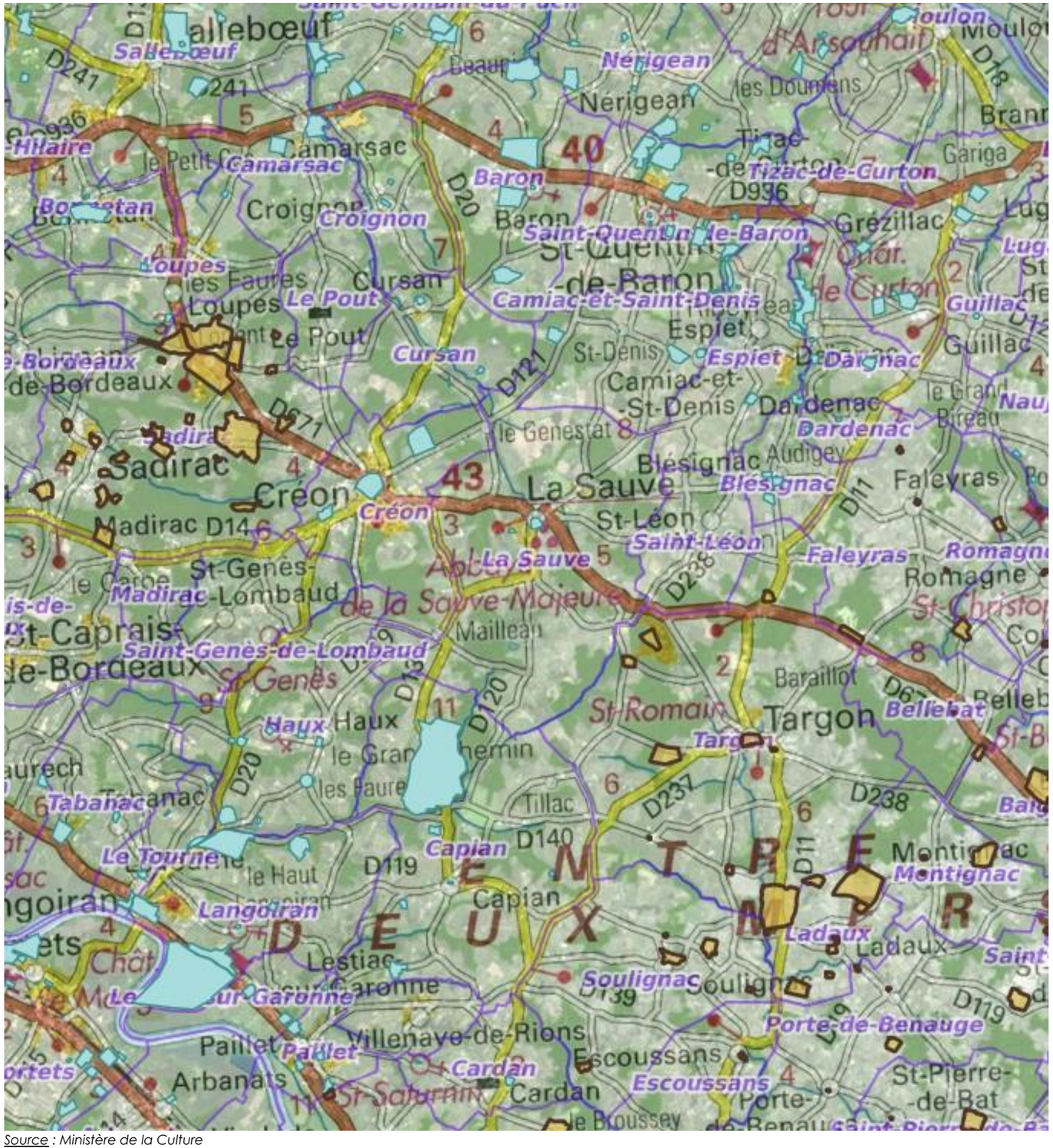
Code	Commune	Mode de protection	Objet de la protection
25901	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Château de Crain : vestiges gallo-romains
25903	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Arnaud Petit, Le Pont la Roquette : éléments de construction du XVe-XVIe.
25904	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Queyrillas : vestiges gallo-romains (sépulture, villa).
25905	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Bourg : église médiévale (crypte).
25906	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Château Pimpois : vestiges gallo-romains, nécropole du Haut-Moyen-Age, château du XVIe.
25907	BARON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Lapouyade : bâtiment gallo-romain, nécropole indéterminée.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

29698	BLESIGNAC	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Château de Blésignac : château fort, Moyen-Âge.
29699	BLESIGNAC	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Crusau : maison forte, XVIe siècle.
29700	BLESIGNAC	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Église Saint-Roch : Occupation, Gallo-Romain. Église, cimetière, Moyen-Âge.
29701	BLESIGNAC	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Temple, Petit Moulin : chapelle, cimetière, Moyen-Âge ; moulin (2), Moyen-Age et période moderne...
28091	CREON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le bourg : bastide médiévale.
28092	CREON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Maurin, la Forêt : vestiges gallo-romains.
28093	CREON	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	La Tuilerie : vestiges d'un ancien atelier de tuilier.
28097	CURSAN	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Église : vestiges médiévaux.
28098	CURSAN	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Château Feroys : vestiges d'un château fort et d'une motte castrale médiévale.
28099	CURSAN	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Château Barrault : vestiges du XIVème siècle.
28100	CURSAN	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Grande Rue : voie romaine.
27502	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Bourg, Église Saint-Martin : vestiges médiévaux (église, cimetière, maisons).
27503	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Coureau : maison noble du 16eme.
27504	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Lamothe : vestiges du château, gisement paléontologique.
27505	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	La Gorce : maison noble, chapelle, XVIe
27507	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Moulin le Barbot : moulin, origine médiévale possible.
27508	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Manos, Le Grand Chemin : chapelle Saint-Roch, XVIème.
27509	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Ancien Moulin du Guistran : moulin, origine médiévale possible.
27572	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Courcouyac : occupations, néolithique, et médiévale (village). v. Mérimée MH. Maffre
27573	HAUX	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Les Faures : occupation, Gallo-Romain (villa).
28101	LA SAUVE	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Ancienne église abbatiale romane (XIème siècle).
28102	LA SAUVE	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Salin : four gallo-romain.
28118	LOUPES	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Pineau : vestiges d'un atelier de potier moderne (XVIIIème siècle).
28119	LOUPES	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	Le Galouchet : v[illegible] moderne.
28120	LOUPES	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	L'église : nécropole médiévale.
26394	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Sableyre, Siron : quartier de potiers, Moyen Age - Époque moderne
26396	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Pelisse, Le Petit-Verdus : quartier de potiers, Époque moderne
26397	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Lorient, Laurent-Videau, Farizeau : ateliers de potiers, chapelle non localisée, Époque moderne
26398	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Bourg de Sadirac : église, cimetière et habitat, Moyen Age et Époque moderne
26399	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Sansine, Minguet, Boutin : tuileries et ateliers de potier, Époque moderne - Époque contemporaine
26400	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Maroc : château, Moyen Age - Époque moderne
26402	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Darrigaud : villa antique et ateliers de potier d'Époque moderne
26403	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Michau : vestiges artisanaux (bas fourneaux et tuilerie ?) gallo-romains.
26404	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Le Ruzat, La Porterie : ateliers de potier, Époque moderne
26405	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Bourry : moulin et tuilerie, Moyen Age
26406	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Bel-air (Le Bois Troué) : atelier de potier, vestiges d'extraction, Époque moderne
26407	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Fréchinet : atelier de potier, habitat, Époque moderne
26408	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Menusey : ateliers de potier, Époque moderne.
26409	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Piron : ateliers de potier, Époque moderne
26410	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Jean d'Arnaud, Landot : ateliers de potiers, Époque moderne
26411	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Blayet : ateliers de potier, Époque moderne
26413	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Le Grand Verdus : château, Époque moderne
26414	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Tustal : château, Moyen Age - Époque moderne
26415	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Calamiac ; ateliers de potier, Époque moderne
26416	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Tioulet, Les Faures : ateliers de potier, Époque moderne
26417	SADIRAC	Zone de saisine (décret 2004 - 490)	Poupat : atelier de potier, Époque moderne

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LOCALISATION DES ZONES SENSIBLES « ARCHÉOLOGIE »


Nérigean
Camarsac
Baron
Croignon
Saint-Quentin-de-Baron
Loupes
Le Pout
Cursan
Camiac-et-Saint-Denis
Espiet
Dardenac
Blésignac
Sadirac
Créon
La Sauve
Saint-Léon
Faleyras
Madirac
Saint-Genès-de-Lombaud
Haux
Tabanac
Capian
Langoiran
Ladaux
Soulignac
Porte-de-Benauge
Escoussans
Cardan
Paillet
Arbanats
Villenave-de-Rions
Targon
Tizac-de-Curton
Grézillac
Guillac
Montignac
Romagne
Lestiac-sur-Garonne
Le Tourne
Saint-Genès-de-Lombaud
Saint-Léon
Camiac-et-Saint-Denis
Porte-de-Benauge
Montignac
Ladaux
Soulignac
Capian
Cardan
Escoussans
Paillet
Haux
Targon

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.5.3 LE PATRIMOINE : SITES, MONUMENTS, PATRIMOINE ARCHITECTURAL

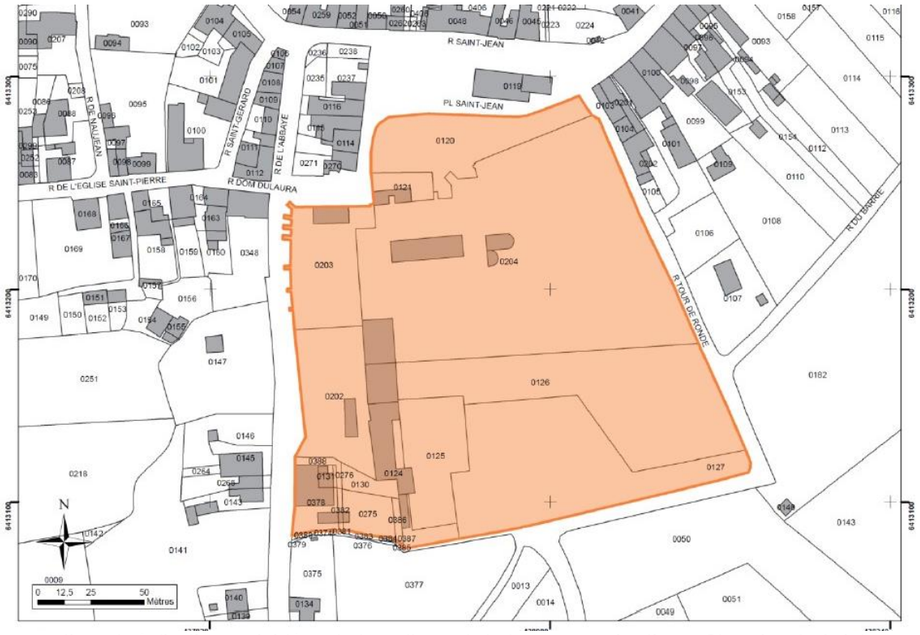
II.5.3.1 Les biens inscrits au patrimoine mondial

L'ancienne Abbaye Notre-Dame de la Sauve-Majeure et l'Église Saint-Pierre Composantes n°868-008 et n°868-009 du bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ».

➢ Ancienne abbaye Notre-Dame de la Sauve-Majeure n°868-008.

La délimitation du périmètre proposée du bien s'appuie sur la clôture ancienne de l'abbaye et englobe contreforts et glacis. Elle comprend ainsi les parcelles AP 120, 121, 124, 125, 126, 127, 130, 131, 202, 203, 204, 275, 276, 373, 378, et de 380 à 388 (cadastre 2013).

PERIMETRE DU SITE



Source : Conception et réalisation : Ministère de la culture et de la communication – Chemins de Saint –Jacques de Compostelle en France

ANCIENNE ABBAYE NOTRE-DAME DE LA SAUVE-MAJEURE

Source : Plan de Gestion Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France, patrimoine de l'humanité

Rappel du statut de protection juridique et de ses obligations

Les protections au titre des monuments historiques sont les suivantes :

• L'ensemble y compris la grange dimière est classé par l'inscription sur la liste de 1840.

• Les restes de l'ancienne église ; le terrain rectangulaire de 21 mètres sur 29 mètres situé au sud de la nef, limité au nord par le mur méridional de l'église, au sud, à l'est et à l'ouest par des murs anciens ; terrain situé à l'est de l'église jusqu'à la route de la mairie, à Gouffreteau ; terrain situé à l'ouest de l'église sur une profondeur de 2 mètres environ et limité vers le nord par des bâtiments modernes : classement par arrêté du 12 avril 1929.

• Les parties non encore classées de l'abbaye (cad. AP 120, 121, 124 à 127, 130, 202, 203, 274 à 276, 278), y compris la grange dimière (cad. AP 277) : classement par arrêté du 9 avril 2002.

➢ Eglise Saint Pierre n°868-009

L'église Saint-Pierre est bâtie au centre d'une terrasse ou plate-forme dont les murs de clôture et de soutènement protègent également le cimetière. Des escaliers dans les angles donnent accès à cette plate-forme et ainsi à l'église. De plus, chaque angle du cimetière est ponctué par un calvaire.

La délimitation du bien ne concerne que l'église Saint-Pierre inscrite au patrimoine mondial sans prendre en compte le cimetière qui l'entoure, soit la parcelle AP 200 (cadastre de 2013).

PERIMETRE DU SITE

Source : Conception et réalisation : Ministère de la culture et de la communication – Chemins de Saint –Jacques de Compostelle en France

EGLISE SAINT-PIERRE

Source : Plan de Gestion Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France, patrimoine de l'humanité

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Rappel du statut de protection juridique et de ses obligations

• L'église Saint-Pierre de la Sauve-Majeure est protégée au titre des monuments historiques par un classement par arrêté du 05 août 1920.

• Délimitation de la zone tampon (cf. & 100 des Orientations de l'UNESCO).

• Afin de protéger efficacement les composantes du bien inscrit, il est instauré pour les deux biens une même zone tampon prenant en compte les paysages alentours et les vues lointaines, et englobant l'ancienne sauveté.

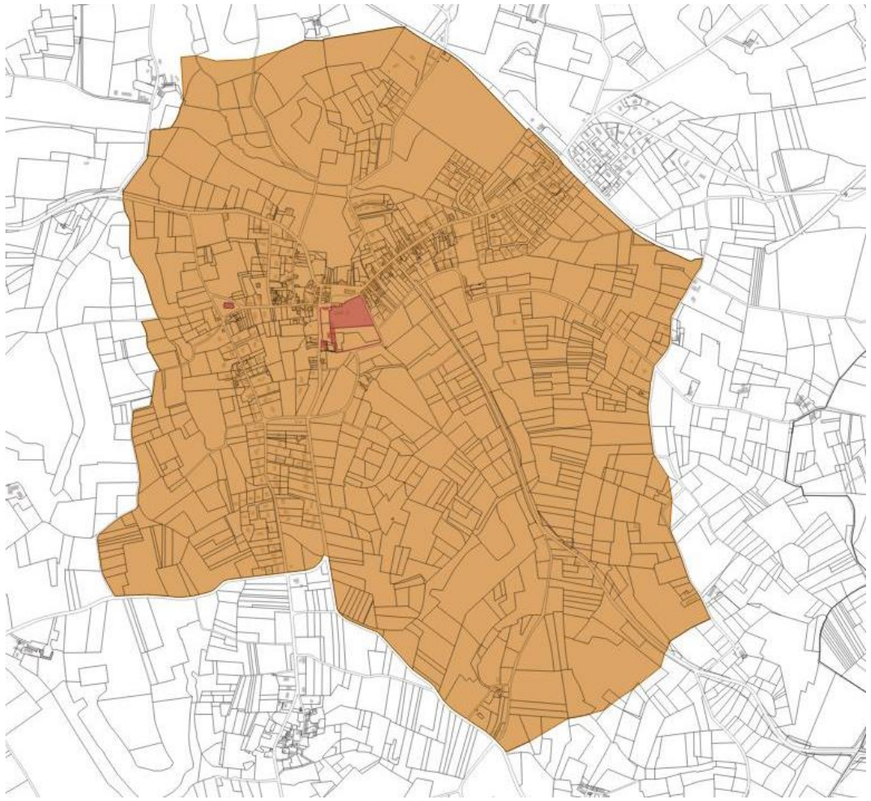
Ainsi, la zone tampon sera assurée

• Par un Périmètre Délimité des Abords unique pour les deux monuments,

• Une traduction (identification et règlementation) dans le PLUi des éléments de préservation du paysage permettant d'assurer la protection des biens.

La protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien (VUE) sur laquelle l'État s'est engagé devant la communauté internationale sera ainsi assurée.

DELIMITATION DE LA ZONE TAMPON



Source : *UDAP de la Gironde – Décembre 2018*

La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté.

Cette protection permettra d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

Approbation de la zone tampon par délibération de la commune le 7 avril 2016.

En synthèse :

Afin de protéger efficacement les composantes du bien inscrit, il est instauré pour les deux biens une même zone tampon prenant en compte les paysages alentours et les vues lointaines, et englobant l'ancienne sauveté.

Ainsi, la zone tampon sera assurée

1. Par un Périmètre Délimité des Abords unique pour les deux monuments,

2. Une traduction (identification et réglementation) dans le PLUi des éléments de préservation du paysage permettant d'assurer la protection des biens : zonage spécifique et OAP Patrimoine.

La protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien (VUE) sur laquelle l'État s'est engagé devant la communauté internationale sera ainsi assurée.

La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté.

Cette protection permettra d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

II.5.3.2 Les Monuments Historiques au sein de la CDC du Créonnais

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

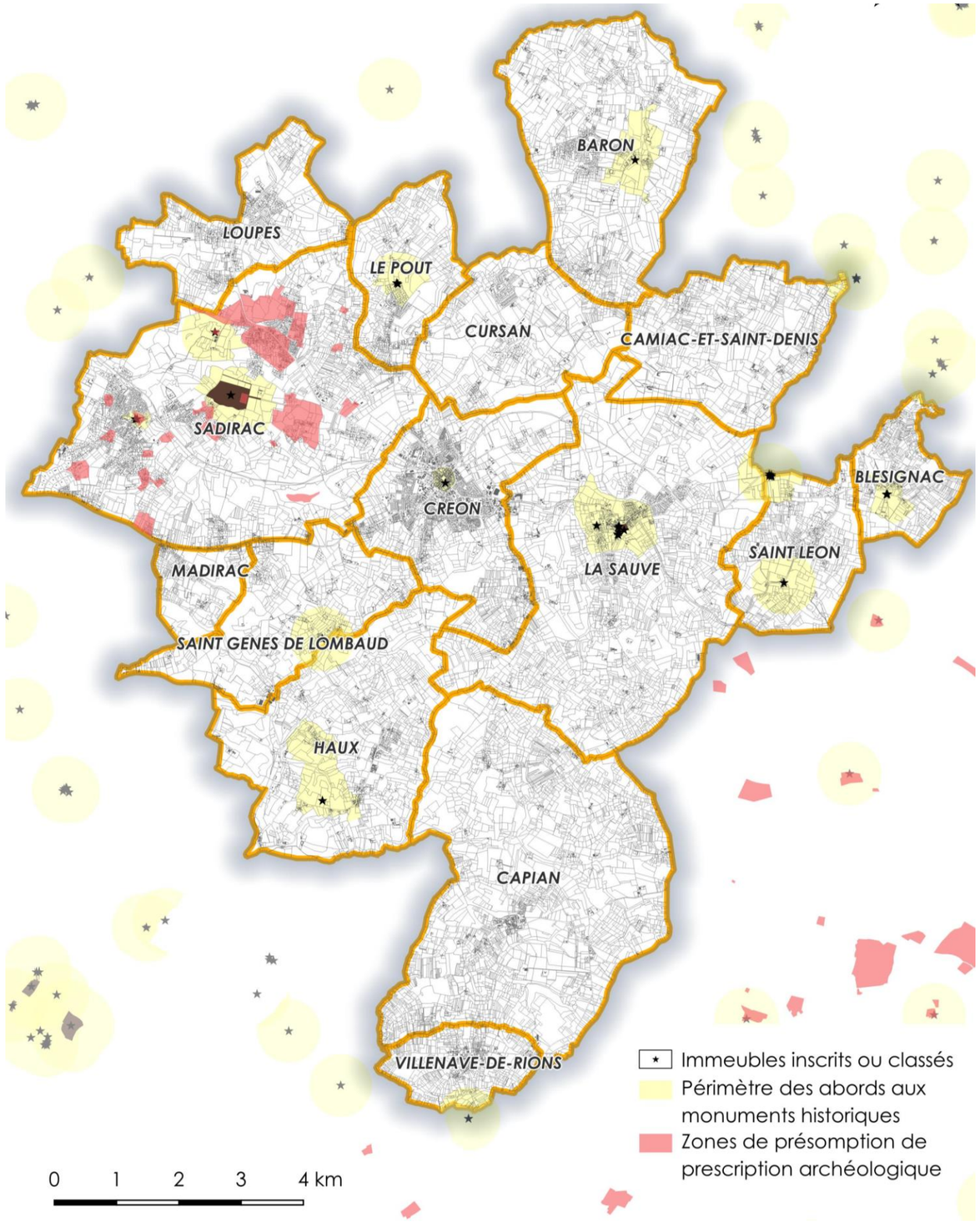
L'inscription concerne soit des monuments naturels ou des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt remarquable suffisant pour justifier leur classement, soit constitue une mesure conservatoire avant un classement.

Elle peut également constituer un outil adapté à la préservation du petit patrimoine rural dans des secteurs peu soumis à une pression foncière. Enfin, elle vise de plus en plus souvent à protéger, en accompagnement d'un classement, les enclaves et les abords d'un site classé. Le classement offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site.

Ils donnent lieu à des servitudes relatives à la conservation du patrimoine, AC1 et AC2 consultables sur http://atlas.patrimoines.culture.fr/ et jointes en annexe du PLUi.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE DES SERVITUDES PATRIMONIALES ET PRESOMPTION ARCHEOLOGIQUE



Source : Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES

COMMUNE	Libellé	Acte	Élaboration PDA
BARON	Eglise, en totalité sauf la crypte, classée le 1er décembre 1908.Le classement de la totalité du chœur de l'église Saint-Christophe de Baron a fait l'objet d'un avis favorable de la CRPS le 17 septembre 2015. Le reste de l'édifice reste inscrit au titre des Monuments Historiques. En attente de l'arrêté de protection.	Crypte classée le 1er décembre 1908. Eglise, en totalité, M.H. inscrite le 16 avril 2002	Un PDA Enquête conjointe
BLESIGNAC	La croix de cimetière	MH – Classée le 20 décembre 1907	Un PDA Enquête conjointe
BLESIGNAC	L'église Saint-Roch	MH - Inscrite le 5 avril 2001	
CREON	Eglise en totalité	MH - Inscrite le 16 avril 2002	Un PDA Enquête conjointe
HAUX	Eglise de Haux en totalité Eglise de Haux : portail et façade occidentale	MH - Inscrite le 21 novembre 1925 MH - Classée le 13 octobre 1953	Un PDA Enquête conjointe
HAUX	Château de Haute-Sage : façades et toitures, chemines des deux salons du rez-de-chaussée et de la cuisine	MH - Inscrit le 29 août 1984	
LA SAUVE MAJEUR	Ancienne abbaye de La Sauve : restes de l'église et terrains adjacents. Parties non encore classées de l'abbaye et la grange dimière.	MH - Classée sur la liste de 1810 et le 12 Avril 1929 M.H - classée le 9 avril 2002, en complément des arrêtés de classement de 1840 et du 12 avril 1929	Un PDA Enquête conjointe
LA SAUVE	Eglise Saint-Pierre	MH - Classée le 5 août 1920	
LE POUT	Croix du cimetière voisine de l'Eglise Saint-Martin	MH - Inscrite le 21 décembre 1987	Un PDA Enquête conjointe
LE POUT	Eglise Saint-Martin	MH - Inscrite le 21 décembre 1987	
SADIRAC	Eglise de Sadirac : charpente (ne donne pas lieu à protection des abords)	MH - Inscrite le 24 décembre 1925	
SADIRAC	Croix de cimetière	MH - Classée le 20 décembre 1907	Un PDA Enquête conjointe
SADIRAC	Château de Tustal : en totalité avec ses deux petites ailes en retour d'équerre, ses intérieurs, les communs fermant les deux cours, les cours et le portail d'entrée, les jardins, la terrasse et le nymphée, le bois avec sa pièce d'eau.	M.H.- Inscrit le 16 décembre 2008	Un PDA Enquête conjointe
SADIRAC	Château du Grand-Verdus : façades et toitures	MH - Inscrit le 16 Juin 1978	Un PDA Enquête conjointe
SAINT GENES DE LOMBAUD	Eglise de Saint-Genès-de-Lombaud	MH – Classée en totalité (arrêté du 08.07.2004, qui abroge les précédents)	
SAINT LEON	Château de Châteauneuf situé au lieu-dit "Château-Neuf" : Façades et toitures du bâtiment central avec ses deux tours rondes, les façades et toitures des 2 tours rondes qui flanquent les dépendances et la grille du portail d'entrée Nord.	MH - Inscrit le 1er février 1988	
SAINT LEON	Eglise de Saint-Léon	MH - Inscrite le 21 décembre 1925	

Source : PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2020

La majorité des périmètres de protection des Monuments Historiques présents sur le territoire communautaire ont fait l'objet d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, dans le cadre d'une enquête publique conjointe avec le PLUi.

II.5.3.3 Les Monument Historique hors CDC du Créonnais

La commune de Blésignac est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques situé sur une commune hors CDC, à savoir le château de Preyssac à Daignac.

Ce château, dont les éléments les plus anciens remontent au début du XIVe siècle, à savoir la base de tous les murs du château, les deux premiers étages des tours de la Porte, a été remanié au cours de son histoire, du XV au XIX -ème siècle.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.5.3.4 Le patrimoine communal

(*Source : PLUi approuvé le 21/01/2020, Rapport de présentation*)

A partie de diverses sources bibliographiques, une nomenclature du patrimoine communal a été élaborée. Elle définit quatre grandes familles : les ensembles bâtis remarquables, le patrimoine bâti en espace urbain des bourgs, le patrimoine bâti rural isolé, le petit patrimoine.

1. Les ensembles bâtis remarquables,

La bastide

Une bastide (de l'occitan bastida) est le nom désignant trois à cinq cents villes neuves, fondées majoritairement dans le sud-ouest de la France entre 1222 et 1373, réparties sur 14 départements (15 avec le Puy-de-Dôme et Montferrand). Entre la croisade des Albigeois et la guerre de Cent Ans, ces fondations répondent à un certain nombre de caractéristiques communes d'ordre politique, économique et architectural, correspondant à un essor urbain exceptionnel en Europe à cette époque.

Au XIXème siècle, commence l'étude historique des bastides. L'historien Félix de Verneilh définit les bastides comme : « des villes neuves bâties tout d'un coup, en une seule fois, sous l'empire d'une seule volonté… ». Ainsi les grandes caractéristiques des bastides sont :

- Une bastide est une ville ;
- Existence d'un acte fondateur ;
- Existence des textes originels.

On doit ajouter, car c'est un aspect fondamental, que la bastide est un lotissement général avec un plan et un règlement d'urbanisme précis dont la taille et la forme définitives sont fixées dès l'origine. Ces plans sont un travail savant, autant du point de vue de la composition urbaine que du droit. Chaque parcelle se voit affectée, comme servitude publique, de construire dans un certain délai une maison dont la destination et les caractéristiques morphologiques sont prédéterminées : maison avec ou sans commerce, maison avec ou sans arcades, nombre d'étages, lieu d'emprise, clôture, latrines, etc…

Les bastides sont l'expression d'une volonté médiévale très volontariste d'aménagement du territoire.

Elles se placent dans la continuité des sauvetés et des Castelnau, tant du point de vue de l'organisation municipale et professionnelle, que du point de vue des formes urbaines.

Sur le territoire communautaire, seule Créon se range dans cette typologie urbaine.

C'est une bastide du XIVe siècle dont la forme générale est presque circulaire (tour de ville sur les anciens fossés). Elle possède un plan orthogonal quadrillé, à mailles carrées ou rectangulaires qui épouse l'enveloppe circulaire. Le centre de la composition urbaine est la place marchande conformément à la composition des bastides, avec ses maisons à cornières ou couverts. C'est la place de la prévôté. L'église prend place à l'angle sud-est de la place.

CREON, PLACE DE LA PREVOTE

Le site protège la place de la bastide, vaste espace d'environ 5000 m2, ainsi que les parcelles présentant une façade sur l'espace public. Des couverts sont présents sur trois côtés de la place, ils s'inscrivent dans le prolongement des rues qui conduisent vers la place. Seul le côté où se trouve la mairie en est dépourvu.

Les bâtiments qui entourent la place de la Prévôté supportés par les cornières n'ont plus le caractère médiéval d'origine mais ils assurent une belle composition urbaine et architecturale autour de la place centrale.

Les bourgs

Un bourg est une agglomération rurale moins importante que la ville, où se tient ordinairement le marché des villages environnants et qui tient lieu de centre administratif local (un droit de fortification existait à l'époque médiévale), ce qui le distingue de la simple bourgade.

En secteur d'habitat dispersé, on ne trouve parfois guère que quelques bâtiments publics : l'église, le presbytère, la mairie, l'école, un commerce (souvent de type « multiple-rural »). Ces cœurs de bourgs sont porteurs de qualité urbaine, historique et symbolique.

Les hameaux

Ce terme désigne diverses formes de groupe d'habitations en milieu rural, généralement trop petit pour être considéré comme un village, et sans église paroissiale. L'élément fondateur est très souvent une ferme.

Ce patrimoine rural vernaculaire est menacé sur plusieurs fronts. L'homogénéisation économique, culturelle et architecturale d'un secteur agricole désormais rur-banisé est pour beaucoup dans l'évolution actuelle de l'habitat rural. Il est souvent plus commode, à court terme, d'opter pour des solutions modernes et sans caractère plutôt que de rénover des bâtiments endommagés ou d'en construire de nouveaux dans le respect des traditions locales.

2. Le patrimoine bâti en espace urbain

Les maisons de ville (XV-XVIIIe siècles)

Il en reste très peu de traces dans les bourgs comme dans les hameaux. Les plus anciennes, du XVe siècle au XVIIIe siècle, ne comportent plus que quelques éléments décoratifs (fenêtres à meneaux, bossages en harpe, rampes d'escaliers extérieurs à balustres...).

Les maisons de ville modernes (XIX-XXe siècles)

Les immeubles d'un étage, mitoyens, construits à l'alignement des rues ou des routes de traverse des bourgs sont les plus ordinaires et courants. Un cordon marque la différence des niveaux, quelques corniches, linteaux ou encadrements moulurés apparaissent à l'occasion.

Les maisons de ville "bourgeoises"

On en trouve très rarement. Elles sont généralement plus hautes d'un étage que les immeubles courants, leur décor est plus riche et plus varié. Elles datent en principe de la seconde moitié du XIXe siècle, voire du tournant du XXe. Maisons de rapport ou maisons bourgeoises réservées à une seule famille, elles se situent sur les voies les plus passantes des bourgs. La présence de balcons ou de banquettes est exceptionnelle.

Les maisons d'angle dans les bourgs

Elles sont peu nombreuses, situées aux croisements des rues ou aux angles des places. D'allure assez cossue, elles datent pour la plupart de la fin du XIXe siècle ou des années 1920-30. Massives, cubiques, leurs deux façades principales sont souvent symétriques, on trouve des fausses fenêtres, sur certaines d'entre-elles, qui équilibrent la composition de l'ensemble.

3. Le patrimoine bâti rural isolé

Les châteaux

Un château est à l'origine une construction médiévale destinée à protéger le seigneur et à symboliser son autorité au sein du fief. Les premiers châteaux étaient construits en bois souvent sur une élévation de terre (motte castrale ou féodale), puis en pierre afin de résister aux nouvelles armes de guerre. On les appela les châteaux forts. À la Renaissance, les rois de France, bientôt imités par leurs vassaux, décidèrent de construire ou d'aménager leurs châteaux non plus pour la défense, mais pour leur agrément et leur confort.

Le développement de l'activité viticole dans l'Entre deux Mers s'accompagnera également de l'édification de nombreuses constructions assimilables à la notion de « château ».

Le territoire du créonnais présente une forte densité de châteaux dans toutes ses expressions, on compte facilement à minima 1 à 2 châteaux par commune.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les maisons de maitre

Les maisons de maître sont de grandes bâtisses situées soit en milieu urbain, soit en campagne. Elles sont reconnaissables à leurs bases de forme carrée et à leurs grandes pierres angulaires apparentes.

Le rez-de-chaussée comporte généralement une porte centrale située au centre, au sommet d'un court escalier et entourée d'une fenêtre de chaque côté. Le premier étage comporte la plupart du temps, trois fenêtres alignées sur la porte et les fenêtres du niveau inférieur. Le deuxième et dernier étage est situé dans les combles et comporte une fenêtre centrale.

Elles ont été parfois construites par des architectes célèbres.

Elles sont généralement habitées par des notables (médecins, notaires, avocats…) ou des personnes de la bourgeoisie. En effet, la propriété doit répondre aux exigences du statut social de son propriétaire, notamment avoir des pièces suffisamment vastes pour y accueillir des réceptions.

La maison de maître, aussi qualifiée de maison bourgeoise, se caractérise par des éléments précis : son année de construction, généralement antérieure à 1914 ; ses matériaux : des pierres de taille ; les murs pouvant avoir jusqu'à 1 m d'épaisseur ; la hauteur des plafonds (pouvant aller de 2,80 m à 4 m) ; la présence de cheminées, en marbre ou en pierres, dans la salle à manger, le salon, et également les chambres ; parfois un plafond en stuc d'époque ; un escalier intérieur en pierres, avec une rampe en fer forgé. Ces demeures peuvent aussi être de type hôtels particuliers ou manoirs.

Si la maison de maître est flanquée d'une tour, elle peut être qualifiée de château. Elles sont souvent entourées de vastes jardins agrémentés de fontaines ou de bassins, ou de parcs aux arbres centenaires, avec étangs ou sources. Une grande grille ancienne en fer forgé indique l'entrée de la maison.

Villas et pavillons du début du XIXème siècle

À partir des années 1880-90 et jusque dans les années 1940, on trouve de nombreuses maisons isolées, parfois rattachées à une exploitation agricole, et dont l'architecture se rapproche de l'architecture balnéaire ou ferroviaire, caractérisée par ses toits en débords à forte pente couverts de tuiles mécaniques qui rompent avec la tradition. Mais il n'y a pas que ces transformations de toiture qui dénotent avec l'architecture vernaculaire, l'emploi du ciment plutôt que de moellons ou de pierres de taille, les enduits souvent colorés, les pignons saillants et les décorations géométriques des baies, où l'on introduit parfois des briques, rompent définitivement avec l'architecture vernaculaire.

Les bâtiments agricoles : granges, chais, étables, fenils, fournils et remises

Aussi variées qu'elles soient, les architectures des maisons, des plus simples aux plus compliquées, ne peuvent se comprendre sans leurs dépendances et les bâtiments agricoles qui les accompagnent.

Les granges et les hangars sont d'abord remarquables. Construits dans le prolongement du corps d'habitation principal ou bien isolés et formant des cours, ils sont bâtis sur des piles en pierres de taille qui supportent de lourdes charpentes et un toit de tuiles canal. La majeure partie de ces hangars est à l'air libre. Ils servaient, autrefois, de remises pour le matériel agricole et la plupart du temps aujourd'hui de garages.

On trouve parfois des hangars ou des remises entièrement construits en bois et bardés de planches verticales en pignons et horizontales sur les murs gouttereaux. Les bardeaux peuvent dessiner un cintre en pignon. Mais les bâtiments agricoles les plus fréquents sont en moellons enduits ou en pierres de taille. On les reconnaît à leurs vastes ouvertures, même lorsque ce ne sont pas des chais.

Les moulins

Témoins de l'ancienne activité céréalière, les restes de moulins sont très nombreux et marquent le paysage. Ils témoignent du climat ventilé et de l'ancienne économie céréalière du pays.

Sur la carte de Belleyme, on repère des moulins à vent en pierre, sans compter de nombreux moulins à eau aux bords des ruisseaux. L'importance du réseau hydrographique a généré des constructions spécifiques bâties, comme les moulins, qui par leur situation et leur dimension sont de véritables bâtiments.

4. Le petit patrimoine,

Les lavoirs, les fontaines et les pompes

Utilisé jusqu'au milieu du XXe siècle, le lavoir était l'endroit où se retrouvaient régulièrement toutes les femmes du village. C'est le lieu où circulaient toutes les rumeurs, devenues parfois contes ou légendes et qui jalonnent l'histoire de nos campagnes.

Le lavoir, endroit où croyances et superstitions ancestrales s'expriment, était souvent bâti sur l'emplacement de fontaines de dévotions réputées pour leurs vertus curatives ; on parle même parfois de fontaines miraculeuses.

De nombreuses pompes de fonte ont été supprimées, d'autres sont encore abîmées : il leur manque souvent le chapeau ou le balancier.

Les puits

L'existence d'un point d'eau sur le plateau calcaire est à l'origine de la répartition de l'habitat ancien. Avec la conquête progressive des plateaux, l'habitat s'est éloigné des ruisseaux et le forage de puits aux abords des maisons devint nécessaire.

Les puits sont généralement bordés d'une margelle en pierre, surmontée de deux piliers et d'une traverse de bois ou de fer forgé. Une poulie sert à descendre la corde et le récipient chargé de remonter l'eau. Les plus courants sont circulaires, en pierre de taille calcaire tendre, ils s'élèvent sur deux ou trois assises de pierre au-dessus du sol. Plusieurs solutions apparaissent pour supporter la potence : soit deux piles de pierres droites soutiennent une poutre de bois ou un linteau, soit la potence est formée toute en pierre, en plein cintre.

Les ouvrages hydrauliques

Les ouvrages hydrauliques sont les témoins d'activités aujourd'hui disparues. Ils sont souvent constitués de vannes, de chutes et de déversoirs. Autrefois, on les utilisait pour obtenir une force hydraulique suffisante pour l'industrie alimentaire, métallurgique, la tannerie, les scieries.

Le petit patrimoine funéraire, commémoratif et religieux

Le terroir est parsemé de calvaires aux croisements de routes principales mais aussi secondaires. La plupart sont des croix du XIXe siècle. Les croix de carrefours sont les plus nombreuses ; elles reprennent la tradition des calvaires aux carrefours.

Un autre type de monuments funéraires marque le paysage, ce sont des tombeaux ou des caveaux privés, à l'architecture très austère. Ces monuments aux morts se situent soit à des carrefours stratégiques, soit dans les cimetières, soit en accompagnement d'autres bâtiments.

Les murs d'enceinte des cimetières structurent également le paysage.

Pigeonniers

Ces constructions, dont les plus anciennes furent érigées aux XVe et XVIe siècles, étaient destinées à faire nicher les pigeons, celles-ci présentant un double intérêt pour leurs propriétaires :

- Alimentaire, car elles constituaient de véritables « garde-manger » où plusieurs centaines de volatiles pouvaient nicher ;
- Économique, car les déjections des pigeons (appelées colombines) constituaient un très bon fumier pour les terres.

Les murs, murets et portails

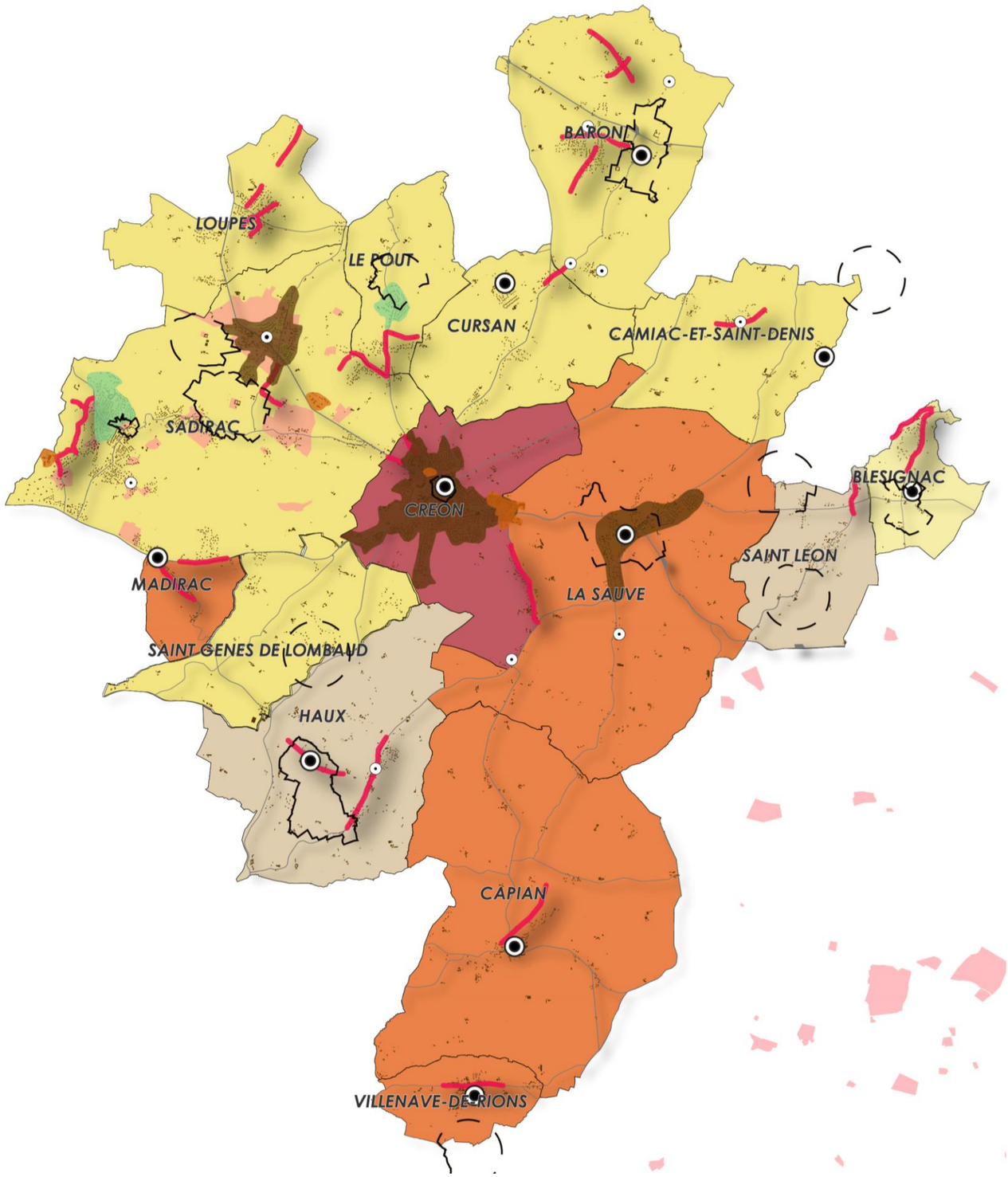
Ils clôturent les parcelles agricoles ou des ensembles de bâtiments :

- Pierres calcaires, sous forme de moellons ou de pierres d'épierrement plus fines,
- Pierres taillées pour les chaînages ou portails,
- Murs de pierres sèches, assemblées sans mortier (murs anciens), plutôt bas,
- Murs maçonnés : de galets et de briques.

Les portails en ferronnerie sont également des éléments remarquables à identifier.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE SYNTHESE MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE



- Centre ancien
- Bourg rue
- Bourg constitué
- Bâti multipolaire à centralité embryonnaire
- Centralités historiques
- Hameaux anciens
- Etalement urbain des centres-bourgs historiques
- Etirement urbain sans épaisseur le long des voies
- Développement de zones d'activité
- Développement sous forme de lotissement pavillonaire
- Périmètre des Monuments Historiques
- Zone de présomption archéologique

Source : DONNÉES IGN et BD TOPO- Traitement Agence Métaphore

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE

MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➢ **Affirmer un parti d'aménagement du territoire visant d'une part à maîtriser les tendances au développement linéaire et d'autre part à conforter et/ou constituer des unités « villageoises ».** ➢ **Favoriser une certaine mixité fonctionnelle et une diversité des formes d'habitat.** ➢ **Reconquérir et valoriser le patrimoine architectural des centralités et du territoire rural, (patrimoine rural des hameaux, fermes, …).** ➢ **Repenser le rôle de l'espace public en tant qu'espace fédérateur dans les centralités, et en périphérie des éléments patrimoniaux.**	➢ Une ville-centre à forte identité urbaine et une armature de bourgs et de hameaux historiques, vecteurs de développement. ➢ Présence de pôles relai secondaires dans la composition de l'armature urbaine du territoire, susceptibles d'être confortés en complémentarité du pôle majeur de Créon. ➢ Présence d'une trame bâtie des bourgs et des hameaux, pouvant servir de référentiel dans la recherche d'une diversification des formes urbaines que va induire la sobriété foncière attendue par la loi Climat et Résilience. ➢ Présence d'un patrimoine urbain et bâti d'une grande richesse, appelant une attention lors des restaurations notamment liées aux changements de destination. ➢ Une grande diversité de patrimoines bâtis comme paysagers à forte identité territoriale et vecteurs d'attractivité. ➢ A l'exception de Sadirac, peu de zones d'enjeu vis-à-vis du patrimoine archéologique susceptibles de constituer un conflit avec un usage urbain.	➢ Des enveloppes urbaines souvent difficiles à cerner et une tendance à l'étalement urbain. ➢ Un développement récent généralement peu polarisant pour les centre-bourgs, (linéaire, poches d'habitat non connectées, …) ➢ Un territoire possédant une urbanisation historiquement dispersée sous la forme de petits bourgs et hameaux agricoles, qui se sont progressivement « rur-banisés », en perdant leur caractéristiques urbaines et organisationnelles. ➢ Un développement urbain essentiellement porté par l'habitat individuel à caractère pavillonnaire. ➢ Développement de zones dédiées aux activités économiques, résultant souvent d'implantations au coup par coup, à faible qualité organisationnelle, paysagère et urbaine. ➢ Une tendance à la banalisation des espaces urbanisés par les standards architecturaux de la maison individuelle et des locaux industriels. ➢ Des espaces publics centraux à fort potentiel identitaire mais parfois peu mis en valeur.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-6 LES COMPOSANTES PAYSAGERES

Plusieurs démarches et documents de référence permettent de cerner les spécificités paysagères et les enjeux qui peuvent en découler, à l'échelle de l'Entre-Deux-Mers, à l'échelle du Créonnais et de façon plus ponctuelle à l'échelle des lieux.

II.6.1 LE PAYSAGE DE L'ENTRE-DEUX-MERS

L'analyse paysagère suivante s'appuie l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.

Entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne s'élève l'Entre-Deux-Mers. Ce large relief calcaire est parcouru de nombreux cours d'eau, qui l'ont sculpté en vallons et collines bosselées, plus ou moins découpés. Si ses coteaux dominent nettement les vallées qui le suivent, au nord comme au sud, il est lui-même surplombé par une longue dorsale boisée, courant d'Ouest en Est et marquant la séparation entre les bassins versants des deux fleuves.

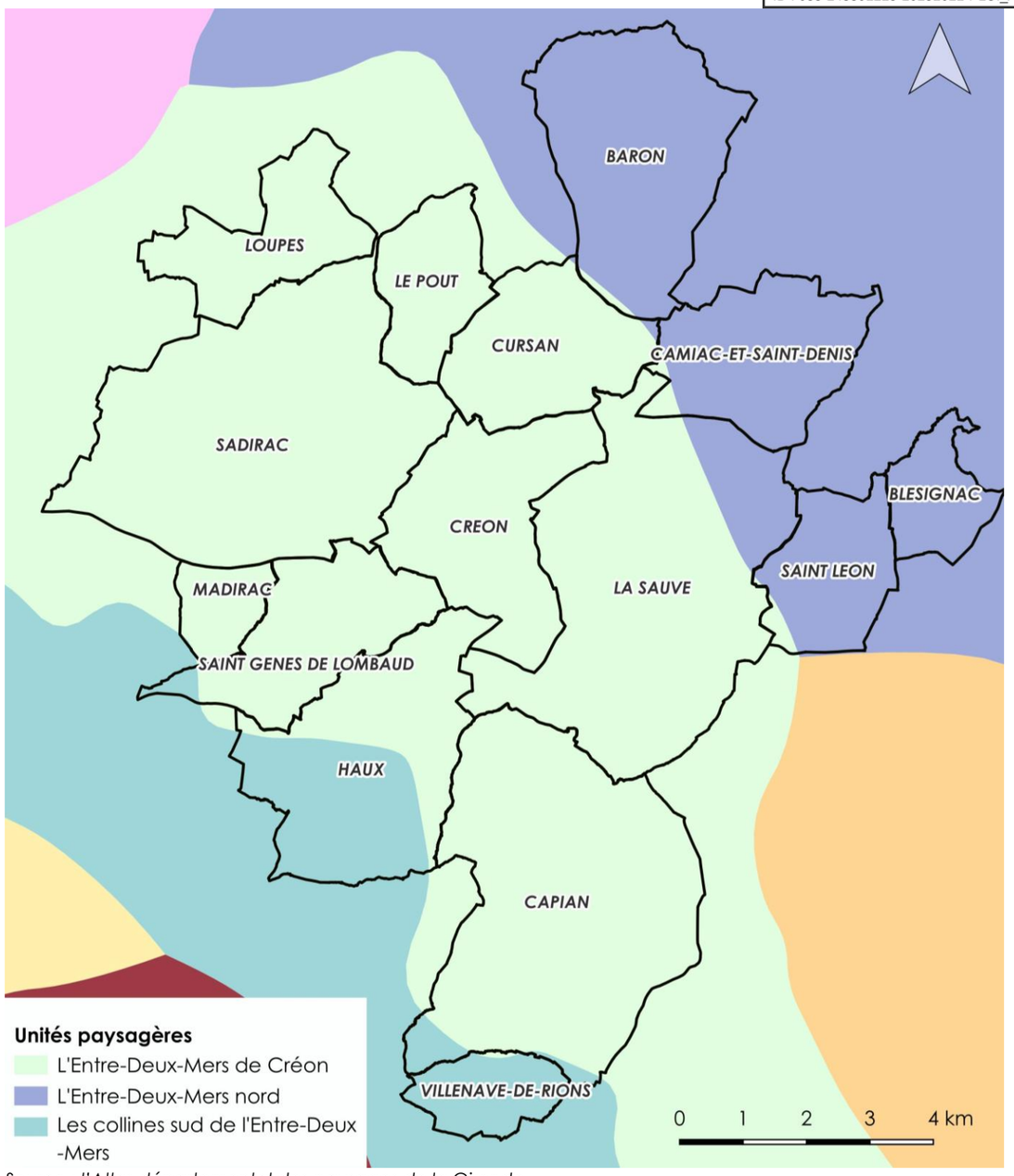
Couvert principalement de boisements et de vignes, l'Entre-Deux-Mers trouve sa diversité dans les vallons qui le parcourent, souvent pâturés ou cultivés, qui lui offrent une grande richesse paysagère.

Entre Garonne et Dordogne, les collines de l'Entre-Deux-Mers composent des paysages variés, formés de boisements, vignes et cultures, plus ou moins habités par un bâti dispersé. Les unités définies ici présentent des variations liées à la topographie et à l'occupation des sols.

L'Entre-Deux-Mers nord est nettement dominé par la vigne, l'Entre-Deux-Mers de Créon, plus vallonné, est marqué par les boisements ; les collines sud de l'Entre-Deux-Mers, découpées de vallons, accueillent un vignoble de qualité ; enfin, la campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers apparaît, marquée par la pression urbaine de l'agglomération bordelaise toute proche. Les composantes paysagères du Créonnais peuvent ainsi se décliner en 3 unités :

L'Entre deux Mers de Créon
L'Entre deux Mers Nord
Les collines Sud de L'Entre deux Mers

LES UNITES PAYSAGERES DU CREONNAIS



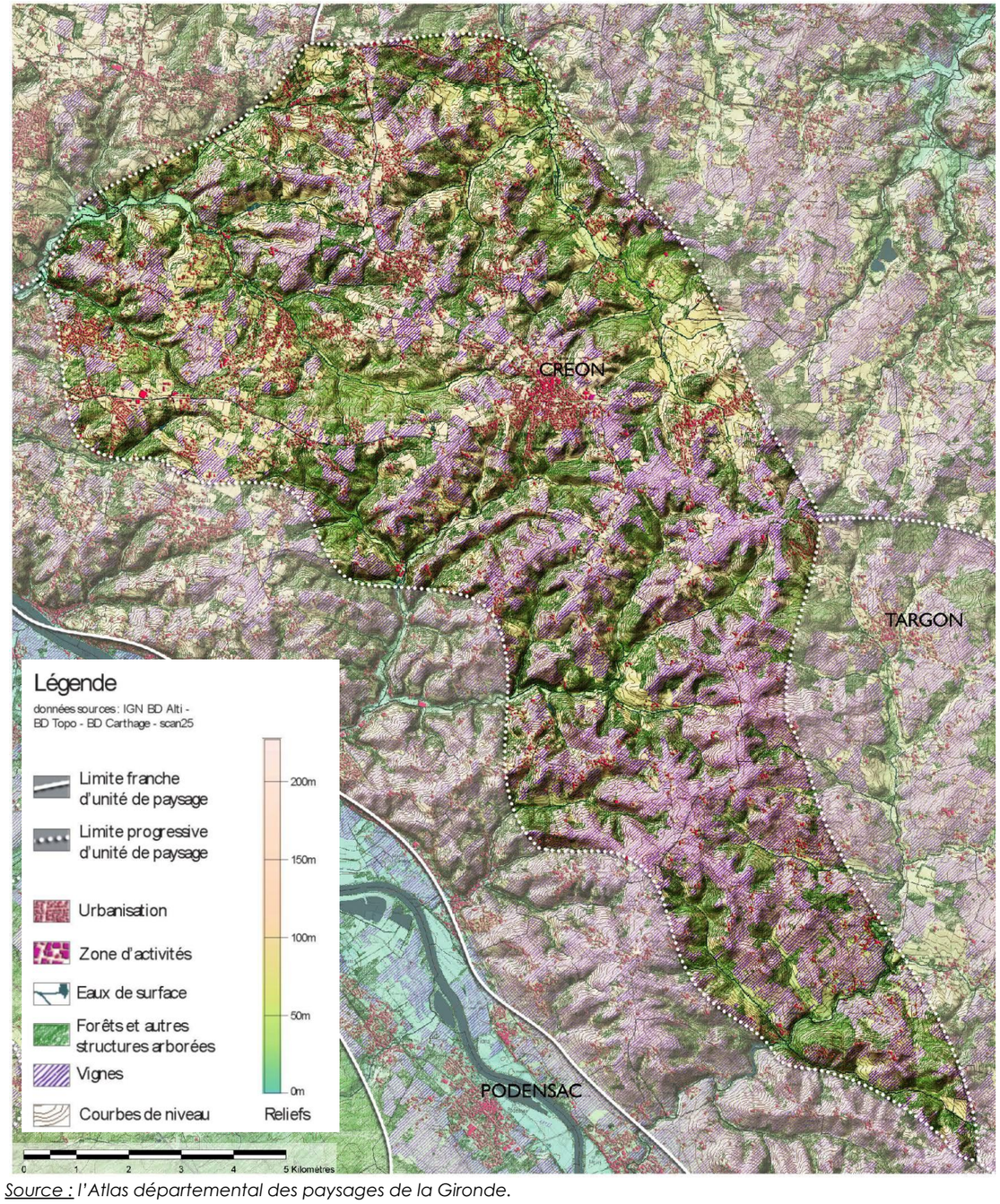
Source : l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

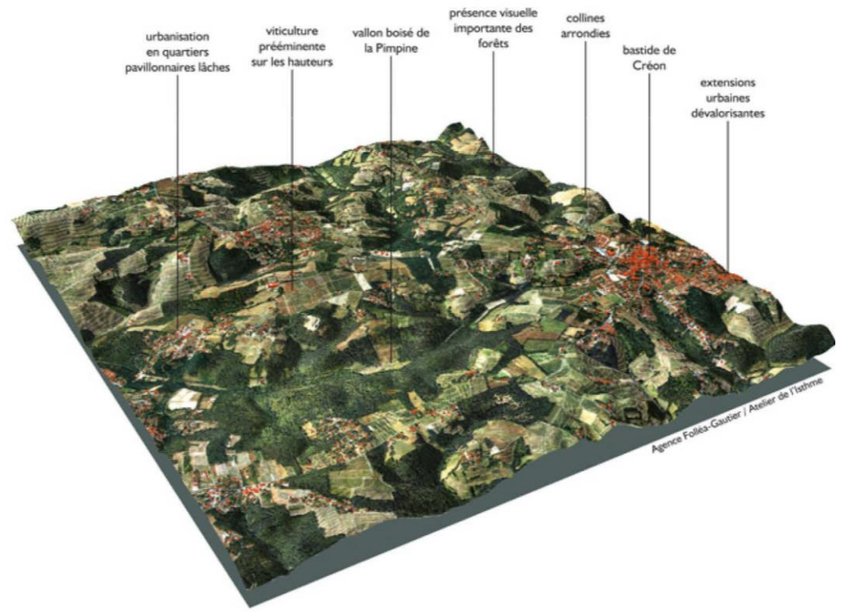
II.6.1.1 L'Entre-Deux-Mers de Créon

Cette unité paysagère couvre la majorité du territoire Créonnais, et constitue le socle des enjeux de paysage du PLUi.

UNITE DE PAYSAGE F5 - L'Entre-Deux-Mers de Créon



Source : l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.



Tandis que Garonne et Dordogne se rapprochent l'une de l'autre, le territoire de l'Entre-Deux-Mers se resserre et les reliefs s'accentuent : les vallons, étroits et escarpés, dessinent dans cette unité un paysage plus accidenté, aux crêtes plus franches.

Les boisements s'implantent principalement dans les thalwegs, tandis que viticulture et urbanisation se partagent les hauteurs. A proximité de l'agglomération bordelaise, la pression foncière se fait sentir : Créon et Sadirac se situent dans des paysages marqués par une présence notable du bâti, notamment sur le parcours de la RD671.

Cette partie sud-ouest de l'Entre-Deux-Mers présente un relief assez accidenté, découpé par les vallées de l'Euille, de la Pimpine et de leurs affluents. Les vallons sont ici plus encaissés que dans l'Entre-Deux-Mers de Sauveterre et plus étroits que dans l'Entre-Deux-Mers nord ; les collines s'arrondissent également.

De plus, bien que les surfaces plantées de vigne soient à peu près équivalentes aux surfaces boisées, les forêts prennent beaucoup plus d'importance dans les paysages : installées principalement en fond de vallons - mais aussi plus rarement sur les coteaux et aux sommets des buttes - elles participent de la composition du paysage, se prolongeant par des haies arborées et des bosquets. Cette répartition s'explique aussi par la pédologie : on trouve ici des sols lessivés, où se mêlent argiles et sables, moins favorables à la vigne.

L'Entre-Deux-Mers de Créon subit une influence certaine de l'agglomération bordelaise. Les quartiers de développement récent y sont nombreux, principalement sous la forme d'urbanisation linéaire et de lotissements pavillonnaires. Cette tendance présente un risque d'uniformisation des paysages à l'échelle de l'unité : la construction au long des voies et le mitage réduisent fortement les coupures d'urbanisation, créant presque des continuités bâties entre certains villages (la RD115 entre Créon et Sadirac par exemple).

Quelques vallons sont colonisés par les constructions qui s'y installent (La Sauve, Sadirac...).

Autour de la bastide dense de Créon, les extensions urbaines adoptent des formes architecturales banalisantes et consommatrices d'espace. Ces phénomènes sont particulièrement notables aux abords de Créon : autour des limites anciennes de la bastide se multiplient les quartiers pavillonnaires en cul-de-sac. Cette urbanisation lâche banalise les paysages à proximité de la bastide, dévalorisant l'héritage architectural et urbain du bourg ancien. De même, la zone commerciale La Ferrière, située à l'est sur la RD671, dessine une entrée de ville banalisée.

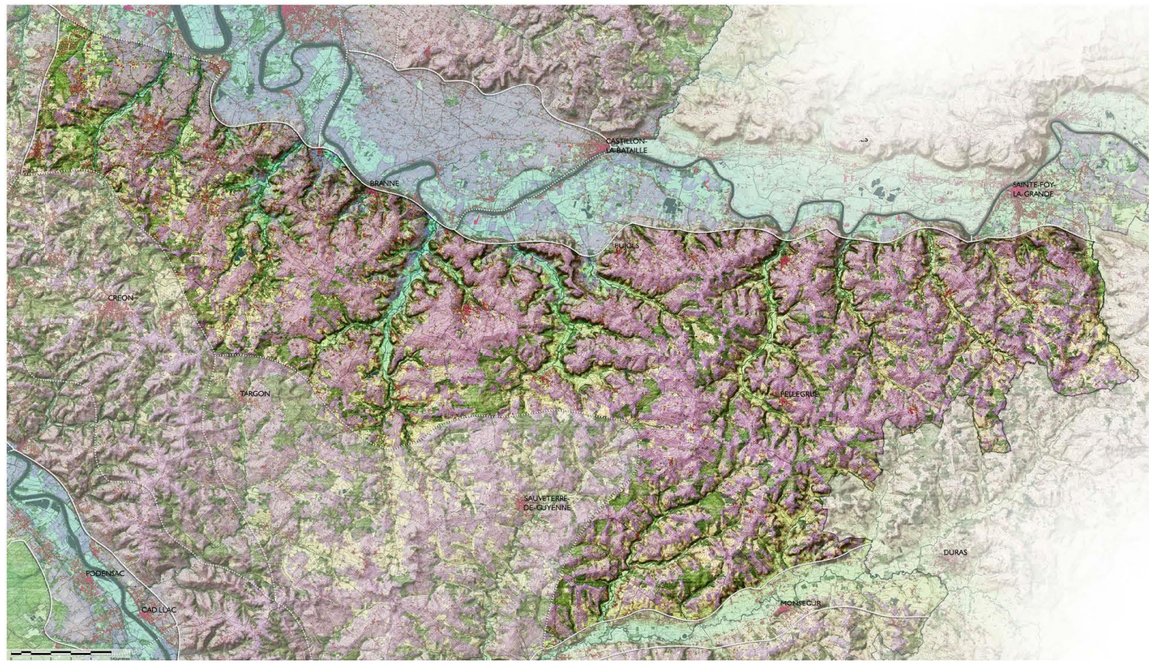
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.6.1.2 L'Entre-Deux-Mers nord

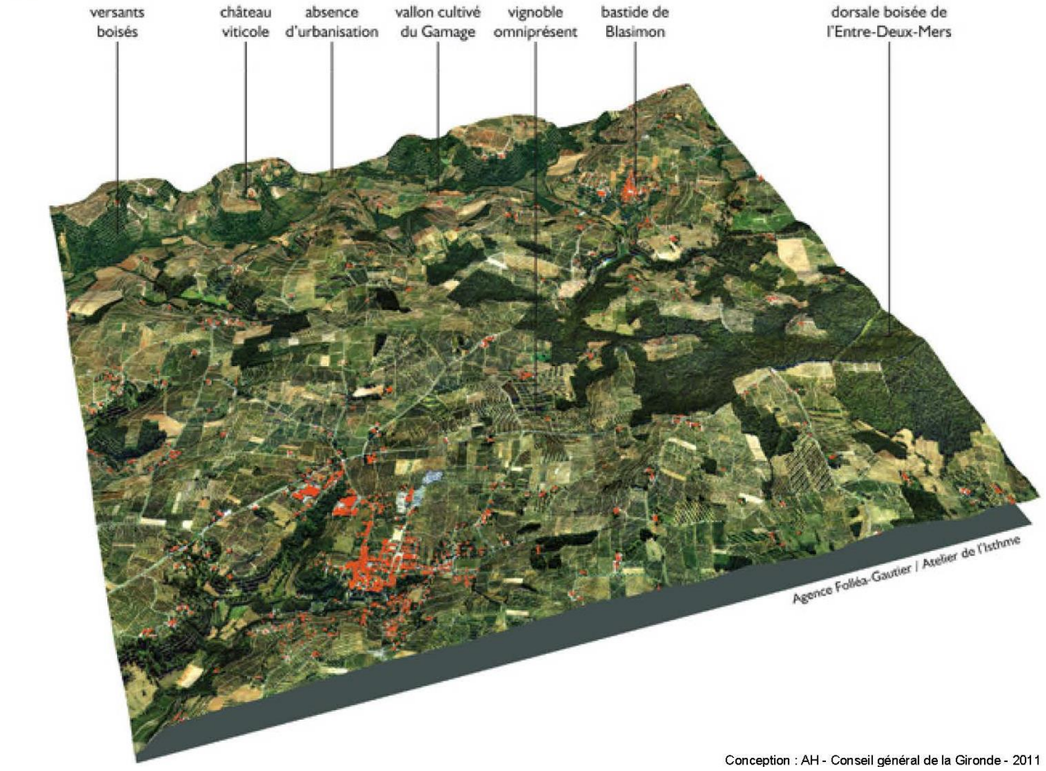
Seules les 4 communes de Baron, Camiac-et-Saint Denis, Saint-Léon et Blésignac sont concernées par cette unité paysagère.

S'étendant sur près de 55 km d'est en ouest, et une quinzaine du nord au sud, cette unité est la plus vaste de l'Entre-Deux-Mers, et son long coteau abrupt, échancré par de nombreux vallons, accompagne la Dordogne sur la majeure partie de son parcours girondin. Ces petits affluents sculptent le socle calcaire de l'Entre-Deux-Mers en un paysage collinéen dominé par la viticulture. A l'exception des bourgs de Pellegrue, Rauzan et Saint-Germain-du-Puch, l'urbanisation reste assez lâche ; peu de voies importantes desservent d'ailleurs cette unité : seules les RD20, RD936 et RD670 la traversent.

UNITE DE PAYSAGE F3 - L'Entre-Deux-Mers nord



Source : l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.



Si les constructions diffuses restent ici moins nombreuses que dans la campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers (unité F7), à l'ouest, elles représentent néanmoins une surconsommation d'espace notable, due aux modèles périurbains adoptés.

Les lotissements fermés tournent le dos à l'espace urbain sans s'inscrire dans les paysages ruraux - Saint-Quentin-de-Baron
crédits : Agence Folléa-Gautier

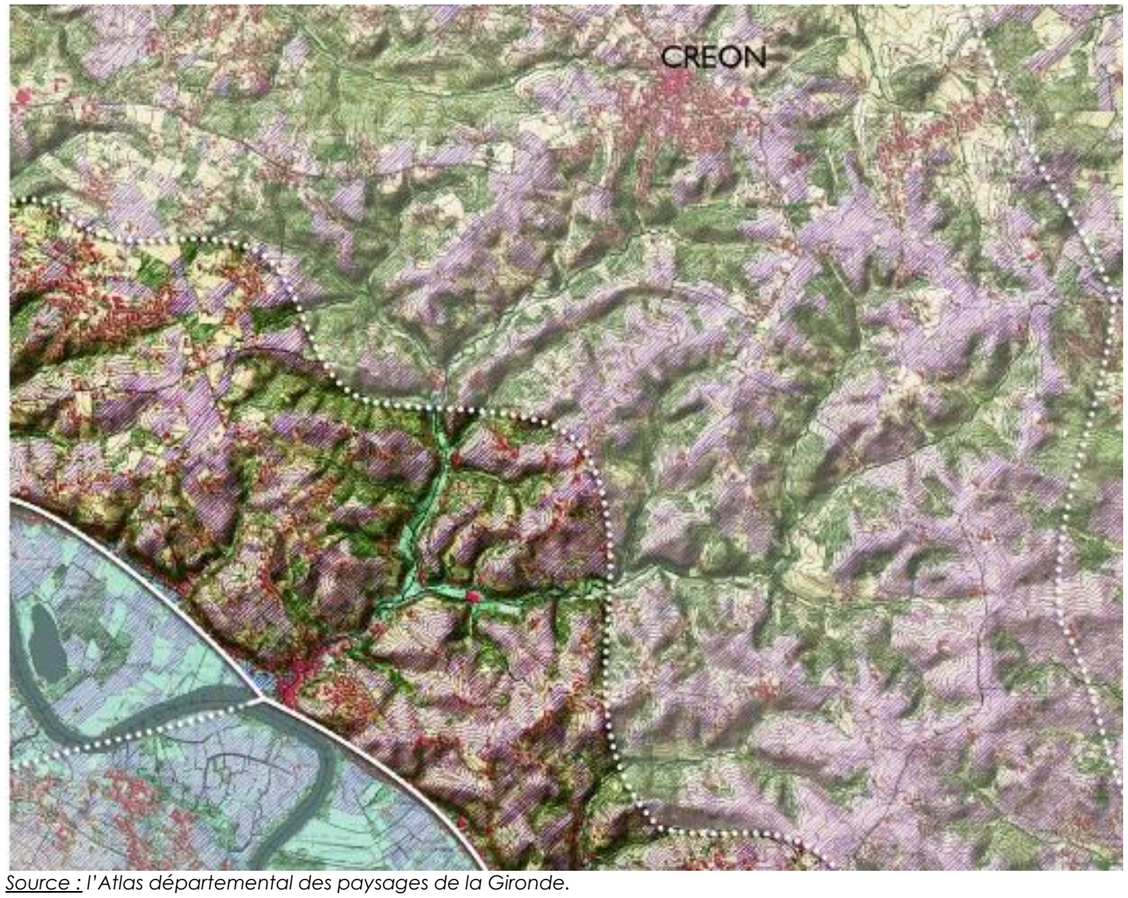
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.6.1.3 Les collines sud de l'entre-deux-mers

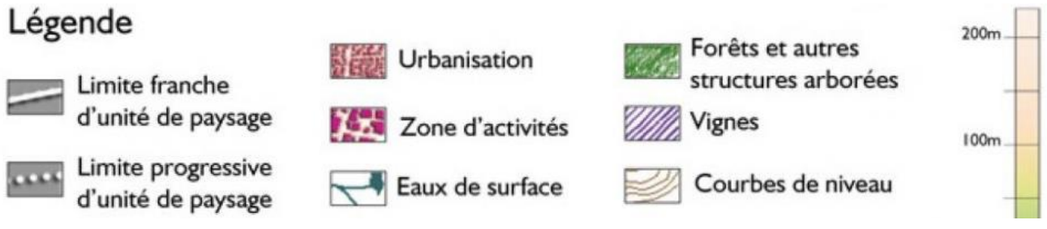
Seules les 4 communes de Haux, Saint-Genès-de-Lombaud, Capian et Villenave-de-Rions sont partiellement concernées par cette unité paysagère.

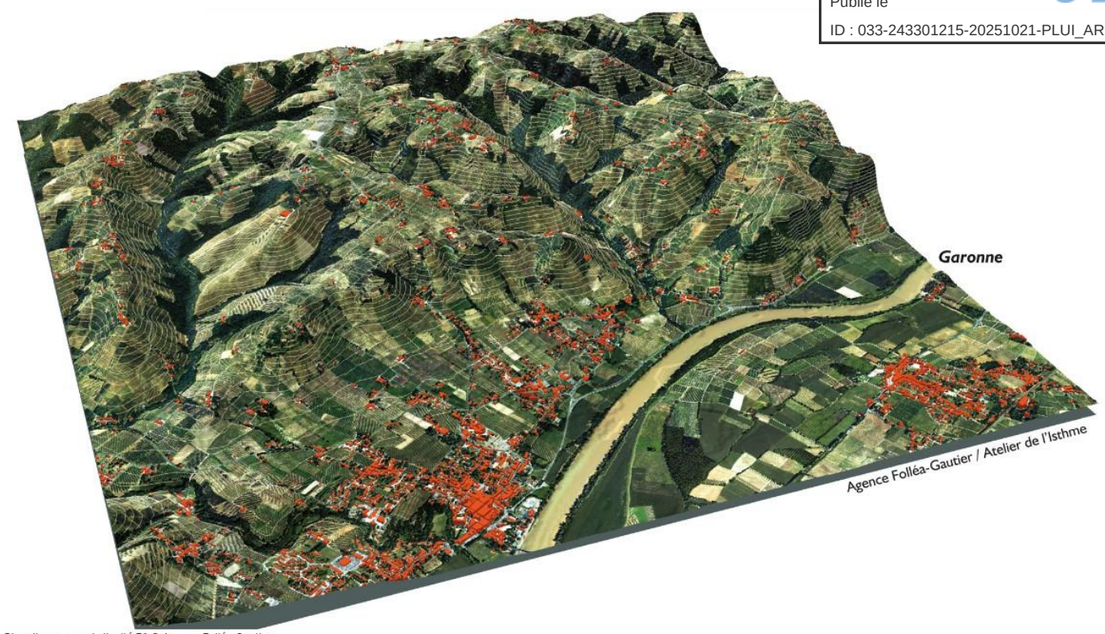
À l'interface entre le plateau et la vallée de la Garonne, les collines sud de l'Entre-Deux-Mers s'étirent au long du fleuve sur une quarantaine de kilomètres, unité étroite et accidentée où le relief organise la diversité des paysages.

Ainsi l'urbanisation est plus marquée au bas des coteaux, les versants abrupts sont souvent couverts de boisements, les vignes dominent sur les hauteurs. De très nombreux vallons, plus ou moins creusés, découpent le coteau de Garonne en contraignant fortement l'occupation de ces collines. Si la partie amont reste de ce fait peu habitée, la densité augmente fortement vers le nord, avec la proximité de l'agglomération bordelaise, jusqu'à Camblanes-et-Meynac.



Source : l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.





Bloc diagramme de l'unité F6 © Agence Folléa-Gautier

Le coteau escarpé longeant la Garonne de Casseuil à Camblanes-et-Meynac forme les collines les plus marquées de l'Entre-Deux-Mers, avec des buttes dépassant régulièrement les cent mètres d'altitude (tandis que la vallée se situe entre 5 et 15 m).
Les nombreux affluents de la Garonne, même modestes en taille ou en débit, ont engendré ces paysages très accidentés en creusant leurs vallons : la Pimpine, le ruisseau de Moulineau, le Grand Estey, l'Artolie, les ruisseaux de l'Euille, du Chay, de Siron, le Galouche, le Beaupommé...

Cette alternance de hauteurs et de fonds dessine un paysage amplement ondulé, où les crêtes révèlent des points de vue privilégiés. La vallée de la Garonne s'offre ainsi au regard dans toute sa largeur vers le sud-ouest, ourlée par l'horizon sombre du massif boisé des Landes girondines.

Plus que dans l'Entre-Deux-Mers de Créon, la vigne domine ici le paysage, accompagnée de quelques boisements et d'une urbanisation éparse. Elle y Bénéficie de conditions particulièrement favorables, notamment grâce à l'exposition au sud et à des sols bien drainants.

Sur les pentes ondulées des collines, la vigne offre des horizons très ouverts qui donnent à voir les autres éléments constitutifs du paysage.

Les arbres qui parsèment le vignoble jouent un rôle important dans la composition d'ensemble : qu'ils se dressent isolés au cœur de la vigne ou qu'ils forment de hautes haies sur les talus séparant les parcelles, ils complexifient et enrichissent l'image offerte par les alignements de règes, signalant quelques axes structurants ou apportant des repères dans l'étendue viticole. Les châteaux viticoles s'associent également étroitement à la vigne pour composer des ensembles cohérents : bâtiments et cultures se complètent autant en termes de production que de paysage.

Bien que ce territoire ait hérité d'un patrimoine bâti de qualité, constitué notamment de petits bourgs et de châteaux viticoles, celui-ci n'est souvent pas pris en compte par les opérations d'urbanisation plus récentes, qui tendent à dévaloriser ces paysages.

L'implantation des nouvelles constructions est la première cause de cette dégradation : depuis les bourgs, souvent bien constitués et groupés autour de leur église, les extensions se dispersent en oubliant ces centralités. Ce faisant, les constructions éparses entraînent un mitage important des paysages, dont l'impact est aggravé par la grande ouverture visuelle offerte par les vignes, évoquée précédemment. Les implantations sur les crêtes, très perceptibles, amplifient encore ces effets.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II.6.1.4 Synthèse des enjeux paysagers

ENJEUX DE PROTECTION / PRÉSERVATION

Le patrimoine bâti : inventaire des constructions patrimoniales, définition de principes de restauration.

Les structures végétales anciennes : entretien et renouvellement des haies, enrichissement et prolongement des structures existantes le cas échéant lors des extensions urbaines.

Les « routes-paysage » : mise en valeur et limitation de l'urbanisation à leurs abords notamment à caractère linéaire en étirement le long de l'axe (RD 20 entre Créon et Villenave-de-Rions, RD 671 après La Sauve Majeur).

ENJEUX DE VALORISATION / CRÉATION

Les espaces publics des villages : aménagement au bénéfice du piéton, mise en place d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et ses extensions.

Les contacts entre vigne et villages : maîtrise de la construction, aménagement de l'espace public, création de lisières urbaines plantées et offrant des circulations douces.

ENJEUX DE RÉHABILITATION/REQUALIFICATION

Les abords de Créon : maîtrise du développement urbain, densification des extensions existantes, requalification des entrées de ville.

Les extensions récentes : inscription dans les paysages alentour par la plantation d'espèces adaptées, mise en place de liaisons douces piétonnes et cyclistes vers les centres-bourgs.

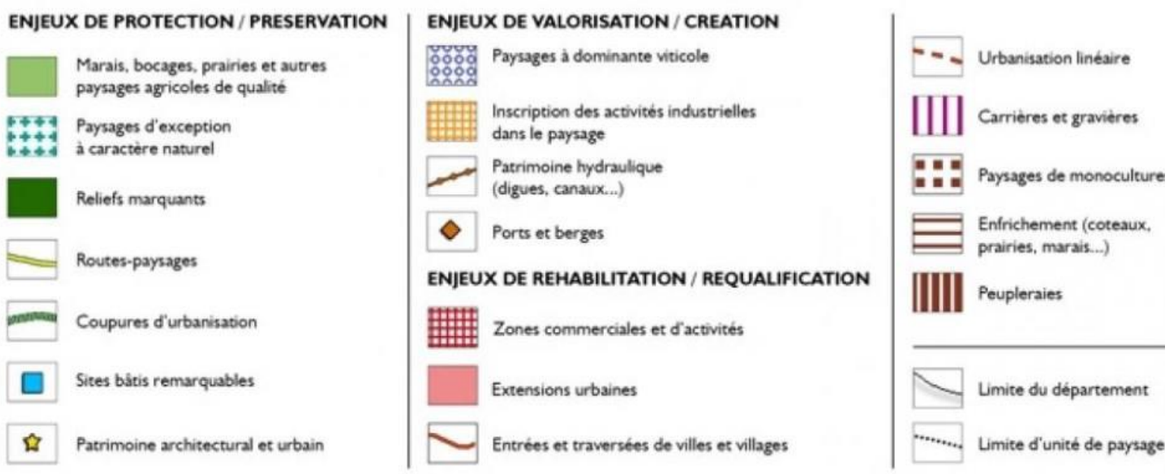
Le traitement des bords de routes : mise en place d'accotements et fossés enherbés, gestion des abords directs des routes (pancartes publicitaires, panneaux de circulation...), traitement sobre et patrimonial.

Les centralités villageoises : densification autour des cœurs de bourgs, constitution d'extensions en continuité avec l'existant, promotion d'un urbanisme des courtes distances.

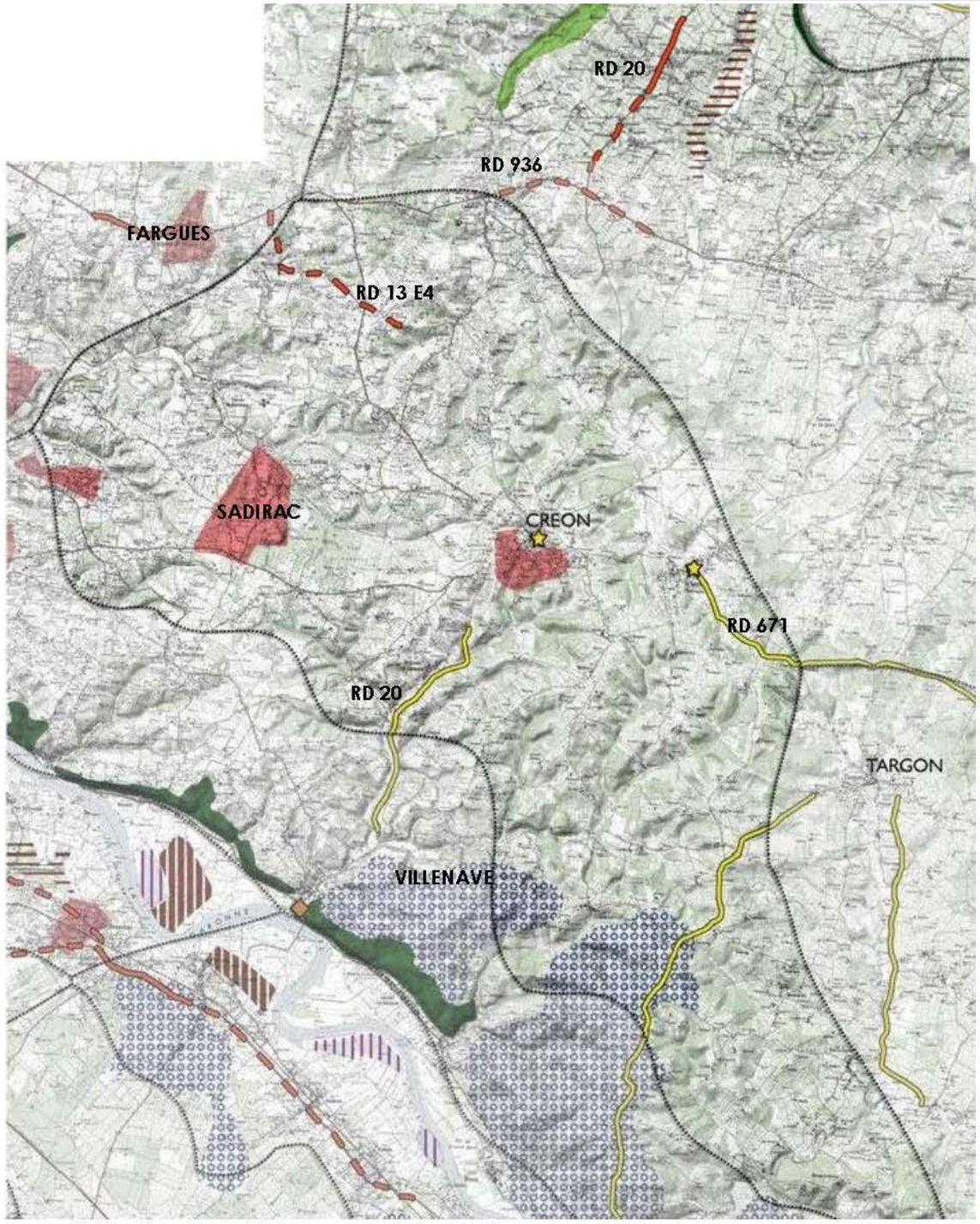
L'espace public des villages : aménagement d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et les extensions.

Les extensions urbaines récentes : inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées.

Limitation de l'urbanisation linéaire sans épaisseur le long des routes.



CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS A L'ECHELLE DU CREONNAIS



Source : l'Atlas départemental des paysages de la Gironde.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-6.2 LE PAYSAGE DU CREONNAIS

Une analyse des entités paysagères à l'échelle du Créonnais montre que les grands ensembles paysagers définis à l'échelle de l'Atlas départemental des paysages, peuvent être redéfinis en une mosaïque de de sous unités paysagères avec leurs enjeux propres. Les typologies paysagères suivantes se dessinent :

- La campagne urbanisée de Sadirac
- Le plateau urbanisé de Sadirac – Lorient
- La forêt de Sadirac
- La vallée du Gestas
- La crête de Baron
- Les coteaux de Baron, ouvrant vers la vallée de la Dordogne
- Entité urbaine de Créon
- La cuvette de La Sauve
- La cuvette de Saint Léon s'ouvrant vers Blésignac
- Les coteaux viticoles de Haux, Capian et Villenave de Rions
- La vallée du Lubert
- Le plateau de Saint Genès de Lombaud
- Le plateau de Camiac et Saint Denis

Chaque territoire a ses spécificités et ses enjeux propres :

- La campagne urbanisée de Sadirac : en remontant la vallée de la Pimpine, se découvre le bourg de Sadirac et ses extensions vers le sud à flanc d'un coteau peu pentu et sur le plateau sud de la commune. L'urbanisation a couvert une vaste zone de manière extensive avec un épaississement des hameaux, des créations de lotissements ex-nihilo, des extensions urbaines le long de chemins ruraux. De nombreux espaces agricoles se retrouvent « enfermés » ou cernés par cette urbanisation, créant quelques conflits d'usages, voire l'abandon de la culture de certains terrains.

L'enjeu est de recomposer ces développements, trouver une hiérarchie des voies, marquer des limites claires entre urbanisation et « campagne ».

- Le plateau urbanisé de Sadirac – Lorient : de manière semblable à l'entité précédente, le plateau traversé par la RD 671, comprend des développements urbains importants autour de Loupes et de Lorient. Le terroir agricole étant largement ouvert (viticulture, élevage, cultures céréalières, …), les confrontations de l'urbanisation avec le paysage sont parfois abruptes et méritent une attention plus grande pour mieux intégrer les développements urbains.

- La forêt de Sadirac : vaste entité boisée, le boisement accompagne la « haute » vallée de la Pimpine. La piste cyclable Lapébie profite des couverts ombragés, qu'il s'agit de préserver dans sa globalité.

- La vallée du Gestas : il s'agit d'un réseau de vallées au caractère très rural, dont l'affluent principal est le Gestas. Le paysage est à caractère bocager dans les fonds de vallées, avec des pentes plus ou moins boisées. On retrouve quelques bourgs sur les plateaux et hauteurs (Le Pout), accompagnés de vignes ou de prairies. Ces secteurs sont peu enclins à des développements urbains au vu de la sensibilité des paysages.

- La crête de Baron : située le long de la RD 20, cet ensemble paysager en crête propose des vues lointaines de part et d'autres de la voie. Le caractère patrimonial du paysage représentant un bien commun dans ce secteur, est indéniable. La construction du moindre bâtiment peut être préjudiciable à la découverte du territoire, notamment les vues lointaines vers Libourne et le tertre de Fronsac depuis le point culminant de Baron. A noter aussi le développement de zones de stockage et de dépôts divers, qui se multiplient, la dégradation de l'image globale le long de la RD 20 est à prendre en compte.

- Les coteaux de Baron, ouvrant vers la vallée de la Dordogne : paysage essentiellement viticole, à l'urbanisation diffuse. Les larges horizons mettent en scène les quelques châteaux et leurs garennes. L'urbanisation s'est regroupée à proximité du bourg le long d'une ligne de crête. Il s'agit de maitriser son développement et de hiérarchiser les voies et déplacements.

- Entité urbaine de Créon : il s'agit du cœur urbain et économique du territoire, où les développements urbains sont très présents le long des axes majeurs aux 4 entrées de la bastide.
Les zones pavillonnaires denses, alternent avec des zones d'activités de manière exponentielle, et banalisent le territoire, et les entrées de la bastide, tout en causant des préjudices irréversibles au paysage environnant. L'enjeu majeur est bien de maitriser les extensions urbaines, mais aussi les franges entre ville et espaces naturels de ville.

- La cuvette de La Sauve : le relief semble marquer une large cuvette dont l'abbaye est le point focal.
Les reliefs sont parfois boisés, dans un équilibre qu'il s'agit de pointer et préserver. Au sud, le plateau est essentiellement viticole, et parsemé de quelques constructions agricoles.

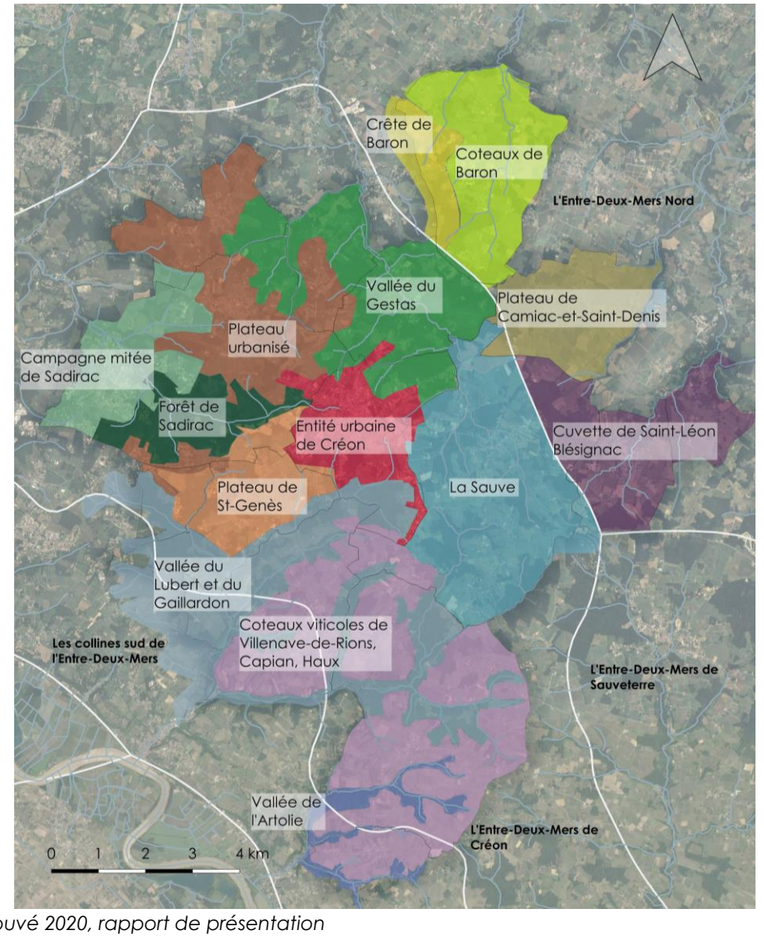
- La cuvette de Saint Léon s'ouvrant vers Blésignac : larges horizons viticoles adossés à la crête de la Sauve, l'urbanisation est regroupée autour du bourg de Saint Léon, mais plus diffuse à Blésignac.
Quelques fermes et châteaux viticoles ponctuent les territoires.

- Les coteaux viticoles de Haux, Capian et Villenave-de-Rions : il s'agit de paysages alternant vignes et forêts, sur des reliefs marqués, avec en point de mire la vallée de la Garonne ou ses petits affluents (Grand Estey, Artolie, Gaillardon...). Les bourgs et les principaux hameaux se sont développés sur des lignes de crête et en rebord du plateau viticole. Les panoramas sur les reliefs présentent un intérêt certain à l'échelle du territoire.

- La vallée du Lubert : vallée encaissée, à fond plat, et très boisée sur les pentes de coteaux, cette vallée conserve un caractère rural. Le principal point noir paysager est la présence d'une distillerie, dont les bâtiments tranchent avec le caractère naturel de la vallée.

- Le plateau de Saint Genès de Lombaud : paysage essentiellement viticole, à l'urbanisation diffuse.
Les larges horizons mettent en scène les quelques châteaux et fermes plus modestes.
L'urbanisation s'est développée dans une pente à proximité du bourg. Il s'agit de maitriser son développement et traiter son interface avec les espaces naturels et viticoles.

CARTE DES UNITES PAYSAGERES



Source : PLUi approuvé 2020, rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

II-6.3 LE PAYSAGE A L'ECHELLE DES LIEUX

D'une façon plus générale, plusieurs points d'attention sont à prendre en compte :

➔ **Les extensions urbaines le long des voies**

Les conséquences des zonages en extension linéaire le long des voies sont très visibles dans le paysage. Ces développements contribuent fortement à miter le territoire, et à banaliser les déplacements le long des voies majeures, secondaires, mais aussi de liaisons intercommunales.

Dans le contexte rural d'une commune comme Sadirac, les extensions le long des voies existantes peut amener à la destruction d'ambiance paysagère, comme les chemins creux plantés de chênes (cf. photo ci-contre).

Dans ce cas précis, les emplacements réservés destinés à l'élargissement des voies peuvent avoir un impact direct sur un paysage existant de qualité et typiques d'une voie de l'Entre Deux Mers.

Même type d'exemple sur la commune de La Sauve où des alignements de chênes existants qualifient la limite entre l'espace rural, la parcelle

Le règlement de la zone urbaine autorisant les clôtures maçonnées, l'impact sur les boisements est évident. Il en est de même pour les entrées particulières de parcelles, qui détériorent des ambiances préexistantes.

LA SAUVE : BOISEMENTS EN LISIERE ENTRE LES ZONES RESIDENTIELLES ET LE TERRITOIRE AGRICOLE

Source : PLUi approuvé 2020, rapport de présentation

➔ **Agriculture et paysage**

Outre le relief et l'occupation des sols, le paysage est modelé par l'activité agricole. Plusieurs thématiques sont récurrentes sur l'interface entre agriculture et paysage :
- la bonne prise en compte de la destination agricole des sols, afin de ne pas compromettre les activités agricoles en place ou le potentiel agronomique des sols, et notamment vis-à-vis des AOC présents,
- le choix entre zonage agricole strict et zonage agricole indicé patrimonial / protégé.

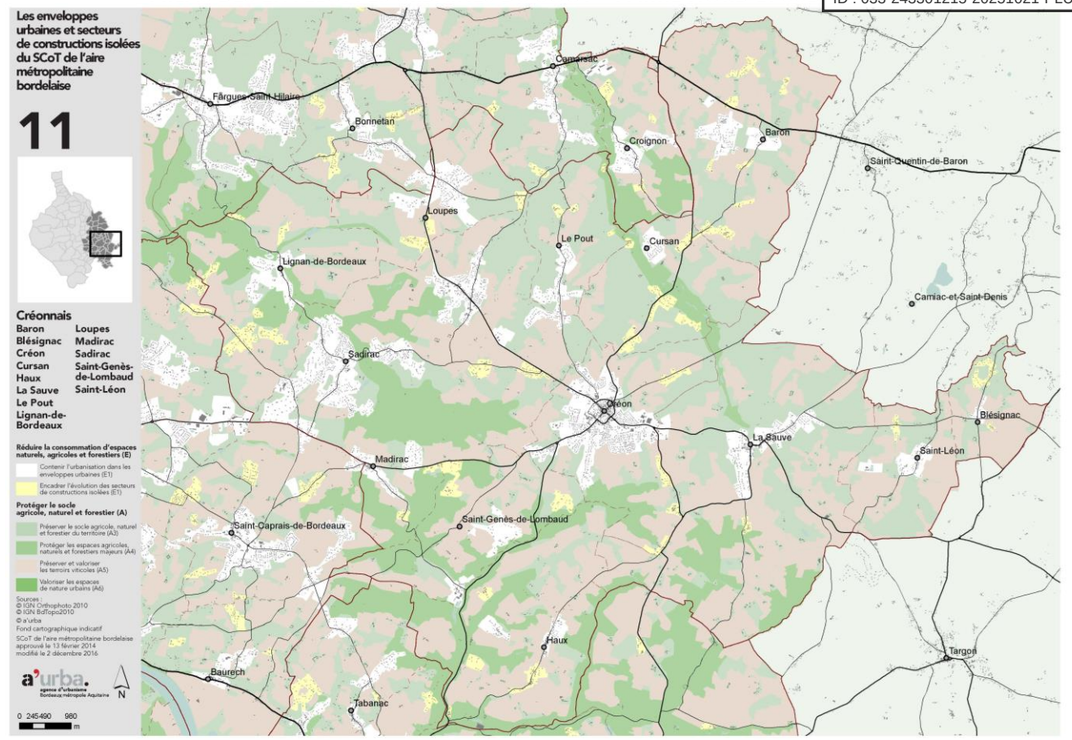
Concernant la bonne prise en compte de la destination agricole des sols, il s'agit de ne pas compromettre les activités agricoles en place ou le potentiel agronomique des sols, et notamment vis-à-vis des AOC présentes. Les AOC viticoles présents sur le territoire sont le Bordeaux Supérieur, l'Entre-Deux-Mers, le Bordeaux, le Crémant de Bordeaux, et le Cadillac / Côtes de Bordeaux.

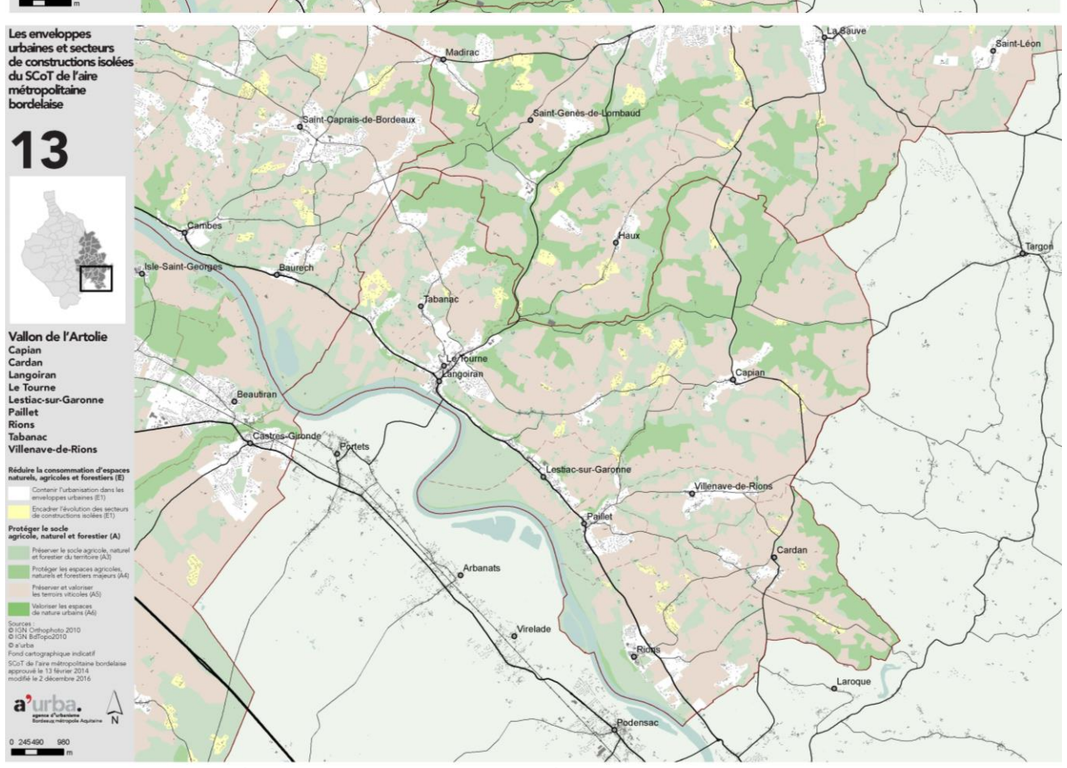
Le zonage proposé par le PLUi devra être compatible avec les enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées du SCOT, et aux espaces agricoles et naturels répertoriés ou protégés, recensés à l'échelle du SCOT.

Le DOO définit trois Prescriptions pour les terroirs agricoles, traduites de façon graphique ci-contre :

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles

ATLAS DES ENVELOPPES URBAINES DU SCOT – PARTIE NORD ET SUD DU CREONNAIS





Source : Scot de l'Aire Métropolitaine bordelaise approuvé en 2016, DOO Atlas cartographique,

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les trois vocations agricole, naturelle et forestière doivent être retrouvées dans le zonage du PLUi, sous la forme de zonage agricole – A, naturel – N, ou en espace boisé classé pour les boisements les plus importants.

Les destinations des sols, notamment urbaines, devront respecter ces espaces et rester dans les enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolés.

A l'intérieur des zones agricoles, l'étude précise de l'occupation des sols contribue à définir que les zonages et règlements proposés ne doivent pas compromettre le développement de l'activité agricole.

Pour exemple, il s'agit de ne pas compromettre des projets particuliers tels des projets oenotouristiques à proximité de châteaux ou d'exploitations viticoles par exemple.

Il s'agit, ensuite, de définir quels paysages sont les plus sensibles et peuvent représenter un patrimoine commun de la collectivité, comme des lignes de crêtes, des sommets de coteaux, certains vallons, des plateaux viticoles, ou des cultures agricoles nécessitant une image particulière.

Il s'agit d'utiliser la possibilité maitriser toute construction au sein des zones agricoles :

- Par le zonage Ap (Agricole protégé) qui réglemente, voire interdit tout nouveau bâtiment dans certains secteurs paysagers sensibles.

- Par le zonage agricole A autorisant le développement de bâti agricole, mais essayant de regrouper les nouveaux bâtiments à proximité des bâtiments existants.

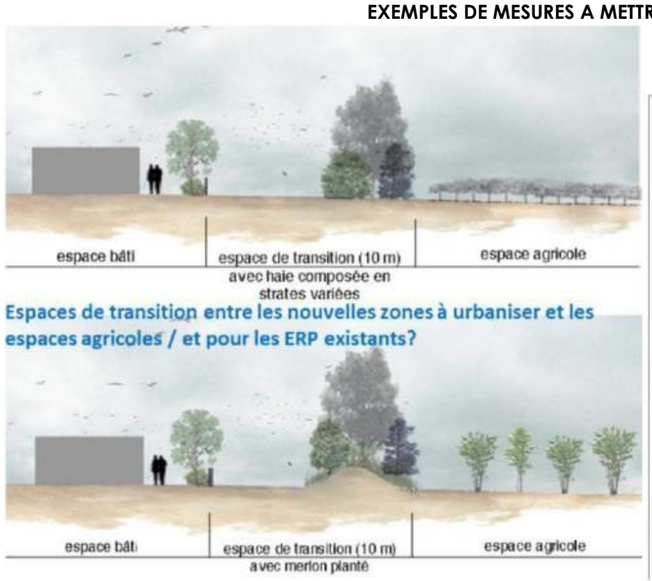
➔ Espaces de transition avec l'espace agri-viticole et les espaces habités

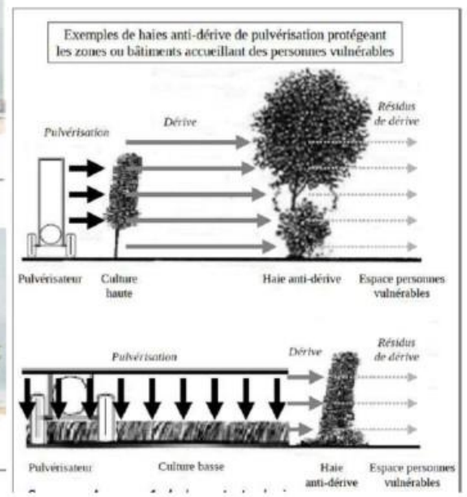
Un certain nombre d'études et de constats récents ont pointé un enjeu de limitation des conflits d'usage entre activité agricole et résidentielle. En effet, certaines écoles, quartiers, et habitations isolées ont été touchées par les dérives aériennes des traitements phytosanitaires. Les cultures les plus sensibles sont la vigne et les vergers avec des modes de traitements récurrents et susceptibles d'être soumis aux vents dominants.

Il s'agit d'un sujet d'autant plus important s'il s'agit d'un ERP ou d'un lieu accueillant un public sensible (école, crèche, établissement hospitalier, maison de retraite…).

L'enjeu est donc de définir quelles zones sont éventuellement à traiter, qu'elles soient existantes « à réparer » ou à créer, dans le cadre des orientations d'aménagement. Enfin, ces espaces de transition de lisière sont végétalisés, et pourront avoir une vocation à intégrer les constructions d'un point de vue paysager.

EXEMPLES DE MESURES A METTRE EN ŒUVRE





Source : Scot de l'Aire Métropolitaine bordelaise approuvé en 2016, DOO

➔ Les coupures d'urbanisation

Les analyses précédentes ont pointé le mitage progressif du territoire par l'urbanisation, notamment le long des axes principaux ou secondaires. Il s'agit de préserver au mieux ces « respirations paysagères » le long des voies, garantissant une vraie découverte d'un territoire rural.

Le phénomène concerne notamment les RD 14, 671, 936, mais aussi RD 20 du nord au sud. Les extensions urbaines résidentielles posent aujourd'hui problème, les zones d'activités ou les bâtiments d'activités commerciales ou artisanales isolées, ainsi que, dans une moindre mesure, les bâtiments agricoles susceptibles de muter.

A titre d'exemple, une coupure d'urbanisation existe le long de la RD 115 entre les bourgs de Lignan et Sadirac. Située le long de la Pimpine, cette coupure d'aspect naturel est menacée par les développements linéaires le long de la route départementale.

COUPURE D'URBANISATION EXISTE LE LONG DE LA RD 115 ENTRE LES BOURGS DE LIGNAN ET SADIRAC

Source : PLUi approuvé 2020, rapport de présentation

➔ Les zones d'activité

Pour faire suite à la problématique de la maîtrise de l'urbanisation le long des axes principaux, la présence de zones d'activités groupées, et de bâtiments d'activités isolés le long des voies contribuent à banaliser la découverte du territoire et son image de marque.

Ce phénomène se constate autour de Créon, où les entrées nord-ouest et sud-est sont particulièrement touchées. Les problématiques sont néanmoins différentes avec un développement anarchique sur la RD 671 depuis Bordeaux, et un développement plus groupé mais important en surface vers La Sauve. Il s'agit ici de maîtriser ce type de zones par un zonage approprié et un règlement adéquat indiquant les destinations des bâtiments autorisées et interdites, ainsi que l'aspect extérieur et les plantations souhaitées.

Autre outil : l'orientation d'aménagement pour des secteurs à aménager, outil qui permet de donner des prescriptions paysagères spatialisées (la desserte routière et le type de voie, un écran, une haie, la localisation d'un bassin d'étalement paysager…).

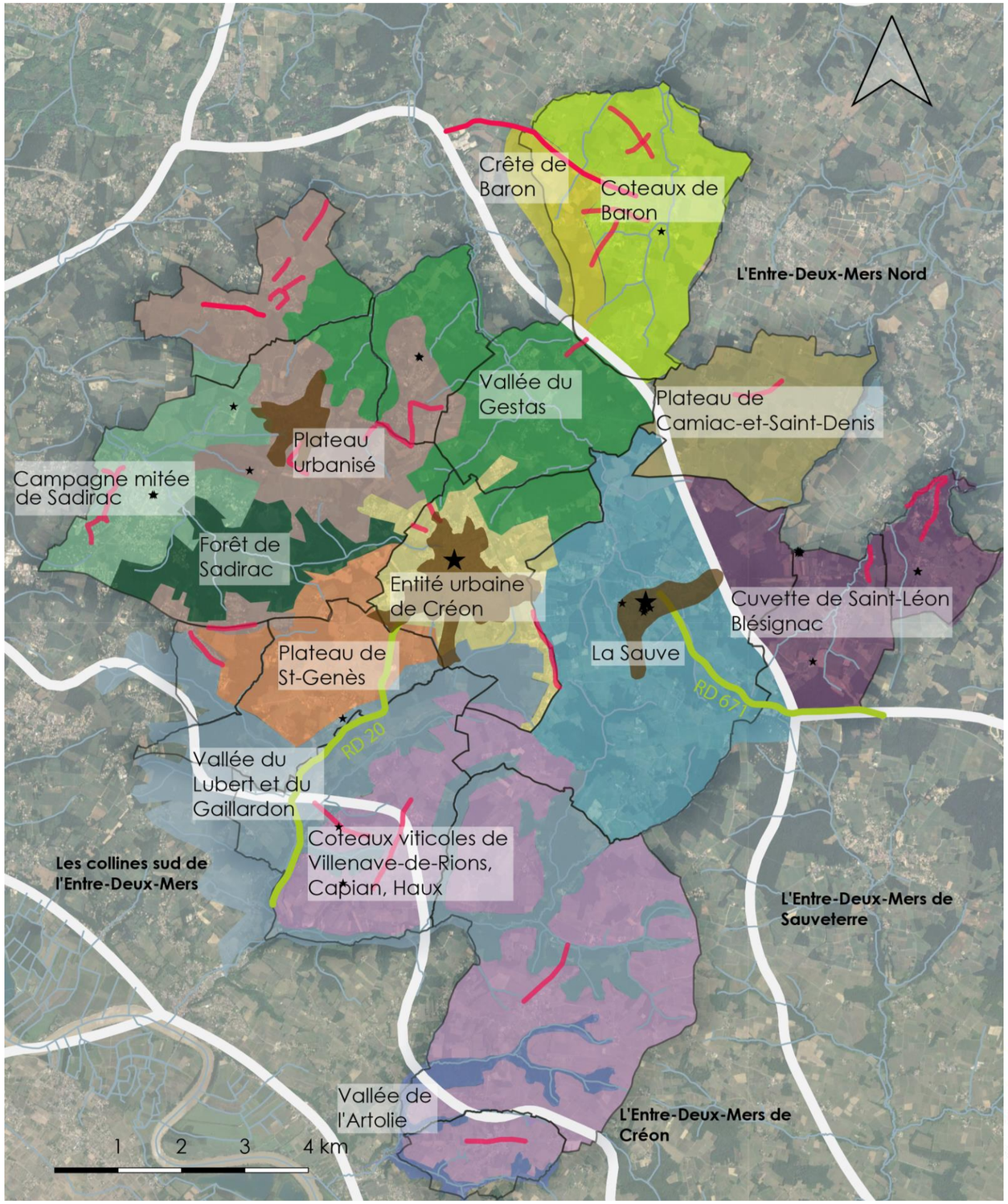
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES PAYSAGE

PAYSAGE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
ENJEUX DE PROTECTION / PRÉSERVATION Grande diversité des situations paysagères : plaine, plateau, vallée, coteau, espaces ouverts ou couverts, ville dense ou bourgs dispersés rythment le territoire et permet d'éviter la banalisation du cadre de vie. Un paysage remarquable qui se découvre en parcourant des « routes-paysage » qui sillonnent le territoire (RD20, RD671...) **ENJEUX DE VALORISATION / CRÉATION** Les espaces publics des villages : aménagement au bénéfice du piéton, mise en place d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et ses extensions. Les contacts entre vigne et villages : maîtrise de la construction, aménagement de l'espace public, création de lisières urbaines plantées et offrant des circulations douces. **ENJEUX DE RÉHABILITATION/REQUALIFICATION** Les abords de Créon : maîtrise du développement urbain, densification des extensions existantes, requalification des entrées de ville. Les extensions récentes : inscription dans les paysages alentour par la plantation d'espèces adaptées, mise en place de liaisons douces piétonnes et cyclistes vers les centres-bourgs. Les centralités villageoises : densification autour des cœurs de bourgs, constitution d'extensions en continuité avec l'existant, promotion d'un urbanisme des courtes distances. L'espace public des villages : aménagement d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et les extensions. Les extensions urbaines récentes : inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées. Limitation de l'urbanisation linéaire sans épaisseur le long des routes.	✓ Présence de structures végétales anciennes à forte valeur paysagère : entretien et renouvellement des haies, enrichissement et prolongement des structures existantes le cas échéant lors des extensions urbaines. ✓ Des quartiers résidentiels de types hameaux ruraux à forte identité urbaine et paysagère, à valoriser dans le respect de leurs caractéristiques (OAP patrimoniale et paysagère), à préserver des extensions pavillonnaires. ✓ Des espaces publics de village à forte plus-value paysagère et support de centralité et fonctions urbaines à conforter /requalifier, le cas échéant dans le cadre d'OAP de centralité. ✓ Des sites patrimoniaux remarquables (Créon, La Sauve, ...) vecteurs de l'identité paysagère du territoire et d'attractivité touristique, dont l'évolution urbaine de leurs abords doit être maitrisée ((re)qualification des entrées de ville/bourg, travail sur la limites des enveloppes urbaines, et les espaces de respiration intra-urbaines...) ✓ Un travail sur le liaisonnement par cheminements doux entre le(s)bourg(s) et certains quartiers secondaires ou espaces de fonctions urbaines (zones commerciales, sportives, pôles scolaires,) peut être support d'aménagement paysager structurant.	✓ Les éléments paysagers moins remarquables (haies, arbres isolés, fossés, ruisseaux, ripisylves...) qui font partie du « paysage quotidien » sont fragilisés par des pratiques agricoles intensives, la croissance urbaine. ✓ Des extensions urbaines aux abords de hameaux, bourgs ruraux, banalisantes car non respectueuses des principes organisationnels originels. ✓ Des « routes paysages » qui pâtissent d'un développement de l'urbanisation à leurs abords, à caractère linéaire en étirement le long de l'axe, à limiter (RD 20 entre Créon et Villenave-de-Rions, RD 671 après La Sauve Majeur). ✓ L'exploitation des boisements ou des cultures diverses, à proximité des bourgs peut négliger la question de l'interface du cadre de vie, la qualité des lisières. ✓ Les zones commerciales se développent dans des logiques fonctionnelles sans lien avec le territoire, et entrainent un risque de banalisation des entrées de ville.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE SYNTHESE PAYSAGE



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- ➔ Sanctuariser les espaces protégés pour empêcher toute urbanisation et favoriser la biodiversité à travers les règles de PLUi (coefficient de pleine terre, végétalisation, désimperméabilisation).
- ➔ Renforcer les continuités écologiques et restaurer des milieux favorables à la biodiversité en continuité des espaces existants.
- ➔ Protéger les cours d'eaux comme élément naturel fédérateur du territoire et reconquérir la qualité de l'eau.
- ➔ Garantir une bonne gestion de la ressource en eau potable, d'un point de vue qualitatif et quantitatif (Unité de Gestion déficitaire).
- ➔ Préserver les espaces non artificialisés et l'agriculture.
- ➔ Préserver la qualité de l'eau en réduisant les sources de pollutions, notamment provenant des intrants agricoles.
- ➔ Limiter l'urbanisation dans les secteurs touchés par le risque inondation, par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial.
- ➔ Prendre en compte les objectifs nationaux de la loi énergie climat qui visent la neutralité carbone à 2050 dans l'écriture du PLUi.
- ➔ Atténuer les effets du territoire sur le réchauffement climatique (diminuer les émissions de GES, augmenter sa capacité de captation du carbone par la limitation de l'artificialisation des sols).
- ➔ Diminuer les consommations d'énergie notamment dans le bâtiment en réhabilitant des logements anciens.
- ➔ Fixer des objectifs de production d'énergie renouvelable dans le cadre du PCAET et les traduire dans le PLUi.
- ➔ Maitriser les émissions des GES liées au secteur et transport et réduire les consommations énergétiques liées au résidentiel.
- ➔ Prévenir et anticiper l'évolution des risques naturels et technologiques.
- ➔ Limiter l'urbanisation sur les zones exposées aux mouvements de terrain (argiles, cavités souterraines) et s'adapter aux effets du changement climatique (augmentation de l'occurrence des sécheresses).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLUi

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-1 ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Les principaux enjeux environnementaux ayant été identifiés à l'issue de la partie II, il est nécessaire de vérifier que la traduction des enjeux faite au sein du PLUi est cohérente entre toutes les pièces qui composent les documents et que les dispositions prévues sont facilement applicables.

III-1.1 LA PRIORITE DONNEE AU RENOUVELLEMENT URBAIN ET AU « CONFORTEMENT DES CENTRALITES URBAINES ET DES BOURGS », OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT

Dès les premières réflexions menées dans le cadre du PLUi, l'objectif a été de prioriser le développement via le renouvellement et le confortement des enveloppes agglomérées des centres-villes et des bourgs. Ce choix représente une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences sur l'environnement par :

- **La Limitation** de la consommation d'espaces naturels en dehors des enveloppes actuelles des polarités urbaines principales (Créon, Sadirac), des pôles relais (Lorient à Sadirac, Loupes, La Sauve) et des centralités villageoises, qui limite tout effet de fragmentation du socle agricole et naturel, reconnu comme à préserver dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ;
- **La Préservation** des continuités écologiques identifiées à l'échelle du grand territoire ;
- **La Limitation** des éventuelles pollutions du milieu aquatique superficiel : la majorité des centres-villes et petits bourgs et leurs extensions étant raccordées au réseau d'assainissement collectif (seules 4 communes à développement urbain très maitrisé ne seront pas desservies par un réseau collectif d'assainissement ;
- **La Limitation** des émissions de gaz à effet de serre via la limitation des déplacements par la compacité des espaces urbains dans un rayon de proximité où la mise en œuvre de circulations douces est alors efficiente, en alternative à l'usage de la voiture (50% des déplacements en voiture faisant moins de 3 Km) ;

III-1.2 COHERENCE INTERNE DU PLUI AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA BIODIVERSITE ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a d'abord été guidée par la mise en place dès la phase PADD d'une **mesure d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrite ; mesure traduite et déclinée dans les autres pièces du PLUi (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

III.1.2.1 RAPPEL DES ENJEUX LIES A LA BIODIVERSITE A L'ECHELLE DU PLUI ET INCIDENCES PREVISIBLES EN L'ABSENCE DE MESURES

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence sur les milieux naturels (habitats et espèces faunistiques et floristiques) :

⇨ Parmi les **incidences directes prévisibles** : destruction de la flore et de la faune en présence, destruction des habitats naturels et habitats d'espèces et coupure de corridors écologiques par la fragmentation des milieux et création d'obstacles au déplacement ;

⇨ Parmi les **incidences indirectes prévisibles** : la pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi.
Sur le territoire du PLUi, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés à savoir :

⇨ **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides : vallée de la Garonne, réseaux hydrographiques de la Pimpine, du Gestas, du Grand Estey, de la Canaudonne et leurs affluents,** (Réserve Mondiale de Biosphère Vallée de la Garonne, Natura 2000, zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne – « axe à grands migrateurs amphihalin ») ;

⇨ **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés**

III.1.2.2 DES MESURES DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITE DANS LES PIECES DU PLUi

L'un des fondements de la stratégie intercommunale d'organisation et de développement du territoire est la « Protection stricte des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter toute discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques ». La volonté générale de limiter l'urbanisation à l'enveloppe agglomérée des bourgs en est une réponse globale et sa traduction via des choix de zonage et de règlement est présentée ci-après.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides de la vallée de la Garonne, réseaux hydrographiques de la Pimpine, Gestas, Grand Estey, Canaudonne et de leurs affluents (Réserve Mondiale de Biosphère, Natura 2000, Zones humides du SAGE, classement du SDAGE Adour Garonne (axes à grands migrateurs...)				
Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur du paysage et de prise en compte des risques naturels : « *Asseoir le projet de territoire sur la charpente de la trame Verte et Bleue en complémentarité des espaces agricoles et forestiers qui en constituent la matrice*» *Préserver les espaces forestiers et agricoles vecteurs de continuités écologiques*	Evitement d'incidences directes (par réduction d'emprise) et indirectes (par autorisations d'activités potentiellement impactantes hors des sites) sur les sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat (Gestas et Pimpine, mais également Garonne et Vallée de l'Euille en lien par le réseau hydrographique du Grand Estey) sur les zones humides (du SAGE Vallée de la Garonne, du SIETRA, et des axes à grands migrateurs au titre du SDAGE Adour-Garonne (Pimpine/Gestas/Grand Estey/Canaudonne).	Les emprises des 2 sites Natura 2000, les zones humides du SDAGE Adour Garonne, du SAGE Vallée de la Garonne, les inventaires zones humides du SIETRA, ont été classées en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	La constructibilité dans le secteur L151-23 du code de l'urbanisme est limitée de façon stricte : *Seuls sont autorisés :* *- Les travaux de conservation ou protection des espaces naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial du PLUi ;* *- les cheminements piétons et mobiliers destinés à l'accueil du public à conditions d'être nécessaires à la gestion et découverte des espaces naturels ;* *- la réalisation de travaux destinés au maintien du bon état des cours d'eau;*	Affirmer la vocation d'espace naturel majeur de ces sites. Eviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire. Eviter les incidences directes sur les zones humides associées à ces sites. Mettre en œuvre les objectifs de bon état des masses d'eau présentes sur le territoire, susceptibles d'exercer une incidence indirecte sur ces espaces constitués majoritairement de milieux à caractère aquatique.
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur du paysage et de prise en compte des risques naturels : « *Asseoir le projet de territoire sur la charpente de la trame Verte et Bleue en complémentarité des espaces agricoles et forestiers qui en constituent la matrice*»	Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et sylvicoles Evitement de secteurs constitutifs de continuités écologiques au sein des espaces urbanisés ou à Urbaniser (AU) ;	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaires ou de protection règlementaire tels que Natura 2000, ZNIEFF, zones humides du SDAGE, du SAGE et du SIETRA, sont classées en zone N, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures, à préserver au sein des espaces urbanisés.	La constructibilité dans la zone N est également limitée, puisque seules les occupations listées ci-après sont autorisées : Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du socle agricole et naturel et notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Préserver les espaces forestiers et agricoles vecteurs de continuités écologiques	Evitement des éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle des centres-villes et des bourgs.	La matrice forestière, reconnue comme réservoir de biodiversité par le SCoT, et qui assure une fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée en zone N, doublée d'une protection L151-23 lorsque couverte par un inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, Zone humide du SDAGE et du SAGE, du SIETRA). Les zones humides situées dans les périmètres de projet d'aménagement, sont classées en secteur Npr (secteur N Protégé)	- Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels ne générant pas de surface de plancher à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² par unité foncière. - L'aménagement, restauration des constructions existantes sans changement de destination ; - L'extension limitée des bâtiments d'habitation - le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage ;	Prendre en compte le rôle de l'activité sylvicole participant à la richesse écologique du massif boisé. Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif : (forêt ripicoles et zones humides associées).

III-1.3 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ; RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, qui a entrainé la mise en place dès la phase PADD de **mesures d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrites ; mesures traduites dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

III.1.3.1 Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence non négligeable sur la ressource en eau :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** : Incidence négative directe concernant la **qualité des eaux** superficielles et des eaux souterraines notamment, pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ; Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi, et plus particulièrement celles situées dans les périmètres de captage protégés.
- Autre **Incidence indirecte prévisible** : la non-maitrise du développement démographique et urbain et l'effet de la sur-pression exercée sur une ressource en eau identifiée dans le SAGE Nappes Profondes en Unité de Gestion Eocène-Centre, classée déficitaire.

Sur le territoire du PLUi, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'exercer une influence sur les enjeux identifiés, à savoir :

- **Enjeu de mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2021-2027** concernant les masses d'eau du territoire (objectif de bon état pour les masses d'eau souterraines et superficielles). Cela passe notamment par la limitation de la pollution des milieux aquatiques superficiels par une gestion des eaux usées et pluviales adaptée aux contraintes du territoire ; aucune masse d'eau n'est recensée en Zone à Protéger pour le Futur.
- **Enjeu de prise en compte des périmètres de protection de captage AEP** : le territoire du PLUi est concerné par 7 points de prélèvement sur le périmètre de la CDC du Créonnais (forages, captages, sources) sur 6 communes.
- **Enjeu de limitation de la pression sur la ressource « Eau potable » :** 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 élevés. L'enjeu consiste en l'adaptation des prévisions d'accueil aux capacités d'investissement des entités assurant l'adduction en eau potable pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable et un programme de lutte contre les pertes.

III.1.3.2 Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLUi.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2021-2027 concernant les masses d'eau du territoire				
Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur du paysage et de prise en compte des risques naturels : *« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :* - ***en eau** : en favorisant le développement sur les secteurs raccordables à l'AC / sur les secteurs présentant une aptitude satisfaisante des sols à l'ANC, en veillant à la bonne qualité des rejets EP lors des aménagements urbains*	Eviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif ; les schémas directeurs d'Assainissement ont conduit à réduire à 4 les communes recourant à l'Assainissement Non Collectif (ANC), à savoir St Genès de Lombaud, Camiac et St Denis, St Léon et Blésignac, au regard de choix de développement modestes (moins de 200 logts attendus), soit une amélioration des conditions de gestion des EU. Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Limitation du potentiel d'urbanisation à 1 325 logts neufs (+ 390 réhabilitations de logements vacants). A l'exception des 4 communes de St Genès de Lombaud, Camiac et St Denis, St Léon et Blésignac, toutes les zones de développement (AU1) se situent dans les zones de desserte par l'assainissement collectif (AC) des SDA. Des modalités gestion des eaux pluviales dans les OAP, qui déterminent les espaces dévolus à la création de noues enherbées, qui peuvent par leur couvert végétal participer à une fonction d'abattement de la pollution liée au lessivage des voiries (hydrocarbures, huiles, matières en suspension ,..).	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire ; Des modalités de gestion des eaux pluviales sont imposées dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées. Le règlement prévoit par ailleurs dans les zones destinées à l'activité économique (UX et AUX) des dispositifs de prétraitement (séparateur à hydrocarbures/débourbeur) et un système de prévention des pollutions accidentelles.	Préserver les milieux aquatiques vis-à-vis des rejets issus de l'urbanisation, afin d'atteindre les objectifs de bon état déclinés dans le SDAGE Adour-Garonne 2021-2027.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Enjeu Prendre en compte les périmètres de protection de captage AEP				
« Assurer une gestion économe des ressources naturelles : *- **en eau** : en veillant à la bonne qualité des rejets en EP lors des aménagements urbains, par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.) »*	Eviter : la constructibilité aux abords du périmètre de protection lorsque ceux-ci se situent à l'écart des zones urbaines déjà constituées ;	Les périmètres de protection (immédiat/rapproché/éloigné) des captages situés en zones urbaines déjà constituées, sont classés en zones Urbaines ; en tout état de cause, ces périmètres font l'objet de Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent à toute autre occupation du sol autorisée par le règlement d'urbanisme. Les périmètres de protection (immédiat/rapproché/éloigné) des captages situés en zones diffuses à l'écart de toute urbanisation, sont classés en zones Naturelle (Ne réservée aux équipements publics), et il est porté une attention particulière pour éviter le classement aux abords de ces périmètres de toute nouvelle zone de développement quel qu'elle soit (habitat ou économie, ou carrière...). Le même principe de servitude s'applique, et s'imposent à toute autre occupation du sol autorisée par le règlement d'urbanisme des zones N ou A.	Le PLUi se complète d'un volet Servitude d'Utilité Publique - AS1 servitude attachée à la protection des eaux potables, instituée sur les périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral ; lors de l'établissement de l'acte déclaratif d'utilité publique, sont listés les activités interdites, ou réglementées, installations et dépôts et tous faits susceptibles d'entrainer une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine ; Ces dispositions s'imposent aux dispositions du PLUi et sont donc de nature à assurer la pérennité de la ressource en eau potable du territoire.	Ne pas exposer l'environnement proche des captages à des pollutions susceptibles de dégrader la qualité des eaux.
Enjeu de modération de la pression sur la ressource « Eau potable »				
Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur du paysage et de prise en compte des risques naturels : *« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :* *- **en eau** : en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production, stockage et de distribution de l'eau en ayant le souci ... d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,…).*	Eviter de programmer un développement urbain et démographique en surcapacité vis-à-vis des autorisations préfectorales de prélèvements	Limitation du potentiel d'urbanisation à 1 325 logts neufs (+ 390 réhabilitations de logements vacants). Contrôle de la capacité de la ressource à répondre aux besoins à l'échéance 2035, en prenant en considération, par syndicat, la croissance démographique intra et extra communautaire, les autorisations de prélèvement, le % d'utilisation de la ressource en 2035 en prenant en compte le volume des pertes actuelles et projetées grâce à un taux moyen de renouvellement des réseaux jusqu'en 2035 *(cf paragraphe 5- Incidences sur la ressource en eau.)*	Pas de traduction dans le règlement écrit.	Préserver la ressource en eau pour les générations futures

III-1.4 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

III.1.4.1 Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence non négligeable sur les le paysage et le patrimoine :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** :
  - Incidence négative directe : destruction du caractère agricole ou forestier dans les extensions urbaines, participant à l'ambiance identitaire du territoire ;
  - Incidence négative directe : déficit d'intégration paysagère des nouvelles constructions, notamment aux abords des voies de desserte ;
  - Incidence négative directe : déficit de prise en compte de l'intérêt patrimonial de certains sites particulièrement identitaires, non protégés par les règlements des documents d'urbanisme antérieurs (ou RNU en leur absence) ;
- Parmi les **incidences indirectes prévisibles** :
  - Incidence négative indirecte : banalisation paysagère sous l'effet d'un étirement de l'urbanisation le long des routes.

Sur le territoire du PLUi, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés, à savoir :

- **Enjeu de préservation de la matrice agricole et forestière du territoire (trames verte et pourpre),** qui constitue « la charpente » du paysage ;
- **Enjeu de respect des enveloppes urbaines des bourgs et centres-villes,** qui appelle un développement urbain situé en priorité à l'intérieur et en continuité de celles –ci, en vue d'une limitation de l'étalement urbain ;
- **Enjeu de protection du patrimoine bâti attaché au passé rural du territoire,** qui constitue un socle identitaire bâti et paysager ;

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III.1.4.3 Des mesures en faveur du paysage et du patrimoine

Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti sont traduites dans les pièces du PLUi :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice agricole, rurale et forestière et des enveloppes urbaines des centres-villes et des bourgs				
Principes de développement et de renouvellement urbains : *« Conforter les espaces de densification au sein des centralités urbaines et des bourgs »* *« Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles.. »* *« Définir un objectif de réduction de la consommation des ENAF »* Principes de protection de l'environnement, des espaces forestiers, agricoles et des paysages : *« Maitriser l'évolution du paysage et du patrimoine bâti »...* *- par le respect de la charpente paysagère qui s'appuie principalement sur le trame verte et bleue,* *- par la qualité des interfaces « ville/Nature »*	Eviter le mitage des espaces forestiers et agricoles hors des enveloppes urbaines et l'étalement urbain le long des routes, notamment au niveau de nombreux hameaux et quartiers satellitaires des bourgs et des centres-villes encore constructibles dans les Documents d'Urbanisme (DU) antérieurs au PLUI, préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. Compenser : la perte des paysages naturels induite par l'urbanisation, par des mesures d'accompagnement paysagers (dans les OAP /recomposition des limites ville/Nature, préservation d'éléments de paysage au sein des espaces à urbaniser..).	Reclassement en espace naturel forestier (zone N) ou Agricole, d'espaces classés constructibles dans les Documents d'Urbanisme (DU) antérieurs au PLUI, soit non encore urbanisés (zones AU habitat et économie) soit déjà bâtis (zones U de quartier) mais avec potentiel de confortement, dans le cadre de *« zones de gestion »* où seule une évolutivité bâtie est désormais admise (extension, annexes...) ; En zones AU du PLUi, création de bandes paysagères le long des voies afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage, et en limite des zones déjà bâties, Ces dispositions du PLUi visent à préserver la qualité paysagère et urbaine en entrée de ville, marquer des limites claires aux enveloppes urbaines et limiter l'étirement urbain en bord de route.	En zone N et A : Disposition de « gestion de l'existant », à l'exclusion de tout nouveau développement urbain, par la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation et de leur adjoindre une annexe, le tout dans une mesure limitée. En zone AU : - la réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 1.2), - un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine terre de 30 à 35% sont exigés à l'article 2.1.1	Limiter l'étalement et le mitage urbains propices à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de protection du patrimoine				
Principes de protection de l'environnement mise en valeur des paysages : *« Maitriser l'évolution du paysage par la préservation, restauration des structures végétales identitaires... »*	Eviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux participant de l'identité patrimonial du territoire ;	Repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage d'éléments bâtis et végétaux participant de l'identité patrimonial du territoire	Rappel de l'obligation de protection et de mise en valeur des éléments de paysage repérés au titre de la loi paysage sur le plan de zonage.	Lutter contre la perte identitaire du territoire.

III-1.5 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTAL

III.1.5.1 Rappel des enjeux lies aux risques et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur les risques naturels :

- ⇨ Parmi les incidences directes prévisibles :
  - **L'augmentation du nombre de biens et personnes exposés au risque inondation par débordement des cours d'eau et aux aléas Feu de forêt et phénomène de gonflement – retrait des argiles ;**
- ⇨ Parmi les incidences indirectes prévisibles :
  - **L'aggravation du risque inondation, notamment lié à la conjonction du phénomène de ruissellement pluvial et de l'aléa remontée de nappe,** induit par l'augmentation des surfaces imperméabilisées générées par l'urbanisation, la réduction du réseau des fossés, la modification du régime d'infiltration des eaux pluviales, lors d'épisodes pluvieux en période hivernale.

Sur le territoire du PLUi, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés, à savoir :

- ⇨ **Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation, de l' aléa Mouvement de terrain et du retrait-gonflement des argiles ;**
- ⇨ **Enjeu de gestion hydraulique et de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa ruissellement pluvial ;**

III.1.5.2 Des mesures en faveur de la protection des populations et biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLUI

Concernant le risque inondation, un fondement de la stratégie d'organisation du territoire souhaité par les élus est **« le maintien des zones de développement en continuité des enveloppes urbaines constituées »**, qui permet d'optimiser les dispositifs de prévention existants et projetés.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation				
Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques naturels : *« Prise en compte des risques naturels et technologiques »* *-En proscrivant le développement urbain dans les zones potentiellement inondées par crue des ruisseaux, par phénomène de*	Eviter : tout développement urbain en zone potentiellement inondable, qu'il s'agisse de construction neuve ou d'extension de constructions existantes Eviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique	La prise en compte du risque inondation se décline par l'introduction sur le plan de zonage d'une trame mouchetée indiquant la présence d'un risque inondation connu par l'intermédiaire des études hydrauliques conduites par le SMER (Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre deux Mers) qui dispose de la compétence GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations). Cette information graphique permet de renvoyer à des	Dans le chapeau de zone des zones concernées, la présence d'un risque inondation indiqué par un aplat moucheté sur le zonage, est annoncé, impliquant des règles particulières dans le règlement d'urbanisme du PLUi. - les constructions nouvelles ne sont pas autorisées et l'extension des constructions existantes n'est autorisée que dans la mesure où elle n'augmente pas l'emprise au sol.	Ne pas aggraver les effets liés au phénomène d'inondation par crue des cours d'eau et ne pas exposer de nouveaux biens et populations. Anticiper l'aggravation de ces risques sous l'effet du phénomène de dérèglement climatique.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
ruissellement pluvial, de remontée de nappe ; la connaissance de ces phénomènes sera un critère de choix des espaces destinés au développement urbain. *-en préservant et/ou restaurant les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements susceptibles d'impacter les zones urbaines ;*	<u>Réduire :</u> les incidences liées à la limitation du libre écoulement des eaux <u>Réduire :</u> l'imperméabilisation des sols facteur d'aggravation du risque inondation <u>Compenser :</u> l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues, sur la base d'un débit de fuite limité ;	dispositions particulières dans le règlement des zones concernées par le risque, définies au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ; <u>Zonage :</u> classement en zone N des espaces participant à la régulation hydraulique « naturelle » (trame bleue liée au réseau hydrographique) <u>OAP :</u> Prise en compte lors de l'Identification d'espaces participant à la régulation hydraulique (ruisseau, fossé, espace prairial, ..) dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme élément à pérenniser (en espace collectif de l'aménagement ;parcourant les centres-villes de Créon, Sadirac,..)	-les clôtures sont conditionnées à leur aptitude à ne pas limiter le libre écoulement des eaux. Plusieurs mesures visent à limiter l'imperméabilisation des sols des zones U et AU : ⇨ (Emprise au sol 35 à 80%, ⇨ Maintien d'un coefficient de pleine terre en UB (30%) UC (35%) et UD (50%) ⇨ aménagement en zone AU de 20% du terrain d'assiette de l'aménagement en espaces verts collectifs ; ⇨ maintien d'une trame végétale existante par protection EBC ou Loi Paysage...), mais également la réduction de moitié de la consommation des sols Naturels, Agricoles et Forestiers. En zone AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha); Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8).	

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de gestion hydraulique, de prise en compte du risque Mouvement de terrain				
<u>Principes de protection de l'environnement, , de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques naturels :</u> *« Prise en compte des risques naturels et technologiques »* - en prenant en compte le risque Mouvement de Terrain..//..	<u>Eviter :</u> dans les choix de développement, les zones portées à la connaissance comme présentant un risque Mouvement de terrain, <u>Réduire :</u> dans les zones déjà bâties antérieurement au PLUI, mettre en œuvre des mesures de limitation de toute autre développement supplémentaire	<u>Zonage :</u> Report sur le plan de zonage des zones de risque matérialisées par une trame mouchetée, renvoyant au PPRmt (Plan de Prévention du risque Mouvement de Terrain) approuvé de Baron et pour celui en cours d'élaboration sur la commune de Haux, renvoi dans le règlement d'urbanisme à des mesures de prévention.	Dans le chapeau de zone des zones concernées, la présence d'un risque Mouvement de terrain indiqué par un aplat moucheté sur le zonage, est annoncé, impliquant des règles particulières dans le règlement d'urbanisme du PLUi.	Ne pas aggraver le risque Ne pas exposer de nouvelles populations et nouveaux biens au risque
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa « gonflement-retrait » des argiles				
<u>Principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques naturels :</u> *« Prise en compte des risques naturels et technologiques »* *-éviter la définition de zones de développement en secteur d'aléa « gonflement-retrait » des argiles ou en déclinant des mesures de prévention.*	<u>Eviter :</u> dans les situations où des alternatives existent, la définition de zones de développement en secteur d'aléa fort "gonflement/retrait des argiles",; <u>Réduire :</u> les effets du phénomène par la mise en œuvre de techniques constructives particulières et d'aménagement de leurs abords (plantations, ...)	<u>Zonage :</u> pas de traduction spécifique	Il est rappelé dans le chapeau de zones concernées, la présence d'un risque « Retrait-gonflement des argiles » et les mesures de prévention et/ou palliatives déclinées à titre indicatif sur www.argiles.fr	Eviter des sinistres d'ordre mécanique sur les constructions futures.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-1.6 COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA CONSOMMATION ENERGETIQUE, AUX EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET CAPTATION DU CARBONE PAR LES SOLS

III.1.6.1 Rappel des enjeux lies a l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'exercer une influence sur la consommation énergétique, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (engendrée par l'augmentation des déplacements motorisés notamment), et à terme sur le changement climatique. Bien que cet enjeu relève majoritairement de démarches à l'échelle plus large comme celle du SCOT ou celle de la région (SRADDET), les enjeux identifiés à l'échelle du PLUi sont les suivants :

- ⇨ **Enjeu de facilitation des démarches individuelles de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables ;**
- ⇨ **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements ;**
- ⇨ **Enjeu de préservation du caractère naturel des sols et de lutte contre leur artificialisation, facteur de dérèglement climatique**

III.1.6.2 Des mesures en faveur de la maitrise des consommations énergétiques, de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et du maintien de la capacité de captation du carbone par les sols, traduites dans les pièces du PLUi

En plus de la maîtrise de la consommation de l'espace qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'autres modalités de prise en compte des questions énergétiques trouvent une traduction dans le PLUi :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de modération des consommations et développement des installations de production d'énergie renouvelable				
Principe de mobilité, transition énergétique et adaptation au changement climatique : *« Stratégie énergétique du territoire : modération des consommations et développement des énergies renouvelables. »* *Elaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) porté par le SYSDAU, avec pour objectif une réduction de 50% des consommations d'énergie par rapport à 2010, combinée au développement simultané des énergies renouvelables, dans l'objectif de couvrir à minima 100% des besoins énergétiques du territoire, et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.*	Eviter : la consommation d'énergie carbonée en y substituant une source renouvelable diversifiée (photovoltaïque, biogaz, solaire thermique, PAC), à l'occasion de nouveaux projets et du confortement des sites déjà aménagés Eviter : les terres à potentialité agricole et favoriser des sites déjà artificialisés ; Réduire : les incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc de logements publics comme dans le parc privé.	Pas de traduction spécifique dans le règlement graphique, mais rappel dans les OAP de la prise en compte d'une approche bioclimatique des constructions.	En zones U et AU, les constructions nouvelles à usage de commerce et de services disposant d'une surface de plancher de 250 m² et plus doivent présenter au moins 30% de la surface de toiture dédiés à des procédés de production d'énergies renouvelables (toiture végétalisée ou photovoltaïque) En zones U et AU, création de bornes de rechargement pour véhicule électrique pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs,	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables				
Principe de mobilité, transition énergétique et adaptation au changement climatique : « Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments » -En encourageant l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et les aménagements extérieurs en fonction des atouts bioclimatiques des sites ;	Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses, plus économes en énergie. Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public comme dans le parc privé.	Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement. OAP : Principes bioclimatiques développés (découpage des ilots favorisant une orientation nord/sud des constructions, introduction des formes urbaines compactes comme l'habitat collectif...)	Les règles relatives au traitement des toitures (pentes des toits, nature des matériaux de couverture...) sont compatibles avec la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Le règlement autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, dans le cadre de dispositions visant à l'intégration paysagère des dispositifs déclinés à l'article 2-5.	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements				
Principe de mobilité, transition énergétique et adaptation au changement climatique : *« Développer un maillage de liaisons douces de proximité alternatives à l'usage de la voiture »*	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux	Dans les OAP : création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur des centres-villes et des bourgs ; Dans le zonage, création d'ER destiné à l'aménagement de cheminements partagés mixtes.	Des dispositions dans le RU prévoient d'accompagner la mise en œuvre du schéma des liaisons douces préfiguré dans les OAP, comme la création en zone 1AU d'une aire de stationnement couverte ou d'un local dimensionné à raison des ratios suivants : 1 emplacement vélo par logement et 1,50 m² par place	Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de lien social et de sécurisation des déplacements des publics « fragiles » (jeunes, personnes âgées, scolaires, ..)
Enjeu de résilience du territoire face au changement climatique				
Principe de mobilité, transition énergétique et adaptation au changement climatique : *« Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique »* *- Maintenir et développer les zones permettant la séquestration carbone* *- contre les ilots de chaleur ;* *- lutte contre les ilots de chaleur ;*	Eviter : la consommation foncière d'espaces naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) grâce à la mobilisation prioritaire du foncier au sein des enveloppes urbaines existantes, et de façon plus spécifique les friches urbaines pour répondre aux besoins fonciers du territoire ; Réduire : de moitié la consommation des ENAF, dans le respect de l'objectif de la loi Climat et Résilience.	Zonage : - classement de 5 837 ha de terres en zone Agricole (47 %) et 5 417ha en zone Naturelle (43%) soit 90% du territoire communautaire. - Classement de 2 773 ha d'espaces forestiers en Espace Boisé classé à protéger, soit 16,6 % du territoire communautaire ;	Plusieurs dispositions du règlement d'urbanisme visent un objectif d'adaptation au changement climatique : Autoriser les architectures bioclimatiques, Imposer un coefficient de pleine terre appliqué à la parcelle, mesures liées au cycle de l'eau (protection des zones humides notamment dans les zones destinées à une ouverture à l'urbanisation afin de les intégrer à la régulation pluviale.)	Prendre en compte les impacts du changement climatique dans ses projets d'aménagement

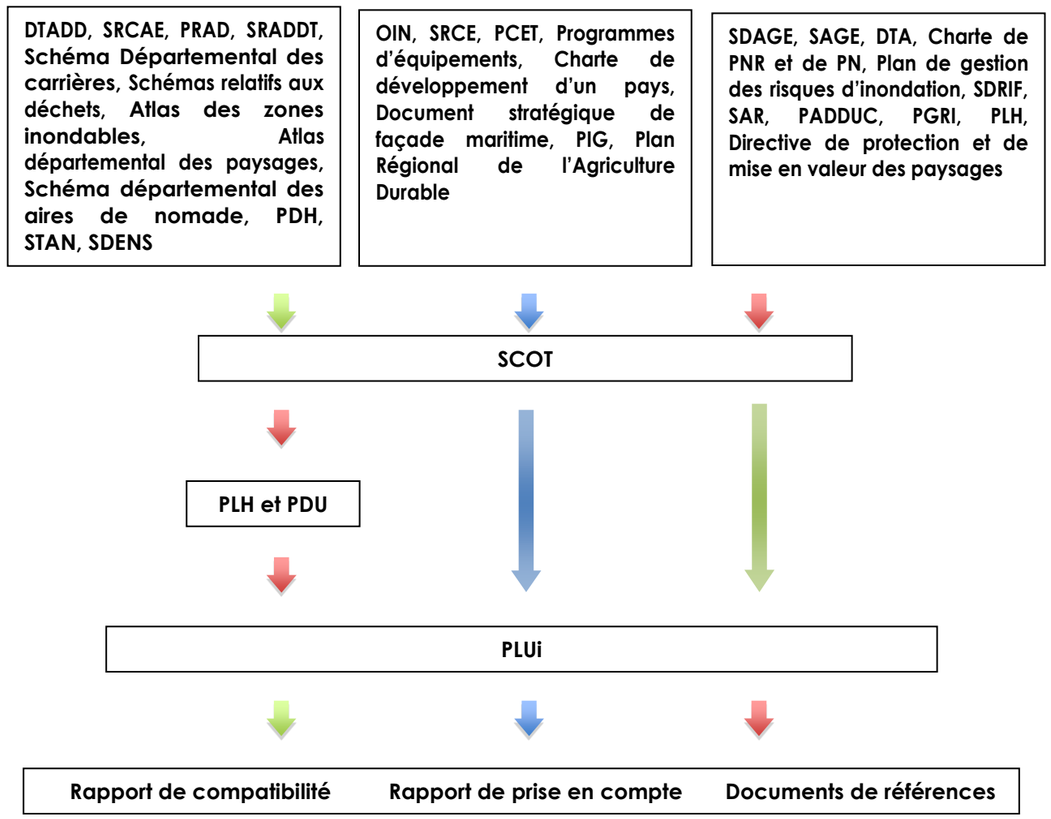
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Réduction de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels	<u>Réduire :</u> préserver en milieu urbain une trame verte susceptible de lutter contre les ilots de chaleur ; <u>Réduire</u> : préservation du cycle de l'eau, notamment au sein des zones A urbaniser	<u>OAP :</u> - maintien des éléments végétaux existants ou/et disposition pour en reconstituer de nouveaux (bandes boisées paysagères) ; -identification dans les zones AU du « chemin de l'eau » et prise en compte dans les mesures de gestion pluviales de l'OAP ;		

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-2 ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLUI AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais doit être compatible avec les documents, plans ou programmes de rangs supérieurs.



Notion de compatibilité : « L'obligation de comptabilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspect essentiels » (Source : Ministère du développement durable)

Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non-méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens (Source : Ministère du développement durable)

Depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le SCoT est conforté en tant que document dit « intégrateur » des documents de planifications supérieurs, ce qui permet aux PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs. Cependant, le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise est en cours de révision. Ainsi, l'analyse de compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais avec le SCoT sera conduite en référence à la version du document arrêté le 16 avril 2025 et communiqué pour avis aux communes membres du SYSDAU.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-2.1 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé le 16 décembre 2019 à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine, il définit les orientations et les objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des filières d'énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques.

Le SRADDET a fait l'objet d'une procédure de modification engagée le 13 décembre 2021 afin notamment de prendre en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience. La modification n°1 du SRADDET a été adoptée le 14 octobre 2024 par le Conseil régional. Approuvé par le préfet de Région le 18 novembre 2024, le schéma modifié est désormais entré en application.
Le PLUi du Créonnais prend en compte les thématiques environnementales développées dans le SRADDET liées au climat, à la qualité de l'air et aux économies d'énergie en respectant les orientations suivantes :

- Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois
- Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux
- Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous

Le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais est compatible avec les orientations du SRADDET.

III-2.2 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LE PCAET

Au cœur de sa stratégie d'aménagement le Créonnais s'investit dans une démarche de transition énergétique et environnementale cohérente à l'échelle du PETR afin d'élaborer un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce PCAET est confié au le Sysdau par la CC Portes-de-l 'Entre-Deux-Mers se trouvant soumise à l'obligation d'en produire un. Un PCAET est obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants. Adopté le 26 septembre 2023, le PCAET est un projet territorial de développement durable à la fois stratégique et opérationnel. Il permet de traiter, en cohérence avec les enjeux de son territoire, les sujets de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, la qualité de l'air, la réduction des consommations d'énergie et du développement des énergies renouvelables.

Le PCAET est mis en place pour une durée de 6 ans et doit faire l'objet d'un bilan à 3 ans. Il est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement

Le territoire du Créonnais est en cours d'élaboration de son PCAET. Et devrait bientôt être approuvé.

Programme d'actions	Orientations du PLUi
⇨ Développer l'économie circulaire ⇨ Développer un réseau d'approvisionnement alimentaire local ⇨ Favoriser le développement d'une gestion active des espaces forestiers ⇨ Développer des réseaux de chaleur alimentés par le bois énergie ou la géothermie ⇨ Réhabiliter le patrimoine bâti ⇨ Développer les capacités du solaire sur les espaces artificialisés ou dégradés ⇨ Réduire les gaz à effet de serre et préserver la séquestration carbone ⇨ Informer sur la qualité de l'air et réduire les émissions ⇨ Développer les îlots de fraîcheur ⇨ Économiser la ressource en eau ⇨ Améliorer la résilience aux risques ⇨ Renforcer les mobilités durables et décarbonées ⇨ Mettre en oeuvre et suivre le PCAET	En articulation avec le PCAET en cours d'élaboration, le PADD du PLUi décline la stratégie énergétique suivante : - Reduction des consommations d'énergie (16 GWh de gisement d'économie d'énergie), - Evolution du mix énergétique (gisement convertible vers des sources énergétiques décarbonées dans l'habitat : 36 GWh), - Développement de la production d'énergies renouvelables : Le solaire photovoltaïque apparait comme le vecteur principal ; Le projet de territoire vise à permettre le développement de projets photovoltaïques cohérent et avec une cohabitation des activités du territoire. Il est notamment favorisé en apportant des recommandations sur l'orientation préférentielle des pentes et axes de toitures pour la mise en œuvre d'installation photovoltaïque en toiture, (zones à vocation d'habitat et à vocation artisanale et industrielle). Une priorité est donnée aux projets d'énergie renouvelable d'intérêt collectif en autoconsommation collective, c'est-à-dire lorsque la fourniture d'énergie est effectuée entre un ou plusieurs producteurs du territoire et un ou plusieurs consommateurs du territoire.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais est à ces titres compatible avec les orientations du PCAET.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-2.3 RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		Le DOO constitue le volet prescriptif du Scot, il s'organise autour de 4 ambitions, 20 principes, 90 mesures. Le DOO déclinent des Prescriptions (selon une règle de compatibilité et non de conformité) et des Recommandations qui peuvent être intégrées au projet de document d'urbanisme, mais sans caractère d'obligation.	
			AMBITION 1 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE BIOCLIMATIQUE, UN TERRITOIRE GRANDEUR NATURE **A. Renouveler et renforcer le lien à la nature et aux paysages par l'aménagement d'une armature bioclimatique naturelle**	
			A1. Préserver la diversité des paysages à toutes les échelles Les documents d'urbanisme locaux devront : > intégrer les objectifs de qualité paysagère (OQP), > encadrer les formes urbaines en lisière, > limiter l'urbanisation linéaire, >mobiliser les référentiels existants (atlas, chartes…).	Tout au long de la révision du PLUi, la question de la connaissance, préservation et mise en valeur des paysages s'est imposée ; à commencer dans le cadre de la phase diagnostic (paragraphe 1-6 Les composantes paysagères) en référence à l'Atlas départemental des paysages de la Gironde, puis à l'échelle du Créonnais ; Puis en phase de construction du projet à l'appui des principes suivants : respect de la charpente paysagère du territoire qui s'appuie principalement sur la Trame Verte et Bleue, mobilisation des extensions urbaines en continuités directe des enveloppes urbaines existantes, limitation des extensions urbaines linéaires le long des voies, qualité des interfaces "ville/Nature", par une attention portée à l'effet de lisière des espaces habités avec leur environnement, .. En outre, lors de l'identification d'enjeu paysager fort, un secteur Ap a été institué de façon à limiter les occupations du sol potentiellement impactes du point de vue de la qualité des sites.
			A2. Constituer un climatiseur naturel de corridors de fraîcheur par une armature naturelle bioclimatique Les documents d'urbanisme locaux devront : > localiser les corridors et en encadrer l'aménagement (zonages, OAP, orientations de ventilation), > limiter leur fragmentation et l'artificialisation en bordure, > prescrire des formes urbaines adaptées : orientation, perméabilité, végétalisation.	Lors de l'élaboration du zonage, une continuité de la trame verte et des corridors de fraicheur a été recherchée, de façon a reconstituer le long de la structure hydrographique une continuité naturelle et boisée ; cette intention a été conduite notamment lors de la traversée de certaines enveloppes urbaines : Créon en tête de la Pimpine jusqu'à la porte de la bastide, St Léon de part et d'autres de la Canaudonne, La

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			Sauve de part et d'autres du Gestas, vieux bourg de Baron traversé par la Souloire,.
			A3. Placer l'eau et les milieux aquatiques au cœur de l'aménagement du territoire Les documents d'urbanisme locaux devront : >interdire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ; > préserver les berges, ripisylves, zones humides et sols perméables ; > intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature.	Le champ d'expansion potentiel des crues a été porté à la connaissance par le SMER Syndicat Mixte des Rivières au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations) ; cette information a été traduite dans le plan de zonage en zone soit N/A ou lorsque ces espaces traversaient des enveloppes urbaines constituées, un règlement de gestion, n'admettant plus que l'extension limitée à l'exclusion de nouvelles constructions. Les zones humides dont le rôle de régulation hydrique est avéré , font l'objet d'une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme).
			A4. Affirmer les trames vertes, bleues et brunes comme réseau écologique multifonctionnel Les documents d'urbanisme devront : > identifier et protéger les cœurs de biodiversité, corridors et zones relais ; > mobiliser des zonages adaptés et des formes urbaines compatibles (désimperméabilisation, végétalisation, traitement des franges) ; > intégrer des OAP biodiversité ou "nature en ville" > encourager les mesures de compensation ou de restauration écologique localisées.	Ont été considérés comme « cœur de Biodiversité » d'enjeu majeur les espaces couverts par les inventaires et périmètres suivants : 2 zones Natura 2000 (Réseaux hydrographiques de la Pimpine et du Gestas), les 8 ZNIEFF, les zones humides élémentaires du SDAGE Adour-Garonne, les zones humides du SAGE Vallée de la Garonne (SAGE Vallée de la Dordogne étant en cours d »'élaboration), les zones humides inventoriées par le SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etudes et Travaux de restauration et d'Aménagement – syndicat de bassin -versant) ; ces espaces sont classés en zone N et font l'objet d'une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; dans le règlement d'urbanisme, il est rappelé que « *Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme* ». Dans les OAP, un volet spécifique Biodiversité est intégré pour l'aménagement de chaque zone AU, de façon à décliner les mesures à

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			même de prendre en compte les cibles environnementales (biodiversité, présence de zone humide, gestion pluviale, préservation des éléments de paysage ou de trame verte et bleue présents, ..).
			B. Préserver les paysages agricoles, naturels et forestiers et restaurer leurs fonctionnalités	
			B1. Préserver les fonctionnalités des sols agricoles, naturels et forestiers Les 120 000 hectares du socle agricole, naturel et forestier sont protégés de l'urbanisation (mitage, extension) et doivent être maintenus comme tels dans les documents d'urbanisme locaux. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, seuls sont autorisés : > les installations liées aux activités agricoles et forestières, > les équipements en lien avec les ressources naturelles (eau, énergie, milieux), > certains aménagements touristiques ou de loisirs, sous conditions ; > les activités industrialo-portuaires, en lien avec le fleuve.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté, avec toutefois, des ajustements de périmètres sollicités dans le cadre de la consultation des territoires pour avis ; ces ajustements conduits à l'issue de la période de consultation permettront d'établir un nouveau périmètre en adéquation avec le projet du territoire créonnais.
			B2. Préserver les continuités écologiques et les cœurs de biodiversité Le SCoT bioclimatique impose la prise en compte explicite des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme locaux. Elles doivent être: > reconnues comme éléments structurants du paysage, > classées en zone naturelle ou agricole, > localisées comme support des trames vertes et bleues locales.	Même justification qu'à l'orientation A4.
			B3. Préserver les terroirs viticoles et prendre en compte leurs évolutions Les espaces viticoles protégés sont définis comme zones inconstructibles, réservées exclusivement à l'exploitation agricole. Toute ouverture à l'urbanisation y est proscrite. Cependant, certaines évolutions d'usage sont envisageables, à condition de : > ne pas consommer de sols supplémentaires, > respecter les qualités paysagères, agronomiques et écologiques des sites, > éviter l'imperméabilisation excessive ou la dénaturation des paysages. Les projets pouvant impacter ces espaces devront	La définition des zones A a suivi une méthodologie rigoureuse afin de préserver pour les générations futures, les terres à forte valeur agronomique, nonobstant la conjoncture de déprise et arrachage viticole qui sévit. Ont tout d'abord été pris en considération les espaces couverts par une Appellation d'Origine Protégée/ Contrôlée, communiquées par l'INAO ; En complément, ont été pris en considération le Registre Parcellaire Graphique (système d'information géographique permettant l'identification des parcelles

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		être strictement encadrés, notamment : > les projets œnotouristiques avec extensions bâties, > les installations de production d'énergies renouvelables. Les documents d'urbanisme locaux pourront également : > inscrire des continuités écologiques et des trames vertes/bleues au sein des espaces viticoles (protégés ou non plantés), > préserver la lisibilité des paysages viticoles, en assurant des ouvertures visuelles vers le vignoble, notamment le long des axes routiers principaux. Enfin, une attention particulière est portée aux lisières viticoles et agricoles, souvent en contact avec les zones urbanisées. Leur transformation peut engendrer des conflits d'usage et des nuisances vis-à-vis de l'activité agricole. Afin d'en limiter les effets, le SCoT recommande : > d'aménager une bande de transition boisée, arborée ou de haies entre les espaces bâtis et non bâtis, > avec une épaisseur minimale de 20 mètres, > dès lors qu'un changement de destination est envisagé dans un document d'urbanisme (extension résidentielle ou économique).	agricoles), puis la source l'Observatoire OCS NAFU (Occupation du Sol des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) Nouvelle Aquitaine- millésime 2020. Le traitement de ces sources d'information a permis de classer 5 837 ha de zones Agricoles sur le territoire du PLUi (soit 47 %). Dans ces zones A, seules sont admises les utilisations et occupations du sol nécessaires à l'activité agricole. Toutefois, un certain nombre d'activités en lien avec le milieu agricole mais non directement nécessaires, sont admises dans le cadre de STECAL strictement encadrés (comme l'exige l'article R151-13 du code de l'urbanisme - conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole de la zone), à savoir Centre équestre (Ace), activité agrotouristique (At), Activités économiques préexistantes au PLUi (Ax). Afin de prendre en considération l'enjeu d'interface Ville -campagne comme annoncé dans le PADD, le règlement d'urbanisme introduit des dispositions particulières de gestion de type bande paysagère.
			B4. Renforcer la protection des terroirs agricoles et favoriser l'agriculture locale Avant toute évolution des documents d'urbanisme modifiant la destination des sols, un diagnostic agricole préalable est requis à l'échelle communale ou intercommunale. Lorsque les conditions le permettent, des zones d'activités agricoles peuvent être créées pour : > regrouper les bâtiments d'exploitation et mutualiser les équipements, > limiter le mitage de l'espace rural, > faciliter la transformation, la vente directe et la logistique.	Le rapport de présentation du PLUi présente un diagnostic agricole au paragraphe 1-7 Diagnostic agricole et forestier. Le PLUi ne comporte aucune Zone d'Activité Agricole.
			B5. Préserver les milieux forestiers et valoriser leurs fonctionnalités Ces espaces doivent être exclus de l'urbanisation et inscrits dans les documents d'urbanisme en zone	Les milieux forestiers indiqués dans l'atlas en référence du Scot arrêté, sont classés en zone N, avec toutefois, des ajustements de périmètres

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		naturelle ou agricole. Seuls sont autorisés : > les aménagements liés aux activités agricoles et sylvicoles, > la gestion forestière durable, > la mise en valeur écologique des milieux naturels. Toute autre construction ou artificialisation est proscrite, afin de garantir la continuité et les fonctions écologiques des massifs forestiers.	(notamment en zone AU à vocation économique à Saint Léon) sollicités dans le cadre de la consultation des territoires pour avis ; ces ajustements conduits à l'issue de la période de consultation permettront d'établir un nouveau périmètre en adéquation avec le projet du territoire créonnais.
			B6. Valoriser les espaces de nature urbains Les documents d'urbanisme locaux doivent, par leur zonage et leur règlement, permettre la conservation ou la restauration de ces milieux. Seuls sont autorisés : > les installations et équipements d'intérêt collectif (transport public, équipements éducatifs, culturels, écologiques…), > les jardins familiaux ou les aménagements à vocation récréative, paysagère ou agricole,	Le PLUi, en cohérence avec le principe de Lutte contre les ilots de chaleur annoncé dans le PADD, a délimité dans les enveloppes urbaines de nombreux espaces à caractère végétal à préserver, soit par une zone N (Vieux bourg de Baron,..), soit par une disposition au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) dans le cœur de bastide de Créon, cœur de bourg de La Sauve, Capian, Villenave de Rions, ..).
			B7. Préserver une grande partie d'espaces agricoles naturels et forestiers [ENAF] au sein des enveloppes urbaines. Dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, une réduction progressive de 50 % de la consommation foncière (référencée sur la période 2011–2021) a été appliquée. Cette diminution entraîne une baisse des surfaces urbanisables au sein même des enveloppes urbaines, renforçant la nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers encore présents dans ces secteurs. (Réf. carte synthèse des volumes par territoire présente dans le document de référence)	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLUi comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot, 280 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme, soit + 50 ha par rapport a
			C. Adapter l'aménagement du territoire aux changements climatiques	
			C1. Prendre en compte les risques d'inondation Trois axes stratégiques structurent les nouvelles dispositions : > réduire la vulnérabilité du territoire face aux inondations fluvio-maritimes ; > prendre en compte les débordements de cours d'eau secondaires et les remontées de nappes ; > intégrer la gestion des milieux aquatiques dans une approche globale du cycle de l'eau.	Le territoire n'est pas concerné par les inondations fluvio-marines. <u>Concernant les risques de débordement des cours d'eau secondaires</u> : Le champ d'expansion potentiel des crues a été porté à la connaissance par le SMER Syndicat Mixte des Rivières au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations) ; cette information a été traduite dans le plan de zonage en

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			zone soit N/A ou lorsque ces espaces traversaient des enveloppes urbaines constituées, un règlement de gestion, n'admettant plus que l'extension limitée à l'exclusion de nouvelles constructions. Les zones humides dont le rôle de régulation hydrique est avéré, font l'objet d'une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme). En outre, une cartographie des cours d'eau est jointe en annexe du règlement d'urbanisme, vis-à-vis desquels les constructions doivent respecter un recul d'implantation. <u>Concernant la gestion des eaux pluviales :</u> les mesures suivantes ont été introduites dans le règlement : -limitation de l'imperméabilisation des sols des zones U et AU (Emprise au sol 30 à 40%, Maintien d'un coefficient de pleine terre 30% à 60%, aménagement en zone AU de 20% du terrain d'assiette de l'aménagement en espaces verts collectifs ; maintien d'une trame végétale existante par protection EBC ou Loi Paysage...), -Recours prioritaire à l'infiltration à la parcelle ; - En zone AU : l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha); Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3-2-8).
			C2. Adapter les formes urbaines à la présence de l'eau Le SCoT inscrit dans ses orientations les solutions d'adaptation fondées sur la nature pour intégrer la gestion de l'eau face aux inondations. Cela se traduit par trois grands principes : > adapter les formes urbaines à la présence de l'eau ; > engager la perméabilisation des sols pour gérer les eaux pluviales ; > gérer les espaces naturels et agricoles pour prévenir les risques d'inondation.	Bien que les zones potentiellement inondables telles que portées à la connaissance de la CDC par les données du Syndicat Mixte des Rivières au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux Aquatiques et des Inondations), ont été écartées vis-à-vis de la constructibilité, des mesures sont introduites afin d'adapter la trame bâtie à la présence de l'eau : - L'emprise au sol est limitée à l'existant, les constructions nouvelles étant interdites et seule l'extension par surélévation est admise, afin de maintenir la capacité d'infiltration des sols ; - les clôtures sont exclusivement autorisées comme devant être neutres à la libre circulation de l'eau ;

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			- enfin les caves et sous-sol ne sont pas autorisés
			C3. Adapter l'urbanisation au risque incendie de forêt Toute urbanisation nouvelle à moins de 100 mètres d'un massif forestier doit être réalisée en continuité du tissu existant, en réduisant les linéaires d'interface et en intégrant des mesures de sécurisation, notamment une bande isolante de 50 mètres. Les constructions isolées en forêt sont interdites.	Aucune urbanisation nouvelle projetée par le PLUi ne se situe à moins de 100 m d'un massif forestier.
			C4. Adapter l'aménagement du territoire aux risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles	Le territoire du PLUi est concerné par : • Un phénomène Mouvement de terrain (1 PPRmt approuvé à Baron + 1 PPRmt en cours à Haux) ; • Un aléa Retrait Gonflement des Argiles (RGA); Les dispositifs de prise en compte de ces risques naturels dans le PLUi sont les suivants : Pour tous les secteurs concernés par un aléa mouvement de terrain mais non couverts par le seul PPRmt approuvé, report sur le plan de zonage d'une trame mouchetée qui renvoie à des dispositions particulières dans le RU ; Pour les secteurs concernés par un risque RGA, rappel dans le chapeau des zones concernées, de la possibilité de mettre en œuvre de techniques constructives palliatives consultables sur www.georisques.gouv.fr
			C5. Assurer la gestion des risques technologiques et industriels, réduire les nuisances sonores	Vis-à-vis de ces enjeux le PLUi décline les dispositions suivantes : - Evitement de toute nouvelle zone constructible aux abords des 47 ICPE et des infrastructures de Transport de Matières Dangereuses (TMD), à savoir canalisations de gaz naturel sur les 2 communes de Baron et Blésignac ; - Limitation de toute nouvelle zone constructible aux abords des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport des RD 936, RD 671 et RD 14 sur les communes de Baron, Créon, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de -Lombaud, Saint-Léon et La Sauve et en intégrant dans le règlement d'urbanisme les prescriptions d'isolement acoustique

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			données dans l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.
			C6. Identifier des bassins de risques dans une approche multirisques Face aux évolutions climatiques et à l'augmentation des vulnérabilités, le croisement des différents aléas permet d'identifier des bassins de risques multiples, c'est-à-dire des zones particulièrement sensibles aux impacts du changement climatique, nécessitant une attention spécifique et des stratégies d'adaptation renforcées.	Le territoire est concerné par différents risques naturels, mais leur croisement ne conduit pas à déterminer « un bassin de risque » spécifique.
			D. Conforter l'armature bioclimatique par la renaturation	
			D1. Identifier et caractériser les espaces naturels, agricoles et forestiers [ENAF] au sein des enveloppes urbaines au regard de l'armature bioclimatique Le SCoT bioclimatique identifie les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme un socle stratégique pour la renaturation du territoire. Ils participent à la structuration de l'armature bioclimatique, notamment à travers leurs fonctions écologiques, agricoles, paysagères et leur capacité d'adaptation au changement climatique.	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLUi comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot 280 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme), soit + 50 ha par rapport aux attendus du Scot.
			D2. Reconnaitre les zones préférentielles de renaturation et leurs conditions de restauration Le SCoT recommande que ces zones soient prioritaires pour les mesures de compensation écologique, en dehors des ZPENS, conformément à la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).	Aucune zone de renaturation n'est ciblée dans le cadre du PLUi.
			D3. Aménager les deux côtés des lisières pour améliorer la qualité des sols, de l'eau et de l'air Afin de limiter les impacts des activités humaines sur les milieux naturels et de concilier les différents usages, le SCoT propose des principes d'aménagement des lisières pouvant améliorer la qualité des sols, de l'eau et de l'air. Ces interfaces sont stratégiques pour réguler les équilibres écosystémiques des bassins versants.	Dans le règlement des mesures de traitement des lisières en interface Ville -campagne sont développées.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		AMBITION 2 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ECONOME, UN TERRITOIRE RESSOURCE **E. Rationaliser l'occupation des sols par l'intensification**	
			E1. Inscrire la trajectoire Zéro artificialisation nette du SCoT Le SCoT intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience avec une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Deux étapes structurent cette trajectoire : > division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 (vs. 2011–2021), ce qui conduit à une enveloppe de consommation d'environ 1 500 hectares à l'horizon 2031 > réduction progressive de 50% pour les deux décennies suivantes jusqu'au ZAN en 2050. Elle repose sur deux dispositifs de solidarité foncière: À l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, la règle des 10% au bénéfice de l'équilibre territorial économique → jusqu'à 10 % du foncier consommable peut être mobilisé pour soutenir les communes en retrait des dynamiques économiques et compenser des consommations passées (ex. projets photovoltaïques). À l'échelle intercommunale des EPCI, la règle des 10% au bénéfice de projets structurants communautaires ; Chaque EPCI peut mobiliser jusqu'à 10 % de ses droits à consommer pour des projets d'intérêt communautaire structurants (équipements, mobilités, énergie…). Les projets résidentiels sont exclus,	La révision du PLUi conduit a mobiliser un maximum de 96 ha d'ENAF pour la période 2021-2035. Le Scot a fixé une trajectoire en 2 étapes : ⇨ -50% entre 2021 et 2030 (soit 70 ha maximum pour le Créonnais) ⇨ - 50% supplémentaire entre 2031 et 2040 (soit 35 hamaximum pour le Créonnais) La révision du PLU est donc compatible avec ces objectifs . Par ailleurs, les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLUi comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot 280 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, au titre de la loi Paysage – article L151-19 et pour motif écologique – article L151-23 du code de l'urbanisme), soit + 50 ha par rapport aux attendus du Scot.
			E2. Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies Le SCoT encadre strictement l'urbanisation en la limitant aux enveloppes urbaines localisées dans l'Atlas des centralités et des mobilités des quotidiens, sur lesquelles les documents d'urbanisme locaux doivent en préciser les limites.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté, avec toutefois, des ajustements de périmètres sollicités dans le cadre de la consultation des territoires pour avis ; ces ajustements conduits à l'issue de la période de consultation permettront d'établir un nouveau périmètre en adéquation avec le projet du territoire créonnais.
			E3. Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au sein des enveloppes urbaines Les documents d'urbanisme locaux doivent traduire l'objectif de réduction de la consommation des ENAF à l'échelle intercommunale, en lien avec l'état des consommations passées.	Les surface d'ENAF à préserver au sein des enveloppes urbaines s'élèvent à 230 ha. Le projet de PLUi comptabilise au sein des enveloppes urbaines du Scot 280 ha d'ENAF préservés, par diverses dispositions règlementaires (EBC, zone N, protection au titre de la l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme), soit + 50 ha par rapport aux attendus du Scot.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		E4. Fixer les conditions d'un développement économe en foncier Le développement urbain doit se faire exclusivement dans les enveloppes urbaines, en évitant les secteurs de constructions isolées, à condition de disposer d'équipements structurants, d'un approvisionnement en eau suffisant, d'une bonne accessibilité aux mobilités (TC ou douces) et, si possible, d'une production énergétique ou d'un raccordement à un réseau thermique. Une vigilance particulière est attendue dans les zones exposées au bruit ou à la pollution, notamment en cas de densification.	La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser respectent les enveloppes urbaines telles qu'indiquées dans les atlas du Scot arrêté, avec toutefois, des ajustements de périmètres sollicités dans le cadre de la consultation des territoires pour avis ; ces ajustements conduits à l'issue de la période de consultation permettront d'établir un nouveau périmètre en adéquation avec le projet du territoire créonnais.
			E5. Rationaliser l'occupation des sols Le développement de l'habitat et de l'économie doit répondre à une double exigence d'utilisation des espaces : une occupation plus rationnelle et plus intensive du foncier. Cette approche vise à limiter l'étalement urbain et à optimiser l'usage des surfaces déjà mobilisées, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT.	En cohérence avec ce principe repris dans le PADD, le projet d'accueil mobilise prioritairement les espaces de densification identifiés au cours de la phase diagnostic (cf paragraphe 1.10.3 EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION), le recours à la mobilisation d'ENAF n'étant que secondaire et dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et sa formalisation dans le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. En outre, le PADD introduit des principes d'accompagnement des redivisions foncières des espaces bâtis afin d'optimiser leur mutation dans de bonnes conditions d'organisation spatiales et fonctionnelles.
			E6. Intensifier les efforts sur le foncier résidentiel La sobriété foncière suppose d'aller au-delà de la simple opposition entre logement individuel et collectif. Il est essentiel de reconnaître la diversité des formes urbaines, telles que l'individuel groupé (ex. maison en bande) ou les formes adaptées aux centres- bourgs, qui contribuent à une urbanisation plus économe en espace.	Afin de tendre vers cet objectif de mixité des formes urbaines garant de l'atteinte de l'objectif de sobriété foncière, les OAP introduisent un principe de partition habitat individuel dense à collectif et Habitat individuel pur, dans les programmes de logements en zones AU.
			E7. Établir les conditions particulières d'un développement économique plus économe en foncier Le développement économique doit limiter la consommation foncière en optimisant les sites existants et en évitant la création de friches. Les documents d'urbanisme locaux doivent : > favoriser la densification et encourager la réduction de l'imperméabilisation des espaces économiques > analyser le potentiel de restructuration des zones économiques,	Le PADD fixe les conditions de L'aménagement / Ré-aménagement des ZA , à savoir devant prendre en considération les principes suivants : - démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		> préserver le foncier stratégique pour la logistique et les ICPE, > anticiper les besoins d'évolution des voiries pour les transports en commun et les espaces sécurisés pour les piétons et les cyclistes, > encourager une intensification des usages des zones existantes.	- aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)
			F. Anticiper et répondre aux besoins actuels et futurs en eau	
			F1. Mieux articuler les politiques de l'eau et les documents d'urbanisme Compte tenu d'une grande interdépendance entre territoires et entre les syndicats de l'eau, au titre de la solidarité territoriale, le SCoT vise à mieux articuler les politiques de l'eau et les outils d'aménagement du territoire, à l'échelle de intercommunalités.	Afin de viser cet objectif, la démarche de PLUi a été précédé par une réunion préparatoire qui a conduit à réunir les 5 syndicats et 1 régie communale de gestion de l'eau potable, en présence des services de la DDTM, afin d'évaluer comment articuler les capacités de production de chacun et les projections dermographiques de l'ensemble du territoire ; cette approche a permis d'évaluer la cohérence du projet de PLUi avec la capacité de la ressource Eau du territoire (cf paragraphe IV-2.11)
			F2. Protéger les ressources en eau La protection des ressources en eau impose des exigences spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux : > Prise en compte des périmètres de protection des captages (existants ou en projet), notamment dans les zones proches et immédiates. > Identification à l'échelle des EPCI de tous les points de captage (exploités ou non), avec des mesures de gestion adaptées. > Respect des zones d'affleurement définies dans le SDAGE Adour-Garonne. > Conditionnement de l'urbanisation dans ou à proximité des zones d'affleurement à la réalisation d'études préalables et de dispositifs de protection.	L'ensemble des points de captages et de leurs périmètres de protection font l'objet d'un zonage de type Ne (Naturel équipement public) afin d'y associer un règlement strict ; lors de leur situation en espace urbanisé, les Servitudes d'Utilité Publique AS1 s'imposent. Le territoire n'est pas concerné par une zone d'affleurement.
			F3. Engager une politique prioritaire d'économie des ressources en eau La métropole bordelaise dépend majoritairement de nappes profondes déficitaires pour l'eau potable. Une gestion économe est essentielle pour tous les usages. Pour répondre à une surexploitation des nappes profondes, une stratégie qui s'impose :	Outre la démarche en amont réunissant les différents acteurs de l'eau intervenant sur le territoire, dans le cadre de la gestion raisonnée de la ressource Eau, le PADD introduit les principes suivants :

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		> par la diminution des pertes sur le réseau d'eau potable en mettant en place une poli- tique volontariste de recherche de fuites et de renouvellement de réseau ; > par la maîtrise des consommations d'eaux domestiques, collectives ou économiques > par la recherche des substitutions de ressources, c'est-à dire en remplaçant tout ou partie des volumes prélevés dans les ressources déficitaires par des volumes issus de ressources non déficitaire	- adaptation du projet de développement urbain aux capacités de production de l'eau du territoire : cette cohérence est développée au paragraphe IV-2.11) ; - orientation des usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées, ...), : des dispositions sont déclinées dans le règlement d'urbanisme et dans les OAP (palette végétale adaptées au changement climatique, mise en place dans les opérations d'aménagement d'équipements collectifs de récupération des eaux de pluies pour des usages spécifiques (arrosage)..
			F4. Adapter le développement urbain à la disponibilité de la ressource en eau et aux capacités des infrastructures	
			F5. Développer les mécanismes de solidarité territoriale pour améliorer l'accès à d'autres ressources	L'ensemble des démarches évoquées dans cette mesure relèvent d'un niveau d'organisation indépendant de la mise en œuvre du PLUI. Toutefois, les réunions préparatoires au PLUI ont permis d'amorcer un certain échange et dialogue en matière de nouvelle gouvernance de l'eau.
			F6. Assurer un traitement adapté des eaux	La cohérence du projet de PLUi vis-à-vis de la capacité de traitement des EU produites par l'urbanisation projetée est développée au paragraphe IV-2.11.
			F7. Organiser les efforts pour une nouvelle politique de l'eau grâce à une instance de coordination et de suivi	L'ensemble des démarches évoquées dans cette mesure relèvent d'un niveau d'organisation indépendant de la mise en œuvre du PLUI. Toutefois, les réunions préparatoires au PLUI ont permis d'amorcer un certain échange et dialogue en matière de nouvelle gouvernance de l'eau.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		**G. Economiser l'énergie et engager la transition énergétique**	
			G1. Favoriser la sobriété énergétique en maîtrisant les consommations du parc bâti et en encourageant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	Vis-à-vis de ce volet, la CDC Créonnais a engagé un PCAET (Plan Climat Energie Territorial) non abouti au moment de l'arrêt du PLUi, mais dont les grands axes sont venus nourrir les orientations du PADD dans ses principes (IV-3 - PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE) ;
			G2. Favoriser la production décentralisée d'énergies renouvelables et de récupération > Privilégier l'implantation des ENR sur sols déjà artificialisés : grands parkings, toitures, friches... > Éviter les centrales au sol sur espaces naturels, agricoles et forestiers, sauf contreparties. > Définir des zones propices aux ENR dans les documents d'urbanisme et via les SDE à l'échelle EPCI. > Appuyer les PCAET par un volet solaire (cadastre), des études de potentiel biomasse (bois, biodéchets, CIVE) et géothermie (usages individuels ou collectifs). > Développer l'agrivoltaïsme dans la limite de 1 % de la SAU (□□300 ha / 250 GWh pour la métropole). > Intégrer les centrales solaires flottantes, dans le respect des milieux naturels. > Veiller à ce que l'urbanisme ne freine pas les projets réglementairement conformes (ex. : éolien).	En articulation avec le PCAET en cours d'élaboration, le PADD du PLUi décline la stratégie énergétique suivante : - Reduction des consommations d'énergie (16 GWh de gisement d'économie d'énergie), - Evolution du mix énergétique (gisement convertible vers des sources énergétiques décarbonées dans l'habitat : 36 GWh), - Développement de la production d'énergies renouvelables : Le solaire photovoltaïque apparait comme le vecteur principal ; Le projet de territoire vise à permettre le développement de projets photovoltaïques cohérent et avec une cohabitation des activités du territoire. Il est notamment favorisé en apportant des recommandations sur l'orientation préférentielle des pentes et axes de toitures pour la mise en œuvre d'installation photovoltaïque en toiture, (zones à vocation d'habitat et à vocation artisanale et industrielle). Une priorité est donnée aux projets d'énergie renouvelable d'intérêt collectif en autoconsommation collective, c'est-à-dire lorsque la fourniture d'énergie est effectuée entre un ou plusieurs producteurs du territoire et un ou plusieurs consommateurs du territoire.
			G4. Favoriser l'écologie industrielle et les installations nécessaires à la transition énergétique	Aucune démarche de cet ordre n'est planifiée dans le PLUi.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		**H. Valoriser les sols nourriciers et préserver les ressources du sous-sol**	
			H1. Améliorer la prise en compte de la valeur agronomique des sols	Le PLUi décline un zonage qui porte la superficie des zones Agricoles à 5 837ha, soit 47% du territoire et décline un règlement d'urbanisme très protecteur en excluant toute utilisation et occupation du sol non nécessaire à l'activité agricole.
			H2. Faciliter la mise en œuvre des équipements permettant la gestion des espaces agricoles	Le territoire du PLUi n'est pas concerné par des exploitations agricoles situées en zone inondable.
			H3. Développer une vision intégrée de la filière des matériaux Les documents d'urbanisme locaux doivent encourager : > L'usage de matériaux géo et biosourcés, en veillant à ne pas concurrencer les activités agricoles nourricières. > L'écoconstruction pour réduire et stabiliser les besoins en matériaux non renouvelables. > Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction pour limiter les extractions et les déchets.	Aucune disposition de cet ordre n'est introduite dans le PLUi.
			H4. Établir un équilibre concerté entre la valorisation des gisements locaux et la préservation de l'environnement	Aucune extension ou nouvelle zone d'exploitation de granulat n'est prévue dans le PLUi.
			H5. Développer le transport fluvial ou ferroviaire des ressources	Le territoire du PLUi n'est concerné par aucun site de transport de matériaux pondéreux par voie fluviale ou ferrée.
			I. Favoriser l'économie circulaire pour réduire les matières résiduelles en améliorant leur recyclage et leur valorisation	
			I1. Amplifier le tri à la source des déchets puis poursuivre le développement des solutions de traitement	Ce domaine de compétence n'est pas directement géré dans le PLUi
			I2. Développer l'économie circulaire et notamment l'écologie industrielle territoriale	
			I3. Renforcer les aménagements pour améliorer et faciliter le recyclage Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les équipements nécessaires au tri et à la collecte et, si besoin, au traitement des déchets.	Le PLUi décline dans le règlement d'urbanisme des zones AU l'aménagement de dispositifs de collecte, stockage des déchets ménagers avant collecte, dans les opérations d'ensemble de plus d'un certain nombre de logements.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		**J. Limiter la pollution de l'air**	
			J1. Aménager différemment : L'aménagement doit intégrer la lutte contre la pollution de l'air : > Davantage de place pour les mobilités actives (notamment dans les centres-bourgs et près des écoles). > Une densification maîtrisée pour éviter les effets de « rue canyon ». > Des parkings-relais bien situés pour encourager covoiturage et autopartage. > Le fret ferroviaire valorisé pour réduire le trafic poids lourds.	Dans le cadre de cette préoccupation, le PLUI fixe plusieurs orientations dans le PADD : Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable en articulation notamment avec le Contrat Opérationnel de Mobilité en cours d'élaboration (schéma cyclable, Transport à la Demande, développement du covoiturage au-delà des 3 aires actuelles, notamment au plus près des nouvelles ZA, intégration dans les OAP d'une connexion avec le schéma cyclable,..),..
			J2. Réglementer pour réduire l'exposition aux polluants atmosphériques	L'exposition aux polluants atmosphériques est étroitement liée aux caractéristiques du territoire, notamment à l'armature des voiries, aux modes de chauffage du secteur de l'habitat. Du point de vue des réductions des émissions liées au chauffage, le PCART en cours d'élaboration vise les gains possibles suivants : - Reduction des consommations d'énergie (16 GWh de gisement d'économie d'énergie), - Evolution du mix énergétique (gisement convertible vers des sources énergétiques décarbonées dans l'habitat : 36 GWh),
			K. **Réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser la séquestration carbone**	
			K1. Améliorer la connaissance sur l'empreinte et la séquestration carbone Les documents d'urbanisme locaux et les PCAET doivent donner une vision claire des émissions ou de l'empreinte carbone à l'échelle de leur périmètre.	En articulation avec le PCAET en cours d'élaboration, le PADD du PLUi décline la stratégie énergétique suivante : - Reduction des consommations d'énergie (16 GWh de gisement d'économie d'énergie), - Evolution du mix énergétique (gisement convertible vers des sources énergétiques décarbonées dans l'habitat : 36 GWh), - Développement de la production d'énergies renouvelables : Le solaire photovoltaïque apparait comme le vecteur principal ; Le projet de territoire vise à permettre le développement de projets photovoltaïques cohérent et avec une cohabitation des activités du

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X			territoire. Il est notamment favorisé en apportant des recommandations sur l'orientation préférentielle des pentes et axes de toitures pour la mise en œuvre d'installation photovoltaïque en toiture, (zones à vocation d'habitat et à vocation artisanale et industrielle). Une priorité est donnée aux projets d'énergie renouvelable d'intérêt collectif en autoconsommation collective, c'est-à-dire lorsque la fourniture d'énergie est effectuée entre un ou plusieurs producteurs du territoire et un ou plusieurs consommateurs du territoire.
			K2. Développer et poursuivre une nouvelle gestion du socle agricole, naturel et forestier Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre les constructions nécessaires à la gestion des espaces agricoles, naturels et forestiers. Une étude sur leur capacité actuelle et potentielle de séquestration carbone est à prévoir lors de l'élaboration des PLUi/PLU.	Le règlement des zones A et N autorise les constructions, équipements et installations destinés aux services publics et d'intérêt collectif.
			K3. Allier renaturation et séquestration carbone Les sites de renaturation peuvent devenir des supports de projets comptabilisant la séquestration liée aux plans de gestion. Une coopérative carbone territoriale faciliterait l'émergence de ces projets.	Cette orientation relève d'une gouvernance autre que directement liée au document de planification.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		**AMBITION 3 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE ACTIVE, UN TERRITOIRE EN ESSOR** **L. Un développement économique performant pour accompagner les transformations économiques, fluidifier les échanges**	
			L1. Conforter une armature économique structurée autour des grands corridors d'échanges de l'aire métropolitaine	Le territoire du PLUI n'est concerné par aucun des 7 pôles identifiés comme constitutifs de ces corridors d'échange à conforter.
			L2. Améliorer l'accessibilité au quotidien et conforter un réseau performant de grandes liaisons nationales et internationales Le SCoT vise une amélioration globale des mobilités, à toutes les échelles : > Liaisons du quotidien : maillage local à consolider pour intensifier les services. > Réseau routier : appui sur le RRIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional) en complément du réseau national > Ferroviaire > Aéroportuaire > Portuaire	En dehors des réseaux ferroviaire, aéroportuaire et portuaire qui ne concernent pas directement le territoire du Créonnais, le PLUi décline les dispositions suivantes vis-à-vis des liaisons du quotidien et de réseau routier : Limitation des extensions urbaines directement connectées au réseau des routes départementales, de façon à favoriser leur fonction d'axe d'échange intercommunales et non de support à l'urbanisation ; Maillage d'un schéma des circulations alternatives à la voiture, de façon a connecter les quartiers nouveaux (zones AU) aux centralités et pôles de pratiques urbaines (écoles, sport, loisirs, ..).
			L3. Accompagner la politique de réindustrialisation et soutenir les filières stratégiques et émergentes Il s'agit de favoriser l'innovation, améliorer l'attractivité du territoire, accompagner les entreprises, et garantir une cohérence territoriale pour les nouvelles implantations industrielles.	Le PLUi s'inscrit pleinement dans cet objectif, introduit dans le PADD dont la stratégie économique décline le soutien à l'économie productive et aux projets industriels ; plusieurs projets ont l'objectif de répondre à l'enjeu de développement du territoire, en mettant en avant un potentiel d'espaces d'activité économique, d'accessibilité par des infrastructures routières correctement dimensionnées et d'infrastructures de réseaux publics (eau, assainissement) et numérique en fin de phase de déploiement. Ces espaces d'accueil sont à rechercher prioritairement en extension de zones existantes en évitant le mitage sur des espaces n'accueillant qu'un seul projet.
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		L4. Définir et identifier des sites préférentiels de réindustrialisation Les parcs industriels devront favoriser l'intensification des usages, intégrer les normes environnementales, et garantir une bonne desserte via les différents réseaux de transport. Le soutien aux structures comme les fablabs, pépinières d'entreprises ou tiers-lieux est aussi essentiel pour encourager la création de nouvelles entreprises au sein de l'écosystème éco-industriel. Enfin, une planification claire et prévisible de l'usage du sol est indispensable. Les orientations sur les espaces à renaturer peuvent contribuer à faciliter ces implantations.	La traduction spatiale de la stratégie de réindustrialisation du PLUi repose sur les axes suivants : - l'aménagement des ZA existantes de Bel Air à Sadirac et du Pastin à La Sauve dans le cadre d'une démarche de recomposition et d'optimisation foncière (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...) - L'extension de ZA existantes (ex-zone Placoplatre vers le sud / zone du SEMOCTOM à Saint-Léon), - L'aménagement de nouvelles ZA, dans le cadre d'un aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...), à l'entrée Ouest de Créon, à Madirac (Jos RD14), à Baron RD936), à Saint-Léon RD238.
			L5. Intégrer les activités productives sur les sites du port de Bordeaux et l'économie fluviale dans la stratégie de l'aire métropolitaine	Le territoire du PLUI n'est directement concerné par cette disposition.
			L6. Faciliter le développement des sites de formation et de recherche	Le territoire du PLUi ne développe aucune disposition en lien avec cette orientation.
			L7. Organiser le développement des activités logistiques en cohérence avec l'équilibre territorial et environnemental	Le territoire du PLUi ne développe aucune disposition en lien avec cette orientation.
			M. Opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires pour un développement économique équilibré	
			M1. Développer l'accueil d'activités économiques sur les grands sites dédiés et les opérations d'aménagement	Le territoire du PLUI n'est directement concerné par cette disposition.
			M2. Équilibrer le développement économique par des Opérations d'Intérêt Territorial (OIT)	
			M3. Développer les portes de la métropole bordelaise	

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		M4. Conforter des centralités économiques de services dans les cœurs de ville (CES) Les polarités de services déjà présentes dans les centres urbains doivent être confortées pour accueillir des activités économiques tournées vers les habitants (santé, culture, commerces, artisanat, tiers-lieux, etc.) et des équipements publics structurants. Reliées ou à relier au SERM, elles participent à un maillage territorial équilibré, renforcé par le développement du logement social à proximité pour limiter les déplacements et la congestion.	La commune de Créon est qualifiée de Centralité Economique de Services (CES) dans l'armature territoriale du territoire métropolitain, et fait l'objet à ce titre de dispositions lui permettant d'assurer les fonctionnalités qui y sont attachées, à savoir : Au titre de son rôle structurant dans le bassin d'habitat, la part de logements dévolue dans le dimensionnement du projet d'accueil est supérieure aux autres communes, mais en partage avec la commune de Sadirac qui doit répondre sur son seul territoire communal à la production de près de 400 logements sociaux, soit 21 % des besoins en logements. Au titre de son rôle dans l'offre de services et commerces, une mesure de protection de la diversité commerciale est instituée au sein du périmètre Bastide, plusieurs ZA aux entrées Est et Ouest sont préfigurées ; il en est de même pour certains équipements publics structurants (siège de la CDC, Gendarmerie...)
			M5. Organiser l'évolution des pôles commerciaux et de services Le SCoT encourage des pratiques commerciales de proximité à l'échelle des quartiers et bassins de vie, en privilégiant des formats adaptés (moins de 2 500 m²) dans les centralités, nœuds d'interconnexion ou autour des gares. L'évolution des pôles commerciaux doit s'inscrire dans une logique de densification des centralités et d'accessibilité aux transports en commun.	Le renforcement de l'offre commerciale constitue un des axes de la stratégie économique du PLUi, il est abordé sous deux angles : - Le maillage des bourgs dont la dynamisation et l'attractivité reposent sur le (re)déploiement de commerces et services de proximité et de première nécessité et vis-à-vis duquel le projet « Petite Ville de Demain » est engagé par la commune de Créon identifiée par le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise comme Centralité Economique de Services (CES). Cette démarche de revitalisation vise une approche globale et transversale de rénovation du parc des logements/des locaux commerciaux/des espaces publics et permettra d'identifier les sites prioritaires d'intervention qui pourront faire l'objet dans le cadre de la révision du PLUi d'une traduction réglementaire. D'une façon générale, afin de ne pas générer de phénomène de concurrence vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-bourg, la révision du PLUi veillera à limiter la concurrence d'une offre commerciale d'enseignes de moyennes surfaces alimentaires et/ou spécialisées notamment en entrée de bourg. Lors de l'étude de telles implantations, les scénarios d'une implantation en cœur de bourg /centre-ville devront être privilégiés lorsque l'espace urbain en laisse la possibilité. - L'articulation de l'offre commerciale entre Créon et Sadirac a pour objectif d'accompagner la forte augmentation de population générée par l'application de la loi SRU à la commune de Sadirac. Cette dernière doit impérativement développer son offre commerciale de proximité afin de ne pas aggraver les flux de circulation vers Créon.
			N. Transformer les zones économiques face aux défis fonciers, énergétiques et climatiques	
			N1. Accompagner la mutation des sites économiques en renouvellement Adapter les documents d'urbanisme pour requalifier les zones existantes, encourager la mixité d'usages et l'intégration urbaine, tout en maintenant leur vocation économique. Les conditions de transformation varient selon chaque site.	Le territoire est relativement peu concerné par ce type de problématique, à l'exception du site ex -Placoplatre, qui à la fermeture de l'entreprise éponyme, a muté vers de l'immobilier d'entreprise dans les bâtiments d'activité vacants ; le règlement d'urbanisme a accompagné la mutation de cet espace avec des mesures de mixité fonctionnelle. Le site de l'ancienne Coopérative à Créon s'inscrit dans la même intention. D'autres lieux de mutation économique ont été traité dans cet objectif ; à Capian sur un ancien site à caractère artisanal au cœur du bourg derrière l'église, pour un projet d'habitat, à Villenave de Rions, sur un site situé en face de la salle des fêtes, réservé pour une mutation destinée à un équipement public (ER n°3).
			N2. Prioriser l'intensification autour des mobilités structurantes Favoriser le développement économique à proximité des gares du SERM pour renforcer l'accessibilité et l'attractivité des sites, en complément de l'accès routier.	Le territoire du PLUI n'est directement concerné par cette disposition

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		N3. Optimiser le foncier économique dans les zones d'activités identifiées L'analyse foncière doit intégrer l'accessibilité (transports en commun), la nature de la propriété, l'occupation et l'état des sols et du bâti, la localisation et les activités en place. Les extensions doivent s'appuyer sur l'existant et intégrer mobilités durables, diversification des fonctions, qualité paysagère, renaturation, trame verte et bleue, biodiversité et économie circulaire. Toute nouvelle zone doit démontrer l'absence d'alternative, une desserte efficace, une réglementation adaptée et des engagements forts en matière environnementale, architecturale, paysagère, de gestion de l'eau et des déchets.	Dans l'armature des ZA projetées dans le PLUi, l'ensemble de ces dispositions est pris en compte dans les OAP, afin de décliner des principes d'aménagement qui visent les différentes cibles environnementales : enjeux biodiversité /zones humides, TVB, gestion pluviale, risques naturels (inondation/feu de forêt /Argiles gonflantes, paysage urbain et architecture... Concernant les 3 zones à vocation économiques retenues dans le projet (Créon Ouest, Baron RD936, St Léon RD 238), elles font l'objet d'une analyse multicritères confirmant le bilan avantage /inconvénient. En termes de connexion des zones aux espaces de centralité siège d'une offre de services aux personnes et aux entreprises, un volet spécifique sera intégré aux OAP. Les OAP seront également un outil de planification d'un cadre de travail de qualité notamment en termes d'intégration paysagère.
			N4. Intégrer les enjeux énergétiques et climatiques dans l'évolution des zones et des activités économiques Les documents d'urbanisme locaux devront encadrer cette transition en veillant à l'intégration paysagère, architecturale et environnementale, et à une gestion durable des espaces (eaux pluviales, stationnement, paysages, trame verte et bleue, biodiversité).	
			N5. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	
			O. Concilier développement et valorisation des filières liées aux ressources locales et au patrimoine	
			O1. Favoriser une économie de proximité de qualité L'économie de proximité soutient l'emploi local et l'accès aux services du quotidien. Elle constitue un levier essentiel pour renforcer l'ancrage économique des territoires métropolitains.	Le PADD s'inscrit pleinement dans cet objectif d'économie endogène, portée par une activité présentielle non délocalisable, qui favorise en outre les circuits courts, quels qu'ils soient. Cette orientation se traduit par les principes d'un soutien aux filières emblématiques du Créonnais : La viticulture, en l'accompagnant vers une diversification, celle de l'agrotourisme en étant une opportunité, Le BTP et construction, notamment grâce au marché de la rénovation énergétique de l'habitat et de l'immobilier économique, Le commerce, et plus précisément le commerce de proximité, dans un accompagnement à se redéployer et s'adapter à de nouvelles formes de consommation,

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
				Le Tourisme, sans être une activité historique du territoire, est un axe significatif de plus-value économique endogène, à l'appui d'atouts patrimoniaux.
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		O2. Développer une agriculture responsable et résiliente Le développement d'un réseau de zones d'activités agricoles, adaptées aux spécificités locales, participe à la structuration économique de l'aire métropolitaine Intégrées dans les documents d'urbanisme, elles doivent permettre une production, une transformation et une distribution locales, en lien avec les circuits de proximité.	Le PLUi ne décline aucune disposition de Zones d'Activité Agricole.
			O3. Poursuivre la valorisation des espaces forestiers et de leurs services écosystémiques Les massifs forestiers offrent des services variés (biodiversité, loisirs, ressources), sou- vent difficiles à quantifier. Leur valorisation passe par la filière bois et d'autres projets, comme des « maisons de la forêt et du bois », pour renforcer leur rôle économique, écologique et touristique, notamment dans les Landes et l'Entre-deux-Mers.	Le Créonnais est un territoire dont la matrice originelle, avant celle formatée par les mises en valeur agri-viticole, était celle de la Sylva Major .. Le projet de PLUi traduit cette double identité, par le classement en zone N de la majeure partie de la trame verte qui parcourt le territoire, parfois renforcée par une protection pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) lorsque des mesures d'inventaire de biodiversité majeure s'ajoutaient (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ..).
			O4. Valoriser le tourisme comme activité économique à part entière	Le tourisme constitue une des cibles pour porter la stratégie économique du territoire, à l'appui des atouts culturels et patrimoniaux nombreux (édifice inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO : l'Abbaye de La Sauve-Majeure, châteaux viticoles, petits bourgs de caractère, environnement paysager préservé...). A ce titre, le PLUi prévoit des secteurs d'hébergement à caractère touristique, parfois en lien avec l'activité agricole...

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		**AMBITION 4 | 4 - L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE SOBRE ET EQUILIBREE, UN TERRITOIRE A BIEN VIVRE**	
			P. Elargir et connecter le réseau de mobilités pour tous les territoires Il s'agit de renforcer l'offre de transports en commun, de développer les mobilités actives et de mieux relier les centralités, les services et les lieux de vie à l'échelle de toute l'aire métropolitaine.	Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable constitue un des objectifs du PADD ; Dans le cadre de cette préoccupation, le PLUI fixe plusieurs orientations : Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable en articulation notamment avec le Contrat Opérationnel de Mobilité en cours d'élaboration (schéma cyclable, Transport à la Demande, développement du covoiturage au-delà des 3 aires actuelles, notamment au plus près des nouvelles ZA, intégration dans les OAP d'une connexion avec le schéma cyclable),..confortement de l'offre de Transport à la Demande,..
			P1. Structurer un réseau express de transport adapté à l'horizon 2030 Le Service Express Régional Métropolitain (SERM) est le socle du réseau de transport structurant à horizon 2030 : 6 lignes de cars express, (dont 1 dessert Créon), un réseau BEM de Bus Express Métropolitain et un réseau de Hub multimodaux. Ces pôles, en lien avec les centralités urbaines, économiques et de services, doivent aussi devenir des lieux de vie : recharge électrique, location de vélos/ voitures, coworking, services partagés et meilleure intégration urbaine.	Les futurs lieux d'activité économiques pourront être connectés à la liaison de la ligne de cars Express qui dessert Créon, notamment pour la zone en entrée de bourg à l'Ouest et celle de Pastin à l'Est coté La sauve, tout comme le futur quartier de mixité urbaine en bordure de la RD 671 également desservie par le car Express.
			P2. Connecter au réseau express une offre de proximité Le programme CoNECT permet : > Des projets spécifiques dans l'Entre-deux- Mers : plateformes et aires de covoiturage, pistes cyclables (dont optimisation de la Lapébie), nouvelles lignes de cars (dont ligne 470), > Le développement de services transversaux (Libourne – Beautiran via Créonnais), > La promotion de la mobilité inter-entreprises (PMIE), par ex. Hermès à Loupes.	Le projet de PLUi s'appuie sur cette offre de mobilité, à l'appui notamment du Contrat de Mobilité en cours, dont les mesures sont déclinées dans le PADD.

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		P3. Déployer un réseau express adapté aux enjeux de 2040 À l'horizon 2040, plusieurs corridors de mobilité express sont identifiés à l'étude : > RN89 (Bordeaux > Libourne), Créon > Targon, Rive droite Garonne (jusqu'à Langoiran), > Beautiran > Créon > Libourne, Saint-Selve, LLe Barp / Belin-BBéliet (iligne 411 > Route de Lacanau (vers Sainte-Hélène / Salaunes) – ligne 421. Les documents d'urbanisme locaux devront accompagner ce maillage express, en facilitant l'implantation des infrastructures et des pôles d'échange nécessaires.	Le PLUi pourra intégrer les mesures nécessaires à ces aménagements.
			P4. Adapter les infrastructures aux mobilités actives, sécurisées et connectées Le territoire déploie un réseau hiérarchisé de mobilités actives, combinant liaisons longues intercommunales et maillages de proximité. Le réseau vélo express (ReVe) assure des trajets rapides (12 à 15 km) entre centralités, zones d'activités et pôles de services. Il est jalonné de services adaptés : stationnement, lieux de pause, ateliers de réparation.	
			Q. Intensifier les centralités proches des transports collectifs sur tous les territoires	
			Q1. Constituer un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services et d'équipements du quotidien Le SCoT vise à limiter les déplacements en voiture en renforçant la proximité entre habitat, services et transports. Il s'agit de concentrer les équipements et commerces du quotidien dans des centralités bien desservies. Les priorités sont de : > densifier les opérations à proximité des centres, > créer un réseau de mobilités variées pour relier les centralités, > intensifier l'offre de services dans les centres et organiser leur répartition sur le territoire.	La commune de Créon s'inscrit dans ce réseau de Centralités Economiques et de Services (CES) qui maillent le territoire métropolitain ; grâce à sa desserte par la piste Lapébie d'envergure départementale, et par le réseau de Cars Express (lignes 470+472) qui la relie à Bordeaux centre en ½ h, le confortement de Créon comme lieu prioritaire de l'intensification urbaine, est susceptible de limiter les déplacements carbonés.
			Q2. Renforcer et constituer les centralités autour des nœuds de transports structurants Elles structurent l'accueil des logements, des services, des commerces et des équipements. Le SCoT propose une caractérisation fine et non hiérarchique des centralités, dont les centralités économiques de services (CES) : Ces espaces	Le PADD du PLUi établit une armature du territoire afin de hiérarchiser et coordonner les axes d'organisation des grandes fonctions urbaines à l'échelle de l'intercommunalité ; la commune de Créon y apparait comme « Centralité majeure du bassin de vie du créonnais » du fait de

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		doivent évoluer vers plus de mixité fonctionnelle, en combinant habitat, activités, services et nature. La densification y sera progressive, La qualité des formes urbaines (architecture, typologies, perméabilisation des sols…) est au cœur de la stratégie.	son héritage urbain, et continue à constituer un bassin d'habitat, d'activité et d'emploi local; mais Créon n'est plus ciblé comme exclusivement destiné à répondre au projet d'accueil démographique de son bassin de vie, ni à porter majoritairement l'offre en matière d'habitat, d'équipements et services structurants mis à disposition de la population, cette fonctionnalité étant désormais en partage avec d'autres pôles relai comme Sadirac, puis 3 autres pôles secondaires (Lorient à Sadirac, La Sauve et Loupes), au regard des difficultés de fonctionnement urbain que Créon subit notamment en termes de transit et congestion routière.
			Q3. Adapter les densités aux contextes locaux	Le projet de PLUi décline un objectif de densification de 20 logts /an, mais lissé sur l'ensemble du territoire, en déclinant une gradation des densités en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des communes.
			R. Répondre aux besoins des habitants : se loger, travailler, étudier, se soigner...	
			R1. Adapter les équilibres démographiques aux besoins des territoires Le SCoT anticipe une croissance démographique soutenue, avec plus de 1,2 million d'habitants attendus à l'horizon 2040. Cette dynamique, contrastée selon les territoires, impose d'adapter l'offre de logements, de services et d'équipements. Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer ces objectifs à leur échelle, en lien avec les PLH, pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.	Le PLUi intègre un volet Habitat qui permet de décliner une programmation fine des logements répartis sur la base de l'armature du territoire introduite dans le PADD (Créon → Centralité majeure du bassin de vie du créonnais, en partage avec le pôle relai majeur de Sadirac puis 2 pôles relai secondaires de La Sauve et Loupes, en complémentarité du maillage des centralités villageoises. La programmation Habitat intègre la question de l'habitat social de façon à permettre à la commune de Sadirac de répondre aux exigences de la loi SRU vis-à-vis du déficit de 382 logements sociaux à produire. La question de la mixité des formes urbaines est introduite dans les OAP en tant que mesure à intégrer dans les programmes de logements afin de comporter un minimum de logements de type habitat individuel dense et/ou collectif.
			R2. Assurer une production de logements à la hauteur des besoins des territoires Il s'agit de : > diversifier les formes d'habitat (locatif, accession, individuel, collectif), > mobiliser les gisements existants (vacance, friches, bureaux…), > requalifier le parc ancien, > favoriser l'inclusion, notamment pour les jeunes, les ménages modestes, les personnes âgées ou en situation de handicap.	
			R3. Répartir de façon équilibrée la production de logements à l'échelle de chacun des territoires Une approche différenciée de la couronne métropolitaine : Dans l'Entre-deux-Mers : soutenir la dynamique urbaine dans les communes de couronne, condition de viabilité des investissements publics (notamment en transport), tout en maîtrisant la croissance dans les communes plus éloignées.	La reconquête du parc ancien vacant à hauteur de 200 unités entre également dans le dimensionnement des logements à produire pour le projet d'accueil à 2035.
			R4. Soutenir l'effort de production de logements dans les centralités de la géographie préférentielle La production de logements doit être prioritairement concentrée dans les enveloppes urbaines existantes, en s'appuyant sur le recyclage et l'intensification des tissus bâtis. Les logements vacants constituent un gisement prioritaire à réactiver, avec un fort potentiel pour améliorer l'offre tout en valorisant le patrimoine et en limitant l'artificialisation. L'habitat pavillonnaire peut aussi faire l'objet d'une intensification douce, par redécoupage ou adaptation à des formes intergénérationnelles.	Le PLUi prévoit dans la programmation habitat en réponse aux besoins démographiques, la mobilisation d'un volume de 200 Logements vacants. Ce potentiel de reconquête découle de l'étude Habitat conduite dans le cadre des études préliminaires par le cabinet SOLHIA associé au PLUi ; l'analyse de ce parc mobilisable est identifiée à la fois en dureté de vacance et en répartition géographique par commune.
			R5. Garantir la production de logements locatifs sociaux publics ou privés dans un souci d'équilibre territorial Le SCoT fixe un objectif clair : produire une offre locative sociale répartie de manière équitable sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins croissants et garantir la cohésion sociale. Les territoires doivent viser au moins 40 % de logements sociaux dans la production globale. Les communes non soumises à la loi SRU doivent tendre vers 15 % de leur parc. Les communes déficitaires doivent mettre en œuvre une politique volontariste pour atteindre les 25 % réglementaires (SRU ou Bail Réel Solidaire). Une part significative de la production sociale (environ 30 %) doit concerner les logements très sociaux (PLAI ou PST), sauf dans les secteurs déjà très dotés, où un rééquilibrage territorial est nécessaire.	Le besoin total de logements (1 525 logements) intègre le besoin lié au rattrapage du déficit de logements sociaux qui s'impose à la commune de Sadirac au titre de la loi SRU (actuellement 81 LLS soit 4,38 %, objectif de rattrapage : 382 LLS). La révision du PLUi prend en compte cette obligation en veillant à éviter de créer des déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur la seule commune soumise actuellement à la loi SRU. Les autres communes de la CDC du Créonnais, bien que non soumises à la loi SRU pourront également prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives. Sans être préétabli, le nombre de logements sociaux à promouvoir sur le reste du territoire communautaire sera encadré par une mesure dans le Règlement d'urbanisme (40% de LLS dans les opérations de plus de 5 logements) et dans les OAP (un ratio de LLS dans le programme des logements).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	X		R6. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins Garantir à chacun un parcours résidentiel fluide et adapté suppose de proposer une offre diversifiée, à la fois en statuts d'occupation (locatif social et privé, accession), en tailles et en formes (individuel, collectif, intermédiaire).	En l'absence de PLH, mais sans être PLUi Habitat, le PLUi promeut un volet Habitat qui décline une programmation Logement social, une mixité des formes urbaines (OAP). Concernant la taille des logements, afin de favoriser le retour des familles dans les cœurs de bourg, les opérations de plus de 2 logements devront présenter une surface supérieure à 50 m2.
			R7. Intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien La revitalisation de l'habitat ancien dans les centralités est un levier essentiel pour améliorer l'offre, limiter l'artificialisation et préserver le patrimoine. Elle passe par des actions ciblées : recyclage, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, valorisation des dents creuses.	Le PLUi prévoit dans la programmation habitat en réponse aux besoins démographiques, la mobilisation d'un volume de 200 Logements vacants. Ce potentiel de reconquête découle de l'étude Habitat conduite dans le cadre des études préliminaires par le cabinet SOLHIA associé au PLUi ; l'analyse de ce parc mobilisable est identifiée à la fois en dureté de vacance et en répartition géographique par commune.
			S. Préserver et enrichir la qualité de vie dans les territoires	
			S1. Améliorer le confort urbain Préserver les sols perméables, limiter l'artificialisation et redonner de la place au « non construit» sont essentiels pour lutter contre les îlots de chaleur, les inondations, et favoriser un environnement plus sain. La ville de demain est une ville nature : elle perméabilise ses sols, multiplie les surfaces plantées, et gère l'eau comme une ressource. Cela permet d'améliorer le confort thermique, de réduire les îlots de chaleur et de renforcer la biodiversité. L'eau devient un support de projet : > collectée depuis les toitures, > infiltrée par des noues paysagères, > utilisée pour arroser, rafraîchir, créer des jeux ou des bassins temporaires, > valorisée comme ressource pour les usages domestiques Les formes urbaines elles-mêmes participent au confort : > en offrant des hauteurs différenciées, selon les contextes (R+1 à R+4 dans les bourgs, plus haut dans les zones à valoriser), > en libérant des espaces en pleine terre et en ouvrant des vues sur le grand paysage.	Le PLUi s'inscrit pleinement dans ces objectifs introduits dans le PADD et décliner dans les documents réglementaires : La réduction de moitié de la consommation foncière des sols constitue le levier d'action majeur dans la promotion d'une ville Nature ; D'autres outils de gestion de la densité et de la préservation d'espaces perméables sont mobilisés : une emprise au sol variable entre 30 % et 80%, un Coefficient de Pleine Terre de 30 % minimum, pouvant être porté à 50 % une bande tampon végétalisée de 10 à 20 m à maintenir non bâtie et plantée, des mesures de traitement des espaces de stationnement (1 arbre/4 places).. Outre ces mesures règlementaires, le zonage a été construit de façon à préserver les trames vertes intra urbaines, soit par un classement en zone N d'éléments boisés majeur soit par une mesure de protection au titre de la loi Paysage (L151-19 du code de l'urbanisme).

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLUi
			S2. Valoriser l'attrait culturel et touristique pour renforcer le rayonnement du territoire Le territoire du SCoT dispose d'un riche patrimoine culturel, naturel et historique, levier d'attractivité pour les habitants comme pour les visiteurs. L'enjeu est de proposer une offre culturelle de proximité pour tous, tout en structurant un tourisme durable et intégré, connecté aux mobilités bas carbones. Les communes doivent : > mobiliser leurs documents d'urbanisme locaux pour permettre l'émergence d'équipements culturels, de loisirs et touristiques, > associer tous les publics : personnes âgées, en situation de précarité, jeunes, familles, personnes en situation de handicap, > soutenir le commerce local par une offre de circuit court et la tenue de marchés en lien avec les flux touristiques.	Le tourisme constitue un pan important du projet de territoire, au regard de ses atouts patrimoniaux (Abbaye de La Sauve-Majeure, nombreux châteaux viticoles,..) et naturels ; L'offre d'hébergement touristique à développer est à rechercher dans le cadre d'une remobilisation du patrimoine existant (changement de destination de bâtiments...) soit dans l'accompagnement des projets d'hébergement insolite (yourte, cabane dans les arbres, hébergements légers, mobiles à très faible empreinte écologique), possiblement dans le cadre de projets de diversification par les acteurs de la filière viticole.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais est à ces titres compatible avec les orientations du SCoT.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-1 JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

Les orientations du PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Créonnais répondent au souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit, pour tout documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux naturels et des paysages.

IV-1.1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES ESPACES FORESTIERS, AGRICOLES, ET NATURELS ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE, PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Créonnais, qui est décliné par le PLUi doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de maîtrise de l'évolution du paysage, et de prévention des risques naturels et des nuisances suivants :

➢ Asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue en complémentarité des espaces agricoles et forestiers qui en constituent la matrice

Les orientations retenues visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de l'armature naturelle du territoire qui repose essentiellement sur la **Trame Verte** (les boisements de feuillus et forêts mixtes des vallées de la Pimpine et du Gestas, les coteaux boisés, les espaces prairiaux, les ripisylves, les haies,…) **et Bleue**, (les deux affluents de la Garonne et de la Dordogne, à savoir le Gaillardon, le Canaudonne, le Gestas, la Souloire, la Pimpine et l'ensemble des zones humides…).

Les orientations du PLUi visent également à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale : zones Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides, … (notamment celles liées au réseau hydrographique et au SAGE Vallée de la Garonne et celles inventoriées par le SIETRA).

Ces orientations du PADD se justifient car elles visent à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale et à assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs un réseau de continuités écologiques à travers la trame verte des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, …) et aquatiques (le réseau hydrographique, zones inondables, zones humides).

L'objectif est aussi de préserver, restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles, …).

➢ Préserver les espaces agricoles et forestiers

Il s'agit de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole viable qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement le territoire, avec également une diversification vers l'agrotourisme.

Ces orientations se justifient car elles permettent de mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement de l'activité agricole notamment par un zonage spécifique.

Il s'agit également de préserver les massifs boisés tant au titre de leur rôle de puit carbonne, de réservoir de biodiversité ou encore d'élements paysagers identitaires de l'Entre-Deux-Mers.

➢ *Maîtriser l'évolution du paysage et du patrimoine bâti*

Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle des extensions urbaines des principales polarités de Créon ou Sadirac, des centre-bourgs des autres communes, ou des sites d'accueil des activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire qui s'appuie principalement sur la Trame Verte et Bleue.

Il s'agit aussi d'assurer une qualité des interfaces "ville/campagne" par le confortement de l'effet de lisière des clairières agricoles. Cela passe par un respect des limites (ou par leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle du bourg, du quartier ou celle de la parcelle individuelle.

Dans les opérations d'aménagement futures, en cohérence avec les espaces agricoles exploités et le risque feux de forêt pour les communes concernées, la pérennité de cette maitrise des interfaces "ville/Nature" doit être assurée par la création d'espaces paysagers, de haies champêtres, … possédant un statut d'espace collectif.
Ce statut d'espace collectif est justifié par la nécessité assurer une pérennité des aménagements et de garantir un bon entretien et une gestion dans le temps des structures végétales.

Il y a lieu également de valoriser la présence de l'eau, en tant qu'élément paysager fondateur et identitaire, compte tenu du rapport de proximité du réseau hydrographique et ses boisements associés avec certains centre-villes ou centre-bourgs (Sadirac, La Sauve, … par exemple).

Les orientations du PLUi visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires (mails et alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

Ces orientations du PADD se justifient car elles rejoignent la notion de trame verte et bleue issue des lois « Grenelle », qui constitue un outil d'aménagement s'accompagnant d'une volonté de mise en valeur paysagère du territoire à l'occasion des extensions urbaines.

D'une manière générale, il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains, ruraux et agricoles ouverts, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement (adaptation à la topographie, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable et/ou ordinaire au sein des bourgs ou en diffus, qui y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …).

Ces orientations du PADD se justifient car elles permettent d'introduire dans le règlement d'urbanisme un certain nombre de prescriptions architecturales permettant d'assurer une maîtrise de l'évolution du paysage et la préservation du patrimoine bâti.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Assurer une gestion économe des ressources naturelles

Les orientations du PLUi visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
    - en adaptant le projet de développement urbain aux capacités de production, stockage et de distribution de l'eau et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées,…),
    - en favorisant un développement urbain prioritairement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement, et sur les secteurs présentant une aptitude des sols à l'assainissement autonome satisfaisante,
    - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles ou forestiers.

Ces orientations se justifient car elles répondent aux dispositions du SDAGE Adour –Garonne d'une part et aux **Schémax D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vallée de la Garonne » et « Dordogne Atlantique »** d'autre part, documents de planification qui fixent la préservation de la qualité des eaux comme un enjeu à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

➢ Prise en compte des risques naturels

Le PLU prend en compte les risques avec les orientations suivantes et en :

- Proscrivant le développement urbain dans les **zones potentiellement inondées** par crue des rivières, avec la prise en compte de :
    - la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas */Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*
    - la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne *Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021*
    - l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de-Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.
    - des études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.
- Préservant et/ou restaurant les zones dites du « chemin de l'eau » pour ralentir les écoulements susceptibles d'impacter les zones urbaines,
- Améliorant la connaissance de la gestion des eaux pluviales de ruissellement dans les secteurs de développement urbain afin de mettre en œuvre des mesures correctives si nécessaire,
- Limitant l'imperméabilisation des sols d'une façon générale et plus particulièrement sur les secteurs sensibles au phénomène de ruissellement pluvial,
- Déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, …),
- Intégrant le risque incendie de forêt en particulier dans les secteurs situés au massif forestier, en limitant la dispersion de l'habitat en secteur diffus, et dans le cadre des extensions urbaines des bourgs sous la forme d'opérations d'aménagement en créant des bandes « tampon » entre forêt et espaces urbanisés sous la forme d'espaces collectifs paysagers.
- Evitant la définition de zones de développement en secteur d'aléa "effondrement de carrières » et en déclinant dans le règlement les mesures de prévention suivantes :
    - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
    - La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Ces orientations du PLUi se justifient car elles visent à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels qui peuvent être aggravés par les effets du changement climatique.

➢ Prise en compte des pollutions et des nuisances

Le PLUi prend en compte les pollutions et nuisances avec les orientations suivantes :

- Eviter les conflits d'usage avec l'activité agricole en limitant l'exposition des populations aux produits phytosanitaires, en évitant d'enclaver du parcellaire agricole dans les enveloppes urbaines des villages, et en définissant dans les zones de contact entre le parcellaire agricole et les futures opérations d'habitat, des dispositions d'accompagnement susceptibles de limiter la diffusion des produits de traitement (par exemple haie brise-vent, …).
- Limiter les conflits d'usage avec les activités économiques nuisantes (industrie, artisanat,…)
- Limiter l'exposition au bruit en prenant en compte les zones de bruits attachées aux infrastructures de transport (RD 20, RD 671,RD 936, …) dans les choix de localisation des zones de développement et en intégrant dans le règlement d'urbanisme des prescriptions de protection.

Ces orientations se justifient car elles visent à concilier le développement territorial et la prise en compte des phénomènes dangereux en limitant l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-1.2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Créonnais et l'organisation urbaine qui en découle à travers le PLUi visent à constituer une armature du territoire communautaire équilibrée et à réduire la consommation des espaces forestiers ou agricoles.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs orientations sont ainsi définies :

➢ Définir un objectif ambitieux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 50% par rapport à la consommation foncière effectuée sur la période 2011-2020.

En matière d'habitat, le PLUi fixe un objectif de gestion économe de l'espace de 66 ha qui s'appuie sur une densité moyenne de 20 logements/ha pour accueillir un maximum de 1 325 logements neufs pour la période 2021-2035.

Au regard de la consommation foncière en matière d'habitat de ces dix dernières années (140 hectares consommés pour une densité moyenne de 8 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel témoigne de la volonté d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

Ces orientations se justifient car elles visent à prendre en compte les évolutions réglementaires issues de la loi Climat et Resilience qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels.

➢ Promouvoir une armature du territoire équilibrée autour des polarités avec une hiérarchie en fonction des caractéristiques des communes

Les orientations du PLUi visent à valoriser, le rôle de « centralité majeure » de la commune de Créon et faire émerger la commune de Sadirac en tant que pôle relai majeur et qui est appelée à prendre une part équivalente voire supérieure au projet d'accueil du PLUi au titre de la servitude d'habitat social liée à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Cette armature est complétée par des pôles relais secondaires (Lorient, La Sauve et Loupes) qui vocation ont à participer au projet d'accueil du territoire mais dans une mesure complémentaire aux pôles précédents, en cohérence avec un niveau de service appelé à se conforter.

Ces orientations se justifient car elles visent à donner une priorité au développement urbain à proximité des équipements publics et services dans un objectif de valorisation et de pérennité des services de proximité à la population.

➢ Conforter les centralités urbaines et les bourgs

Il s'agit de donner une priorité au développement urbain à l'intérieur ou en continuité des enveloppes bâties des centres-villes, des bourgs, en respectant la morphologie des espaces urbains de chaque type de communes.

Il est également prévu de résorber la vacance dans le parc de logement existant, et de réutiliser le bâti ancien des bourgs, et le bâti rural en déshérence.

Ces orientations se justifient car elles visent à promouvoir un développement urbain « intra-muros » qui doit permettre à terme de conforter les centralités par un apport d'habitants et ainsi favoriser la mixité fonctionnelle dans les centralités par l'introduction de services de proximité.

➢ Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

En cohérence avec l'objectif de confortement des centralités évoqué précédemment, il s'agit de :

- Maîtriser le développement des quartiers d'habitat dispersé au regard de la limitation de la consommation foncière d'espaces NAF et des impacts sur l'activité agricole,
- Privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et de limiter le développement de l'habitat, hors des enveloppes urbaines qui ont été définies dans le SCoT.
- Promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte de chaque commune et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui les composent.

Ces orientations se justifient du fait de la volonté de donner une priorité au confortement et au renouvellement des centralités, et aux extensions urbaines à proximité immédiate de ces centralités qui sont en général les mieux pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...).

Elles se justifient également par la recherche d'une démarche de gestion économe des finances publiques en matière d'équipements collectifs.

➢ Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), viseront à développer des principes bioclimatiques passifs dans la conception urbaine et architecturale des opérations d'aménagement, de manière à viser l'efficacité énergétique mais aussi la résilience des formes urbaines aux effets du changement climatique.

Il s'agira également d'encourager l'emploi de principes bioclimatiques passifs dans la conception des bâtiments et concevoir les aménagements extérieurs en fonction des atouts climatiques du site d'accueil.

Ces orientations se justifient car elles visent à répondre aux objectifs de transition énergétique d'une part et d'autre part d'offrir aux futures constructions des conditions favorables à l'obtention de labels énergétiques performants.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Développer de la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec les besoins identifiés

Le volet habitat du PLUi s'attachera à renforcer l'attractivité du territoire en développant cinq registres d'action prioritaires sur le logement :

- Répondre aux obligations réglementaires liées à l'article 55 de la loi SRU
  La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à disposer au minimum de 25% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, la révision du PLUi doit donc 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.
- Diversifier l'offre habitat de la Communauté de Communes du Créonnais pour mieux accompagner le déroulement des parcours résidentiels de ses habitants (notamment des jeunes et des personnes âgées) et répondre aux besoins des ménages qui viennent s'installer sur le territoire intercommunal.
- Mobiliser la vacance des centres bourgs pour développer une offre locative à loyer maîtrisés, en mobilisant les aides aux propriétaires bailleurs privés et en soutenant la maîtrise d'ouvrage publique HLM ou communale dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de l'habitat en centre bourg.
- Privilégier l'introduction de formes urbaines diversifiées au sein des opérations d'aménagement (habitat groupé, petit collectif), pour proposer des produits d'habitat économes en consommation d'espace et accessibles à tous en termes de coûts (acquisition et locatif).
- Répondre aux besoins spécifiques en matière de logement en apportant des réponses :
  - aux enjeux de maintien à domicile des personnes âgées (adaptation des logements au vieillissement).
  - aux demandes de rapprochement des services des personnes âgées isolées, en développant une offre accessible physiquement (logements en rez-de-chaussée) et à coûts modérés en centre bourgs.
  - à la décohabitation des jeunes à très faibles revenus et aux besoins de logements des personnes en formation, des travailleurs saisonniers

Ces orientations se justifient du fait de la volonté de développer une politique locale de l'habitat en cohérence avec les besoins identifiés et dans une logique plus globale de développement économique et social du territoire.

➢ *Promouvoir un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise*

Il s'agit de conforter les activités économiques de la Communauté de Communes du Créonnais notamment sur les communes de Sadirac, Créon, La Sauve , Saint Léon, Baron et Madirac en les préservant du développement urbain résidentiel et en répondant à leurs besoins de développement, (amélioration/sécurisation des accès, prévisions d'extensions, …).

En terme d'implantation d'activités économiques, il s'agit de s'appuyer prioritairement sur des sites ayant des atouts en terme de situation, d'accessibilité, d'effet vitrine, de disponibilité foncière, d'équipement numérique, …

En cohérence avec les orientations du SCoT, cette stratégie s'accompagne d'un confortement des zones d'activités existantes sur les communes et d'un développement d'une offre complémentaire pour répondre aux besoins locaux, (par exemple l'artisanat du bâtiment, …).

Il y a lieu d'encourager la prise en compte de la qualité environnementale (gestion de l'eau, prise en compte du climat, éco-construction, …) dans les nouvelles zones d'activités économiques, mais aussi dans le réaménagement des zones existantes.

La stratégie de développement économique privilégie donc :

- Le soutien à l'activité agricole et viticole,
- Le soutien à la filière du BTP et de la construction
- Le tourisme
- Le renforcement de l'offre commerciale et de services
- Le soutien à l'économie productive et aux projets industriels. Dans de cadre, il est prévu :

  - Prioritairement le **maillage de ces sites d'activité** sur des zones souvent limitées à une seule entreprise, disséminées sur le territoire et pouvant accueillir le cas échéant une démarche de réaménagement/ restructuration et/ou d'extension limitée (Distillerie de Saint-Genès-de-Lombaud, activité de travaux publics à Baron le long de la RD 936, ..)

  - Parallèlement , en fonction des projets des investisseurs et entreprises, sera poursuivi **l'aménagement des zones d'activités existantes** de Bel Air à Sadirac et du Pastin à La Sauve en sortie de Créon à l'Est, en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...)

  - **L'extension de zones d'activités existantes,** au regard de leur positionnement dans les enveloppes urbaines du SCoT: extension de l'ex-zone Placoplatre vers le sud, en limite de Lignan de Bordeaux, extension de la zone du SEMOCTOM à Saint-Léon ;

  - **L'aménagement d'une zone d'activité au lieu-dit Jos**, en bordure de la RD 14 sur la commune de Madirac, dans le cadre d'un aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)

  - **La possibilité de créer à la marge, des zones d'activité en dehors des enveloppes urbaines du SCOT,** tout en recherchant une compensation par la suppression de certaines enveloppes urbaines réputées non aménageables ni constructibles. Celles-ci seront réintégrées dans les zones à préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Ces orientations se justifient du fait de la volonté de conforter le tissu productif porteur de nombreux emplois et d'importantes ressources fiscales pour le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais.

➢ Valoriser les gisements touristiques du territoire

Le territoire communautaire dispose de plusieurs atouts, à savoir :

- Des atouts culturels et patrimoniaux liés à son histoire (Abbaye de la Sauve Majeure, bastide de Créon dont la valeur est étroitement liée à un environnement paysager préservé qui appelle une attention particulière sur son devenir (notamment vis-à-vis d'extensions urbaines mal maitrisées);
- Une qualité d'espace et de paysages naturels et viticoles, dont la pérennité est également liée à la qualité des extensions urbaines à leurs abords,
- Une offre d'activités sportives et de loisirs (centres équestres, geocatching Terre Aventura, boucle vélo à partir de la piste Roger Lapébie ...) et d'hébergement touristique à renforcer et diversifier ;
- Une offre d'itinéraires doux piéton/cyclable permettant un tourisme d'itinérance et de découverte, dont le maillage est à poursuivre en vue d'une couverture du territoire plus complète et en lien avec les territoires voisins.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Au regard du patrimoine bâti historique sur le territoire, il s'agit de poursuivre le développement de l'offre en hébergements insolites (yourtes, cabanes dans les arbres,…) meublés de tourisme, gites, chambres d'hôtes en favorisant la mobilisation du patrimoine bâti rural en déshérence, (changement de destination, …) pour offrir un hébergement touristique de qualité.

Ces orientations se justifient car elles visent à promouvoir un développement touristique sur un territoire communautaire, assez peu reconnu comme destination touristique, mais disposant de potentialités.

➢ Améliorer les communications numériques sur le territoire

Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

Ces orientations se justifient car elles visent à répondre aux attentes des habitants en matière de desserte numérique, et à renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné sur les centralités.

IV-1.3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE ET DE MOBILITÉ

En cohérence avec les principes de développement et de renouvellement urbains évoqués précédemment, les principes de fonctionnement urbain doivent permettre de :

➢ Diversifier et optimiser les modes de déplacements

Pour faire face à une pratique encore largement majoritaire de l'usage de la voiture dans les déplacements, la Communauté de Communes du Créonnais a engagé un Contrat de Mobilité Durable destiné à réduire la consommation des énergies fossiles liées aux déplacements. La stratégie du Contrat de Mobilité Durable repose sur :

- Le développement de la pratique cyclable,
- La mise en place d'un Transport à la Demande adapté aux besoins spécifiques des usagers du territoire,
- Le développement des pratiques de covoiturage
- Encourager le développement de la mobilité électrique avec le maillage progressif de bornes de recharge de véhicules électriques sur le territoire, notamment dans les centres-villes et les zones d'activités économiques,
- L'expérimentation de la mise à disposition de véhicules en autopartage.

Ces orientations se justifient car elles visent à promouvoir une optimisation des déplacements, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné sur les centralités.

➢ Développer un maillage de liaisons douces de proximité

Le caractère rural du territoire, les échelles de distance importantes, … ne permettent pas d'envisager des liaisons douces à l'échelle intercommunale au-delà des infrastructures telles que la piste cyclable Roger Lapébie, les chemins de grande randonnée, les boucles locales de randonnée, ...),

La Communauté de Communes du Créonnais, dans le cadre du Schéma directeur cyclable, porte un projet visant à diversifier ce maillage et aménager des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs. Le développement des infrastructures pour les modes actifs a pour but de mailler les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne.
Ces orientations se justifient car elles visent à promouvoir des déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné sur les centralités.

➢ Améliorer les conditions de sécurité routières et la sécurité des entrées de bourgs et de villes

Il s'agit de respecter et renforcer la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (territoire, communes, bourgs, quartiers) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et d'améliorer la qualité paysagère.

Ainsi, il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune.

Outre le traitement paysager des zones d'activités situées aux abords de la RD 20 et de la RD 936 qui sont soumises à l'application des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de poursuivre les aménagements d'entrées et de traversées de bourg des communes qui composent le territoire communautaire.

Il s'agit, de qualifier des séquences paysagères, de marquer des seuils urbains, afin de rendre lisible pour les usagers de la route le passage progressif de la rase campagne aux espaces urbains centraux.

Dans ce cadre, et pour répondre également à l'objectif ci-dessous, il s'agira d'intégrer à ces aménagements des cheminements mixtes, (piétons-cyclistes) en site propre.

Ces orientations se justifient car elles visent à améliorer les conditions de sécurité routière et de qualité du cadre de vie des habitants, et à promouvoir ainsi des déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné sur les centralités.

➢ Améliorer l'attractivité urbaine des centre-bourgs

En cohérence avec le parti de développement urbain visant à conforter les centre-bourgs, il y a lieu d'affirmer une logique de « partage de la rue » au bénéfice des piétons, des personnes à mobilité réduite, et des cyclistes dans les aménagements d'espaces publics centraux des bourgs.

Ill y a lieu d'améliorer la qualité des liaisons piétonnes, (lisibilité, confort, sécurité) entre les espaces de stationnement périphériques des centralités et les pôles d'attractivité des centres-villes.

Ces orientations se justifient car elles visent à favoriser la fréquentation des activités commerciales et de services des centralités, notamment celle de Créon, à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, et à promouvoir ainsi des déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière, en cohérence avec un développement urbain prioritairement positionné sur les centralités.

➢ Développer la production d'électricité ou de chaleur au moyen d'énergies renouvelables et/ou optimisation des réseaux d'énergie

Il s'agit de poursuivre ce développement des énergies renouvelables en s'appuyant prioritairement sur les installations photovoltaïques mises en place sur les bâtiments ou sur les espaces ne portant pas atteinte au potentiel agronomique des terres.

- Le développement d'installations de production d'énergie solaire (photovoltaïque et thermique), en donnant la priorité aux toitures des bâtiments (notamment des bâtiments d'activités économiques), aux espaces artificialisés non bâtis et en évitant les projets au sol vecteurs de consommation foncière d'espaces naturels ou agricoles ;
- L'accompagnement du recours aux énergies renouvelables par les particuliers et le développement de nouveaux modes d'approvisionnement énergétique et de distribution (réseau de chaleur, chaufferie collective).

Ces orientations se justifient car elles visent à valoriser les atouts du territoire sur le plan des énergies renouvelables, (proximité des postes sources pour l'énergie photovoltaïque, secteurs favorables au développement de l'énergie éolienne, …).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2 UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour le territoire communautaire pour les 15 prochaines années, de façon d'une part à évaluer les besoins en matière de logements pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics.

IV-2.1 PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 2 700 HABITANTS A L'ECHEANCE 2035

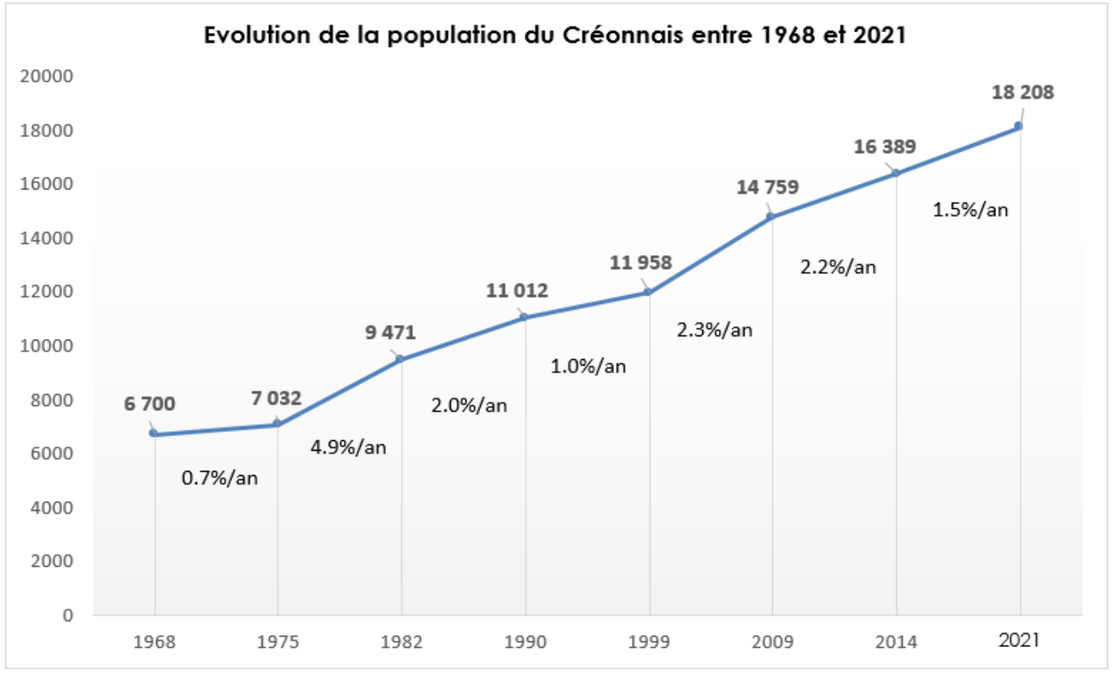
- **Rappel des indicateurs de croissance démographique :**

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 mais de manière moins soutenue. En effet, avec un taux de croissance annuel moyen de 1,5 %/an, on observe un ralentissement de cette croissance.

EVOLUTION DE LA POPULATION DU CREONNAIS ENTRE 1982 ET 2018

	1982	1990	1999	2009	2014	2021
Population intercommunale	**9 471**	**11 012**	**11 958**	**14 759**	**16 389**	**18 208**



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2021

- **Perspectives d'évolution démographique à l'échéance 2035 :**

Sur la base d'une population communautaire de **18 208 habitants en 2021** et qui constitue le point de départ de la perspective d'évolution démographique envisagée sur le territoire de la CDC du Créonnais à échéance 2035, il est établi une **hypothèse de croissance démographique de + 1,0%/an ;**

Pour les prochaines années, une progression démographique non maitrisée s'avèrerait problématique pour différentes raisons :

➔ techniquement, elle poserait des difficultés en termes d'équipements, notamment scolaires, compte-tenu du profil dominant des ménages (couples avec 2 ou 3 enfants pour une part très majoritaire) ;

➔ elle impliquerait également de nombreuses contraintes en matière de gestion des réseaux (disponibilité de la ressource en eau potable, capacité des stations d'épuration,…)

➔ elle supposerait enfin des interventions croissante en matière de voirie, afin d'adapter et sécuriser le réseau, support d'un trafic toujours plus dense.

Une croissance démographique trop soutenue sur le Créonnais poserait également de nombreuses difficultés en termes de qualité d'accueil de la population (en particulier sous l'angle des équipements publics) et de maintien de l'identité rurale de la commune du fait de la transformation progressive de la physionomie urbaine et paysagère de la commune. En effet, la multiplication des divisions foncières au sein du tissu pavillonnaire existant conduirait à la régression des structures végétales existantes au sein des espaces bâtis et conduirait à une artificialisation des sols qui génère des incidences négatives sur l'imperméabilisation des sols et la gestion hydraulique (problématique de ruissellement des eaux pluviales).

Pour toutes ces raisons, il apparait impérieux de maîtriser la progression démographique de la commune, en permettant de l'organiser dans le temps et dans l'espace.

Hypothèse de croissance démographiques 2021-2035

	HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGEE + 1,0%/an
Croissance démographique 2021-2035	**+ 2 700 habitants**
Croissance annuelle	**+ 200 habitants/an**
Population en 2035	**20 900 habitants**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.2 LES BESOINS EN LOGEMENT : + 1 525 LOGEMENTS A L'ECHEANCE 2035

Les besoins en matière d'habitat sont générés :

- Majoritairement par l'arrivée de nouveaux résidents ;
- Partiellement par des résidents habitant déjà sur le territoire communautaire mais en démarche de décohabitation ou en parcours résidentiel intra-communautaire ;
- A la marge par l'usage à titre de résidence secondaire ; l'observation du parc des logements sur la Communauté de Communes du Créonnais indique que la part des résidences secondaires a augmenté entre 2016 et 2022 (+19 résidences secondaires) et participe ainsi à alimenter la production immobilière sur le territoire.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS PERMETTANT DE REPONDRE AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,4 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE (+1,0%/an soit + 2 700 habitants)
BESOIN RESIDENCES PRINCIPALES EN 2035	**1 135 logements**
BESOINS ANNUELS	**+ 54 logements / an**

Le scénario de croissance démographique retenu de **+1,0%/an** doit conduire à réaliser **1 135 logements.**

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LE NIVEAU DE POPULATION ACTUEL

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population à son niveau de 2021 soit 18 200 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché.**

■ Evaluation du point d'équilibre

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2015.

➢ **Le renouvellement du parc**

Parc de logement total en 2021 - parc de logement total en 2015 = variation du parc

Soit 8 092 – 7 243 = 849

Variation du parc entre 2015 et 2021 - nombre de logements construits entre 2015 et 2021

Soit 849 – 694 = 155

Le renouvellement du parc entre 2015 et 2021 est de : 155 logements soit 26 logements/an.

➢ **Le desserrement des ménages**

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2015.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2015 / taille des ménages en 2021) – nombre de résidences principales en 2015

= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (16 608 / 2,4) – 6 697 = 223 soit 37 logements/an.

➢ **La fluidité du parc**

(résidences secondaires + logements vacants en 2021) – (résidences secondaires + logements vacants en 2015)

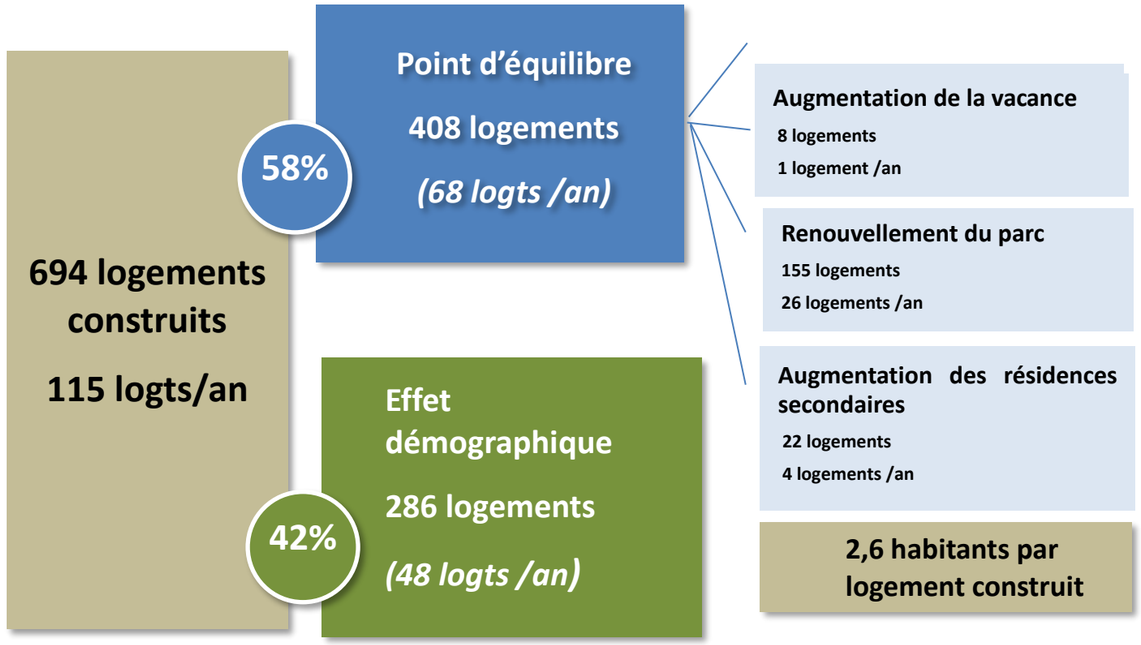
Soit (137 + 439) – (115 + 431) = 30 soit 5 logements/an.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ **EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2015 ET 2021**

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)

155 + 223 + 30 = 408



Le point d'équilibre entre 2015 et 2021 est estimé à 408 logements, c'est-à-dire que 68 logements devaient être créés chaque année pour maintenir le niveau de population tel qu'il était en 2015.

Sur la période 2021-2035, compte tenu de la politique communautaire qui sera menée en faveur de la lutte contre la vacance (lutte contre la vacance structurelle, lutte contre l'obsolescence du parc, …). et pour la récupération du patrimoine bâti existant il est considéré que le point d'équilibre pourrait être réduit à hauteur de 60%. Un besoin de 28 logements/an soit 390 logements au total sur la période 2021-2035 est ainsi envisagé pour compléter le besoin nécessaires à l'accueil de la population supplémentaire.

SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le besoin total de logements correspond à la somme du besoin en logements nécessaire pour répondre à l'hypothèse de croissance démographique envisagée (1 135 logements) et du besoin en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (28 logements/an soit 390 logements pour la période 2021-2035).

Besoins en logements pour la période 2021-2035

	HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE ***+1,0%/an***
Besoins liés à la croissance démographique	**1 135 logements**
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	**390 logements**
BESOINS TOTAUX	**1 525 logements**
BESOINS ANNUELS	***109 logements/an***
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	**19%**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➔ OBJECTIF DE RECUPERATION DE LA VACANCE ET DE CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIS EXISTANTS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement correspondre à de la construction neuve, mais doit aussi prendre en compte le potentiel de remise sur le marché de logements vacants et de valorisation du patrimoine bâti à travers des constructions qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

A ce titre, le PLUi fixe un objectif de récupération de vacance et de changement de destination à 200 logements pour la période 2021-2035.

Dès lors, sur la base de cet objectif, l'hypothèse de production totale de logements pourrait se décomposer de la manière suivante :

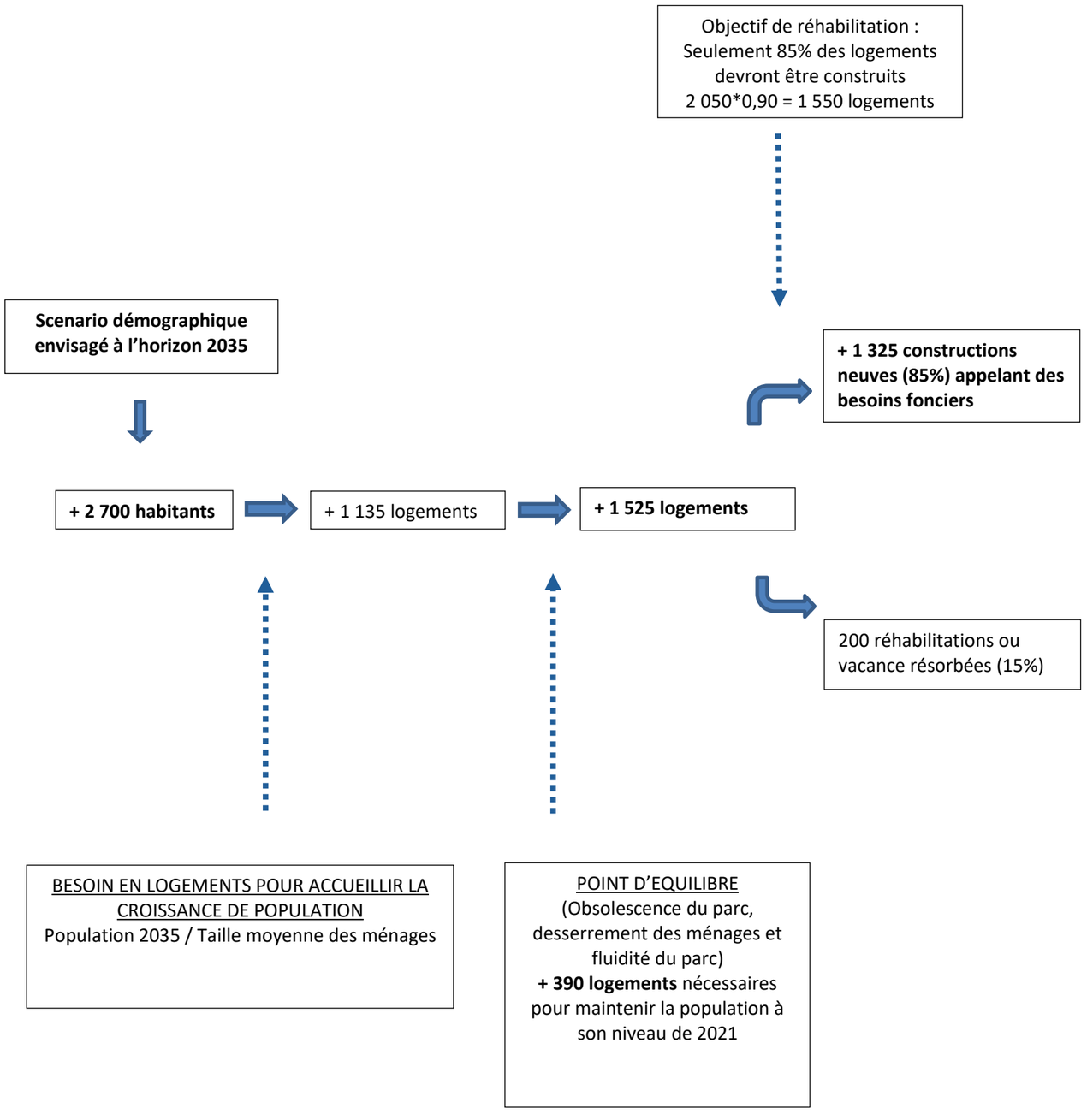
	HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE + 1,0%/an
Objectif récupération vacance + changements destination	**200 logements**
Constructions neuves	**1 325 logements**
Total logements	**1 525 logements**

En effet, nonobstant une pression urbaine à même de résorber cette sous-utilisation du parc, on peut considérer qu'une part des constructions existantes non utilisées serait en mesure de répondre partiellement aux besoins en logements à venir, après réhabilitation. **Cette part est estimée à 15 % des besoins totaux (précédemment évalués à 1 525 unités), soit 200 logements.**

Parmi ces 200 logements récupérables on dénombre un potentiel de 115 logements vacants remis sur le marché auxquels il convient d'ajouter 85 constructions qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

L'essentiel de la réponse aux besoins en logements (à savoir 1 550 logements) sera donc couvert par la production de logements neufs, dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite est liée au potentiel de densification évalué et à la densité urbaine retenue.

➔ EN SYNTHESE…..



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.3 LES BESOINS FONCIERS A MOBILISER POUR L'HABITAT : 66 HA SUR LA BASE D'UNE DENSITE MOYENNE DE 20 LOGEMENTS/HA

Le scenario retenu par la Communauté de Communes du Créonnais qui permettra d'accueillir 1 325 logements, nécessitera la mobilisation de foncier constructible pour la période 2021-2035 à hauteur d'un maximum de 66 hectares.

Ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne de 20 logements/ha correspondant à une densité moyenne globale (tous secteurs confondus), soit une amélioration de +150% par rapport à la densité observée entre 2011 et 2020 (à savoir 8 logements/ha).

La loi Climat et Résilience introduit un principe selon lequel la mobilisation d'Espaces Naturels Agricoles et Naturels (ENAF) pour répondre aux besoins de développement urbain n'est envisageable qu'à la condition que les capacités de densification des espaces déjà bâtis s'avère insuffisante à répondre à ces besoins.

L'analyse des capacités de densification des espaces déjà bâtis conduite dans le cadre des études préliminaires permet d'estimer à environ 88 ha de gisement foncier encore disponible au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, …). => voir chapitre I.10.3

Parmi ces 88 ha qui constituent un potentiel de densification des enveloppes urbaines constituées, la révision du PLUi a retenu à travers un classement en zones constructibles (zones U) 61 ha d'espaces en densification qui permettront d'accueillir de nouveaux logements. Ainsi, le potentiel de densification théorique a été mobilisé à hauteur de 70% dans le cadre de la révision du PLUi.

La capacité de densification des espaces déjà bâtis s'avère donc insuffisante à couvrir les besoins fonciers destinés à la mise en œuvre de la programmation logements neufs. A ce titre, le PLUi conduira à mobiliser le solde, à savoir 36 ha sous la forme de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

IV-2.4 COHERENCE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL « HABITAT » DU PLUi

La capacité d'accueil du PLUi se distingue en 2 catégories :

- La capacité d'accueil en densification évaluée à 59 ha environ
- La capacité d'accueil générant de consommation d'espaces NAF évaluée à 68 ha environ

Concernant les secteurs considérés comme « espaces de densification » (dents creuses et les divisions parcellaires), la superficie brute de 61 ha fait l'objet d'un abattement de 50 % de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, …) ;

Ainsi, la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme « espaces de densification » est donc ramenée à 30 ha.

Concernant les secteurs considérés comme « espaces générant de consommation d'espaces NAF » la superficie brute de 68 ha fait l'objet d'un abattement de 40 % de manière à prendre en compte les principes d'évitement liés à la démarche d'évaluation environnementale (évitement de zones humides par exemple), de prise en compte d'un risque naturel (création d'espaces collectifs non constructibles sur les secteurs soumis à un risque d'inondation) ou encore de

Ainsi, la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme « espaces générant une consommation d'espaces NAF » est donc ramenée à 40 ha.

Le tableau ci-contre détaille la capacité d'accueil pour chaque commune du Créonnais et permet d'apprécier la cohérence du projet de révision du PLUi avec les perspectives quantitatives dressées dans le PADD.

COMMUNES	Capacité de densification « habitat » *(en ha)*	Capacité de densification « habitat » après pondération de 50% *(en ha)*	Capacité accueil « habitat » en ENAF *(en ha)*	Capacité accueil « habitat » en ENAF après pondération de 40% *(en ha)*	CAPACITE D'ACCUEIL « habitat » *(en ha)*
Baron	6,47	3,24	3,98	2,39	5,62
Blésignac	1,96	0,98	1,05	0,63	1,61
Camiac-et-Saint-Denis	0,71	0,36	1,79	1,07	1,43
Capian	1,29	0,65	4,31	2,59	3,23
Créon	7,34	3,67	6,87	4,12	7,79
Cursan	1,04	0,52	2,8	1,68	2,20
Haux	2,81	1,41	4,41	2,65	4,05
La Sauve	3,99	2,00	4,29	2,57	4,57
Le Pout	1,79	0,90	3,69	2,21	3,11
Loupes	4,77	2,39	8,97	5,38	7,77
Madirac	1,17	0,59	3,12	1,87	2,46
Sadirac	18,74	9,37	15,2	9,12	18,49
Saint-Genès-de-Lombaud	2,40	1,20	2,3	1,38	2,58
Saint-Léon	2,04	1,02	3,39	2,03	3,05
Villenave-de-Rions	2,13	1,07	1,46	0,88	1,94
TOTAL	**58,65**	**29,33**	**67,63**	**40,58**	**69,90**

La capacité d'accueil nette « habitat » de la révision du PLUi est donc évaluée à 70 ha, soit en cohérence avec le besoin foncier identifié dans le PADD.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.5 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) DE LA REVISION DU PLUi

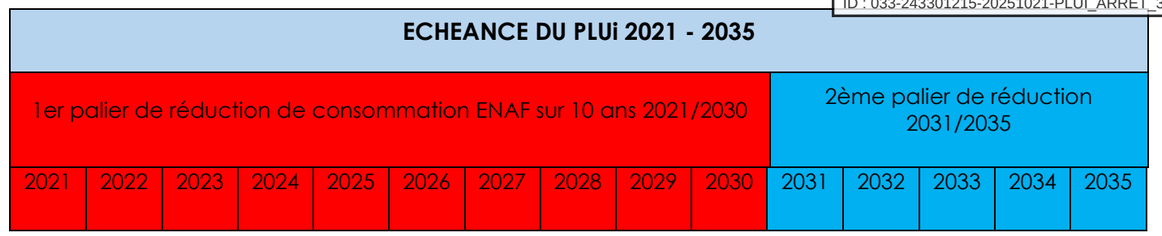
NB : La capacité d'accueil du PLUi distinguant les espaces en densification et les espaces qui génèrent de la consommation d'espaces NAF est cartographiée dans un atlas par commune (cf annexe 1.3 du rapport de présentation)

⇨ « pour la 1ère période du PLUi (2021-2030), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2020 »

Selon le SCoT de l'aire metropolitaine bordelaise, la consommation d'espaces NAF observée sur le Créonnais entre 2011 et 2020 est évaluaée à 140 ha. L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 70 ha pour la période 2021-2030.

⇨ « pour la 2ème période (2030-2035 soit 5ans), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2030 ». L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 18 ha pour la période 2031-2035.

⇨ **Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'espace NAF d'ici à 2035 devrait tendre vers une surface maximum de 88 hectares maximum.**



Consommation foncière NAF 2021/2030

(10 ans années comprises)

Objectif de réduction : - **50** % de la consommation foncière 2011-2020 de 140 ha,

Soit **70** ha sur 2021/2030 ou **7 ha /an**

Consommation foncière NAF 2031/2035

(5 ans années comprises)

Objectif de réduction : - **75** % de la consommation 2021-2030 de 70 ha,

soit **18** ha sur 2031/2035 ou **3,6 ha**

Consommation foncière 2021 – 2035 = 70 ha + 18 ha = 88 ha, soit en moyenne – 55 % lissé sur 2021/2035

Consommation ENAF 2011-2020 = 140 ha soit 14 ha /an

Consommation ENAF maximum de la révision du PLUi 2021-2035 = 88 ha soit 6,3 ha /an

REDUCTION CONSOMMATION ENAF 2021-2035 = (6,3 ha / 14 ha) - 1 X 100 = - 55 %

Rappel Consommation ENAF 2011 / 2020	Objectif **– 50 %** Sur la période **2021 - 2030**	Objectif **– 75 %** Sur la période **2031 - 2035**	Objectif **– 55 %** Sur la période **2021 - 2035**
140 ha	70 ha	18 ha	**88 ha**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le tableau ci-dessous détaille la consommation d'ENAF générée par la mise en ouvre de la révision du PLUi pour chaque commune du Créonnais et permet d'apprécier la cohérence du projet avec les objectifs quantitatifs fixés par la loi Climat et Résilience et déclinés dans le SCOT.

COMMUNES	Consommation ENAF « habitat » *(en ha)*	Consommation ENAF « habitat » après pondération de 40% *(en ha)*		Consommation ENAF « Economie » *(en ha)*	Consommation ENAF « Equipements » *(en ha)*	Consommation ENAF « Tourisme » *(en ha)*	TOTAL Consommation ENAF (en ha)
Baron	4,79	2,39		1,34	0	0,69	**4,4**
Blésignac	1,05	0,63		0	0	0	**0,6**
Camiac-et-Saint-Denis	1,79	1,07		0	0	0	**1,1**
Capian	4,31	2,59		0,32	0	1,39	**4,3**
Créon	6,87	4,12		1,66	1,39	0	**7,2**
Cursan	2,8	1,68		1,02	0	1,47	**4,2**
Haux	4,41	2,65		0,19	0,06	1,86	**4,8**
La Sauve	4,29	2,57		2,66	0	1,58	**6,8**
Le Pout	3,69	2,21		0	0	0	**2,2**
Loupes	8,32	5,38		3,09	0,24	0	**8,7**
Madirac	3,12	1,87		3,89	0	0	**5,8**
Sadirac	15,2	9,12		3,66	0,68	0,59	**14,1**
Saint-Genès-de-Lombaud	2,3	1,38		0	0	0	**1,4**
Saint-Léon	3,39	2,03		2,2	0	1,52	**5,8**
Villenave-de-Rions	1,46	0,88		2,69	2,23	0,52	**6,3**
TOTAL	67,79	**40,58**		**22,72**	**4,6**	**9,62**	**77,5**

⇨ **Consommation ENAF 2011-2020 = 140 ha soit 14 ha /an**

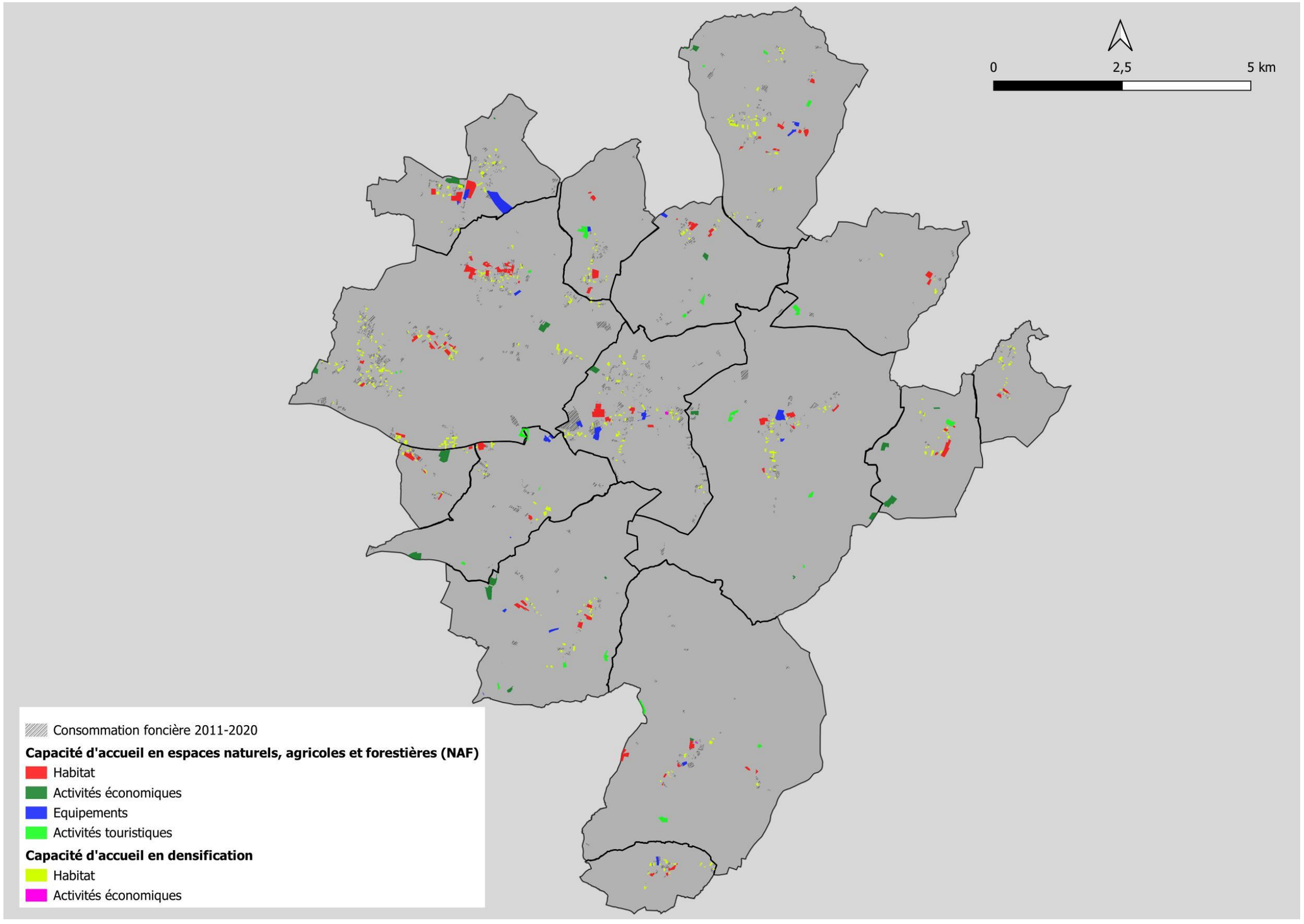
⇨ **Consommation ENAF évaluée dans le cadre de la révision du PLUi 2021-2035 =77 ha soit 5,5 ha /an**

⇨ **REDUCTION CONSOMMATION ENAF 2021-2035 = (5,5 ha / 14 an) - 1 X 100 = - 60 %**

Au regard de la consommation des espaces NAF évaluée entre 2011 et 2020 le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais permettra de réduire de 60 % la consommation annuelle de ces mêmes espaces par rapport à celle observée sur la période 2021-2035.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.6 LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ET DE PRISE EN COMPTE DE LA LOI SRU POUR LA COMMUNE DE SADIRAC

⇨ Définition d'une stratégie de rattrapage progressif du déficit de logements sociaux sur la commune de Sadirac

Les nouvelles dispositions mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLUi visent à renforcer les dispositifs de mixité urbaine et sociale dans les programmes de logements prévus sur la commune de Sadirac.

Au 1er janvier 2021, la commune de Sadirac est entrée dans le dispositif de la loi SRU avec un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 4,38 % (81 LLS).

Avec 1 851 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Sadirac a un **déficit de 382 logements locatifs sociaux** (1 851x25 % = 463 LLS - 81 LLS = 382 LLS).

La loi 3DS fixe un taux de rattrapage triennal de référence à 33% sauf pour les nouvelles communes entrantes dans le dispositif SRU (telle que Sadirac) pour lesquelles le taux de rattrapage est décomposé comme suit:

- 15 % pour la première période triennale pleine 2023-2025 - objectif correspondant à 15% du déficit constaté en LLS au 01/01/2022 **soit un objectif de 57 LLS** (taux communiqué à la commune lors de la conférence territoriale SRU du 0610512022).
- 25 % pour la seconde période triennale 2026-2028 **soit un objectif de 95 LLS**
- 33 % pour la troisième triennale 2029-2031 - (taux de référence= droit commun) **soit un objectif de 126 LLS**

Pour l'année 2022, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac s'élèvait à **19 logements sociaux**, correspondant au tiers de 15 % du nombre de logements manquants au 1er janvier 2021 (382 x15 %/3).

Ainsi, l'objectif de rattrapage assigné à la commune de Sadirac entre 2022 et 2031 est évalué à 297 logements locatifs sociaux.

La stratégie de rattrapage du déficit de logement sociaux définie dans la révision du PLUi pour la commune de Sadirac est donc établie de la manière suivante :

1° Définir une programmation minimum de logements locatifs sociaux au sein des secteurs concernés par les OAP

La volonté de renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac se traduit par :

- l'augmentation de la densité minimum au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP (50 logements/ha)
- l'instauration de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sous la forme de pourcentages minimum de LLS dans les opérations de logements réalisées au sein de ces zones (100% minimum)

Le tableau ci-dessous synthétise la programmation envisagée dans les secteurs concernés par des OAP.

Programmation minimum de LLS prévue dans les OAP

	Superficie (en ha)	Densité minimum logements/ha	nombre minimum de logements	*% minimum LLS*	**Nombre minimum LLS**
Lorient écoles	0,78	50	27	*100%*	**27**
Pichebin	1,02	50	36	*100%*	**36**
Tioulet	1,46	50	51	*100%*	**51**
Pomadis	0,81	50	28	*100%*	**28**
Viaud	1,81	50	63	*100%*	**63**
Farjou	0,90	50	32	*100%*	**32**
TOTAL	6,78	50	237		**237**

Ces modifications auront ainsi pour effet de permettre la production d'un minimum de 237 logements locatifs sociaux au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP.

2° Introduire dans le règlement une disposition visant à imposer au minimum 70% de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement générant la production d'au moins 2 logements.

En complément de la nouvelle programmation envisagée dans les secteurs concernés par des OAP et afin d'atteindre l'objectif de rattrapage de 297 logements locatifs sociaux à échéance 2032, la révision du PLUi introduit une disposition dans le règlement des zones UA/UAp, UB, UC, UD et 1AU visant à ce que : *« toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5). »*

Sur la période 2011-2020, la production de logements sur la commune de Sadirac est d'environ 40 logements/an *(cf tableau ci-dessous)*. La production de logements est par ailleurs fortement représentée par les logements individuels (95%). La part de logements individuels groupés et collectifs se limite quant à elle à 5 % de la production de logements.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Logements commencés par utilisation sur la commune de Sadirac (2011-2020)

Année	individuels purs	individuels groupés	collectifs	Total
2011	40	4	0	44
2012	49	0	0	49
2013	59	2	0	61
2014	19	0	0	19
2015	25	5	0	30
2016	33	0	0	33
2017	43	2	0	45
2018	42	3	0	45
2019	28	2	0	30
2020	16	0	0	16
Total	**354**	**18**	**0**	**372**
	95%	*5%*	*0%*	

Source : données SITADEL2 - données arrêtées à fin mai 2022

Ainsi, sur la base :

- d'un rythme annuel moyen de constructions estimé à 50 logements/an soit 500 logements à échéance 2035

- d'une proportion d'environ 20% de logements individuels groupés ou de logements collectifs qui aura pour effet de déclencher la disposition visant à imposer la production de 50 % de logements locatifs sociaux

…la commune de Sadirac devrait être en mesure de disposer ainsi d'environ 35 logements locatifs sociaux supplémentaires (100 x 50% = 50 LLS) à échéance 2035.

En conclusion, la modification du PLUi devra permettre de produire au minimum 237 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'aménagement des zones concernées par des OAP et 50 logements locatifs sociaux supplémentaires grâce à la disposition du règlement visant à ce que : « toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux » soit un total de 287 logements locatifs sociaux.

⇨ **Définition de la stratégie de construction de logements sociaux dans les autres communes du Créonnais**

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.

⇨ Ainsi, dans les zones UA/Uap et UB le règlement prévoit que « *les opérations comportant 5 logements et plus devront comporter au minimum 40 % de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).* »

⇨ Dans les zones 1AU le règlement prévoit que « *sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations comportant 5 logements et plus devront comporter au minimum 40 % de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).* »

Sur la base de ces dispositions, le tableau ci-dessous évalue le potentiel de réalisation de logements sociaux dans chaque commune :

COMMUNES	**POTENTIEL DE REALISATION DE LOGEMENTS sociaux**
Baron	7 logements sociaux
Blésignac	0
Camiac-et-Saint-Denis	0
Capian	5 logements sociaux
Créon	12 logements sociaux
Cursan	3 logements sociaux
Haux	20 logements sociaux
La Sauve	10 logements sociaux
Le Pout	0
Loupes	26 logements sociaux
Madirac	10 logements sociaux
Sadirac	287 logements sociaux
Saint-Genès-de-Lombaud	8 logements sociaux
Saint-Léon	0
Villenave-de-Rions	0
TOTAL	**464 logements sociaux**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.7 LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le contexte dans lequel se situe la stratégie de développement économique du Créonnais est porteur d'opportunités mais également de menaces à court et moyen terme qui impactent des filières économiques historiques du territoire.

Le Créonnais n'est pas un territoire d'entreprises notamment industrielles significativement créatrices de valeur et d'emplois. La seule exception récente est l'installation d'un atelier de produits de luxe par Hermès et quelques entreprises industrielles sous-traitantes de productions viticoles, dans le secteur de la construction ou dans la mécanique de précision.

Le territoire ne bénéficie pas d'avantages structurels favorisant son développement économique ou son re déploiement : à la fois près et loin de la métropole avec des liaisons routières médiocres et surchargées.

Néanmoins les opportunités de développement existent et naissent à la fois d'un rapprochement sur des objectifs stratégiques avec la métropole (Convention CONECT conclue sous l'égide du PETR Cœur Entre Deux Mers) qui inscrit un véritable partenariat sur certains secteurs économiques mais aussi par la reconnaissance (prise de conscience) par la métropole que les atouts de la rive droite et plus singulièrement du Créonnais ont une validité économique certaine à moyen terme. A cet égard l'installation d'Hermès à Loupes sur le territoire du Créonnais et l'implantation du Lycée à Créon sont des indicateurs reconnus du savoir-faire et de l'attractivité du territoire et doivent être perçus comme des signaux positifs augurant d'une plus grande ouverture au développement économique.

Ceci légitime parfaitement l'atteinte raisonnée des objectifs d'accueil de la population sur une hypothèse d'une croissance annuelle de 1% soit 2700 habitants supplémentaires à horizon 2035.

Du fait de la recherche de proximité avec leurs lieux de travail on peut estimer qu'à cette même échéance l'économie du Créonnais pourrait créer 800 emplois correspondant au taux d'activité historiquement constaté sur le territoire. Si Hermès et le lycée peuvent créer 300 + 250 = 550 emplois, les filières du territoire actuelles et futures pourraient en absorber 250 soit 25 par an. On notera toutefois que les 200 emplois du lycée ne sont pas que des créations nettes liées à cette construction mais résultent également de mutations de fonctionnaires venus d'ailleurs.

Par ailleurs la faiblesse du tissu économique trouve sa traduction dans la faiblesse des ressources fiscales du territoire. Les produits de la fiscalité directe du territoire perçus par l'EPCI sont aux 2/3 réglés par les ménages (TFB, TFNB et compensations TH) et d'1/3 réglé par les entreprises du territoire (CFE, compensation CVAE, taxes diverses.)

On l'aura compris, le développement économique est LA variable stratégique pour l'avenir du territoire qui n'a consacré dans le passé que très peu de sa surface urbanisable aux entreprises (le total des ZAE identifiées représente environ 35 ha) laissant se développer une économie présentielle de très petites entreprises à la santé financière fragile et qui peinent à se réformer (notamment le commerce et les services dits de proximité) et qui laisse perdurer des zones commerciales caractérisées par une absence de densification, façonnées sans vision d'ensemble…

La stratégie de développement économique prend donc en compte les menaces qui pèsent actuellement sur les 3 filières les plus iconiques du Créonnais à savoir:

- **La viticulture** et son écosystème et satellites d'ingénierie et de prestations de services aujourd'hui mis à mal par la crise de l' arrachage dans des proportions supérieures à ce qui pouvait être imaginé.

- **Le secteur du BTP** et de la construction qui présente une résistance dans les entreprises qui ont su s'organiser pour mener des opérations de croissance externe et s'organiser de manière collective pour répondre par exemple aux demandes du marché de la rénovation énergétique de l'habitat et de l'immobilier économique.

- **Le commerce** et plus précisément le commerce de proximité en pleine mutation du fait de la création récente de nouveaux formats et d'une nouvelle offre que les concepteurs/ entrepreneurs ont développé en prenant en compte l'évolution de la sociologie du territoire et des comportements des consommateurs. La croissance notable des revenus médians et le niveau d'endettement des habitants du Créonnais (le plus élevé de Gironde – source Banque de France) sont des révélateurs de l'assise relativement solide des habitants du territoire.
  Avec 74% de propriétaires et une hausse de près de 100% du prix de l'immobilier en 10 ans la population des propriétaires du Créonnais a vu son patrimoine immobilier prendre de la valeur et maintient donc son niveau de consommation. Cette hausse des prix de l'immobilier attire également des acquéreurs titulaires de hauts revenus. C'est autant d'opportunités pour les nouvelles formes de commerce et donc des nouveaux commerces, tel que cela a été parfaitement illustré dans plusieurs rapports du projet Petites villes de demain. Ombre au tableau : plus de 50% des revenus disponibles des habitants du Créonnais est encore dépensé hors territoire. En revanche le commerce traditionnel de centre bourg est à la peine et est devenu peu à peu moins attractif en dehors d'un aspect patrimonial pas toujours mis en valeur.
  L'objectif est d'aider à son développement et à son adaptation, afin d'éviter le risque de dévitalisation des centres bourgs, notamment à Créon.

La stratégie de développement économique privilégie donc :

- **Le soutien à l'activité agricole et viticole**, plus que jamais indispensable pour une filière identitaire du territoire (économique, sociale, culturelle, patrimoniale, paysagère...) qui traverse une crise intense et l'arrachage d'environ 1000 Ha de vignes dans le Créonnais. Les effets de cette crise sont d'abord économiques pour la viticulture elle-même et les entreprises de services, mais vont aussi bouleverser les paysages (que le sort des vignes arrachées soit de la renaturation ou de la conversion vers d'autres cultures).

  - L'aspect patrimonial est particulièrement important et le foncier agricole doit être préservé, notamment les espaces de production labellisés qualité et origine (espaces viticoles en AOC, ...).
  - La diversification vers de nouvelles formes d'exploitation économique de ce patrimoine, notamment vers l'agro-tourisme, l'œnotourisme doivent être favorisées. Le changement de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocations(commerciale, touristique, habitat, sport et loisirs, ….) doit être une piste de recyclage et de renouvellement dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale.
  - Il conviendra de soutenir les propriétaires qui ont l'ambition de se lancer dans de nouvelles formes de culture ou des projets d'agrivoltaïsme (modulo ce qui sera possible de réaliser au regard du ZAN ?) ou d'entamer une diversification dans l'oenotourisme ou l'agri tourisme en privilégiant l'innovation, les mesures de transition énergétique et environnementale et la mutation numérique. L'un des sujets de l'activité agri viticole est, outre le choix le plus rapide et le plus rentable de la conversion dans des cultures alternatives (oliviers, amandiers, fruits à coque, etc…), le soutien aux projets de développement de la filière des industries agroalimentaires ou encore des techniques d'irrigation dans un contexte de contrôle de la consommation d'eau mais aussi de la « chimie verte » agricole ainsi que la diversification sur des activités de pépinière et de paysagistes qui trouvent leurs marchés sur la métropole et les communes du littoral.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

- **Le soutien à la filière du BTP et de la construction** parce qu'elle est créatrice d'emplois et demande de plus en plus de technicité par rapport aux nouvelles normes et à l'évolution des techniques constructives. Mais la filière gagnerait à mieux se structurer et à être plus attentive aux marchés locaux et d'hyper proximité comme celui de la rénovation. Sur les 8000 logements du Créonnais, 95% sont principalement des maisons individuelles (pavillons, maisons de ville, villas) 3500 de ces logements sont des passoires thermiques car correspondant à des techniques constructives du siècle dernier (entre 1970 et 2000). Leur rénovation, mis à part la question du financement de l'opération, implique l'intervention de 7 métiers différents et complémentaires. Ces métiers existent sur le territoire mais sauf exception peu d'entreprises ou de groupements d'entreprises sont en mesure de proposer une offre attractive et organisée.

- **Le Tourisme** est confronté à une indispensable professionnalisation des acteurs sur un marché concurrentiel, qui cible essentiellement des touristes locaux et à 80% français, et qui se développe trop souvent au gré des parcours de vie des hébergeurs, source d'une grande hétérogénéité de l'offre et des prix.

  L'offre d'hébergement touristique à développer sur le plan quantitatif devra être soutenue soit dans le cadre d'une remobilisation du patrimoine existant (changement de destination de bâtiments...) soit dans l'accompagnement des projets d'hébergement insolite (yourte, cabane dans les arbres, foudres et habitats mobiles à très faible empreinte écologique) souvent des projets de diversification par les acteurs de la filière viticole.

  L'absence ou la présence diffuse d'infrastructures satellites du tourisme notamment une offre de restauration insuffisante et des aménités spécifiques touristiques relativement limitées (zones de loisirs – accrobranches- , locations de vélos ou véhicules, absence d'un schéma identifié de parcours de randonnées, boucles vélo à partir de la piste Lapébie ou traversant le territoire, centres équestres) a pour conséquence de limiter les durées moyenne de séjour (2,5 jours contre 1,5 jour il y a10 ans) et partant de limiter la dépense moyenne générée qui reste très faible. Les excursionnistes à la journée consomment très peu localement car l'offre est insuffisante. Le geocaching Terra Aventura est un moteur annexe non négligeable de la consommation touristique locale.
  La professionnalisation des acteurs, bien entamée avec Entre deux mer tourisme et le soutien au développement d'une offre satellite devrait permettre graduellement de faire évoluer la filière.
  Par ailleurs les atouts culturels et patrimoniaux (présence d'un édifice inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO : l'Abbaye de La Sauve-Majeure, de nombreux châteaux viticoles et des curiosités du patrimoine vernaculaire) se conjuguent à un environnement paysager préservé qui appelle une attention particulière sur son devenir (notamment vis-à-vis d'extensions urbaines mal maitrisées). De manière générale la pérennité des espaces et des paysages naturels et ruraux, est également liée à la qualité des extensions urbaines à leurs abords,

- **Le renforcement de l'offre commerciale et de services :** Il doit être abordé sous deux angles
  Le maillage des bourgs dont la dynamisation et l'attractivité reposent sur le (re)déploiement de commerces et services de proximité et de première nécessité et vis-à-vis duquel le projet « Petite Ville de Demain » est engagé par la commune de Créon identifiée par le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise comme Centralité Economique de Services (CES).
  Cette démarche de revitalisation vise une approche globale et transversale de rénovation du parc des logements/des locaux commerciaux/des espaces publics et permettra d'identifier les sites prioritaires d'intervention qui pourront faire l'objet dans le cadre de la révision du PLUi d'une traduction réglementaire.
  D'une façon générale, afin de ne pas générer de phénomène de concurrence vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-bourg, la révision du PLUi veillera à limiter la concurrence d'une offre commerciale d'enseignes de moyennes surfaces alimentaires et/ou spécialisées notamment en entrée de bourg. Lors de l'étude de telles implantations, les scénarios d'une implantation en coeur de bourg/centre-ville devront être privilégiés lorsque l'espace urbain en laisse la possibilité.
  L'articulation de l'offre commerciale entre Créon et Sadirac a pour objectif d'accompagner la forte augmentation de population générée par l'application de la loi SRU à la commune de Sadirac. Cette dernière doit impérativement développer son offre commerciale de proximité afin de ne pas aggraver les flux de circulation vers Créon.

- **Le soutien à l'économie productive et aux projets industriels :** plusieurs projets ont l'objectif de répondre à l'enjeu de développement du territoire, en mettant en avant un potentiel d'espaces d'activité économique, d'accessibilité par des infrastructures routières correctement dimensionnées et d'infrastructures de réseaux publics (eau, assainissement) et numérique en fin de phase de déploiement. Ces espaces d'accueil sont à rechercher prioritairement en extension de zones existantes en évitant le mitage sur des espaces n'accueillant qu'un seul projet ou sans projet du tout ce qui conduirait à stériliser du terrain dans un contexte de frugalité foncière.

  Dans ce cadre sera traité :
  - Prioritairement le **maillage de ces sites d'activité** sur des zones souvent limitées à une seule entreprise, disséminées sur le territoire et pouvant accueillir le cas échéant une démarche de réaménagement/ restructuration et/ou d'extension limitée (Distillerie de Saint-Genès-de-Lombaud, activité de travaux publics à Baron le long de la RD 936, ..)

  - Parallèlement , en fonction des projets des investisseurs et entreprises, sera poursuivi **l'aménagement des zones d'activités existantes** de Bel Air à Sadirac et du Pastin à La Sauve en sortie de Créon à l'Est, en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...)

  - **L'extension de zones d'activités existantes,** au regard de leur positionnement dans les enveloppes urbaines du Scot et sous réserve de confirmation d'absence d'enjeu biologique:
    - Extension de l'ex-zone Placoplatre vers le sud, en limite de Lignan de Bordeaux,
    - Extension de la zone du SEMOCTOM à Saint-Léon ;

  - **L'aménagement d'une zone d'activité au lieu-dit Jos**, en bordure de la RD 14 sur la commune de Madirac, dans le cadre d'un aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)

  - **La possibilité de créer à la marge, des zones d'activité en dehors des enveloppes urbaines du SCOT,** tout en recherchant une compensation par la suppression de certaines enveloppes urbaines réputées non aménageables ni constructibles. Celles-ci seront réintégrées dans les zones à préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le soutien à l'économie agricole et le recyclage du « bâti agricole » : ce pan historique de l'économie du Créonnais mais également fondement de l'identité du territoire (sociale, culturelle, patrimoniale, paysagère...), traverse une crise intense qui se traduit par un programme d'arrachage de près de 8 000 Ha de vignes, en majorité dans l'Entre deux Mers.

Toutefois, les espaces agricoles constituent la matrice de l'économie de demain ; le foncier agricole doit être préservé, notamment les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (espaces viticoles en AOC, ...).

La diversification vers de nouvelles formes d'exploitation économique de ce patrimoine, notamment vers l'agro-tourisme, l'œnotourisme doivent être favorisées. Le changement de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocation (commerciale, touristique, habitat, sport et loisirs,..) doit être une piste de recyclage et de renouvellement dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.8 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le tourisme, une économie présentielle en cohérence avec les atouts du territoire : la stratégie touristique dispose de plusieurs atouts qui se conjuguent pour construire une vraie « destination » et une attractivité soutenue, à savoir :

- Des atouts culturels et patrimoniaux liés à son histoire (Abbaye de la Sauve Majeure, bastide de Créon dont la valeur est étroitement liée à un environnement paysager préservé qui appelle une attention particulière sur son devenir (notamment vis-à-vis d'extensions urbaines mal maitrisées);
- Une qualité d'espace et de paysages naturels et viticoles, dont la pérennité est également liée à la qualité des extensions urbaines à leurs abords,
- Une offre d'activités sportives et de loisirs (centres équestres, geocatching Terre Aventura, boucle vélo à partir de la piste Roger Lapébie ...) et d'hébergement touristique à renforcer et diversifier ;
- Une offre d'itinéraires doux piéton/cyclable permettant un tourisme d'itinérance et de découverte, dont le maillage est à poursuivre en vue d'une couverture du territoire plus complète et en lien avec les territoires voisins.

Les besoins attachés à ce segment économique se traduisent essentiellement par le classement en zones Nt « correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique » et Nk/Nka « correspondant aux hébergements touristiques de plein-air ».

IV-2.9 LES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITE DU SECTEUR PRIMAIRE

L'agriculture occupe dans l'économie du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais une place prépondérante

Les besoins attachés à ce segment économique se traduisent essentiellement par le classement en zones N et A des espaces de production.

Ce pan historique de l'économie du Créonnais mais également fondement de l'identité du territoire (sociale, culturelle, patrimoniale, paysagère...), constitue la matrice de l'économie de demain ; le foncier agricole doit être préservé, notamment les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (espaces viticoles en AOC, espaces de production sous SIQO, les espaces déjà équipés pour l'irrigation.

La diversification vers de nouvelles formes d'exploitation, notamment vers l'agro-tourisme, l'œnotourisme doivent être favorisées. Le changement de destination des bâtiments agricoles, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale peut en être le moyen.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-2.10 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

❑ *LES BESOINS EN MATIERE DE COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES*

➢ Les ouvrages de traitement

Le territoire communautaire est actuellement couvert par 11 installations de traitement des eaux usées, en majorité de moins de 2 000 EH ; L'équipement majeur se situe sur la commune de Cambes avec la STEP de Cambes qui présente une capacité de traitement de 7000 EH.

CAPACITE DE TRAITEMENT DES STEP

< 200 EH	200 EH à 500 EH	500 EH à 1 000 EH	1000 EH à 2 000 EH	2 000 EH à 10 000 EH	TOTAL
1	2	3	1	4	11
9 %	18 %	27%	8%	36%	100%

Source : RPQS 2022

La capacité de traitement évaluée globalement sur les 11 STEP gérées par les différents syndicats, représente une capacité de traitement de près de 27 000 EH, et qui au titre de la charge traitée, n'est mobilisée qu'à 50 % de sa capacité.

LISTE DES STEP PAR COMMUNE ET CAPACITE A COUVRIR LES BESOINS EN MATIERE DE TRAITEMENTS DES EFFLUENTS LIES A L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE PROJETE PAR LE PLUi

Station d'épuration	Commune desservie	Capacité (Equivalents Habitants)	Taux de charge organique Pollution reçu / capacité nominale	Taux de charge hydraulique Volume journalier moyen / capacité nominale	Capacité résiduelle	Projection démographique à 2035	Compatibilité ouvrage / projection démogrpahique
STEP de Sadirac	Sadirac	4000	47,90%	100%	2084	681	oui
STEP de Créon	Créon	5500	69%	105%	1705	408	oui
STEP de Cambes	Madirac, Saint-caprais-de-bordeaux-Cambes	7000	49%	86%	3570	400	oui
STEP de haux 2	Haux	195	47%	51%	103,35	65,2	oui
STEP de Haux Bourg	Haux	400	66%	45%	136	97,8	oui
STEP de Capian	Capian	700	30%	21%	490	136	oui
STEP de la Sauve	La sauve	1 000	80%	117%	200	272	non
STEP de Saint-Quentin-de-baron	Baron; Saint-quentin de baron	6000	33%	31%	4020	400	oui
STEP de Loupes	Loupes	800	50%	50%	400	163	oui
STEP de Cursan	Cursan	850	32%	64%	578	82	oui
STEP du Pout	Le pout	470	31%	48%	324,3	136	oui

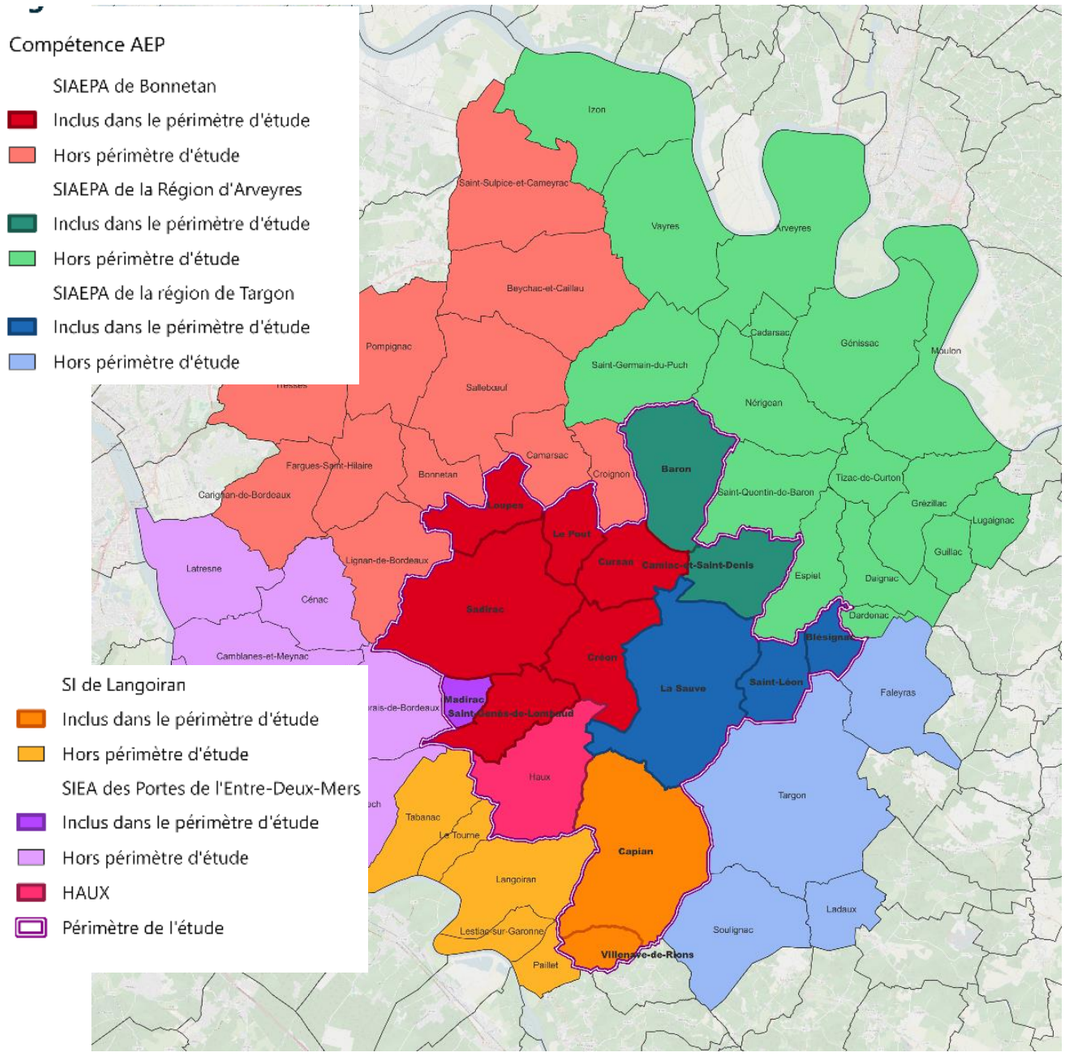
Source : RPQS 2022

On peut constater que de nombreuse station d'épuration reçoivent une charge hydraulique plus importante que la charge organique. Cela implique la présence d'eaux parasite dans les réseaux. L'ensemble des systèmes d'assainissement est doté d'un schéma directeur de gestion des eaux usées et possède un programme de réhabilitation des réseaux. Hormis la STEP de la Sauve, l'ensemble des systèmes d'assainissement est dans la capacité de recevoir la pollution organique correspond à l'évolution démographique.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ *LES BESOINS EN MATIERE D'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 :



Concernant la ressource en eau potable, il en ressort les éléments suivants :

- 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 l'indique le SMEGREG en charge du SAGE nappe profonde ;
- sur les syndicats de Langoiran, Bonnetan et Arveyres les capacités de prélèvement sont dépassées ou en passe de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevés.

Il est 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.

Afin de s'assurer de cette adéquation, l'analyse suivante a été conduite :

Ventilation des objectifs démographiques du PLUi à l'échéance 2035 (+ 2 700 habitants) pour chaque syndicat en charge de la compétence « Eau potable »,

- Evaluation à l'échéance 2035, pour chaque syndicat des potentiels besoins supplémentaires des communes adhérentes aux syndicats mais ne faisant pas partie du PLUi du créonnais ; cette évaluation a été conduite sur la base d'une hypothèse de croissance démographique en fonction de la localisation de celle-ci par rapport à la métropole bordelaise ;

- Evaluation en m3 des besoins en eau potable totaux communes du PLUi + communes hors PLUi, par syndicat, à l'échéance 2035 , rapportés aux autorisations préfectorales de prélèvement, afin de cerner les ressources en dépassement.

Il ressort de ce calcul indiqué en page suivante :

- Seuls 3 syndicats seraient susceptibles de se trouver en dépassement de leur autorisation de prélèvement, à savoir le Syndicat de Bonnetan, le Syndicat d'Arveyres et le Syndicat de Langoiran + Haux[1], les deux autres syndicats de Targon et de Portes de l'Entre deux mers se situeraient à 88 à 89% de leur autorisation ;

- pour ces trois syndicats, les besoins en eau supplémentaire sont faibles par rapport aux pertes constatées sur le réseau. Ainsi, une politique de lutte contre les fuites permettrait de compenser les nouveaux besoins liés aux projections démographiques à l'échéance 2035 du PLUi ;

- Les syndicats de Bonnetan et d'Arveyres ont un programme de travaux important permettant de lutter contre les fuites susceptibles de couvrir les besoins de la population future. Par contre, un effort d'investissement supplémentaire est à réaliser sur les territoires du syndicat de Langoiran et d'Haux pour subvenir aux besoins futurs.
  Pour les syndicats de Targon et des Portes de l'Entre-deux-Mers, les investissements sur le réseaux permettra de rétablir une utilisation de la ressource en dessous des 80 % des volumes autorisées.

L'ensemble de cette programmation de travaux est détaillé par syndicat dans une note complémentaire en annexe n°7 du rapport de présentation.

[1] La commune d'Haux achetant son eau potable au syndicat de Langoiran, le bilan de ressource de ces deux entités est étudié conjointement.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

	Syndicat de Bonnetan	Syndicat d'Arveyres	Syndicat de Langoiran + Haux	Syndicat de Targon	Syndicat des portes de l'Entre-Deux-Mers
Croissance démographique intra-CdC DU Cr2onnais jusqu'en 2035	+1606 habitants	+190 habitants	+ 353 habitants	+ 490 habitants	+ 82 habitants
Nombre de communes extra-PLUi	12	16	5	4	8
Hypothèse d'habitant en plus par commune extra-PLUi en 2035	220 habitants	150 habitants	200 habitants	150 habitants	150 habitants
Population supplémentaire en 2035	+ 4246 habitants	+ 2590 habitants	+ 1353 habitants	+ 1090 habitants	+ 1282 habitants
Besoin supplémentaire en eau potable en 2035	185 974 m3	113 442 m3	59 261 m3	47 742 m3	56 151 m3
Autorisation de prélèvement /an	2 470 000 m3	2 060 000 m3	630 000 m3	420 000 m3	1 850 000 m3
Prélèvement 2023	2 345 834 m3	2 167 994 m3	589 255 m3	320 861 m3	1 598 026 m3
% d'utilisation de la ressources en 2023	95%	105%	94%	76%	86%
% d'utilisation de la ressources en 2035 en prenant en compte le volume de pertes actuelles	103%	111%	103%	88%	89%
Disponibilité théorique de la ressources en prenant en compte le volume de pertes actuelles	Non	Non	Non	Oui (Proche de la limite)	Oui (Proche de la limite)
Pertes AEP 2023	703 645 m3	600 055 m3	197 071 m3	20 259 m3	300 002 m3
Rendement 2023 (2022)	70,52 % (68,81 %)	71 % (72,20 %)	Pour le syndicat de Langoiran: 66,1 % (61,3 %)	93,67 % (88,24 %)	80,4 % (76,8 %)
Besoin supplémentaire en eau potable / pertes AEP 2023	26%	19%	30%	235,66%	18,72%
Taux moyen renouvellement de réseau 2023 (%)	1,00%	0,54%	0,31 % pour le syndicat de Langoiran et 0,87 % pour Haux	1,37%	0,96%
Investissement sur les réseaux en 2023	1 500 000,00 €	661 235,00 €	- €	460 594,00 €	- €

Source : BE AM'EAU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ *LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE 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.

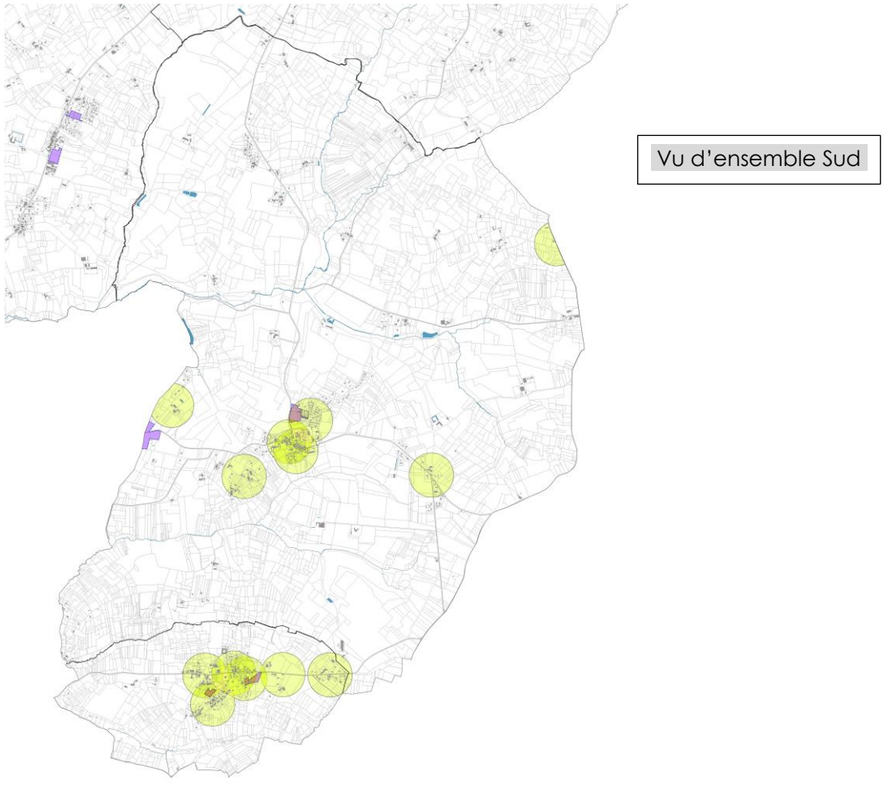
Pour rappel, conformément aux articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service public de Défense Extérieure Contre l'Incendie est placé sous l'autorité du maire qui doit s'assurer de l'existence, de la suffisance et de la disponibilité des ressources 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 :

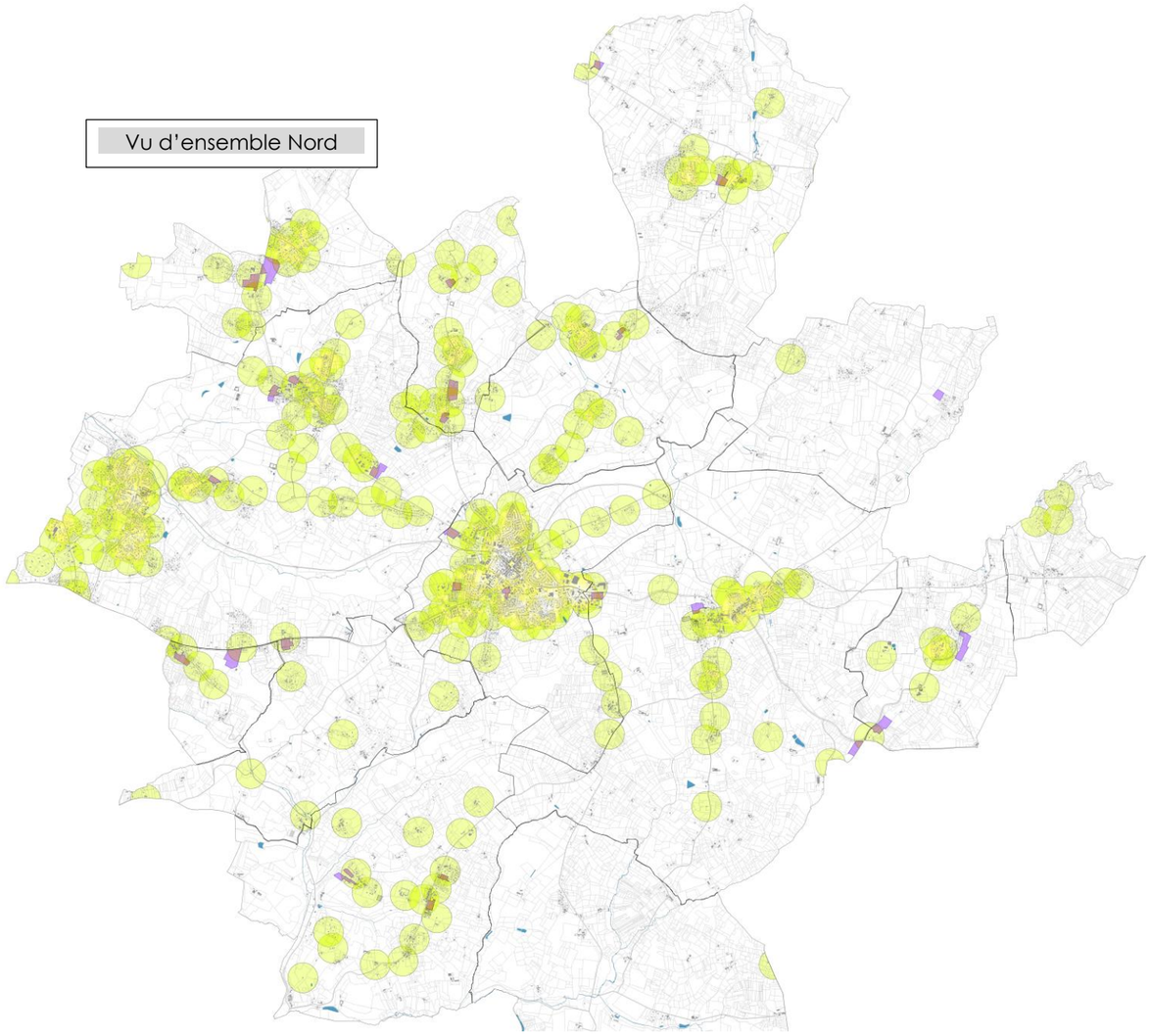
- débit des poteaux ou des bouches incendie : 30 m3/h,
- volume des réserves : 30 m3,
- distance d'implantation : entre 200 et 400 m.

Dans le cadre de la révision du PLUi, une attention particulière a été porté aux conditions de défenses contre l'incendie des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation, les cartographies suivantes indiquent la couverture de défense incendie pour chaque zone AU habitat et économie

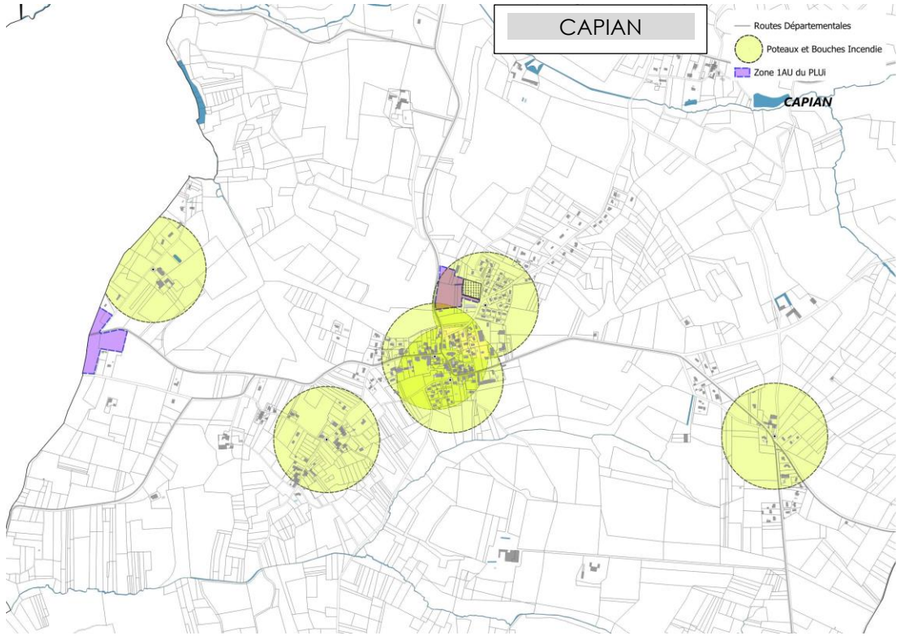


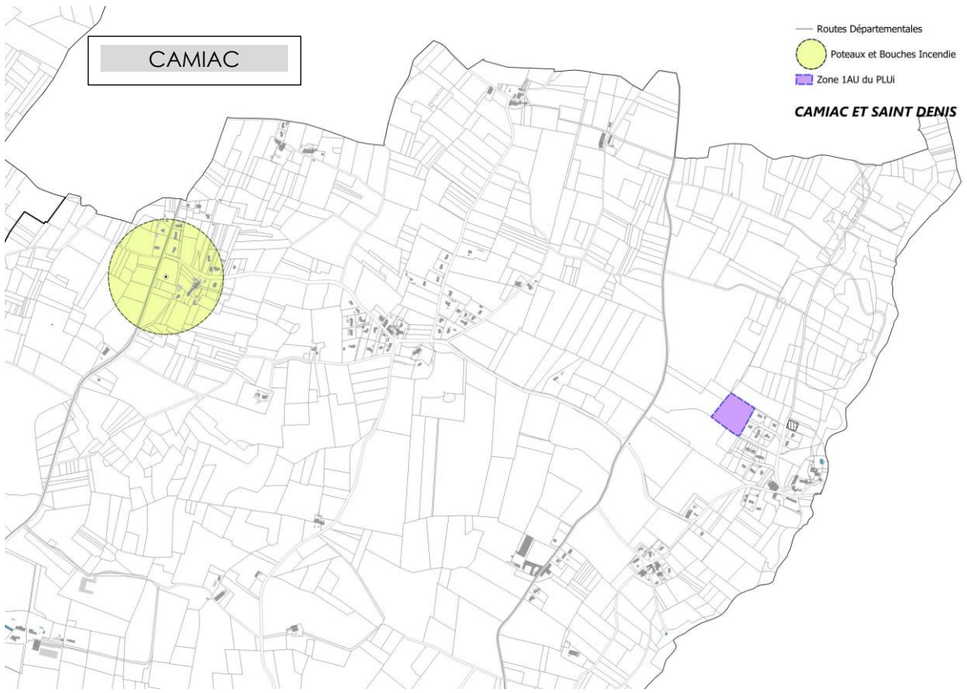
Vu d'ensemble Sud

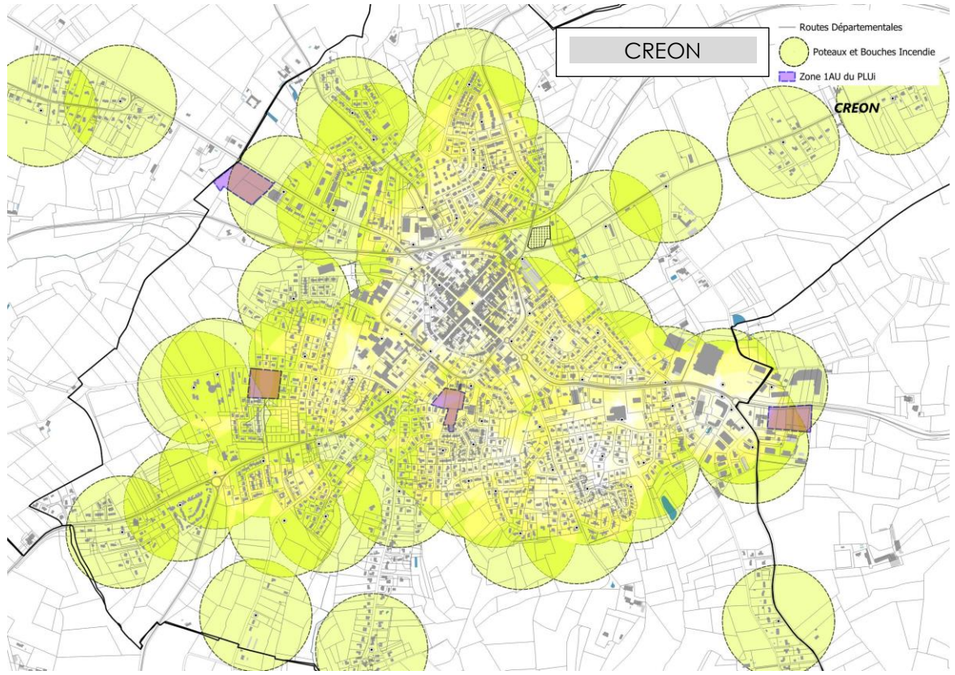
Vu d'ensemble Nord



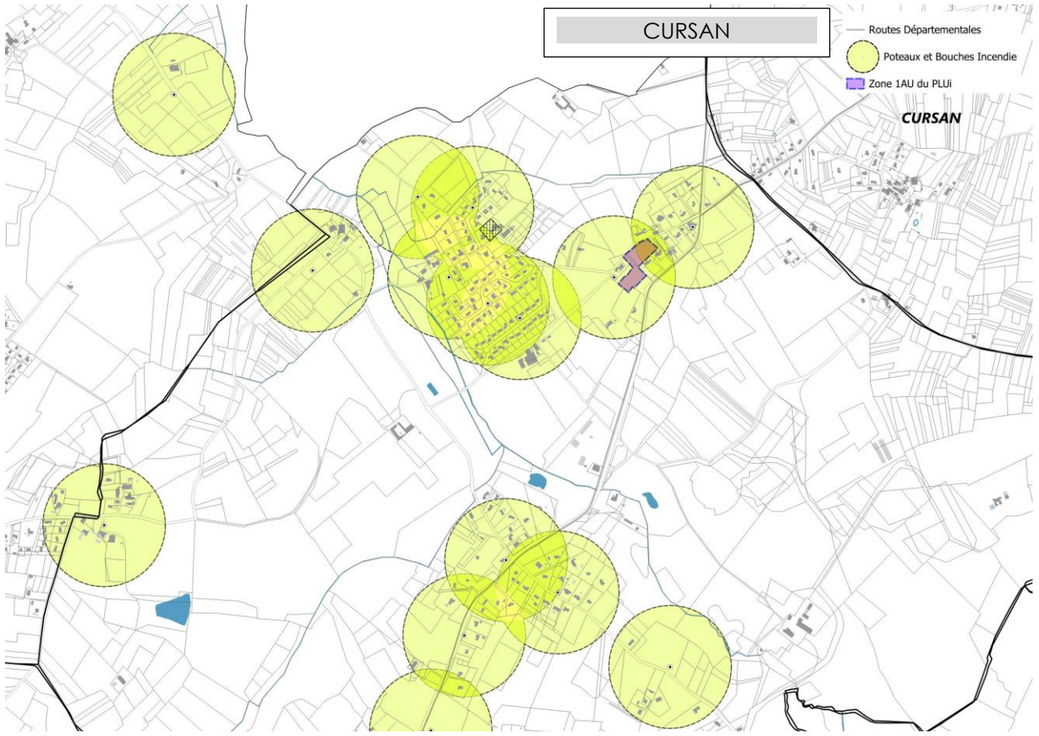
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

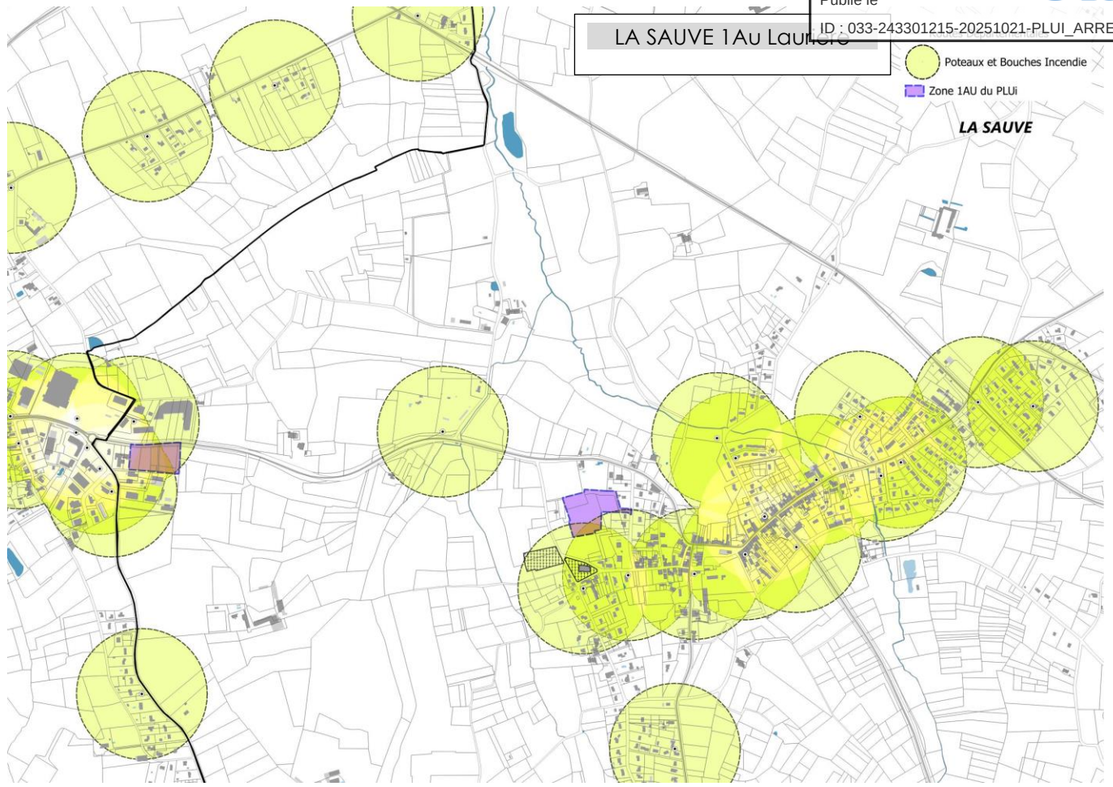


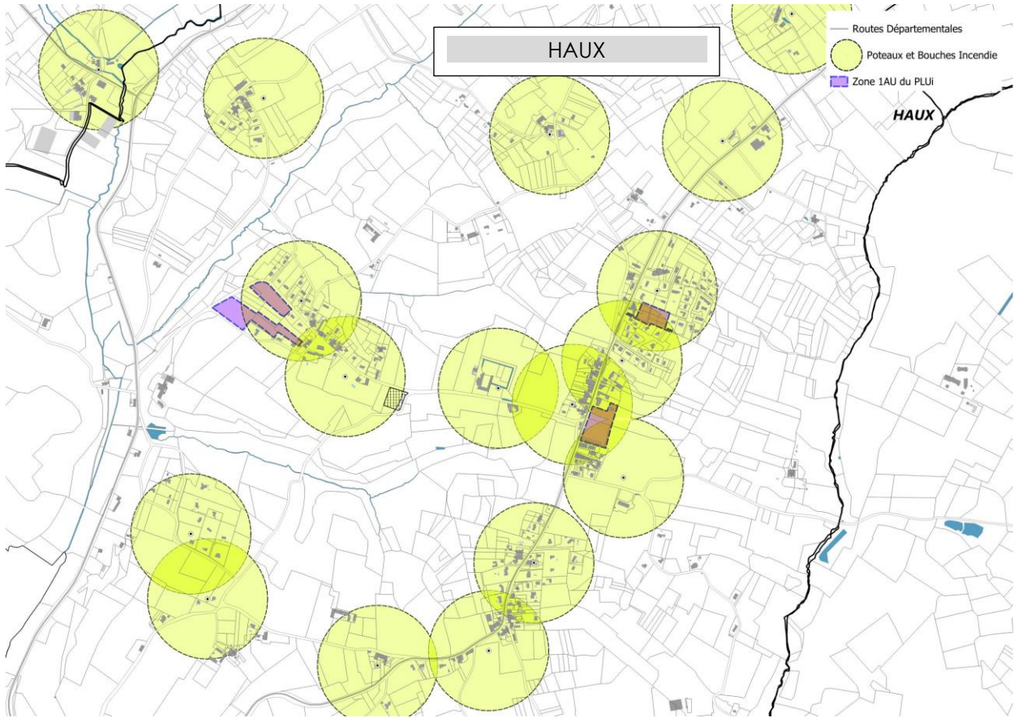


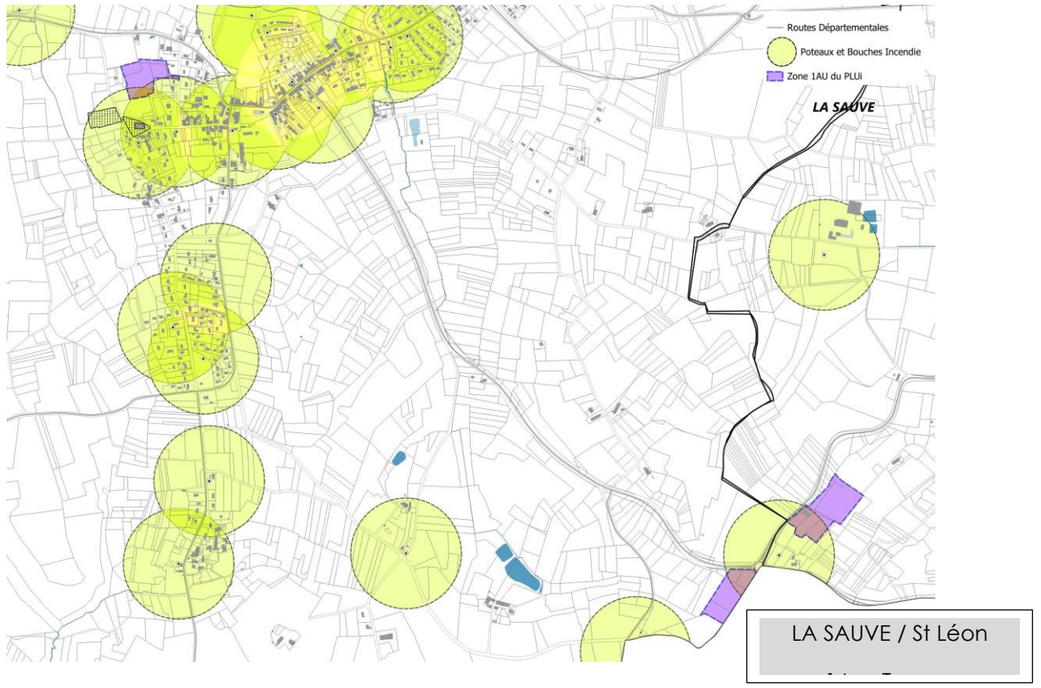


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

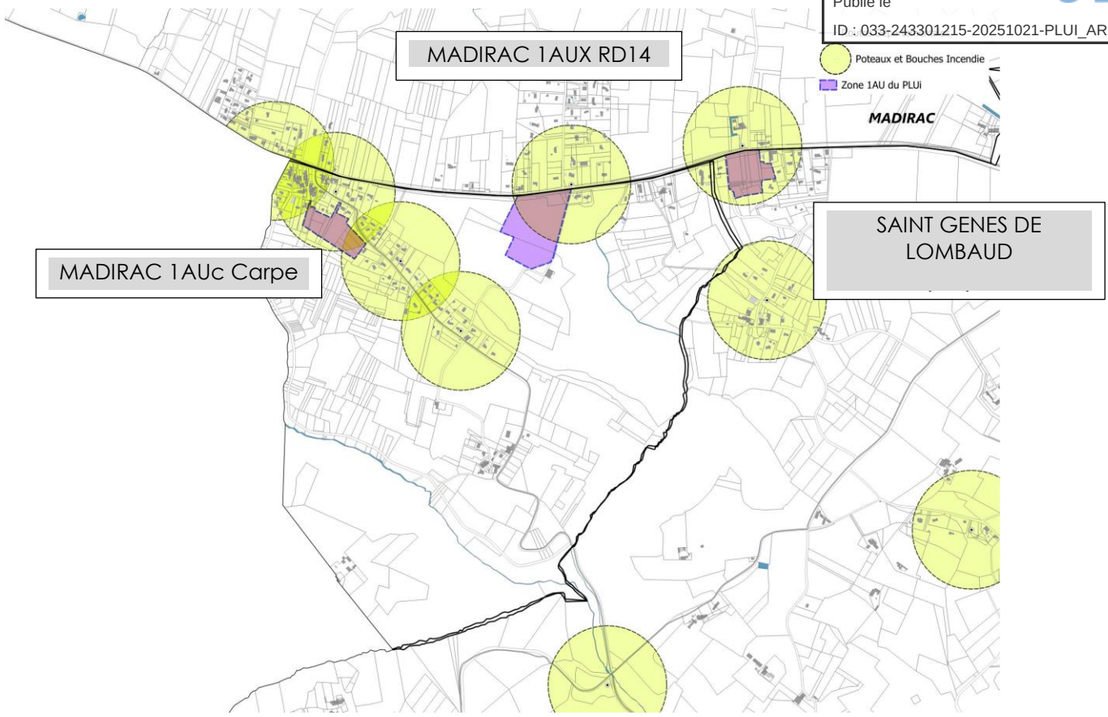


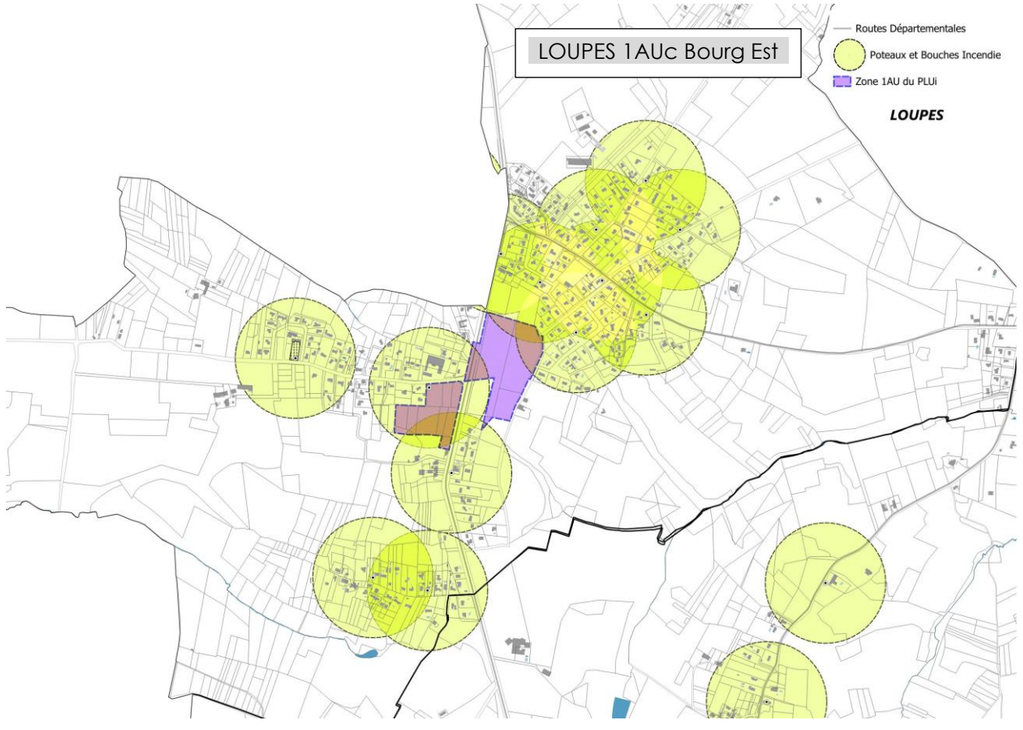




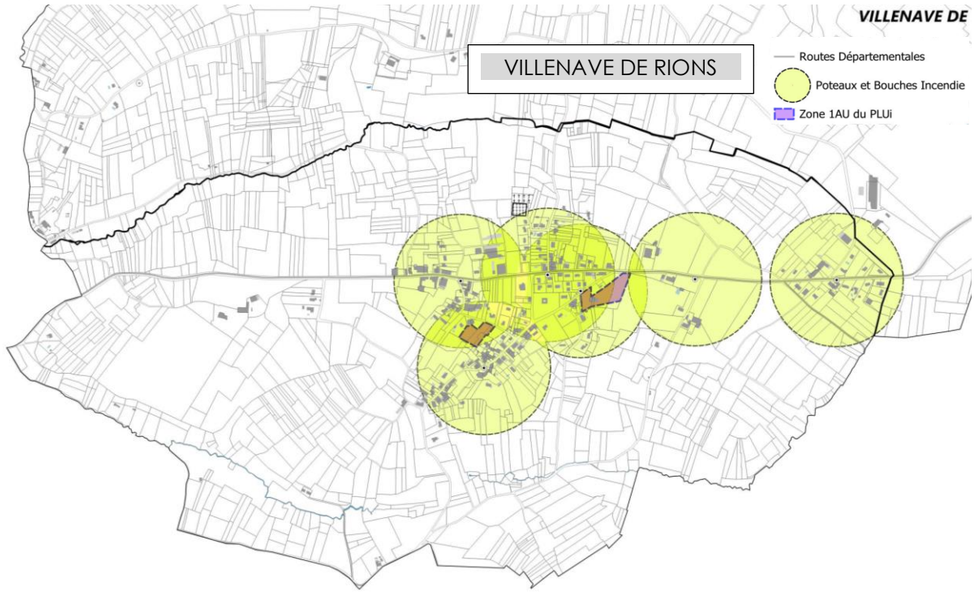


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU





Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU



Au regard de la couverture de la défense incendie au sein du territoire du PLUi, les zones 1AU manque d'une couverture de défense, à savoir :

Camiac	Secteur le Camiac
Capian	Maret
Haux	Vieux Bourg
Madirac	RD 14
La Sauve	1AUx Laurière
Loupes	Bourg Est
Sadirac	Lorient Viaud
	1AUx Bel Air
Saint Léon	Mondon

De ce fait, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, c'est à la collectivité de réaliser ces installations.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV-3 JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

La mise en révision du PLUi du Créonnais a été l'occasion d'élargir le territoire avec l'adjonction de 3 nouvelles communes :

- La commune de Capian couverte par une carte communale approuvée le 21 décembre 2013
- La commun e de Villenave -de-Rions couverte par une carte communale approuvée le 23 avril 2005,
- La commune de Camiac et Saint-Denis sous régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les 15 communes composant le PLUI sont les suivantes :

Commune	Documents d'urbanisme en vigueur avant le PLUI	Date d'approbation
BARON	PLUi du Créonnais	21/01/2021
BLESIGNAC		
CAMIAC-ET-SAINT-DENIS	Règlement National d'Urbanisme	
CAPIAN	Carte communale	06/05/2010
CREON	PLUi du Créonnais	21/01/2021
CURSAN		
HAUX		
LA SAUVE		
LE POUT		
LOUPES		
MADIRAC		
SADIRAC		
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD		
SAINT-LEON		
VILLENAVE-DE-RIONS	Carte communale	23/04/2005

IV.3.1. LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLUI

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter.

Le PLU comprend plusieurs types de zones Urbaines, à savoir :

- ⇨ **La zone UA**, Zone Urbaine de Centralité, dense et mixte (habitat/activités commerciales et de service, équipements publics) à conforter, avec **un secteur UAp** caractérisé par une forte valeur patrimoniale,
- ⇨ **La zone UB,** zone Urbaine de « faubourg », à dominante habitat mais admettant une certaine mixité fonctionnelle comme en zone UA ;
- ⇨ **La zone UC** zone urbaine d'extension urbaine contemporaine, à vocation majoritairement résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire de densité plus faible,
- ⇨ **La zone UD,** zone d'extensions urbaines les plus éloignées des centres-villes et centres-bourgs, à vocation majoritairement résidentielle et pavillonnaire de faible densité, dans lesquelles il n'est pas recherché de mixité fonctionnelle commerciale,
- ⇨ **La zone UE,** zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif, avec un **secteur UEp** caractérisé par une forte valeur patrimoniale,
- ⇨ **La zone UT,** zone urbaine à vocation touristique et hébergement hôtelier,
- ⇨ **La zone UX,** zone urbaine à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles.

❑ ***JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES URBAINES DU PLUi***

ZONE UA DU PLUi, secteur UAp

➢ **Vocation :**

La zone UA du PLU correspond aux espaces bâtis d'urbanisation historique (les cœurs de bourg et hameaux anciens), présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnés pour accepter de nouvelles constructions.

La zone UA couvre des espaces urbanisés constitués de tissus anciens, qui composent la majorité des centralités des communes, à l'exception de deux communes de Loupes et de Le Pout, dont le développement urbain ne s'est pas adossé à une origine urbaine historique.

La zone UA et le secteur UAp ont laissé une empreinte urbaine assez forte dans la perception des espaces urbanisés. Les implantations du bâti vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions contribuent à la très bonne identification des bourgs de chaque commune concernée.

La zone UA est définie sur les espaces de Centralité que le PADD cherche à conforter. Les secteurs Uap couvrent les parties anciennes présentant un fort enjeu patrimonial (Biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, périmètres de monument historique protégé, ensembles bâtis remarquables...).

Objectifs :

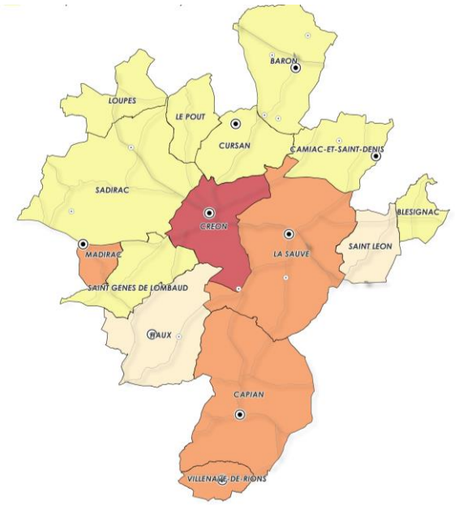
- Conforter les espaces de centralité que représentent les centres-villes et les centres- bourgs,
- Maintenir la mixité des fonctions urbaines, et plus précisément commerciales, facteurs d'attractivité des espaces de centralité,
- Préserver les formes urbaines traditionnelles qui caractérisent les espaces de centralité (implantation en ordre continu, implantation à l'alignement, ...) ainsi que leur caractéristiques architecturales (constructions anciennes de type traditionnel),
- Préserver certaines composantes bâties et urbaines à fort potentiel patrimonial (secteur UAp),
- Préserver des cœurs d'ilots, espaces de « respiration » au sein de la bastide dense qui permettent de maintenir la place du naturel au sein de l'urbain en interdisant toutes nouvelles constructions.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Justification du zonage du PLUi

Le classement en zone UA et secteur UAp s'appuie sur un travail d'analyse et d'identification des centralités historiques développé au paragraphe II-5 MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE.

Ce travail s'est appuyé sur l'exploitation des cadastres napoléoniens de l'ensemble des communes datant du milieu XIX*ème* siècle, en comparaison avec les plans de cadastre actuels (2020).



- Centralités historiques
- Hameaux anciens
- Centre ancien
- Bourg rue
- Bourg constitué
- Bâti multipolaire à centralité embryonnaire

ZONE UB DU PLUi

➢ Vocation :

La zone UB regroupe des faubourgs relativement denses, généralement en prolongement des bourgs plus anciens. Seules les communes de Créon, Sadirac, La Sauve, Madirac et Haux sont concernées par cette zone. Les formes urbaines de cette zone présentent une certaine hétérogénéité dans l'ancienneté des constructions et par conséquent dans leur mode d''implantation.

Il est à noter que cette urbanisation comporte d'importantes potentialités de densification comme l'indique le bilan des capacités de densification sous forme de dent-creuses et redivision foncière. Au vu de la compacité globale de la zone UB, une recherche de densification peut être favorisée sans compromettre les caractéristiques urbaines de cette zone ni les modes de vie des habitants.

La zone UB s'est partiellement développée dans le lit majeur des cours d'eau (Pimpine et Gestas), information reportée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes dans ce secteur sans possibilité d'extension ou de nouvelle construction afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Objectifs :

- Conforter ces espaces d'extension des centralités que représentent les centres-villes et les centres- bourgs,
- Maintenir une certaine mixité des fonctions urbaines, notamment commerciales, facteurs d'attractivité des espaces de centralité et de possible lissage dans la ville des fonctions commerciales, et de services, mais dans une certaine limite afin de ne pas être source de dévitalisation des « cœurs urbains »,
- Accompagner l'évolutivité des formes urbaines parfois hétérogènes (implantation en ordre continu, semi-continu à discontinu, implantation à l'alignement et en retrait variable, hauteurs variables entre du pavillonnaire en RDC et des constructions en R+1 à R+2...),
- Préserver des espaces de respiration en cœurs d'îlots et des surfaces perméables pouvant accueillir du végétal par le maintien d'un % de la surface en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ZONE UC DU PLUi

➢ Vocation :

La zone UC couvre les extensions plus contemporaines des zones urbaines et des opérations de logements collectifs récemment produites. Ce sont des secteurs associant des constructions anciennes et contemporaines en semi-continu ou discontinu en recul par rapport à l'alignement des voies.

Elle couvre un large espace d'urbanisation de l'intercommunalité dont la vocation est principalement de recevoir des constructions à caractère résidentiel de densité moyenne, même si ces zones accueillent ponctuellement des activités artisanales diffuses, ainsi que d'équipements qui ne portent pas nuisance à l'habitat.

Elle regroupe des quartiers de maisons individuelles, réalisés dans le cadre de lotissements à partir des années 1980 ou de façon plus spontanée, au gré des mutations de grandes entités foncières. La zone UC intègre ces quartiers en fonction de leur densité et de leur possibilité d'évolution.

La forme urbaine de cette zone correspond à :

- De l'habitat majoritairement à rez-de-chaussée ou un étage, implanté en recul sur la voirie et comportant des petits jardins « de devant » fermés par des clôtures en partie transparentes et des jardins à l'arrière de la parcelle de toute taille et de morphologie variée et souvent profonde, où le végétal est lisible depuis la rue ou l'espace public,
- Des quartiers constitués quasi exclusivement de maisons individuelles issues d'une urbanisation « spontanée » par détachement parcellaire de grandes propriétés,
- Une urbanisation de terrains en second voire troisième rang, accessibles par des bandes d'accès,
- Des parcelles avec une présence du végétal forte à variable et des espaces paysagers conférant un caractère paysager à ces quartiers périurbains, en fonction du mode de découpage des terrains.

La zone UB s'est partiellement développée dans le lit majeur des cours d'eau (Pimpine et Gestas). Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes dans ce secteur sans possibilité d'extension ou de nouvelle construction afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Objectifs :

- Conforter ces espaces d'extension des centralités et leurs faubourgs, tout en encadrant les gabarits des volumes constructibles dans les espaces de densification, en cohérence avec les tissus déjà constitués (implantation sur limite séparative, hauteur, ..),
- Encadrer la mixité des fonctions urbaines, notamment commerciales, afin de ne pas être source de dévitalisation par concurrence des « cœurs urbains »,
- Accompagner l'évolutivité des formes urbaines par l'introduction d'une variabilité des règles dans les bandes de constructibilité : la bande A (bord de voie) et la bande B (fond de parcelle),
- Accompagner la mutation des espaces bâtis par l'encadrement des redivisions foncières,
- Préserver des espaces de respiration en cœurs d'îlots et des surfaces perméables pouvant accueillir du végétal par le maintien d'un % de la surface en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE UD DU PLUi

➢ Vocation :

La zone UD couvre les secteurs d'habitat de très faible densité, plus ou moins diffus, souvent en étirement le long des voies, rarement à l'appui de procédures d'organisation urbaine comme le lotissement.

Elle couvre un large espace d'urbanisation de l'intercommunalité dont la vocation est principalement de recevoir des constructions à caractère résidentiel peu dense.

La forme urbaine de cette vaste zone correspond à :

- Des quartiers constitués quasi exclusivement de maisons individuelles d'urbanisation « spontanée » par détachement parcellaire sur d'anciennes grandes propriétés ;
- Une urbanisation de terrains en second rang voire en troisième rang ou plus, accessibles par des bandes d'accès qui multiplient les sorties sur les voies départementales et les voies communales ;
- De l'habitat majoritairement en rez-de-chaussée ou à un étage, implanté en recul sur la voirie et comportant des beaux jardins sur la parcelle de toute taille et de morphologie variée, souvent profonde, où le végétal est lisible depuis la rue ou l'espace public.
- Des parcelles avec une présence importante du végétal définissant un caractère paysager à ces quartiers périurbains en fonction du mode de découpage des terrains.

Ce mode de développement urbain consommateur d'espace, de réseaux publics, accidentogène le long de routes passantes plus que de « rue » et facteur de dévitalisation des centralités du territoire, ne sont plus un modèle de développement durable, mais demeure toutefois des espaces à prendre en considération notamment dans leur connexion aux « cœurs de centralités » à conforter et/ou redynamiser.

Objectifs :

- Encadrer les gabarits des volumes constructibles dans les espaces de densification, en cohérence avec les tissus déjà constitués (implantation sur limite séparative, hauteur, ..),
- Exclure la mixité des fonctions urbaines, notamment commerciale, afin de ne pas être source de dévitalisation par concurrence des « cœurs urbains »,
- Accompagner l'évolutivité des formes urbaines par l'introduction d'une variabilité des règles dans les bandes de constructibilité : la bande A (bord de voie) et la bande B (fond de parcelle),
- Accompagner la mutation des espaces bâtis par l'encadrement des redivisions foncières,
- Préserver des espaces de respiration en cœurs d'îlots et des surfaces perméables pouvant accueillir du végétal par le maintien d'un % de la surface en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Justification du zonage par commune

❖ BARON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

La zone UA s'étend sur les espaces bâtis constitutifs de la trame ancienne du bourg qui s'est historiquement structuré au bord de la Souloire, et des deux hameaux ruraux anciens de la Chapelle au sud et de Luchey à l'ouest.

Les enjeux de patrimoine sur les abords de l'église Saint-Christophe de Baron conduisent à déterminer un secteur UAp qui renvoie à des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme.

Les espaces d'extension contemporaine à caractère pavillonnaire situés en continuité du bourg, qui se sont organisés dans le cadre de procédures de lotissement et donc relativement structurés et en épaisseur, sont classés UC.

Les espaces d'extension urbaine linéaire sans épaisseur le long des voies et démultipliant les débouchés individuels sur des voies assurant une fonction de transit et non de support à l'urbanisation, sont classées UD, en veillant à stopper leur extension.

La délimitation au lieu-dit Cassarat, d'une zone 1AU en extension urbaine sur des ENAF entre le bourg-nord et le quartier des graves à l'ouest, vise à donner de l'épaisseur à l'enveloppe urbaine de Baron. Toutefois, son positionnement en bordure d'un fossé de drainage du plateau agricole tributaire de la Souloire, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-après :

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

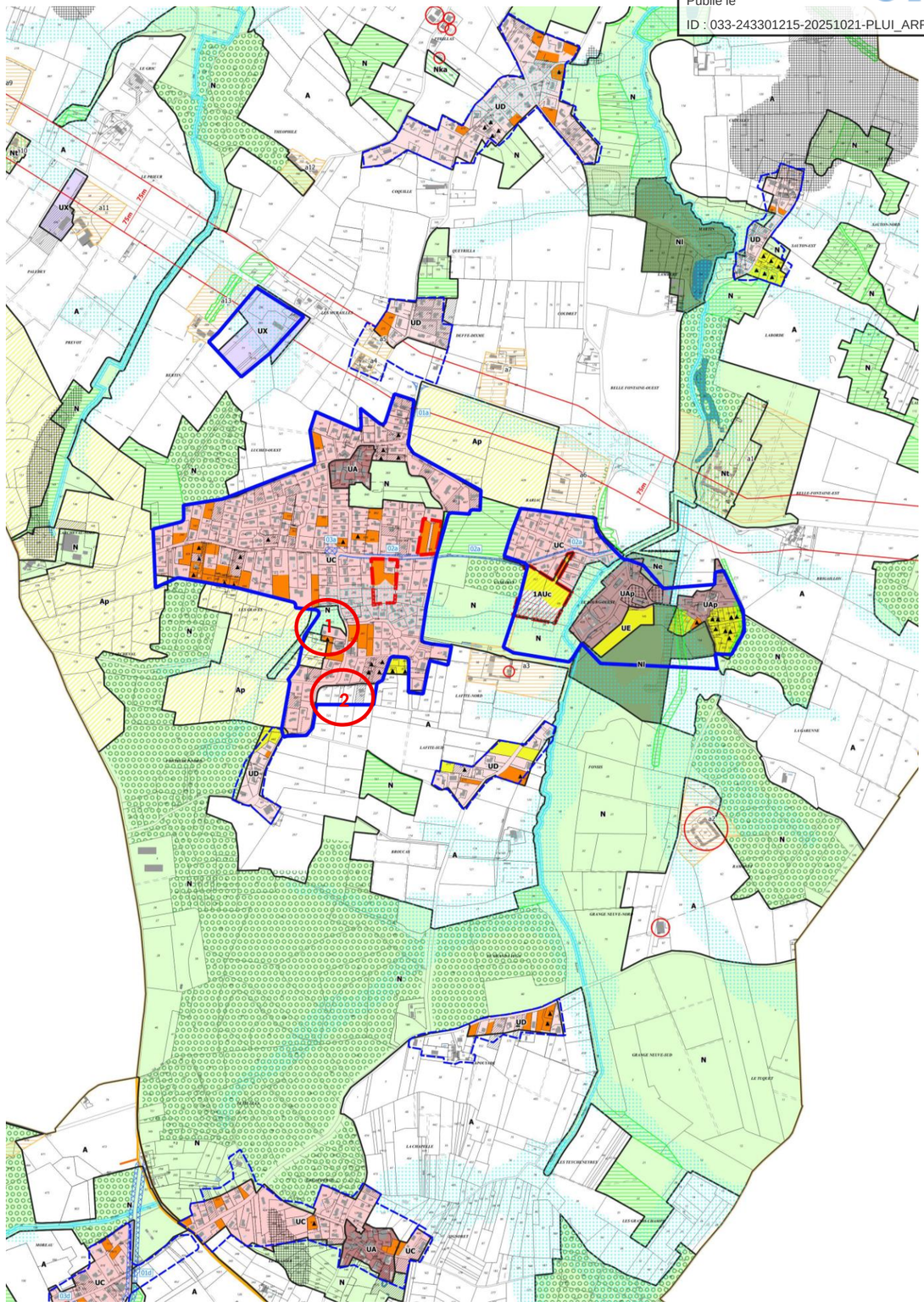
Secteur soumis à des risques d'inondation

La connaissance de ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme et dans l'OAP du secteur.

Cette connaissance d'un risque d'inondation a également conduit à reclasser en zone N des dents-creuses non bâties de l'enveloppe urbaine le long de la route de Fonteloup (cf rond n°1 ci-contre).

L'évaluation de la capacité de densification sur les espaces bâtis du bourg ayant été estimée comme en mesure de répondre aux besoins d'accueil communal, des ajustements ont été apportés à certaines zones constructibles du PLUi mis en révision (chemin de Terrefort cf rond n°2 ci-contre).

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-après.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **BLESIGNAC (commune en PLUi du Créonnais le 21/01/2021)**

La commune de Blésignac se range parmi les communes à bâti multipolaire et centralité embryonnaire, développé au carrefour de la RD 140 Route de Durandet et de la RD 11 E1, les deux édifices publics marqueur du bourg étant l'église Saint-Roch et la mairie, situés tous deux de l'autre côté de la RD 140 facteur d'une forte coupure urbaine.

L'enjeu patrimonial attaché à la présence de la petite église Saint Roch et son cimetière, conduisent à délimiter un secteur UAp sur les deux bâtiments publics et l'extension urbaine développée au nord de la RD 140 ainsi qu'un secteur Ap sur les espaces agricoles situés à l'Est à très fort enjeu de paysage.

Le reste de l'urbanisation de la commune se compose d'espaces d'extension urbaine linéaire sans épaisseur le long de voies communales (chemin du moulin de Raulet et route du temple) qui ont servi de support à l'urbanisation. Ces espaces sont classés en zone UD, en veillant à promouvoir leur densification par comblement de dent -creuse et non en extension le long des voies.

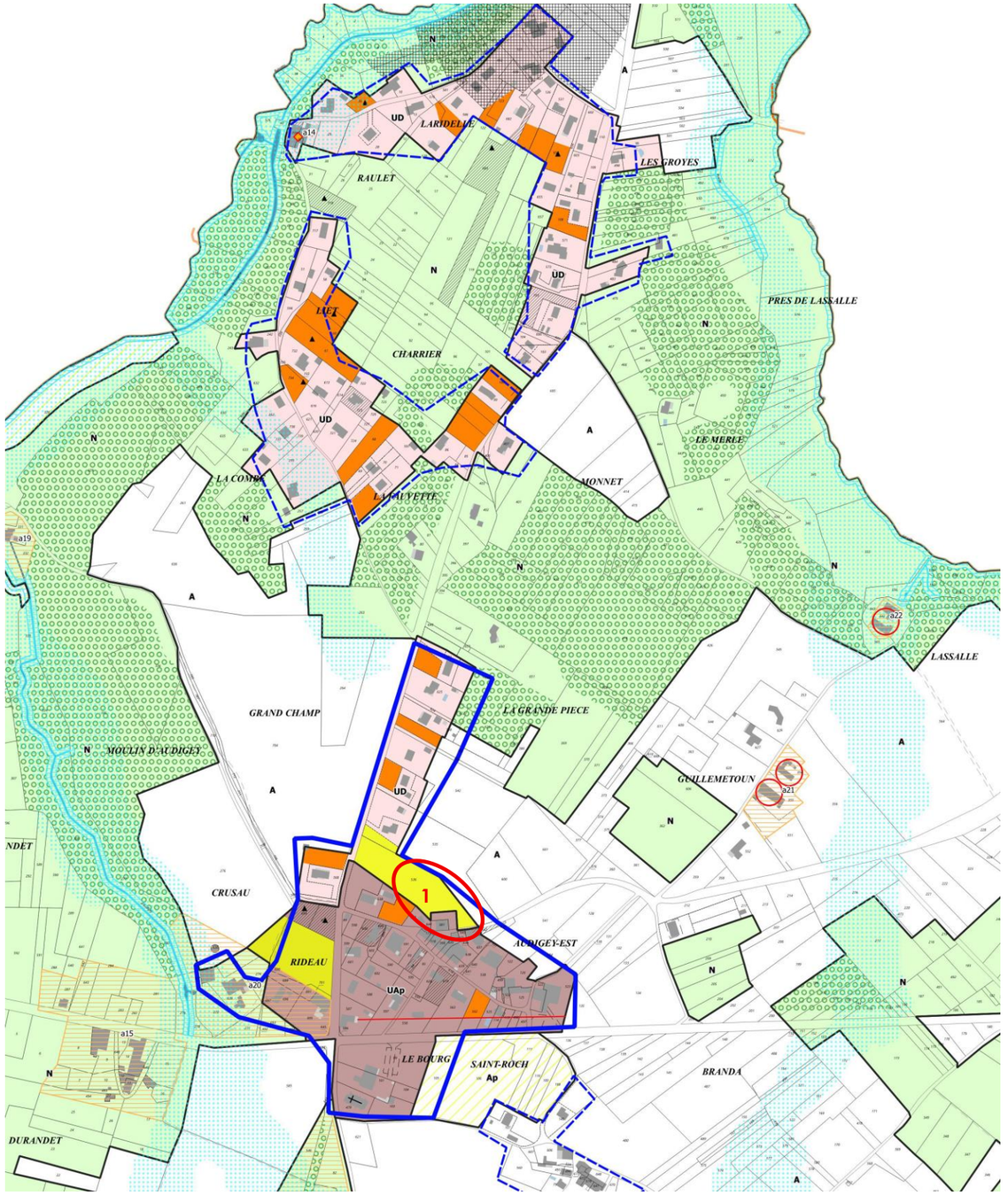
Toutefois, le positionnement de ce quartier en bordure d'un petit tributaire du ruisseau de la Canaudonne, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue bleue comme indiquée ci-après :

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques
Secteur soumis à des risques d'inondation

La connaissance de ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme.

L'évolution de l'enveloppe urbaine du bourg et son quartier de Pont Traoucat au nord étant contraint par un enjeu patrimonial fort aux abords de l'église Saint-Roch, de la délimitation des enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, et de l'aléa feu de forêt au nord, la zone UD du bourg est étendue sur une prairie entre la RD11E1 et la route de Dardenac, au regard de son positionnement dans le prolongement des espaces déjà urbanisés et sa bonne desserte en réseaux publics (cf rond n°1 ci-contre).

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-après.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ CAMIAC ET SAINT DENIS (commune en RNU)

La commune de Camiac et Saint Denis, qui se range parmi les communes à bâti multipolaire et centralité embryonnaire, résulte de la fusion des deux communes de Camiac et de Saint-Denis. La commune compte ainsi 3 hameaux anciens dont deux présentent des enjeux de patrimoine impliquant un classement en secteur UAp (église Saint-Martin).

Le reste des espaces bâtis constitués les plus denses (issus de procédures de lotissement en prolongement des zones UA, sont classé sen zone UC en vue de leur confortement mais dans une délimitation compacte en évitement de tout étirement sans épaisseur le long des voies.

Une zone AU est préfigurée dans le prolongement du bourg de Camiac et Saint Denis, dans un objectif de confortement et de développement en épaisseur, dans le cadre d'une OAP.

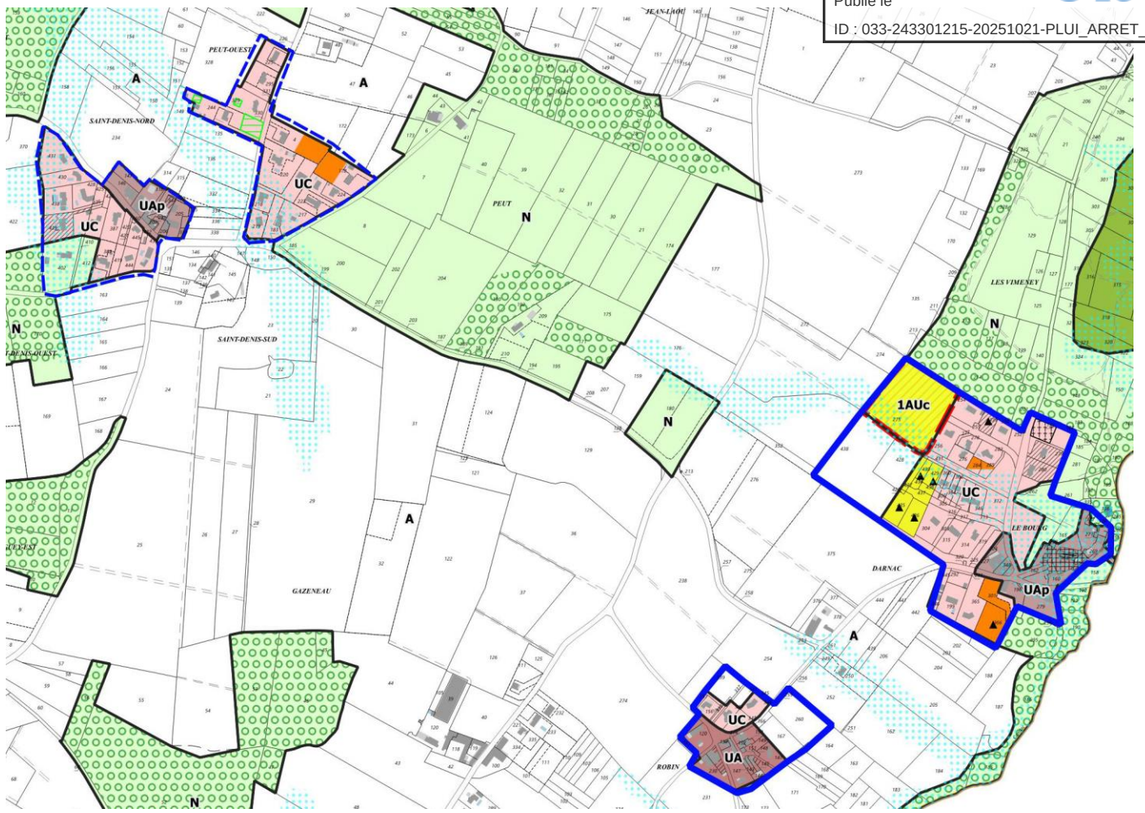
Toutefois, le positionnement des deux quartiers de Camiac et Saint Denis, en bordure du ruisseau de Camiac, petit tributaire du ruisseau de Canaudonne, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-après :

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

Secteur soumis à des risques d'inondation

La connaissance de ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines et l'OAP de la zone 1AUc.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

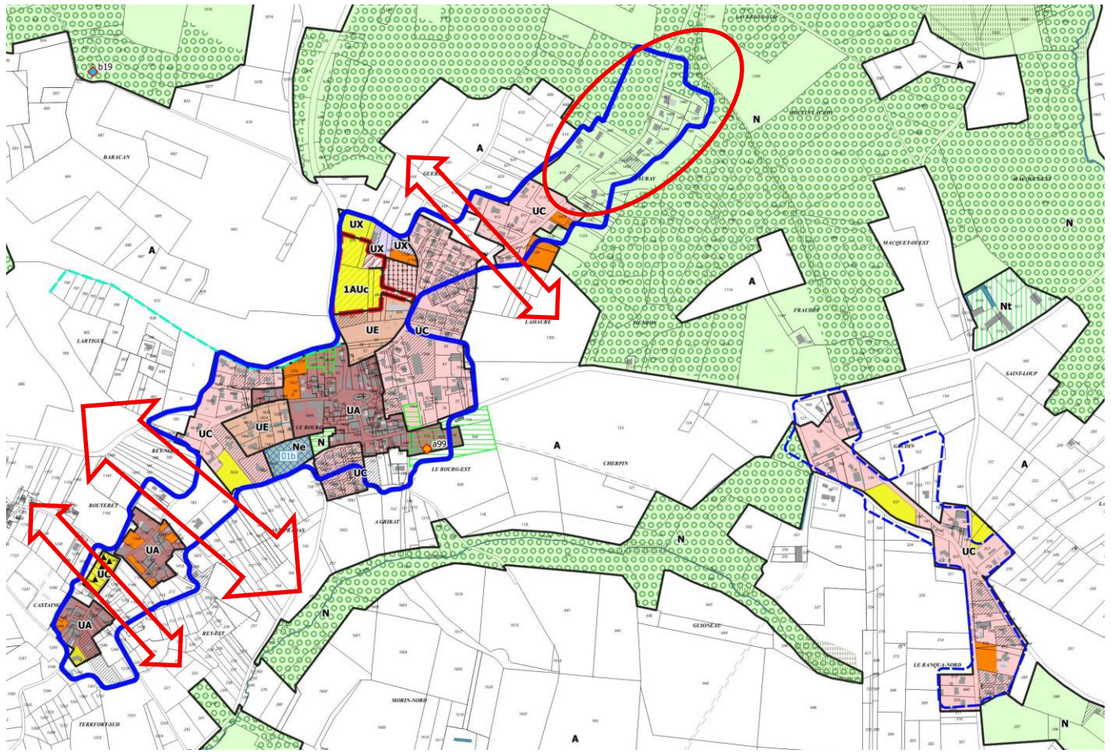
❖ CAPIAN (commune en carte communale approuvée le 06/05/2010)

La commune de Capian se range parmi les communes à bourg constitué, dont les extensions urbaines contemporaines ont subi, en l'absence de document de planification, un phénomène de polarisation le long du chemin du Rey au SO et le long du chemin de Lavergne vers le NO. Il en résulte une enveloppe urbaine étirée le long des voies, relativement banalisante pour les paysages naturels et agricoles progressivement mités.

Les espaces du bourg ancien structurés autour de l'église implantée au carrefour de deux axes Nord-sud / Est-Ouest, sont classés en zone UA et se composent d'une trame bâtie de grande qualité architecturale et urbaine (maisons bourgeoises, maisons de maitre, propriétés bâties dans leur parc boisé, ancien Prieuré des Jésuites route de Cadillac...). Deux autres hameaux anciens à caractère rural qui s'égrènent le long du chemin du Rey, à Castaing et à Bouteret, sont également classés en zone UA au plus près de l'enveloppe bâtie.

La zone UC du PLUi couvre les espaces d'urbanisation contemporaine à caractère pavillonnaire qui se sont développés dans le prolongement du centre-bourg et le hameau de Gaudin, dans le cadre de procédures de lotissement pour les secteurs en 1ère couronne et de façon linéaire et sans épaisseur le long des voies pour les espaces plus éloignés ; afin de stopper cette tendance pénalisante, il a été procédé au reclassement d'espaces non encore bâtis en zone A le long du chemin du Rey et en zone N le long du chemin de Lavergne, en recherchant une microcoupure d'urbanisation entre l'enveloppe du bourg et le secteur de Lahaure. . En outre, des terrains bâtis présentant une forte déclivité au sud du bourg ont été reclassés en zone N afin d'éviter leur densification peu opportune.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.

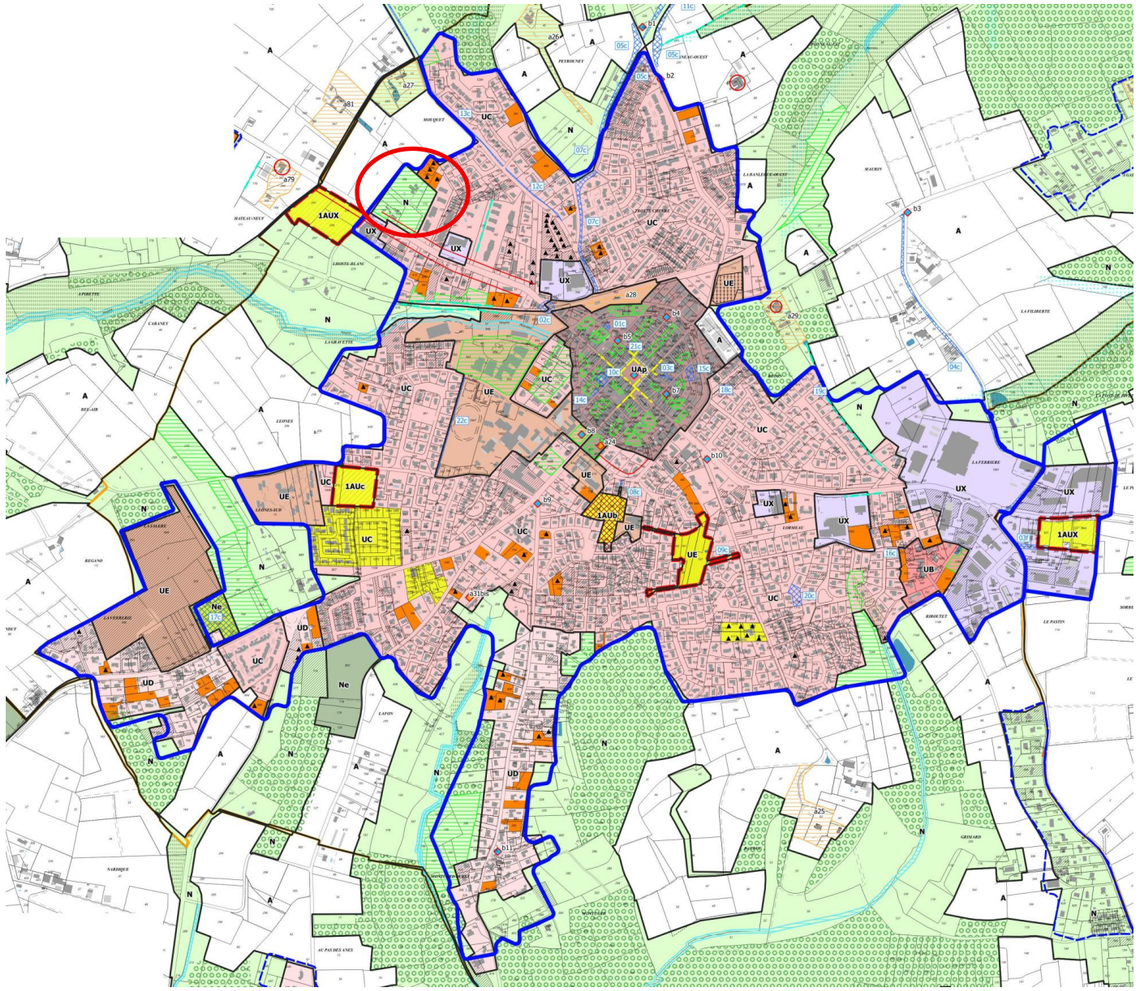


❖ CREON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Créon se range dans la typologie des communes présentant un centre ancien, structuré par une organisation radioconcentrique autour d'un espace public majeur (place de la Prévôté), une morphologie caractérisée par un bâti en ordre continu à semi-continu, implanté à l'alignement des emprises publiques, sur la base d'un rythme parcellaire assez serré, vestige d'une époque où l'espace était utilisé avec économie) ; ce centre ancien qui correspond à la Bastide, constitue le « cœur » historique de Créon, et concentre une grande part des fonctions urbaines à conforter (commerces, services, équipements publics, ..), au regard l'attractivité qu'elles confèrent aux centralités. Ce périmètre est classé en secteur UAp au regard des enjeux patrimoniaux qui y sont attachés.

Le reste de l'enveloppe urbaine en 1ère couronne constituée majoritairement d'opérations de lotissement est classée en zone UC, et en UD pour les extensions urbaines en linéaire sans épaisseur le long des voies (notamment rue Montuard et RD 14 dont l'étirement urbain est à stopper) ; deux noyaux d'organisation urbaine plus dense, Riboutet et Baudin, sont classés en zone UB.

A noter en entrée de ville le long de la RD671, le reclassement en zone N d'un ensemble faiblement bâti au sein d'un écrin de verdure qui confère une grande qualité urbaine et paysagère et qui permet de marquer une limite claire à l'enveloppe urbaine (cf rond rouge ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Toutefois, le positionnement de Créon en tête de bassin versant de plusieurs ruisseaux (Pimpine, Gestas, ruisseau de Bonneau, de Mailleau,..), délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-après :

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques
Secteur soumis à des risques d'inondation

La connaissance de ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.

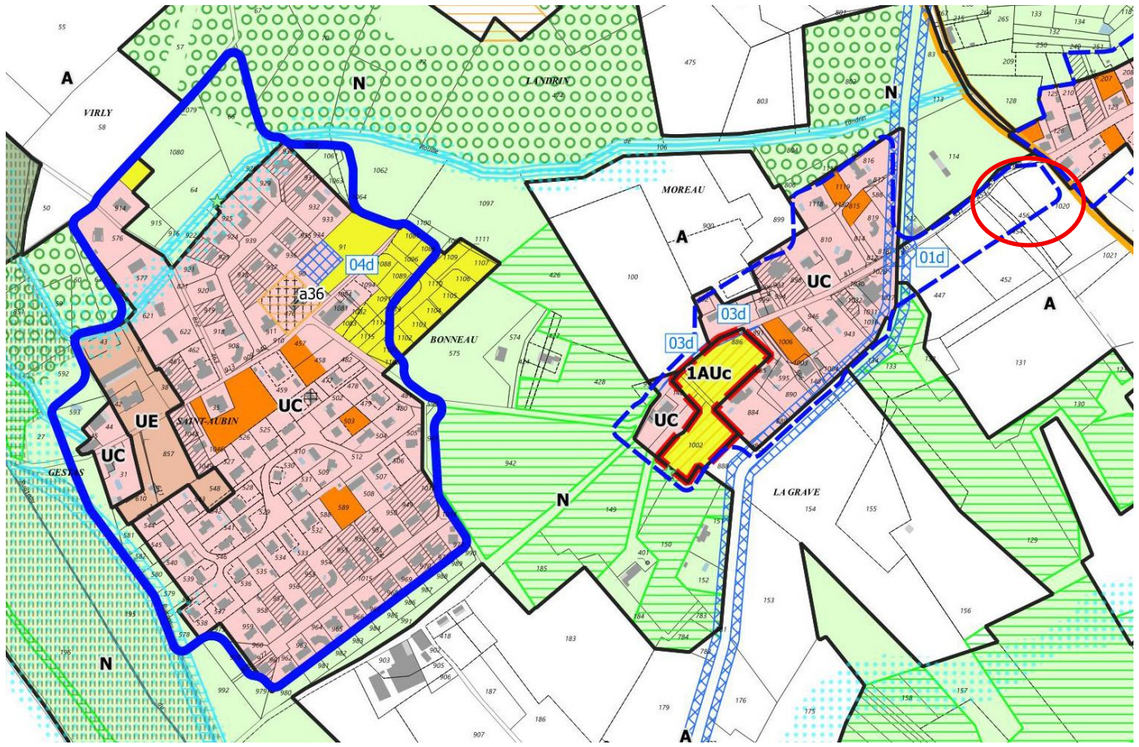
❖ **CURSAN (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

Cursan se range parmi les communes à bâti multipolaire et centralité embryonnaire, et se compose essentiellement d'une enveloppe urbaine récente constituée d'opérations de lotissement à caractère pavillonnaire classée en zone UC, dont le contour reprend celui du PLUI en vigueur.

Toutefois, le positionnement du bourg en bordure d'un petit tributaire du ruisseau du Gestas, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [2] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

Dans un souci de limitation de l'étirement urbain le long des voies et notamment la RD 20E2, une parcelle constructible délimitée sur un ENAF située de l'autre côté du carrefour avec la route de Mateau est reclassée en zone A (cf rond rouge ci-dessous).

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

[2] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

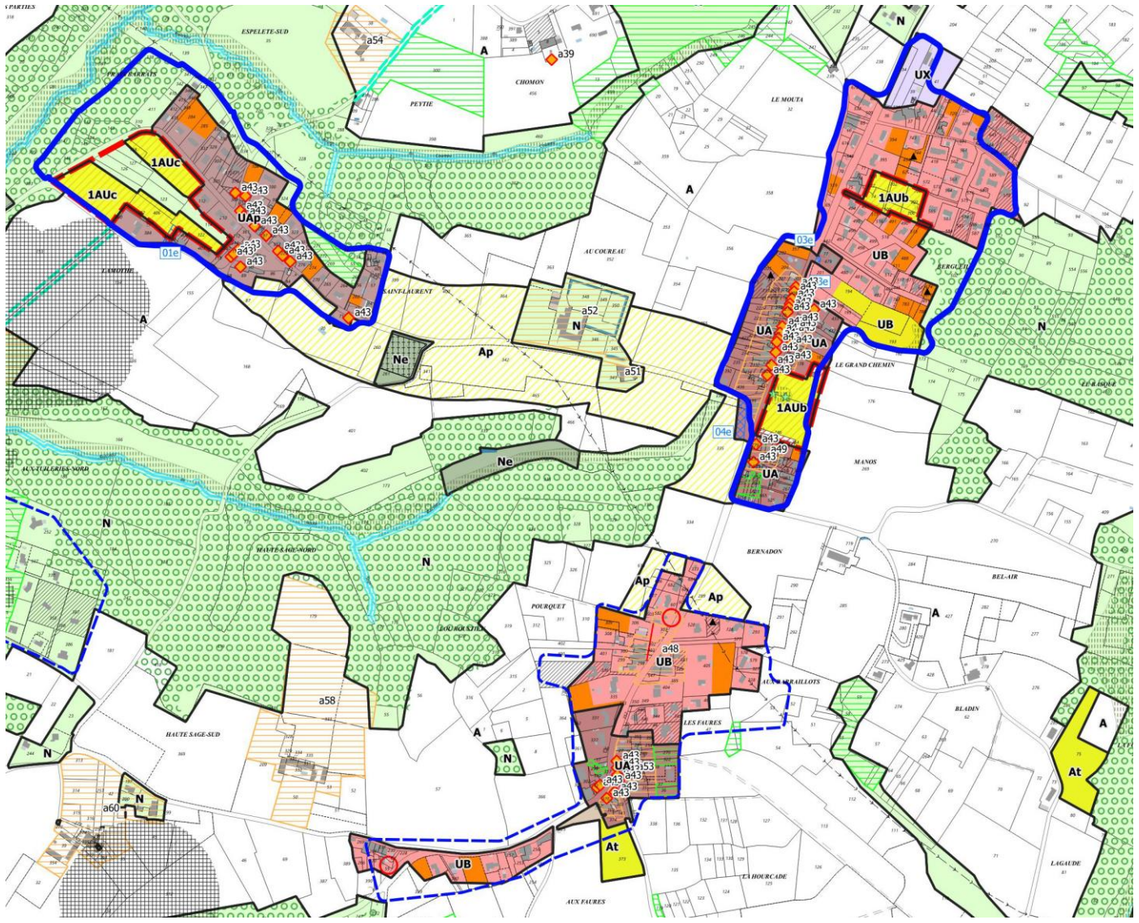
❖ **HAUX (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

Haux se range parmi les communes « bourg rue », et développe une enveloppe urbaine principale étirée de part et d'autre de la RD 239 et deux polarités secondaires aux hameaux de Saint-Laurent (bourg originel de Haux) et des Faures.

Chacune de ces polarités urbaines se sont développées à partir d'un noyau ancien qui conduit à la délimitation d'une zone UA et UAp pour les abords de l'église Saint-Laurent au regard des enjeux patrimoniaux qui y sont attachés. La zone UA de la mairie (dite de Grand chemin) est étendue à la parcelle 335 en vue du réaménagement de l'espace de stationnement de la mairie, actuellement exigu et peu sécure, dans le cadre d'un aménagement paysager (ER).

Le reste de l'enveloppe urbaine développée en 1ère couronne constituée d'opérations de lotissement au bourg et d'urbanisation spontanée aux Faures, est classée en zone UB, en veillant à stopper la tendance au développement urbain linéaire sans épaisseur le long de la RD 239, en sortie des Faures notamment.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



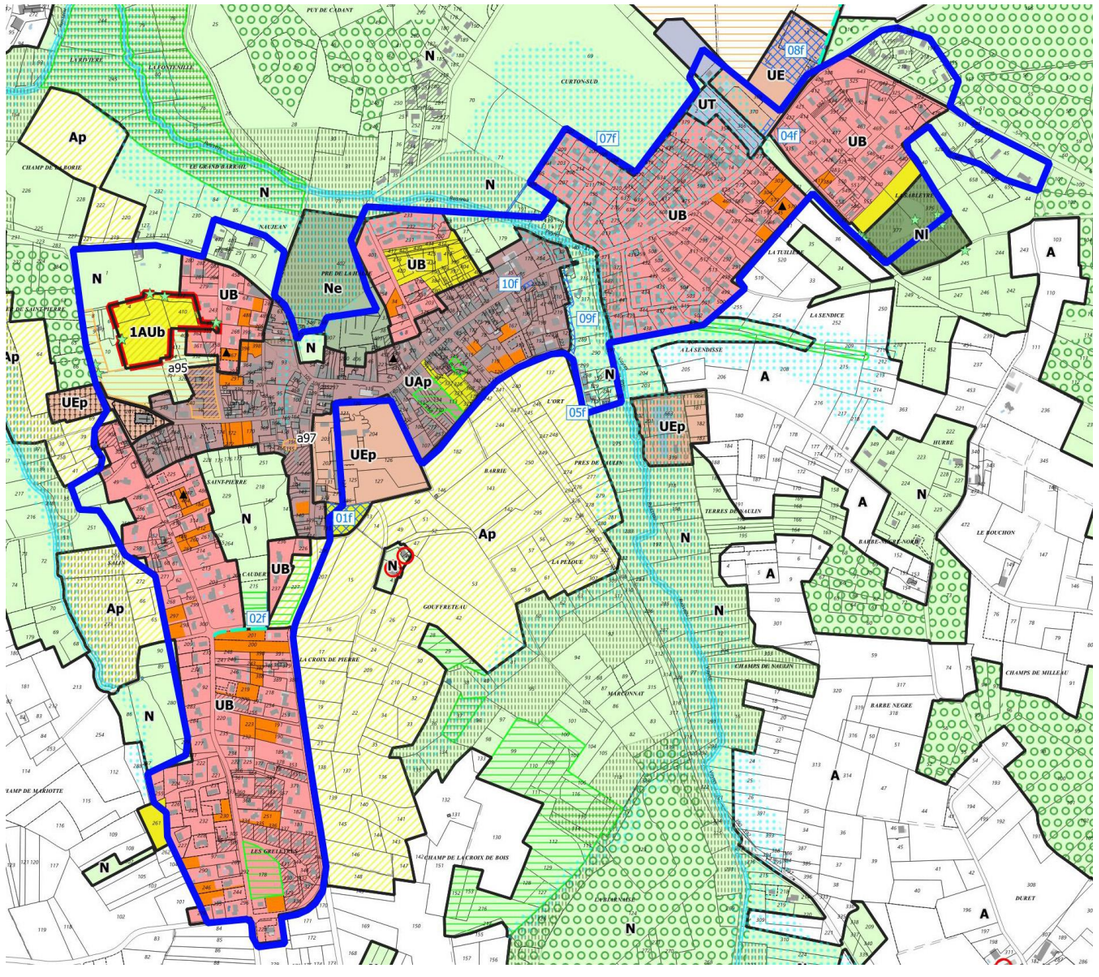
❖ **LA SAUVE (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

La commune de La Sauve se range dans la typologie des communes à « bourg constitué », dont l'enveloppe urbaine, bien qu'opérée dans le cadre de procédure d »'aménagement de type lotissement, a subi un phénomène de polarisation le long de l'axe structurant qui la traverse , la RD671, et le long de la rue de Salin vers le sud.
La commune de La Sauve trouve son origine dans la présence de biens inscrits au patrimoine mondial, l'ancienne abbaye Notre-Dame de La Sauve-Majeure et l'église Saint-Pierre. La présence de ces deux édifices implique la délimitation d'une zone UA à même de prendre en compte les enjeux patrimoniaux attachées à ce caractère exceptionnel.

Le reste de l'enveloppe urbaine en 1ère couronne constituée majoritairement d'opérations de lotissement est classée en zone UB, en veillant à stopper la tendance à l'étirement de l'enveloppe urbaine et en recherchant un développement en épaisseur à la faveur de zones AU.

Toutefois, le positionnement du bourg de La Sauve, traversé et bordé par le ruisseau du Gestas, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

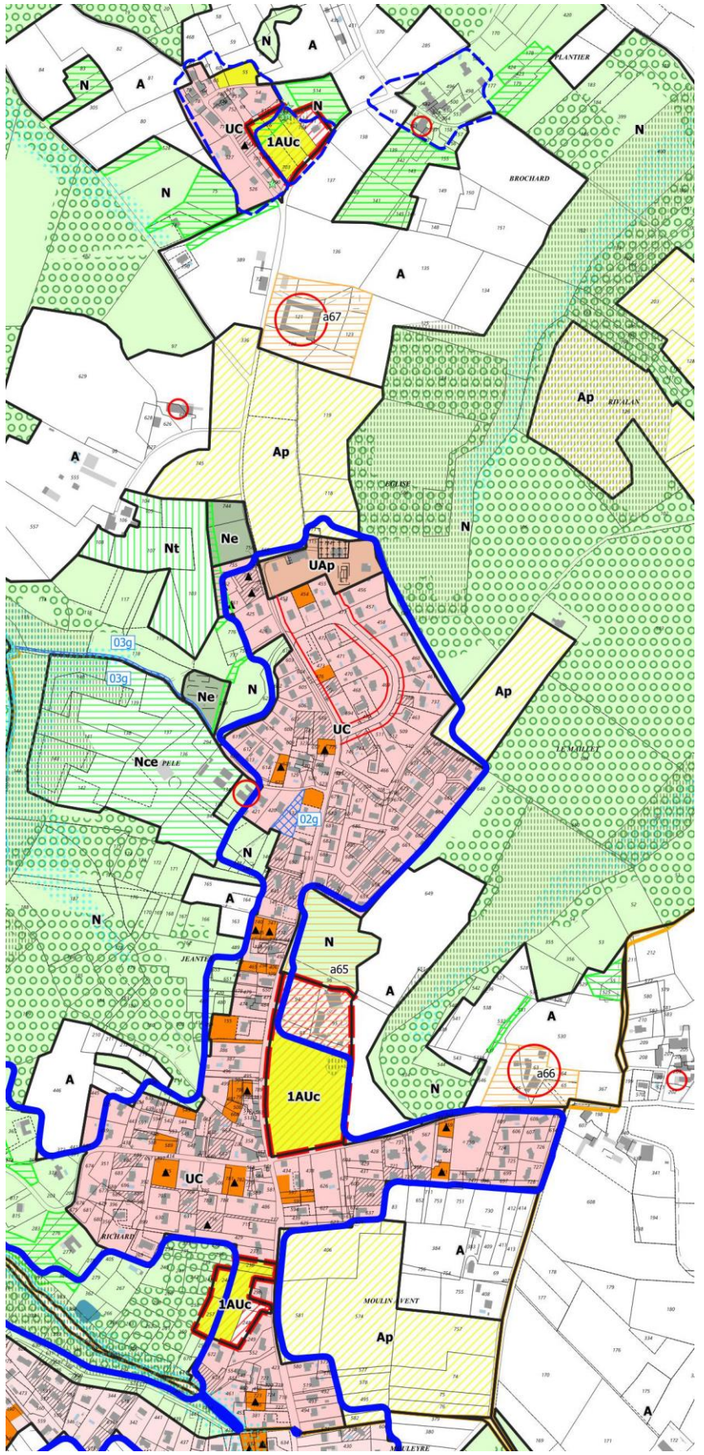
❖ LE POUT (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

La commune du Pout se range parmi les communes à bâti multipolaire et centralité embryonnaire, dont le développement s'est polarisé le long de la RD 13 dite Route de Créon au regard de contraintes topographiques liées au positionnement en ligne de crête en bordure d'un ruisseau tributaire du Gestas.

Il en résulte une enveloppe urbaine étirée le long de cet axe, avec des tentatives de développement en épaisseur à l'occasion d'opérations de lotissement (Clos de l'église, hameau Saint Angel, ..). Le bourg originel composé de la petite église Saint-Martin, son cimetière et croix du cimetière (Classement Monument Historique), ainsi que la mairie, font l'objet d'un classement en zone UAp, au regard des enjeux patrimoniaux qui sont attachés aux éléments protégés.
Le reste de l'enveloppe urbaine constituée ponctuellement d'opérations de lotissement est classée en zone UC, en veillant à stopper la tendance à l'étirement de l'enveloppe urbaine le long des voies et en recherchant un développement en épaisseur à la faveur de zones AU.

Toutefois, le positionnement de l'enveloppe urbaine, en bordure d'un petit tributaire du ruisseau du Gestas, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUi en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

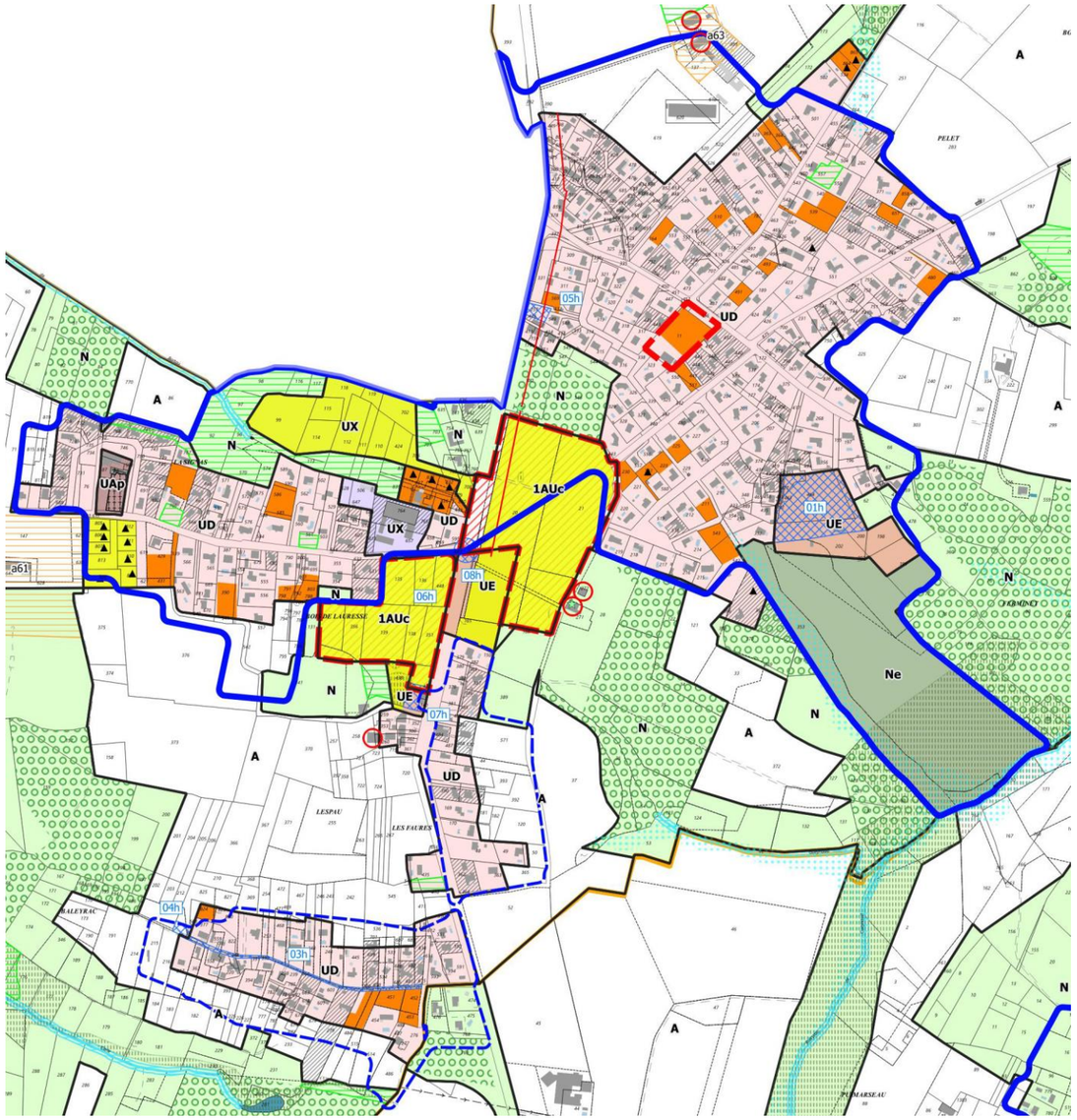
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **LOUPES (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

La commune de Loupes se range parmi la typologie des communes à « bâti multipolaire et centralité embryonnaire » aux abords de sa petite église Saint-Etienne excentrée à l'ouest et inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel, qui justifie le classement en secteur UAp.

Le reste des tissus urbanisés se compose essentiellement d'une enveloppe urbaine récente constituée d'opérations de lotissement à caractère pavillonnaire classée en zone UC, dont le contour reprend celui du PLUI en vigueur. Le contour de la « tache urbaine » multipolarisée est entériné par un classement en zone UC en veillant à la définir au plus près de l'urbanisation existante afin de stopper cette tendance à l'étalement urbain, en vue de mettre en œuvre à la faveur du PLUi un ambitieux projet de recomposition urbaine d'une centralité positionnée de part et d'autres de la RD671. Cette ambition est traduite par l'ouverture de nouvelles zones AU justifiées au paragraphe suivant IV.3.2 Les zones AU.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



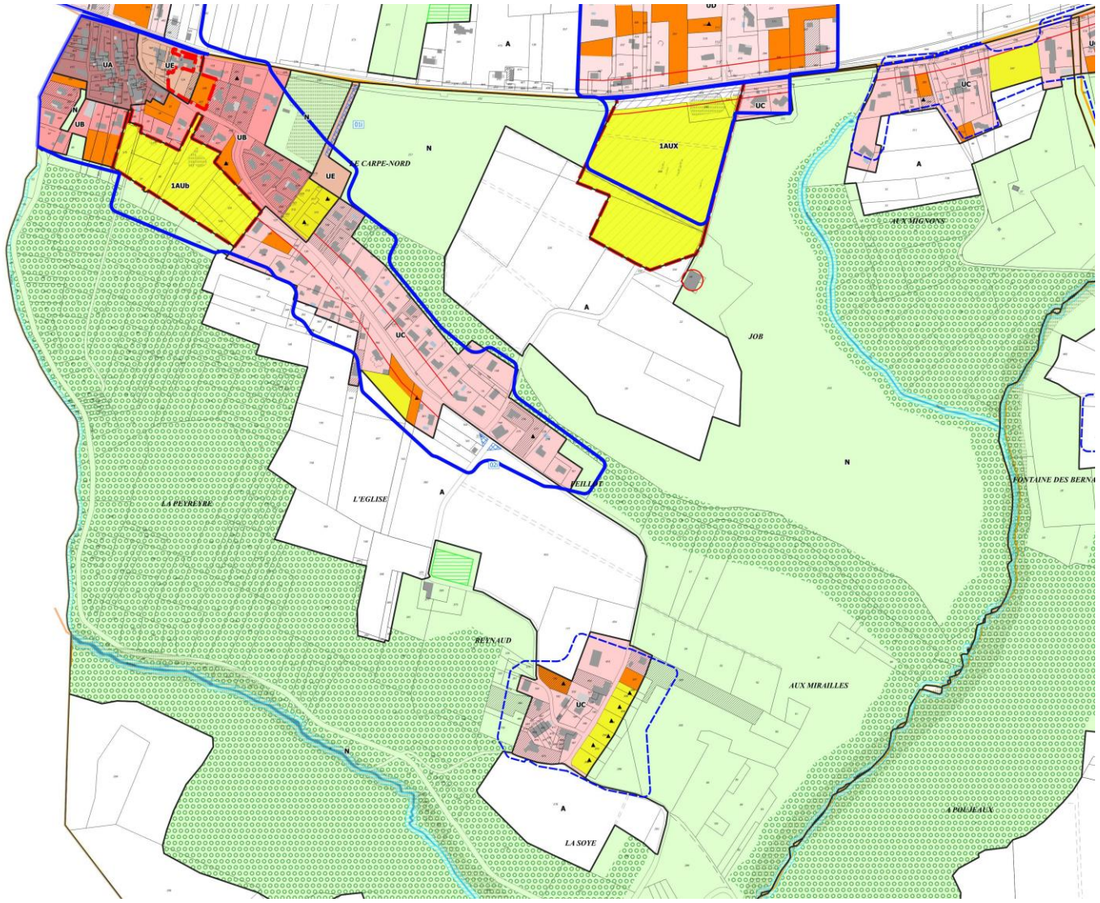
MADIRAC (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Madirac se range dans la typologie des communes à « bourg constitué », de façon embryonnaire au lieu-dit Le Carpe, mais dont l'ancienneté est attestée sur les cadastres napoléoniens. Son développement s'est structuré de façon primaire sur la base d'un maillage urbain limité à la boucle d'une « rue -chemin » au carrefour de la RD14, de la route de la sablière et de la route de Haux. Cette partie, qui regroupe les principales fonctions urbaines (mairie, école, mais pas la mairie localisée à l'écart vers le hameau des Reynauds) est classée en zone UAp.

Les extensions contemporaines communales, contraintes par une topographie en dévers vers un petit tributaire du ruisseau de la Soye, se sont polarisées le long de la route de Haux, de la route de Créon (RD14) générant ainsi un développement urbain linéaire sans épaisseur, accidentogène car en bordure d'axes de liaison intercommunales et par conséquent à trafic routier, dont le PLUi a pour objet la limitation. A ce titre les zones UC sont délimitées au plus près de l'urbanisation existante sans extension de l'enveloppe urbaine.

Tout comme la commune de Loupes, la commune de Madirac souhaite conforter la centralité de son petit bourg embryonnaire par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le prolongement du Carpe (zones AU justifiées au paragraphe suivant IV.3.2 Les zones AU).

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



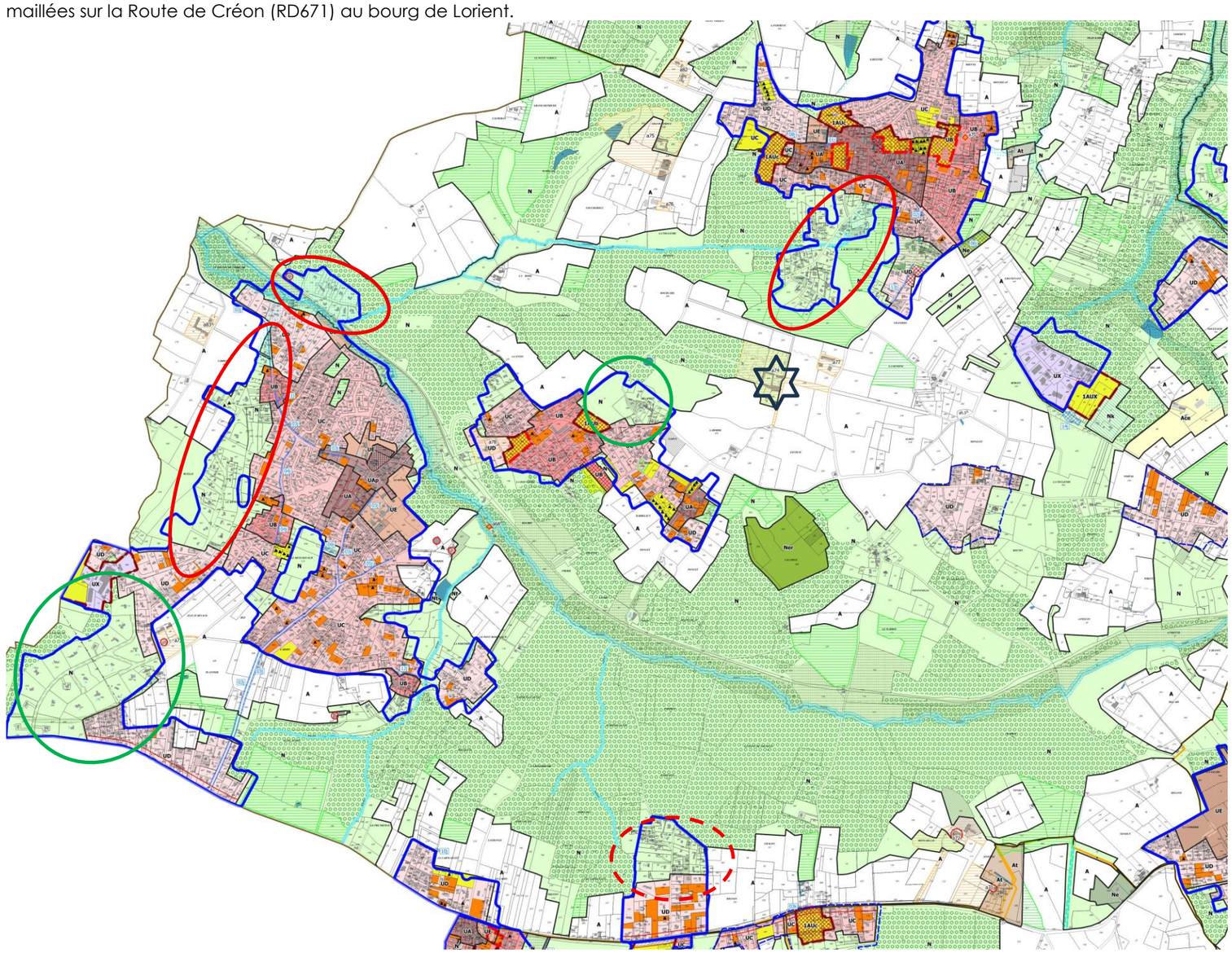
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **SADIRAC (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

La commune de Sadirac constitue le pôle relai majeur de la centralité de Créon, résultat d'un développement plus soutenu que les autres communes du créonnais, favorisé par son positionnement à l'ouest, aux portes de l'agglomération bordelaise.

Son grand territoire a également favorisé un caractère multipolaire entre le bourg historique aux abords de l'église Saint-Martin et son cimetière (croix classée Monument historique), le bourg récent de l'autre côté de la Pimpine et le quartier de Lorient sur la route de Créon (RD 671).

Chacune de ces 3 polarites se sont développées à partir d'un noyau d'habitat ancien, aux abords de l'église Saint-Martin au bourg, du hameau de Darrigaut au bourg nouveau et au carrefour des voies maillées sur la Route de Créon (RD671) au bourg de Lorient.



L'ensemble de ces périmètres de tissus anciens font l'objet d'un classement en zone UA, UAc et UAp : classement en secteur UAp pour les abords de l'église Saint-Martin et son cimetière au regard des enjeux de patrimoine qui lui sont attachés.

Le reste de l'enveloppe urbaine se compose de secteurs d'urbanisation de densité décroissante et de modes d'organisation variables qui conduisent à un classement en zones UB, UC et UD, dans lesquelles demeurent encore un important potentiel de densification, dont le règlement d'urbanisme permet la mise en œuvre.

Si le contour des zones UC et UD reprend celui du PLUI en vigueur, la révision est l'opportunité d'éviter le confortement de zones urbanisées ayant déjà subi des inondations par ruissellement pluvial, soit présentant un risque dont la connaissance a été portée à la connaissance par le SMER, Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux -Mers.
Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque naturel, en partie généré et aggravé par l'imperméabilisation des sols sous l'effet de l'urbanisation, la révision du PLUi conduit à un reclassement en zone Naturelle[1] de ces secteurs (cf ronds rouges ci-contre).
En outre, le positionnement du vieux bourg en bordure de la Pimpine délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER, et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

D'autres critères conduisent à reclasser des zones Urbaines en zone N[1], à savoir une insuffisance de couverture en dispositifs de défense incendie au nord du quartier Padouens ; l'objectif de ce reclassement vise à limiter la densification des dent-creuses, et permettre à la commune de mettre à niveau l'équipement du secteur (cf ronds rouges trait discontinu ci-contre).
Deux autres quartiers sont reclassés en zone N en vue de les « *protéger en raison de la qualité des sites des paysages et de leur intérêt*[1] », à savoir :

- le quartier du Clos du Guillan (cf rond vert ci-contre), conçu sur le modèle de la cité jardin, composée le long d'une voie structurante à l'ambiance sous couvert densement végétalisé... ; le classement en zone N a pour objectif de pérenniser cette composition urbaine dont la qualité paysagère est étroitement liée à sa faible densité et son caractère très naturel ;
- le quartier de Farjou-Arnaudet (cf rond vert ci-contre) en relation de forte covisibilité avec le château de Tustal classé Monument historique (étoile sur l'extrait de zonage ci-contre).

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-contre.

[1] Article R151-24 du code de l'urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;* 4° Soit de la nécessité de préserver ou *restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

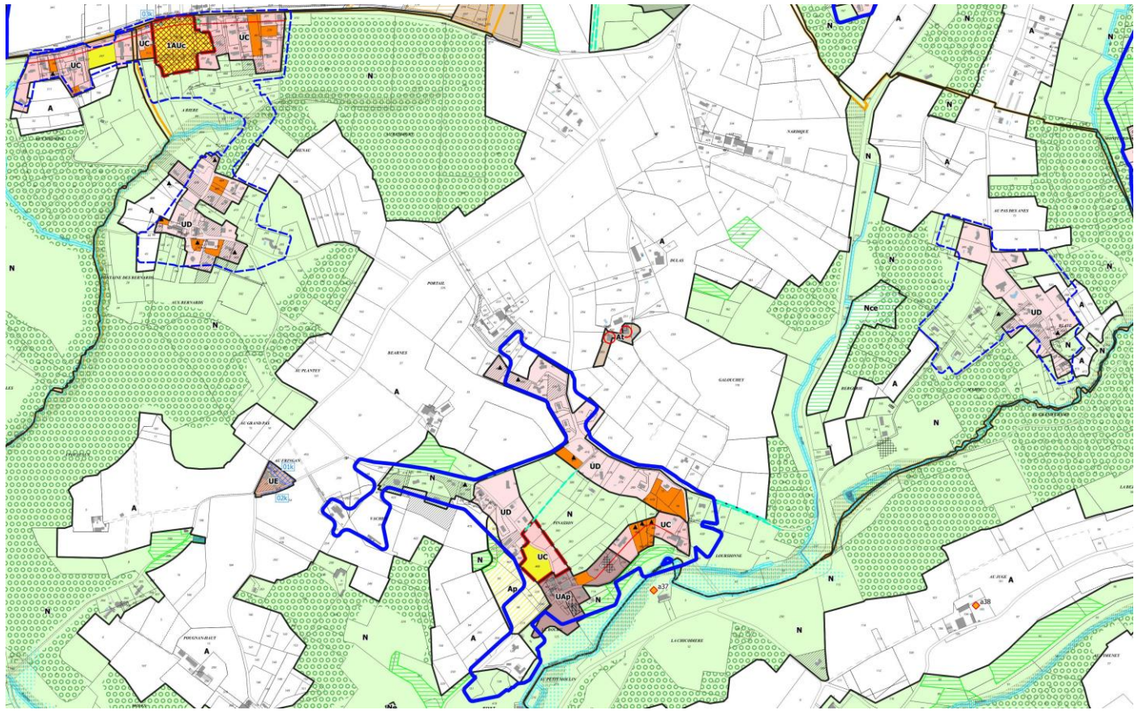
❖ SAINT-GENES-DE-LOMBAUD (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

La commune de Saint-Genes -de-Lombaud se range dans la typologie des communes à « bâti multipolaire et centralité embryonnaire » aux abords de la petite église de Saint-Genes -de-Lombaud implantée en bordure du vallon du ruisseau de Mailleau. Cet embryon urbain, au carrefour du chemin du bourg et de la route de l'église ainsi que la place Chatelier, est classé en secteur UAp au regard des enjeux patrimoniaux qui y sont attachés

Les fortes contraintes topographiques du territoire communal ont été un facteur limitant pour le développement urbain contemporain, qui a eu tendance à conquérir et se circonscrire aux lignes de crête de façon linéaire et sans épaisseur. L'enveloppe urbaine, multipolaire et très étirée le long des routes, est classée en zone UC et UD pour les parties dont le confortement est envisageable au regard des autres contraintes (Assainissement Non Collectif, état du réseau routier qui sert de support à l'urbanisation, ..).

Le contour de la « tache urbaine » multipolarisée retenue pour porter le projet d'accueil communal est donc entériné par un classement en zone UC/UD en veillant à la définir au plus près de l'urbanisation existante afin de stopper cette tendance à l'étalement urbain, mais en ménageant des OAP sur les dent-creuses de superficie significative pour accueillir une opération d'aménagement groupée.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



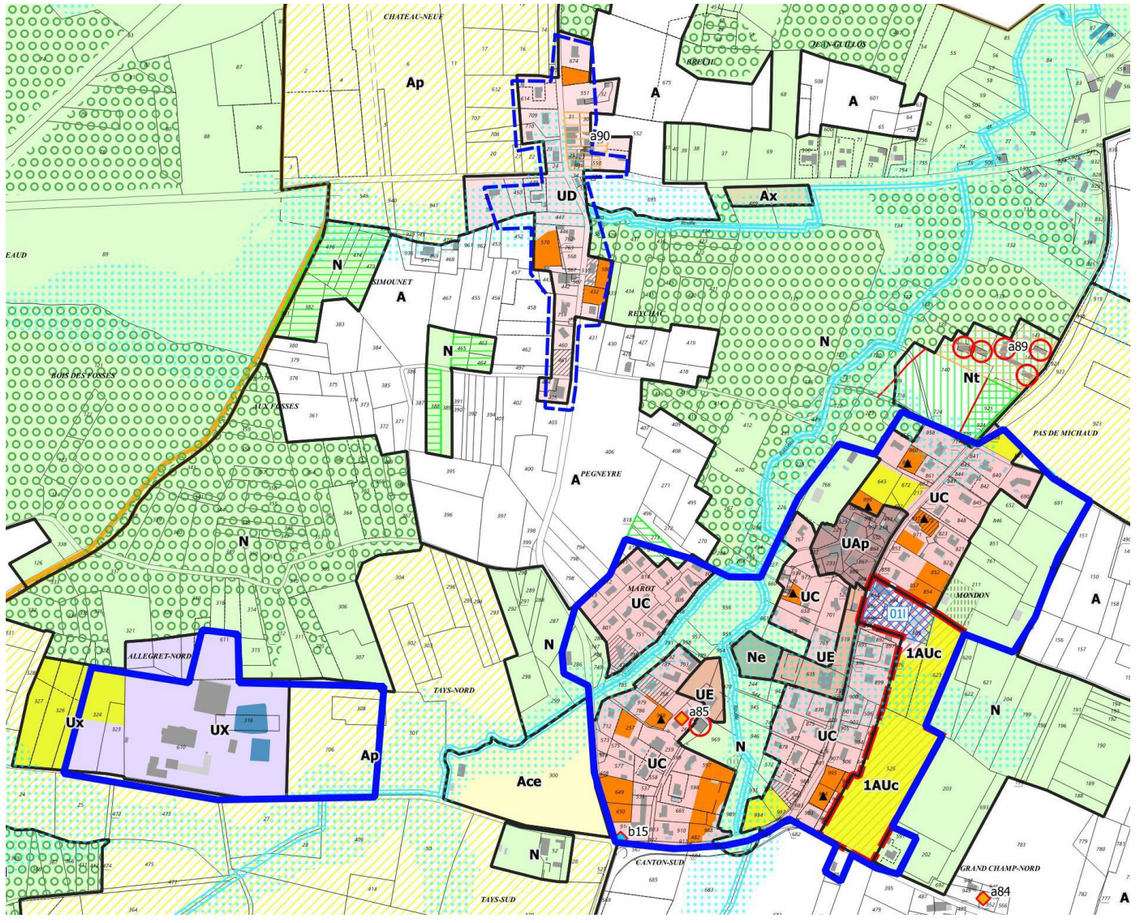
❖ SAINT-LEON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

La commune de Saint-Léon se range parmi les communes de type « Bourg-rue » qui s'est développé à la faveur de la traversée d'un axe structurant, la RD 238, mais à centralité embryonnaire autour d'un petit noyau d'habitat ancien dont l'église Saint-Léon a suscité l'émergence, et dont le statut de Monument historique inscrit justifie le classement en secteur UAp.

Le bourg historique, originellement implanté à l'écart du ruisseau de la Canaudonne afin d'éviter tout débordement, s'est progressivement étalé d'une part le long de la RD 238 mais également en se rapprochant du lit mineur et zones de débordement du ruisseau. Cette enveloppe urbaine du bourg, à dominante pavillonnaire, est classée en zone UC ;

Toutefois, son positionnement positionnement en bordure de la Canaudonne délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER[1], et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme des zones Urbaines.

Les zones urbaines délimitées dans le PLUI en révision s'inscrivent en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise reportées en bleu sur l'extrait de zonage ci-dessous.



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

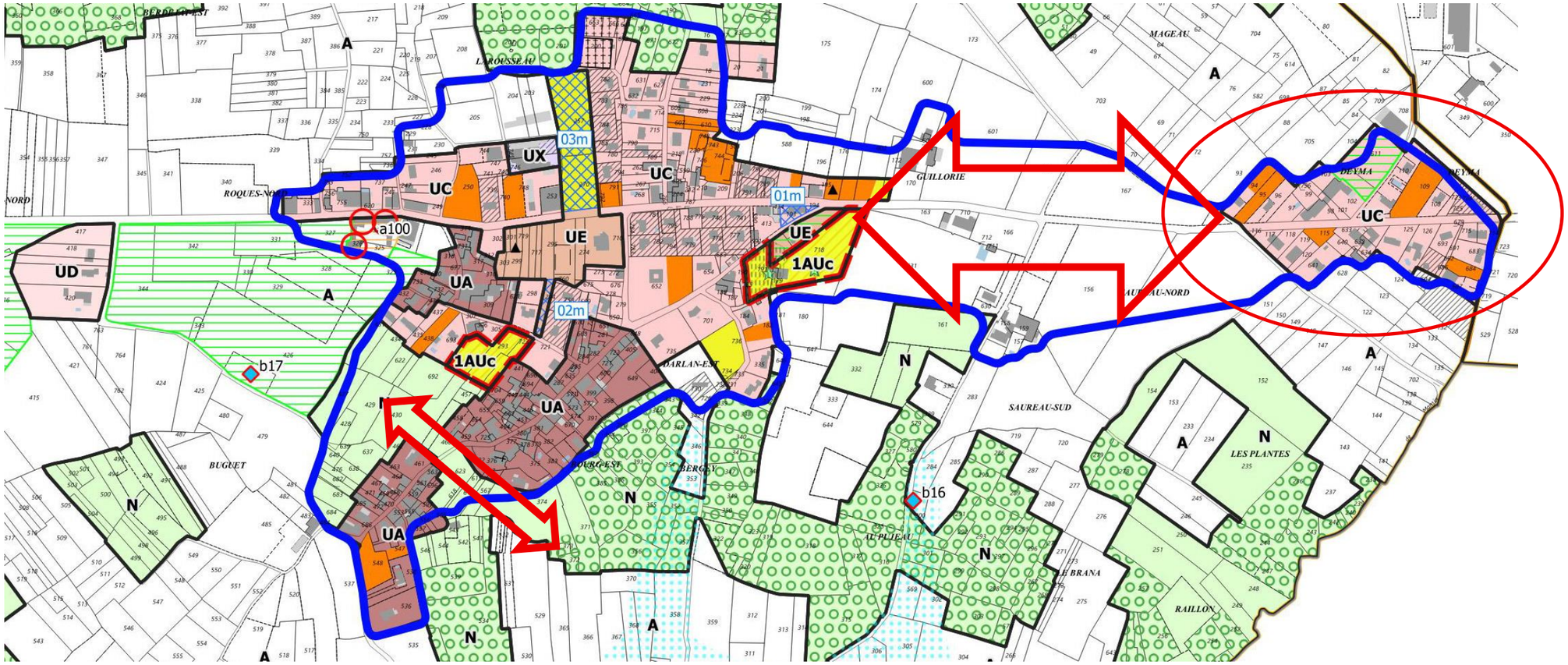
❖ **VILLENAVE-DE-RIONS** (commune en carte communale approuvée le 23/04/2005)

Villenave-de-Rions, ancienne dépendance du seigneur de Rions, se range dans la typologie des communes à « bourg constitué », dont l'ancienneté est attestée par les sources documentaires (carte de Cassini, cadastre napoléonien), et majoritairement développé en point haut et en ligne de crête de part et d'autres de la rue de Darlan (qui rejoint la RD 120 au sud) et de la rue de Normand Nord. Compte tenu de son positionnement en ligne de crête, cette enveloppe du bourg originel s'est spontanément maintenue sur un rang de construction mais en ordre continu à semi-continu malgré tout. Cet ensemble à la morphologie bâtie homogène (implantation en ordre continu à semi-continu à l'alignement de l'emprise publique, avec une certaine densité et hauteur de bâti en RDC à R+1) est classé en zone UA.

Afin de respecter aux abords de la petite église Saint-Martin, un espace de respiration qui ouvre sur le grand paysage (notamment vers les coteaux du ruisseau de Mansin sur les communes voisines de Cardan et de Paillet) et qui dans le sens inverse préserve un point de vue sur l'église, une interruption de la zone UA est ménagée et classée en zone N (cf flèche rouge ci-dessous).

Le reste de l'enveloppe urbaine constituée est classée en zone UC, en veillant à limiter la tendance à la polarisation le long de la RD 237, et en ménageant une coupure d'urbanisation entre le bourg et l'agglomération de pavillons qui s'est développée en entrée Est de la commune, au lieu-dit Deyma (cf rond rouge ci-dessous), tendance aggravée par la carte communale et l'enveloppe urbaine du Scot de l'aire métropolitaine Bordelaise.

Un développement urbain en épaisseur est recherché à la faveur de deux zones AU en interstice de l'enveloppe bâtie, en entrée de bourg en face des écoles et rue de Normand Nord entre les deux noyaux anciens classés UA.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ZONE UE et secteur UEp DU PLUi

➢ Vocation et objectifs :

Zone urbaine à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif, avec un secteur UEp caractérisé par une forte valeur patrimoniale au regard de son positionnement aux abords d'une servitude patrimoniale (Monument Historique, biens classés au patrimoine UNESCO).

La zone UE délimite des sites identifiés comme stratégiques pour le développement des équipements existants et doter les communes des équipements nécessaires à leur fonctionnement à court et à long terme.

Cette zone urbaine forme une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services, aussi bien dans un tissu urbain ou péri-urbain lâche que sur des entités foncières relativement contraintes dans un tissu dense.

La forme urbaine de ces zones correspond à des sites accueillant les grands équipements des communes : écoles, mairies, maisons de retraite, collège, salles des fêtes, cimetières, terrains de sport, nouveau siège de la CDC…

Ces zones UE sont à la fois à :

• Des espaces bâtis à caractère varié pouvant associer des constructions en continu, semi-continu ou discontinu (alternance de bâtiments parfois de grande taille et de grande hauteur, espaces de stationnement de véhicules légers et poids lourds, espaces plantés, ...).

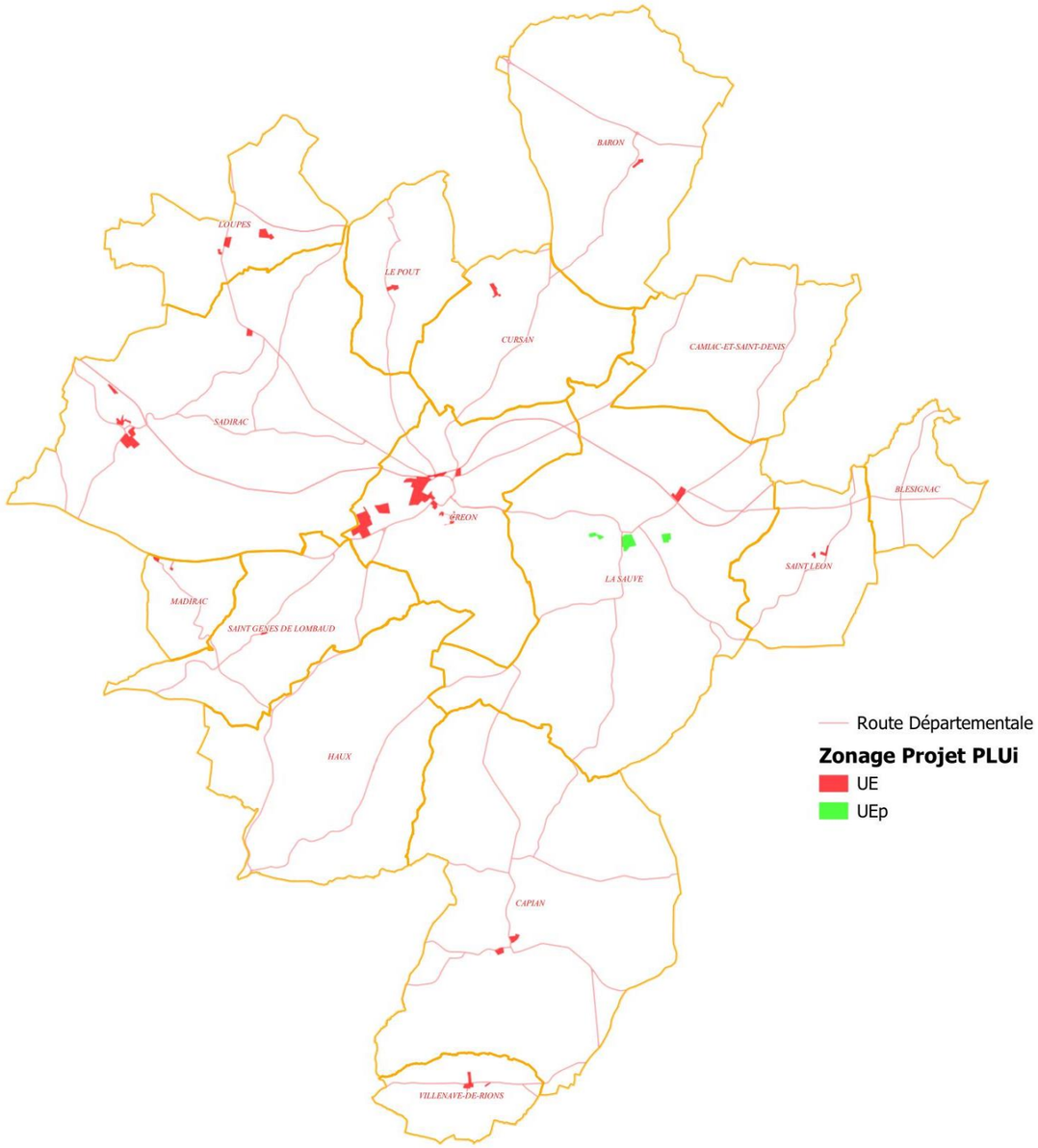
• Des espaces occupés qui génèrent une imperméabilisation ou une artificialisation des sols (cimetière, terrains de sports).

• Pour des raisons patrimoniales, la zone UE comprend un secteur UEp permettant d'identifier des équipements patrimoniaux comme l'abbaye de La Sauve Majeur, son église, le cimetière de La Sauve qui sont inclus dans le périmètre UNESCO et dans le périmètre des abords.

➢ Justification du zonage du PLUi

Les zones UE s'inscrivent dans des zones urbaines, dans des espaces déjà urbanisés ou dans la continuité des zones urbaines. La présence des équipements publics et réseaux desservant ces zones permet d'inscrire les projets portés par les collectivités sur le zonage.

CARTE DES ZONES UE ET SECTEUR UEp



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ZONE UT DU PLUi

➢ Vocation et objectifs :

Zone urbaine destinée à un projet Touristique d'une certaine envergure ; seules deux communes accueillent une zone UT, à savoir Cursan et La Sauve.

➢ Justification du zonage du PLUi par commune

Les deux zones UT s'inscrivent dans un environnement agricole, naturel ou forestier, dont la desserte en réseaux publics est compatible avec le dimensionnement des projets.

Toutefois, le positionnement de ces deux zones UT, en bordure du ruisseau du Gestas, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER[1], et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-après :

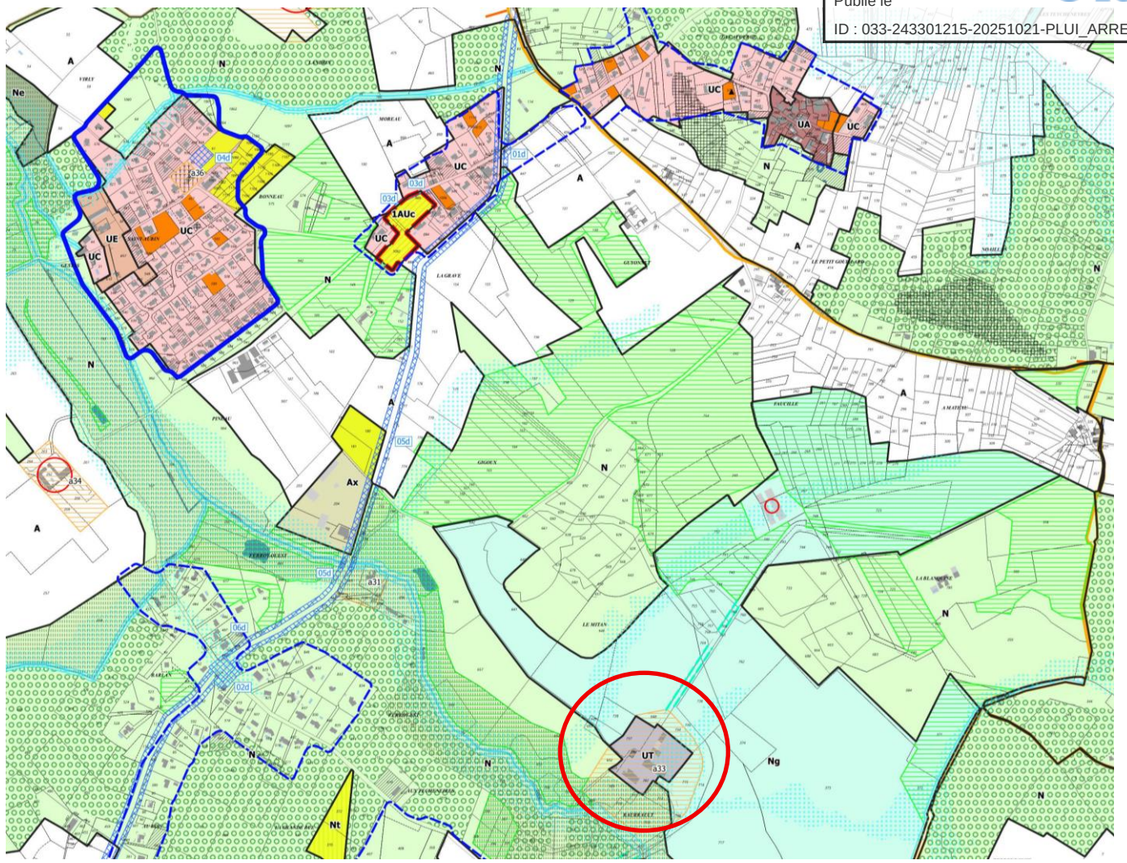
Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

Secteur soumis à des risques d'inondation

La connaissance de; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme de la zone UT.

❖ CURSAN

Sur la commune de Cursan, il s'agit de permettre et d'encadrer la reconversion du château de Barrault et son parc à l'intérêt patrimonial et identitaire important, vers une vocation d'accueil et d'hébergement touristique et en lien avec le développement d'une activité sportive autour du golf qui renvoie à un zonage Ng, (zone Naturelle destinée à un parcours de golf).



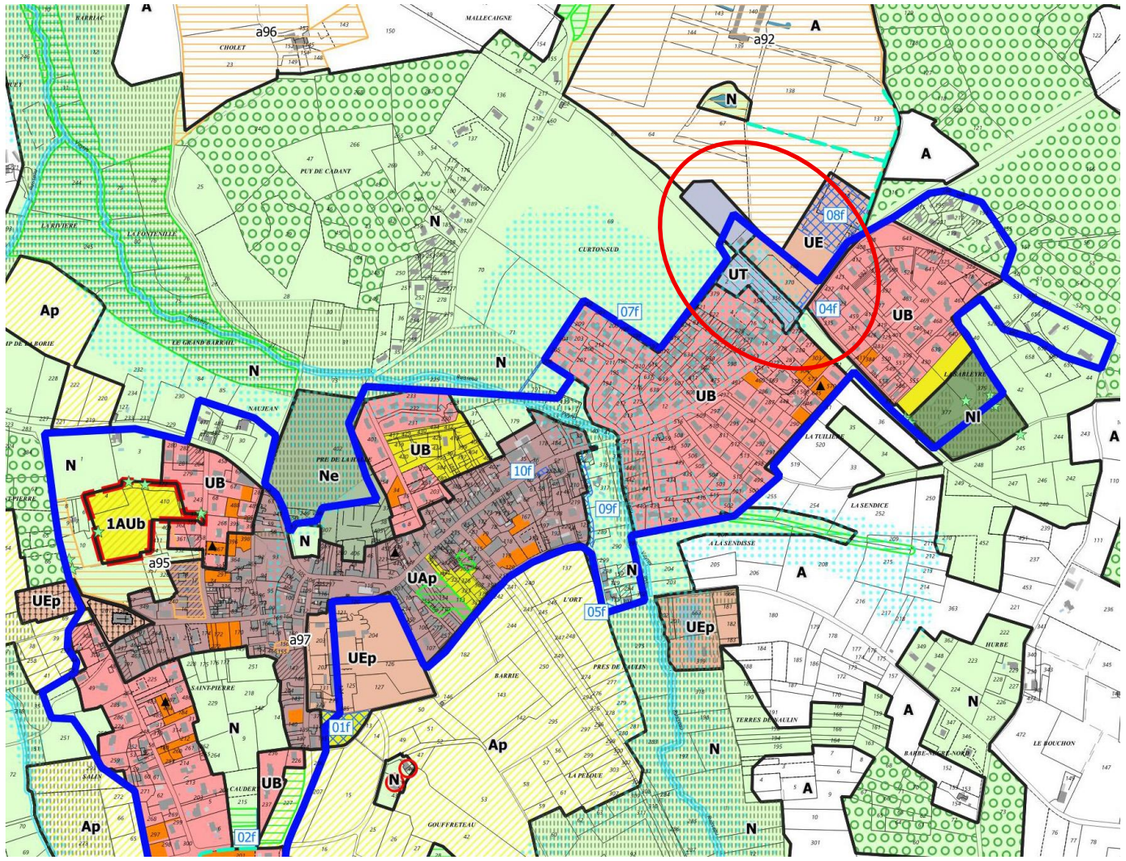
[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ LA SAUVE

Sur la commune de La Sauve, la zone UT située le long de la piste cyclable Lapébie, vise à permettre à la collectivité de conforter son projet touristique sur le site des anciens bâtiments ferroviaires (salle d'expositions, hébergement, restauration, etc… sur le thème du train) et offrir un accueil touristique le long de la piste Lapébie, ancienne voie ferrée, à la découverte du territoire du Créonnais depuis ce point.

L'hébergement s'appuie notamment sur le réemploi d'anciens wagons restaurés, créant ainsi un lieu d'hébergement insolite.


A
a96
a92
N
A
08f
UE
UT
04f
UB
NI
07f
Ap
N
UB
Ne
10f
09f
1AUb
UB
N
a95
UAp
UEp
N
05f
UEp
a97
UEp
01f
N
Ap
UB
02f
Ap
N
A
N
A
N
A
A
N
A
N
A
A
A
N
A
N
A
A
A

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ZONE UX DU PLUi

➢ Vocation et objectifs :

Le territoire communautaire est ponctué d'une trame d'activités économiques implantées dans les enveloppes urbaines ou en discontinuité des bourgs et des villages, mais suffisamment étendues pour constituer un « pôle urbanisé » classé en secteur à caractère Urbain.

La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités artisanales, de commerces et de services ainsi qu'aux bureaux et entrepôts. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières mais ils existent d'importants enjeux relatifs à l'accessibilité, à l'intégration paysagère et aux potentialités de développement de ces activités.

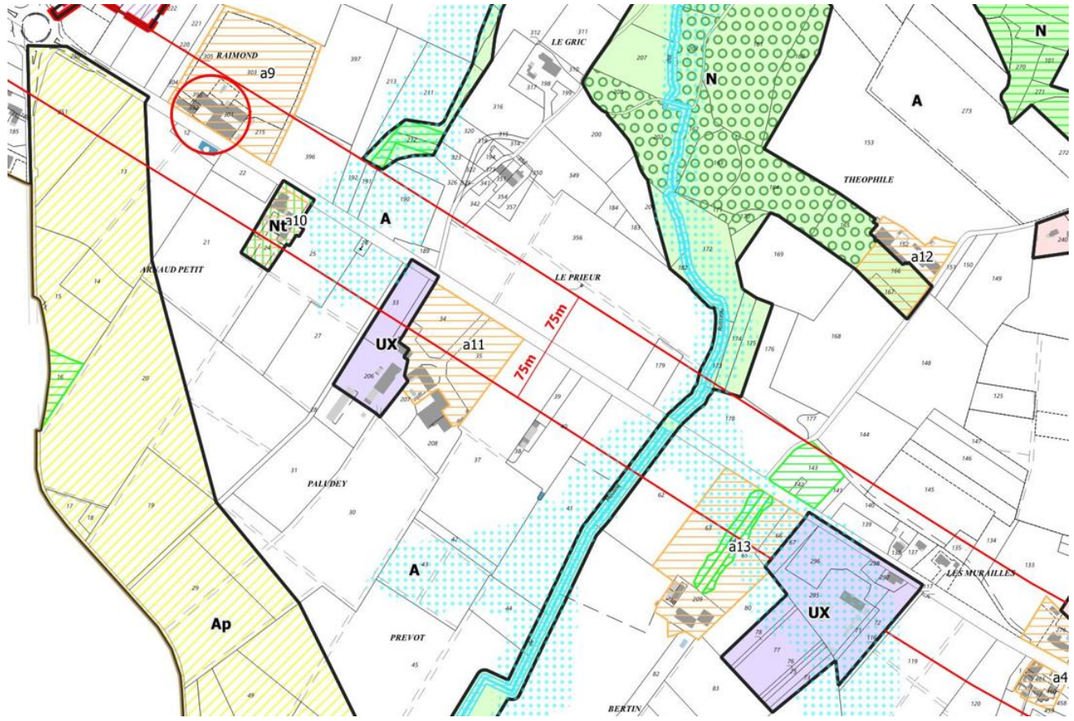
➢ Justification du zonage du PLUi par commune

❖ BARON

Les deux zones UX de Baron sont implantées de longue date le long de la RD 936, elles correspondent :

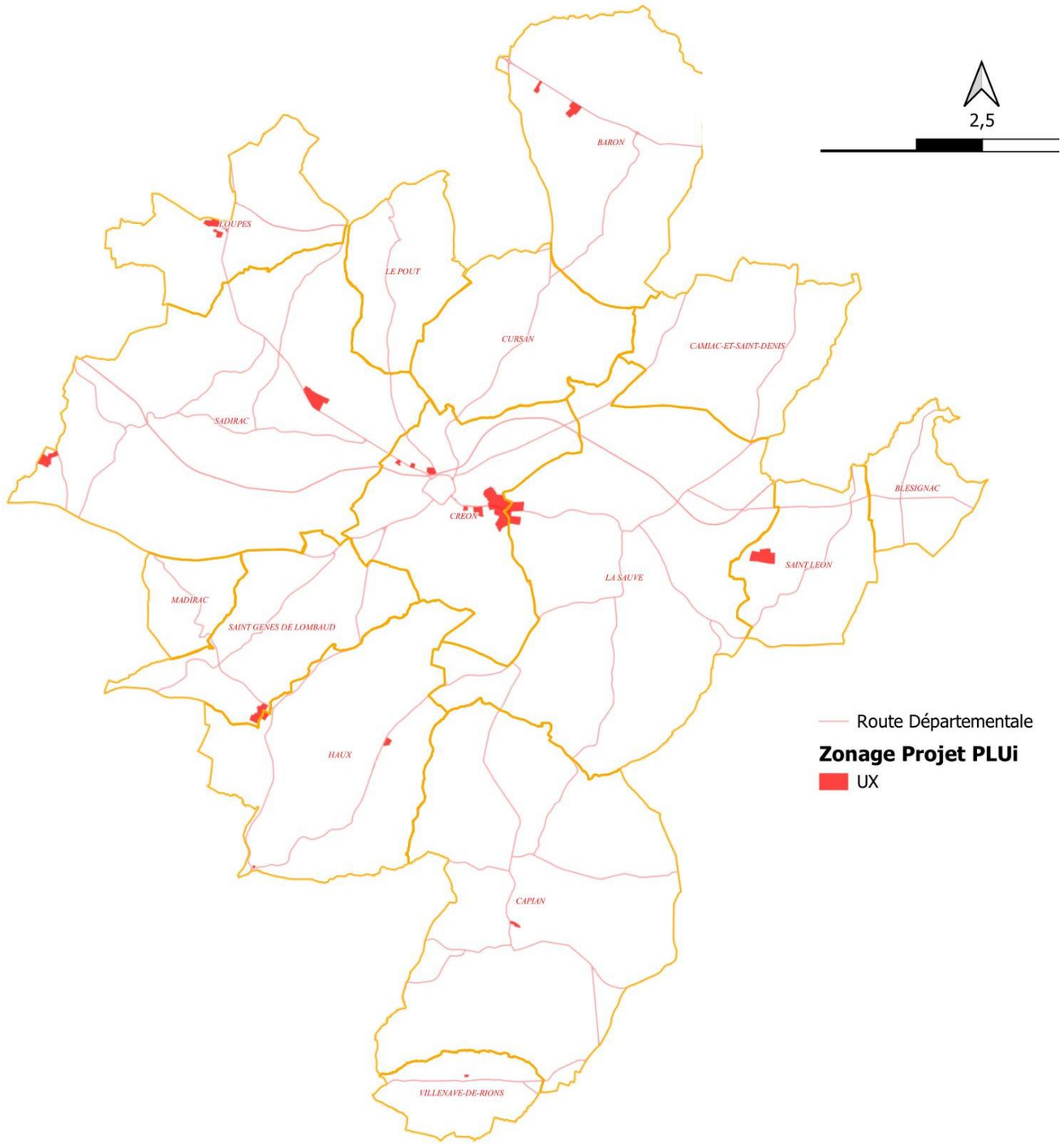
- à une activité de Travaux Publics (CMR) qui occupe en totalité le périmètre classé UX ; à noter que cette zone est concernée par un risque inondation traduit sur le plan de zonage par un aplat moucheté bleu, qui renvoie dans le règlement d' »urbanisme à des dispositions particulières ;

- à une activité en lien avec les Vignobles Garzaro, la partie en bordure de la ED est concernée par l'application d'un recul des constructions de 75 m au titre de l'application de l'amendement Dupont.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DES ZONES UX

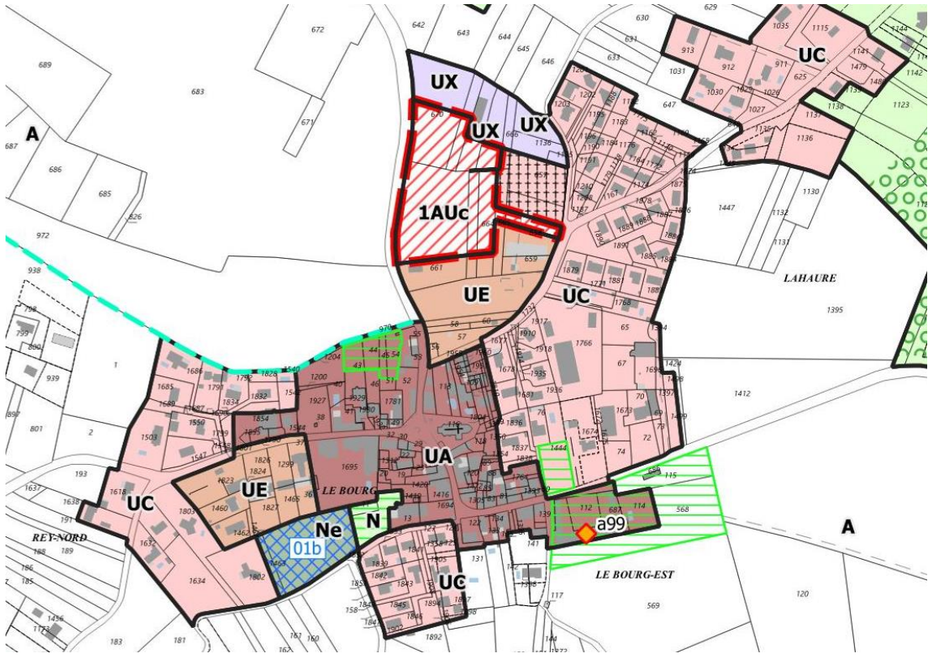


Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

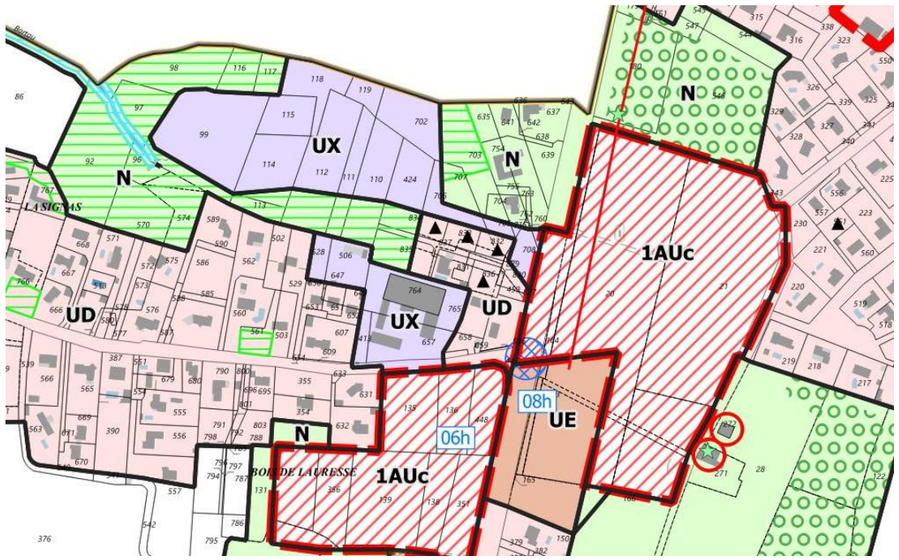
❖ CAPIAN

La zone UX de Capian correspond à des terrains communaux situés dans le prolongement du centre-bourg, que la commune a aménagé pour l'installation d'un garage automobile et des micro-activités commerciales et artisanales.



❖ LOUPES

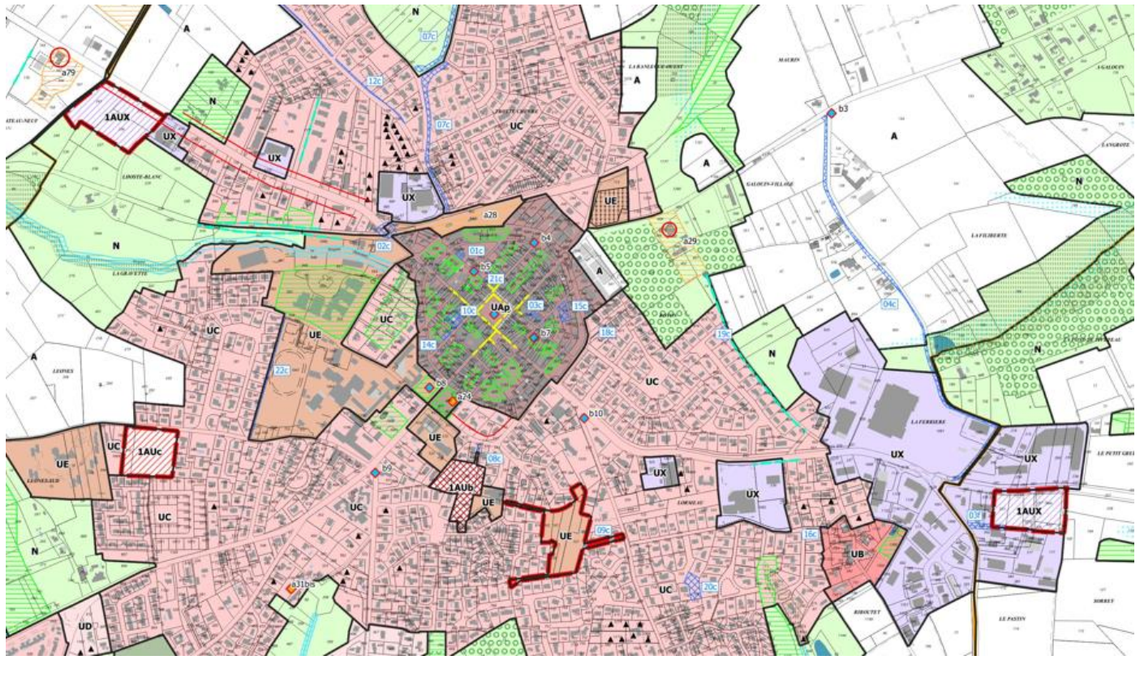
La commune de Loupes accueille deux activités économiques à proximité du secteur appelé à accueillir la recomposition d'une centralité urbaine, au carrefour de la RD 671 et le chemin de l'église.



Il s'agit d'un pôle de bâtiments à caractère artisanal qui accueille le CRD et d'une zone aménagée de façon plus récente à 500 m au nord pour accueillir les installations de l'atelier de manufacture Hermès.

❖ CREON

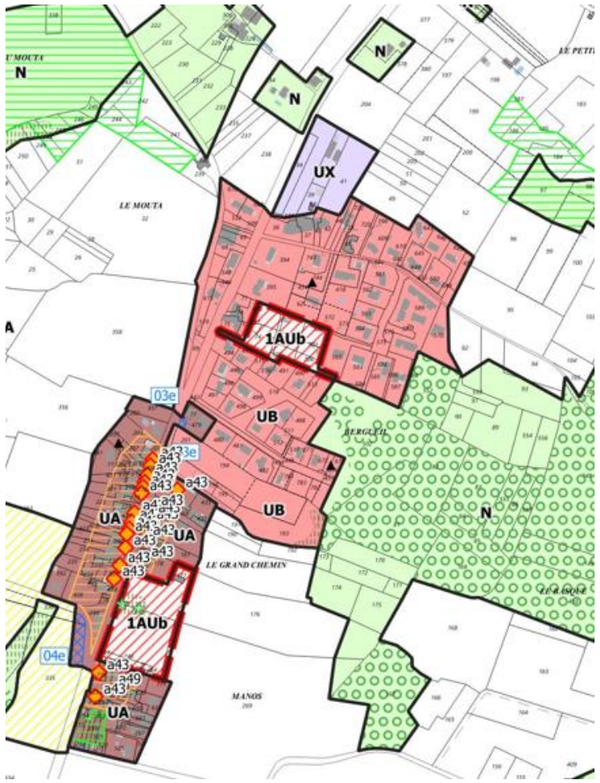
Le tissu artisanal créonnais s'est développé de longue date, historiquement de façon imbriquée dans le tissu constitué du centre-ville (la Cave Coopérative et bâtiments satellites accueillant des commerces et l'enseigne alimentaire ALDI, Les Halles de Créon recomposée sur un ancien site d'activité artisanale, le magasin de bricolage Briconautes et le garage automobile Renault) et de façon plus récente en extension urbaine en entrée de ville le long de la RD 671. Cette zone commerciale est délimitée au plus près de l'existant, car elle revêt un potentiel de recomposition qui permettrait l'accueil de nouvelles activités.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ HAUX

La Commune de Haux accueille une activité artisanale implantée de longue date sur la commune, dans le prolongement du bourg le long de la RD 239, à savoir Les Menuiseries hauxoises ; le contour de la zone couvre les installations bâties ainsi que les espaces de stockage de l'activité.

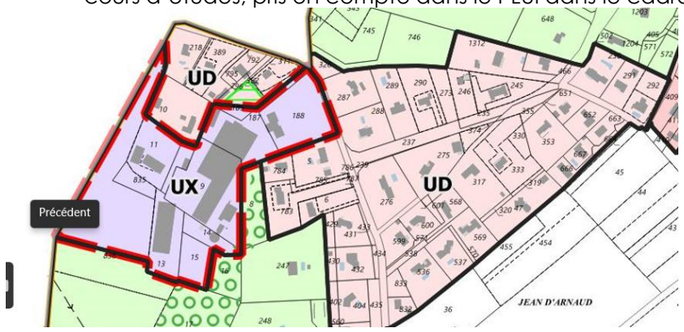


La commune accueille une autre activité artisanale implantée au carrefour de la route de Langoiran (RD20) et la RD 239, au lieu-dit Courcouyac ; cette zone est partiellement couverte par un risque inondation traduit sur le plan de zonage par un aplat moucheté bleu, qui renvoie dans le règlement d' »urbanisme à des dispositions particulières.

❖ SADIRAC

On compte deux zones à caractère artisanal et commercial sur la commune de Sadirac, également implantées de longue date :

- L'ex-site Placoplatre, en limite avec la commune de Saint-Caprais, qui suite au départe de l'entreprise Placoplatre, a fait l'objet d'une démarche de reconversion des bâtiments de production en locaux artisanaux à louer ; un projet d'extension dans le prolongement du site est en cours d'études, pris en compte dans le PLUi dans le cadre d'une OAP.

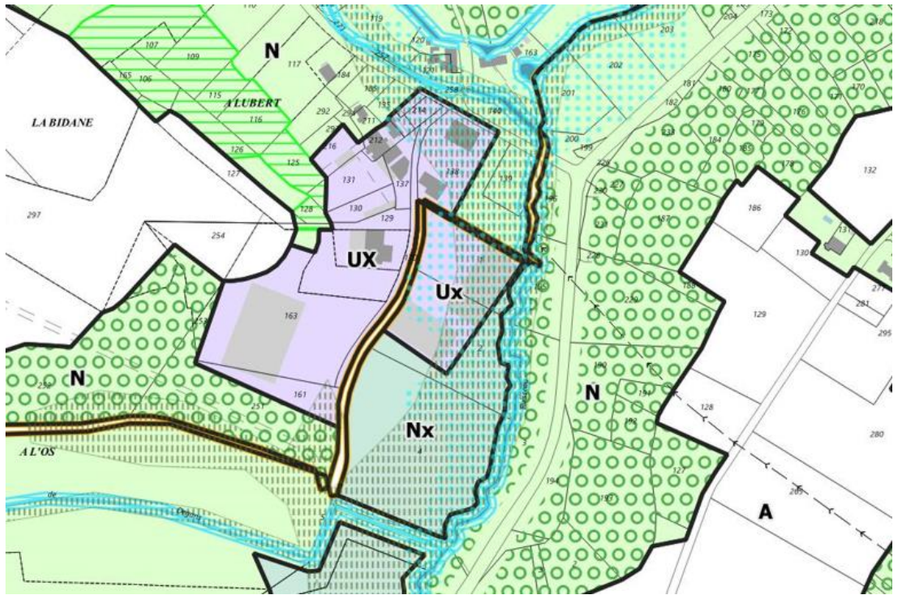


- La zone d'activité de Bel Air, le long de la RD 671, entre le quartier de Lorient sur Sadirac et la commune de Créon ; cette zone a été aménagée de longue date et accueille aujourd'hui de nombreuses entreprises artisanales. La zone de Bel air fait l'objet d'une extension à l'Est en vue de l'accueil d'une enseigne commerciale alimentaire.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **SAINT GENES DE LOMBAUD**

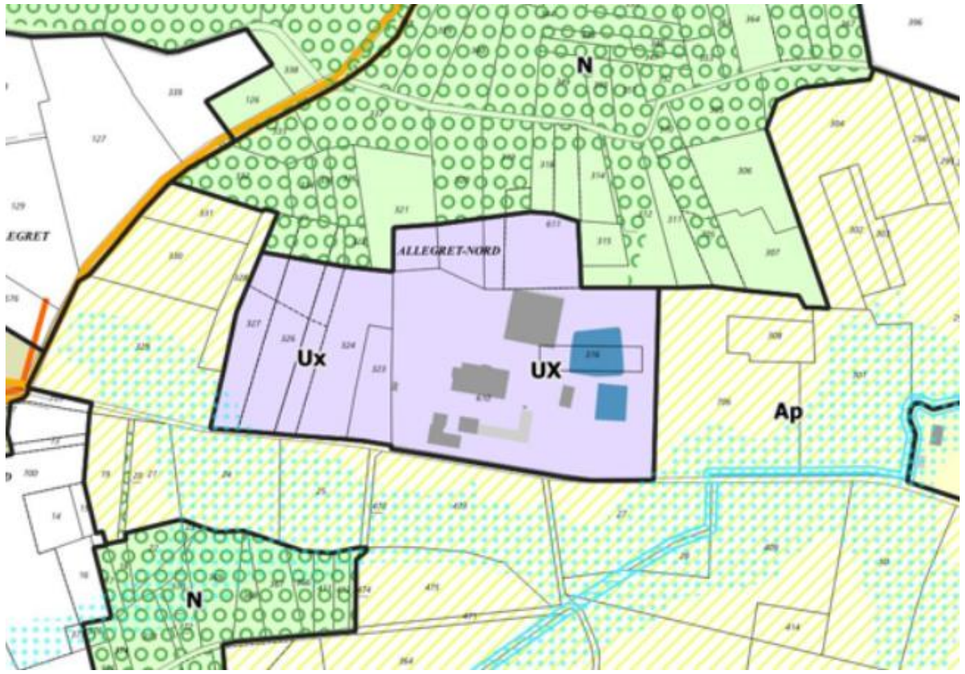
On compte sur la commune une activité industrielle implantée de longue date, la Distillerie Douence SA, à cheval sur la commune de Haux pour les bassins de décantation classés en secteur Nx. Implantées en bordure du ruisseau de Lubert pour exutoire des eaux de traitement, la zone est partiellement couverte par un risque inondation traduit sur le plan de zonage par un aplat moucheté bleu, qui renvoie dans le règlement d' »urbanisme à des dispositions particulières.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

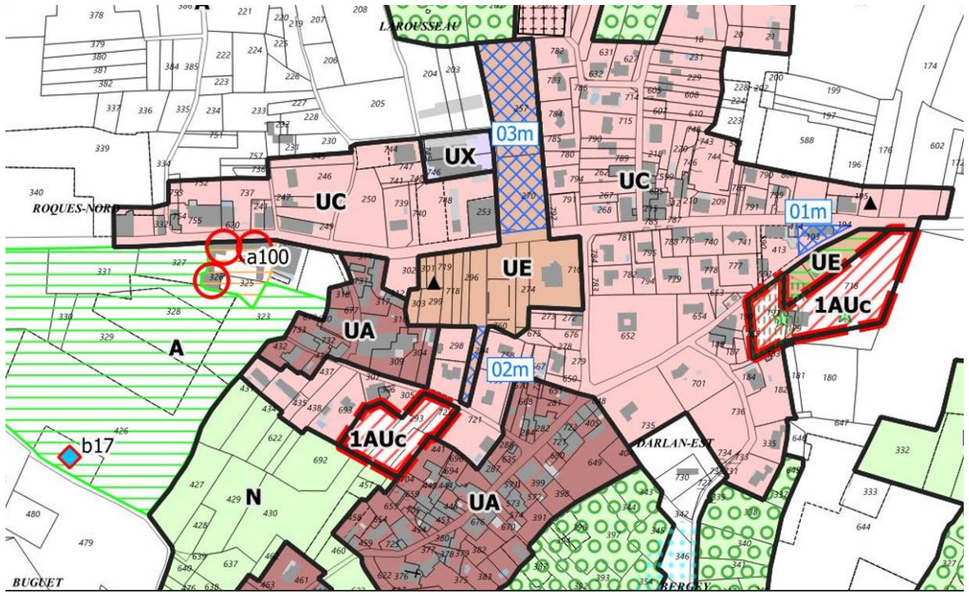
❖ **SAINT LEON**

On compte sur la commune une activité industrielle implantée de longue date, le SEMOCTOM, Syndicat de collecte des ordures ménagères. Le site Fait l'objet d'un projet d'extension à l'ouest, pris en compte dans le zonage du PLUi.



❖ **VILLENAVE DE RIONS**

On compte sur la commune une activité artisanale implantée de longue date, l'entreprise de construction Bois à Vivre.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ ***JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLUi***

ZONES URBAINES MIXTES (UA/UB/UC/UD)

➢ Caractéristiques des zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes couvrent est les espaces de centralité, correspondant aux espaces urbanisés compris dans les centralités ; elles se composent :

- d'une **zone UA** correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
- d'une **zone UB** correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
- d'une **zone UC** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire,
- d'une **zone UD** correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités.

➢ Objectifs du règlement:

- Renforcer les centralités et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, …), développer les activités, notamment commerciales, à l'exclusion des activités non compatibles avec un tissu résidentiel
- Permettre le renouvellement et la densification des espaces urbanisés mais en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales, …).
- Favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif,…)

➢ Justifications des dispositions du règlement

1-FONCTIONS URBAINES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

Afin de prendre en compte le risque d'inondation dans les secteurs concernés seules sont autorisées les agrandissements de constructions existantes dès lors qu'elles ne génèrent pas d'augmentation d'emprise au sol.

Afin de prendre en compte le risque de carrières souterraines dans les secteurs concernés seules sont autorisés les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLUi impose l'application des règles édictées à chaque lot.

Dans les zones UA et UB

Afin de prendre en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU sur la commune de Sadirac, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ;

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

Afin de favoriser la mixité sociale dans les autres communes du Créonnais, les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements devront comporter une affectation d'un minimum de 40 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Afin de préserver le tissu de commerces et de services existants dans les centralités, le rez de chaussée des constructions situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doit être préservé.

Dans les zones UC et UD

Afin de prendre en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU sur la commune de Sadirac, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ;

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Afin que la création des places de stationnement ne soit pas un frein au développement et au renouvellement urbain des centralités, et conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire satisfait aux obligations en stationnement, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Afin de répondre aux besoins de développement des véhicules électriques, il sera exigé la création de borne de recharge pour les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Afin de favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions. Afin de limiter le risque de vol des vélos, les locaux devront disposer de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.

Dans les zones UA et UB

Afin de favoriser la réhabilitation des constructions existantes à usage principal d'habitation, il n'est pas exigé de nouveaux emplacements de stationnement, et dans le cadre de constructions nouvelles à usage principal d'habitation il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement < à 75 m² et de deux places de stationnement par logement > à 75 m².

Dans les zones UC et UD

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement des tissus à dominante pavillonnaire éloigné des lignes de transport en commun, il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque nouveau logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé.

Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans les zones UA et UB

Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait, …), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).

Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

Dans les zones UC et UD

Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances le long des voies départementales qui supportent un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions des reculs minimum en fonction de leur classement en catégories du Schéma Routier Départemental.

Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 6 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 à 30 mètres par rapport à leur berge.

Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Dans les zones UA et UB

Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » - « non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives varient.

Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé avec un minimum de 1,50m afin de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.

Dans les zones UC et UD

Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, elles devront respecter un retrait des limites séparatives au moins égale à 3 m.

Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les zone afin de conserver des espaces libres et limiter l'imperméabilisation des sols par des bâtiments (UA< 80%, UB< 60%, UC< 50% et UD< 35%). Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, elle n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m. Cette hauteur de 4 m se justifie car elle permet une implantation de faîtage perpendiculaire à la limite séparative qui possède l'avantage d'une meilleure intégration architecturale et d'éviter la création d'un chéneau en limite séparative.

Dans les zones UA et UB

Afin de répondre aux objectifs de densification des centralités et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 9 et 12 m. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).

Dans les zones UC et UD

Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans la catégorie des constructions neuves, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les maisons de bourg girondines, les constructions du 19 ou du 20ème siècle, les constructions ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions à usage d'habitation nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.

Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.

Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ZONES URBAINES SPECIALISEES (UE/UT/UX)

➢ Caractéristiques des zones urbaines spécialisées :

Les zones urbaines spécialisées se composent d'une **zone UE** destinée aux équipements collectifs, d'une **zone UT** destinée aux hebergements touristiques et une **zone UX** destiné aux activités économiques, (activités artisanales, commerciales ou de bureaux, …).

➢ Objectifs des dispositions du règlement :

- Permettre le maintien et le développement des activités propres à chaque vocation de zone (équipements collectifs, activités économiques, hebergement touristique, …) dont le règlement vise à limiter les conflits d'usage.
- Favoriser l'intégration des constructions et installations de chaque secteur vis à vis du contexte urbain ou naturel dans lequel elles se situent.

➢ Justifications des dispositions du règlement :

1-FONCTIONS URBAINES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones UE :

Afin d'assurer le développement et le confortement des équipements collectifs présents sur le territoire communautaire, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à cette vocation sont interdites.

Dans les zones UT

Afin de favoriser le développement touristique du territoire, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à cette vocation sont interdites.

Dans les zones UX :

Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Afin de préserver le caractère paysager de chaque zone, les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Dans les zones UT :

Afin de conforter l'attractivité touristique du territoire, les constructions destinées à un usage d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités d'hebergements touristiques ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales.

Dans les zones UX :

Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, seules les constructions à usage d'habitation qui sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle sont autorisées. Pour s'assurer que ces logements correspondent bien à cette vocation, la surface des locaux d'habitation ne doit pas dépasser 60 m² de surface de plancher et ils doivent être inclus à l'un des bâtiments d'activité.

CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions. Afin de limiter le risque de vol des vélos, les locaux devront disposer de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 à 30 mètres par rapport à leur berge.

Dans les zones UE et UT :

Afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public et de ménager un espace de transition, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

Dans les zones UX :

Afin de prendre en compte l'application de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme vis à vis de la RD 20 et de la RD 936, il est prescrit un recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de cette voie selon le document graphique, (plan de zonage).

Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances le long des voies départementales qui supportent un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions des reculs minimum de 20 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.

Pour les autres voies, afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations depuis l'espace public, elles devront respecter un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 à 30 mètres par rapport à leur berge.

Dans les zones UE et UT

Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » - « non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives varient.

Dans les zones UX :

Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu permettant la lecture d'espaces libres ou la préservation de relations visuelles au niveau des limites séparatives, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans les zones UX :

L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds, et pour des aménagements paysagers.

Dans les zones UT:

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain afin de conserver le caractère naturel des secteurs destinés à accueillir de l'hebergement touristique.

Dans les zones UE :

L'emprise au sol n'est pas règlementée compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans les zones UX :

Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques autres qu'industrielles et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Compte tenu des besoins spécifiques liées aux activités industrielles, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour ce type de constructions.

Dans les zones UT:

Afin de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 4,5 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. La hauteur maximale est portée à 9m pour les les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.

Dans les zones UE :

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée dans ce secteur, compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Dans les zones UX :

Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.

Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur à dominante agricole ou forestière, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.

Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.2. LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLUI)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destines à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLUi prévoit :

1. **Une zone 1AUb** destinée à une urbanisation à vocation d'habitat, de densité comparable à la zone UB dans laquelle elle s'inscrit ;
2. **Une zone 1AUc** destinée à une urbanisation à vocation d'habitat, de densité comparable à la zone UC dans laquelle elle s'inscrit ;
3. **Une zone 1AUX** destinée à une urbanisation à vocation d'activité économique.

❑ ***JUSTIFICATION DU ZONAGE DES ZONES AU DU PLUi PAR COMMUNE***

ZONES 1AUb et 1AUc

➢ **Vocation :**

Les zones 1AUb et 1AUc sont destinées à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

Sont classées au titre de cette échéance à court/moyen terme, les zones qui constituent dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de leur capacité à conforter la centralité ou à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, et qui par ailleurs présentent des conditions de desserte par les réseaux publics suffisantes pour y accueillir de nouvelles constructions.

➢ **Objectif :**

Promouvoir un développement qui traduit le projet de territoire de la CDC du Créonnais :

- Dans sa dimension spatiale, à savoir de respect des principes décrits au PADD :
  - une armature équilibrée du territoire déclinant une centralité de bassin de vie du créonnais à Créon, un pôle relai majeur (Sadirac), des pôles relais secondaires (La Sauve, Loupes, Baron) et un maillage de centralités villageoises,
  - le confortement des centralités et des bourgs,
  - une limitation de l'étalement urbain et du mitage des espaces forestiers et agricoles,
  - le respect des enjeux de biodiversité et de trame verte et bleue.

- Dans sa dimension quantitative, à savoir tendre vers un objectif de réduction de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) de moins 50%,

- Dans la mise en œuvre de ses objectifs en matière de politique sociale de l'habitat.

Justification des zones 1AUb et 1AUc du PLUi par commune :

Les zones 1AUb et c répondent aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

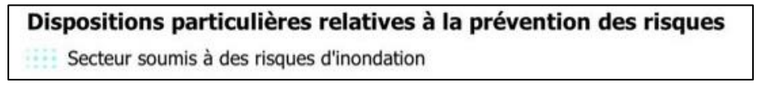
- À recentrer le développement urbain prioritairement sur les espaces situés dans l'enveloppe urbaine, puis secondairement par extension urbaine dans sa continuité immédiate ;

- A privilégier un développement en épaisseur mais également la conservation au sein des zones de développement d'espaces boisés de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte ;

- A organiser prioritairement le développement urbain à partir de vastes espaces interstitiels classés U aux documents d'urbanisme antérieurs, afin d'éviter leur mitage par des constructions au coup par coup et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;

- A mettre en œuvre un objectif de réduction de la consommation foncière de moins 50%, qui a conduit à réduire ou reclasser certaines zones constructibles prévues dans les documents d'urbanisme antérieurs au PLUI.

- A prendre en compte les enjeux de risque naturels, notamment d'inondation ; comme dans les zones U, certaines zones AU sont concernées par une suspicion de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-après :



La connaissance de ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme et dans l'OAP du secteur.

Outre l'enjeu spatial, le classement en zone 1AUb et c s'appuie sur l'évaluation de la sensibilité environnementale des sites (cf paragraphe 5.2.2 - Incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet). Les principes développés dans les OAP visent à intégrer cette dimension.

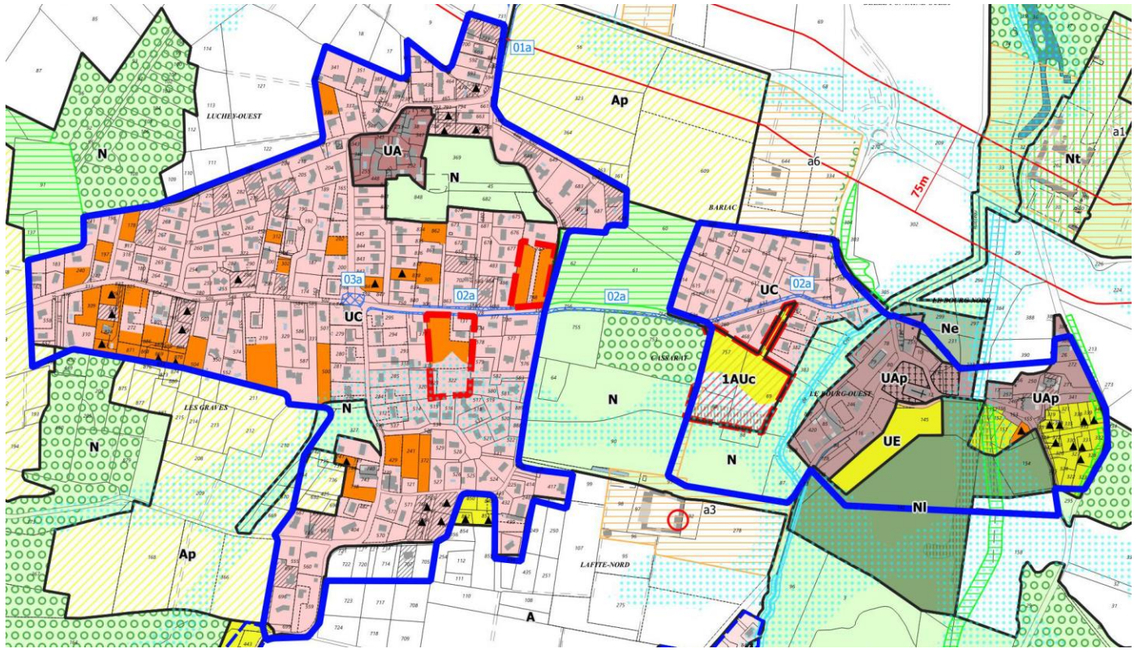
[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ BARON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit une zone 1AUc au lieu-dit Cassarat :

- Située dans le prolongement des espaces déjà bâtis du bourg, dans un périmètre de centralité d'approximativement 500m, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Sur des espaces bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- En cohérence avec un environnement bâti à caractère de zone UC majoritairement,
- Présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous)



La délimitation au lieu-dit Cassarat, d'une zone 1AU en extension urbaine sur des ENAF entre le bourg-nord et le quartier des graves à l'ouest, vise à donner de l'épaisseur à l'enveloppe urbaine de Baron.

Toutefois, son positionnement en bordure d'un fossé de drainage du plateau agricole tributaire de la Souloire, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [1] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-dessous ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme et dans l'OAP du secteur.

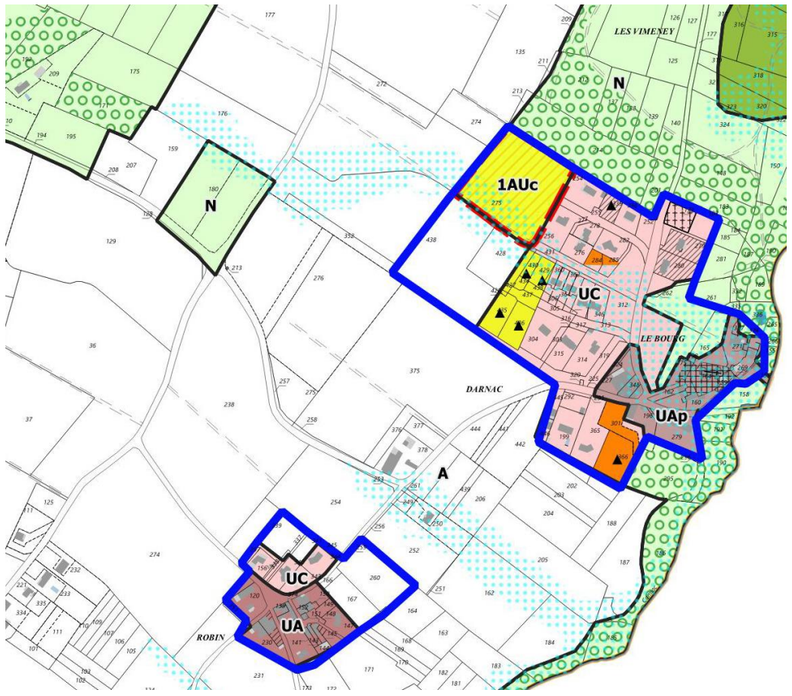
Dispositions particulières relatives à la prévention des risques
Secteur soumis à des risques d'inondation

[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

❖ CAMIAC ET SAINT DENIS (commune en Règlement National d'Urbanisme)

Le PLUi définit une zone 1AUc, dans le prolongement Ouest du lotissement du Vimeney, qui répond aux enjeux suivants :

- Elle se situe dans le prolongement des espaces déjà bâtis du bourg, dans un périmètre de centralité d'approximativement 500m du bourg, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces centraux à conforter, à savoir le bourg de Camiac ;
- Elle bénéficie d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Elle présente des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet),
- Inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous)



La délimitation dans le prolongement du lotissement du Vimeney, d'une zone 1AUc en extension urbaine sur des ENAF au nord-ouest du bourg-nord et le quartier des graves à l'ouest, vise à donner de l'épaisseur à l'enveloppe urbaine de Camiac.

Toutefois, son positionnement en bordure en bordure du ruisseau de Camiac, petit tributaire du ruisseau de Canaudonne, délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER [2] et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue comme indiquée ci-dessous ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme et dans l'OAP du secteur.

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques
Secteur soumis à des risques d'inondation

[2] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

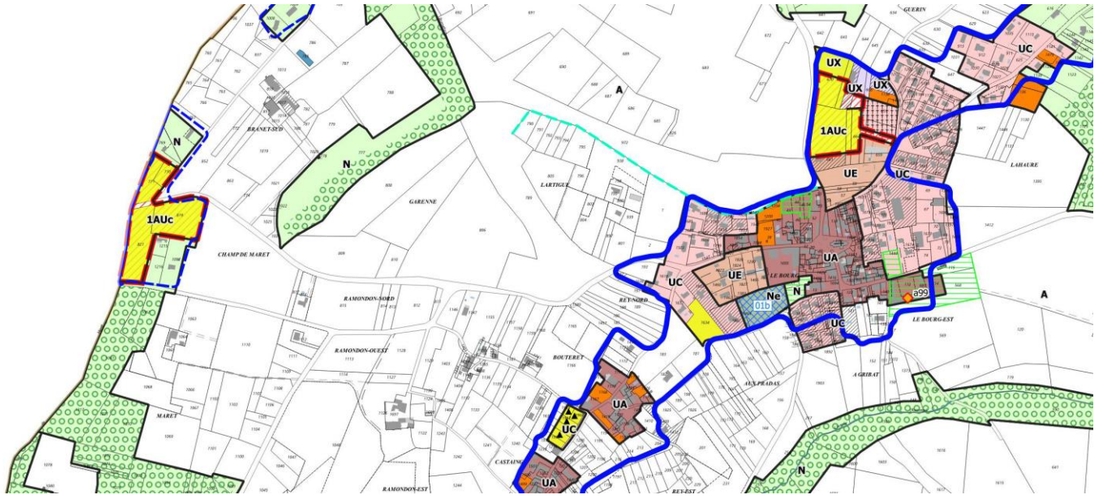
❖ CAPIAN (commune en carte communale approuvée le 6/05/2010)

Le PLUi définit deux zones 1AUc, l'une dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine du bourg et l'autre en limite Ouest avec la commune de Langoiran, dans le prolongement du quartier de Peybotte, qui répondent aux enjeux suivants :

- Pour celle du bourg, elle se situe dans le prolongement des espaces déjà bâtis du bourg, dans un périmètre de centralité d'approximativement 500m, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux que le PLUi cherche à conforter ; cette proximité géographique permet de mettre en œuvre des connexions piétonnes favorisant les déplacements alternatifs aux déplacements motorisés ;
- Pour celle dans le prolongement du quartier Peybotte, elle s'inscrit dans la volonté de la commune de Capian de mettre en œuvre une démarche de type Ecoquartier en visant des cibles environnementales spécifiques, encadrée dans l'OAP ;

La zone 1AUc du bourg, dont l'aménagement est confié au bailleur social Domofrance, est l'opportunité de mettre en œuvre un projet d'habitat social et d'habitat intergénérationnel ;

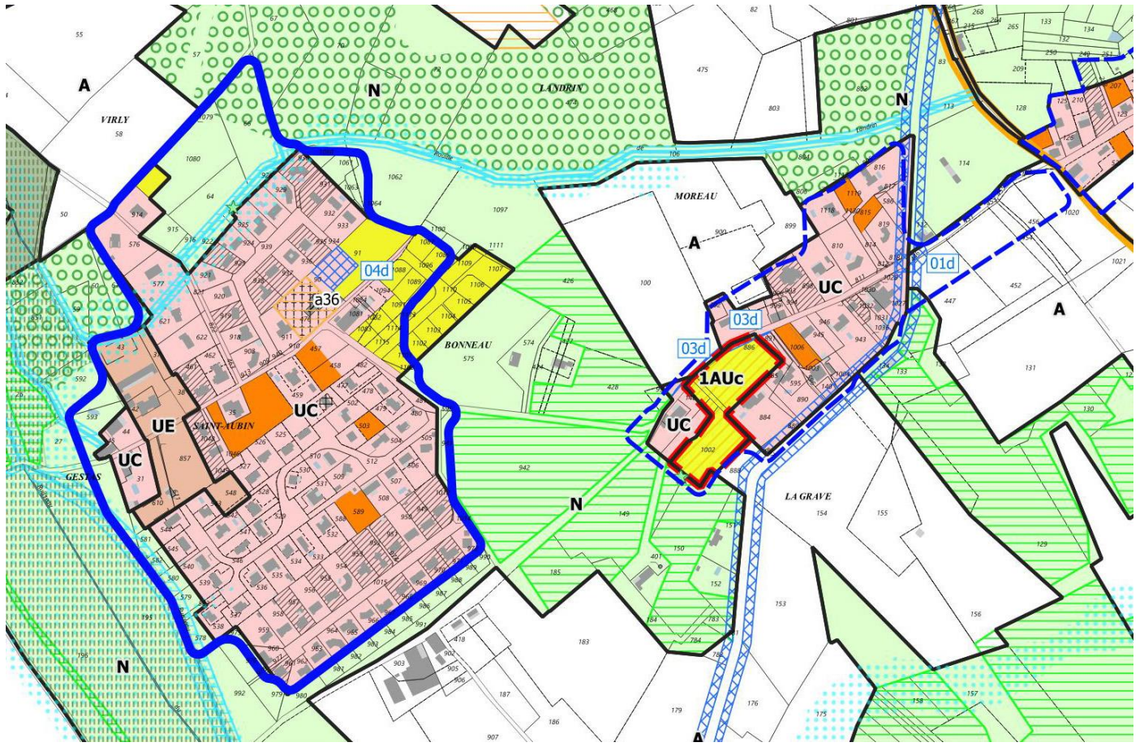
- Pour celle du bourg, elle bénéficie d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions ; concernant celle de Peybotte, elle est également desservie par les réseaux publics qui alimentent le quartier de Peybotte, à l'exception de l'assainissement collectif, qui dans le cas présent fera l'objet d'une filière de type assainissement collectif regroupé en lien avec les attendus de l'OAP ;
- Des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Inscrites dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).



❖ CURSAN (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit une zone 1AUc dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine de la 2ème polarité de Cursan, le quartier de La Grave, qui répond aux enjeux suivants :

- Elle se situe dans le prolongement des espaces déjà bâtis du quartier de la Grave, en évitement de tout autre mitage sur le reste de la commune qui bénéficie d'une grande maitrise de son urbanisation circonscrite à seulement deux polarités, le bourg et La Grave ;
- Elle bénéficie d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Elle s'inscrit dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).

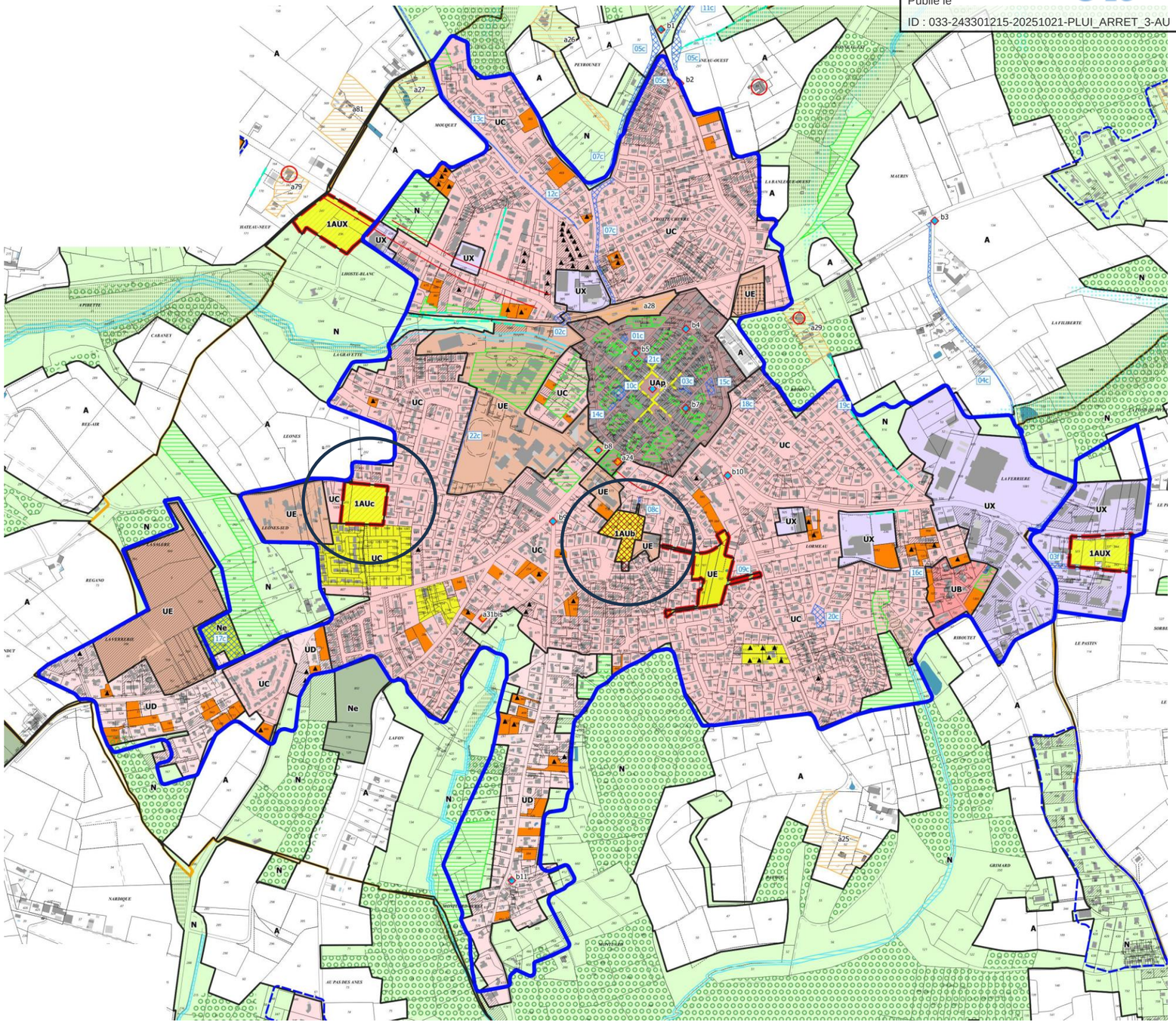


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ CREON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit deux zones 1AUc et 1AUb situées en dent-creuse de l'enveloppe urbaine du centre-ville, qui répond aux enjeux suivants :

- Elles se situent dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur de bastide, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux sur lesquels une démarche de redynamisation est engagée dans le cadre de la démarche Petite Ville de Demain ;
- Mobiliser prioritairement des espaces en dent-creuse de l'enveloppe urbaine dans une démarche de densification en évitement de la mobilisation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF), afin d'atteindre l'objectif de réduction de la consommation des ENAF fixé par la loi Climat et Résilience ;
- Mettre en œuvre la politique sociale de l'habitat de la CDC sur la zone 1AUb classée en Servitude de Mixité Sociale sur la totalité de la zone ;
- Promouvoir un aménagement urbain sur des terrains bénéficiant déjà d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur des zones présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - Incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Elles s'inscrivent dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-contre)

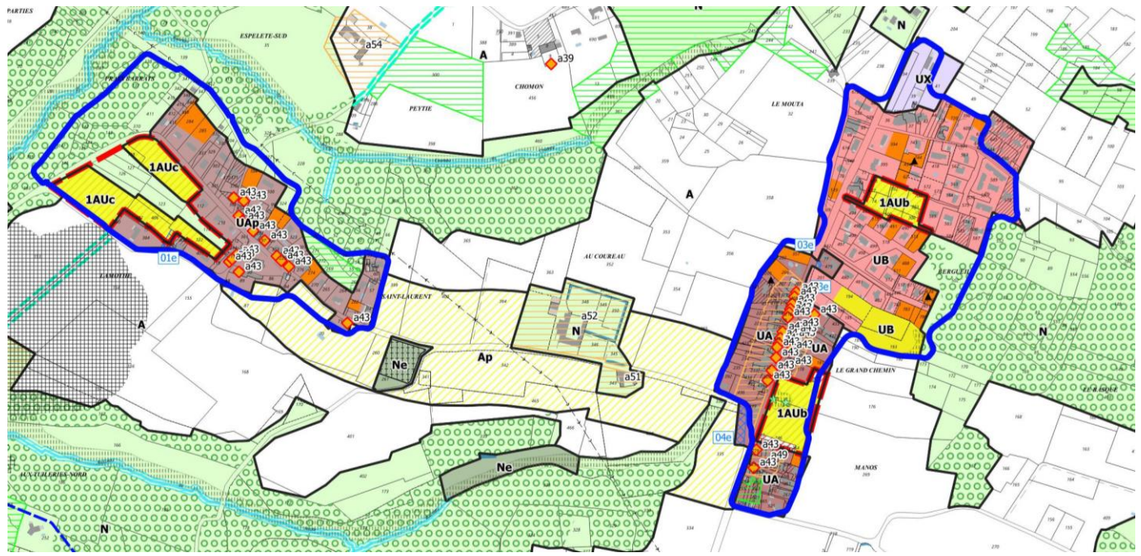


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ HAUX (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit deux zones 1AUb au « bourg nouveau » et deux zones 1AUc au bourg ancien dans la perspective de l'église Saint-Martin, qui répondent aux enjeux suivants :

- Promouvoir un développement urbain à même de conforter la centralité du bourg au regard de la situation des deux zones 1AUb, en comblement de dent-creuse des espaces déjà bâtis du bourg, dans un périmètre définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Promouvoir pour la zone 1AUb située en face de la mairie, une démarche de recomposition d'un cœur de bourg déclinant les paramètres à même d'assurer son bon fonctionnement : un espace public majeur, des fonctions urbaines attractives (offre de services publics et d'intérêt collectif, offre commerciale et de services,..), une offre en espace de stationnement facilement accessible, une forme urbaine relativement dense et non exclusivement pavillonnaire (choix d'une zone 1AUb), le cas échéant une offre en habitat spécifique de type intergénérationnel,. L'ensemble de ces attendus sont des éléments de programmation urbaine déclinables dans l'OAP du secteur ;
- Promouvoir un développement en épaisseur et en continuité du « bourg ancien », à savoir contenu dans la boucle que constitue la route du bourg, et ainsi pallier la logique d'urbanisation linéaire, sans épaisseur en bord de route, et à caractère pavillonnaire qui tend à s'opérer au regard des contraintes topographiques de ce « bourg perché » ;
- Promouvoir un développement urbain respectueux de l'enjeu de paysage attaché à la qualité patrimoniale des lieux, caractérisé par une covisibilité directe avec un corps de bâtiment et le clocher de l'église Saint-Martin, à la faveur d'une zone N en partie médiane qui préserve la relation visuelle avec le cœur du bourg (modalités d'aménagement déclinées dans l'OAP de la zone) ;
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Elles s'inscrivent dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).



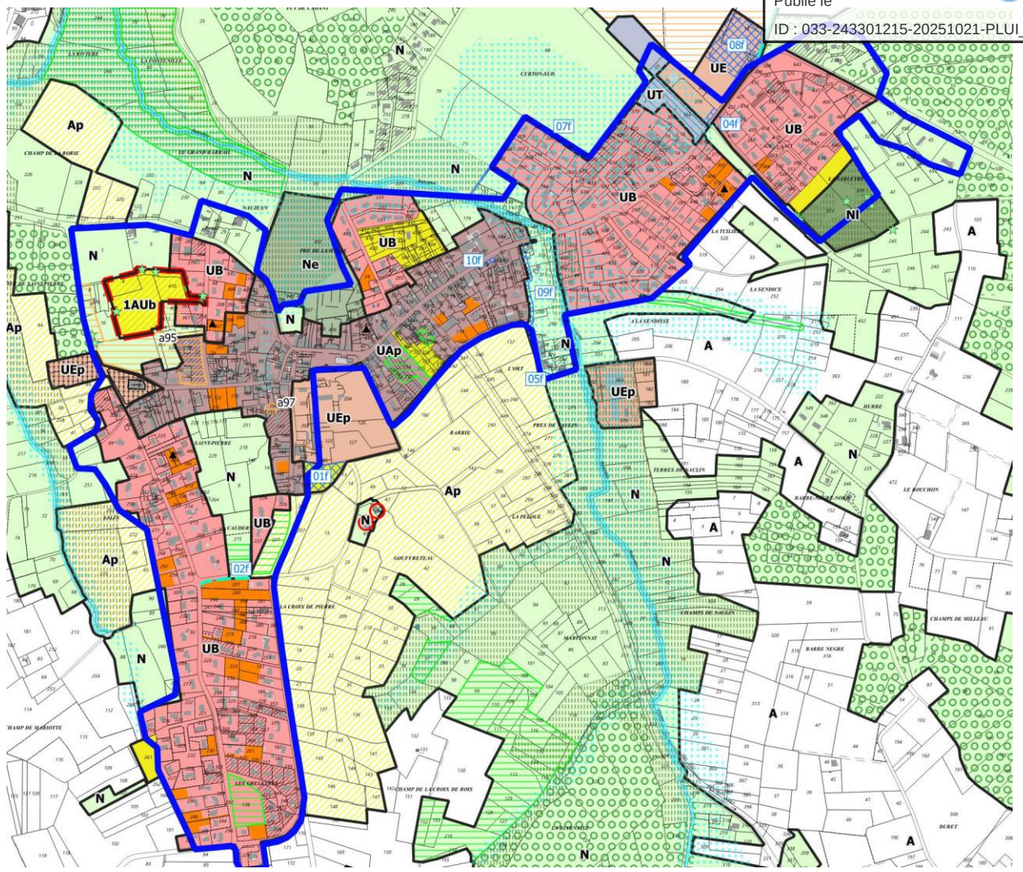
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ LA SAUVE (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit une zone 1AUb au lieu-dit « Laurière », dans le prolongement immédiat du cœur du bourg, qui répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du bourg en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Promouvoir un développement du bourg en épaisseur, sur un secteur situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à savoir délimité dans l'ilot circonscrit par les rues de Laurière, de l'église St Pierre, de Salin et la RD 671, sans toutefois de relation de covisibilité avec l'église Saint-Pierre, classée patrimoine UNESCO ;
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet),
- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).

A noter que la révision du PLUi a conduit d'une part à réduire légèrement la zone 1AUb à l'ouest le long de la rue de Salin afin d'y limiter tout débouché et d'autre part au reclassement en secteur Nl de la zone 1AU de la Sableyre. En effet, à l'issue d'une démarche d'évaluation, les enjeux de patrimoine biologique ont été évalués comme incompatibles avec une ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat, (cf paragraphe 5-2- incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ LE POUT (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit deux zones 1AUc dans le prolongement et en dent-creuse de l'enveloppe urbaine du bourg (Jeantet et Richard), complétées d'une zone 1AUc en extension du hameau ancien de Marches, qui répondent aux enjeux suivants :

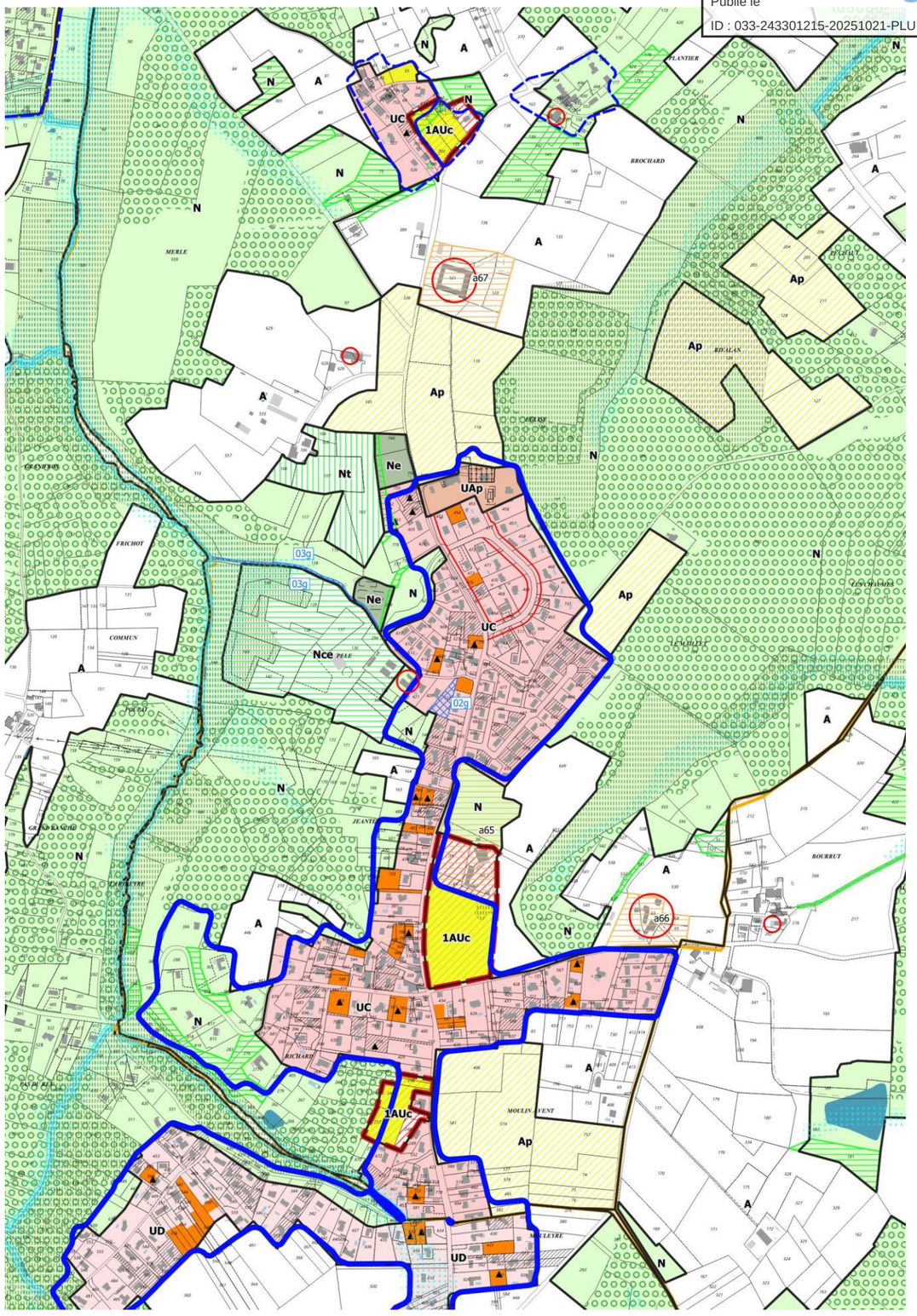
- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de leur situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces centraux, et compatible avec les fortes contraintes topographiques du bourg développé sur une ligne de crête,

- Promouvoir un développement du bourg en épaisseur vers l'Est, cadran moins impacté par la topographie que l'Ouest du bourg en bordure d'un petit vallon, sur un secteur situé en continuité de l'enveloppe urbaine, facilement desservable par deux voies latérales (Rte de Créon et chemin du moulin à vent au sud), qui permettent de marquer une limite claire à l'enveloppe urbaine projetée.

- Prise en compte de l'enjeu de patrimoine attaché à la bâtisse située en limite nord de la zone 1AUc, et prise en compte d'un programme d'habitat intergénérationnel à même d'apporter sur le territoire une certaine mixité de produits « Habitat » à destination des séniors. Ces deux attendus de la commune sont traduits dans le volet programmatique de l'OAP,
- Compléter les besoins en accueil démographique avec une zone de développement dans le prolongement du hameau de Marches, moins contraint par la topographie que le reste du bourg,

- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur des zones présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet),

- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ LOUPES (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

L'armature urbaine communale apparait comme « éclatée » du fait d'un déficit de centralité clairement structurée : l'église Saint-Etienne, historiquement implantée chemin de l'église est restée longtemps isolée à l'ouest, sans connexion avec la mairie qui s'est créée le long de la RD 671, axe structurant vers Créon.

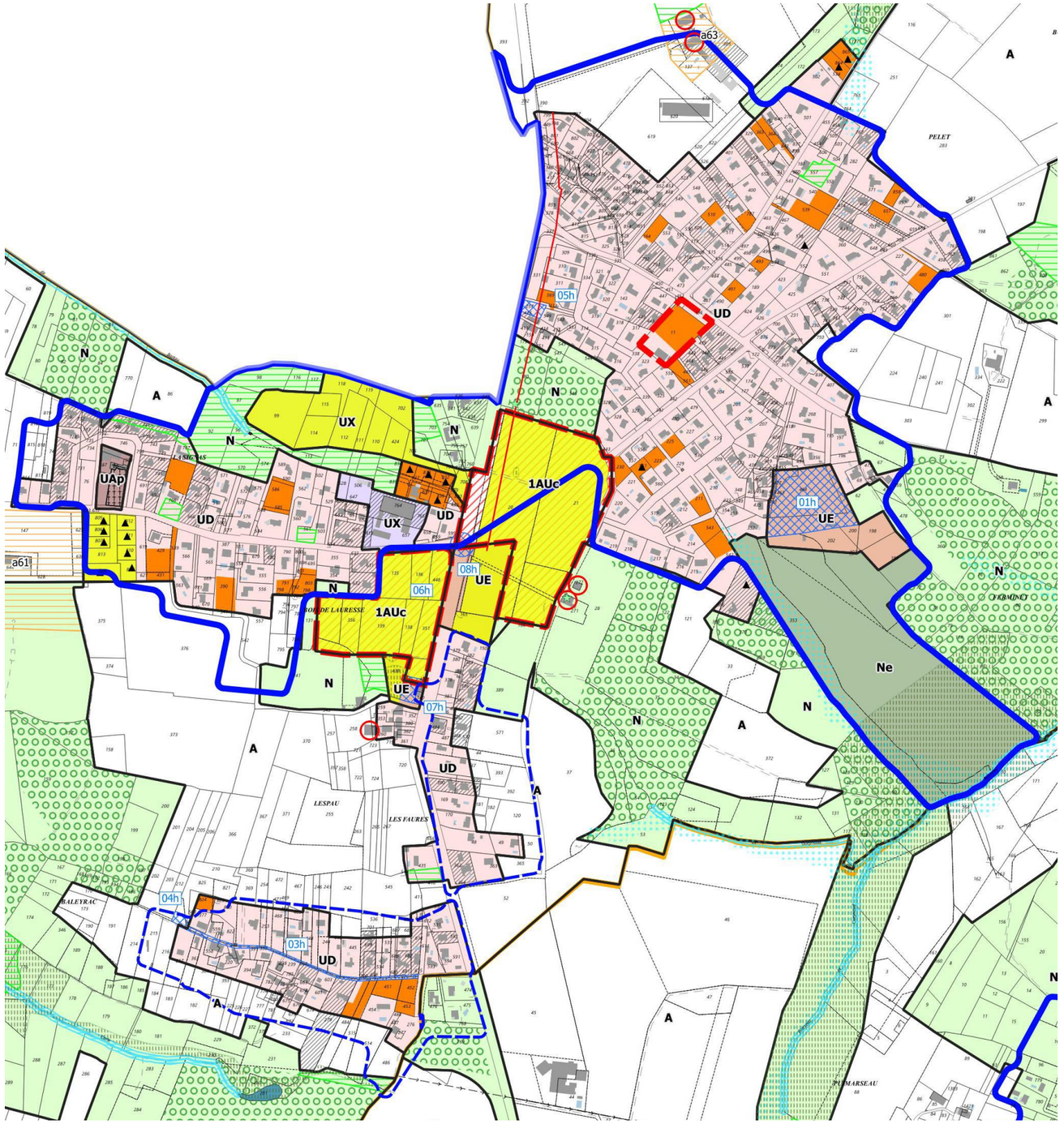
Sans véritable centralité, les quartiers d'habitat se sont créés à la faveur d'un développement diffus en bord de route, de façon éclatée, à proximité du carrefour entre la RD 671 et la RD 13E4 au lieu-dit Massudou, le long du chemin de Lespau au sud, puis de façon plus récente sous l'impulsion d'une démarche de recomposition d'une centralité aux abords de l'église de part et d'autre du chemin de l'église.

Cette recherche d'identité urbaine a conduit à y repositionner la salle des fêtes/gymnase, qui en synergie avec l'église et l'aménagement d'espaces publics, commence à donner à ce secteur une dimension identitaire de centre-bourg.

Le dernier projet d'aménagement urbain, la manufacture Hermès, s'inscrit dans le prolongement de cette ambition de reconstitution d'un cœur de bourg, à savoir dans un rayon de 250 m du carrefour de la rue de l'église et de la RD 671.

Dans cet objectif de recomposition d'une centralité du bourg de Loupes, le PLUI définit deux zones 1AUc, situées de part et d'autres du carrefour évoqué précédemment ; ces zones répondent aux enjeux suivants :

- Reconnecter la mairie actuellement isolée au bord de la route, par l'intermédiaire de l'aménagement d'un petit parc public à la faveur d'un petit bois (classé en zone N) et lui permettre de s'agrandir et lui adjoindre un espace de stationnement adapté en nombre de place et en accessibilité et sécurité routière ,
- Promouvoir une mixité des fonctions urbaines en associant dans l'aménagement une offre commerciale et de services (dont restauration, sport et loisirs), qui pourra profiter aux résidents mais également aux employés de la Manufacture Hermès (250 emplois à terme) ;
- Promouvoir une mixité des formes urbaines pouvant associer de l'habitat individuel, de l'habitat individuel dense à collectif le cas échéant, en compatibilité avec l'OAP du secteur,
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet),
- Promouvoir une mobilité apaisée au sein de cet espace de centralité, avec et vers sa couronne urbaine, à la faveur de cheminement doux déjà en partie aménagés le long de la RD 671 entre les 2 arrêts du bus express Créon-Bordeaux (arrêt Langlois et arrêt mairie de Loupes) ;



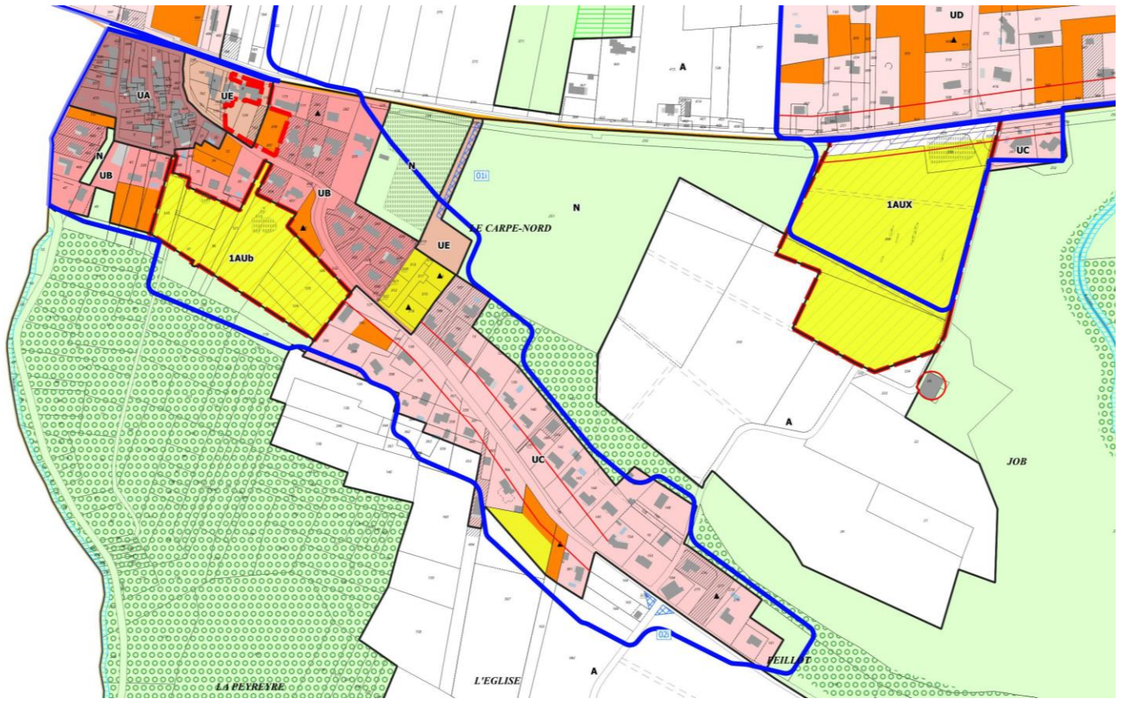
A noter que le projet vise à s'inscrire en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise en cours de révision.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **MADIRAC (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

Le PLUi définit une zone 1AUb dans le prolongement immédiat du cœur du village, qui répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du village, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Promouvoir un développement du bourg en épaisseur vers le sud, en 2ème rang d'une urbanisation qui s'est, faute de document de planification urbaine, organisée en bord de voie sans épaisseur ; il demeure encore quelques amorces pour promouvoir le désenclavement des terrains situés en 2ème rang,
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).

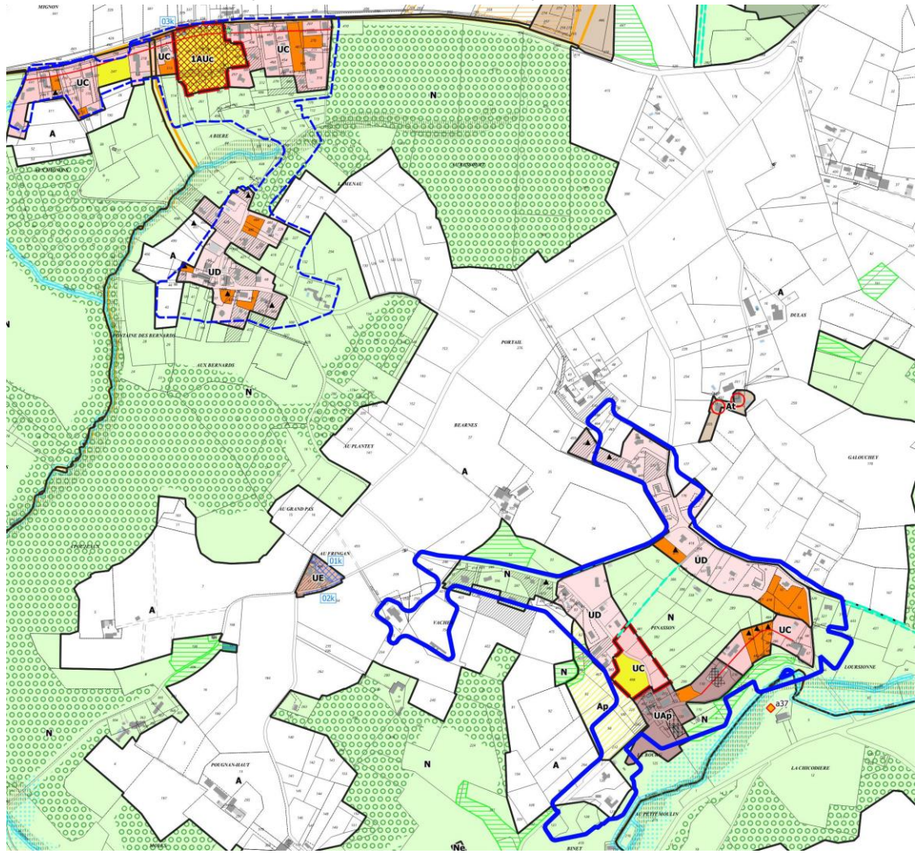


❖ **SAINT-GENES-DE-LOMBAUD (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

Le PLUi définit une zone 1AUb en dent-creuse de l'urbanisation développée de façon ancienne le long de la RD 14, dans le prolongement de la commune de Madirac.

Ce choix, bien que dérogeant aux principes classiques de confortement de la centralité, s'est porté sur cet espace qui s'avère être pour le territoire communal de Saint-Genès-de Lombaud, très contraint d'un point de vue topographique. En effet, le « bourg », sorte de chapelet de constructions en ligne de crête le long d'une voie communale, ne peut accueillir d'autre espace de développement, ce qui conduit la commune à reporter son choix sur un espace le long de la RD 14, qui présente l'avantage de répondre aux enjeux suivants :

- Une accessibilité aisée depuis une voie structurante du territoire,
- Une desserte par les réseaux publics, notamment dans la perspective de la desserte par le réseau d'assainissement collectif en lien avec la future zone 1AUX de Madirac,
- Une programmation sociale (Servitude de Mixité Sociale) dans l'objectif de mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CDC
- Une absence de contraintes liées au risque inondation porté à la connaissance par le SMER[1]
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).



[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

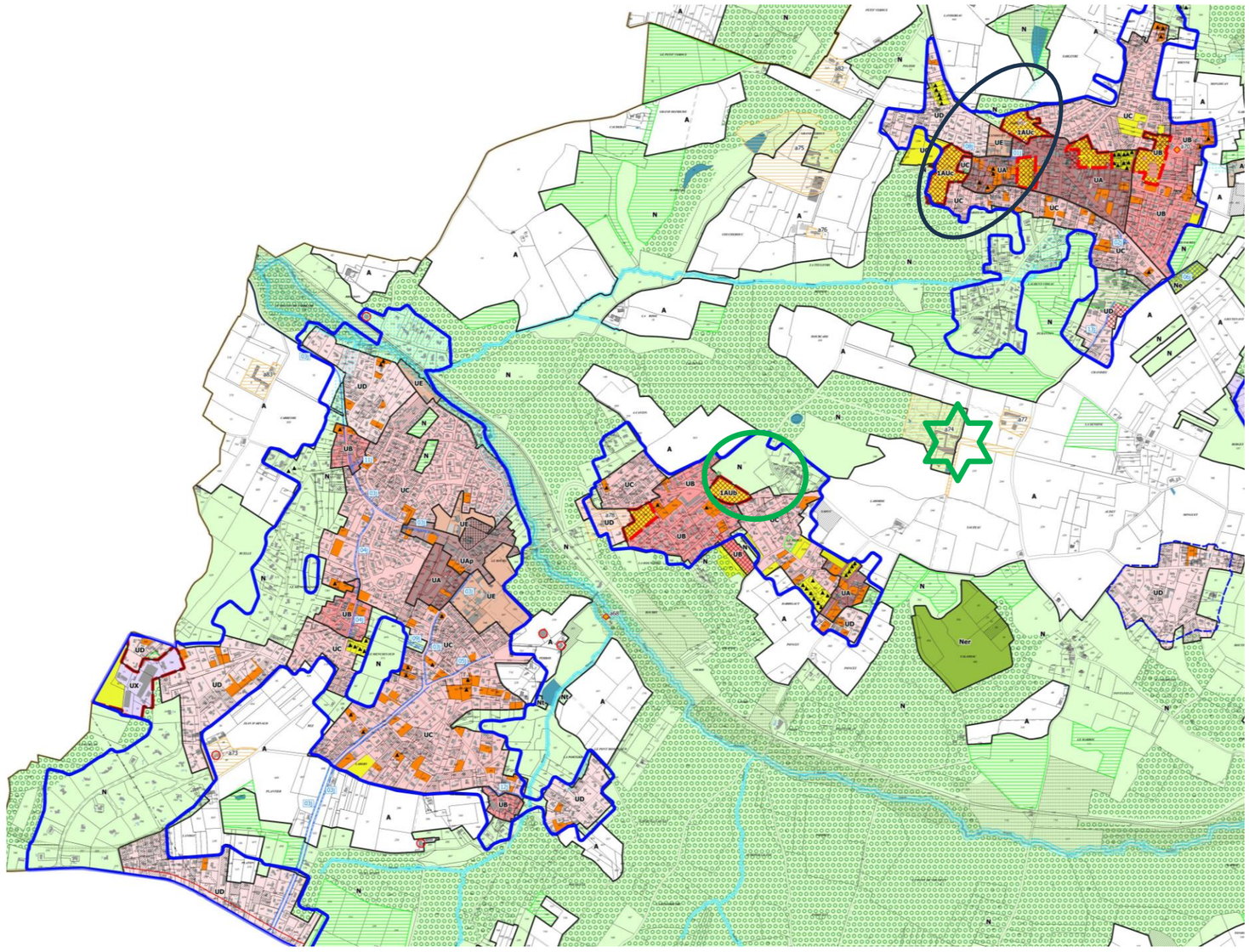
❖ SADIRAC (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

La commune de Sadirac constitue le pôle relai majeur de la centralité de Créon, résultat d'un développement plus soutenu que les autres communes du créonnais, favorisé par son positionnement à l'ouest, aux portes de l'agglomération bordelaise. Son grand territoire a également favorisé un caractère multipolaire entre le bourg historique aux abords de l'église Saint-Martin et son cimetière (croix classée Monument historique), le bourg récent de l'autre côté de la Pimpine et le quartier de Lorient sur la route de Créon (RD 671).

Chacune de ces 3 polarites ont progressivement fédéré une enveloppe urbaine au gré de leur croissance, dans lesquelles s'inscrivent aujourd'hui les zones de projet classées U et AU, en dent-creuse ou dans le prolongement direct et pour certaines au titre d'une servitude de mixité sociale en vue de répondre aux objectifs de rattrapage de l'objectif de 25 % de logements sociaux dans le parc des résidences principales.

On compte plusieurs zone 1AUb et c sur la commune de Sadirac :

1. au quartier Farjou-Arnaudet (cf rond vert ci-dessous) qui s'inscrit dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du quartier, et qui a fait l'objet d'un ajustement de son périmètre au nord par rapport au PLUi approuvé le 21/01/2021, au regard d'enjeu de covisibilité avec le château de Tustal classé Monument historique (étoile sur l'extrait de zonage ci-contre).



2. à Lorient le long de la RD 671, en dent-creuse entre l'infrastructure départementale et le lotissement du Domaine de Lorient, dont la voie en impasse est en attente de desserte d'une dernière tranche d'aménagement pour rejoindre la RD 671,
3. A Lorient, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine, entre l'allée des cerisiers et le chemin de Fairzeau.

Ces zones 1AU répondent aux enjeux suivants :

- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la compacité des enveloppes urbaines du « bourg récent » et du quartier de Lorient ; ces pôles urbains sont identifiés dans l'armature urbaine telle que définie dans le PADD, comme lieux porteur prioritaires du développement urbain du PLUI,

- Promouvoir un développement en épaisseur, en 2ème rang d'une urbanisation qui s'est, faute de document de planification urbaine, organisée en bord de voie sans épaisseur ; il demeure encore quelques amorces pour promouvoir le désenclavement des terrains situés en 2ème rang,

- Permettre la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale attachée à la commune de Sadirac afin de tendre vers l'objectif de 25 % de logements sociaux dans le parc des résidences principales,

- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,

- Promouvoir un aménagement urbain sur des zones présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).

- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).
- Promouvoir un développement urbain sur des zones exemptes de risque inondation telles que celles portées à la connaissance par le SMER1

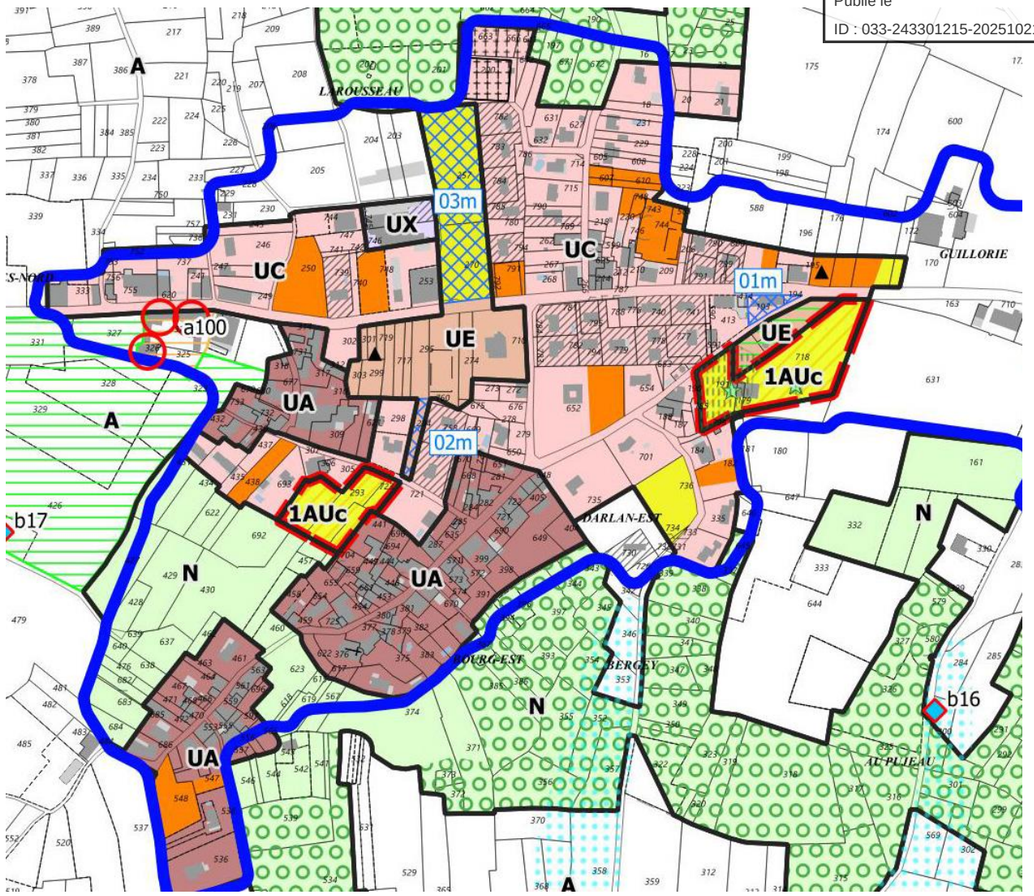
[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ **VILLENAVE DE RIONS (commune en carte communale approuvée le** 23/04/2005**)**

Villenave de Rions, bien que dotée d'un document de planification élémentaire, a réussi à maintenir une enveloppe urbaine relativement « contenue » ; afin de répondre aux besoins de son projet d'accueil communal, le PLUi définit deux zones 1AUc dans le prolongement immédiat du cœur du village, qui répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du village, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Promouvoir un développement du bourg en épaisseur vers le sud, en 2ème rang d'une urbanisation qui s'est, faute de document de planification urbaine, organisée sans épaisseur en bordure de la rue Normand-nord; il demeure encore quelques amorces pour promouvoir le désenclavement des terrains situés en 2ème rang,
- Promouvoir une extension en épaisseur le long de la rue de Pierron, face aux écoles, dans le respect des servitudes liées à la protection du captage d'eau potable,
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

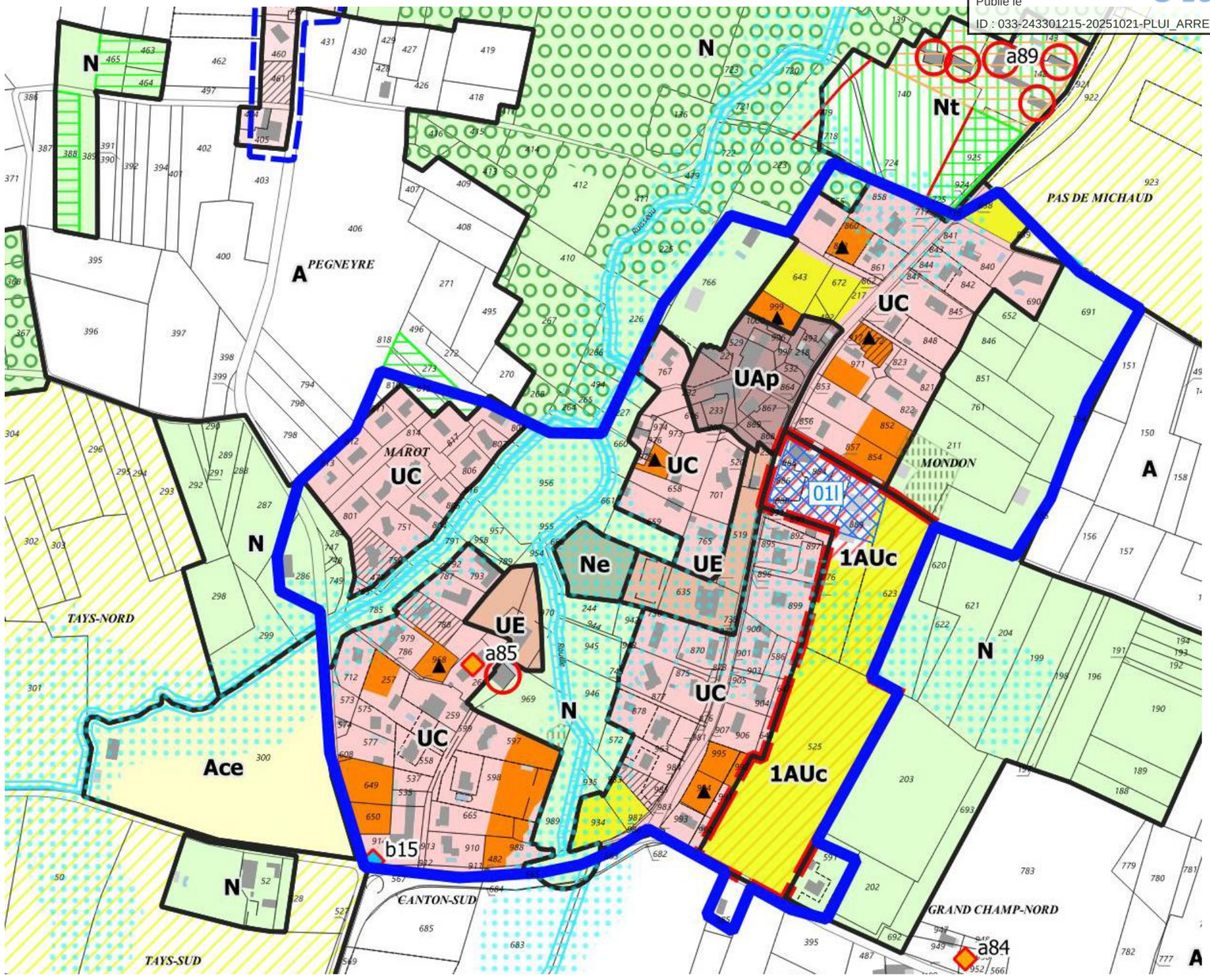
❖ **SAINT LEON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)**

La commune de Saint-Léon apparait dans la typologie des communes, comme de type « Bourg-rue » qui s'est développé à la faveur de la traversée d'un axe structurant, la RD 238, mais à centralité embryonnaire autour d'un petit noyau d'habitat ancien dont l'église Saint-Léon a suscité l'émergence. L'ambition communale s'attache à conforter et recomposer cette petite centralité à la faveur notamment des terrains libres situés en 2ème rang bâti à l'Est de la RD 238. A ce titre le zonage du PLUi a été adapté afin de permettre la mise en œuvre de ce projet communal.

L'ensemble vacant et en état de dégradation situé en façade sur la RD 238, susceptible d'être remobilisé pour créer un espace public central en face de la mairie, est classé en zone AU et fait l'objet d'un emplacement réservé 01I au bénéfice de la commune. Les reste des terrains, en partie en zone 2AU, sont classés en zone 1AUc, à l'exception de terrains à caractère de zone humide sur la parcelle 233.

Le PLUI définit donc une zone 1AUc dans le prolongement immédiat du cœur du village à l'Est, qui répond aux enjeux suivants :

- Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre au cœur du village, en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux,
- Promouvoir un développement du bourg en épaisseur vers l'Est, en 2ème rang d'une urbanisation qui s'est, faute de document de planification urbaine, organisée en bord de voie sans épaisseur ; il demeure encore quelques amorces pour promouvoir le désenclavement des terrains situés en 2ème rang,
- Promouvoir une mixité des fonctions urbaines en associant dans l'aménagement une offre commerciale et de services (dont restauration de type café du village, cercle de Gascogne...), des équipements publics, pouvant bénéficier aux habitants du village mais également aux visiteurs touristes du château Canadaune situé en sortie de bourg nord, dans le cadre d'une possible reconversion vers une vocation touristique au titre du secteur Nt;
- Promouvoir une mixité des formes urbaines pouvant associer de l'habitat individuel, de l'habitat individuel dense à collectif le cas échéant, en compatibilité avec l'OAP du secteur,
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (cf contour bleu ci-contre).



Toutefois, son positionnement en bordure de la Canaudonne délimite une zone de risque inondation portée à la connaissance par les études du SMER[1], et traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue ; ce risque appelle des mesures de prise en compte dans le règlement d'urbanisme et dans les OAP.

[1] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ZONE 1AUX

Vocation :

La zone 1AUX couvre les secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités, encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent être respectées.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Objectif :

Mettre en œuvre les orientations de la stratégie de développement économique du PADD du PLUi, qui déclinent :

- Le soutien à la filière du BTP et de la construction,

- Le renforcement de l'offre commerciale et de services :

- Le soutien à l'économie productive et aux projets industriels,

Dans ce cadre, outre la priorité donnée au maillage des sites d'activités existants sur le territoire, le PADD décline :

- La poursuite de l'aménagement des zones d'activités existantes de Bel Air à Sadirac et du Pastin à La Sauve en sortie de Créon à l'Est, en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités, possibilité de mixité Habitat/économie dans les programmes de construction...)

- L'extension de zones d'activités existantes, au regard de leur positionnement dans les enveloppes urbaines du Scot et sous réserve de confirmation d'absence d'enjeu biologique:
  - Extension de l'ex-zone Placoplatre vers le sud, en limite de Lignan de Bordeaux,
  - Extension de la zone du SEMOCTOM à Saint-Léon ;

- L'aménagement d'une zone d'activité au lieu-dit Jos, en bordure de la RD 14 sur la commune de Madirac, dans le cadre d'un aménagement urbain durable (desserte par un réseau numérique, nouvelles formes urbaines permettant une optimisation foncière, intégration d'ENR, raccordement au réseau d'assainissement collectif, îlots de fraicheur...)

- La possibilité de créer à la marge, des zones d'activité en dehors des enveloppes urbaines du SCOT, tout en recherchant une compensation par la suppression de certaines enveloppes urbaines réputées non aménageables ni constructibles. Celles-ci seront réintégrées dans les zones à préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Justification des zones 1AUX du PLUi par commune

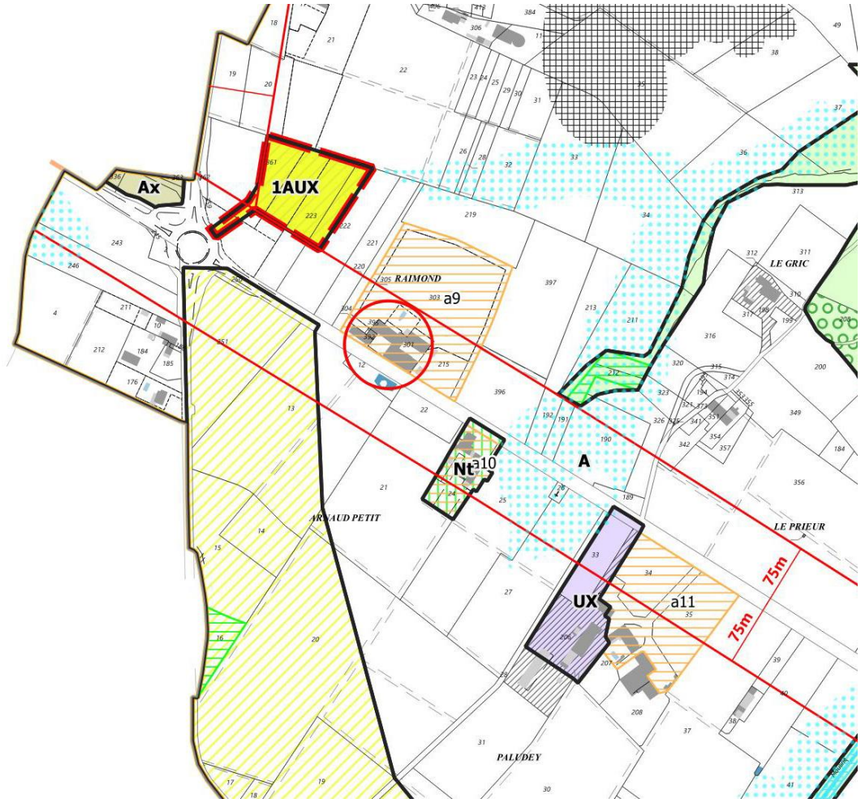
❖ BARON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit une zone 1AUX au carrefour de la RD 936 et de la RD20, dont la destination vise une vocation commerciale, pour une enseigne de moyenne distribution, qui répond aux enjeux suivants :

- Une localisation en cohérence avec une zone de chalandise susceptible de capter les flux de deux axes départementaux à trafic routier soutenu, entre le pôle de consommation du créonnais et celui de la 2ère couronne rurale du libournais (Saint-Germain du Puch, Nérigean, Saint-Quentin de Baron, ..) ,

- Une localisation en retrait de 75 m des deux voies départementales (RD936 et RD20) classées à grande circulation, qui permettra de ménager en 1er plan un espace d'intégrer visuellement les futurs aménagements dans un contexte paysager très ouvert ;

- Un contexte d'ancienne mise en valeur agricole qui conditionne des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).



A noter que le projet vise à s'inscrire en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise en cours de révision.

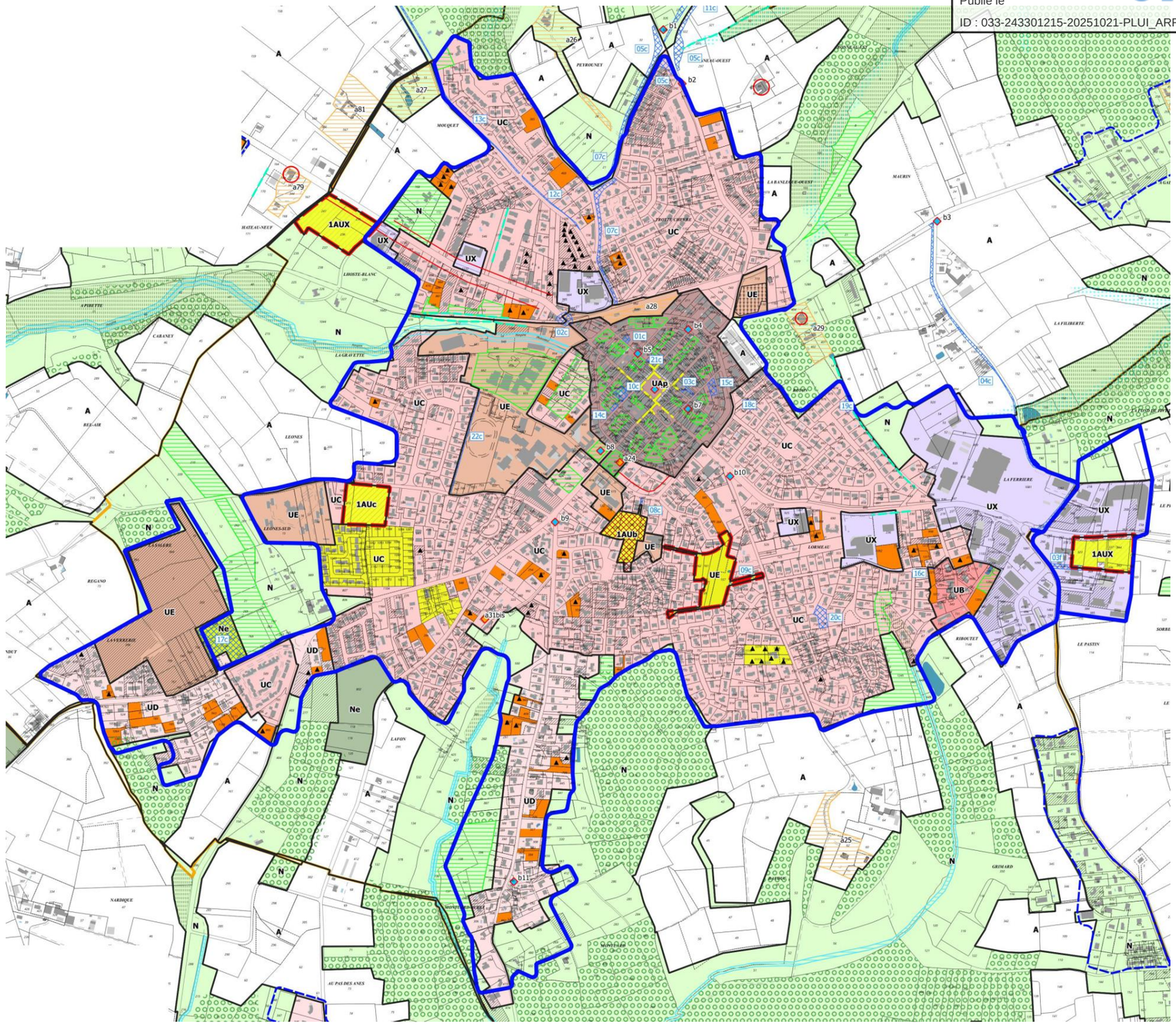
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ COMMUNES DE CREON / LA SAUVE (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit à Créon et sur la commune de La Sauve, deux zones 1AUX, toutes deux en entrée de ville, à l'Ouest en venant de Sadirac et à l'Est en venant de La Sauve au lieu-dit Pastin, qui répondent aux enjeux suivants :

- Une accessibilité facilitée pour les usagers des communes dans l'aire d'attraction de Créon, en évitement des phénomènes de congestion enregistrés par la centralité commerciale et de services ;
- Pour la zone de Pastin à l'Est sur la commune de la Sauve, une localisation en dent-creuse d'espaces qui se sont urbanisés au coup par coup sans aucune réflexion d'ensemble ; ce classement est l'opportunité grâce à l'OAP, de conduire une démarche de recomposition susceptible de répondre aux enjeux de régulation pluviale, de desserte, de stationnement, .. habituellement appréhendés de façon parcellaire en l'absence d'OAP ;
- Promouvoir un aménagement urbain sur des zones présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).

A noter que le projet de la zone 1AUX en entrée de ville Ouest en venant de Sadirac, vise à s'inscrire en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise en cours de révision.



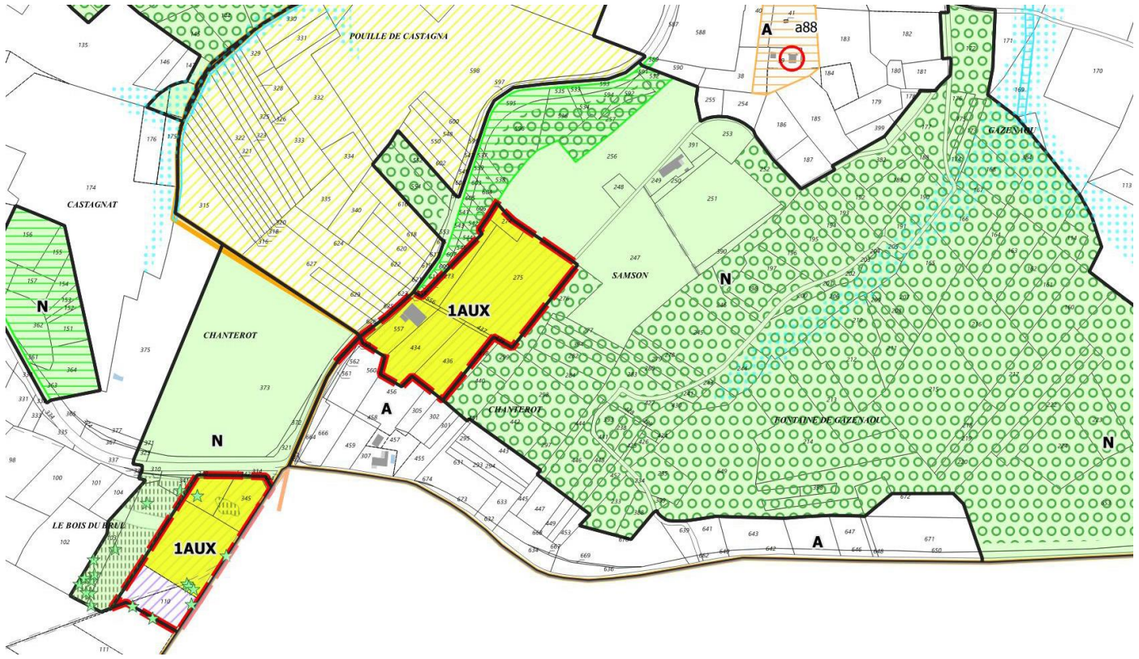
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❖ COMMUNE DE LA SAUVE et de SAINT-LEON (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit à La Sauve et à Saint-Léon, deux zones 1AUX, toutes deux en limite communale avec la commune de Targon dans l'aire d'attractivité de la zone d'activité de Targon, qui répondent aux enjeux suivants :

- Répondre à des besoins de développement économique sur la partie sud-Est du territoire communautaire insuffisamment équipé en espaces d'accueil pour les entreprises industrielles et artisanales ,
- Une accessibilité facilitée depuis la RD 671 qui constitue un des axes structurants du territoire et en lien direct avec l'aire d'influence du Targonnais ;
- Une situation géographique, pour la zone de La Sauve, dans le prolongement direct avec la zone de Targon, et en quasi-continuité de moins de 200m pour la zone de Saint-Léon, qui permet de bénéficier d'une part d'une certaine synergie et d'autres part de la présence de réseaux publics suffisamment dimensionnés,
- Promouvoir un aménagement urbain sur des zones présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).

A noter que le projet de zone 1AUX dans le prolongement de la zone d'activités de Targon, vise à s'inscrire en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise en cours de révision.

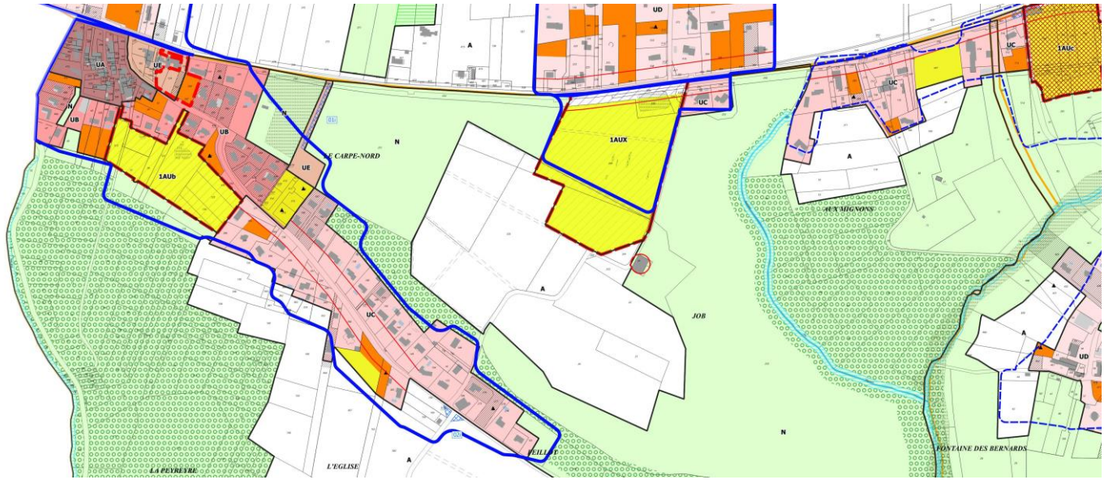


❖ COMMUNE DE MADIRAC (commune en PLUi du Créonnais approuvé le 21/01/2021)

Le PLUi définit à Madirac au lieu-dit Jos, une zone 1AUX le long de la RD 14, dans le prolongement du quartier d'habitation de Padouen, de l'autre côté de la voie départementale.

Cette zone, déjà inscrite dans le PLUi approuvé le 21/01/2021, répond aux enjeux suivants :

- Le manque d'espaces à vocation industrielle et artisanale sur le territoire communautaire, qui a conduit à freiner l'armature économique et favoriser sa dépendance à l'aire métropolitaine, facteur de déplacements pendulaires, fortement motorisés et par conséquent facteurs de GES
- Une accessibilité facilitée depuis la RD 14 qui constitue un des axes structurants du territoire,
- Une desserte par les réseaux publics suffisamment dimensionnée, avec la possibilité d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif via une connexion avec Sadirac,
- des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation et d'adaptation (cf paragraphe 5-2.2 - incidences prévisibles sur le patrimoine biologique des zones de projet).
- Une compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (en contour bleu ci-dessous).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ ***JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AU***

ZONE AU

➢ Caractéristiques de la zone AU :

La zone AU est une zone à urbaniser, composée d'**un secteur 1AUb** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat (densité urbaine comparable à la zone UB), d'**un secteur 1AUc** (densité urbaine comparable à la zone UC) et d'**un secteur 1AUX** destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ...).

➢ Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Favoriser la mixité des formes urbaines (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif,)
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

➢ Justifications des dispositions du règlement

1-FONCTIONS URBAINES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

Afin de prendre en compte le risque d'inondation dans les secteurs concernés seules sont autorisées les agrandissements de constructions existantes dès lors qu'elles ne génèrent pas d'augmentation d'emprise au sol.

Afin de prendre en compte le risque de carrières souterraines dans les secteurs concernés seules sont autorisés les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLUi impose l'application des règles édictées à chaque lot.

Dans les secteur 1AUb

Afin de prendre en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU sur la commune de Sadirac, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ;

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

Afin de favoriser la mixité sociale dans les autres communes du Créonnais, les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements devront comporter une affectation d'un minimum de 40 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Afin de préserver le tissu de commerces et de services existants dans les centralités, le rez de chaussée des constructions situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doit être préservé.

Dans les secteur 1AUc

Afin de prendre en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU sur la commune de Sadirac, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ;

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Afin que la création des places de stationnement ne soit pas un frein au développement et au renouvellement urbain des centralités, et conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire satisfait aux obligations en stationnement, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Afin de répondre aux besoins de développement des véhicules électriques, il sera exigé la création de borne de recharge pour les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions. Afin de limiter le risque de vol des vélos, les locaux devront disposer de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Dans les secteur 1AUb

Afin de favoriser la réhabilitation des constructions existantes à usage principal d'habitation, il n'est pas exigé de nouveaux emplacements de stationnement, et dans le cadre de constructions nouvelles à usage principal d'habitation il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement < à 75 m² et de deux places de stationnement par logement > à 75 m².

Dans les secteur 1AUc

Afin de prendre en compte les besoins en stationnement des tissus à dominante pavillonnaire éloigné des lignes de transport en commun, il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque nouveau logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé.

Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans les secteur 1AUb

Afin d'assurer une mixité de formes urbaines et de favoriser une implantation des constructions cohérente et harmonieuse, les règles d'implantation, (alignement, retrait, …), varient en fonction de l'ordre d'implantation des constructions, (continu, semi-continu, discontinu).

Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

Dans les secteur 1AUc

Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances le long des voies départementales qui supportent un trafic de véhicules en transit, il est prescrit aux constructions des reculs minimum en fonction de leur classement en catégories du Schéma Routier Départemental.

Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En cohérence avec l'article 1-2, et pour créer une bande d'espace tampon circulable pour les véhicules de lutte contre l'incendie, il est fixé pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives un retrait minimum de 6 m de profondeur sur le terrain d'assiette de l'opération.

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 à 30 mètres par rapport à leur berge.

Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteur 1AUb

Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » - « non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives varient.

Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé avec un minimum de 1,50m afin de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.

Dans les secteur 1AUc

Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, elles devront respecter un retrait des limites séparatives au moins égale à 3 m.

Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les zone afin de conserver des espaces libres et limiter l'imperméabilisation des sols par des bâtiments (UA< 80%, UB< 60%, UC< 50% et UD< 35%). Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, elle n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m. Cette hauteur de 4 m se justifie car elle permet une implantation de faîtage perpendiculaire à la limite séparative qui possède l'avantage d'une meilleure intégration architecturale et d'éviter la création d'un chéneau en limite séparative.

Dans les secteur 1AUb

Afin de répondre aux objectifs de densification des centralités et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 9 et 12 m. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).

Dans les secteur 1AUc

Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment).

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans la catégorie des constructions neuves, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les maisons de bourg girondines, les constructions du 19 ou du 20ème siècle, les constructions ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions à usage d'habitation nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.

Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.

Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.3. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLUI)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 5 837 ha, soit 47 % du territoire communautaire.

❑ *JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE A ET DE SES SECTEURS*

➢ Vocation :

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles). Ce renforcement de la protection du secteur agricole introduit par la loi SRU et renforcé par les lois Grenelle et Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, conduit à ne classer en zone A que ce qui relève strictement du secteur primaire.

A ce titre, la présence d'activités non agricoles (notamment économiques) en zone A, implique pour leur assurer une certaine évolutivité, un classement en secteur de zone A, à savoir :

- Ax, secteur d'activité économique en zone A,
- At, secteur d'activité touristique en zone A,
- Ace, secteur de centre équestre en zone A,

En ce qui concerne les autres constructions à caractère d'habitation, au titre de l'article L151-12 « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ».*

La zone A comprend en outre un secteur Ap, secteur d'enjeu paysager en zone A, dans lequel des restrictions d'occupation du sol sont dressées afin de préserver la qualité des paysages de l'Entre-deux-Mers.

➢ Objectifs :

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer, notamment vers des projets de diversification économique,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole,
- Prendre en compte les activités non agricoles situées dans un environnement agricole afin de leur permettre une certaine évolutivité dans le cadre d'un secteur de zone A.

➢ Justification du zonage A :

La zone Agricole du PLUi (en aplat jaune sur la carte ci-après) a été délimitée sur la base des éléments de connaissance suivants :

- Le Registre Parcellaire Graphique [1] (RPG) 2023,

Sur la base de ces éléments de connaissance, une 1ère enveloppe des espaces agricoles a été dégagée, sur laquelle d'autres critères ont été appliqués :

- Les enjeux environnementaux, qui ont conduit à classer en zone N certains espaces exploités au regard de la présence de milieux naturels (zone humide potentielle indiquée dans l'inventaire ZHR des SAGEs, périmètres de ZNIEFF, Natura 2000, .. ;
- Les enjeux liés à la présence d'un risque naturel, principalement d'inondation, porté à la connaissance de la collectivité dans le cadre des études du SMER [2] ;
- Les enjeux urbains, notamment de développement en continuité et en épaisseur vis-à-vis des centralités, en évitement de tout émiettement urbain dans les hameaux ou en périphérie des bourgs, qui ont conduit à reconsidérer le statut agricole de certains espaces au bénéfice d'une vocation urbanisable.

➢ Justification du zonage Ax :

Le territoire agricole communautaire a, de longue date, enregistré des implantations économiques en milieu agricole, et plus fréquemment le long des axes de transit (routes départementales...); plusieurs communes présentent des activités économiques de tout type, en milieu agricole dont le classement en secteur Ax permettra une évolutivité mesurée, encadrée par le zonage délimité au plus près des installations visées et dans le cadre de la règle suivante :

Sont autorisées :

Article A 1.2. - *L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau., , …et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages.*

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ax sont les suivantes (cf carte page suivante) :

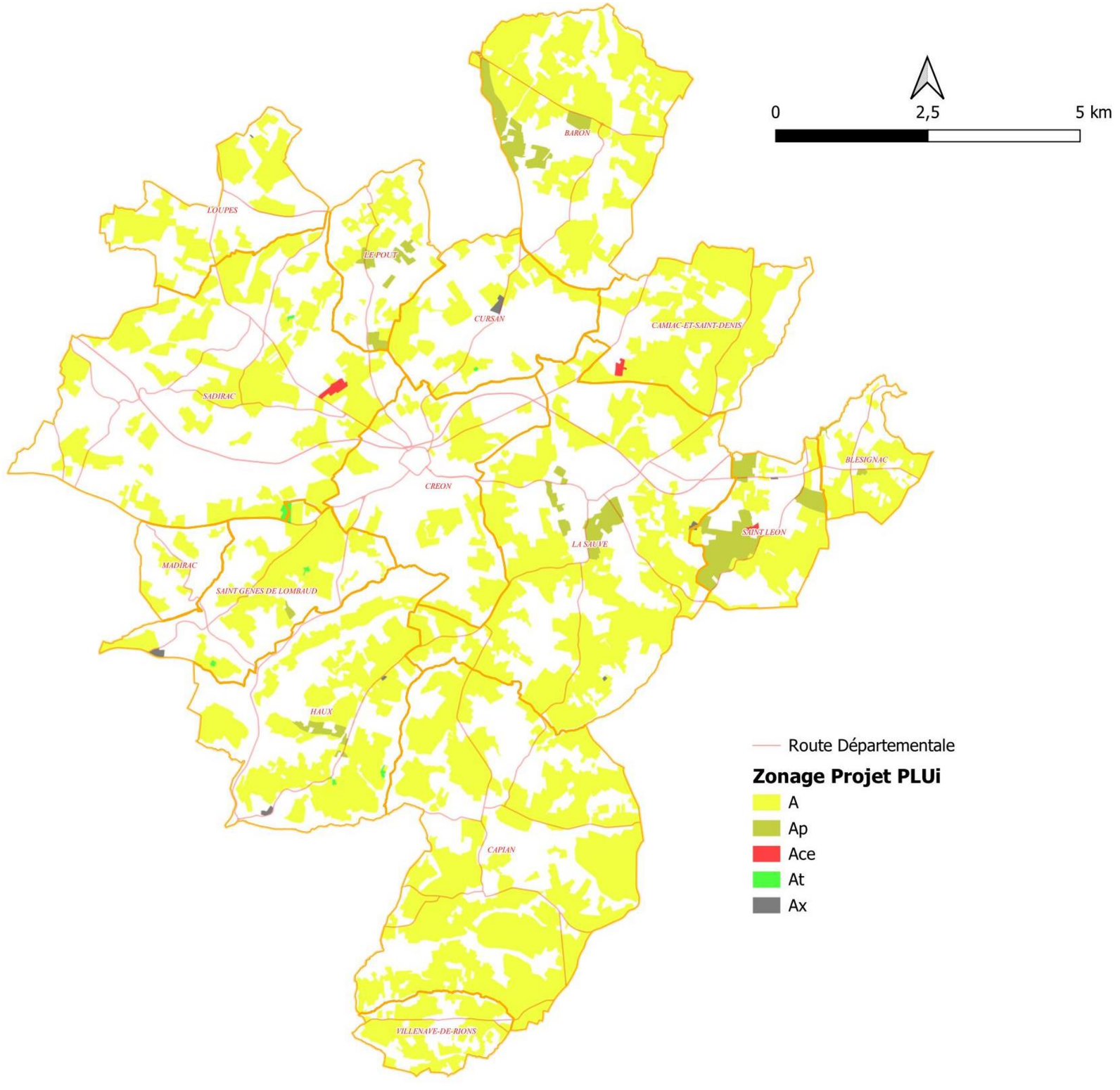
- Baron,
- Cursan,
- Haux,
- La Sauve,
- Loupes,
- Poudenas,
- Saint-Genes -de-Lombaud,
- Saint-Léon.

[1] 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.

[2] SMER : Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE LA ZONE A et DES SECTEURS Ace, At, Ax et Ap



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Justification du zonage At :

Le secteur At a pour vocation, conformément au principe annoncé dans le PADD du PLUi de « *Valoriser les gisements touristiques du territoire* » et notamment du développement d'une offre en hébergement touristique et oenotouristique, vecteur de développement d'une économique verte intégrée au territoire.

Outre l'activité d'hébergement à caractère touristique développée de longue date sur le territoire au regard de ses atouts, de nombreux projets ont été portés à la connaissance de la CDC du Créonnais et pris en compte dans le projet de PLUi, sur la base de pré-études permettant de faire le bilan de leurs conditions de recevabilité en termes de présence des réseaux publics (eau potable) et défense incendie.

Ces activités existantes et en projet dans un environnement agricole, sont délimitées sur plusieurs communes dont le classement en secteur At permettra une évolutivité dans le cadre de la règle suivante :

Sont autorisées :

Article A 1.2 :

• Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite d'une emprise au sol des constructions de 500 m2 maximum et d'une hauteur maximale de 8m au faitage,

• La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article

2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur At sont les suivantes (cf carte page précédente) :

- Cursan,
- Haux,
- Sadirac,
- Saint-Genès-de-Lombaud.

➢ Justification du zonage Ace :

Le territoire communautaire compte de longue date, une activité équestre importante, pouvant décliner de multiples formes (centre équestre, élevage et pensionnat de chevaux, clinique équestre...). En fonction de l'environnement dans lequel ces activités se sont développées, il a été procédé à un classement en secteur Nce dans un contexte à dominante naturelle, et en secteur Ace pour celles implantées en milieu agricole. Ce classement permettra une évolutivité encadrée par le zonage délimité au plus près des installations visées et dans le cadre de la règle suivante :

Sont autorisées :

Article A 1.2. - *Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une surface de plancher maximale de 60 m².*

Les constructions agricoles et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ace sont les suivantes (cf carte page précédente) :

- Camiac-et-Saint Denis (Ecuries de Camiac),
- Sadirac (Ecuries du Moulin à vent.),
- Saint-Léon (Ecuries de l'Allégret).

➢ Justification du zonage Ap :

Certains secteurs du territoire agricole communautaire ont été identifiés des lieux revêtant un enjeu paysager particulier, notamment les abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques, ou sites naturels protégés et appelant à ce titre une attention particulière au phénomène de mitage qui s'y opère, tant à titre d'habitat diffus, que de bâtiments agricoles.

Ces espaces, identifiés en Ap dans les PLUi approuvé le 21/01/2021, ont été reconduits dans le cadre de la révision et ponctuellement ajustés, notamment sur la commune de Haux.

Ce classement permettra une évolutivité encadrée par le zonage et dans le cadre de la règle suivante :

Seules sont autorisées :

Article A 1.2. - *Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.*

L'extension des bâtiments d'habitation à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,

- Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,

- que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,

- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,

- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ap sont les suivantes (cf carte page précédente) :

- Baron,
- Blésignac,
- Haux,
- La Sauve,
- Le Pout,
- Saint-Genès-de-Lombaud,
- Saint-Léon.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ *JUSTIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES*

➢ Caractéristiques de la zone A :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

➢ Objectifs du règlement :

- Favoriser le développement des exploitations agricoles
- Limiter l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole ;

➢ Justifications des règles de la zone A :

1-FONCTIONS URBAINES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article « occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières » sont interdites.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A

Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

Compte tenu du fait qu'il peut y avoir en zone agricole des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Afin d'assurer une qualité paysagère aux espaces de développement, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLUi autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).

Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur Ace :

Afin de permettre le maintien et une évolution des centres équestres existants, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une surface de plancher maximum de 60 m², (annexes à l'habitation comprises).

Dans le secteur Ap :

Afin de permettre la réalisation d'équipements, tout en répondant aux enjeux de préservation de terres à fort potentiel agronomique, et protection du paysage sont autorisés les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Compte tenu du fait qu'il peut y avoir en zone Ap des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Afin d'assurer une qualité paysagère aux espaces de développement, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Dans le secteur At :

Afin de conforter l'attractivité touristique du territoire, les constructions destinées à un usage d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Afin d'assurer l'intégration paysagère et de maîtriser l'importance des opérations, l'implantation des d'habitation légère de loisirs (HLL) sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités d'hebergements touristiques ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales.

Dans le secteur Ax :

Afin de permettre la poursuite d'activités économiques existantes situées en zone naturelle sont autorisés :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau., …et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, il est prescrit aux constructions des reculs minimum en fonction de leur classement en catégories du Schéma Routier Départemental ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à l'axe de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à leur berge.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres à 30 m par rapport à leur berge.

Dans la zone A et tous les secteurs :

Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage à dominante viticole et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans la zone A et le secteur Ap :

Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les autres secteurs (Ace, At, Ax)

La surface de plancher maximum des constructions autorisées dans les différents secteur est de 500m² afin de limiter les incidences sur les milieux agricole et conserver des aménagements paysagers.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Dans la zone A les secteurs Ace et At :

Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation découle de l'application des règles de l'article 1-2.

Dans le secteur Ax :

Afin de répondre aux besoins en volume des activités autorisées dans le secteur et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans le secteur Ap

Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans la catégorie des constructions neuves, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les maisons de bourg girondines, les constructions du 19 ou du 20ème siècle, les constructions ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions à usage d'habitation nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.

Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.

Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONES N DU PLU)

Rappel de l'article R.151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1) soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3) soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- ***les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
- ***les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu majeur en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à l'élaboration du PLUi, disséminées sur le territoire dont le PLUi permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à l'élaboration du PLUi, qui ne sont pas appelées à se développer ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants (cf carte de synthèse page suivante) :

1. Un secteur Nx correspondant aux Secteurs à caractère d'activité économique ;
2. un secteur Nce correspondant aux centres équestres existants et activités en lien avec une vocation équestre (pensionnat, élevage...),
3. un secteur Nt destiné à l'hébergement touristique,
4. Un secteur Nl destiné aux activités de Sport et de Loisirs,
5. Un secteur Ne destiné aux équipements collectifs,
6. un secteur Ng correspondant au projet de Golf de Cursan,
7. un secteur Ner en lien avec les installations de production d'énergie photovoltaïque,
8. un secteur Nk destiné à l'activité de camping et caravanage,
9. un secteur Nka destiné à l'activité d'aire naturelle de camping.

JUSTIFICATION DE LA ZONE N et DE SES SECTEURS

➢ Vocations et objectifs de la zone N et ses secteurs :

Zone N : Préserver de toute constructibilité une vaste étendue du territoire communautaire qui, sans revêtir d'enjeu environnemental majeur, participe aux équilibres naturels du territoire et de la Trame Verte. Concernant les zones naturelles revêtant un enjeu de biodiversité majeur[1], elles font l'objet d'une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Secteur Nx : prendre en compte les activités économiques existantes, implantées en secteur diffus, à l'appui d'un zonage délimité au plus près de l'existant dont le PLUi permet une certaine évolutivité (restauration, extension, constructions neuves,).

Secteur Nce : permettre la gestion des activités en lien avec une vocation équestre (centres équestres, pension pour chevaux, élevage, centre de soin et de remise en forme...) très nombreuses sur le territoire, qui bénéficient d'une forte attractivité professionnelle et constituent un vecteur de développement d'une économique verte intégrée au territoire, à conforter conformément aux orientations du PADD.

Secteur Nt : prendre en compte les projets de diversification en matière d'hébergement touristique, également très nombreux sur le territoire, vecteur de développement d'une économique verte intégrée au territoire, à conforter conformément aux orientations du PADD.

Secteur Nl : permettre l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs, afin de développer une offre en la matière correspondant aux besoins de la population projetée.

Secteur Ne : permettre l'aménagement d'équipements collectifs, afin de développer une offre en la matière correspondant aux besoins de la population projetée.

Secteur Ng : prendre en compte le projet de Golf de Cursan;

Secteur Ner : Permettre la gestion du site de production d'énergie photovoltaïque de Sadirac et de Camiac et Saint- Denis,

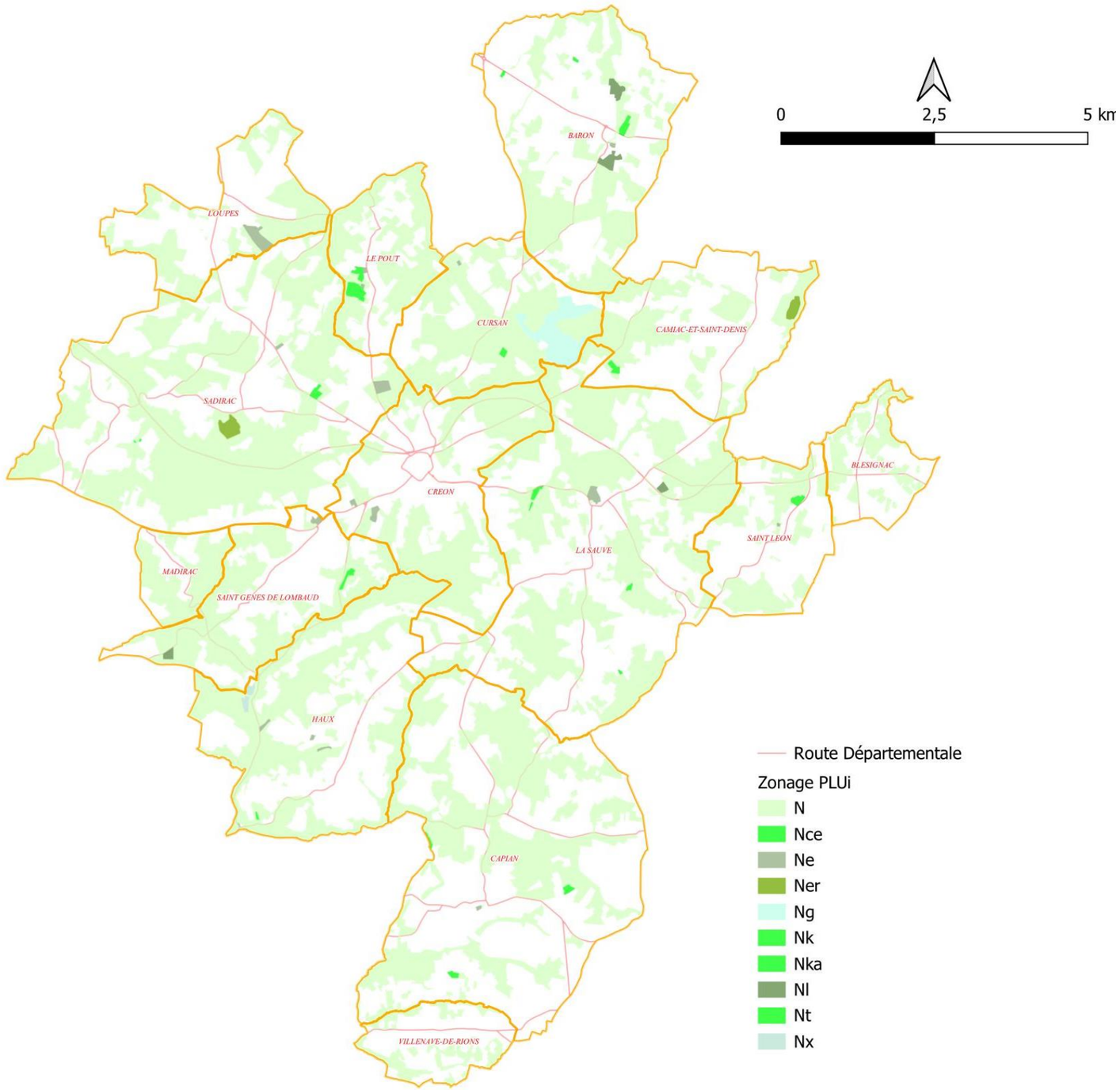
Secteur Nk : permettre la gestion des sites de camping et de caravanage,

Secteur Nka : permettre la gestion des aires naturelles camping.

[1] Périmètres Natura 2000 du Gestas actuel et extension projetée, Zones humides du SAGE, Zones humides du SIETRA, Zones humides des prospections écologiques du GEREA liées à la révision du PLUi, et les secteurs d'enjeu biologique Très fort et Fort.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DES SECTEURS DE ZONE N ET ses SECTEURS



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Justification de la délimitation des secteurs de zone N du PLUi

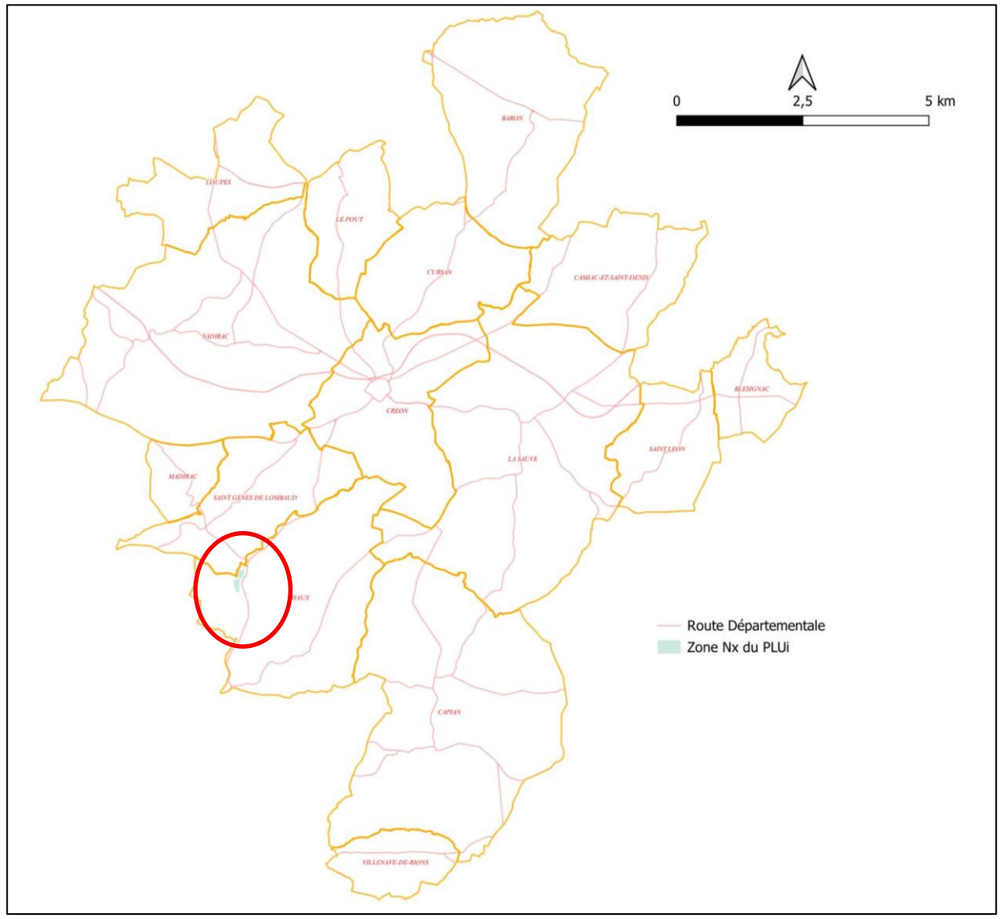
SECTEUR Nx

Le PLUi compte des secteurs Nx sur plusieurs communes, dont le périmètre a été délimité en resserrant au plus près de l'existant de ces activités implantées hors agglomération, de façon à permettre leur évolutivité, au regard des choix en matière de stratégie économique développés dans le PADD, qui conduisent à privilégier les sites ayant un atout en termes de situation, d'accessibilité, d'effet de vitrine, de disponibilité foncière, d'équipement numérique. L'évolutivité de ces activités économiques en milieu naturel diffus doit s'opérer dans une mesure limitée au regard de la règlementation du secteur, à savoir :

Sont autorisées :

Article N 1.2- *L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, ...et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.*

CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS Nx



Le PLUi compte des secteurs Nx sur les communes suivantes :

Communes de Haux et Saint-Genes de Lombaud : le secteur Nx couvre les bassins de traitement des eaux issues du process de la distillerie Douence, et n'accueille aucune construction mais que des installations de stockage /traitement des eaux ; La partie productive constituée des bâtiments industriels sont classée en zone UX.

SECTEUR Nce

Le territoire communautaire compte de longue date, une activité équestre importante, pouvant décliner de multiples formes (centre équestre, élevage et pensionnat de chevaux, clinique équestre...). En fonction de l'environnement dans lequel ces activités se sont développées, il a été procédé à un classement en secteur Nce dans un contexte à dominante naturelle, et en secteur Ace pour celles implantées en milieu agricole. Ce classement permettra une évolutivité encadrée par le zonage délimité au plus près des installations visées et dans le cadre de la règle suivante :

Sont autorisées :

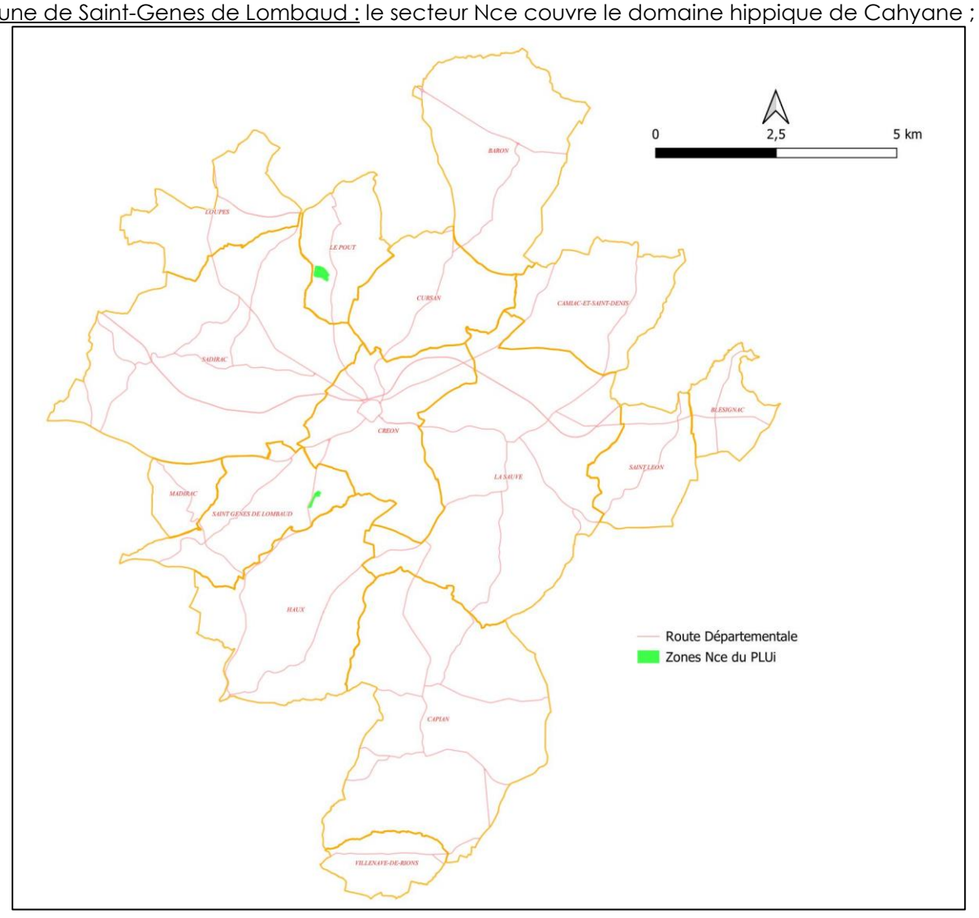
Article N 1.2. - *Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une surface de plancher maximale de 60 m².*

Les constructions agricoles et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ace sont les suivantes :

Commune du Pout : le secteur Nce couvre le le Poney Club du Sudre/Haras du Sudre, qui propose des cours d'équitation, des balades à cheval et des services complémentaires (pensions pour chevaux, boxes et paddock, l'organisation d'événements équestres comme les concours, des stages.

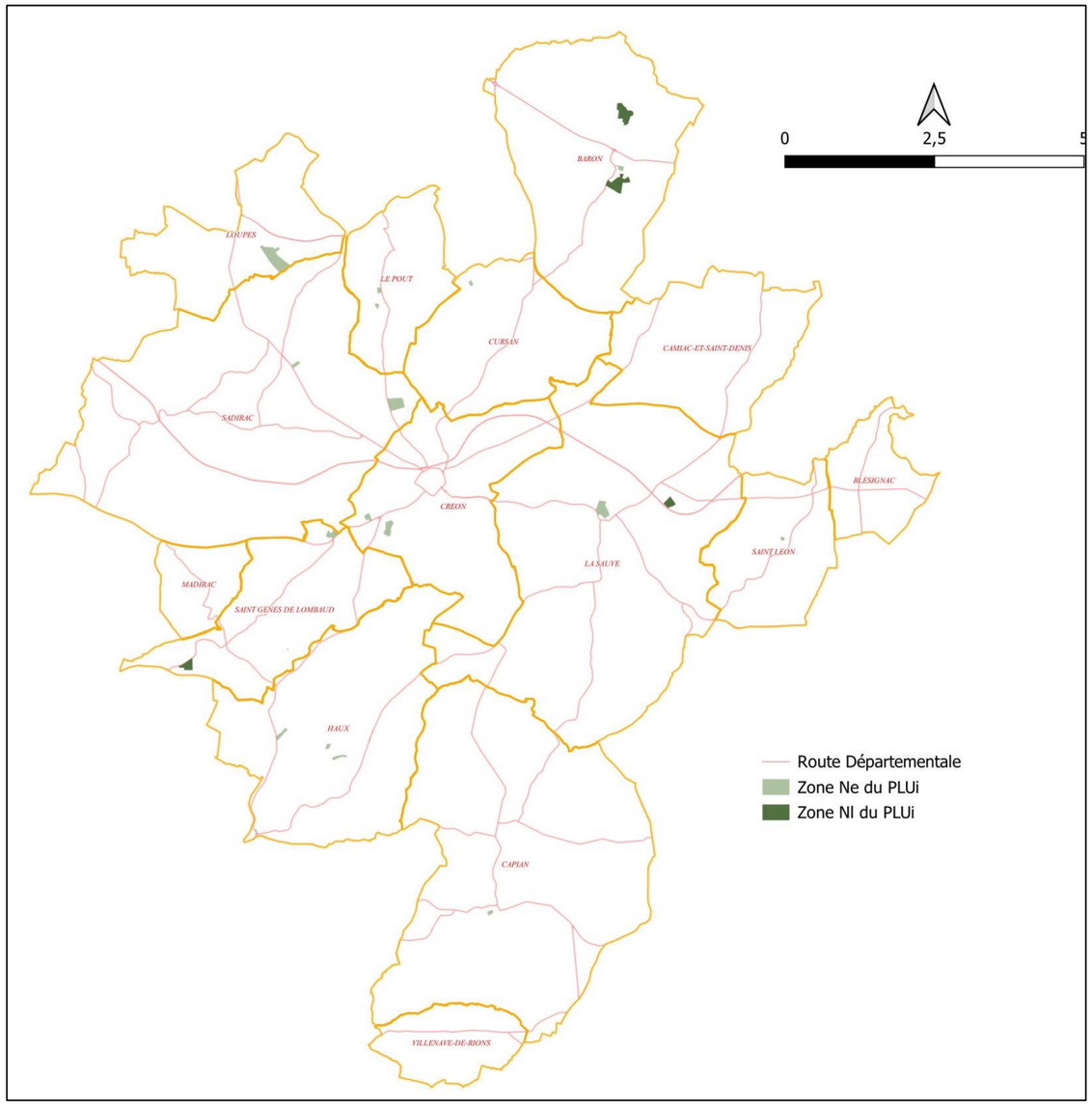
Commune de Saint-Genes de Lombaud : le secteur Nce couvre le domaine hippique de Cahyane ;



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SECTEUR NI

Le PLUi compte plusieurs sites d'activités à caractère sportif et de loisirs, classés en Nl au regard de leur localisation en milieu naturel et sur lesquels les communes n'envisagent pas d'extension notable mais juste une gestion de l'existant dans une mesure limitée d'extension.



SECTEUR Ne

Le PLUi compte plusieurs sites d'équipements collectifs (STEP, château d'eau, cimetière, poste de transformation électrique,...), classés en Ne au regard de leur localisation en milieu naturel et sur lesquels les communes n'envisagent pas d'extension notable mais juste une gestion de l'existant dans une mesure limitée d'extension.

SECTEUR Nt

Le secteur Nt a pour vocation, conformément au principe annoncé dans le PADD du PLUi de « *Valoriser les gisements touristiques du territoire* » et notamment du développement d'une offre en hébergement touristique, vecteur de développement d'une économique verte intégrée au territoire.

Outre l'activité d'hébergement à caractère touristique développée de longue date sur le territoire au regard de ses atouts, de nombreux projets ont été portés à la connaissance de la CDC du Créonnais et pris en compte dans le projet de PLUi, sur la base de pré-études permettant de faire le bilan de leurs conditions de recevabilité en termes de présence des réseaux publics (eau potable) et défense incendie.

Ces activités existantes et en projet dans un environnement naturel, sont délimitées sur plusieurs communes dont le classement en secteur Nt permettra la création et évolutivité dans le cadre de la règle suivante :

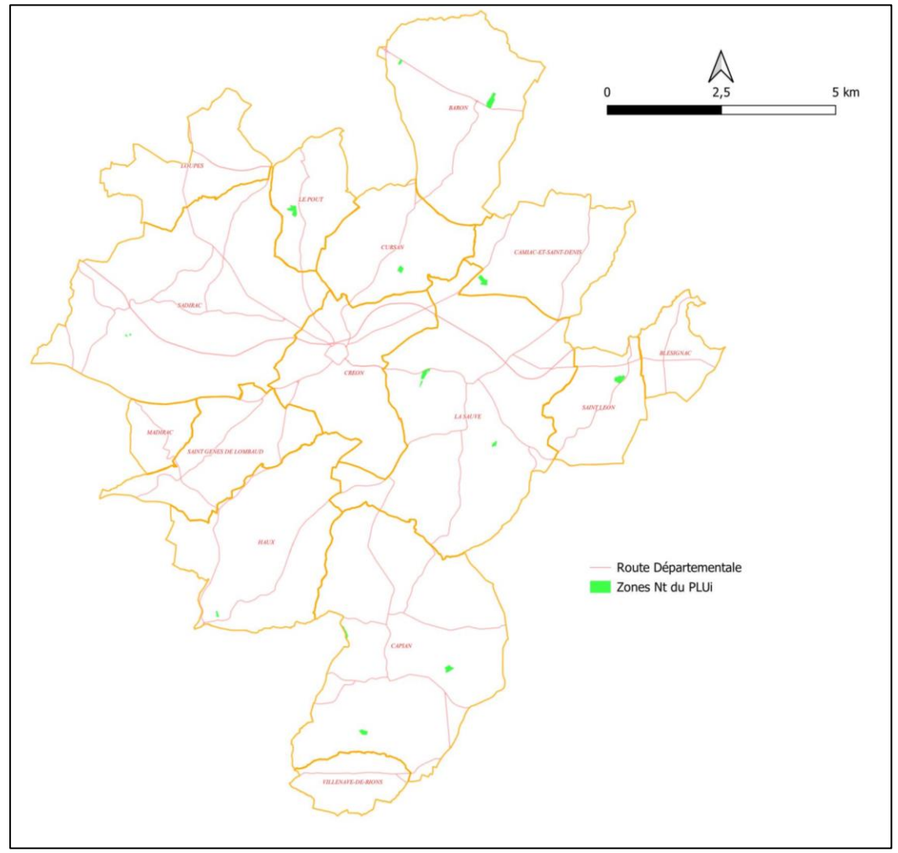
Sont autorisées :

Article N 1.2. :

- *Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite d'une emprise au sol des constructions de 500 m2 maximum et d'une hauteur maximale de 8m au faitage,*

- *La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article Espaces libres et plantations soient respectées.*

Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Nt sont les suivantes : Baron, Camiac, Capian, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Sadirac, Saint-Léon.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SECTEURS Nk/Nka

Les secteurs Nk et Nka couvrent les activités de camping et aire naturelle de camping existants sur le territoire communautaire, sur les communes de :

Sadirac (camping Bel-air sur la RD 671)

Baron (aire naturelle de Feuillas à Baron)

De La Sauve (camping Maeva Escapade Bel Air)

Ce zonage permet de renvoyer dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de gestion mais également de confortement en termes de diversification, à savoir :

Seuls sont autorisés :

Dans le secteur Nk :

•L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles et leurs annexes à condition d'être destiné à un usage d'hébergement hôtelier et touristique et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

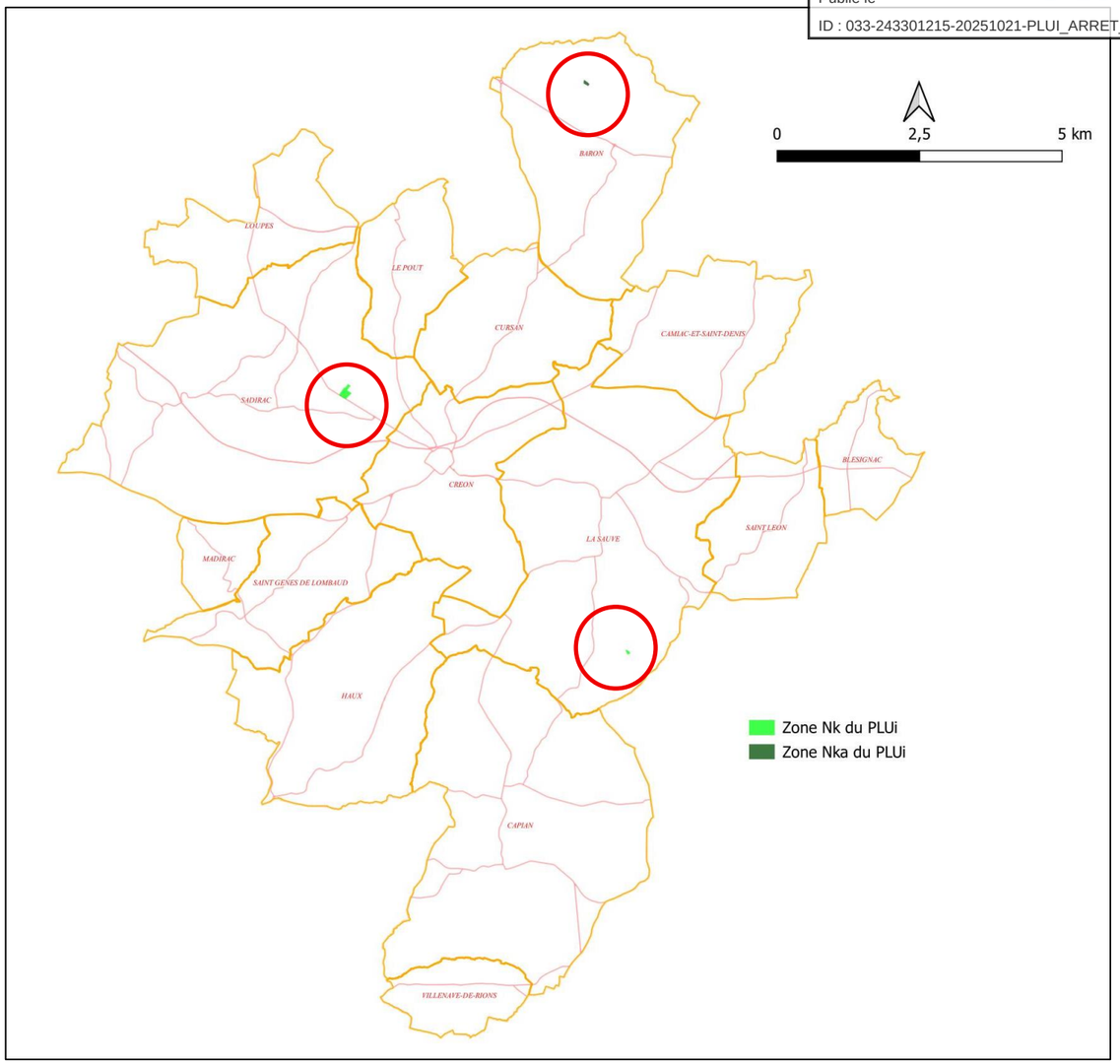
• La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2-3 « caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions » soient respectées.

• Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

• Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m².

• Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition que la capacité se limite à six emplacements au maximum par unité foncière et qu'elle présente une intégration paysagère adaptée.

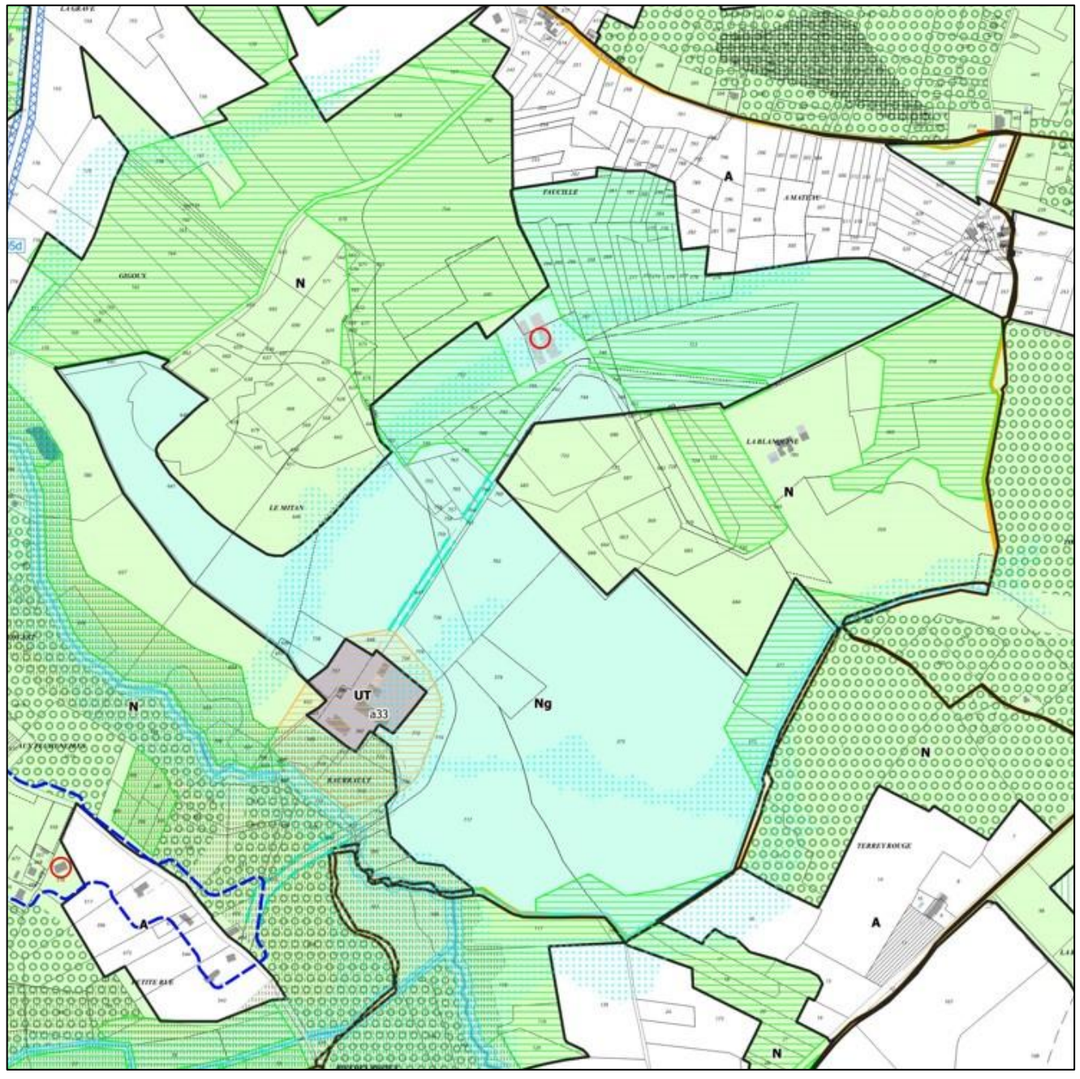
Dans le secteur Nka : Les aires naturelles de camping et les constructions et installations liés à la gestion de la zone (sanitaires, WC...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SECTEURS Ng

Sur la commune de Cursan, il s'agit de permettre et d'encadrer la reconversion du château de Barrault et son parc à l'intérêt patrimonial et identitaire important, vers une vocation d'accueil et d'hébergement touristique, en lien avec le développement d'une activité sportive autour d'un golf qui renvoie à un zonage Ng, (zone Naturelle destinée à un parcours de golf).



Afin de permettre la création de cet équipement sportif et de loisirs, l'ensemble est classé en secteur Ng en renvoyant au règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

A l'article N1-2, Seuls sont autorisés les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités golfiques.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un parcours de golf.
- Le parcours de golf devra démontrer son autonomie en eau.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

A l'article N2-1, les règles de forme urbaine sont les suivantes :

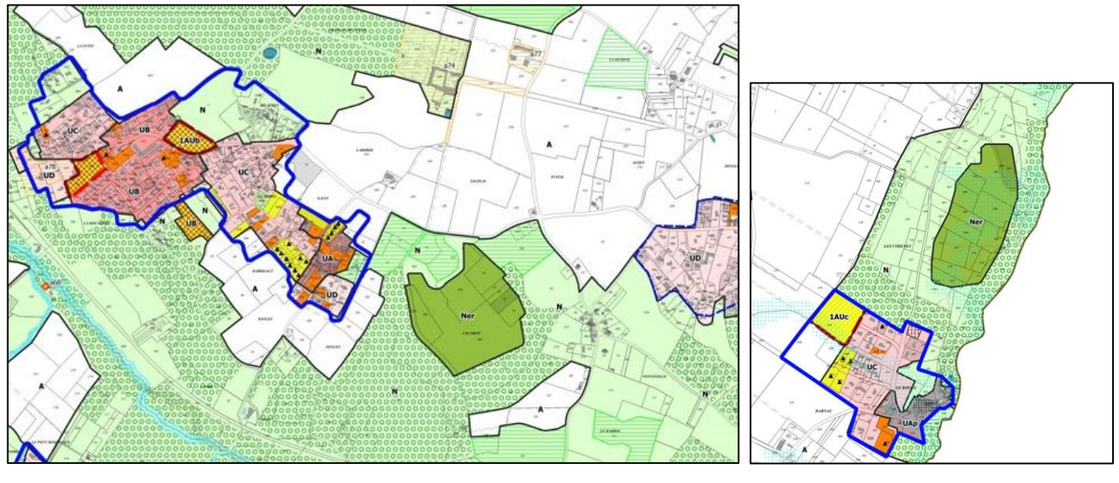
- Emprise au sol des constructions : limitée à 200m2
- Hauteur des constructions : limitée à 8 m au faitage

SECTEURS Ner

Le secteur Ner est destinée à la gestion de sites de production d'Energie Renouvelable à caractère photovoltaïque existants, situés en milieu naturel, implantés sur les communes de Sadirac et Camiac et Saint Denis (cf extrait zonage ci-contre).

Il s'agit d'un règlement de gestion dans lequel seuls sont autorisés à l'article N1-2 :

« Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire, et les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, …) à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée ».



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

❑ *JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS*

➢ Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un secteur Nce correspondant aux centres équestres existants
- un secteur Ne destiné aux équipements collectifs
- un secteur Ner destiné aux centrales photovoltaïques existantes
- un secteur Ng correspondant aux parcours de golf
- un secteur Nk/Nka correspondant aux campings et aire naturelles existants
- un secteur Nl destiné aux activités de sport et de loisirs
- un secteur Nt destiné destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...)
- un secteur Nx correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle

➢ Objectifs du règlement de la zone N et des secteurs de zone N :

- En zone N, préserver la vocation naturelle et forestière de la zone de toute constructibilité et assurer la gestion des constructions existantes
- Secteur Nce, permettre la gestion et l'évolution du centre équestre,
- En secteur Nae, permettre une évolution des activités économiques existantes situées dans un environnement naturel,
- En secteur Nc, permettre la gestion des sites d'extraction de granulats existants, ainsi que les projets d'extension ou la création de nouveaux sites.
- Secteur Ng, permettre la gestion et l'évolution du golf de Barbaste
- En secteur Nht, autoriser les constructions et les installations nécessaires à l'hébergement touristique, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- En secteur Nsl, autoriser les constructions et les installations nécessaires aux activités de sport et de loisirs et aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils présentent une bonne intégration dans un paysage à dominante forestière.

➢ Justifications des règles de la zone N :

1-FONCTIONS URBAINES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article « occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières » sont interdites.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N

Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger les espaces naturels et forestiers, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLUi autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).

Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.

Afin de prendre en compte le risque d'inondation dans les secteurs concernés seules sont autorisées les agrandissements de constructions existantes dès lors qu'elles ne génèrent pas d'augmentation d'emprise au sol.

Afin de répondre aux besoins d'abriter, les animaux aptes à entretenir les milieux naturels tels que les chevaux, les abris couverts mais ne générant pas de surface de plancher sont autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² par unité foncière, (afin d'éviter la multiplication de ces abris sur un même terrain).

Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale ou agricole, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans changement de destination.

Compte tenu qu'il peut y avoir en zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale ou agricole, et au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Dans le secteur Nce :

Afin de permettre le maintien et une évolution des centres équestres existants, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une surface de plancher maximum de 60 m², (annexes à l'habitation comprises).

Dans le secteur Ner :

Afin de permettre le développement des énergies renouvelables dans ces secteurs, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales

Dans le secteur Ng :

Afin de permettre la gestion et l'évolution du golf, sont autorisés l'aménagement d'espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, à condition que ces aménagements soient autonomes en eau et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités golfiques ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales

Les constructions et installations nouvelles ou leur extension (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public) sont également autorisés à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus.

Dans le secteur Nk/Nka :

Afin de conforter l'attractivité touristique du territoire, les constructions destinées à un usage de camping, d'aire naturelle, d'aires de camping cars sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Afin d'assurer l'intégration paysagère et de maîtriser l'importance des opérations, l'implantation des d'habitation légère de loisirs (HLL) sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Afin de permettre le maintien et une évolution des campings existants, le règlement autorise les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite d'une surface de plancher maximum de 60 m².

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de campings ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales.

Dans le secteur Nl :

Afin de permettre la réalisation et de limiter l'impact dans un paysage à dominante forestière, les d'équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités n'excédant pas 400 m² d'emprise au sol par unité foncière, sont autorisés à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de loisirs ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales.

Dans le secteur Nt :

Afin de conforter l'attractivité touristique du territoire, les constructions destinées à un usage d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Afin d'assurer l'intégration paysagère et de maîtriser l'importance des opérations, l'implantation des d'habitation légère de loisirs (HLL) sont autorisées à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités d'hebergements touristiques ou à la mise en oeuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales.

Dans le secteur Nx :

Afin de permettre la poursuite d'activités économiques existantes situées en zone naturelle sont autorisés :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau., ...et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

2- MORPHOLOGIE URBAINE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, il est prescrit aux constructions des reculs minimum en fonction de leur classement en catégories du Schéma Routier Départemental ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à l'axe de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à leur berge.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres à 30 m par rapport à leur berge.

Dans la zone N et tous les secteurs :

Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage à dominante forestière et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans la zone N et le secteur Ner :

Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les autres secteurs (Nce, Ne, Ng, Nka/Nka, Nl, Nt, Nx)

La surface de plancher maximum des constructions autorisées dans les différents secteur varie entre 50 et 500m² afin de limiter les incidences sur les milieux naturels et conserver des aménagements paysagers.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Dans la zone N les secteurs Nce, Ne, Ng, nk, Nl et Nt :

Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation découle de l'application des règles de l'article 1-2.

Dans le secteur Nx :

Afin de répondre aux besoins en volume des activités autorisées dans le secteur et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans le secteur Nka :

Afin de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder à 4,5 m.

Dans le secteur Ner

Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.

Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions existantes

Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans la catégorie des constructions neuves, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les maisons de bourg girondines, les constructions du 19 ou du 20ème siècle, les constructions ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les constructions à usage d'habitation nouvelles

Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.

Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de prendre en compte les lisières avec les espaces agricoles, une bande inconstructible de 20 m devra être devra être engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour répondre aux objectifs de protection de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.

Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.

Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

SYNTHESE DES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES DU PLUi

ZONES	VOCATION DES ZONES	SUPERFICIE (en ha)
UA	Zone correspondant aux centralités urbaines des bourgs anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services.	41,71
UAp	Zone correspondant aux centralités urbaines à des bourgs anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services. La zone UAp se caractérise par une forte valeur patrimoniale.	56,50
UB	Zone urbaine à caractère principal d'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en densité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.	100,06
UC	Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire de densité intermédiaire.	409,94
UD	Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), avec une mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire de faible densité.	232,92
UE/UEp	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics La zone UEp se caractérise par une forte valeur patrimoniale	59,76
UT	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.	3,26
UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles.	58,20
1AUb	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation en ordre semi-continu ou discontinu Hauteur = R+2 maximum à Sadirac / R+1 dans les autres communes	7,01
1AUc	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique • Implantation en ordre discontinu Hauteur = R+2 maximum à Sadirac / R+1 dans les autres communes	32,13
1AUX	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles.	15,48
A	Zone Agricole dans laquelle sont autorisées l'implantation, l'extension et les annexes de constructions agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.	5 589,88
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	12,81
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.	247,65
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	9,68

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	7,32
N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public	5 417,74
Nce	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	9,22
Ne	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	31,28
Ner	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant aux centrales photovoltaïques existantes. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	15,10
Ng	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant au périmètre projeté d'un parcours de golf autonome en eau. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	58,96
Nk/Nka	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de camping. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	3,39
Nl	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	16,28
Nt	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	20,56
Nx	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	4,99
TOTAL		**12 461**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.5. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLUI (EBC)

Rappel de l'article L113-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Le PLUi classe 2 804 ha en Espace Boisé Classé à Conserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme *(cf carte ci-contre)*.

⇨ ***Justification des EBC***

Le classement en EBC s'applique aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager :

- **Au titre de la biodiversité** sur les Habitats forestiers d'Intérêt Communautaire protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 de la vallée du Gestas et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne.

- **Au titre de la Trame Verte** que remplissent certains boisements développés le long du chevelu hydrographique, ne relevant ni d'un statut d'HIC ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver,

Dans le cadre de la révision du PLUi, les EBC ont enregistré les évolutions suivantes :

EBC reconduits du PLUi approuvé le 21/01/2021 pour 2065 ha

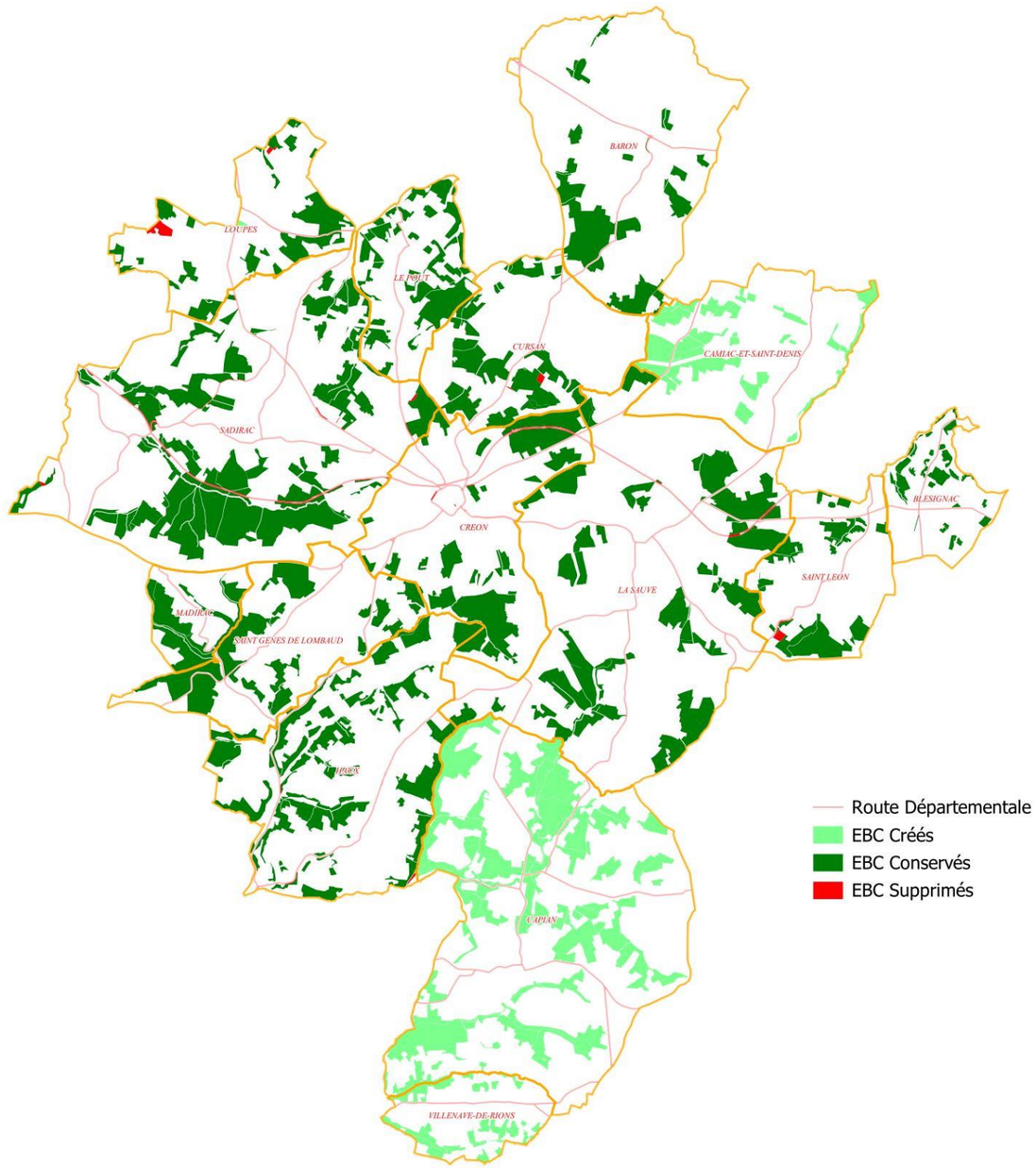
EBC ajustés sur une surface de 23 ha pour les motifs suivants :

- Retrait de 10 m par rapport aux voies départementales,
- Ajustement par rapport aux servitudes d'utilité publique I4 à la demande du gestionnaire de la servitude,
- sur la commune de Cursan, réduction sur un projet touristique classé en secteur Nt,
- sur la commune de Loupes, réduction sur le bois à l'ouest du bourg et du hameau des Arrouchs, entre le chemin de l'église et la limite communale, à la demande de la mairie,
- sur la commune de Loupes à la hauteur d'une activité économique implantée au lieu-dit Le Gravey reclassée en secteur Nx,
- sur la commune de Saint-Léon, réduction sur les boisements du bois de Samson le long de la RD 238, en vue de la création d'une zone d'activité économique 1AUX.

EBC nouvellement introduits sur les 3 communes de Capian, Camiac et Saint Denis et Villenave : 737 ha

Soit un total de 2 804 ha.

CARTE DES ESPACES BOISES CLASSES



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.6. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

⇨ ***Justification de la protection au titre d'élément de paysage***

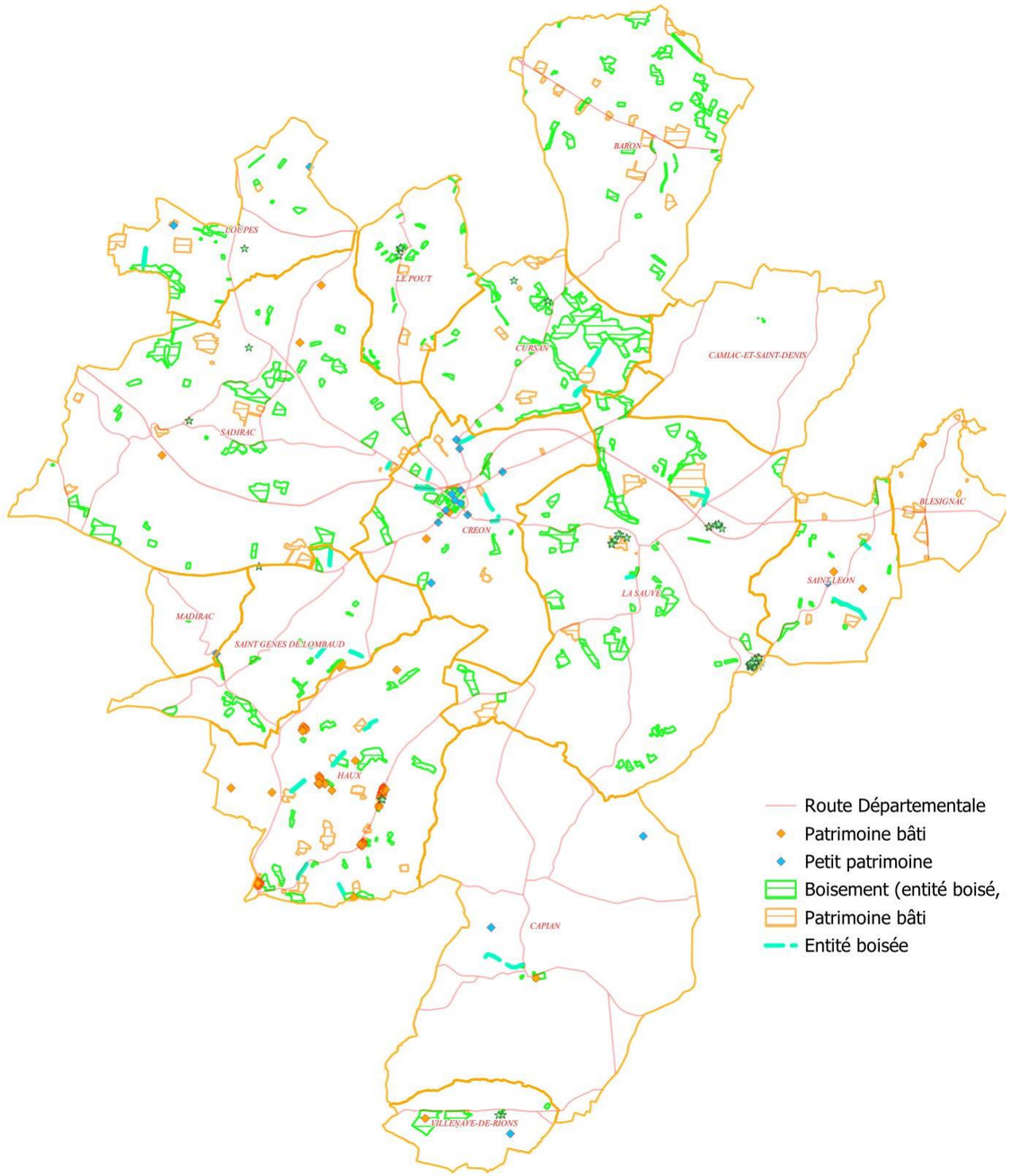
Le règlement graphique (cf. carte de localisation page suivante) identifie des éléments de paysage à protéger (alignements d'arbres, bois, parc de propriété bâtie, arbres isolés, haies champêtres, ..) dont l'enjeu a été mis en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-6 Les composantes paysagères) et traduit dans les principes de protection de l'environnement, des espaces forestiers, agricoles et de mise en valeur des paysages du PADD.

Au titre de ces enjeux, les PLUi protège les éléments de paysage suivants :

- Des lisières boisées en limite de certaines zones urbaines ou AU, au titre de limite paysagère des enveloppes urbaines,
- Les alignements de chênes le long de certaines routes structurantes, au titre de la qualité des paysages routiers et des entrées de ville,
- Les parcs et jardins de propriétés qui ponctuent les bourgs, le centre-ville de Créon mais également la campagne de l'Entre -Deux-Mers, en leur conférant une forte qualité paysagère,

Le patrimoine bâti, tel que présenté dans l'analyse du paragraphe II-6 Les composantes paysagères, fait également l'objet d'une attention particulière, et protégé au titre de la loi Paysage.

CARTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES



Source : cartographie Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER)

Rappel de l'article L.151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

⇨ ***Justification des emplacements réservés***

Le PLUi prévoit plusieurs emplacements réservés, dont la justification est la suivante :

- Aménager le réseau de voirie communal ou communautaire de manière à le sécuriser (aménagements de carrefours, giratoires, …) ou y intégrer des liaisons douces (création de pistes cyclables, …)
- Valoriser certains espaces publics structurants au sein des bourgs pour créer des lieux de rencontre et de convivialité pour différents usages
- Renforcer l'offre en matière d'équipements publics
- Améliorer les conditions de desserte et les liaisons entre les bourgs et certaines zones à urbaniser à travers la création de voies d'accès.

Numéros	Intitulé	Beneficiaire
01a	Elargissement du Chemin de Fonteloup à 12m	Commune de Baron
02a	Elargissement du Chemin de Poitevin	Commune de Baron
03a	Sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval et la route de Luchey	Commune de Baron
01b	Création d'un espace public	Commune de Capian
01c	Extension du parking	Commune de Créon
02c	Sécurisation du carrefour entre l'avenue de la Croix Blanche et la route du Pout	Commune de Créon
03c	Aménagement d'un parc de stationnement rue d'Esperron	Commune de Créon
04c	Elargissement du VC12 de 6m de large	Commune de Créon
05c	Aménagement d'un carrefour à l'Intersection du chemin de Bourdole et de la RD20	Commune de Créon
06c	Aménagement du carrefour avec la VC8 et la piste cyclable au lieut dit Genestat	Commune de Créon
07c	Aménagement du carrefour entre la RD121 et la VC8 au lieu dit Génestat	Commune de Créon
08c	Elargissement de la route du Pout de 8m jusqu'à l'intersection avec la rue de Trotte-Chèvre puis 6m sur la rue de Trotte Chèvre sur sa longueur	Commune de Créon
09c	Voie en impasse entre le Boulevatd de Verdun vers la zone d'urbanisation Millas Nord	Commune de Créon
10c	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUb depuis la rue de Bauduc de 10m de large	Commune de Créon
11c	Aménagement d'un parc de stationnement rue Mathurin Geynet	Commune de Créon
12c	Aménagement et recalibrage de la RD20	Commune de Créon
13c	Elargissement de la RD13	Commune de Créon
14c	Elargissement de la RD13	Commune de Créon
15c	Création de stationnement	Commune de Créon
16c	Création d'un parking	Commune de Créon
17c	Création d'une liaison piétonne	Commune de Créon
18c	Extension du parking du lycée	Commune de Créon
19c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon
20c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon
21c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon
22c	Aménagement d'un espace public - Ordures ménagères	Commune de Créon
23c	Liaison entre la Rue Régano et la Rue de la Peloue	Commune de Créon
01d	Aménagement du croisement entre le route de Gestas et la route de Libourne	Commune de Cursan
02d	Aménagement du croisement entre la route de la Vallée et le RD 20	Commune de Cursan
03d	Elargissement de la VC n°2	Commune de Cursan
04d	Extension cimetière	Commune de Cursan
01e	Création d'un accès de largeur 10m pour le futur lotissement du lieu-dit Le Bourg	Commune de Haux
02e	Acquisition d'un lavoir et bande de 2m autour	Commune de Haux
03e	Batiment en pierre à acquérir - èquipement public	Commune de Haux
04e	Extension du parking de la Mairie	Commune de Haux
01f	Création d'un parking paysgé	Commune de la Sauve
02f	Création d'un cheminement piéton	Commune de La Sauve
03f	Création d'un accès à la zone 2AUy	Commune de La Sauve
04f	Aménagement de l'accès à la zone UE	Commune de La Sauve
05f	Sécurisation d'un virage de la VC4	Commune de La Sauve
06f	Aménagement du carrefour entre la RD 121 et le chemin rural de Genestas	Commune de La Sauve
07f	Création d'une liaison douce d'une largeur de 3m	Commune de La Sauve
08f	Maintien de l'équipement sportif existant	Commune de La Sauve
09f	Création d'une voie nouvelle d'une emprise de 8m	Commune de La Sauve
10f	Création d'un espace public intégrant du stationnement	Commune de La Sauve
01g	Création d'un fossé	Commune de Le Pout
02g	Création d'un bassin de rétention	Commune de Le Pout
03g	Création d'un fossé	Commune de Le Pout
01h	Création d'une aire de stationnement	Commune de Loupes
02h	Aménagement d'un cheminement piéton - Vélo d'une largeur de 5m	Commune de Loupes
03h	Aménagement du Chemin de Lespau	Commune de Loupes
04h	Création d'une raquette de retournement	Commune de Loupes
05h	Création d'une aire de stationnement	Commune de Loupes
06h	Elargissement de la RD 671	Commune de Loupes
07h	Création d'un aire de covoiturage	Commune de Loupes
01i	Création d'une voirie	Commune de Madirac
02i	Elargissement de la voirie	Commune de Madirac
01j	Elargissement du chemin des Ecoles de Lorient pour améliorer et sécuriser l'accès au groupe scolaire	Commune de Sadirac
02j	Elargissement de la RD671 à 18m	Commune de Sadirac
03j	Aménagement du carrefour giratoire à Lorient, à l'intersection de la RD671 et de la VC10	Commune de Sadirac
04j	Elargissement de la RD115 pour la création de cheminements piétons	Commune de Sadirac
05j	Elargissement de la VC12 à 8 mètres	Commune de Sadirac
06j	Elargissement de la VC7 à 8 mètres	Commune de Sadirac
07j	Création d'un cimetière	Commune de Sadirac
08j	Elargissement de la RD13	Commune de Sadirac
09j	Création d'un accès à la zone 1 AUc	Commune de Sadirac
10j	Création d'une voie piétonne	Commune de Sadirac
11j	Aménagement d'une raquette de retournement	Commune de Sadirac
12j	Création d'un cheminement piéton d'une largeure de 3m au lieu-dit Beauséjour	Commune de Sadirac
13j	Elargissement du chemin de la Porterie	Commune de Sadirac
14j	Création d'une liaison douce	Commune de Sadirac
01k	Extension de l'école et de la Mairie	Commune de Saint Genes de Lombaud
02k	Sécurisation du carrefour entre la RD121 et les chemins ruraux n°2 et n°10	Commune de Saint Genes de Lombaud
03k	Elargissement de la VC sur 90m	Commune de Saint Genes de Lombaud
04k	Sécurisation du carrefour entre la RD14 et la route de Camblanes	Commune de Saint Genes de Lombaud
01l	Réalisation d'équipement public	Commune de Saint Léon
01m	Extension de l'école	Commune de Villenave de Rions
02m	Création d'un chemin piéton	Commune de Villenave de Rions
03m	Création d'un espace public	Commune de Villenave de Rions

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

IV.3.8. LES SECTEURS A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE

Rappel de l'article L151-23 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

⇨ ***Justification des secteurs à protéger pour motif écologique***

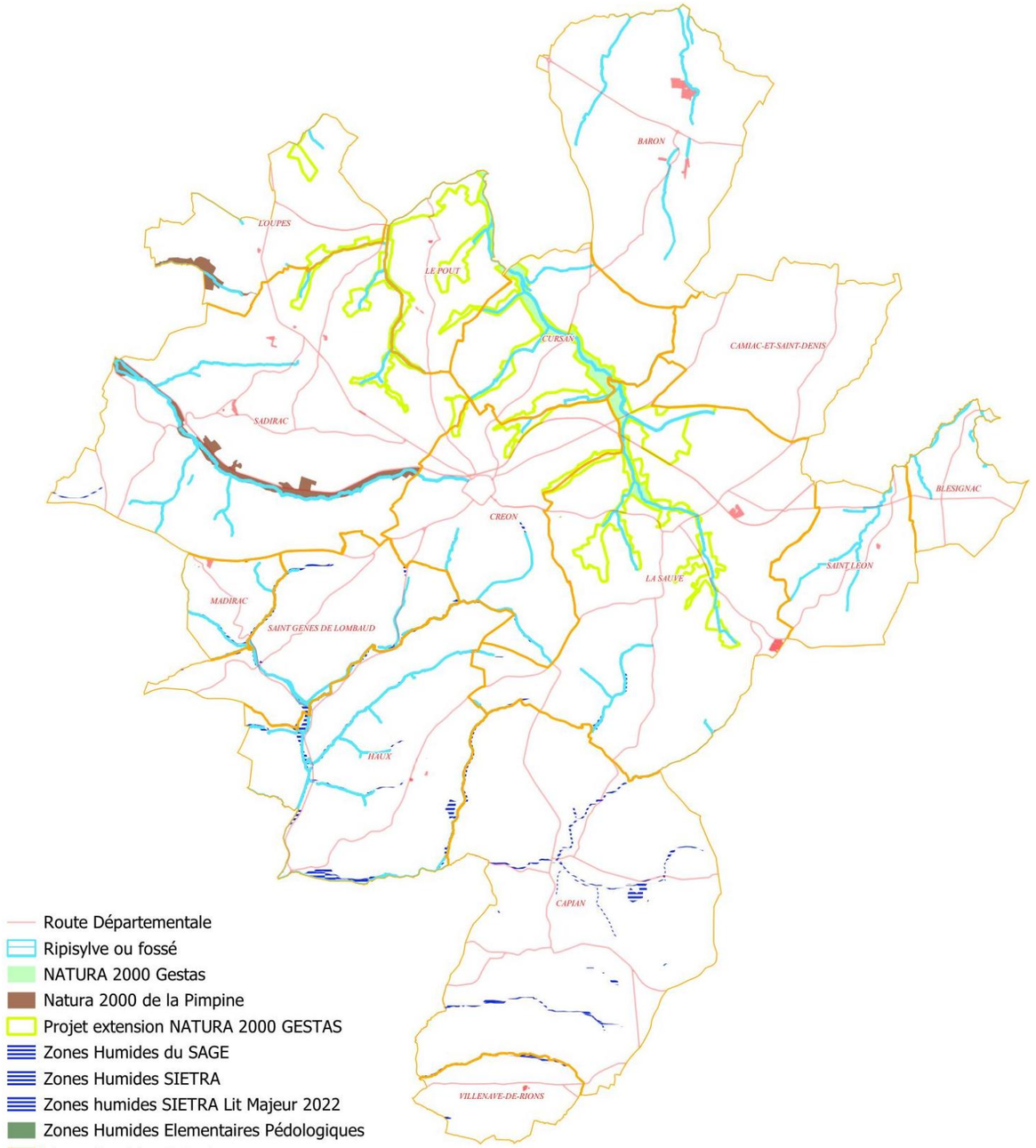
Le PLUi protège un certain nombre d'espaces à fort enjeu biologique, pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les périmètres Natura 2000 « Réseau hydrographique de la Pimpine », « Réseau hydrographique du Gestas » dans son périmètre actuel mais également dans le périmètre projeté en extension (cf paragraphe II.2.1.1 Les sites du réseau Natura 2000),
- Les zones humides du SDAGE Adour-Garonne confirmées dans le SAGE Vallée de la Garonne et les zones humides inventoriées par le SIETRA[1] (cf paragraphe II.2.4.2 – Les zones humides inventoriées sur le territoire),
- Les zones humides (critères floristique et pédologique) inventoriées par le BE GEREA à l'occasion des études préliminaires du PLUi sur les zones d'enjeu en matière de développement (cf Annexe n°5 au rapport de présentation).

Dans le cadre des inventaires écologiques conduits sur les zones pressenties pour le développement urbain, des zones humides ont été identifiées ; des mesures d'évitement ont été opérées sur ces zones d'enjeu écologique et il a été procédé à un classement en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cf paragraphe 5.2.2 INCIDENCES PREVISIBLES DU PLUI SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE PROJET).

Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux afférant à des *« éléments de paysage.../ les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23, non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable .../... »*

CARTE DES ELEMENTS A PROTEGER POUR MOTIF ECOLOGIQUE



[1] Syndicat Intercommunal d'Etude de Travaux de Restauration et d'Aménagement (SIETRA) des bassins versants de l'Entre-deux-Mers Ouest : dans le cadre de ses compétences en faveur des milieux aquatiques, a engagé un inventaire des zones humides présentes sur son territoire.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

L'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement est réalisée à l'échelle des « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi* » à savoir les zones naturelles classées constructibles dans le PLUi dites « zones de projets » (destinées à l'habitat, au développement des activités économiques,...) et des « *zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* » identifiées lors de l'état initial de l'environnement (§ II-2 Milieu naturel, biodiversité et continuités écologiques).

V-1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

V.1.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

V.1.1.1 Incidences potentielles du PLUi concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones urbaines, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie ponctuellement marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLUi conduit à conclure à la présence d'un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre, une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales (EP).

Les caractéristiques géologiques du territoire ainsi que la capacité des sols à l'infiltration examinées au § II-1-2 permettent de constater une capacité d'infiltration variable au regard de la nature à dominante argilo-sableuse des sols.

En outre, la capacité globale d'infiltration des sols peut se trouver limitée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement, ainsi que la présence d'une nappe phréatique proche du sol.

Les enjeux hydrauliques de gestion des eaux pluviales sont donc liés :

- à la situation de surfaces destinées au développement urbain en tête de bassin versant, nécessitant une maîtrise du ruissellement pluvial afin de ne pas aggraver le risque inondation sur les zones à l'aval,
- à la création de zones de développement à proximité ou couvrant des zones humides qui jouent un rôle hydraulique régulateur (rôle tampon) mais également écologique (dépollution, stockage de carbone, réservoir de biodiversité..),
- à la morphologie du territoire, ponctuellement chahuté, avec un réseau hydraulique susceptible de jouer un rôle régulateur, notamment au droit des zones d'habitat.

V.1.1.2 Mesures d'évitement concernant le relief et la capacité d'infiltration des sol, intégrées au PLUi

Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par :

- Le reclassement en zone N de 46,9 ha de zones classées constructibles (UB/UC/UD) dans le PLUi approuvé le 21/01/2021, pour motif d'inondabilité [1], de 28 ha de zone urbaine (UB/UC/UD) et 2,9 ha de zones AU grevées d'une limitation de constructibilité[2] au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue.

	Zone classée U dans le PLUi 2021 reclassée en zone N dans la révision	Zones Urbaines grevées de la trame mouchetée bleue d'inondabilité et de constructibilité limitée	Zones AU grevées de la trame mouchetée bleue d'inondabilité et de constructibilité évitée au titre des OAP
Baron	0,46 ha	3,7 ha	0,75 ha
Camiac	-	3,97 ha	0,43 ha
Cursan	-	0,98 ha	-
La Sauve	-	9 ha	-
Sadirac	46,4 ha	1,2 ha	-
Saint Léon	-	9,15 ha	0,54 ha
Total	**46,9 ha**	**28 ha**	**2,9 ha**

- La préservation des zones humides identifiées à proximité des futures zones constructibles, qui outre leur valeur biologique avérée, remplissent une fonctionnalité hydraulique importante, à même de réguler le niveau de la nappe et l'engorgement des sols situés à proximité ; ces zones prospectées à l'occasion du PLUi approuvé le 21/01/2021 mais également prospectées lors de la présente révision du PLUi sont évitées et protégées pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme[3].
- Le classement en zone N de 5417 ha (43% du territoire) et secteur à protéger pour motif écologique des zones humides, en impliquant une « sanctuarisation » de ces espaces, permet de maintenir leur fonctionnalité hydraulique, ce qui constitue une incidence directe positive sur la capacité d'infiltration des sols.

Afin de limiter voire éviter les incidences potentielles du PLUi, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction sur le plan de zonage du PLUi.

Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par la préservation des zones humides qui ont été identifiées à l'intérieur ou à proximité des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi ».

Le classement en zone N et protection pour motif écologique, permettant de maintenir la fonctionnalité hydraulique des zones humides, constituent une **incidence directe positive** du PLUi sur l'environnement.

[1] Information portée à la connaissance par les études du SMER (Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers), des Schémas Directeur des Eaux Pluviales, ainsi que par connaissance locale

[2] Article 1.1- Occupations du sol interdites : Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue : Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.

[3] Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :
• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.1.1.3 Mesures de réduction concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols, intégrées au PLUi

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties prescriptives du PLUi :

- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones 1AU plusieurs dispositions destinées à gérer les eaux pluviales dans de bonnes conditions :
    - L'article 3.2.2 - DESSERTE PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT/EAUX PLUVIALES impose que « *Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.*

      Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.;
    - L'article 3.2.2 impose également, lors de l'aménagement, la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- Le règlement d'urbanisme prévoit en zones U et AU plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux :
    - L'article 2.1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS limite l'emprise au sol des constructions dans la bande B[1] de façon importante pour dégager les fonds de parcelles et leur conserver leur fonction d'infiltration des eaux , à savoir entre 20% (UD) et 25 % (UC, 1AU) en fonction des zones ; en outre, l'Espace de Pleine Terre en bande B est également réglementé à ce même article : 60% en zones UC et 1 AU / 70 % en zone UD.
    - L'article 2.3.3 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS exige en zones 1AU le maintien d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement sur la base du ratio « *d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé* » ;
    - L'article 2.3.3 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS exige dans les zones 1AU qui jouxtent une zone Agricole, la création d'une bande tampon de 20 m de large, à traiter sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes ; cette disposition destinée à réduire les conflits d'usage, développe également une fonction d'amélioration de la fonction hydraulique par le maintien du caractère infiltrant des sols de l'assiette aménagée ;
    - L'article 1.4.7 relatif au traitement des espaces de stationnement dans les zones urbaines et A Urbaniser, impose que « pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, 100% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, …), afin de limiter l'imperméabilisation des sols », dont images de référence suivantes :

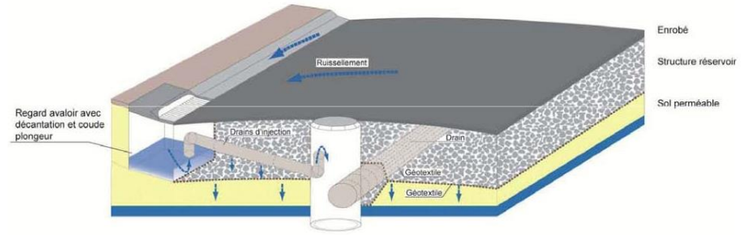
- Les Orientations d'aménagement et de Programmation définissent des profils de traitement des voies qui déclinent l'aménagement d'une noue enherbée, destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration. Par ailleurs, la création de bandes paysagères en limite d'enveloppe urbaine de 5 à 10 m de large participe également de cette fonctionnalité de gestion hydraulique.

V.1.1.4 Mesures de réduction indépendantes du PLUi

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noues enherbées, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de ré-injection dans la structure réservoir.

Coupe de principe d'une structure réservoir sous chaussée



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie été donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- l'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe et zones de battement. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel ont nécessaires.

V.1.1.5 Incidences globales résiduelles du PLUi concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures

Au regard des mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence du PLUi concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme maitrisée.

[1] La bande A correspond aux 25 premiers mètres depuis l'emprise publique et la bande B correspond à l'espace situé au-delà des 25 premiers mètres

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.1.2. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE

V.1.2.1 Incidences potentielles du PLUi sur l'hydrographie

➢ ***RESEAU HYDROGRAPHIQUE***

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, plans d'eau), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de futures zones constructibles traversées et/ou bordées par un cours d'eau.

➢ ***ZONES HUMIDES***

L'urbanisation de nouvelles zones est également susceptible d'entraîner l'assèchement ou perturbation du régime hydraulique, l'altération de la qualité des eaux, la destruction ou le remblai, total ou partiel de zones humides.

Plusieurs zones humides sont identifiées sur le territoire, décrites et cartographiées au § II-2-4. Les zones humides inventoriées sur le territoire.

Les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation des zones de projet (1AU/1AUX) vis-à-vis des zones humides identifiées le long du réseau hydrographique sont :

→ risque de destruction, de remblai total ou partiel
→ risque d'assèchement et/ou perturbation du régime hydraulique,
→ risque d'altération de la qualité des eaux.

V.1.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLUi

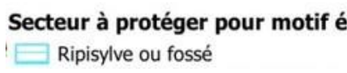
Afin de limiter voire éviter les incidences du PLUi sur les réseaux hydrographiques et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLUi :

➢ ***MESURES D'EVITEMENT***

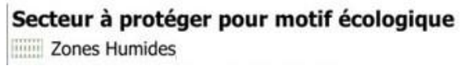
Outre la recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique et l'exclusion des zones humides identifiées dans les zones U et AU, des dispositions ont été introduites dans le règlement d'urbanisme constituant des mesures d'évitement :

- Recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique dans le choix des zones AU, un recul vis-à-vis de la trame de l'eau a systématiquement été opéré soit via le zonage(cf ci-dessous la trame mouchetée bleue reportée sur le zonage), soit via l'OAP, grâce au Porter à la connaissance des zones inondables du SMER[1] ; ce recul inconstructible vis-à-vis du chemin de l'eau a également pu s'opérer vis-à-vis d'espaces déjà bâtis, désormais soumis à une limitation de constructibilité au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ;

- Introduction d'un recul de 10m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés et cours d'eau) qui apparait « *à protéger pour motif écologique* » sur le plan de zonage avec le figuré ci-dessous :



- Un principe d'évitement a majoritairement été opéré vis-à-vis des zones humides, conduisant à un classement en zone N et /ou en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme lorsque des zones humides ont été inventoriées au sein des zones de projet AU (cf page suivante). A ce titre, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 du code de l'urbanisme).



Ces dispositions, en réduisant la pression anthropique vis-à-vis du réseau hydrographique et des zones humides, constituent une incidence positive directe du PLUi sur l'environnement

➢ ***MESURES DE REDUCTION***

Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLUi promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet :

- L'article 3.2.2 des zones U et AU prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe,

- L'article 3.2.2 des zones 1AUX prévoit pour tout nouvel aménagement, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales, assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche...), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.

- des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement…déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante ; en effet un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [2].

- Le maintien des abords du réseau hydrographique en zone naturelle (N) enherbée ou /et boisée, lors de la traversée des zones AU, est également de nature à participer à l'abattement de l'éventuelle charge polluante contenue dans les eaux pluviales qui lessivent les zones urbanisées[1].

➢ ***MESURES DE REDUCTION INDEPENDANTES DU PLUI***

EN PHASE CHANTIER

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

[1] Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

[2] Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

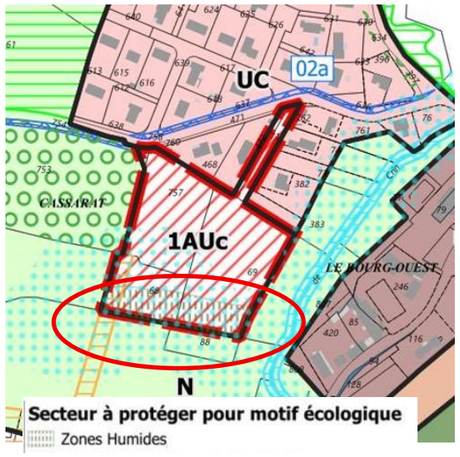
De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).

De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

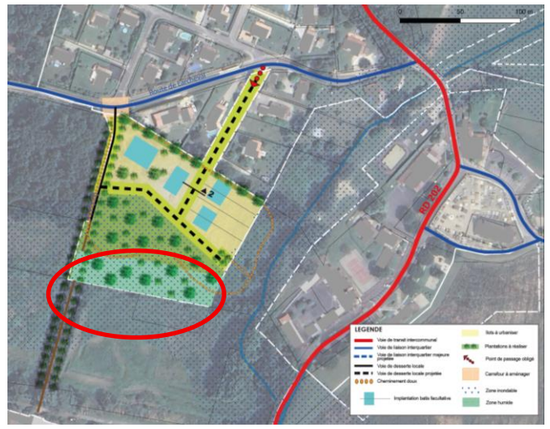
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES INVENTORIEES DANS LES ZONES DE PROJET

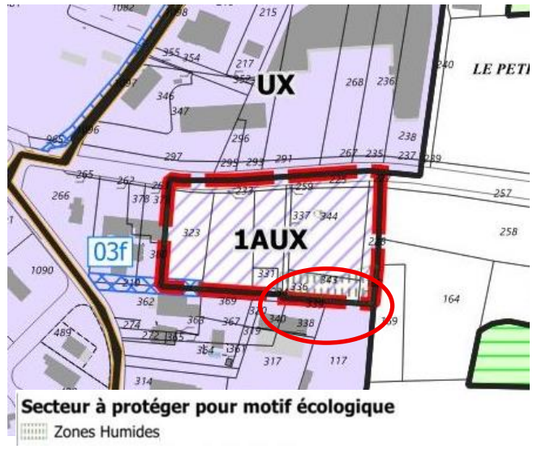
BARON – zone 1AU Cassarat



BARON – zone 1AU Cassarat – OAP

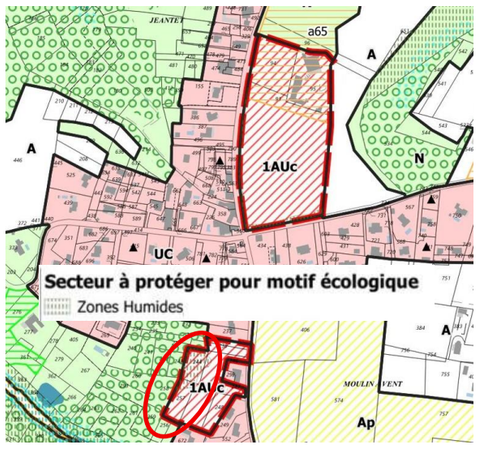


LA SAUVE – Zone 1AUX de PASTIN

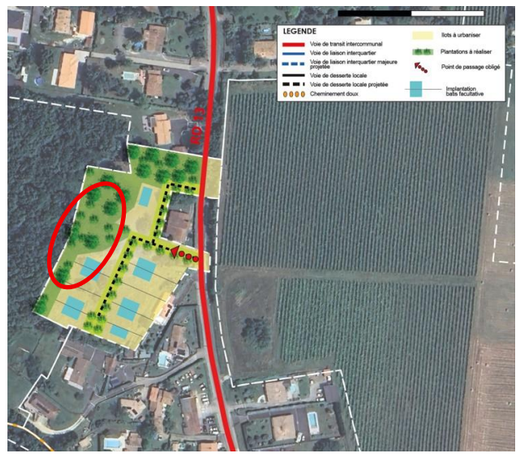


LA SAUVE – Zone 1AUX de PASTIN

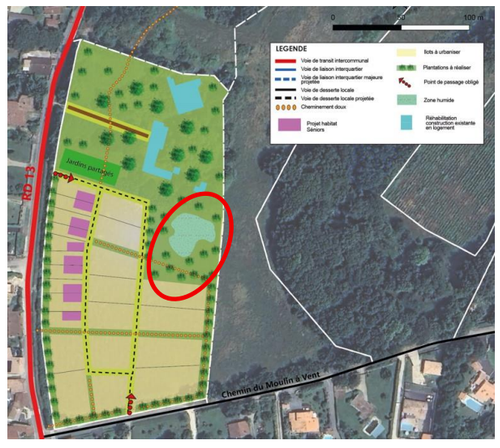
LE POUT – zones 1AUc Jeantet et Richard



LE POUT – zone 1AUc Jeantet – OAP



LE POUT – zone 1AUc Richard – OAP



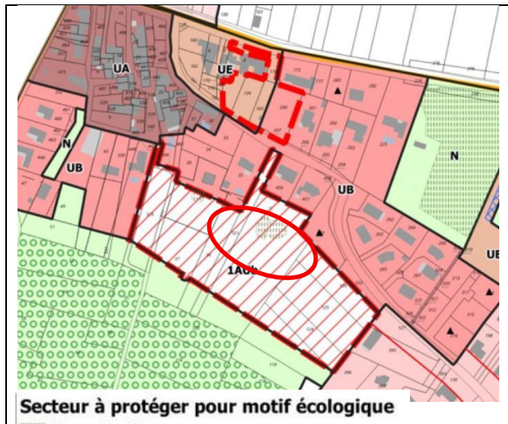
MADIRAC – zone 1AUb Le Carpe

MADIRAC – zone 1AUb Le Carpe – OAP

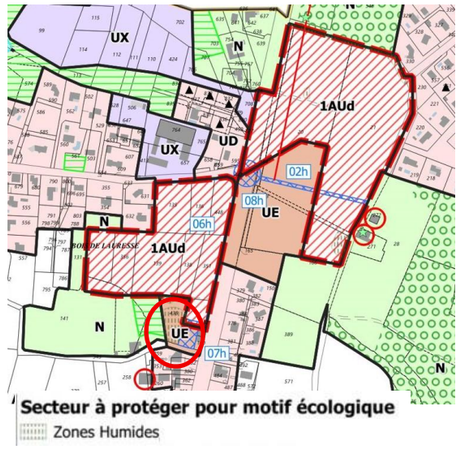
MADIRAC – zone 1AUX ZA RD14

MADIRAC – zone 1AUX ZA RD14 – OAP

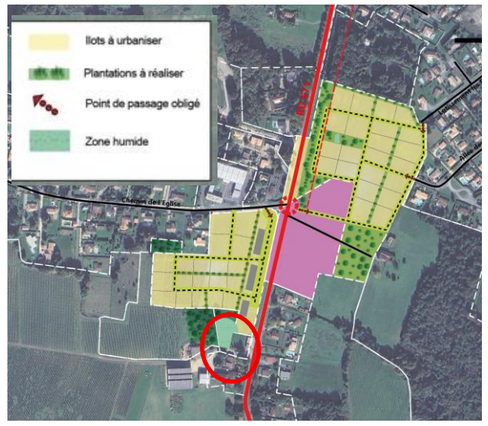
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

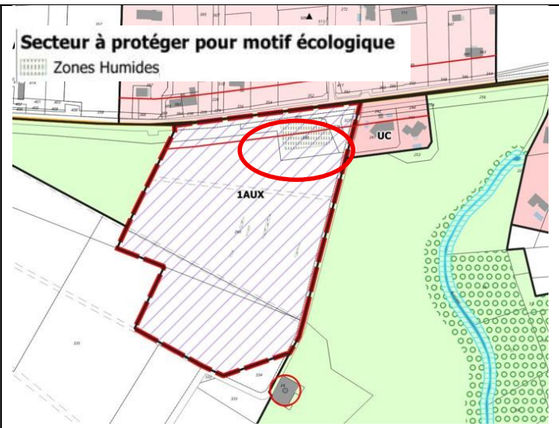


LOUPES – zone 1AUd Bourg

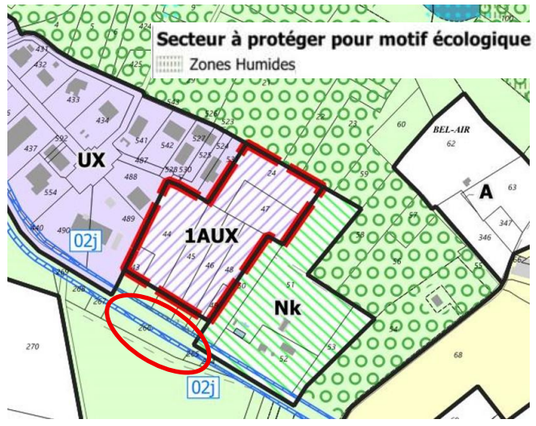


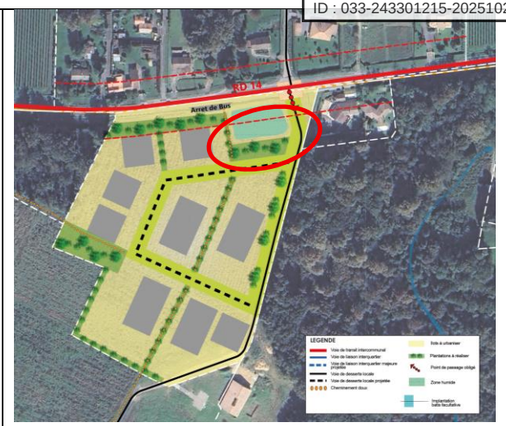
LOUPES – zone 1AUd bourg – OAP



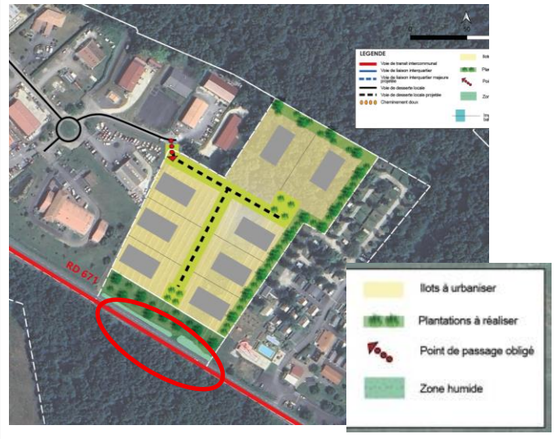


SADIRAC – zone 1AUX ZA Bel Air

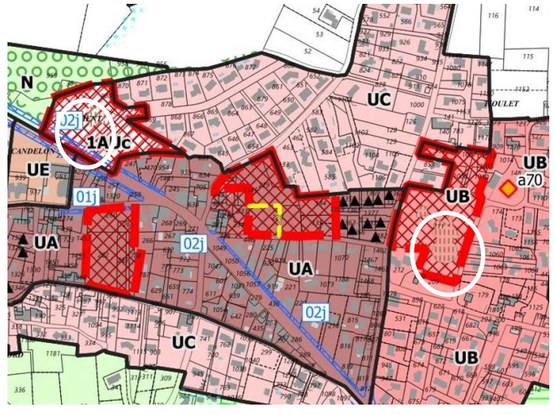




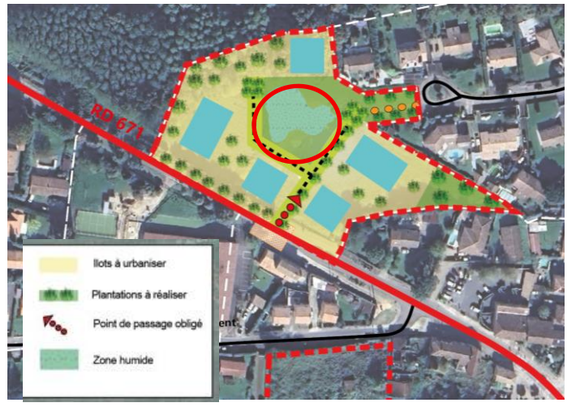
SADIRAC – zone 1AUX ZA Bel Air - OAP



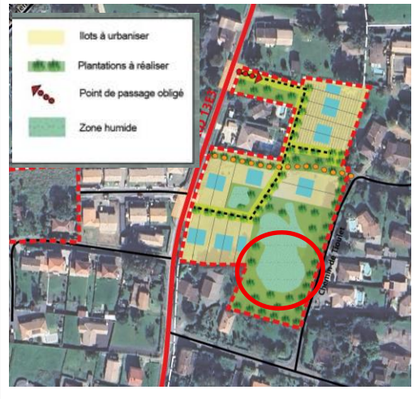
SADIRAC – zone 1AUc Domaine de Lorient et UB – Lorient Tioulet



SADIRAC – zone 1AUc Domaine de Lorient - OAP

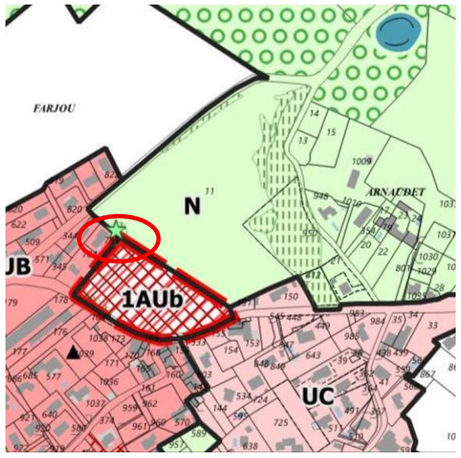


SADIRAC – zone UB – Lorient Tioulet- OAP

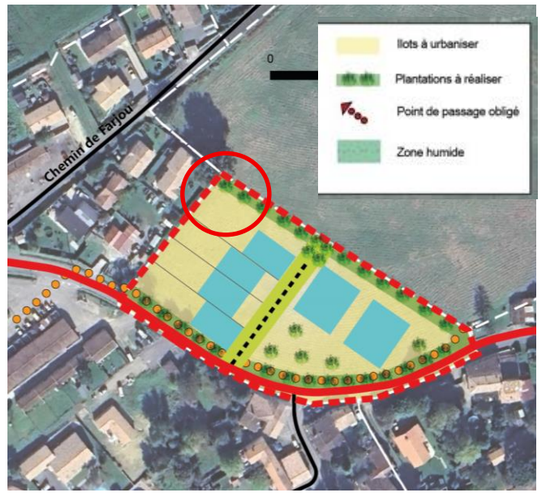


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

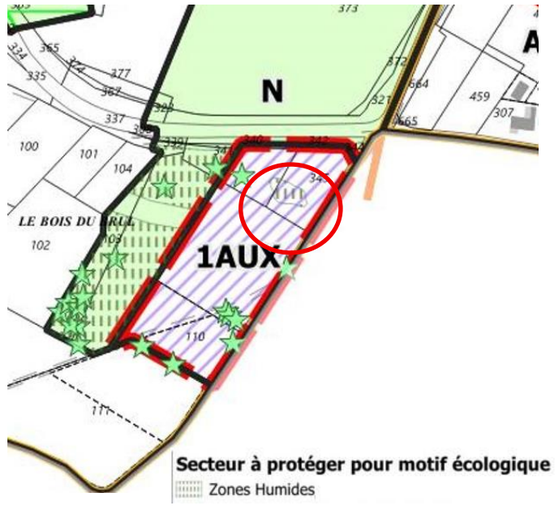
SADIRAC – zone 1AUb Farjou- zone humide botanique en limite de zone



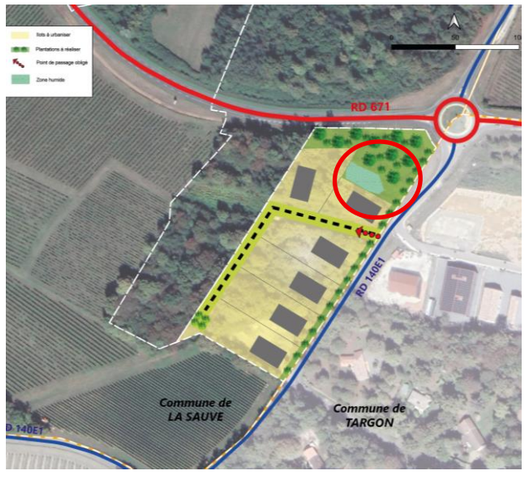
SADIRAC – zone 1AU Farjou - OAP



LA SAUVE – zone 1AUX ZA Targon



LA SAUVE – zone 1AUX ZA Targon – OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Deux types de prestations sont nécessaires sur ces ouvrages : d'une part des visites régulières, d'autre part des interventions d'entretien :

Visites :

Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.

Entretien :

- Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
- Curage des siphons (si présents) ;
- Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.

Il est à rappeler qu'il appartient au propriétaire d'entretenir son propre réseau de drainage situé dans sa propriété (blocage aux écoulements et entretien régulier et export des résidus de fauche, non dépôt de déchets verts...).

V.1.2.3 Incidences globales résiduelles du PLUi sur l'hydrographie après mesures

Au regard de mesures d'évitement, de réduction d'impacts mises en place **l'incidence du PLUi sur l'hydrographie et les zones humides associées est jugée maîtrisée**.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V-2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

V.2.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES NATURA 2000

La Communauté de Communes du Créonnais accueille 2 sites Natura 2000, issus de la directive habitat :

- Le réseau hydrographique du Gestas sur les communes de Cursan, La Sauve, Le Pout,
- Le réseau hydrographique de la Pimpine sur les communes de Loupes et Sadirac.

Il est à noter que le site Natura 2000 « Réseau hydrographique de la Pimpine » fait l'objet d'un projet d'extension de son périmètre dont la cartographie figure au paragraphe II.2.1.1 Les sites du réseau Natura 2000, et pris en compte dans le cadre du projet de révision du PLUi.

V.2.1.1 Rappel des enjeux de conservation des deux sites Natura 2000 présents sur le territoire communautaire

Ces 2 sites ont réalisé des Documents d'Objectifs (DOCOB) qui, après avoir dressé l'état des lieux écologique et socio-économique du site, établissent les enjeux de conservation et les objectifs de gestion pour la conservation du patrimoine naturel.

Nom du site	Caractéristiques principales	Intérêt et Enjeux de conservation
Réseau hydrographique de La Pimpine, FR7200804	Cours principal de la Pimpine, du Rauzé, une partie du Cante-Rane et du ruisseau de Carles. Les milieux les plus humides adjacents au cours d'eau ainsi que des pelouses sèches sur calcaire en bords de coteaux ont également été intégrés au site.	La rivière de la Pimpine est classée en zone spéciale de conservation du fait de la présence de plusieurs espèces d'intérêt communautaire en annexe II de la directive Habitat (dont Agrion de Mercure, Cuivré des marais, Vison d'Europe, Grand Rhinolophe) [1] ; Quatre habitats en annexe I de cette même directive sont recensés : 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior en forme prioritaire de l'habitat ; 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude ; 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin 6210- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calacaires(Festuco-Brometalia) (*sites d'orchidées remarquables)
Réseau hydrographique du Gestas FR7200803 Projet d'extension du Perimètre en cours d'études	Mosaïque de milieux rivulaires et d'un bocage à tendance hygrophile. Ce réseau hydrographique constitue un milieu de vie ou corridor écologique pour des espèces piscicoles d'intérêt communautaire dont les potentialités d'accueil pourraient être améliorées.	La vallée du Gestas (au-delà des limites du périmètre Natura 2000) est un territoire de grand intérêt pour les chiroptères avec la présence de 7 espèces de l'annexe II de la directive (les gîtes d'hivernage devraient à terme faire l'objet d'une intégration au périmètre Natura 2000). Le site présente, sur une surface importante, une mosaïque de milieux humides favorables notamment à la présence du Vison d'Europe et de la Loutre d'Europe. La rivière du Gestas est également classée en zone spéciale de conservation du fait de la présence de plusieurs espèces en annexe II de la directive Habitat[1] ; Trois habitats en annexe I de cette même directive sont recensés : 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior en forme prioritaire de l'habitat ; 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude ; 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin

Source : https://www.geoportail.gouv.fr/ http://www.natura2000.fr/

[1] Cf liste complète au paragraphe II.2.1.1 Les sites du réseau Natura 2000

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les espèces protégées par le dispositif Natura 2000 sont des espèces en danger, vulnérables, rares ou propres à un territoire ou un habitat naturel spécifique.

A partir des enjeux d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire croisés au diagnostic socio-économique, des enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion mettre en place. Les enjeux suivants apparaissent alors comme importants :

Enjeux écologiques du site	Enjeux socio-économiques
Conserver et préserver les milieux aquatiques et les milieux rivulaires ouverts attenants, et favoriser la mosaïque des habitats naturels	Valoriser les pratiques locales respectueuses de l'environnement
Préserver les espèces emblématiques du site et conserver voire restaurer leurs habitats.	Encadrer les activités humaines d'ordre économique pour qu'elles parviennent à se développer le plus durablement possible,
Gérer les espèces exotiques envahissantes	Faciliter l'apport de connaissances pour l'ensemble des usagers du site
Améliorer les connaissances sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire	Parvenir à concilier toutes les activités humaines afin qu'elles se déroulent chacune de manière à respecter les autres.

V.2.1.2 Evaluation des incidences potentielles du PLUi sur les sites Natura 2000 « Réseau hydrographique de la Pimpine » et « Réseau hydrographique du Gestas »

A la lumière des trois enjeux déclinés dans le DOCOB synthétisés dans le tableau ci-dessus, il y a lieu de s'interroger sur les incidences du PLUi en termes de :

1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
2. Fonctionnalité de l'hydro système,
3. Qualité des eaux,
4. Lutte contre les espèces invasives et indésirables.

⇨ Incidences en termes de conservation des habitats et des espèces

Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLUi est la destruction d'un Habitat naturel et/ou d'espèce d'Intérêt Communautaire (HIC) par la création d'une zone constructible.

Afin d'appliquer un principe d'évitement de toute urbanisation sur les deux périmètres Natura 2000, ils ont fait l'objet d'un classement en zone Naturelle inconstructible et une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui renvoie dans le règlement d'urbanisme à la disposition suivante :

Article 1.2- *Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :*

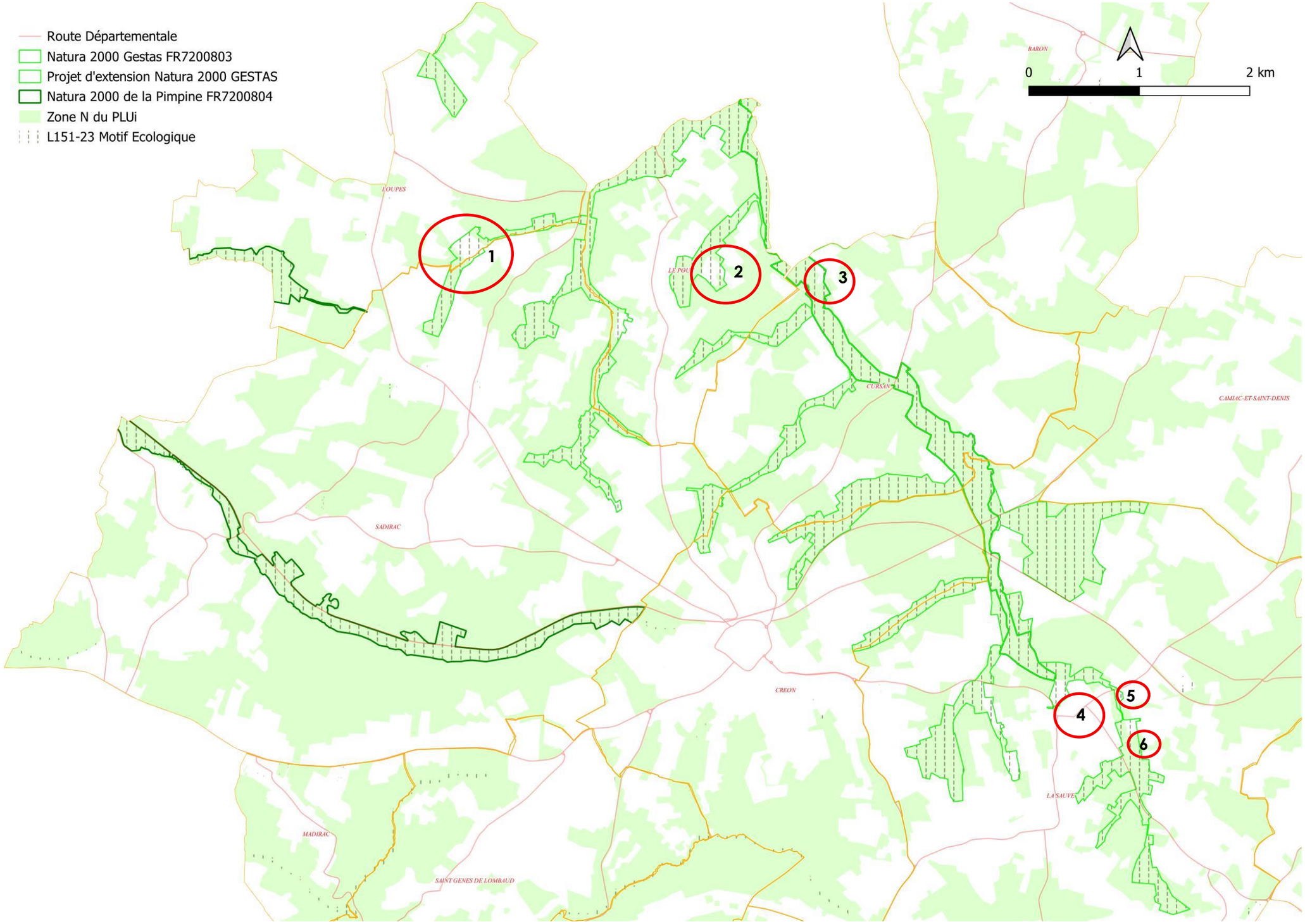
• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

PERIMETRES DES 2 SITES NATURA 2000 ET LEUR EXTENSION ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE ZONAGE



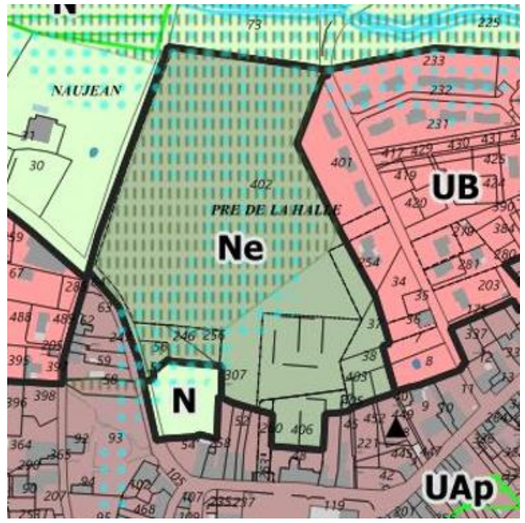
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La carte de superposition des deux périmètres Natura 2000 (projet d'extension compris), de la zone N du PLUi révisé et de la protection pour motif écologique (cf. carte page précédente) permet de constater que le secteur N couvre de façon majoritaire les enjeux biologiques des périmètres Natura 2000, à l'exception de quelques occupations du sol préexistantes au projet de révision et localisés sur la carte page précédente et reportées ci-après, à savoir :

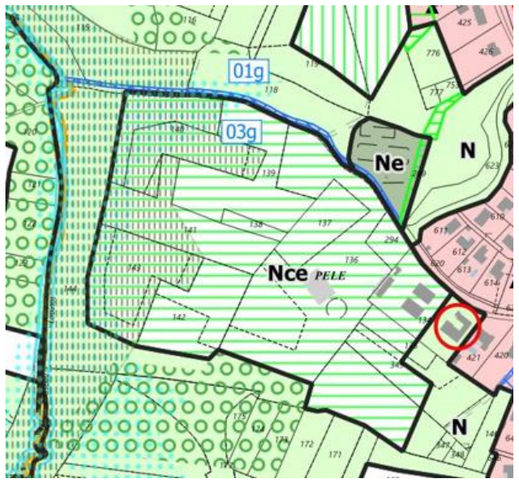
1. Loupes, plaine sportive municipale de La Gardonne classée en Ne,
2. Le Pout, centre équestre Haras du Sudre, classé en Nce
3. Cursan, bassins de la STEP municipale, classé en Ne
4. La Sauve, plaine sportive au Pré de la Halle, classé en secteur Ne,
5. La Sauve, lotissement Pré du Pont, classé en zone UB,
6. La Sauve, plan d'eau, classé en secteur UEp

Loupes, plaine sportive municipale de La Gardonne

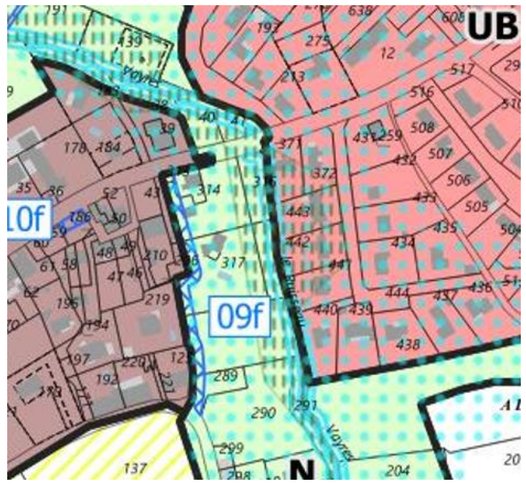
La Sauve, plaine sportive au Pré de la Halle



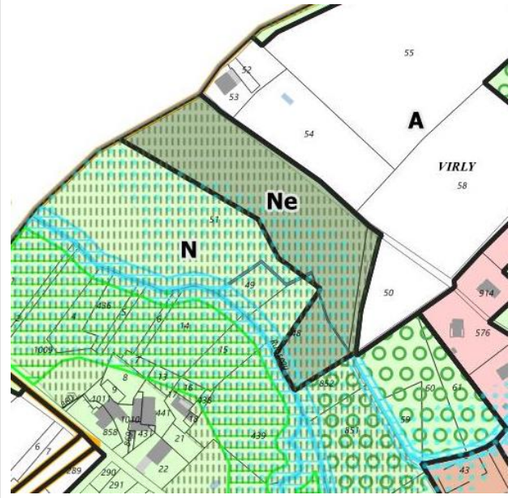
Le Pout, centre équestre Haras du Sudre



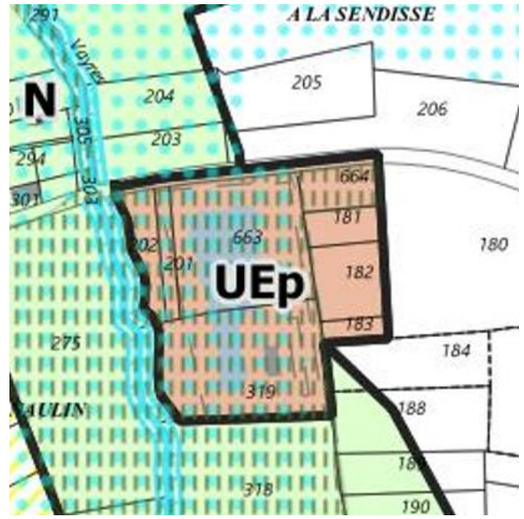
La Sauve, lotissement Pré du Pont,



Cursan, bassins de la STEP municipale



La Sauve, plan d'eau



Afin d'assurer la bonne prise en compte des enjeux « habitats naturels » des périmètres Natura 2000, l'ensemble de ces occupations du sol antérieures au PLUi sont concernées par la trame mouchetée noire Protection pour motif écologique qui implique dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- *Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :*

- *Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.*
- *La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.*
- *Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels*.

⇨ Incidences en termes de fonctionnalité de l'hydro système

Concernant le fonctionnement de l'hydro système, les zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, remplissent une fonction fondamentale vis-à-vis de la régulation hydraulique ; elles jouent un rôle d'éponge en permettant d'une part l'expansion des crues (et donc la limitation des crues en aval), et d'autre part le soutien d'étiage, en alimentant le réseau hydrographique pendant les périodes plus sèches.
Toute occupation et utilisation du sol susceptible de réduire l'étendue de ces espaces (par constructibilité, assèchement de zone humide, ...) est susceptible de porter atteinte à leur fonctionnalité hydraulique.

Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente donc un enjeu prioritaire du PLUi, qui a été traduit par un classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des zones humides du SDAGE, du SAGE Garonne, du SIETRA mais également au titre du réseau Natura 2000 (cf paragraphe V.1.2.2 -Mesures d'évitement vis-à-vis de l'hydrographie).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ Incidences en termes de qualité des eaux

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un PLU peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole, ...

Concernant les rejets d'eaux usées, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 74%[1] ; cette valeur sera maintenue au regard du fait que l'ensemble des extensions urbaines rendues possibles par la mise en œuvre du PLUi, à savoir les zones Urbaines (UA, UB, UC, UD), AU et AUX sont toutes projetées en raccordement au réseau collectif d'assainissement ; cette disposition constitue une incidence positive directe en termes de préservation de la qualité des eaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, qui en lessivant les espaces imperméabilisés (chaussées, parking, espaces de stockage...) peuvent entrainer au milieu naturel des éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds, ...), les communes, dans la majeure partie des cas, ne sont équipées d'un réseau de collecte que sur une partie des bourgs et hameaux, complétés sur le reste de la commune d'un réseau de fossés.

A ce titre les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales peuvent constituer une incidence sur la qualité des milieux récepteurs.

⇨ Incidences en termes de lutte contre les espèces invasives et indésirables

Les espèces invasives sont des espèces animales ou végétales étrangères, introduites dans les milieux naturels de manière volontaire ou non. Leur caractère invasif cause des perturbations sur les écosystèmes, les habitats naturels et les espèces indigènes :

- Diminution de la diversité floristique et faunistique par compétition écologique avec les espèces indigènes (formation de peuplements mono spécifiques),
- Altération de la structure et des fonctions des habitats naturels.

Le PLUi, en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation et par conséquent à l'aménagement d'espaces libres et de plantations attenantes, peut développer une incidence en termes d'introduction d'espèces végétales indésirables.

V.2.1.3 Mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables sur les sites Natura 2000

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLUi :

► ***MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE***

Reclassement des périmètres Natura 2000 en secteur N + protection L151-23 du afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort, que ne le permettait le zonage du PLUi approuvé le 21/01/2021 et à fortiori par rapport à l'absence de document d'urbanisme pour les communes en carte communale (Capian, Villenave de Rions) et en RNU (Camiac et Saint Denis...).

Ce classement N + L151-23 permet d'associer un règlement d'urbanisme plus protecteur que celui du PLUi approuvé le 21/01/202, l'écriture du règlement d'urbanisme du PLUi décline désormais :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :

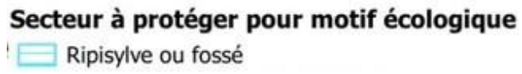
- Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers de [illegible] l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

L'écriture du règlement d'urbanisme présente à l'issue de la révision du PLUi un encadrement plus clair et plus strict des utilisations et occupations du sol admises en secteur destiné à protéger les habitats à fort enjeu biologique.

► ***MESURE D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE***

1/Reclassement en zone N de nombreuses parcelles situées au plus près du réseau hydrographique et /ou identifiées en zones humides mais classées en zones constructibles dans le PLUi approuvé le 21/01/2021[2] ;

2/ Dans le règlement d'urbanisme : Introduction d'un recul de 10 m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés et cours d'eau) qui apparait « à protéger pour motif écologique » sur le plan de zonage avec le figuré ci-dessous :



A ce titre on peut considérer que le PLUi est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydro système.

► ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE***

1/A l'article 3.2.2 *ASSAINISSEMENT,* VOLET EAUX PLUVIALES des zones Urbaines, 1AU, N et A, il est exigé le maintien des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2/ Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides[3] identifiés dans l'inventaire des zones humides des SAGE(s) et des sites Natura 2000 est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique.

► ***MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS***

1/Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain (zones Urbaines, et AU) est priorisé sur les périmètres relevant de l'Assainissement Collectif (AC) arrêtés dans les Schémas Directeur d'Assainissement.

Toutefois, toutes les zones AU du PLUi ne relèvent pas d'une desserte par l'Assainissement Collectif, en l'absence de cette infrastructure, à savoir :

Commune non desservie par l'AC	Zones AU non desservie par l'AC et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)	Zone AU avec desserte programmée par un Assainissement Autonome regroupé type « microstation » et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)
Saint-Genes de Lombaud	Zone UC Pinasson (au bourg) - 14 logts	Zone 1AUc Bière (RD14) - 23 logts
Camiac et St Denis	Zone 1AUc du bourg - 15 logts	
Saint-Léon	Zone 1AUc Bourg - 41 logts	
Villenave de	Zone 1AU grand chemin - 9 logts	

[1] Source : RPQS des communes : 6027 logements raccordés à l'Assainissement collectif

[2] Cf paragraphe V.1.1.2 MESURES D'EVITEMENT CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS : reclassement en zone N de 46,9 ha de zones classées constructibles (UB/UC/UD) dans le PLUi approuvé le 21/01/2021, pour motif d'inondabilité, de 28 ha de zone urbaine (UB/UC/UD) et 2,9 ha de zones AU grevées d'une limitation de constructibilité au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, traduite sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue

[3] Aulnaie saussaie bétulaie, chênaie aulnaie et boulaie inventoriées dans le DOCOB des sites Natura 2000

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Rions	Zone 1AUc du bourg – 5 logts	
Capian		Zone 1AUc de Maret – 27 logts
Le Pout	Zone 1AUc de Marches – 14 logts	
TOTAL logts	**93 logements**	**50 logements**

les besoins en logements neufs estimés dans le PLUi à 1 325 logements d'ici 2035 seront essentiellement réalisés dans les communes desservies par un réseau d'assainissement collectif. En effet, seules 6 communes projettent une zone AU ne pouvant pas être raccordée à l'AC (cf tableau ci-dessus), mais pour deux d'entre elles, il est prévu de recourir à un mode d'assainissement semi-collectif (assainissement regroupé).

Cette disposition permet de limiter l'exposition des milieux récepteurs à de nouveaux rejets d'eaux usées traitées par le recours à un système d'assainissement non collectif.

- ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS***

1/Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLUi promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.

En effet, l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, prévoit d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement en zones U et AU, et d'autre part, pour tout nouvel aménagement en zone AUX, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche,..), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle ;

2/Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLUi protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement, et maintient en zone Naturelle (N) les zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

- ***MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA LUTTE CONTRE LES ESPECES INVASIVES ET INDESIRABLES***

Concernant la dégradation des Habitats naturels présents sur les sites Natura 2000 par prolifération d'espèces invasives et indésirables, des mesures de réductions sont prises dans le cadre du règlement d'urbanisme :

- Visant à privilégier des essences locales dans les plantations, liées aux jardins privés comme liées aux espaces collectifs des opérations d'aménagement (haies, espaces verts de lotissement...), à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.6 Espaces libres et plantations.

- Visant à interdire l'introduction d'essences invasives et indésirables dans les parcs et jardins à l'appui d'une liste située en annexe du règlement d'urbanisme et annoncée à l'article 2.6 Espaces libres et plantations.

V.2.1.4 Incidences globales résiduelles du PLUi sur les sites Natura 2000

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les incidences globales résiduelles du projet de PLUi sur les sites Natura 2000 sont considérées comme positives.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.2.2. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE PROJET

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de

l'évaluation environnementale, aux « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme. En passant d'un état naturel à un état urbain, les espaces naturels classés en zone AU sont les zones les plus susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLUi.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, une attention particulière a donc été attachée aux espaces naturels pressentis pour une ouverture à l'urbanisation, à la fois les zones destinées à une vocation habitat comme celles destinées à une vocation économique.

Ces zones ont fait l'objet d'un diagnostic naturaliste complet, en déclinant divers items de connaissance du milieu appréhendé, à savoir :

Diagnostic faune : Mammifère, avifaune, herpétofaune, odonates, papillons de jour, insectes saproxylophages,

Diagnostic flore/habitats dont espèces exotiques envahissantes

Diagnostic zone humide : critère pédologique et critère botanique.

Les prospections ont été opérées entre le 29 avril et le 8 juillet 2025, sur les zones ayant fait l'objet d'une autorisation de prospection de la part des propriétaires ; en l'absence de cet accord, une évaluation a été conduite sur la base de connaissance bibliographiques.

Le résultat complet de ces prospections figure en annexe du présent rapport, seules la synthèse des enjeux est reprise zone par zone ci-après.

V.2.2.1 Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des projets d'habitat (zones 1AU) du PLUi et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables sur le patrimoine biologique

Cette partie dresse la synthèse des enjeux naturalistes Faune-Flore-Habitats-Zones humides zone par zone, et met en exergue la démarche d'évitement/réduction/compensation mise en œuvre à travers les différents outils réglementaires mobilisables dans un document de planification de type PLU.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. La prairie venait juste d'être fauchée lors de l'expertise naturaliste. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce d'intérêt communautaire a été observée : le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - Une espèce vulnérable, protégée, niche sur le site d'étude : la **Cisticole des joncs**. Un couple a été contacté au niveau du fossé (non fauché). - 3 espèces communes dont deux protégées nichent au niveau du fourré au nord. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections notamment sur le groupe des reptiles. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. On note quelques pieds d'origan commun (plante hôte de l'Azuré du serpolet) le long du fossé. <u>L'état parait trop dégradé pour accueillir ce papillon à enjeu</u> (*nota :* aucune fourmilière n'é été observée). - 3 espèces communes non protégées ont été contacté sur la prairie. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections.

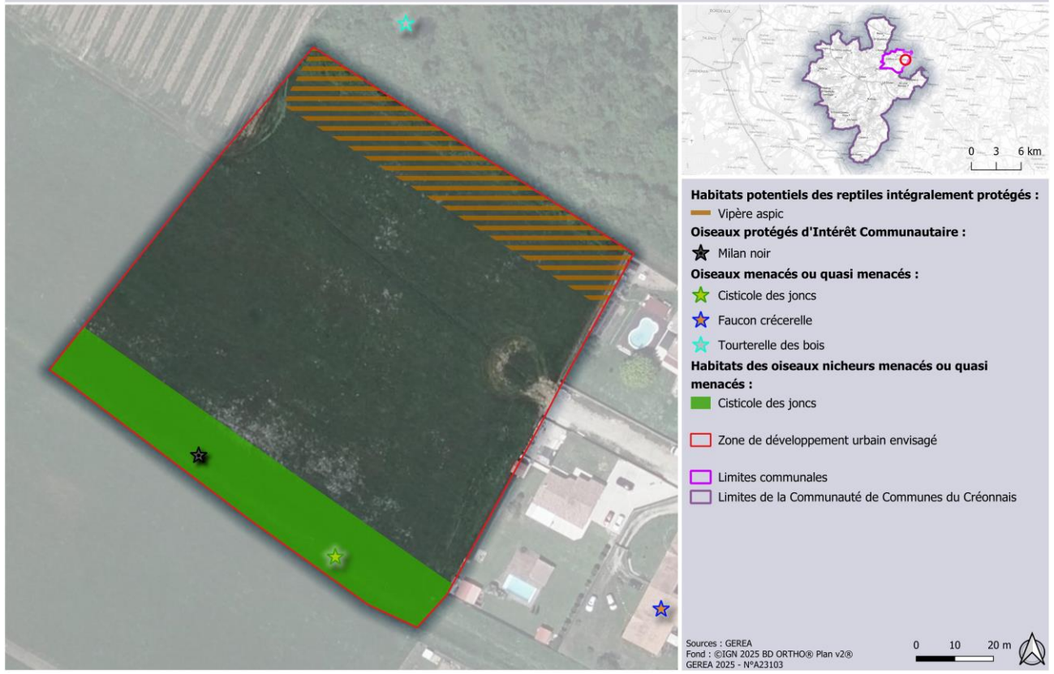
Camiac et Saint-Denis – secteur du Bourg

	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie de fauche (fauchée lors de la prospection terrain) bordée au nord par des fourrés arbustifs ; • Un fossé enherbé en bordure sud de la prairie. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	Ce site a fait l'objet de 8 sondages (251 et suivants) en juin 2025. Les sondages ont été organisés en deux transects tenant compte de la topographie. Les sols sont des NEOLUVISOLS de limons peu épais sur molasse de plateau, faiblement rédoxiques, en situation de sommet de pente ; en situation de bas de pente, il s'agit de COLLUVIOSOLS faiblement rédoxiques de colluvions de bas de versant. Aucun d'entre eux n'a été rattaché aux sols de zones humides, y compris en situation de bas de versant ; en effet, les sols sont suffisamment épais et la pente assez importante pour générer des transferts hydriques latéraux profonds ; de plus, un fossé incise considérablement la parcelle au niveau du fond de talweg, limitant ainsi les possibilités de stagnation d'eau dans le sol, donc d'engorgement.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Camiac et Saint-Denis – secteur du Bourg

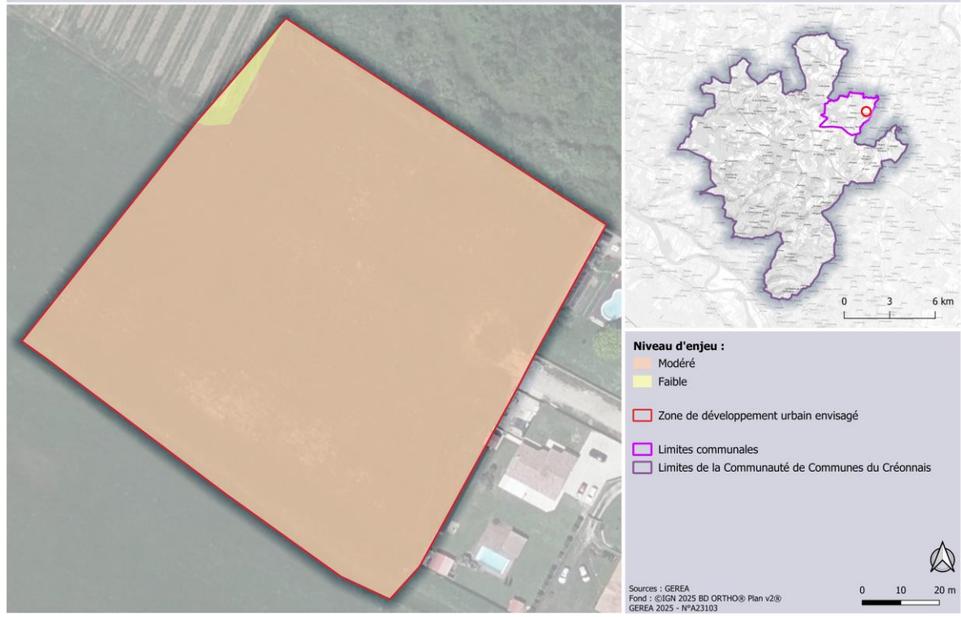
Faune protégée et/ou menacée (site 25 - Camiac Et St Denis)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :	
Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - La présence de lézards, de couleuvres **voire de la vipère aspic** (protégée intégralement et vulnérable) est suspectée au niveau de la lisières nord de l'aire d'étude.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Camiac et Saint-Denis – secteur du Bourg

Synthèse des enjeux naturalistes (site 25 - Camiac Et St Denis)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> :

Concernant la faune, nous conseillons, en phase travaux, d'adapter le calendrier d'intervention en fonction des espèces observées et suspectées.

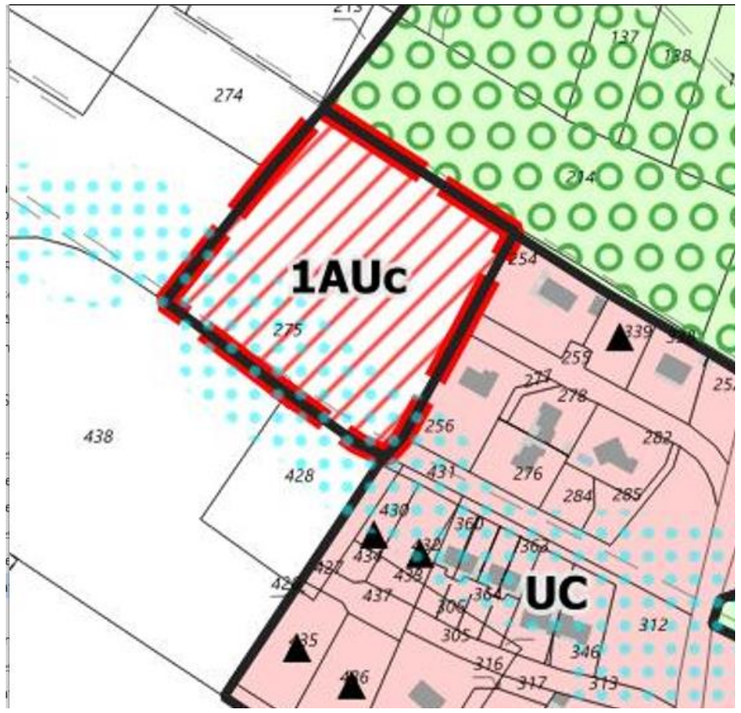
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

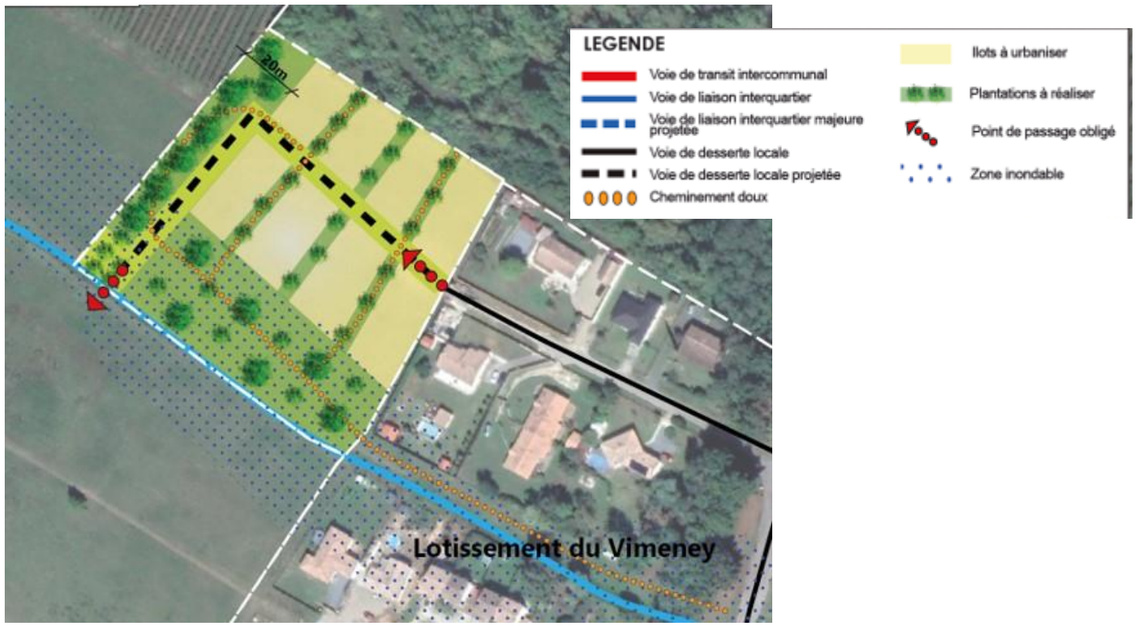
Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme faibles à modérés, n'appelant aucune démarche d'évitement d'enjeu fort.

Aucune mesure particulière n'est donc appliquée à l'aménagement de cette zone ; toutefois, on peut constater que la prise en compte de l'enjeu « Risque d'inondation » qui s'est traduite par une mise à distance des écoulements qui longent la partie sud de la zone (cf paragraphe V.1.2 INCIDENCES ET MESURES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE) conduisent au maintien d'un espace à maintenir en espace de pleine terre, qui sera favorable à l'enjeu Habitat des oiseaux nicheurs (Cisticole des joncs, Milan noir) mis en évidence page précédente.

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Capian – secteur du bourg

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies (anciennes vignes).

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. - Une espèce commune non protégée : la Taupe (*Talpa sp.).* L'avifaune : - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - 2 espèces protégées et menacées ont été observées en alimentation sur le site. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - Un oiseau commun et protégée s'alimente sur le site : le Bruant zizi. L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été observée. Les odonates : - Aucune espèce n'a été observée. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. - 5 espèces communes non protégées ont été contactées sur la prairie. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce n'a été observée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies.

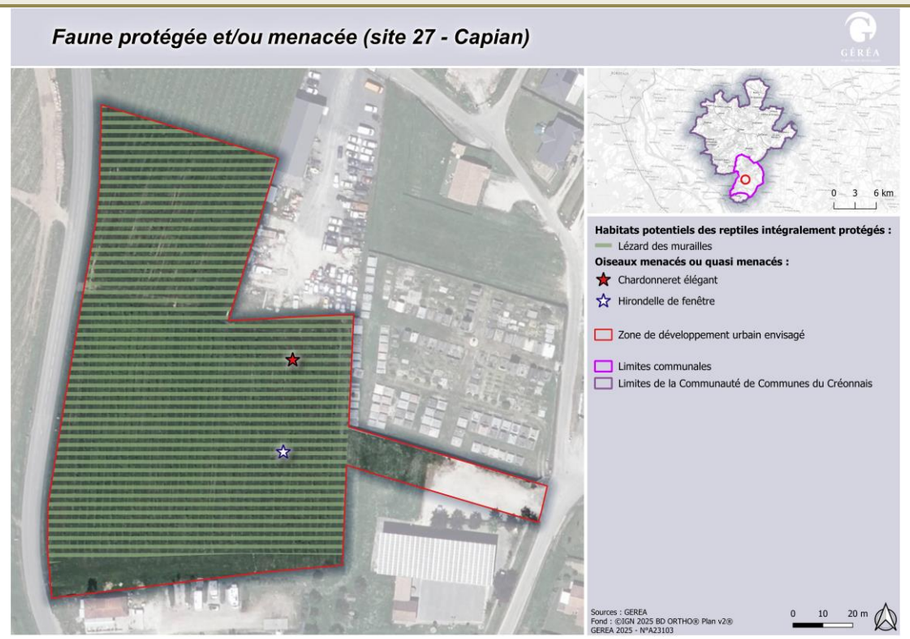
Capian – secteur du bourg

	- **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Prairie mésophile de fauche à Flouve odorante (anciennes parcelles viticoles) dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • Des prairies mésophiles rudérales entretenues sont présentes au sud et à l'est du site. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	Le site a fait l'objet de 5 sondages, car elle avait déjà été étudiée antérieurement dans le cadre de la carte des sols de l'Entre Deux Mers. La vigne y a été arrachée récemment et les sols sont donc anthropisés et difficilement interprétables, désormais. Toutefois, y compris en situation de fond de talweg, aucun des sondages ne présente un sol qui puisse être rattaché aux sols de zones humides. Il s'agit d'ANTHROPOSOLS épais, faiblement rédoxiques, sans caractère engorgé manifeste à la profondeur des sondages.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Flore patrimoniale (site 27 - Capian)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

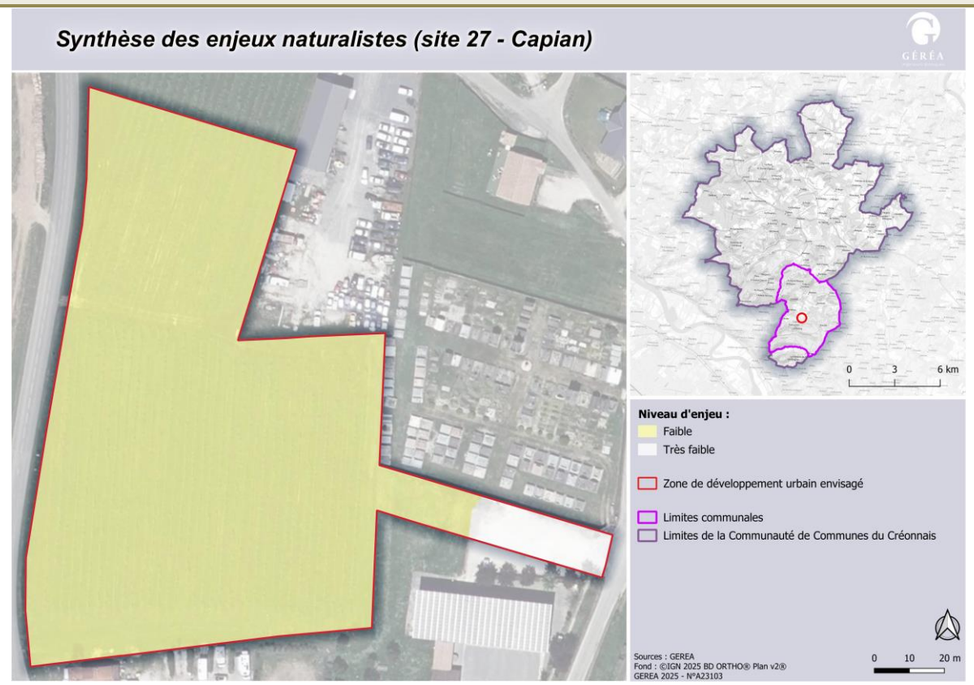
Capian – secteur du bourg



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - Présence potentielle du **Lézard des murailles** (protégé mais très répandu) au niveau de la praire.
Flore/habitats	Les anciennes parcelles viticoles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours, en particulier pour : - **l'Ail rose (*Allium roseum*)**, protégé en Aquitaine, « quasi-menacé » sur ce même territoire et déterminant ZNIEFF.

Capian – secteur du bourg



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**<u>Faible</u>**	<u>Modéré</u>	<u>Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> :

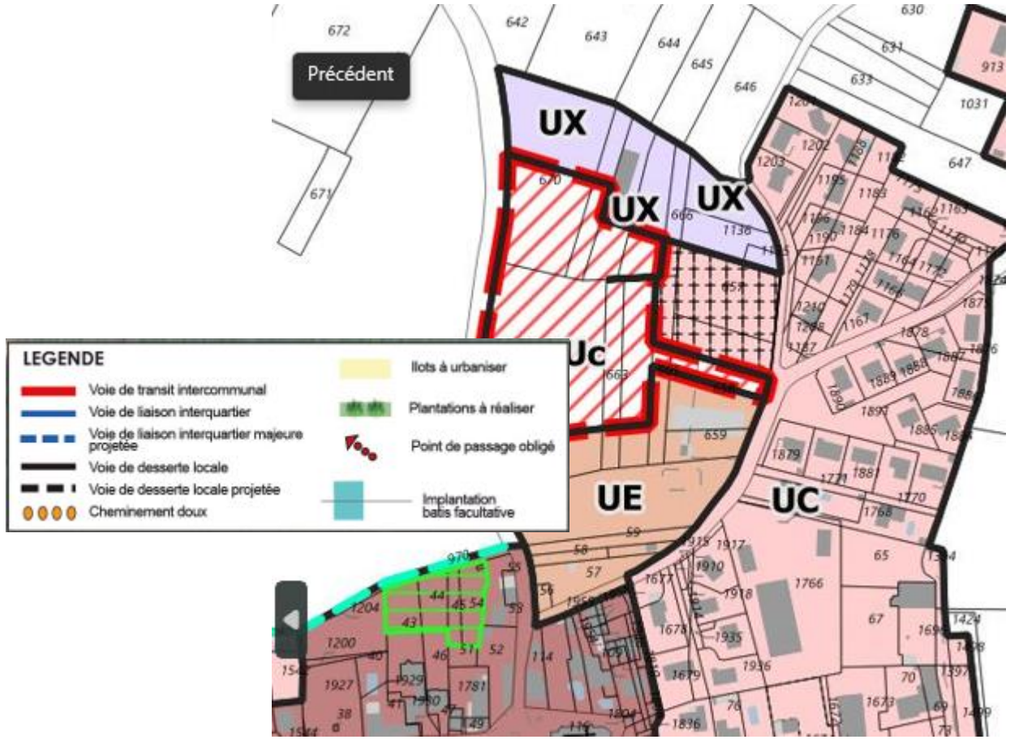
Sans objet.

⇨ **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme faibles, aucune mesure d'ERC n'est mise en œuvre sur cette zone.

ZONAGE



OAP

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies (anciennes vignes).

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

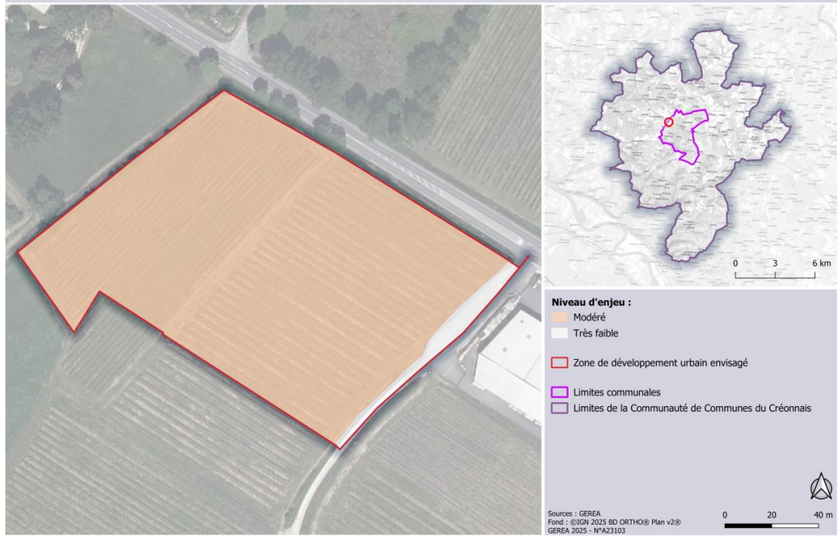
Faune	**- Aucun inventaire n'a pu être réalisé.**
Flore/habitats	**- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** **- Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le site correspond à des prairies de fauche (anciennes parcelles viticoles). **- Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** **- Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.**

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - Habitat favorable à la reproduction de la **Cisticole des joncs** (passereau protégé et vulnérable) au niveau la prairie. La haie au nord-ouest est utilisable pour la reproduction du **Tarier pâtre.** <u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable à la présence de **Lézard des murailles,** reptile protégé mais très répandu, notamment sur

Flore/habitats	partie nord-ouest (le long de la haie). Les anciennes parcelles viticoles ou actuelles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours, en particulier pour : - **les lotiers grêle et hispide (*Lotus angustissimus et L. hispidus*)**, protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ; - **l'Ail rose (*Allium roseum*)**, protégé en Aquitaine, « quasi-menacé » sur ce même territoire et déterminant ZNIEFF.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 28 - Creon)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

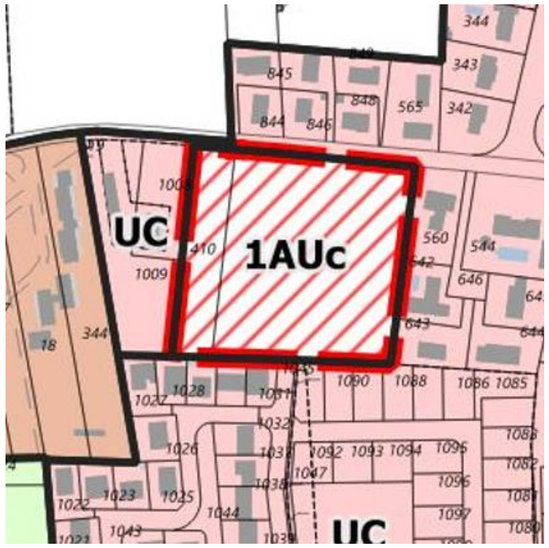
<u>Préconisation (s)</u> : Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, d'éviter la période sensible de la Cisticole des joncs et du Tarier pâtre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme faibles, aucune mesure d'ERC n'est mise en œuvre sur cette zone. Toutefois, la mesure de plantation à réaliser en bordure sud et nord-ouest est susceptible d'incidence positive sur l'avifaune, notamment les passereaux d'enjeu patrimoniale (Cisticole des joncs et du Tarier pâtre).

ZONAGE



OAP

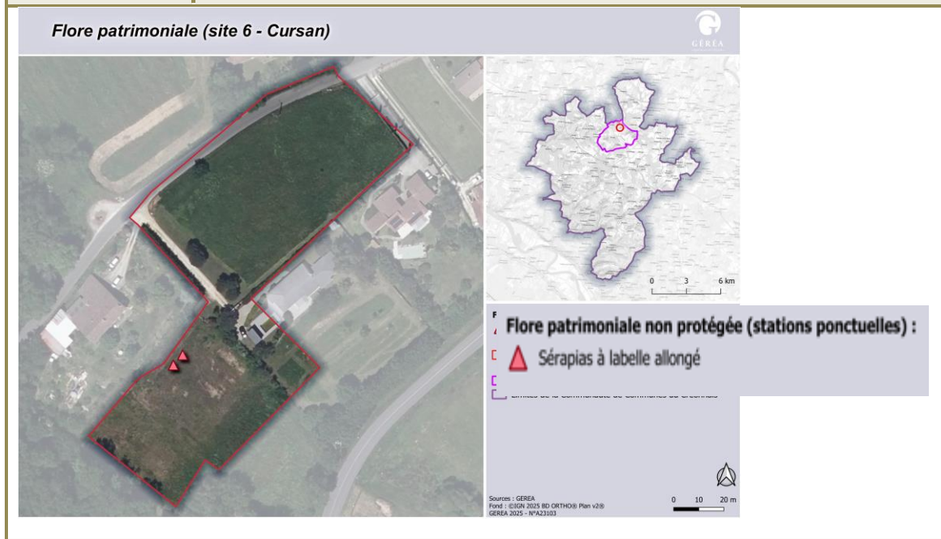
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles, une pelouse et des haies.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

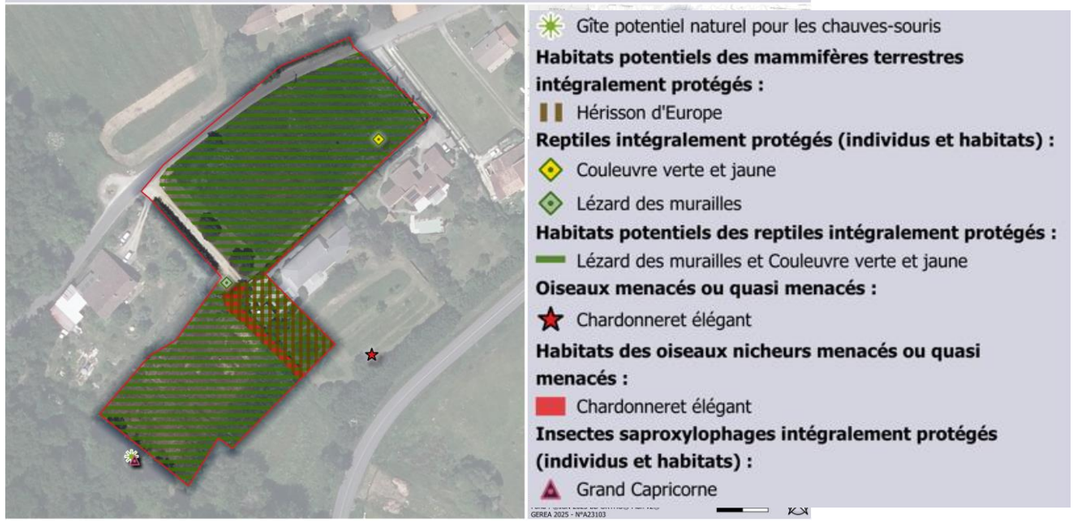
Faune	Les mammifères : - Aucune espèce n'a été observée ; - Le site ne présente d'atout pour le repos des chauves-souris. L'avifaune : - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce protégée et vulnérable a été contactée : le **Chardonneret élégant**. Il se reproduit au niveau des secteurs de haies arbustives et arborées en limite de site. - 7 espèces communes dont 6 protégées se reproduisent à proximité du site au niveau des lisières et fonds de jardins. L'herpétofaune : - Deux espèces communes mais protégées ont été contactées : la **Couleuvre verte et jaune** et le **Lézard des murailles**. Les odonates : - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas de sensibilité particulière liée à ce taxon. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. - 4 espèces communes et non protégées ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en lisière du site d'étude : le **Grand capricorne du chêne**. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale protégée et/ou menacée n'a été recensée.** Toutefois, une espèce végétale patrimoniale, ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF a été observée au sein de la pelouse enfrichée au sud-ouest : le Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*). Il représente un enjeu faible de préservation. Le reste de la flore est commun, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux pelouses et prairies mésophiles. **- Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées dans le secteur sud du site d'étude : l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*) et le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*). - Végétations principales présentes : • La moitié nord du site est une prairie de fauche graminéenne, dominée par la Fétuque faux roseau et le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) ; • La moitié sud est constituée de prairie mésophile et de pelouse enfrichée, bordée à l'est par une haie arbustive. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	5 sondages ont été réalisés dans ce site le 25/06/2025. Il s'agit pour la parcelle située au nord d'un sol de graves ou PEYROSOL de Limons sur alluvions anciennes. Il n'est pas possible de sonder au-delà de 40cm de profondeur, mais aucun indice d'engorgement temporaire ou permanent, actuel ou fossile, n'apparait au-dessus de cette profondeur. Il n'y a pas de nappe à la date et à la profondeur des observations. Concernant la parcelle située au sud, il s'agit d'une ancienne zone de constructions et d'accès où le sol est anthropisé, constitué de matériaux de graves. La légère pente vers le sud-ouest y facilite l'évacuation latérale des éventuels excédents d'eau. Aucun des sondages ne peut être rattaché aux sols de zone humide.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Cursan – Secteur « Moreau »

Faune protégée et/ou menacée (site 6 - Cursan)

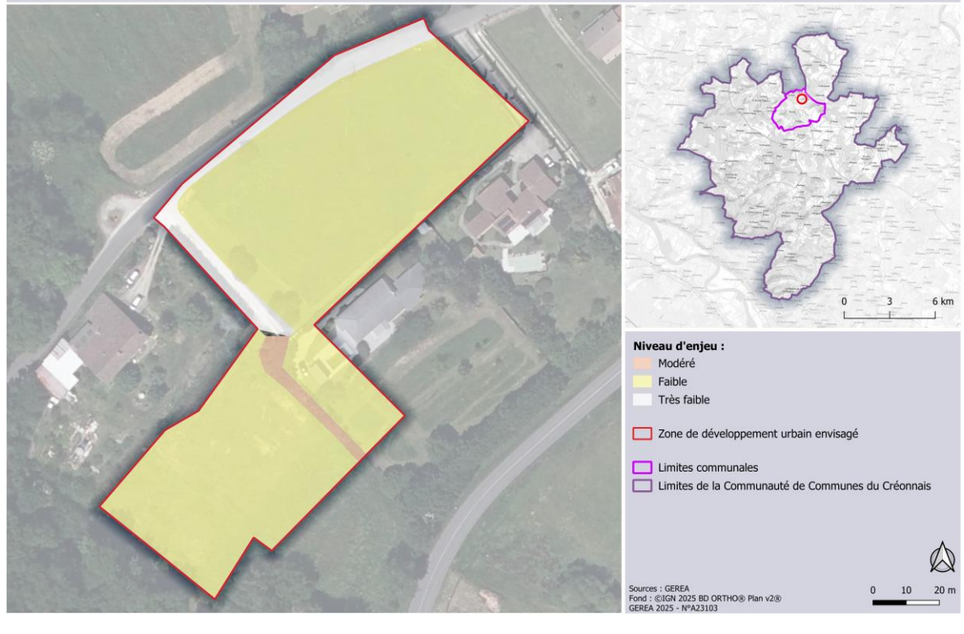


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Les lisières du site sont favorables à l'accueil du Hérisson d'Europe (mammifère protégé) ; <u>Les insectes saproxylophages :</u> - La présence du Lucane cerf-volant est également suspectée (non protégé mais menacé).
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Cursan – Secteur « Moreau »

Synthèse des enjeux naturalistes (site 6 - Cursan)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré (localisé)	Fort

<u>Préconisation (s)</u> :

Concernant la faune, il est recommandé d'éviter les secteurs de haies arbustives et arborées en lisière site.

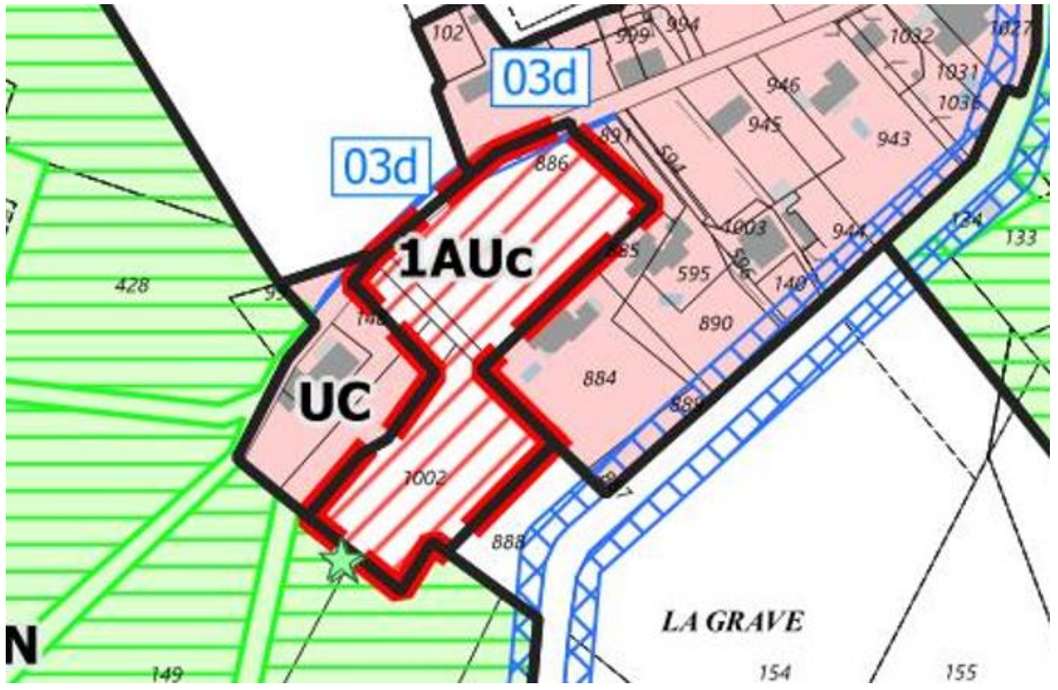
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

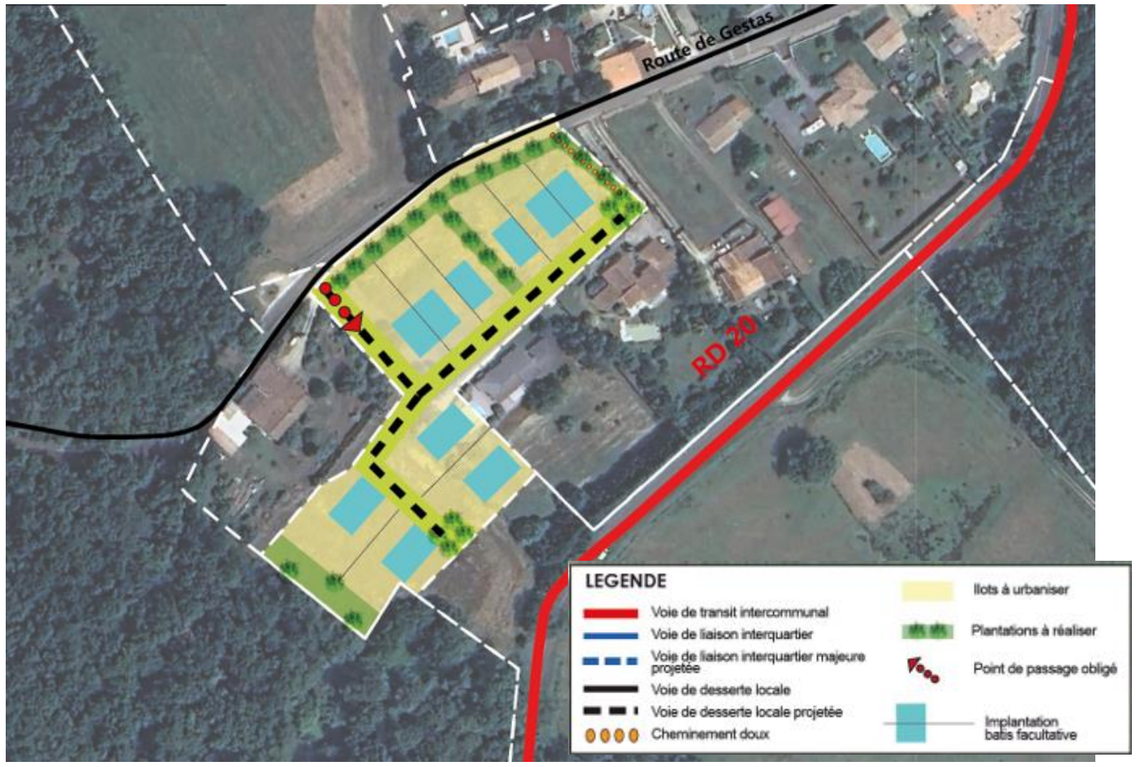
Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement faibles à modérés sur un secteur de très faible étendue, aucune mesure d'ERC spécifique n'est mise en œuvre sur cette zone.

Toutefois, la mesure de plantation à réaliser en bordure sud et nord-ouest est susceptible d'incidence positive sur les mammifères : Les lisières du site sont favorables à l'accueil du Hérisson d'Europe (mammifère protégé) ;

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux –Secteur « Manos »

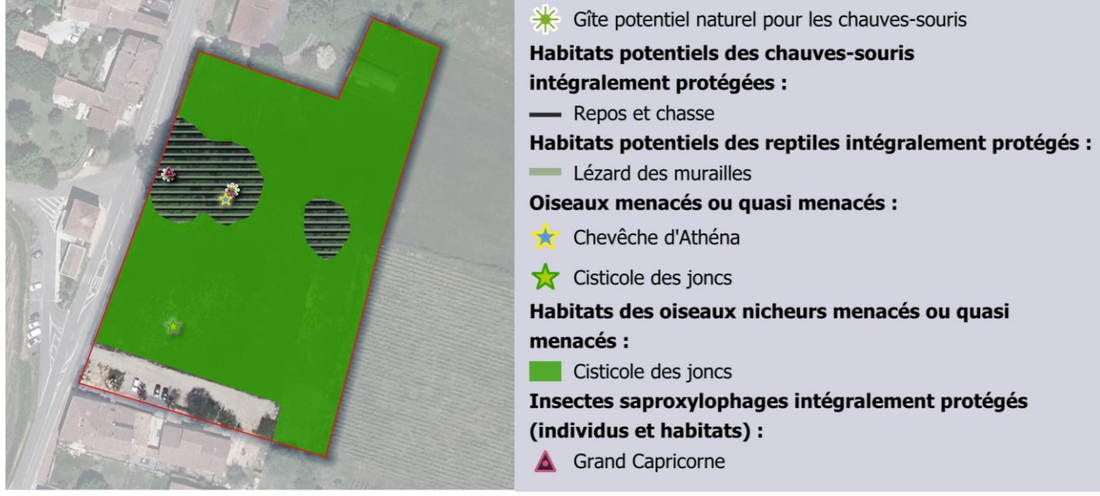
Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche, des fourrés et un bosquet de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèces protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce non protégée a été contactée dans la prairie : la Taupe *(Talpa sp.) ;* - Il convient de noter la présence d'un **arbre ayant des caractéristiques utilisables pour le repos des chauves-souris** : des écorces décollées, des galeries d'insectes *(Cerambyx cerdo)* et branches creuses. L'avifaune : - Aucune espèce protégée d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce protégée et vulnérable a été identifiée dans la prairie : la **Cisticole des joncs**, un couple niche dans les hautes herbes au sud de la parcelle ; - 2 espèces ont été contactées dont une protégée : la Chevêche d'Athéna. L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été observée. Les odonates : - Aucune espèce n'a été observée. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - 5 espèces non protégées et très répandues ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Il convient de noter la présence d'une espèce protégée et d'intérêt communautaire au niveau de deux vieux arbres à l'ouest : **le Grand capricorne du chêne.** Des indices de présences ont été observés (loges nymphales et galeries larvaires) au niveau du tronc et des branches. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Mimosa (*Acacia dealbata*). - Végétations principales présentes : • La majorité du site est une prairie mésophile de fauche à Flouve odorante et Fromental ; • Au centre-est, se développe des fourrés exotiques de Mimosa ; • Au centre-ouest, se trouve un bosquet de vieux chênes et de tilleuls. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Le bosquet de chênes et de tilleuls présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	Ce site a fait l'objet de 8 sondages tarière le 24/06/2025 (101 et suivants). Les sols sont des LUVISOLS TYPIQUES pachiques, rédoxiques, d'alluvions anciennes. Ils présentent des indices d'hydromorphie actuels qui témoignent d'un engorgement temporaire manifeste à partir de 30cm et qui s'intensifient plus en profondeur. Ils sont classés au maximum dans la catégorie IVc, ils ne sont donc pas rattachés aux sols de zone humide.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Faune protégée et/ou menacée (site 10 - Haux)

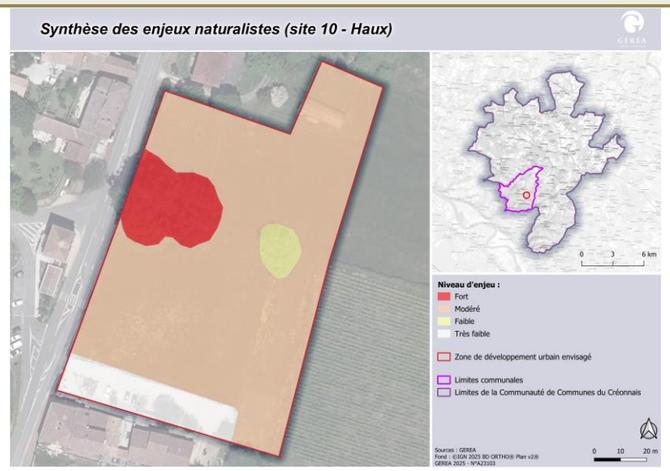


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Habitat de chasse et de repos pour les chiroptères. L'herpétofaune : - Habitat utilisable pour le Lézard des murailles au niveau des éléments arborés. Les insectes saproxylophages : - Présence suspectée du Lucane cerf-volant au niveau des vieux arbres.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux –Secteur « Manos »



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	**Fort (bosquet)**

Préconisation (s) :

Concernant la faune, il est fortement recommandé **d'éviter le bosquet des vieux arbres (arbres à gîte et dendro-habitats)**. Il est conseillé, en phase travaux, **d'éviter les périodes sensibles de la Cisticole des joncs** (reproduction).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faibles à modérés sur un secteur de très faible étendue, avec un enjeu fort lié à la présence d'un bosquet de vieux arbres (arbres à gîte et dendro-habitats), et de la Cisticole des joncs.

Afin de prendre en compte cet enjeu, une mesure d'évitement est mise en œuvre, qui se traduit :

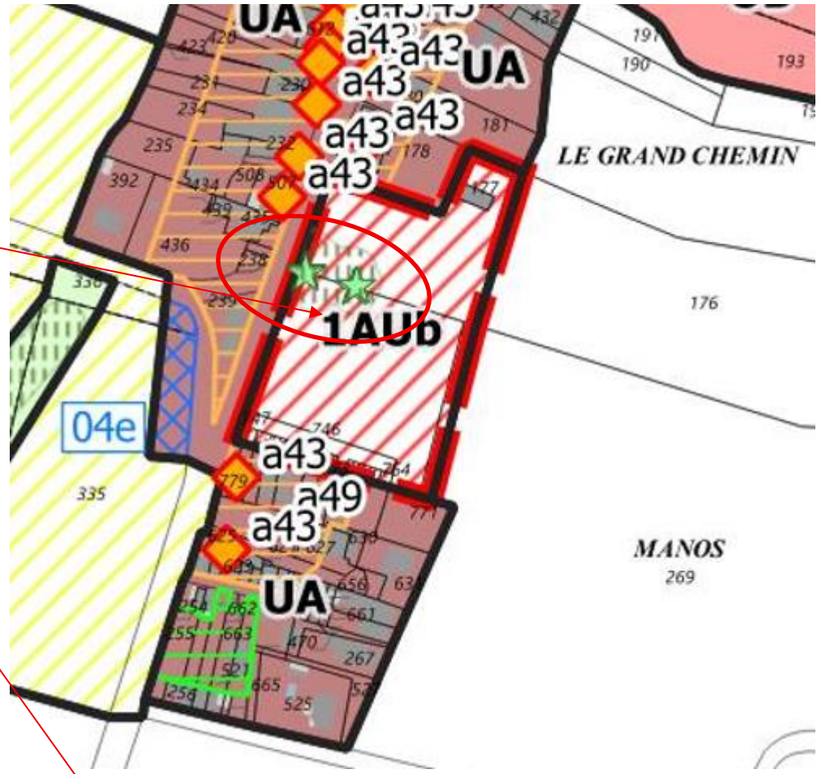
Dans le zonage par une protection du bosquet pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) qui renvoient aux articles suivants dans le règlement d'urbanisme :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶*

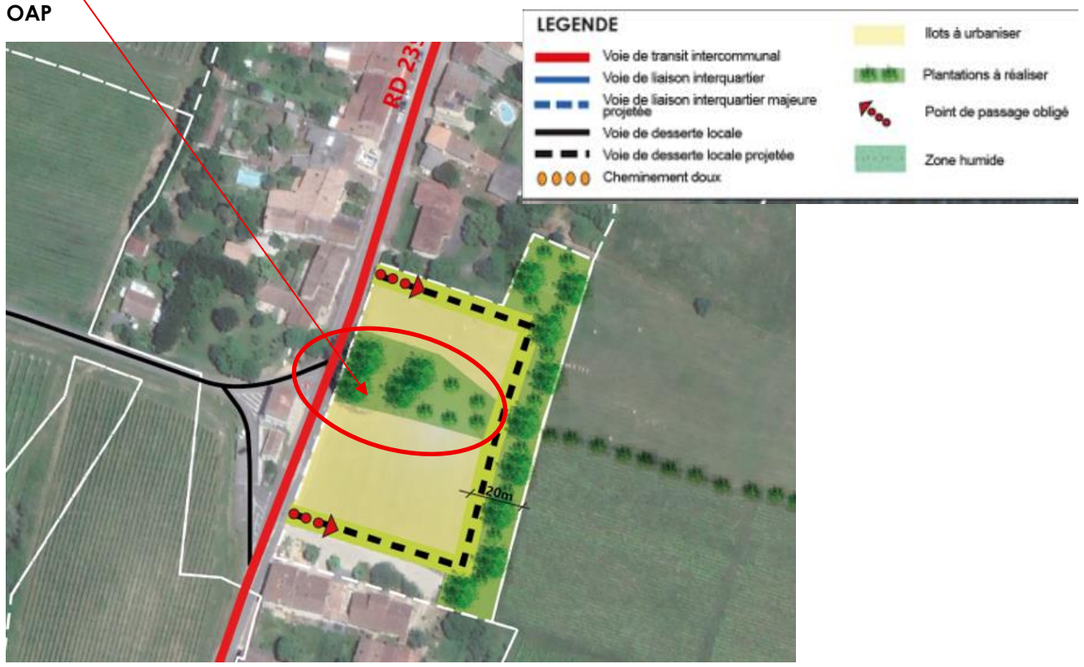
Dans l'OAP, par l'Identification du bosquet de chênes en espace à aménager , pouvant être support d'espace collectif de façon à assurer une gestion et une vocation adaptée de cet espace, situé en face de la mairie.

En outre, les espaces de lisières de la zone, en interface avec les espaces agricoles font également l'objet d'une mesure de traitement d'aménagement sous forme de plantations à réaliser, à l'appui de principes (palette végétale, coupe en travers, ..) introduits dans les OAP ; Cette mesure est susceptible d'incidence positive sur l'avifaune et notamment la Cisticole des joncs.

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux – secteur « Chanteloup »

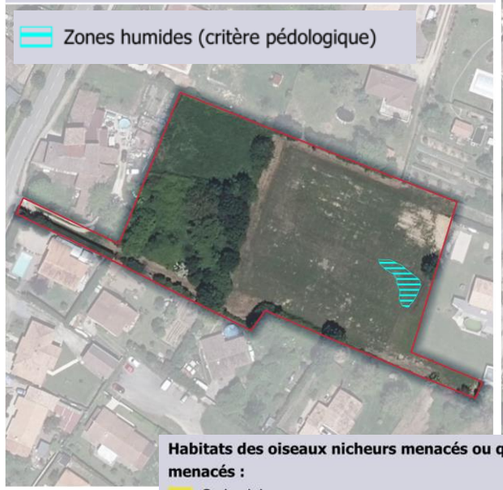
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et fourrés.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

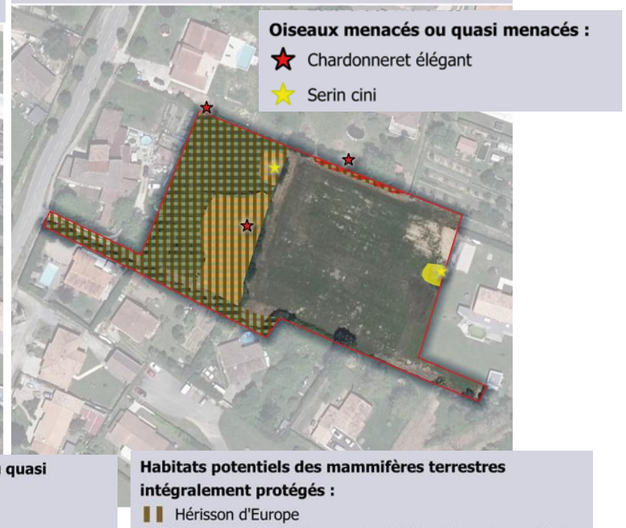
Faune	Les mammifères : - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - Une espèce commune, non protégée, a été contactée : la Taupe (*Talpa sp.*). L'avifaune : - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. - 2 passereaux protégés et vulnérables ont été observés au niveau des fourrés : le **Chardonneret élégant et le Serin cini**. Ces deux espèces nichent sur le site. - 6 espèces communes dont 5 protégées se reproduisent au niveau des fourrés. L'herpétofaune : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. Les odonates : - Aucune espèce n'a été observée, le site n'est pas favorable pour la reproduction des odonates. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été contactée. Le site n'est pas favorable aux papillons patrimoniaux ; - 7 espèces communes non protégées ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été contactée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été contactée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et fourrés. - **Trois espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine ont** été répertoriées en bordure au sein du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*) et le Bambou (*Bambusoideae*). - Végétations principales présentes : • La moitié est correspondent à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de la prospection de terrain) ;

	• La moitié ouest est quant à elle composée au nord d'une prairie mésophile de fauche graminéenne (Fromental, Dactyle aggloméré, Fétuque faux roseau) et au sud d'une prairie mésophile rudérale embroussaillée bordée de fourrés arbustifs, de ronciers et de rejets exotiques spontanés de robiniers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	9 sondages ont été réalisés le 24/06/2025 dans ce site (à noter que le roncier qui occupe une partie du sommet du site n'a pas pu être prospecté) : il s'agit des sondages 111 et suivants. On observe des LUVISOLS TYPIQUES rédoxiques épais de limons sur alluvions anciennes et une zone de REDUCTISOLS épais, de mouillère (sondages 116a,b,c). Dans ce dernier cas, le sol est classé dans la catégorie VIc2 à VId, il est bien rattaché aux sols de zones humides. Il s'agit ici d'une zone de mouillère très localisée dont l'exutoire est probablement situé au sud du site. Aucun autre sondage n'est rattaché aux sols de zones humides, nous n'avons donc pas observé de zone contributrice nette à cette mouillère.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Zones humides (site 11 - Haux)



Faune protégée et/ou menacée (site 11 - Haux)



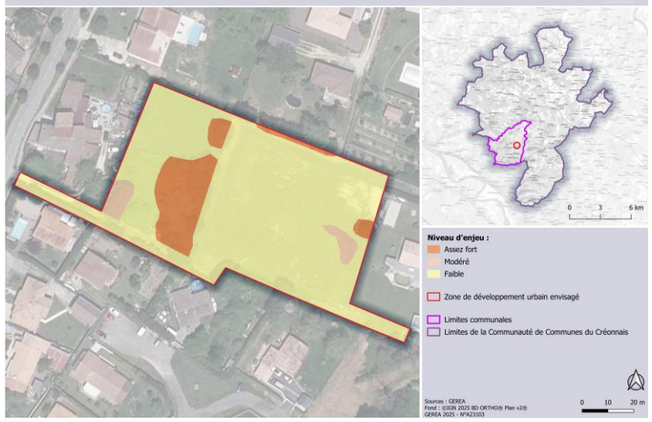
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - La présence du **Hérisson d'Europe** est fortement suspectée au niveau des fonds de jardins et fourrés arbustifs. L'herpétofaune : - La présence du Lézard des murailles est fortement suspectée dans certains secteurs.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux – secteur « Chanteloup »	
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 11 - Haux)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**Faible**	Modéré	**Assez fort (ponctuel)**

Préconisation (s) :

Concernant la faune, il est conseillé d'éviter les secteurs de fourrés de manière à ne pas impacter les espèces protégées observées et/ou suspectées.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

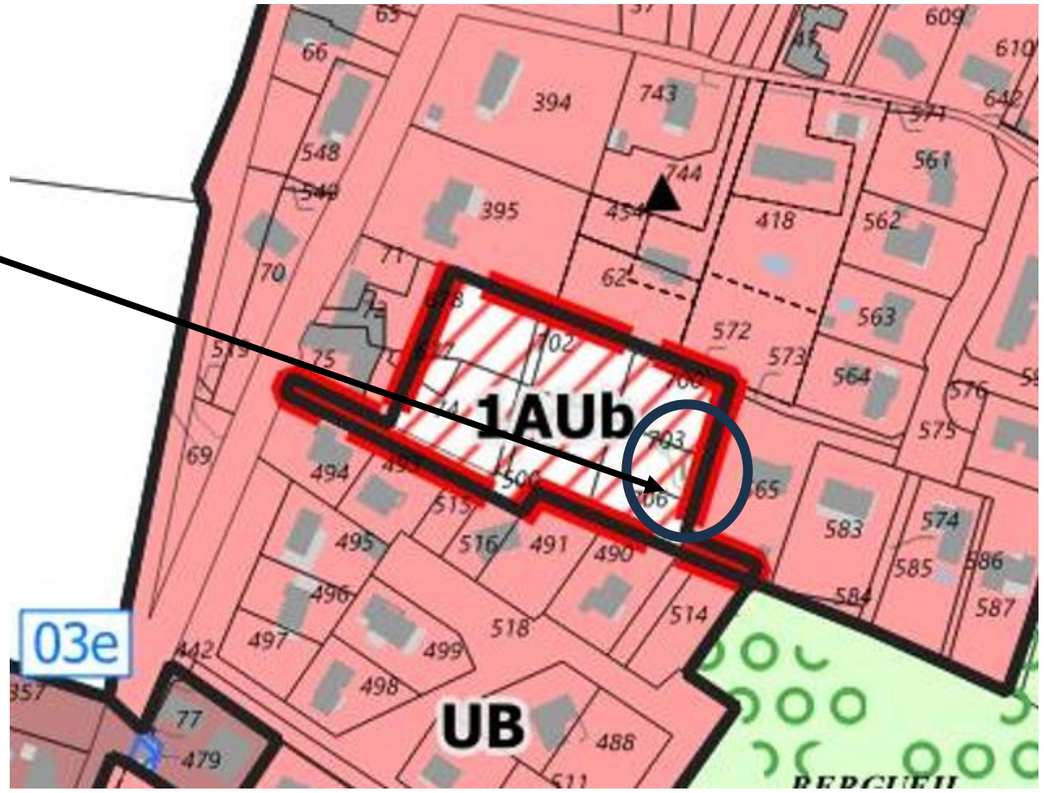
Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faibles à modérés sur des secteurs de très faible étendue, avec un enjeu fort ponctuel lié à la présence de fourrés arbustifs qui constituent un habitat pour la faune, à éviter de manière à ne pas impacter les espèces protégées observées et/ou suspectées.

Afin de prendre en compte cet enjeu, une mesure d'évitement est mise en œuvre, qui se traduit :

Dans le zonage par une protection de la zone humide pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui renvoient aux articles suivants dans le règlement d'urbanisme :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶*

ZONAGE

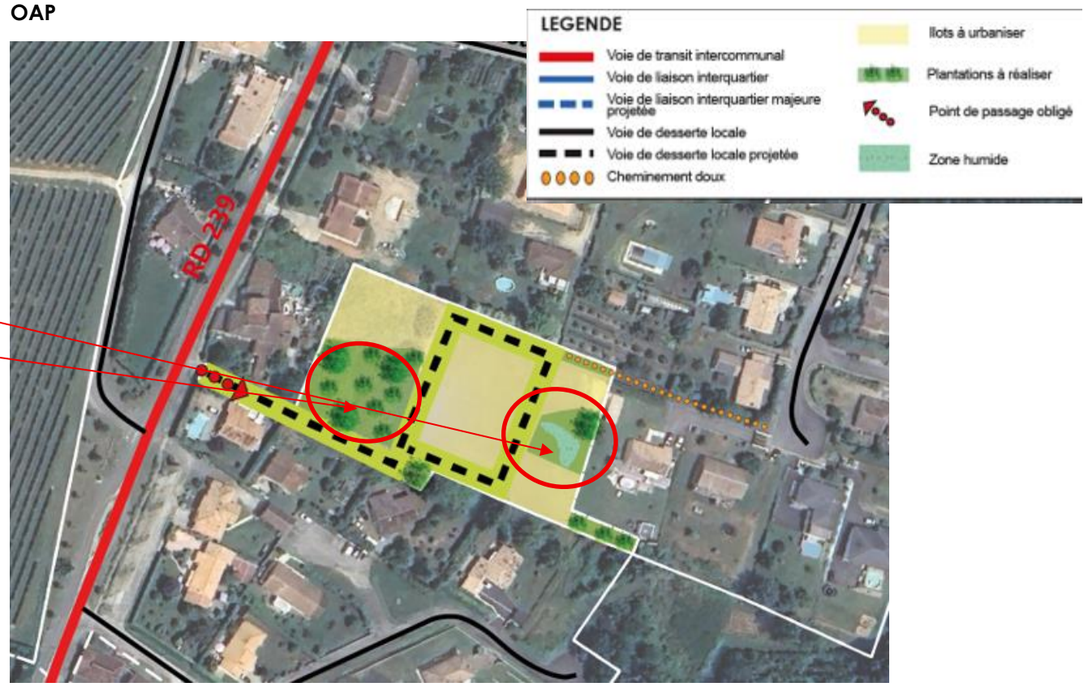


Dans l'OAP :

- Par l'identification de la zone humide à maintenir en Espace de Pleine Terre,
- par l'Identification du fourré arbustif en espace à aménager , pouvant être support d'espace collectif de façon à assurer une gestion et une vocation adaptée de cet espace,

Ces mesures sont susceptibles d'incidence positive sur l'avifaune et notamment-deux passereaux protégés et vulnérables, Chardonneret élégant et le Serin cini. qui nichent sur le site et 6 espèces communes dont 5 protégées se reproduisent au niveau des fourrés.

OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux – secteur Vieux bourg

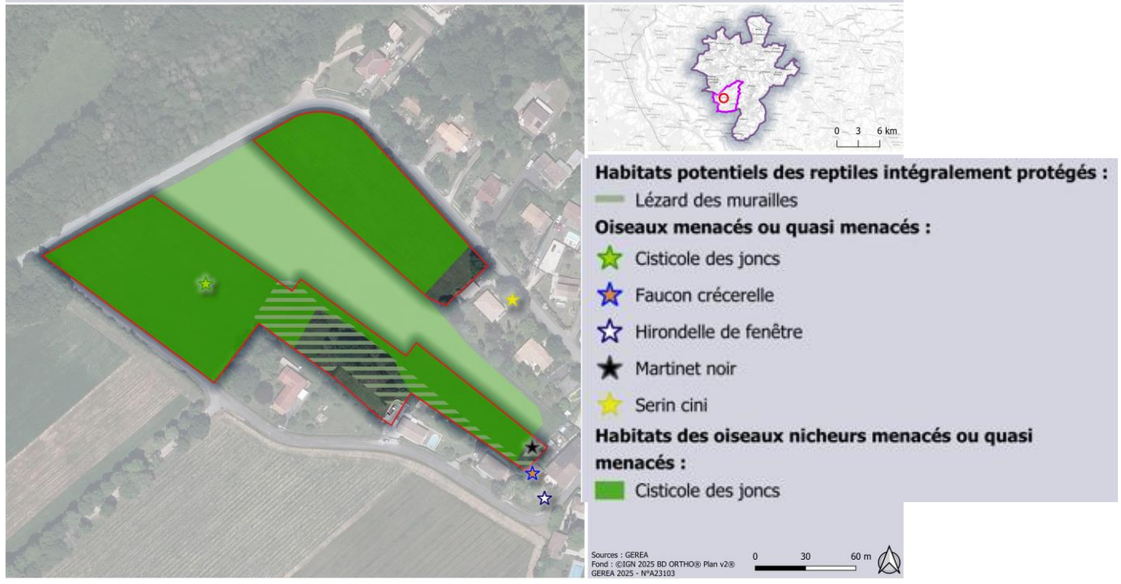
Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce très répandue a été observée : le sanglier. L'avifaune : - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - 5 espèces protégées et menacées ont été contactées, dont une qui se reproduit sur le site d'étude : la **Cisticole des joncs**. - 9 espèces communes dont 5 protégées ont été observées en lisière du site. L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été observée. Les odonates : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - Une espèce commune non protégée a été contactée en chasse sur la prairie : le Cordulégastre annelé. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - 11 espèces communes non protégées ont été contactées sur la prairie. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie mésophile de fauche à dominance graminéenne (Fromental, Flouve odorante, Fétuque faux roseau) ; • Un bâti et son jardin arboré en bordure sud. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet de prospections par le BE ASUP en 2021 sur la partie centrale. Des compléments ont été menés à l'aide de 6 sondages le 24/06/2025 (sondages 121 et suivants, 131 et suivants). Les sols sont de nouveau classés dans la catégorie des BRUNISOLS colluviaux de colluvions ; ils sont moins rédoxiques que les sondages de la session précédente, ce qui s'explique notamment par leur situation de départ/transfert d'eau équilibré. Aucun d'entre eux ne peut être rattaché aux sols de zone humide, leur classe étant inférieure à IVc.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Faune protégée et/ou menacée (sites 12 et 13 - Haux)

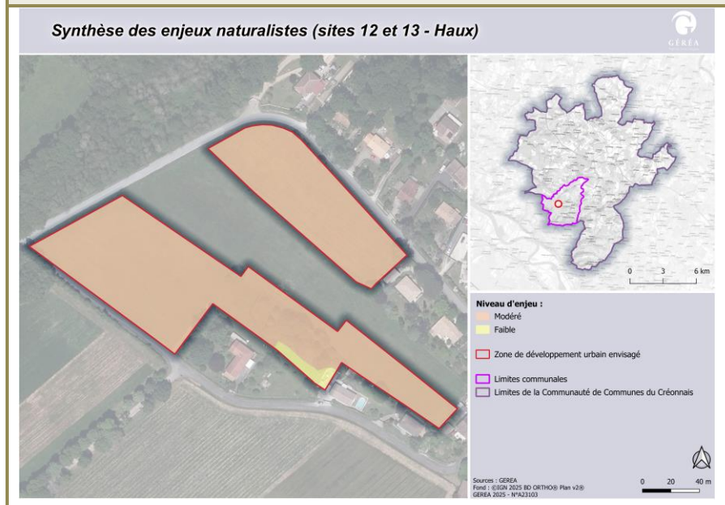


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	L'herpétofaune : - Habitat favorable à la présence du Lézard des murailles au niveau des lisières du site.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Haux – secteur Vieux bourg



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Fort

Préconisation (s) :

Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, d'éviter les périodes sensibles **de la Cisticole des joncs** (reproduction).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

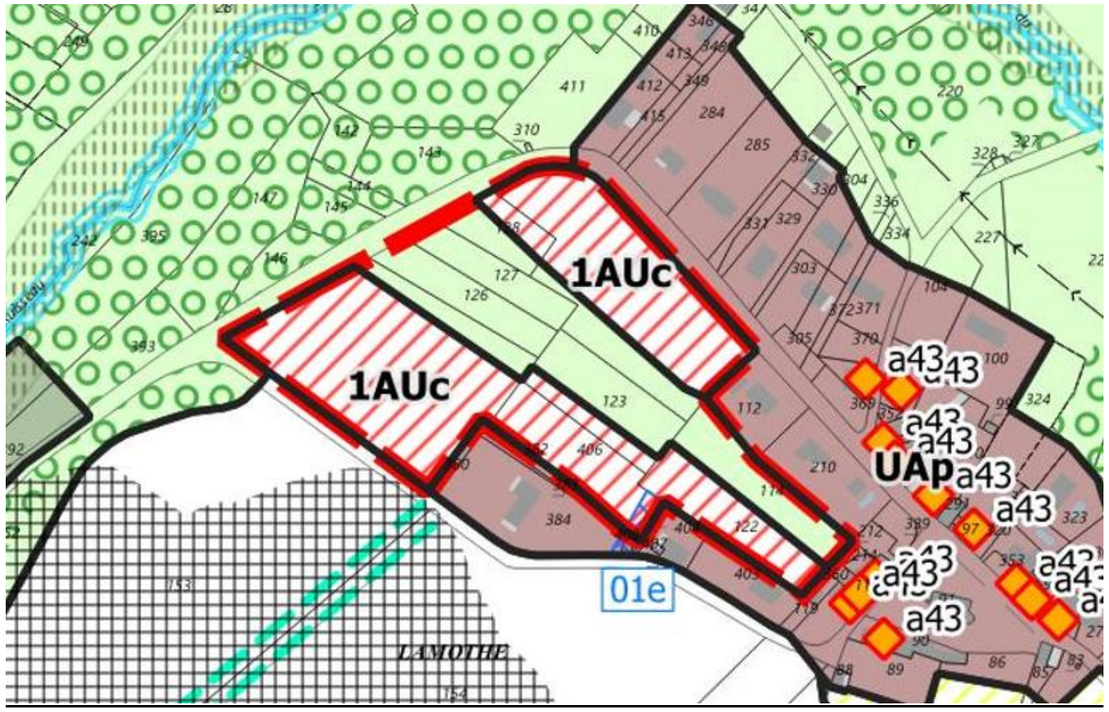
⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés et faibles sur un secteur de très faible étendue, aucune mesure d'ERC spécifique n'est mise en œuvre sur cette zone.

Toutefois, les choix d'aménagement, en ménageant une vaste continuité Est/Ouest verte en partie médiane, d'un maillage de plantations à créer dans un axe perpendiculaire Nord-Est/sud-ouest, ainsi que les talus à maintenir boisés le long de la route du bourg, sont des mesures susceptibles d'incidence positive sur l'avifaune, vis-à-vis notamment des :

- 5 espèces protégées et menacées contactées, dont une qui se reproduit sur le site d'étude : la Cisticole des joncs.
- 9 espèces communes dont 5 protégées observées en lisière du site.

ZONAGE



OAP

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

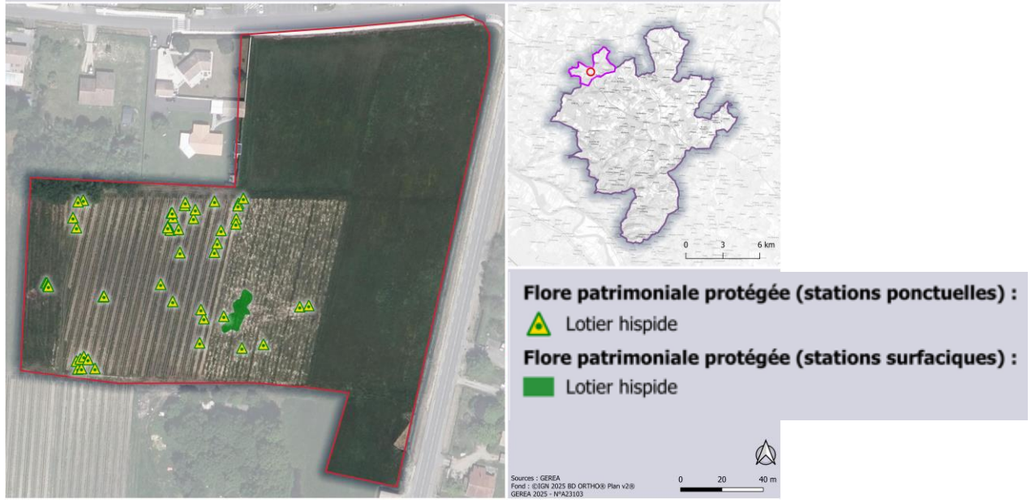
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et des cultures de vignes.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'a été observée. - Aucun gîte utilisable par les chauves-souris n'a par ailleurs été observé. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée. - 3 espèces protégées et menacées ont été contactées en limite extérieure de l'aire d'étude : **le Tarier pâtre, le Chardonneret élégant et la Cisticole des joncs**. - 4 espèces communes dont 3 protégées ont été observées au niveau des secteurs arborés en limite immédiate du site. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue a été observée : le **Lézard des murailles**. Les marges du site d'étude constituent ses habitats de repos et de reproduction. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne pas favorable aux espèces à enjeu de conservation. <u>Les papillons de jour :</u> - 5 espèces communes et non menacées ont été contactées. Le site n'est pas favorable aux espèces à enjeu de conservation. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Aucun arbre avec des indices de présences de coléoptères n'a été recensé. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles. **- Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été

	répertoriée au niveau des chemins enherbés du site d'étude : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*). - Végétations principales présentes : • Principalement des prairies mésophiles de fauche à Flouve odorante et Fétuque faux roseau dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • Une parcelle viticole aux allées enherbées, qui abrite également le Lotier hispide ainsi qu'une espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine (Paspale dilaté). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	**8 sondages ont été effectués sur ce site. Il s'agit de LUVISOLS TYPIQUES peu rédoxiques à rédoxiques d'alluvions anciennes. Seul un sondage réalisé en dehors de la zone, dans une petite dépression sur le bord de la piste d'accès présente un caractère d'hydromorphie suffisant et actuel pour être rattaché aux sols de zones humides selon le critère pédologique (sondage 24 réalisé le 25/06/2025).** **Pour les autres sondages, dans la zone d'étude OAP, aucune nappe n'a été relevée à la date des observations, le caractère d'hydromorphie débutant au-delà de 25cm ou étant fossile.**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

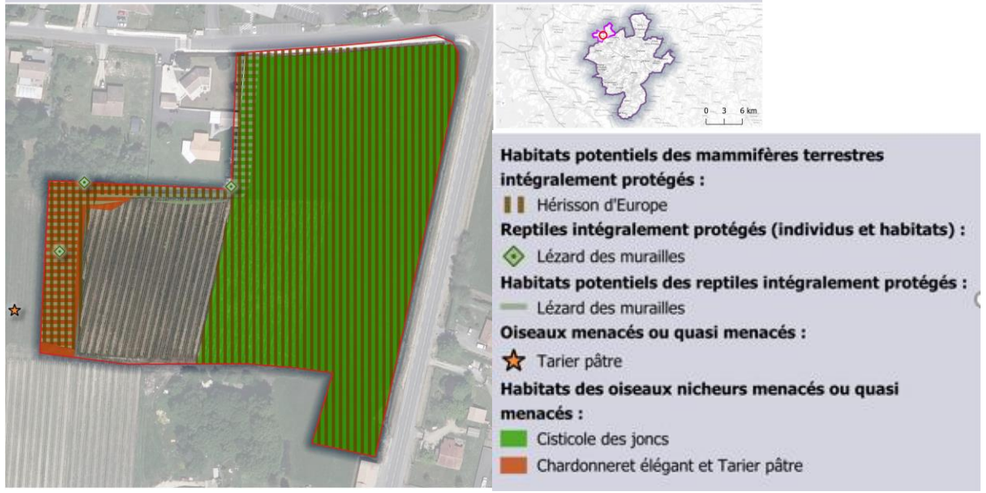
Flore patrimoniale (site 2 - Loupes)



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Loupes – secteur Bourg Ouest

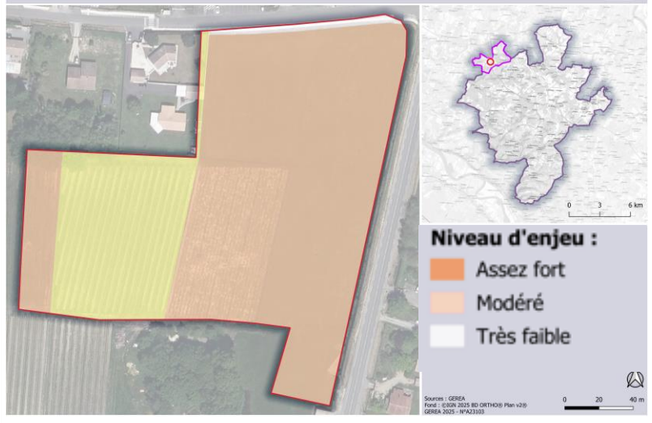
Faune protégée et/ou menacée (site 2 - Loupes)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Le site est susceptible d'abriter du Hérisson d'Europe, notamment au niveau de la lisière au nord (= zone de repos et de reproduction) <u>L'herpétofaune :</u> - La Couleuvre verte et jaune, espèce protégée mais très commune et susceptible de fréquenter le site d'étude.
Flore/habitat	Aucun enjeu particulier identifié sur ce secteur hormis les taxons patrimoniaux déjà recensés.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 2 - Loupes)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

Loupes – secteur Bourg Ouest

<u>Préconisation (s)</u> :

- Respecter en phase chantier les périodes sensibles liées à faune ;
- Conserver secteurs de reproduction du Tarier pâtre et du Chardonneret élégant ;
- Conserver la lisière au nord en faveur du Hérisson d'Europe.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés à faibles en lien avec l'avifaune, assortis des deux recommandations suivantes :

- conserver secteur de reproduction du Tarier pâtre et du chardonneret élégant,
- conserver la lisière au nord en faveur du hérisson d'Europe.

A noter également que dans le cadre des études préliminaires du PLUi approuvé le 21/01/2021, une zone humide avait été diagnostiquée en lisière de la zone Au à l'arrière de la mairie (indiquée par un rond rouge ci-contre).

La prise en compte de ces enjeux se traduisent par les mesures suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement de la zone d'enjeu liée au Tarier Pâtre et Chardonneret élégant, située à l'Ouest du secteur d'étude, classé en zone N,
- Evitement de la zone humide située à l'arrière de la mairie, au niveau du bois, protégée pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme , qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

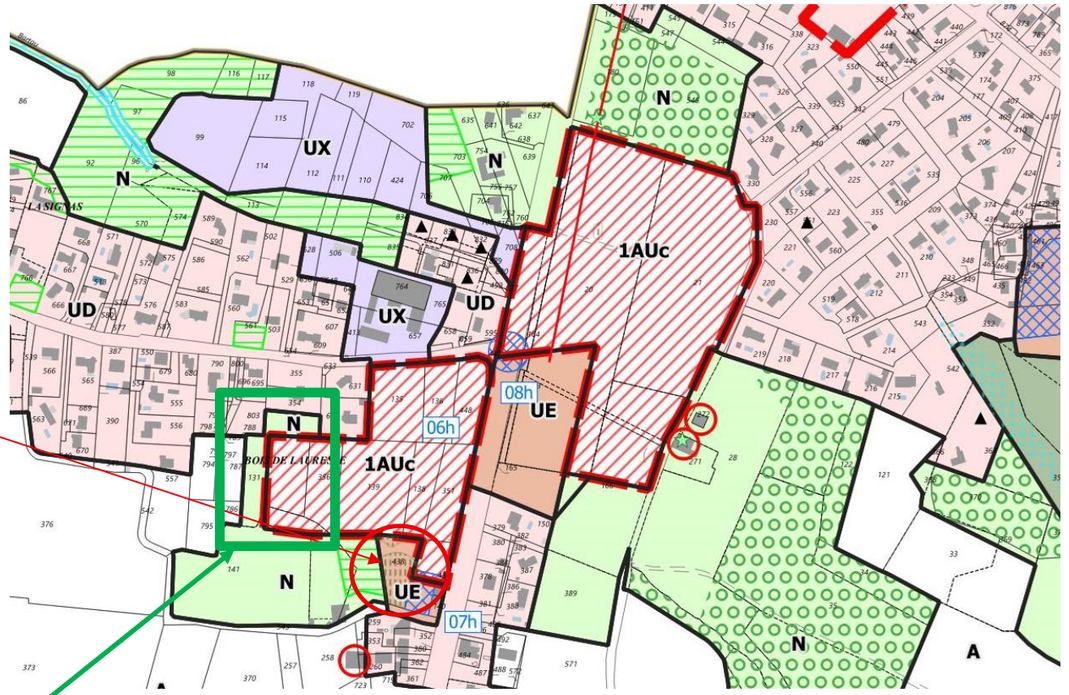
• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

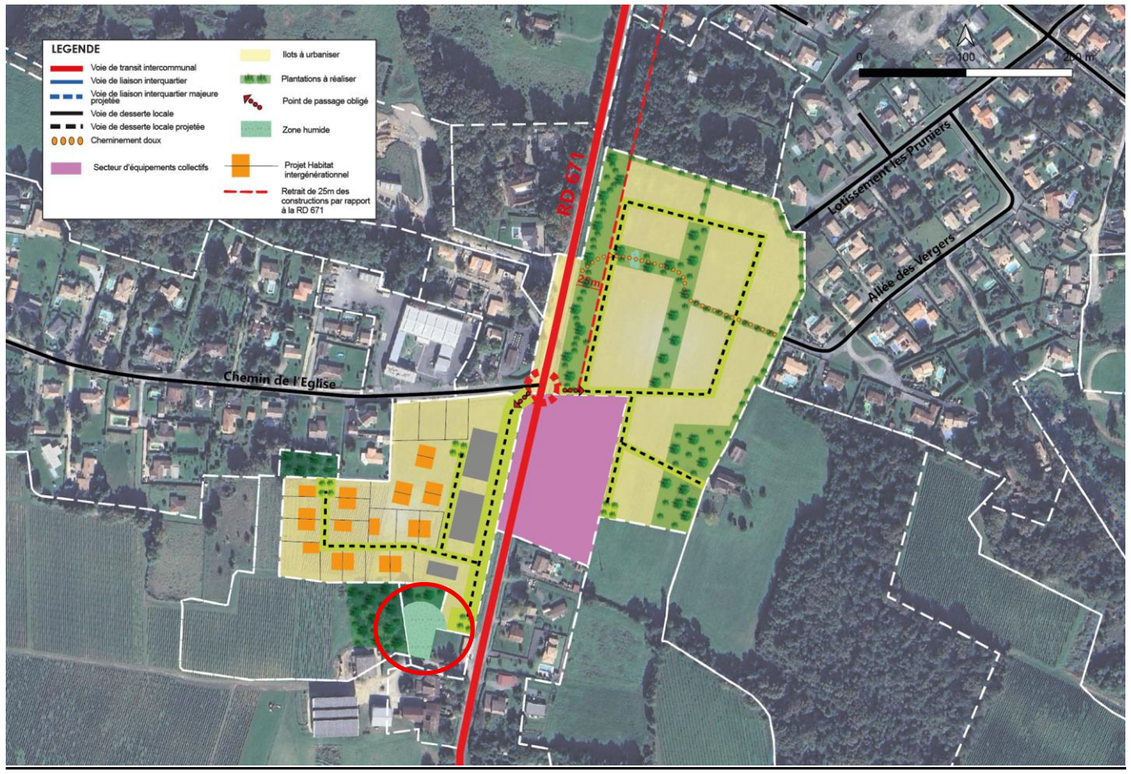
Dans l'OAP :

Evitement de la lisière nord favorable au hérisson d'Europe par une mesure de bande paysagère à créer le long de la rue de l'église,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Loupes – secteur Bourg Est

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et une zone boisée de feuillus en limite nord.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucune espèce protégée ni menacée n'a été observée ;
- **Deux gîtes** utilisables par les chiroptères ont été identifés à l'extérieur de l'aire d'étude, un arbre (trou de pic) en limite nord et la vieille bâtisse au sud-est ;
- Deux espèces non protégées et non menacées ont été observées : le chevreuil et la taupe (*talpa sp.*).

L'avifaune :

- Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ;
- Une espèce protégée et vulnérable a été observée dans la prairie : la Cisticole des joncs. La parcelle étudiée est utilisée pour la reproduction de l'espèce.
- 13 espèces communes dont 9 protégées ont été observées en lisière de l'aire d'étude.

L'herpétofaune :

- Une espèce intégralement protégée mais très répandue a été observée au niveau des lisières : le **Lézard des murailles**. Les marges du site constituent ses habitats de repos et de reproduction.

Les odonates :

- Aucune espèce protégée n'a été observée. Le site ne présente pas d'enjeu particulier pour ce groupe taxonomique.
- Deux espèces ni protégées ni menacées ont été observées en chasse sur la prairie : le Cordulégastre annelé et le Sympétrum sanguin.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée n'a été observée. Le site n'est pas favorable aux papillons à enjeu de conservation ;
- 10 espèces ni protégées ni menacées ont été observées.

Les insectes saproxylophages :

- Aucune espèce n'a été observée.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

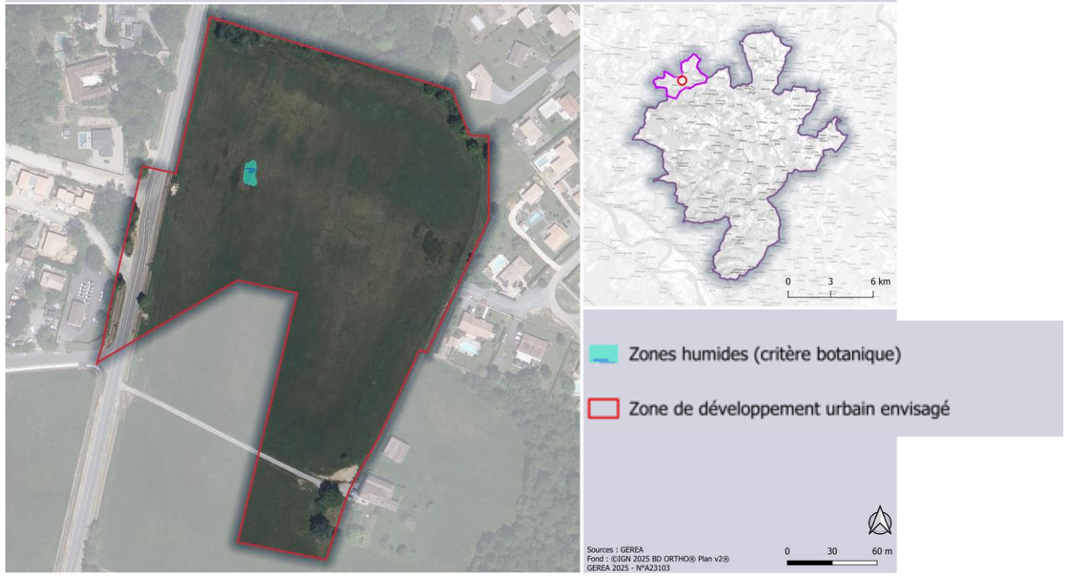
Loupes – secteur Bourg Est

Flore/habitats	**- Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et humides. **- Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*). - Végétations principales présentes : • Prairie mésophile de fauche à Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*) et Fétuque faux roseau (*Schedonorus arundinaceus*) dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • La bordure nord du site est boisée par une chênaie prolongée d'un alignement de chênes. **- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** **- La chênaie, l'alignement de chênes et la prairie humide résiduelle sont d'enjeu modéré de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	**Ce site a déjà fait l'objet d'une étude zone humide selon le critère pédologique réalisée par un autre bureau d'études, dans le cadre de l'aménagement futur du foncier.** **Un seul sondage a été réalisé, sondage 24 le 25/06/2025 dans une zone de dépression en bordure de la zone déjà urbanisée, au nord-Est. Il s'agit d'un LUVISOL TYPIQUE rédoxique à surrédoxique, d'alluvions anciennes, rattaché aux sols de zone humide (classe Vd)**
Zone humide : critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent au secteur de prairie humide résiduelle à Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*), espèce indicatrice de zone humide.**

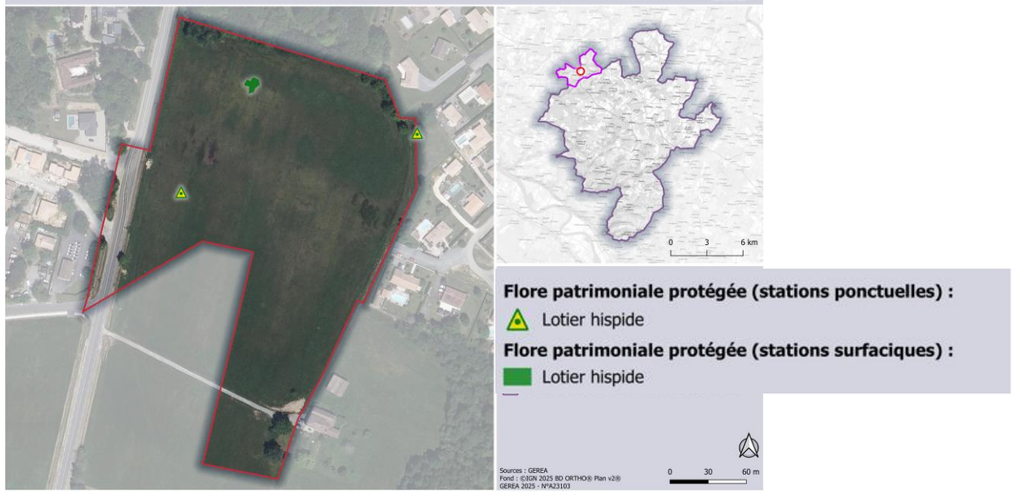
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Loupes – secteur Bourg Est

Zones humides (site 1 - Loupes)



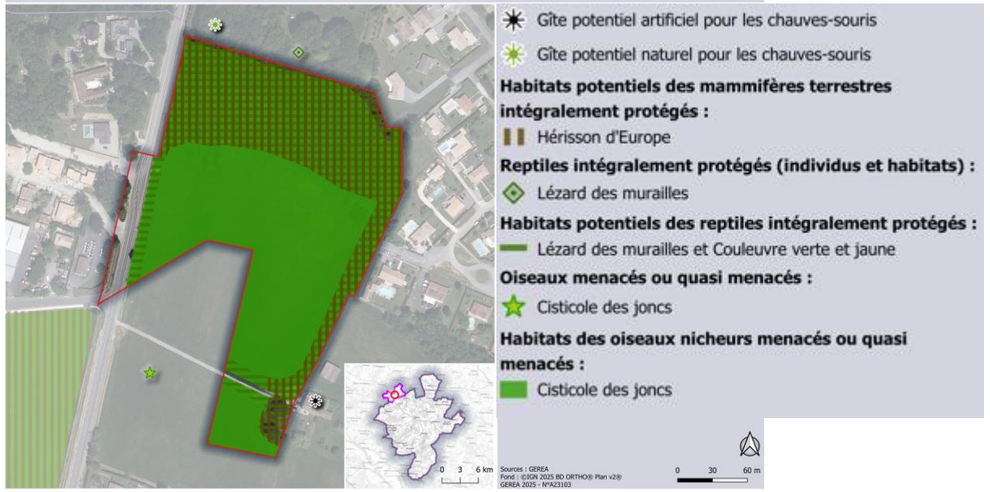
Flore patrimoniale (site 1 - Loupes)



.

Loupes – secteur Bourg Est

Faune protégée et/ou menacée (site 1 - Loupes)

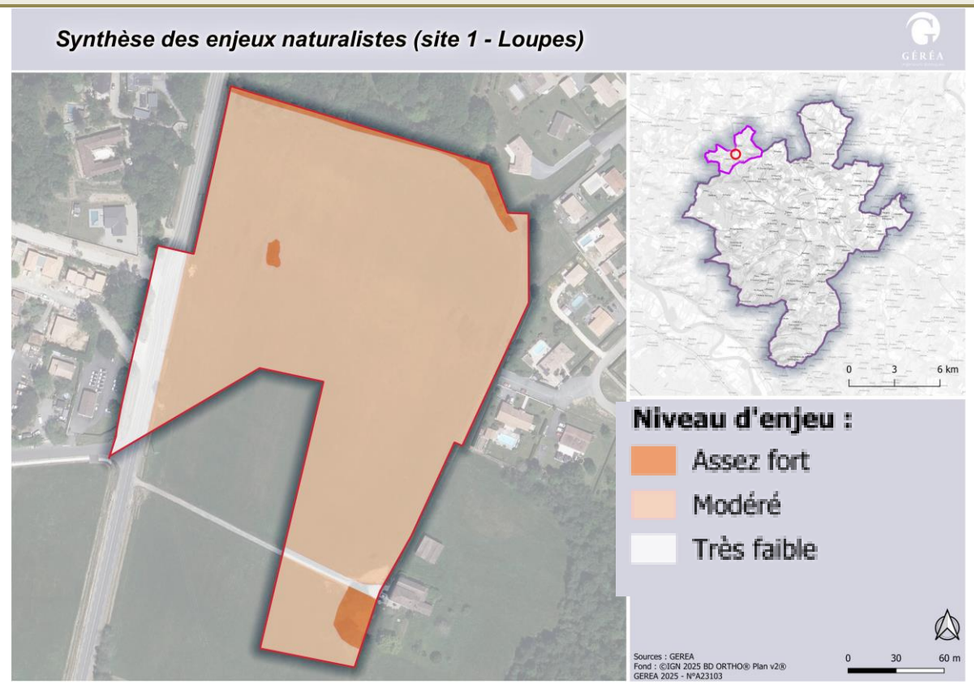


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - La prairie peut être utilisée par des chauves-souris glaneuses pour l'alimentation. - Les lisières sont susceptibles d'abriter du Hérisson d'Europe (espèce intégralement protégée). - <u>L'herpétofaune :</u> - La présence de la Couleuvre verte et jaune est largement suspectée sur les lisières. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Les lisières peuvent être favorables à la présence du Lucane cerf-volant, coléoptère non protégé mais menacé associé aux bois morts.
Flore/habitats	Aucun enjeu particulier identifié sur ce secteur hormis les taxons patrimoniaux déjà recensés.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Loupes – secteur Bourg Est



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	**Assez fort (localement)**

Préconisation (s) :

L'évitement du secteur de prairie humide résiduel à l'ouest du site doit être privilégié.

Concernant la faune, les recommandations suivantes peuvent être émises :

- Conserver les lisières et maintenir un retrait vis-à-vis de ces dernières (retrait d'environ 25 m idéalement) ;
- Eviter les arbres matures isolés ;
- En phase chantier, adapter les périodes de travaux aux cycles de la faune notamment pour les reptiles et les oiseaux

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés à assez fort sur des périmètres localisés et de faible étendue, assortis des recommandations suivantes :

- Évitement du secteur de prairie humide à l'ouest du site,
- Conservation de la chênaie et des lisières boisées favorables à différentes espèces (Hérisson d'Europe, Couleuvre jaune et verte, Lucane cerf-volant,..)
- Potentialité de gite à chauve-souris dans le bois situé en lisière nord de la zone.

La prise en compte de ces enjeux se traduisent par les mesures suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement de la zone humide située en partie médiane, protégée pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme , qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

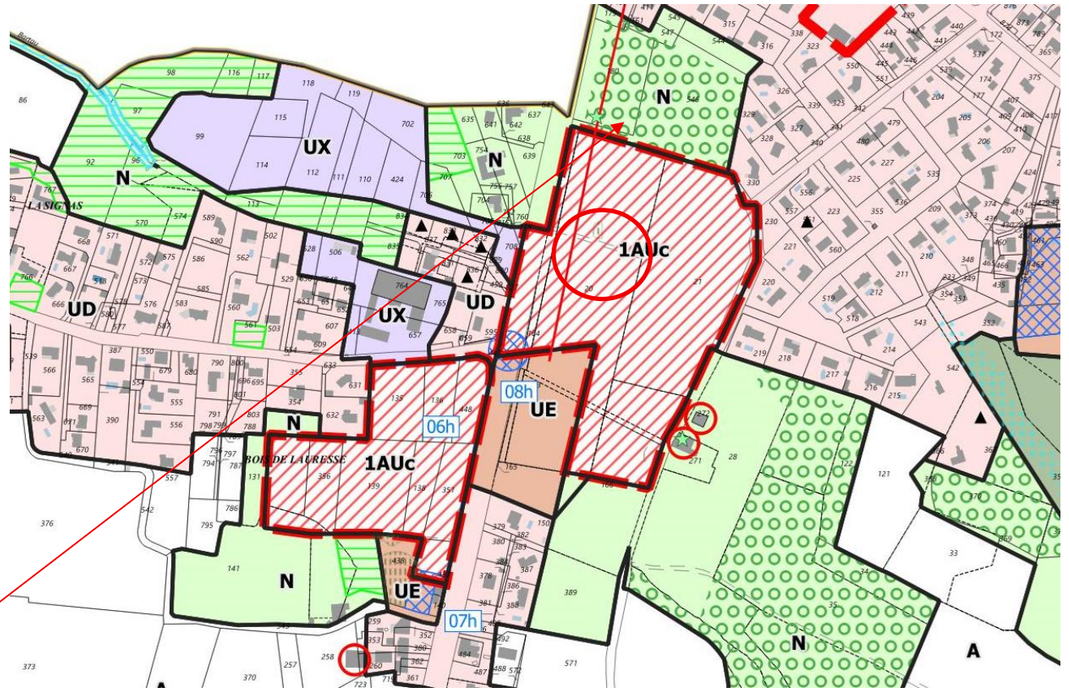
• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

- Evitement de la zone boisée au nord favorable à la présence de chauve-souris, classé en zone N,

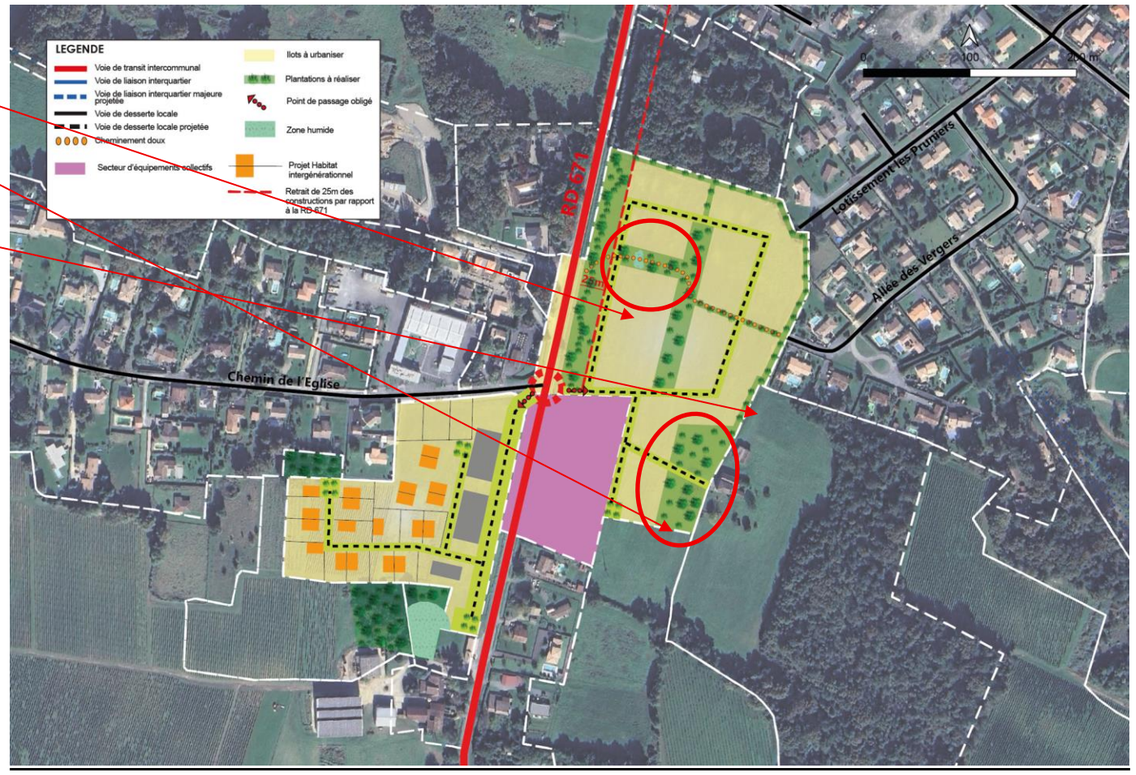
Dans l'OAP :

- Evitement de la zone humide située en partie médiane, indiquée comme zone humide et espace collectif à maintenir en espace de pleine terre,
- Evitement de la chênaie sud-Est indiquée comme espace collectif à maintenir en espace de pleine terre,
- Evitement des lisières Est et nord par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Madirac – Secteur « le Carpe »

Description simplifiée :

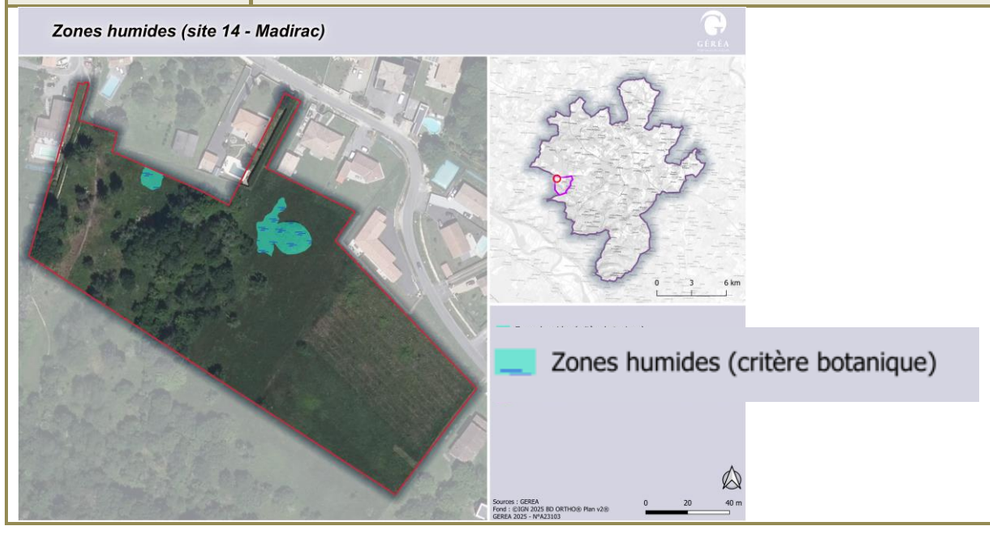
Le site d'étude correspond à des prairies, des fourrés et un bois/bosquet de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce protégée n'a été observée. Le sous-bois du bosquet a été broyé, il n'est plus favorable au Hérisson d'Europe (mammifère protégé). <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée en reproduction sur le site. Les travaux d'entretien et agricoles ont pu influencer le résultat des inventaires. On note la présence en vol de l'Hirondelle des fenêtres (oiseau quasi menacé en France) ; - 9 espèces communes ont été observées, dont 6 protégées. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue a été observée : le **Lézard des murailles**. Les bosquets et fourrés constituent son habitat de reproduction et de repos. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. Le site n'est pas favorable à la reproduction de groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - 4 espèces communes non protégées ont été observées au niveau des reliquats de prairie. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements. - **Trois espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site étudié : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

Madirac – Secteur « le Carpe »

	- Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche avec des secteurs plus humides où se développent le Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et la Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*) sont présentes au nord du site ; • Un fourré humide de Saule roux (*Salix atrocinerea*) est présent au centre-nord du site ; • Sur la moitié ouest du site, un entretien a été réalisé mettant le sol entièrement à nu. Le bosquet de feuillus au centre a également été entretenu. Celui-ci est clairsemé et dépourvu de sous-bois (sol dénudé). La parcelle au nord-est a quant à elle été labourée. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Les bosquets de feuillus et les prairies humides résiduelles sont d'enjeu modéré de préservation.** Les autres végétations, communes, répandues et notamment très entretenues sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet de prospections par le BE ASUP en 2021. Aucun nouveau sondage n'y a été réalisé de nouveau. Il s'agit d'une zone complexe de LUVISOLS TYPIQUES plus ou moins rédoxiques, de rebord de plateau, avec une mosaïque de micro-reliefs. **Trois secteurs de sols de zone humide y avaient été inventoriés, dans un contexte global favorable à la création de celles-ci.**
Zone humide : critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent aux secteurs de fourrés humides à Saule roux (*Salix atrocinerea*) ainsi qu'aux prairies humides résiduelles à Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), espèces indicatrices de zone humide.**

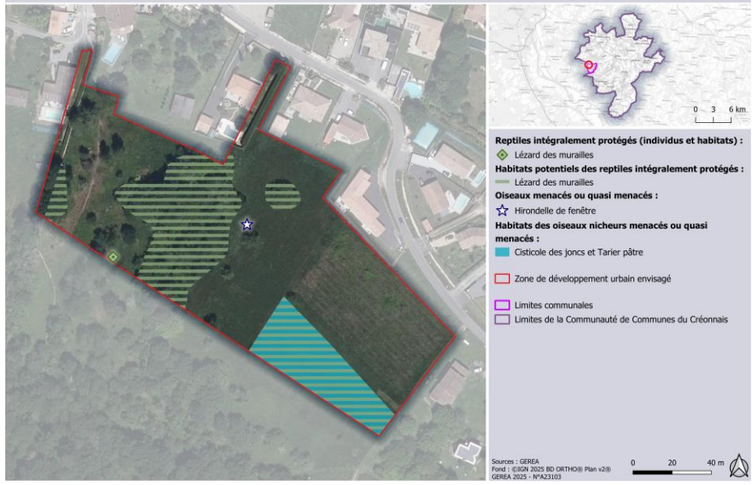


Reptiles intégralement protégés (individus et habitats) :
Lézard des murailles
Habitats potentiels des reptiles intégralement protégés :
Lézard des murailles
Oiseaux menacés ou quasi menacés :
Hirondelle de fenêtre
Habitats des oiseaux nicheurs menacés ou quasi menacés :
Cisticole des joncs et Tarier pâtre

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Madirac – Secteur « le Carpe »

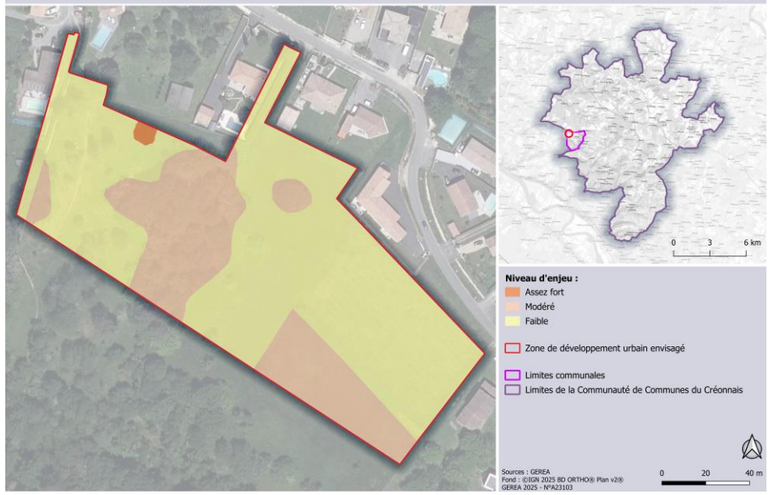
Faune protégée et/ou menacée (site 14 - Madirac)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - La praire au sud-est est utilisable pour le **Tarier pâtre** et la **Cisticole des joncs** (observés en 2021). Les récents travaux d'entretien et agricoles ont pu perturber leur installation en 2025.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très dénudé.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 14 - Madirac)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**<u>Faible</u>**	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> : Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, **d'éviter la période sensible de reproduction de la faune**, notamment le **Tarier pâtre** et la **Cisticole des joncs**.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faible à modéré et ponctuellement fort sur des périmètres localisés et de faible étendue, et conduisent à opérer les démarches suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement des zones humides situées en lisière nord de la zone AU, protégées pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

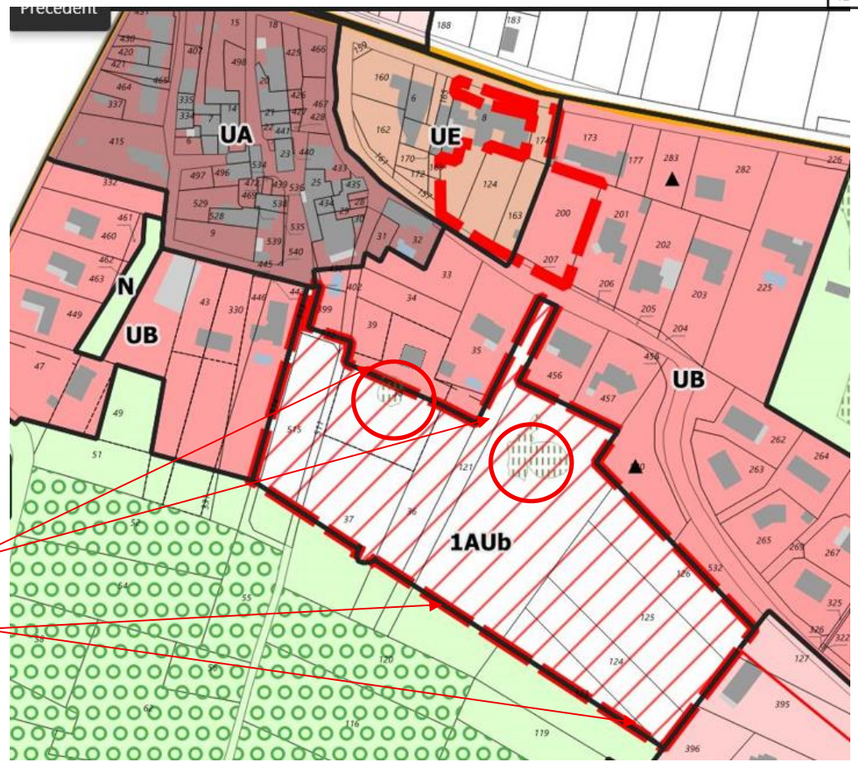
• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

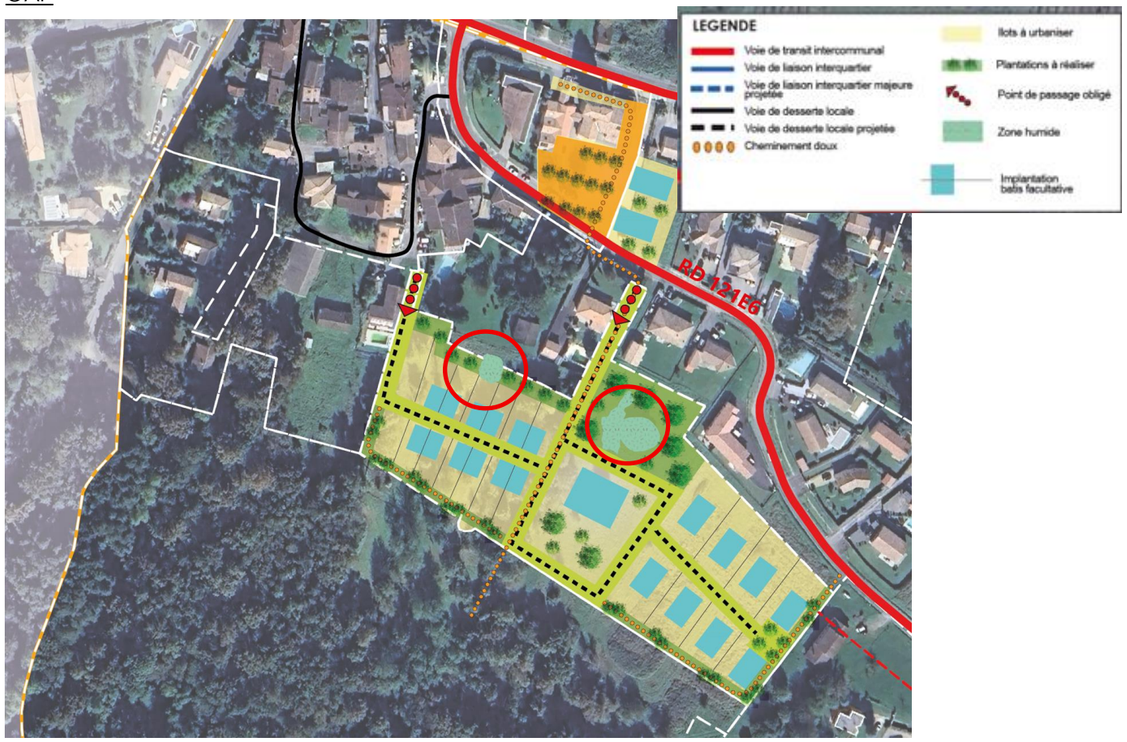
Dans l'OAP :

- Evitement des zones humides situées en lisière nord de la zone AU, indiquées comme zone humide et espace collectif à maintenir en espace de pleine terre,
- Evitement des lisières périphériques favorables pour l'avifaune, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies et bois de feuillus.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

En 2021, ce site a été peu prospecté en raison d'un désaccord avec le propriétaire.

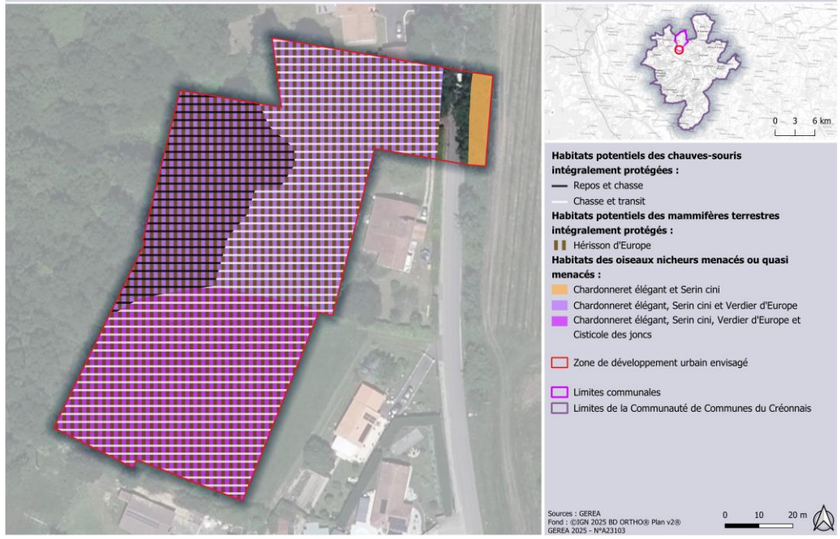
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Le site constitue un habitat de reproduction et de repos utilisable pas l'espèce. <u>L'avifaune :</u> - 4 espèces protégées et vulnérables avaient été observées en 2021 : le **Chardonneret élégant** (fond de jardin), le **Verdier d'Europe** (fond de jardin), le **Serin cini** (fond de jardin) et la **Cisticole des joncs** (friches). En l'absence de mise à jour des inventaires, le site reste propice à la reproduction de ces passereaux. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée.
Flore/ habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** En 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée. - **Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'Erable négundo (*Acer negundo*).

Le Pout – Secteur Richard

	- **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté cette année. En 2021, ce site a été peu prospecté en raison d'un désaccord avec le propriétaire** : • La moitié nord est occupée par un bâti et son jardin attenant, ainsi qu'un bois de feuillus (chênaie-charmaie) au nord-ouest ; • La moitié sud est composée d'une prairie mésophile de fauche. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **La chênaie-charmaie présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**

Faune protégée et/ou menacée (site 29 - Le Pout)



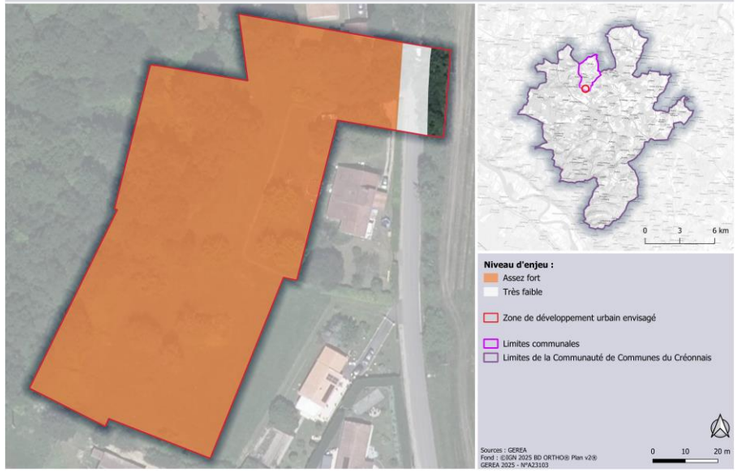
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Habitat de repos et de chasse pour les chiroptères, notamment la partie boisée à l'ouest de l'aire d'étude. <u>L'herpétofaune :</u> - La présence du Lézard de murailles, de la Couleuvre verte jaune est suspectée, ce sont deux reptiles protégés mais très répandus. <u>Les insectes saproxylophages :</u>

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le Pout – Secteur Richard	
Flore/habitats	- La présence du Grand capricorne du chêne est suspectée au niveau de la lisière à l'ouest. Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 29 - Le Pout)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**Faible**	Modéré	**Assez fort**

Préconisation (s) : Concernant la faune, il est conseillé d'éviter le secteur de la chênaie-charmaie (enjeux passereaux vulnérables et chiroptères).

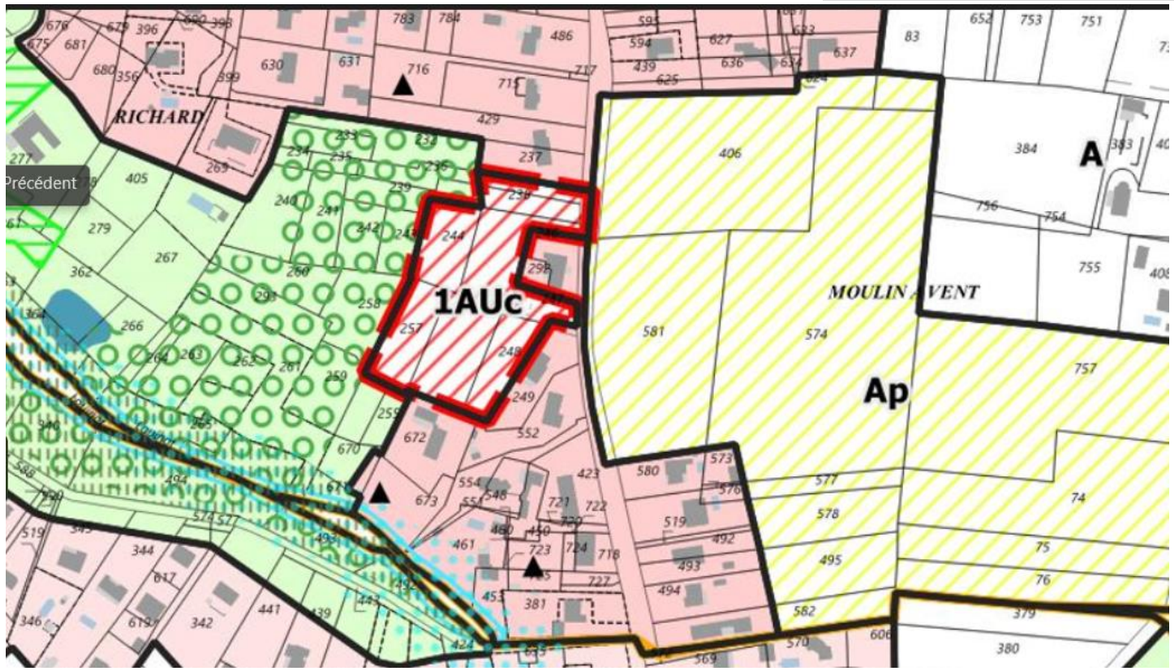
⇨ **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP**

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement assez fort sur toute la zone, et conduisent à opérer les démarches suivantes :

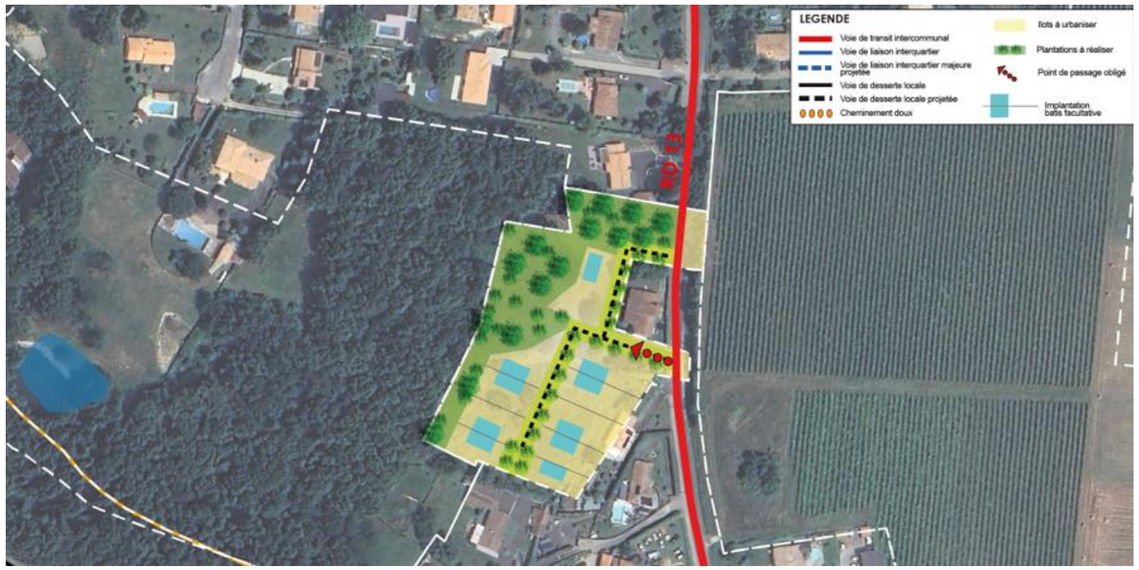
Dans l'OAP :

- Evitement des zones boisées (chênaie-charmaie) de bas de pente situées en lisière Ouest et nord de la zone AU, favorables à un cortège d'oiseaux passereaux et chiroptères (chauve-souris), indiquées comme espace collectif à maintenir en espace de pleine terre,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le Pout – secteur Jeantet

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies, des haies et bois de feuillus.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

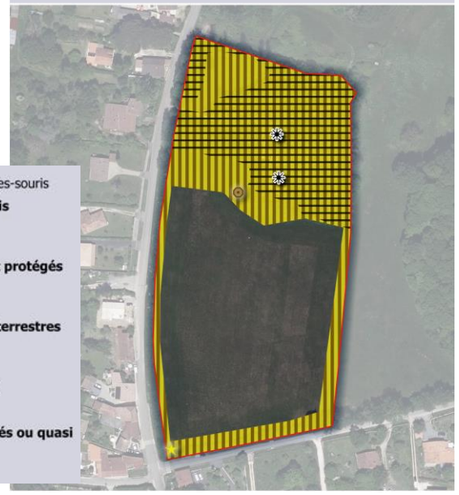
Cependant, au cours de l'inventaire de 2021, la moitié sud du site a été prospecté.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune (données 2021)	Les mammifères : - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Les éléments type haies et secteurs de fonds jardins constituent ses habitats de reproduction et de repos. L'avifaune : - Une espèce protégée et menacée avait été observée en 2021 : le **Serin cini**. Les haies autour du site et les éléments arborés constituent son habitat de reproduction. L'herpétofaune : - Une espèce protégée mais très répandue en Aquitaine avait été observée : le **Lézard des murailles**. Les lisières du site constituent sont habitat de repos et de reproduction. - Aucun amphibien n'avait été observé sur le site. Les odonates : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les papillons de jour : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée dans la moitié sud. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au centre du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le tiers nord est composé d'un bâti et son jardin arboré ainsi qu'une prairie de fauche ; • Les deux tiers sud sont occupés par une prairie mésophile de fauche bordée à l'est par des ronciers et au sud et à l'ouest par des haies arbustives. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	8 sondages ont été réalisés sur ce site en 2021 sur la partie sud du site. Il s'agit d'une zone de LUVISOLS typiques, dont le côté rédoxique évolue dans toute la parcelle ; **un secteur apparait comme particulièrement plus engorgé, il s'agit de l'extrémité nord-est de la parcelle (classe GEPPA Vd).**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**

Extrait inventaire zones humides réalisé en 2021 (Réalisation : ASUP).

Faune protégée et/ou menacée (site 4 - Le Pout)

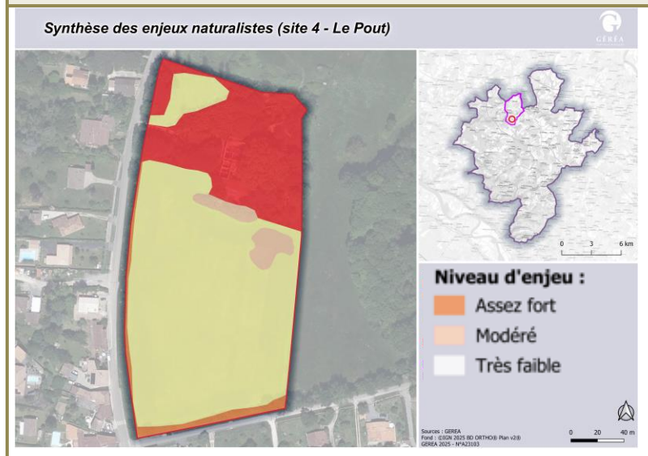


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Gîte potentiel au niveau du bâti et dans les arbres au nord. L'herpétofaune : - Site favorable à la présence de la Couleuvre verte et jaune. Les insectes saproxylophages : - Présence suspectée du Lucane cerf-volant (espèce non protégée mais menacée)
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Le Pout – secteur Jeantet



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**Faible**	Modéré	**Fort (secteurs arborés)**

Préconisation (s) :

Conserver les ensembles arborés et les haies ceinturant le site.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faibles à forts sur les secteurs arborés favorables à différents groupes faunistiques (Hérisson D'Europe, Serin cini dans les haies autour du site, Lucane cerf-volant,..), et conduisent à opérer les démarches suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement des zones humides situées en partie médiane de la zone AU, protégées pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

- Evitement de la partie, constituée d'un domaine bâti (chartreuse et dépendances) au sein d'un parc boisé, classée à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme), qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME¶

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange orange ou d'une hachure orange comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :¶

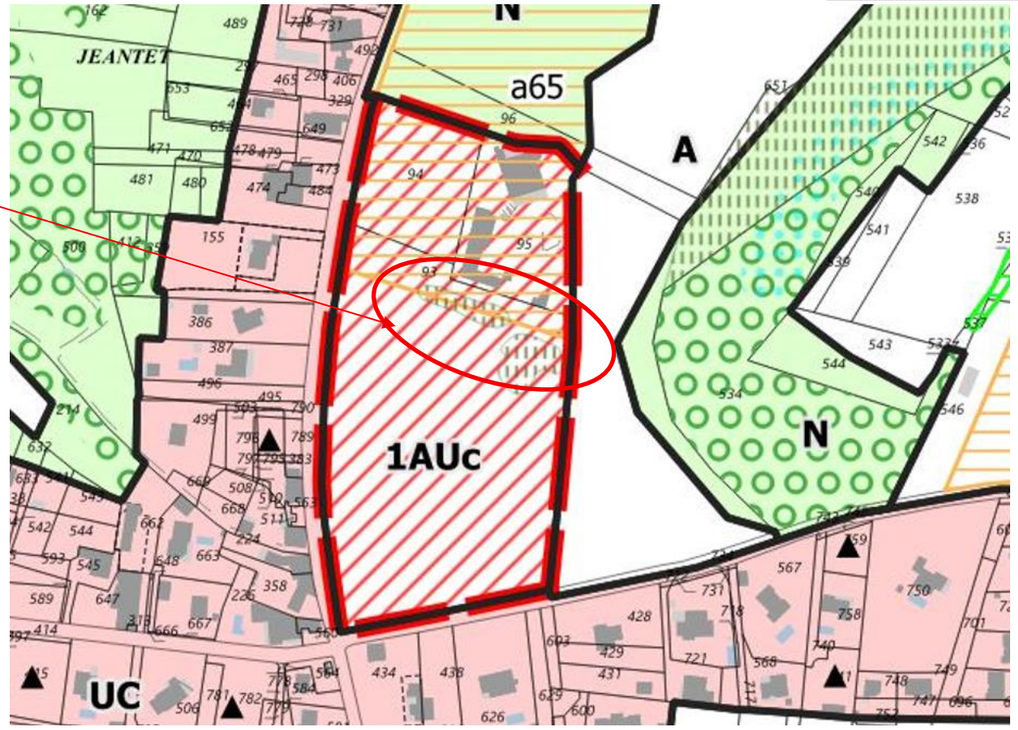
- → Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.¶
- → Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :¶
  - → Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;¶
  - → Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;¶
  - → Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;¶
  - → Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère² ;¶
  - → Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.¶
- → Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.¶

Dans l'OAP :

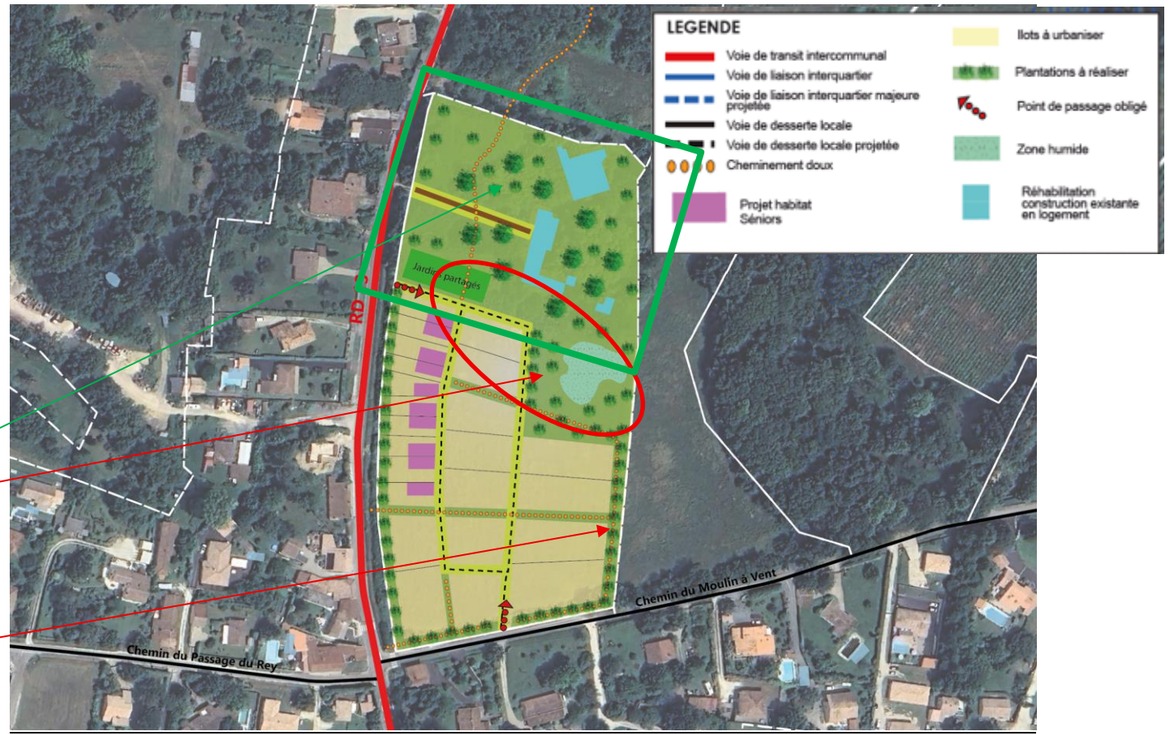
- Evitement de la partie boisée du parc de propriété indiqué comme à maintenir en espace de pleine terre
- Evitement des zones humides situées en partie médiane de la zone AU, indiquées comme zone humide et espace collectif à maintenir en espace de pleine terre, ou seule est autorisée la réhabilitation des constructions existantes.

- Evitement des lisières périphériques favorables pour l'avifaune, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Site n°3 – Le Pout – « Marches »

Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche et un bosquet de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce de chiroptère a été observée en limite extérieure du site : le Petit rhinolophe. Quelques individus ont été contactés dans un chai de particulier.
- 3 arbres ayant des caractéristiques favorables pour l'accueil de chauves-souris ont été identifiés au nord du site.
- Aucun mammifère terrestre n'a été observé.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée.
- 2 espèces protégées et vulnérables ont été contactées : le Verdier d'Europe et le Serin cini. Ils se reproduisent au niveau des arbres du site d'étude.
- 9 espèces, dont 8 protégées ont été contactées sur le site. Les parties arborées constituent des habitats de reproduction pour les oiseaux contactés.

L'herpétofaune :

- Une espèce protégée a été observée : le Lézard des murailles. Il s'agit d'un reptile très répandu en Aquitaine. Les secteurs de lisières et arborés constituent son habitat.
- Aucun amphibien n'a été observé, le site n'est pas favorable à la reproduction de ce taxon.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée, le site n'est pas favorable à la reproduction de ce groupe taxonomique.

Les papillons de jour :

- Le site n'est pas favorable aux espèces a enjeu. La tonte régulière constitue un facteur limitant pour l'expression de ce groupe faunistique.
- Une espèce non protégée a été observée : le Tircis.

Les insectes saproxylophages :

- Absence d'indices de présence (visible) du Grand capricorne du chêne observé sur les arbres.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

Flore/habitats

- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.

La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements.

- Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.

- Végétations principales présentes :

  - Une prairie de fauche (fauchée lors de la prospection terrain) ;
  - Un bosquet de chênes pédonculés (*Quercus robur*) et de châtaigniers (*Castanea sativa*) au nord-est.

- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.

- Le bosquet de chênes présente un enjeu modéré. Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.

Zone humide : critère pédologique

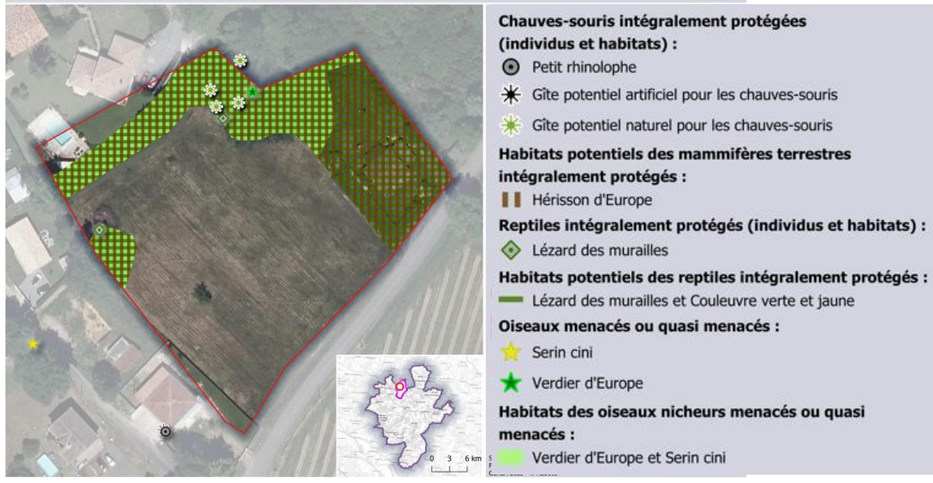
Quatre sondages ont été réalisés sur cette parcelle le 25/06/2025. Il s'agit de sols de grave, qualifiés de PEYROSOLS à graviers de convexité de plateau, de Fup. Il est impossible de réaliser un sondage au-delà de 40cm de profondeur, mais aucun signe d'engorgement n'apparait dans les horizons moins profonds. Par ailleurs, le site présente une topographie qui facilite l'évacuation des éventuels excès d'eau par transfert latéral. Aucun de ces sondages n'est rattaché aux sols de zone humide.

Zone humide : critère botanique

- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.

- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.

Faune protégée et/ou menacée (site 3 - Le Pout)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune

Les mammifères :

- Site de chasse du Petit rhinolophe au niveau des secteurs arborés.

L'herpétofaune :

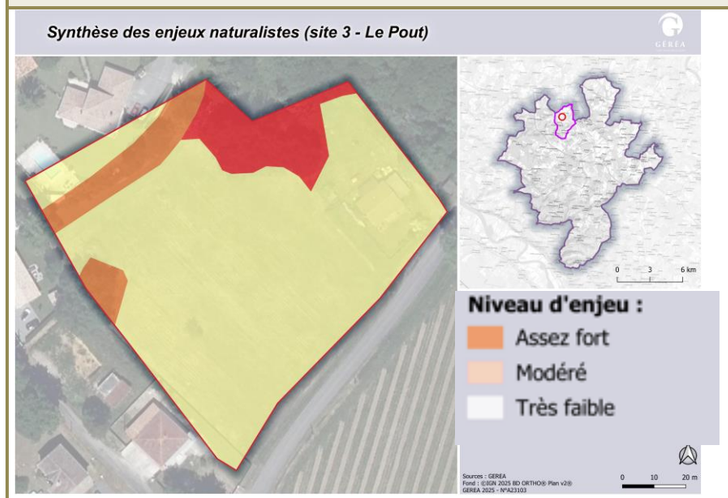
- Les lisières sont favorables à la présence de la Couleuvre verte et jaune, reptile protégé mais très courant dans la région.

Flore/habitats

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Site n°3 – Le Pout – « Marches »



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré	Fort (Au niveau des secteurs arborés)

Préconisation (s) :

Conserver les secteurs arborés du site.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faibles à modérés/forts sur les secteurs arborés (bosquet de chênes et lisières boisées)) favorables à différents groupes faunistiques (Chauve-souris (Petit Rhinolophe), passereaux (dont Verdier et Serin Cini), Lézard des murailles,..), et conduisent à opérer les démarches suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement du bosquet de chênes situé en partie nord de la zone AU, protégées pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

- Evitement de la partie boisée constituée du bosquet de chênes, classé à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme), qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

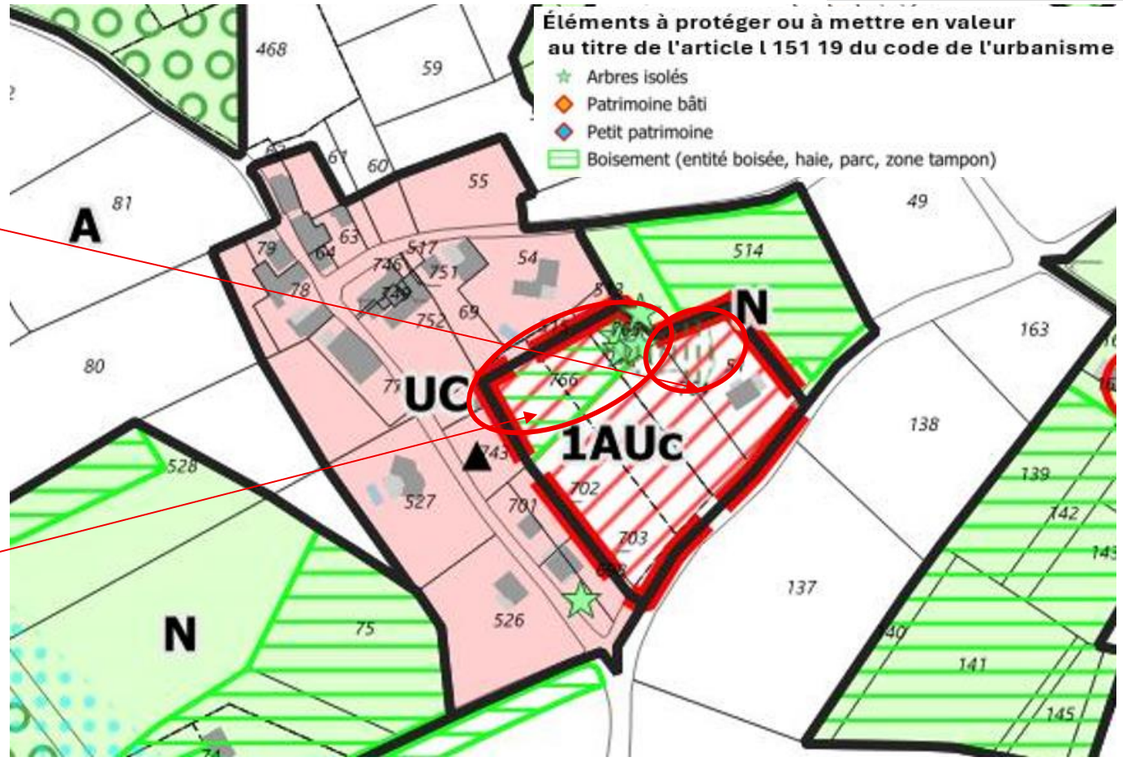
Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :

- Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

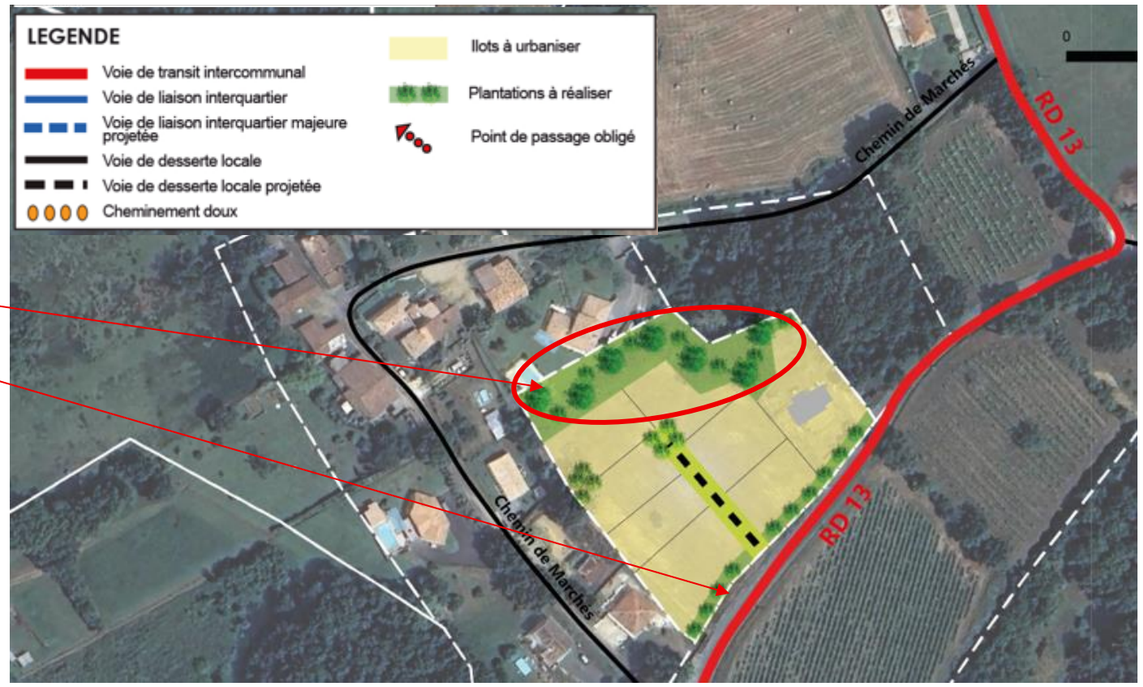
Dans l'OAP :

- Evitement de la partie boisée du parc de propriété indiqué comme à maintenir en espace de pleine terre
- Evitement des lisières périphériques favorables pour l'avifaune, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – secteur Farjou

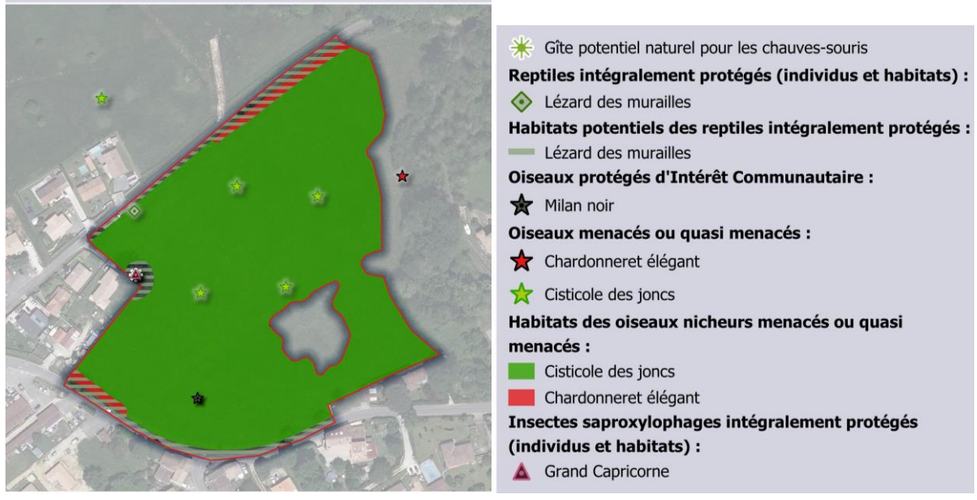
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à une prairie de fauche et des haies arbustives.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèces protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce non protégée a été contactée dans la prairie : **la Taupe** *(Talpa sp.) ;* - Nous notons la présence d'un arbre ayant des caractéristiques utilisables pour le repos des chauves-souris : des écorces décollées et des galeries d'insectes *(Cerambyx cerdo).* L'avifaune : - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en vol au-dessus du site : Le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - 2 espèces protégées et vulnérables ont été inventoriées : **la Cisticole de joncs** (un couple sur la parcelle) et **le Chardonneret élégant** (un couple en lisière est). - 9 espèces communes, dont 6 protégées se reproduisent en lisière du site. L'herpétofaune : - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale mais très répandue a été observée sur les bords du site : **le Lézard des murailles**. Ces marges constituent son habitat de reproduction et de repos. Les odonates : - Aucune espèce n'a été contactée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'odonates à enjeu de conservation. Les papillons de jour : - Aucun papillon à enjeu de conservation n'a été observé ; - 6 espèces non protégées et très répandues ont été identifiées sur la parcelle étudiée. Les insectes saproxylophages : - Nous notons la présence d'une espèce protégée et d'intérêt communautaire au niveau d'un vieille arbre à l'ouest : **le Grand capricorne du chêne.** Des indices de présences ont été observés (loges nymphales et galeries larvaires) au niveau du tronc et des banches. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et haies.

	- **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Végétations principales présentes : • Une prairie mésophile de fauche à Fromental et Fétuque faux roseau avec un secteur plus frais au sud-est avec le Jonc acutiflore ; • En limite sud-ouest et nord, sont présentes des haies arbustives sur ronciers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet d'une prospection par le BE ASUP en juin 2021. Un complément a été mené en juin 2025 à la fois sur les zones sommitales et sur les secteurs situés à l'aval. Les 5 nouveaux sondages (91 et suivants) confirment les premières conclusions, à savoir qu'il n'y a pas de sol rattaché aux sols de zones humides dans ce site. Une partie du site est par ailleurs anthropisée (ancienne stade). Les sols sont des LUVISOLS TYPIQUES épais de colluvions de grave, ou d'alluvions anciennes, faiblement rédoxiques, classés au maximum dans la catégorie IVc.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Faune protégée et/ou menacée (site 9 - Sadirac)



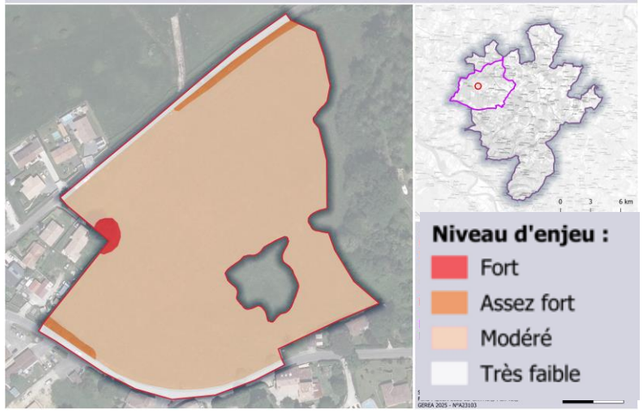
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Habitat de **repos pour les chiroptères**. Les lisères sont susceptibles de constituer des habitats de chasse. Les insectes saproxylophages : - Présence du suspectée du **Lucane cerf-volant**, espèce non protégée à enjeu de conservation.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – secteur Farjou	
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 9 - Sadirac)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Modéré	Assez Fort	Fort

Préconisation (s) : Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, **d'éviter les périodes sensibles** de la Cisticole des joncs (reproduction) et de **conserver l'arbre à dendro-habitats** à l'ouest.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés à assez forts sur des secteurs très localisés, en lien avec des formations boisées (vieil arbre isolé et lisières boisées) favorables à différents groupes faunistiques (Chauve-souris, Grand capricorne, passereaux (Cisticole des joncs, Chardonneret élégant), rapace (Milan noir), Lézard des murailles, ..), et conduisent à opérer les démarches suivantes :

Sur le zonage :

- Evitement du bosquet de chênes situé en partie nord-ouest de la zone AU, classé en zone N et protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

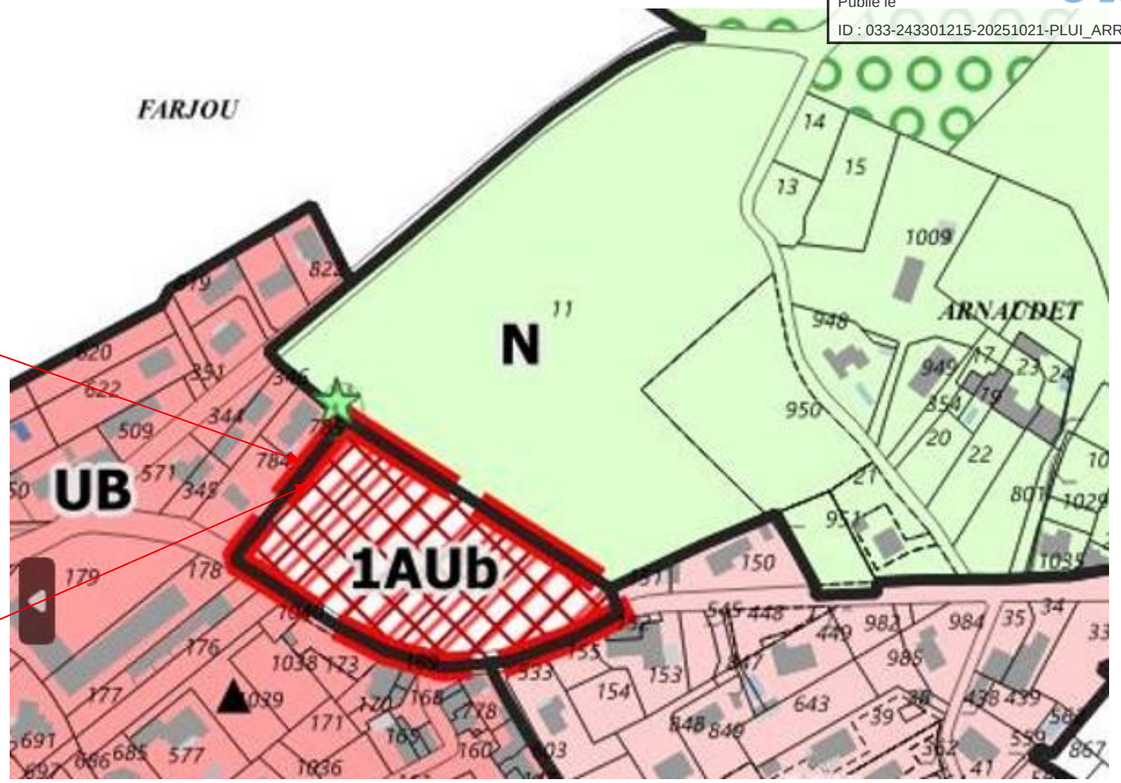
• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

- Evitement du vieux chêne à fonction d'arbre gite, classé à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme), qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :

- Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

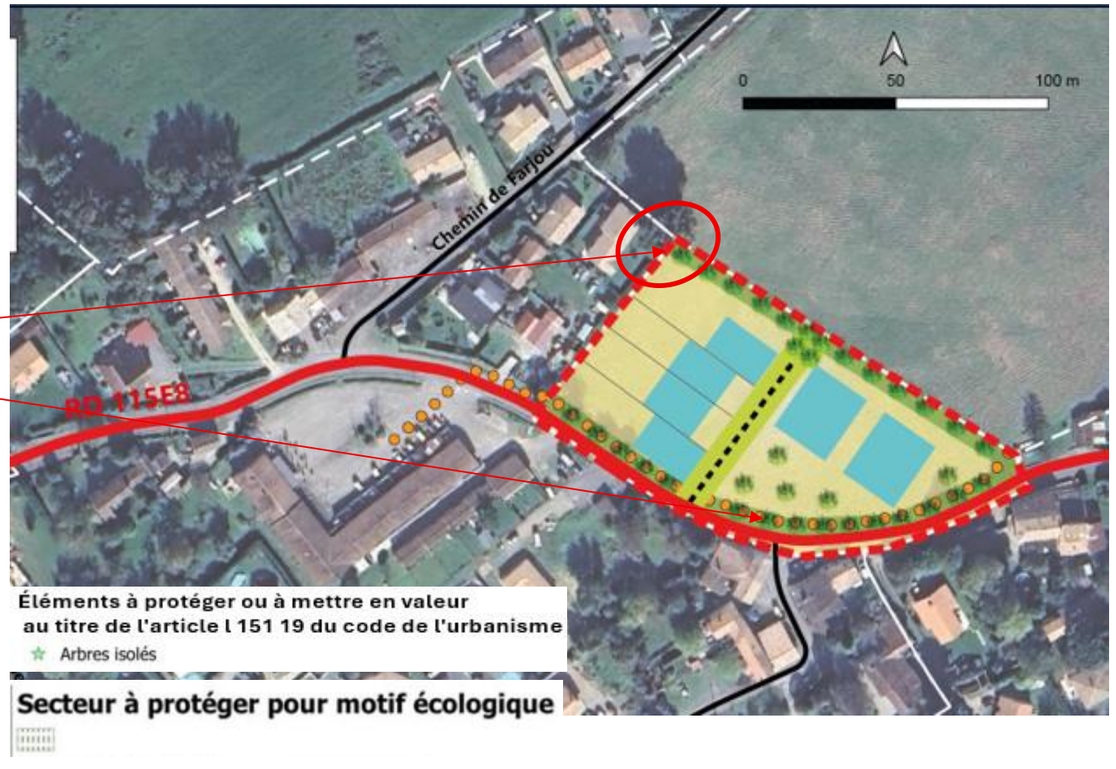


Dans l'OAP :

- Evitement du bosquet de chênes en limite nord de la zone, qui pour la partie en continuité sur l'emprise de la zone est couverte par la mesure relative aux bande paysagères à créer ;

- Evitement des lisières périphériques favorables pour les différents groupes faunistiques visés dans l'inventaire, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – Secteur Lorient Viaud

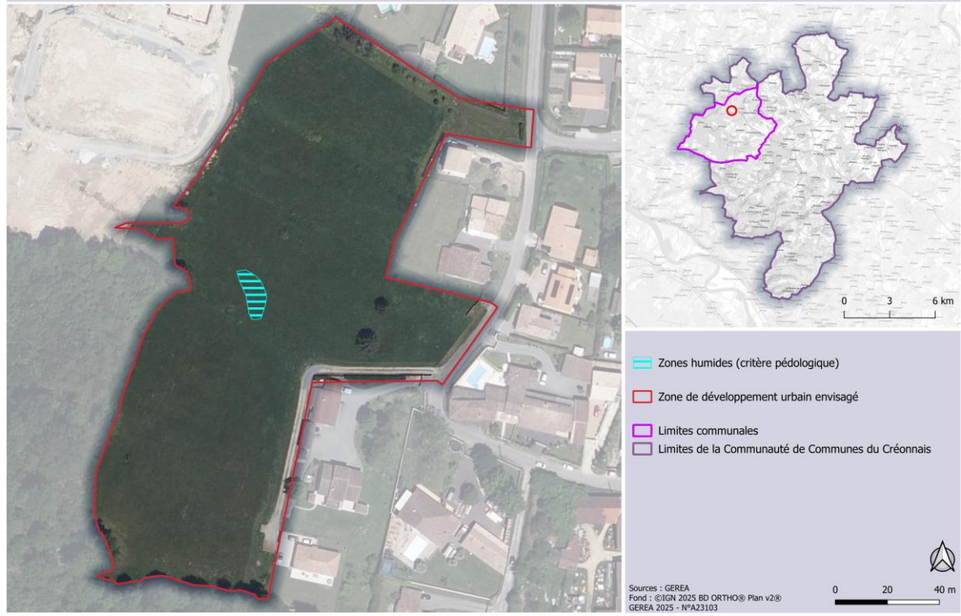
Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

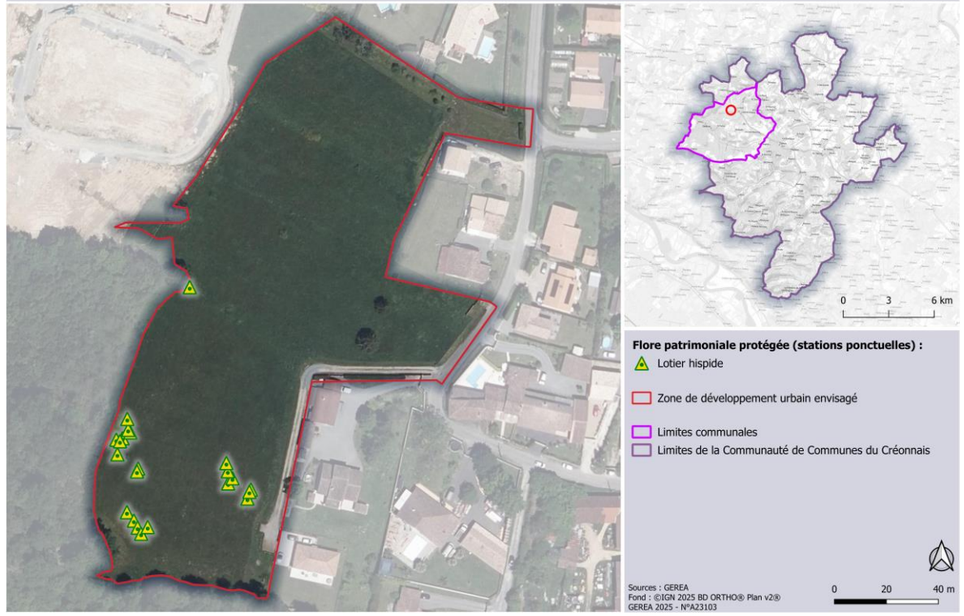
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce a enjeu n'a été observée ; - Une espèce commune non protégée a été observée : la Taupe *(Talpa sp.)*. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en vol : le Milan noir. Cet oiseau ne se reproduit pas sur le site d'étude. - 2 espèces protégées et vulnérables ont été observées : la **Cisticole des joncs** qui se reproduit au niveau de prairie et le **Serin cini** au niveau des lisières et arbres isolés des fonds de jardins ; - 16 espèces communes, dont 12 protégées, se reproduisent au niveau des lisières et boisements. <u>L'herpétofaune :</u> - Deux espèces protégées ont été contactées sur le site d'étude : le **Lézard des murailles** et la **Couleuvre verte et jaune**. Le site étudié, notamment les secteurs de lisières constituent des habitats de reproduction et de repos. - Aucun amphibien n'a été observé. Le site ne présente pas d'habitat favorable à la reproduction. <u>Les odonates :</u> - Une espèce commune non protégée a été observée en chasse sur les prairies : l'Orthétrum à stylets blancs. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée et/ou menacée n'a été observée ; - 5 espèces communes non protégées ont été observées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Végétation principale présente : • Une prairie mésophile de fauche à Flouve odorante et Fromental (*Arrhenatherum elatius*) dans laquelle se développe, dans la partie sud, une espèce protégée annuelle (Lotier hispide). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	7 sondages avaient déjà été réalisés à l'occasion d'une précédente prospection par le BE ASUP. Un seul d'entre eux, le 61, avait alors pu être rattaché aux sols de zones humides. Les nouvelles prospections réalisées le 26/06/2025, sur la base de 5 nouveaux sondages (81 et suivants), confirment les conclusions antérieures. **Seul le sondage 81 est rattaché aux sols de zones humides : il s'agit d'un NEOLUVISOL à grepp, rédoxique, d'alluvions anciennes FUp, avec une saturation en eau observée en juin 2021 qui témoigne du caractère actif de cet engorgement. Il est classé en VIc2**.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Zones humides (site 8 - Sadirac)

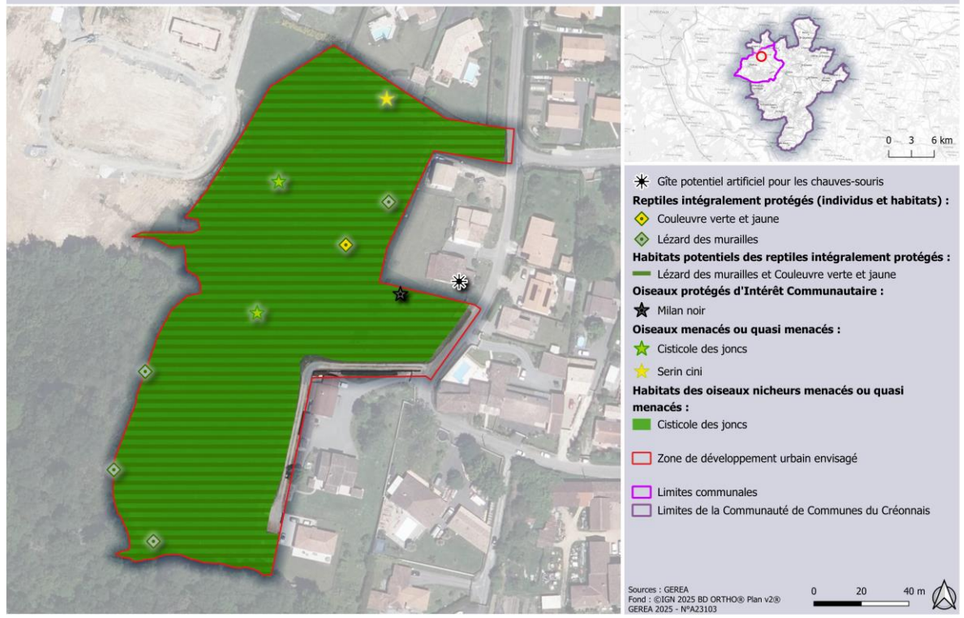


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Flore patrimoniale (site 8 - Sadirac)



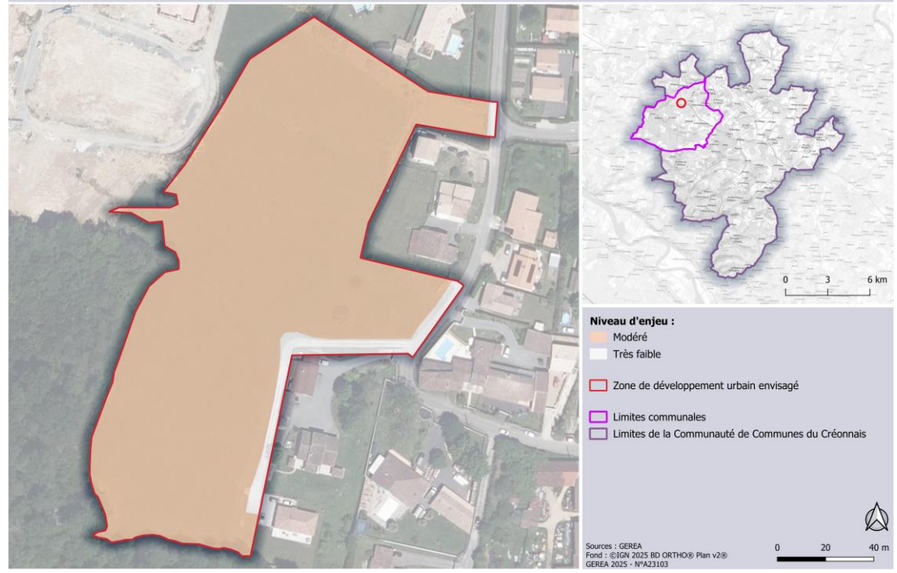
Faune protégée et/ou menacée (site 8 - Sadirac)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Les lisières et les haies sont favorables à la présence du Hérisson d'Europe ;
Flore/habitats	- Le bâti ancien à l'Est est favorable au repos des chiroptères. Aucun enjeu particulier identifié sur ce secteur hormis les taxons patrimoniaux déjà recensés.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 8 - Sadirac)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Très Faible	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> : Sans objet.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés à très faibles sur les bordures de route, aucune mesure d'ERC spécifique n'est mise en œuvre sur cette zone.

Toutefois, les choix d'aménagement introduits dans l'OAP, en prescrivant un maillage de bandes boisée en périphérie de la zone sont des mesures susceptibles d'incidence positive vis-à-vis notamment :

- de la faune mammifère (notamment le Hérisson d'Europe),
- de l'avifaune : passereaux (Cisticole des joncs, Serin Cini), rapace (Milan noir),
- de l'herpétofaune : le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune.

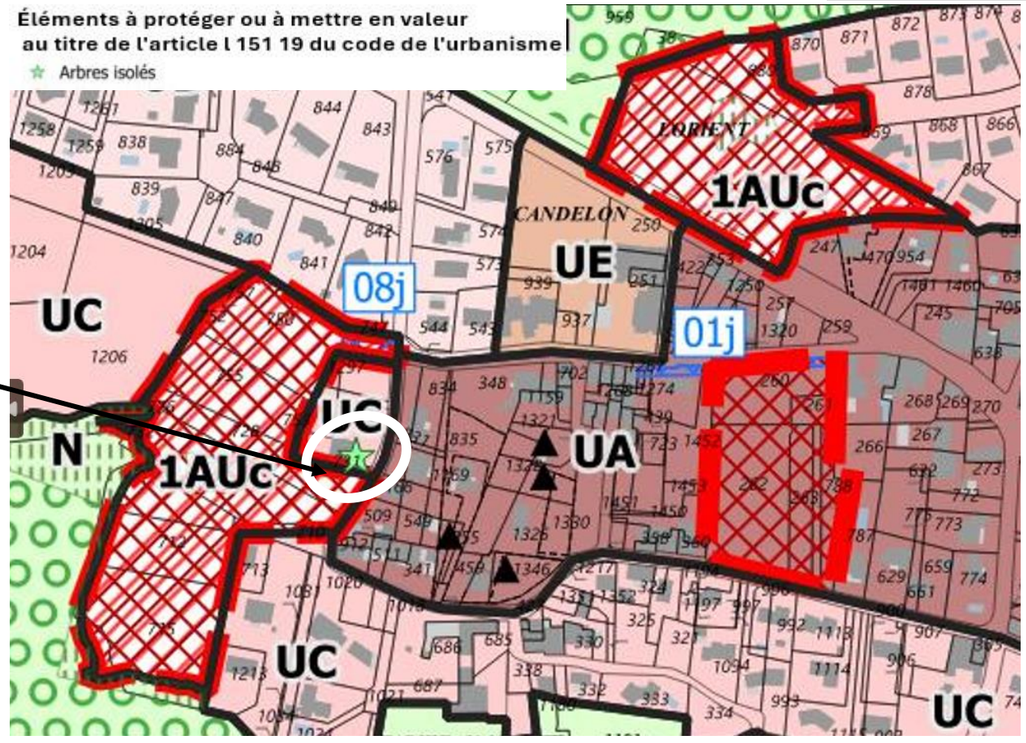
En outre, sur le zonage, un arbre gite favorable au gite de chiroptères (chauve-souris) est protégé par la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme, qui renvoie Dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

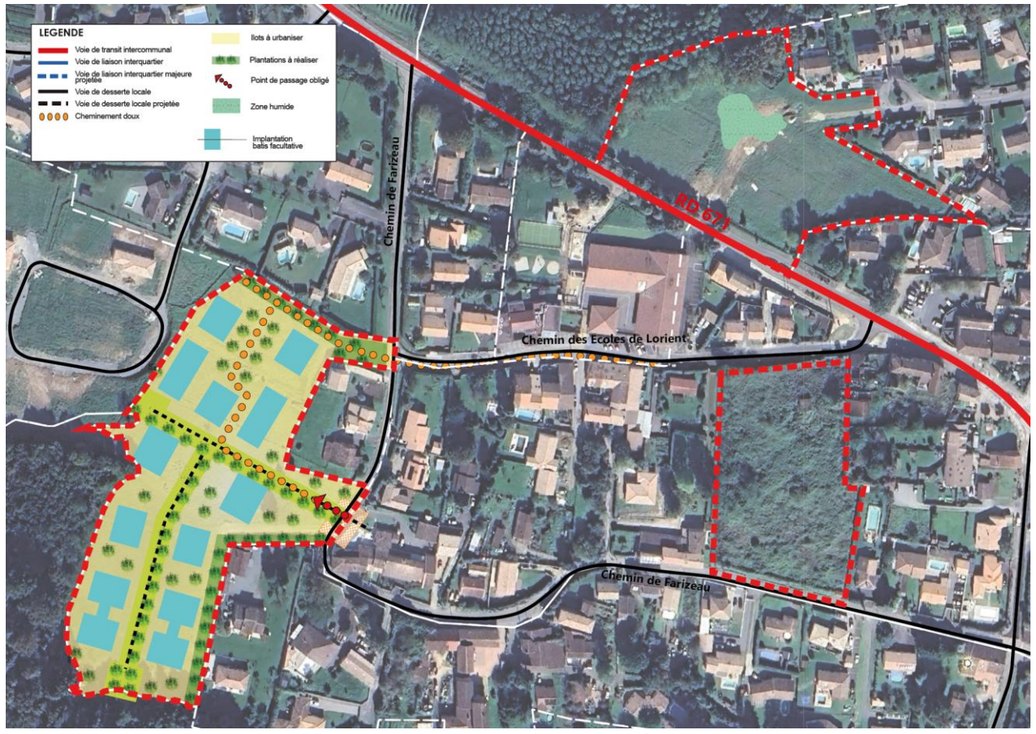
Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :

- Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – Secteur Domaine de Lorient

Source : Diagnostic Faune/Flore/Habitats/Zone humide – GEREA 2021

Description simplifiée :

Le site d'étude est majoritairement composé d'une prairie mésophile de fauche. La partie nord présente des boisements mésophiles ou exotiques de feuillus, un bassin de rétention des eaux pluviales et une prairie mésophile rudéralisée.

Enjeux relevés :

Faune	- Présence d'**un arbre favorable aux gîtes des chiroptères.** - Présence d'**un passereau protégé et vulnérable** (Chardonneret élégant) nicheur sur le site. - Présence **d'un reptile protégé mais relativement commun** : le Lézard des murailles. - Présence **d'un papillon de jour protégé partiellement** : le Damier de la succise.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). **Trois plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et Sporobole tenace (*Sporobolus indicus*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC). Toutefois, la chênaie-charmaie au nord présente un **intérêt modéré de préservation**.
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique. - **Patch au centre du site caractéristique de zone humide** selon le critère pédologique.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés (présence d'une chênaie-charmaie au nord) à forts au titre d'une zone humide située au milieu de la zone, selon le critère pédologique.

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement de la zone humide située au milieu de la zone AU, classé en zone N et protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

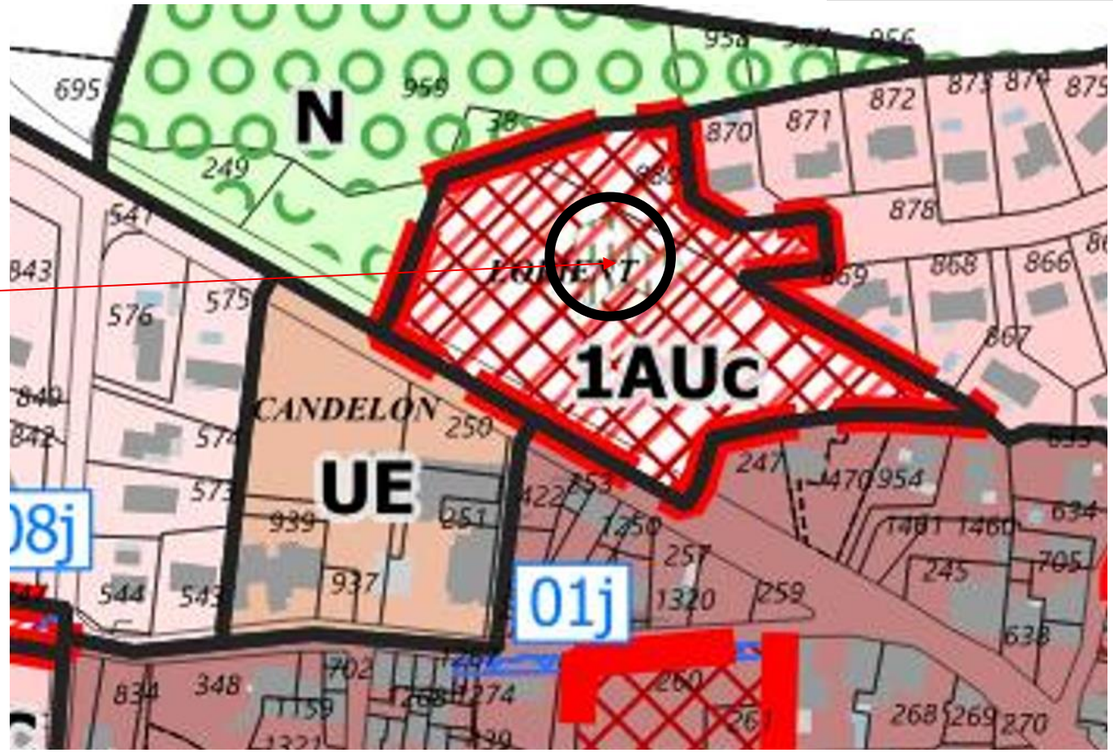
Dans l'OAP :

- Evitement du bosquet de chênes et de charmes en limite nord de la zone, ainsi que de l'arbre gite pour les chiroptères, qui pour la partie en continuité sur l'emprise de la zone est couverte par la mesure relative aux bande paysagères à créer ;

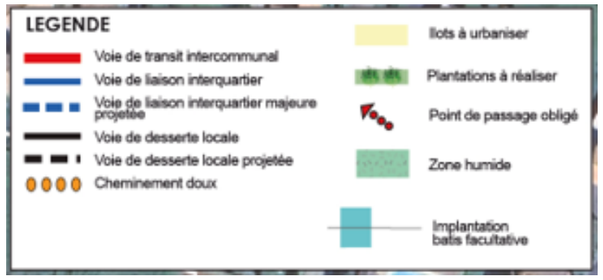
- Évidemment de la zone humide en partie médiane de la zone, identifiée comme zone humide à intégrer dans un espace collectif de l'aménagement afin de lui appliquer des mesures de préservation et de gestion,

- Evitement des lisières périphériques favorables pour les différents groupes faunistiques visés dans l'inventaire (passereaux dont Chardonneret élégant), par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – Secteur Lorient Ecoles

Source : Diagnostic Faune/Flore/Habitats/Zone humide – GEREA 2021

Description simplifiée :

Le site d'étude est composé de ronciers.

Enjeux relevés :

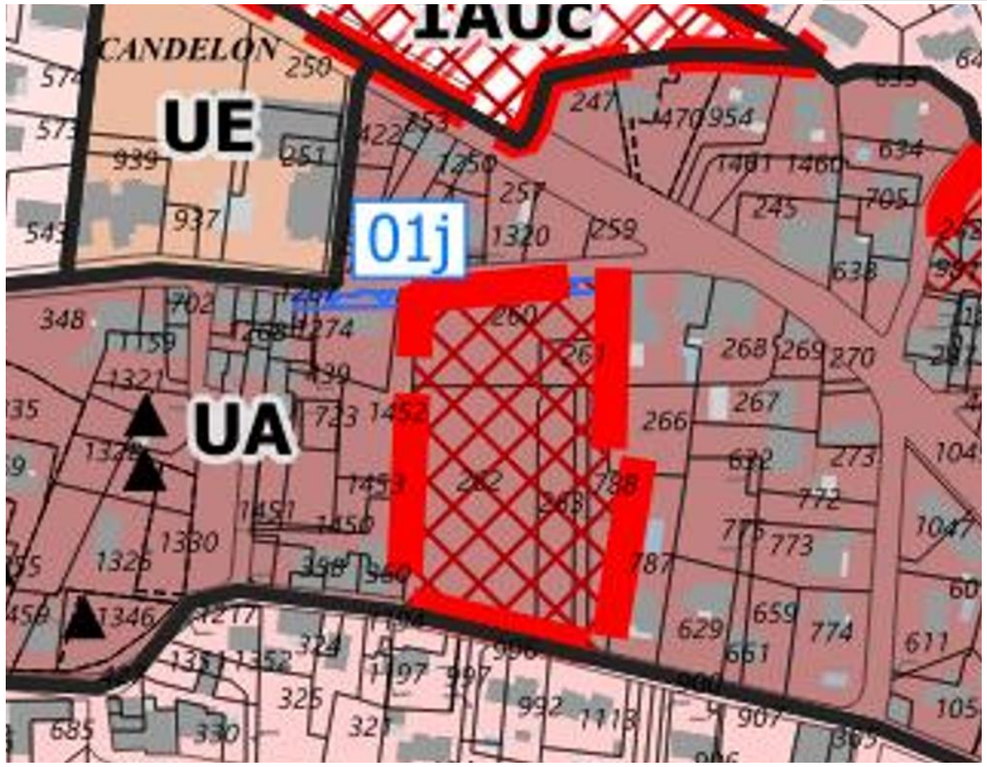
Faune	- Présence **d'un reptile protégé intégralement mais relativement commun** : le Lézard des murailles.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique ou pédologique.

Compte-tenu des enjeux très limités observés sur ce secteur, aucune carte d'enjeu n'a été produite.

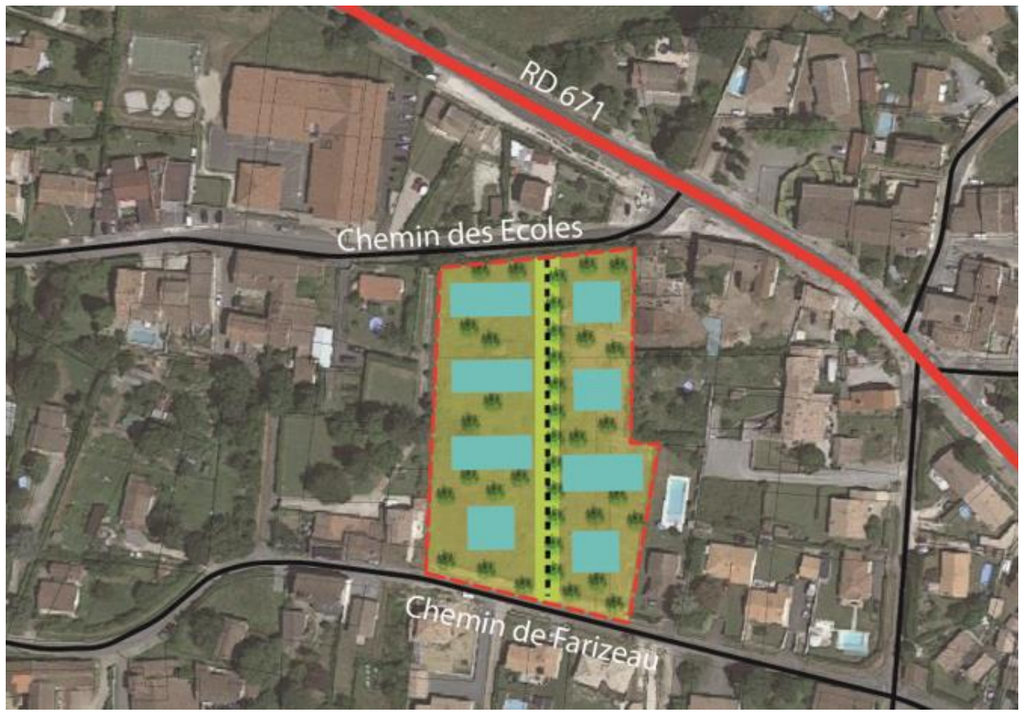
⇨ **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP**

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme Très limité, aucune mesure d'évitement n'est appliquée à cette zone.

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – Secteur Lorient Pichebin

Source : Diagnostic Faune/Flore/Habitats/Zone humide – GEREA 2021

Description simplifiée :

Le site d'étude est composé d'une prairie mésophile de fauche, de zones anthropisées (habitations, jardins, parking, …). **La partie « Est » du site correspondant à un boisement mésophile de bouleaux et des fourrés arbustifs, ronciers a été défrichée durant les expertises.**

Enjeux relevés :

Faune	- Les site n'est plus favorable à une faune d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée).
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique ou pédologique.

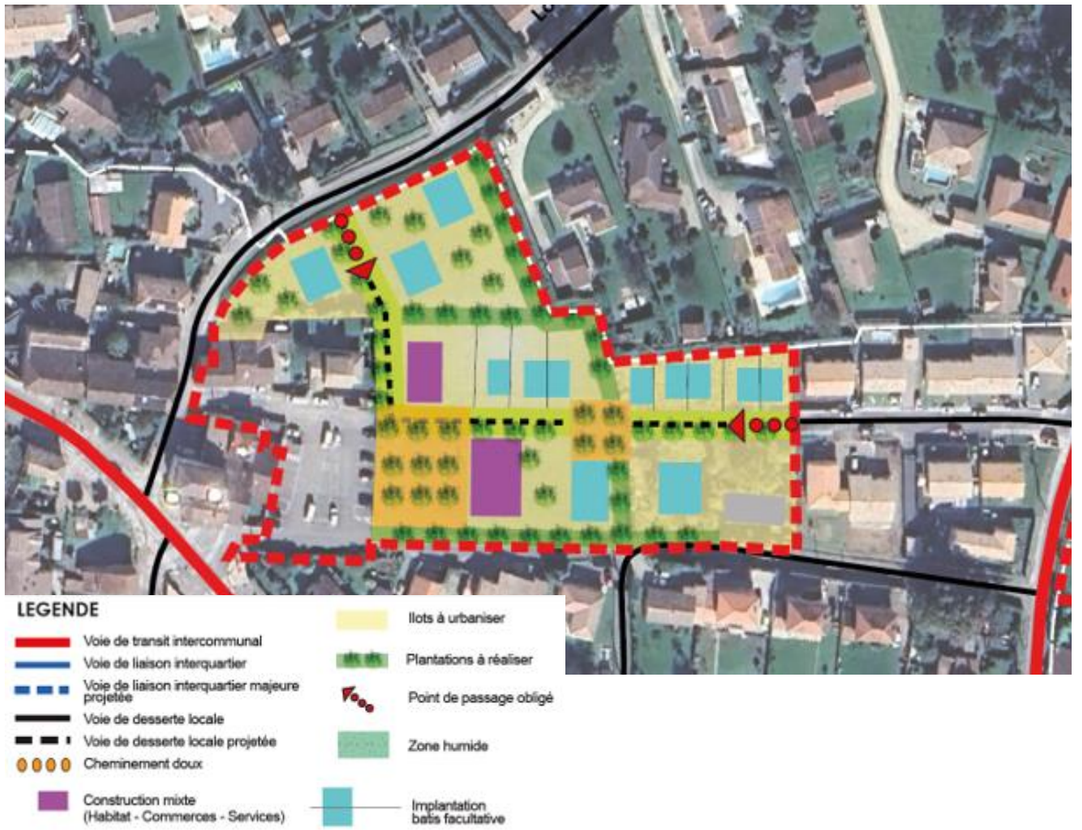
Compte-tenu des enjeux très limités observés sur ce secteur, aucune carte d'enjeu n'a été produite.

⇨ **PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP**

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme Très limité, aucune mesure d'évitement n'est appliquée à cette zone.

ZONAGE

OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

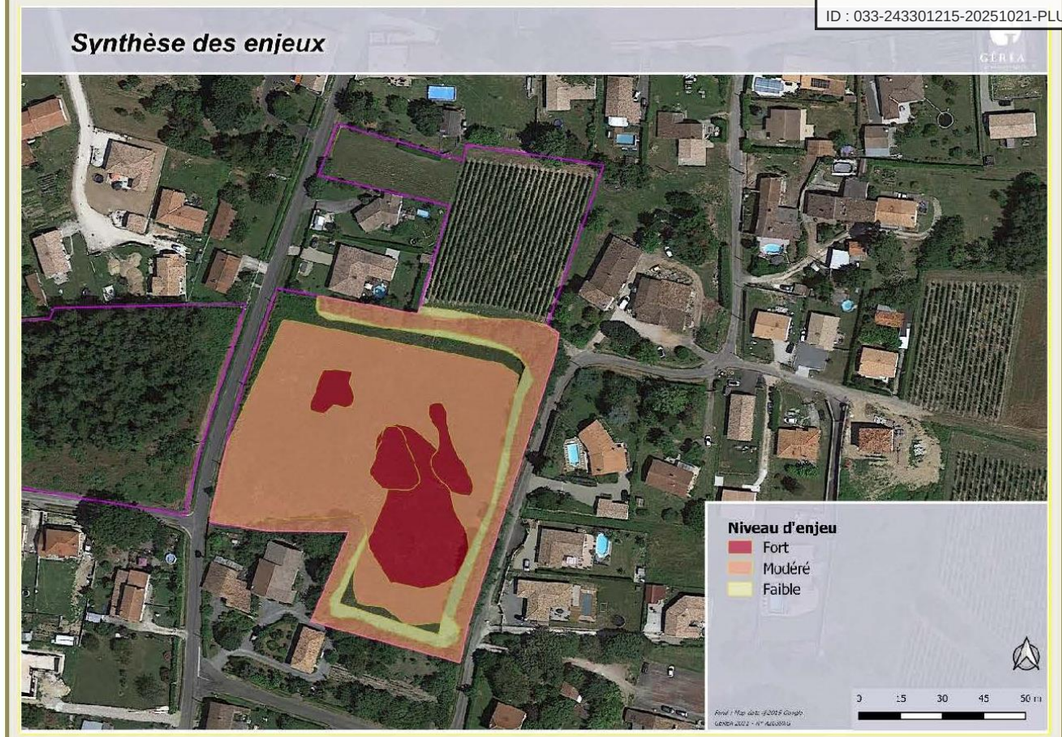
Sadirac – Secteur Lorient Tioulet

Source : Diagnostic Faune/Flore/Habitats/Zone humide – GEREA 2021

Description simplifiée :

Le site d'étude est majoritairement composé de prairies mésophiles entourés d'alignements de feuillus et d'un vignoble. A noter plusieurs secteurs de prairies humides à joncs au sein de la prairie mésophile de fauche au sud.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence **d'un mammifère ubiquiste bénéficiant d'une protection intégrale :** le Hérisson d'Europe. - Présence d'**un passereau protégé et vulnérable** (Serin cini) potentiellement nicheur sur le site. - Présence **d'un reptile protégé mais relativement commun** : le Lézard des murailles. - Présence d'un papillon de jour protégé partiellement : le Damier de la succise.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). **Deux plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*) et Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	- Présence de **prairies humides à joncs (intérêt patrimonial fort) strictement caractéristiques de zones humides** selon le critère botanique. - **Sud de la prairie mésophile caractéristique de zone humide** selon le critère pédologique.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme majoritairement modérés (présence de groupes faunistiques d'enjeu patrimonial : Hérisson d'Europe, Passereau Serin Cini, Lézard des murailles, Papillon Damier de la Succise) à forts/Très Forts au titre de zones humides située au milieu de la zone, (prairie humide à joncs et prairie mésophile).

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement de la zone humide située au milieu de la zone AU, classé en zone N et protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶

• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶

• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶

• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶

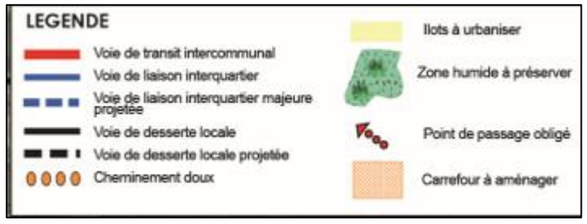
ZONAGE

Dans l'OAP :

- Evitement des zones humides en partie médiane de la zone, identifiée comme zone humide à protéger et prendre en compte dans un espace collectif de l'aménagement afin de lui appliquer des mesures de préservation et de gestion,

- Evitement des lisières périphériques favorables pour les différents groupes faunistiques visés dans l'inventaire (passereaux dont Chardonneret élégant), par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

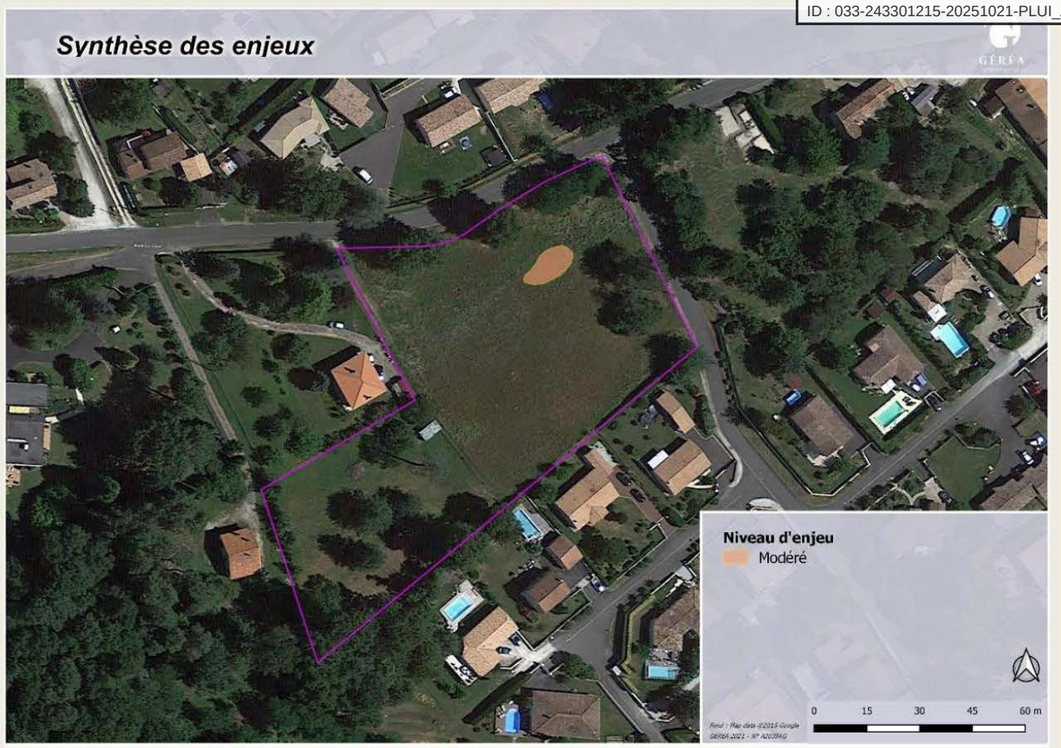
Sadirac – Secteur Lorient Pomadis

Source : Diagnostic Faune/Flore/Habitats/Zone humide – GEREA 2021

Description simplifiée :

Le site d'étude est composé de prairies mésophiles (rudéralisée et de fauche). **Le site a été clôturé pendant les expertises faune, flore et habitats (en mars 2021).**

Enjeux relevés :	
Faune	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ;
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) n'a été observé avant la fermeture du site ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) n'a été observé avant la fermeture du site.
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique n'a été observé avant la fermeture du site. - **Patch au nord-est caractéristique de zone humide** selon le critère pédologique.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme modéré et tes limités en surface au titre d'une zone humide de faible étendue en partie centrale de la zone.

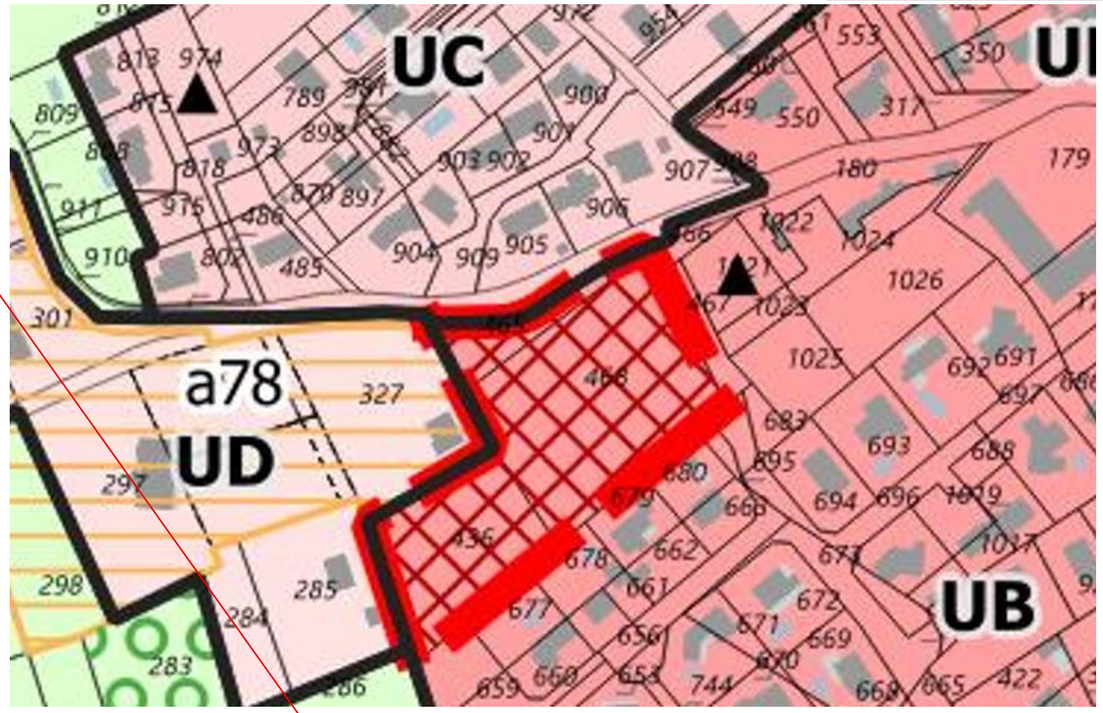
La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans l'OAP :

- Evitement de la zone humide en partie médiane de la zone, identifiée comme à prendre en compte dans un espace collectif de l'aménagement afin de lui appliquer des mesures de préservation et de gestion,

- En outre, les choix d'aménagement introduits dans l'OAP, en prescrivant un maillage de bandes boisée en bordure Est et le maintien de l'espace boisé en partie sud-ouest de la zone sont des mesures susceptibles d'incidence positive vis-à-vis de groupes faunistiques susceptibles de fréquenter le site (passereaux, petite faune mammifère,..).

ZONAGE



OAP

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et des fourrés.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - Un arbre présente des caractéristiques favorables à l'installation de chiroptères, il s'agit de galeries et de loges nymphales d'insectes xylophages *(Cerambix cerdo) ;* - Deux espèces non protégées très répandues ont été contactées : le Chevreuil et le Blaireau européen. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - 3 passereaux protégés et menacés ont été observés, seule la **Cisticole des joncs** se reproduit sur le site. La présence d'un couple est notée. - 5 espèces communes ont été contactées, dont 4 protégées qui se reproduisent au niveau des lisières et arbres isolés de l'aire d'étude. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucun papillon à enjeu n'a été observé. - 8 espèces non protégées et très répandues ont été contactées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Est notée la présence d'une espèce protégée (intégralement) dans un arbre en limite extérieure du site d'étude : le **Grand capricorne du chêne**. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et fourrés.

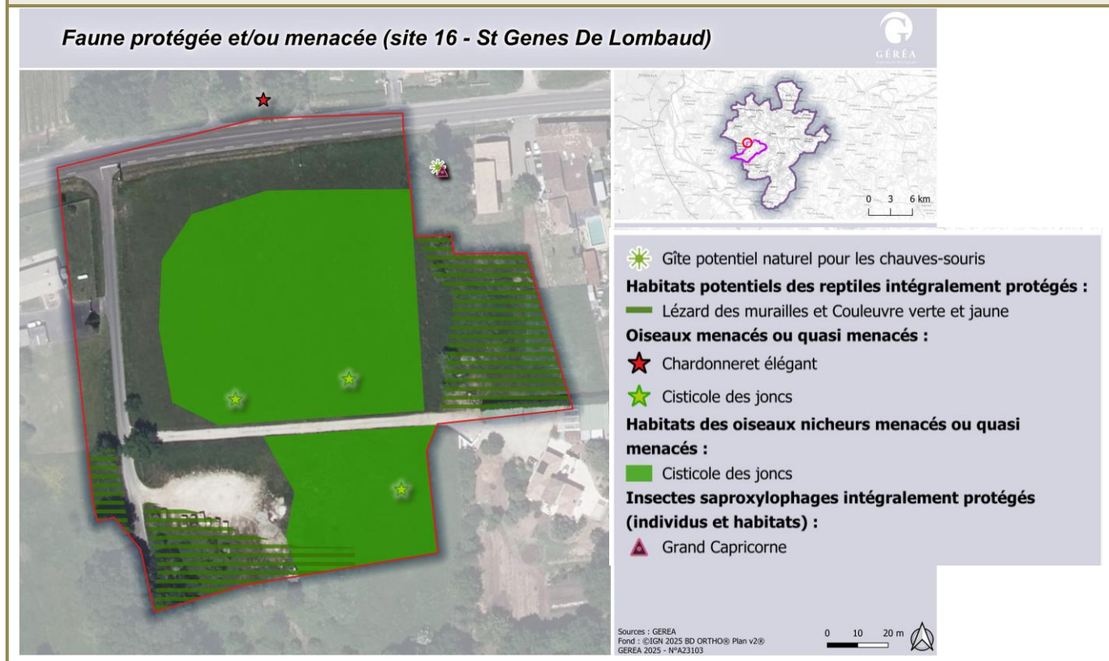
Saint-Genès-de-Lombaud – Secteur RD 14

	- **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud du site d'étude : le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*). - Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche à dominance graminéenne au sud et à l'est du chemin en grave et des prairies plus diversifiées avec des oseilles, des renoncules et des centaurées au nord ; • Une zone de stockage de matériaux au sud-ouest bordé de fourrés arbustifs et ronciers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	Le site occupe une position de sommet de versant, convexe, où on observe des LUVISOLS TYPIQUES leptiques (= peu épais), faiblement caillouteux, de limons sur graves alluviales anciennes. Aucun des sondages réalisés le 24/06/2025 n'a montré un caractère hydromorphe actuel suffisant pour être rattaché aux sols de zones humides. Les 4 sondages sont référencés 161 et suivants.
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Occupation du sol (site 16 - St Genes De Lombaud)

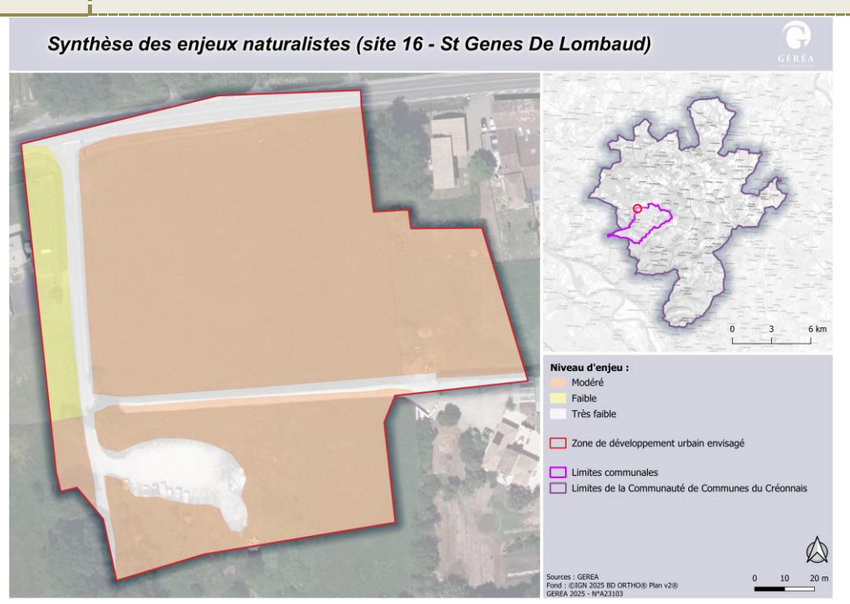
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Saint-Genès-de-Lombaud – Secteur RD 14



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - La présence de deux espèces protégées intégralement mais très répandues, le **Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune**, est suspectée au sud et l'est de l'aire d'étude.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.



Saint-Genès-de-Lombaud – Secteur RD 14

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	**<u>Modéré</u>**	<u>Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> : Concernant la faune, il est suggéré, en phase travaux, d'éviter la période sensible de reproduction de **la Cisticole des joncs.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés, au titre de :

- La présence de groupes faunistiques d'enjeu patrimonial : 3 Passereaux protégés dont la Cisticole des joncs, 4 espèces protégées qui se reproduisent au niveau des lisières et arbres isolés de l'aire d'étude,
- La présence en limite extérieure du site d'étude, d'un arbre gite pour une espèce protégée (le Grand capricorne du chêne) et présentant des caractéristiques favorables à l'installation de chiroptères ;

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

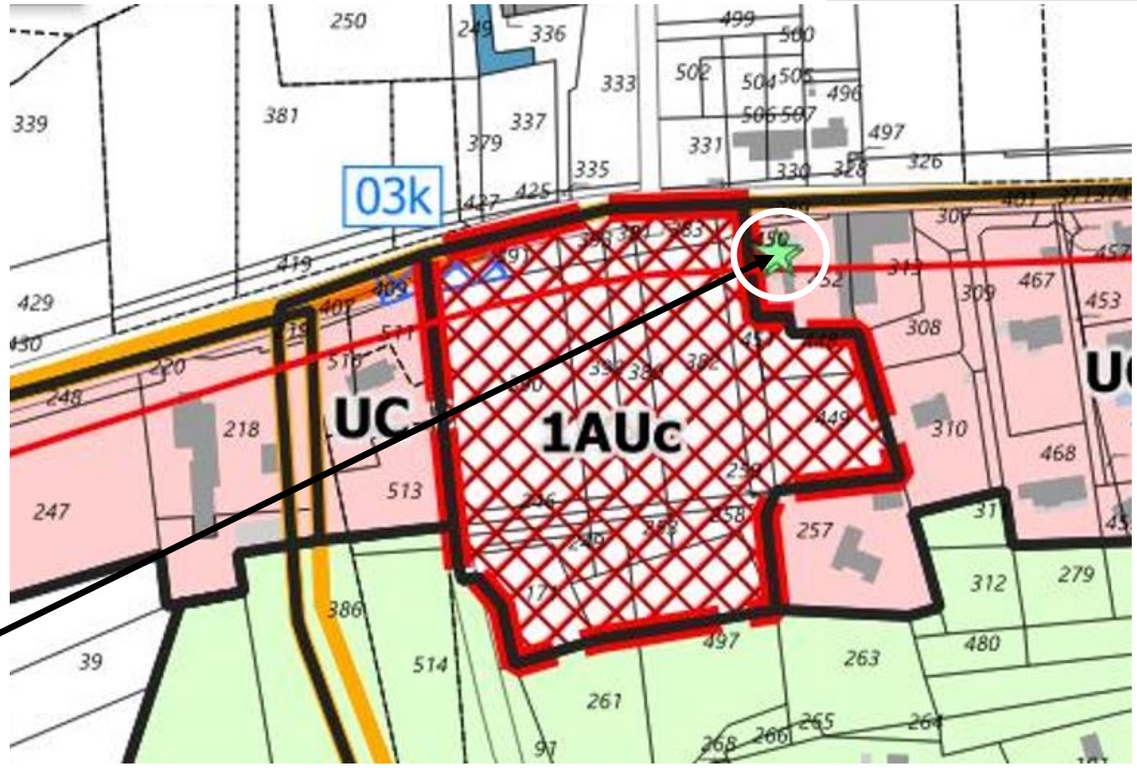
Dans le zonage :

- protection de l'arbre gite situé en dehors du perimètre d'aménagement, au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme), qui renvoie dans le regelement aux dispistions suivantes :

Dans l'OAP :

- Evitement des lisières périphériques favorables pour les différents groupes faunistiques visés dans l'inventaire (passereaux), par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Saint-Léon – secteur Château d'eau

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies, une haie et des habitations avec jardins attenants.

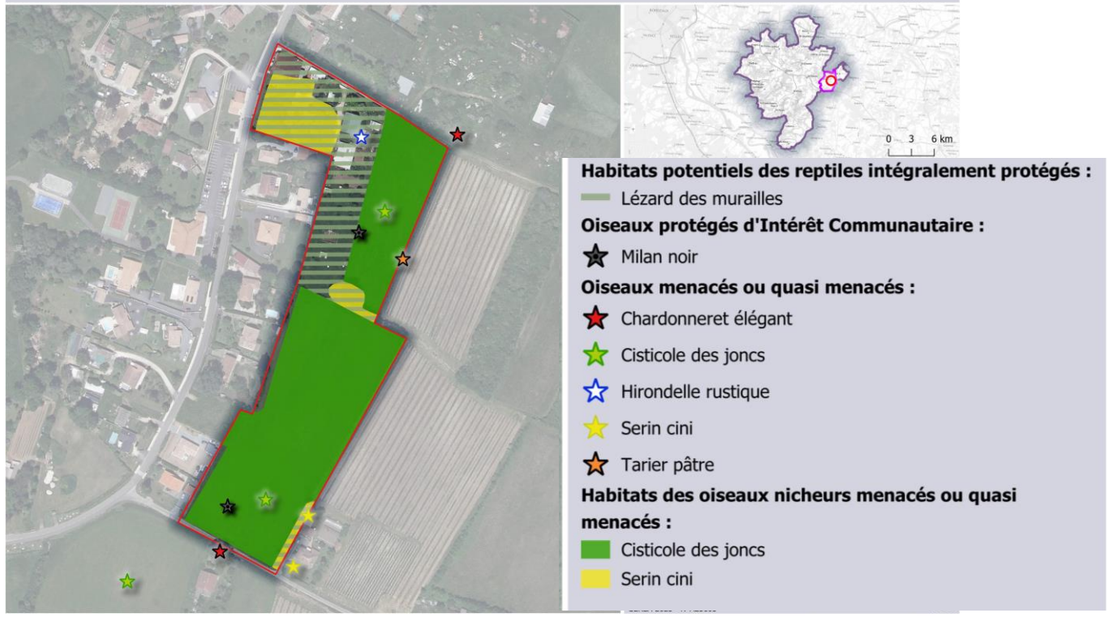
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'enjeu particulier pour ce groupe. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce d'intérêt communautaire a été contactée : le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - 5 espèces protégées et menacées contactées dont 3 sont nicheuses sur le site : le **Serin cini** (1 couple), la **Cisticole des joncs** (2 couples) et le **Tarier pâtre** (1 couple). - 12 espèces communes dont 10 protégées se reproduisent au niveau des haies et fourrés. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - 8 espèces communes non protégées ont été identifiées sur les prairies. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et zones urbaines. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au nord du site étudié : l'Erable négundo (*Acer negundo*).

Saint-Léon – secteur Château d'eau

	- Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche à Flouve et Fétuque faux-roseau séparées au centre du site par une haie arbustive de prunelliers (*Prunus spinosa*) et ronciers ; • Le nord-ouest du site est occupé par des habitations et leurs jardins attenants (potager, poulailler). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	**N'ayant pu obtenir d'autorisation d'accès écrite, il n'a pu être réalisé de sondages pédologiques.**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Faune protégée et/ou menacée (site 23 - St Leon)

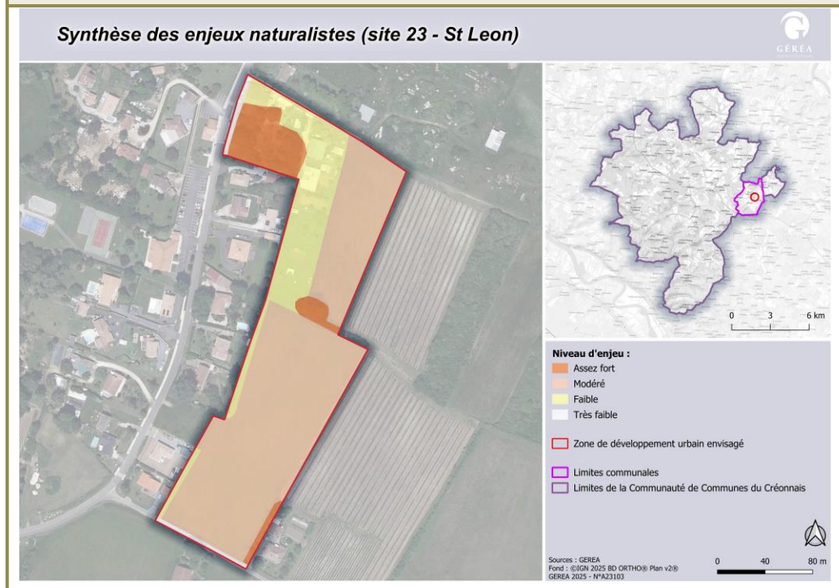


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - Présence largement suspectée du **Lézard des murailles**, reptile protégé mais très répandu.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Saint-Léon – secteur Château d'eau



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Assez Fort

Préconisation (s) : Concernant la faune, il est conseillé en phase travaux, d'éviter la période sensible des passereaux menacées.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés à assez forts, au titre de :

- La présence de groupes faunistiques d'enjeu patrimonial:
  - 5 espèces de passereaux protégées et menacées contactées dont 3 nicheuses sur le site : le Serin cini, la Cisticole des joncs et le Tarier pâtre
  - 10 espèces de passereaux protégées qui se reproduisent au niveau des haies et fourrés,
  - Une espèce d'intérêt communautaire contactée : le Milan noir,
  - Présence suspectée du Lézard des murailles, reptile protégé mais très répandu.

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement du secteur en position centrale de la zone revetant un enjeu assez Fort vis-à-vis de l'espèce de passereau protégé du Serin Cini, au titre de son caractère inondable porté à la connnaissnce par les études du SMER[1] ; le risque inondable est traduit sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue , qui renvoie dans le reglement d'urbanisme à la disposition suivante :

> ⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***
>
> - Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.

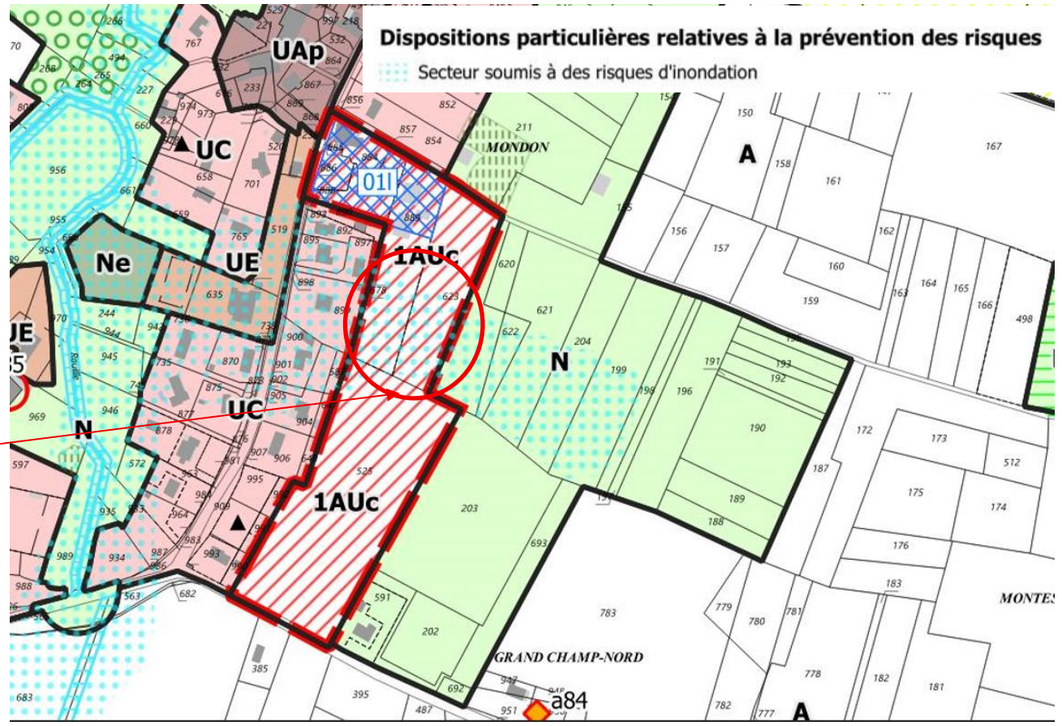
Dans l'OAP :

- Evitement du secteur en position centrale de la zone revetant un enjeu assez Fort vis-à-vis de l'espèce de passereau protégé du Serin Cini, par une disposition d'aménagement d'une zone à caratère naturel à maintenir en espace de pleine terre ;

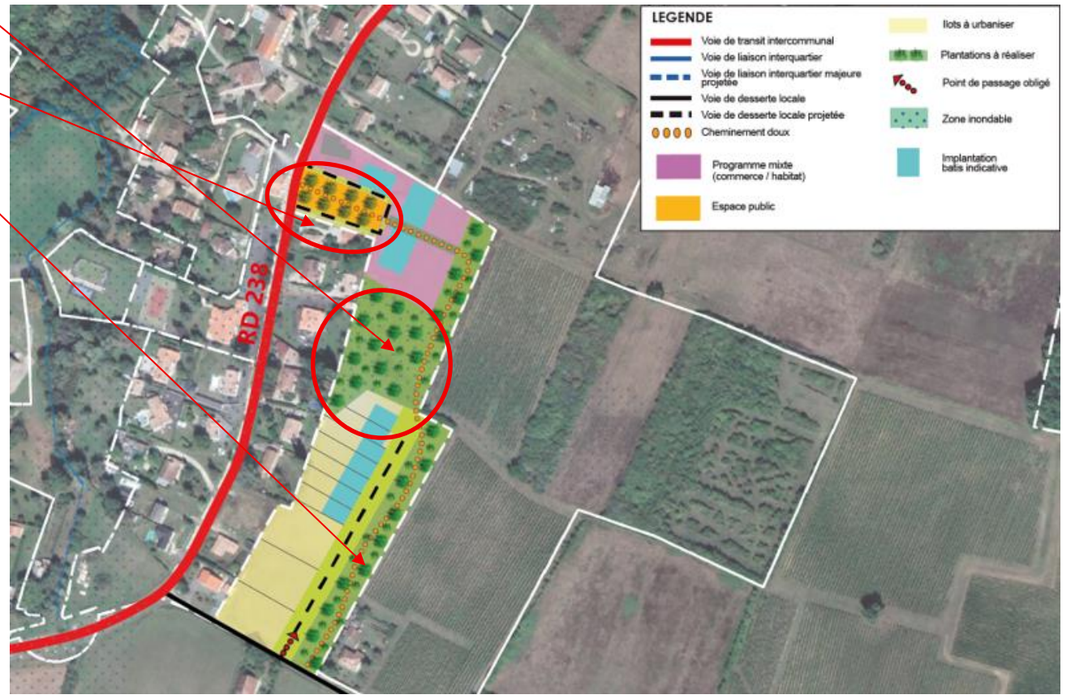
- Evitement du secteur le long de la RD 238 revetant un enjeu assez Fort vis-à-vis de l'espèce de passereau protégé du Serin Cini, par une disposition d'aménagement d'un espace public de type place de village plantée d'arbres majeurs ;

- Evitement des lisières périphériques favorables pour les différents groupes faunistiques visés dans l'inventaire (passereaux), par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



[1] Cf paragraphe IV.3.2. LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLUI)

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La Sauve – secteur de Laurière

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à un bois de feuillus et à une prairie.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucune espèce protégée n'a été observée. Lors des inventaires de 2021, **l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe** avaient été contactés Bien que ces deux espèces n'aient pas été observées récemment, leur habitat conserve une valeur écologique et reste potentiellement utilisable.
- **4 arbres présentent des caractéristiques favorables à l'installation des chiroptères** : écorces décollées, branches creuses, galeries d'insectes et lianes avec un recouvrement supérieur à 80% ;
- 3 espèces non protégées et communes ont été observées.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée.
- Le **Verdier d'Europe** n'a pas été revu en 2025, les travaux en sous-bois ont pu perturber son installation.
- 14 espèces communes, dont 11 protégées ont été inventoriées au niveau du site d'étude. Le boisement constitue un habitat de reproduction pour ces oiseaux

L'herpétofaune :

- Un amphibien protégé intégralement a été entendu au niveau d'un bassin d'ornement riverain : **la Rainette méridionale**. Le boisement autour constitue son habitat de repos.
- Un reptile protégé mais très répandu a été observé : le **Lézard des murailles**. Le site constitue un habitat de reproduction et repos.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée

Les papillons de jour :

- Aucune espèce à enjeu n'a été contactée ;
- 4 espèces non protégées et très répandues ont été identifiées. Les boisements ne constituent pas des habitats optimaux pour de nombreux de papillons jour

Les insectes saproxylophages :

- Un arbre comportant des indices de présence du **Grand capricorne du chêne** (protection intégrale) a été observé en limite de site d'étude.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

Flore /habitats

- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.**

La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et bois mésophiles.

- **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée à l'est du site étudié : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*).

- Végétations principales présentes :

  - La quasi-totalité du site est une chênaie(-charmaie) aquitanienne à Noisetier (*Coryllus avellana*) et Lierre grimpant (*Hedera helix*) ;
  - A l'est, se développe une prairie mésophile de fauche à dominance graminéenne.

- **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.**

- **La chênaie(-charmaie) présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.

Zone humide : critère pédologique

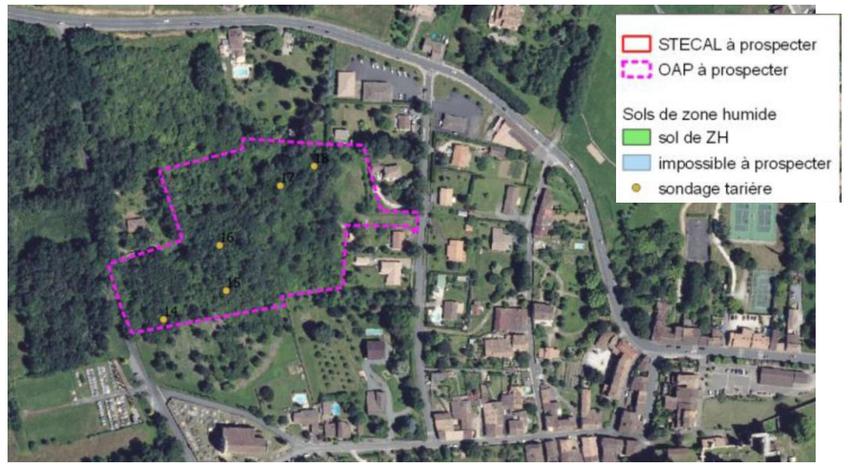
Ce site avait déjà fait l'objet de 5 sondages en 2021 par le BE ASUP. L'analyse du site avait été suffisamment approfondie pour justifier de ne pas y retourner en 2025. Elle avait mis en exergue versant peu prononcé qui présente une succession de sols de type PEYROSOLS (= sols de grave) vers des COLLUVIOSOLS (= sols de bas de versant), rédoxiques en profondeur, donc avec des circulations hydriques latérales en profondeur. Cette succession est typique des rebords de terrasse.

Zone humide : critère botanique

- **Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.**

- **Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

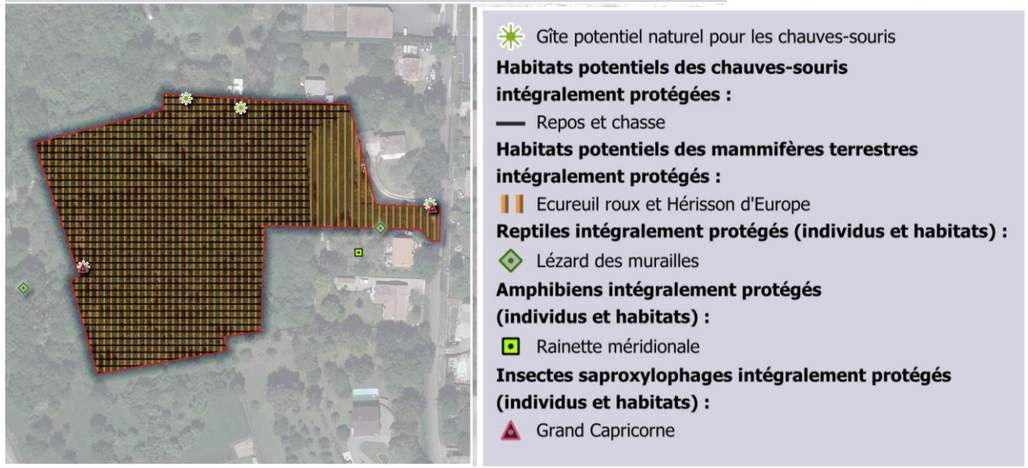
Résultats des sondages pédologiques réalisés en 2021 (Réalisation : ASUP).



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La Sauve – secteur de Laurière

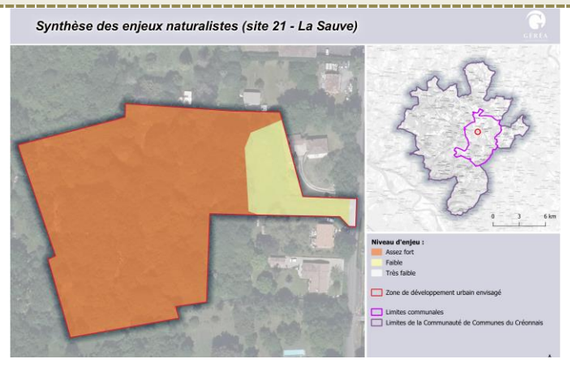
Faune protégée et/ou menacée (site 21 - La Sauve)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Habitat utilisable **pour l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe** (reproduction et repos) ; - Habitat de chasse pour les chiroptères. L'herpétofaune : - Présence fortement suspectée du **Triton palmé et du Crapaud épineux** (amphibiens protégés partiellement, connus dans le secteur). Le boisement est susceptible d'accueillir ces deux espèces en repos. Les insectes saproxylophages : - Présence suspectée du **Lucane cerf-volant** (non protégé mais menacé) au niveau du boisement.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 21 - La Sauve)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré	**Assez fort**

Préconisation (s) : Concernant la faune, l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation aura un impact négatif significatif sur les espèces observées, en fragmentant les habitats et en réduisant les ressources disponibles (chiroptères).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement assez forts, au titre de la présence d'habitats naturels favorables à plusieurs groupes faunistiques d'enjeu patrimonial:

- Mammifères : 4 arbres présentent des caractéristiques favorables à l'installation des chiroptères,
- Avifaune : 11 espèces de passereaux protégées inventoriées, Le boisement constitue un habitat de reproduction au niveau des haies et fourrés,
- Un amphibien protégé entendu au niveau d'un bassin d'ornement riverain : la Rainette méridionale, le boisement autour constitue son habitat de repos ; Présence fortement suspectée du Triton palmé et du Crapaud épineux (amphibiens protégés); .
- Un arbre comportant des indices de présence du Grand capricorne du chêne (protection intégrale) observé en limite de site d'étude.

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement des arbres isolés identifiés comme revetant un enjeu assez fort pour differents groupes faunistiques cités ci-dessus), protégé par la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme, qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

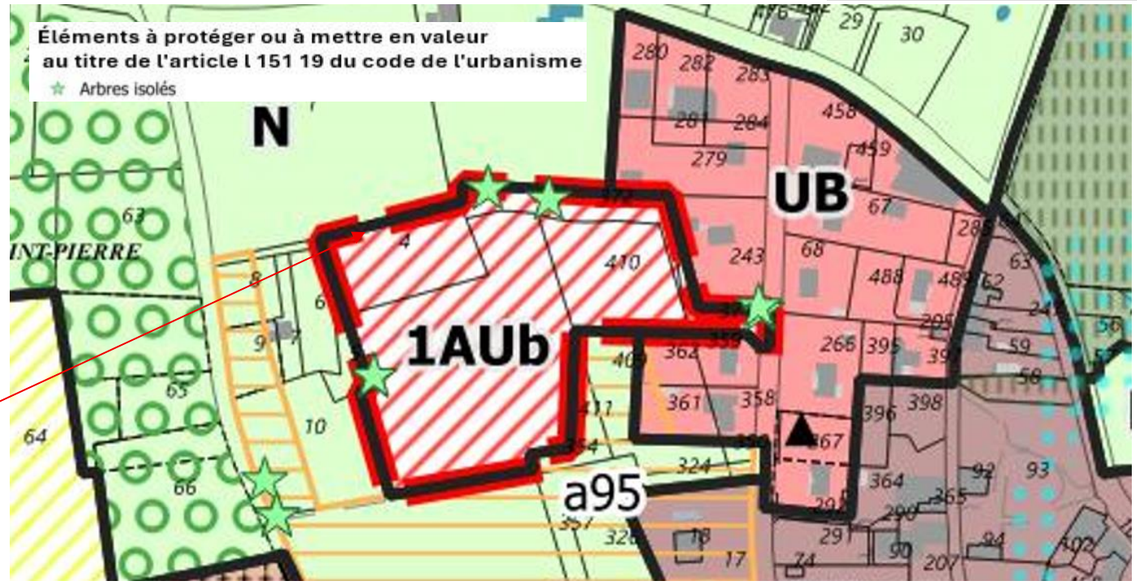
> Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :
>
> - Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
> - Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
> - La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
> - Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

Dans l'OAP :

- Evitement des secteurs boisés en position périphérique de la zone revetant un enjeu assez Fort, par une disposition d'aménagement d'une zone à caratère naturel à maintenir en espace de pleine terre ;

- Evitement de la zone humide revêtant un enjeu pour les amphibiens, à protéger dans le plan de composition de la zone comme espace à maintenir naturel et en espace collectif de l'aménagement, de façon à renvoyer à des mesures de gestion .

ZONAGE



OAP

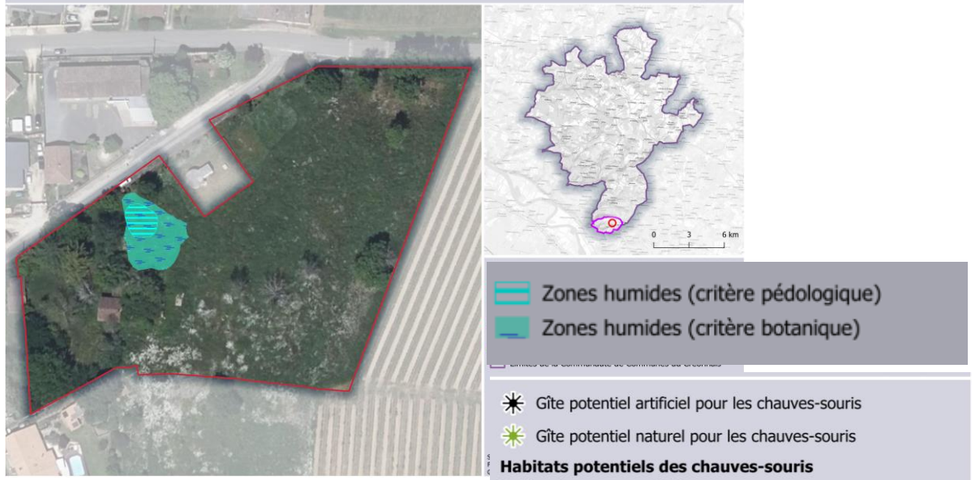
Villenave-de-Rions – secteur Pierron

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

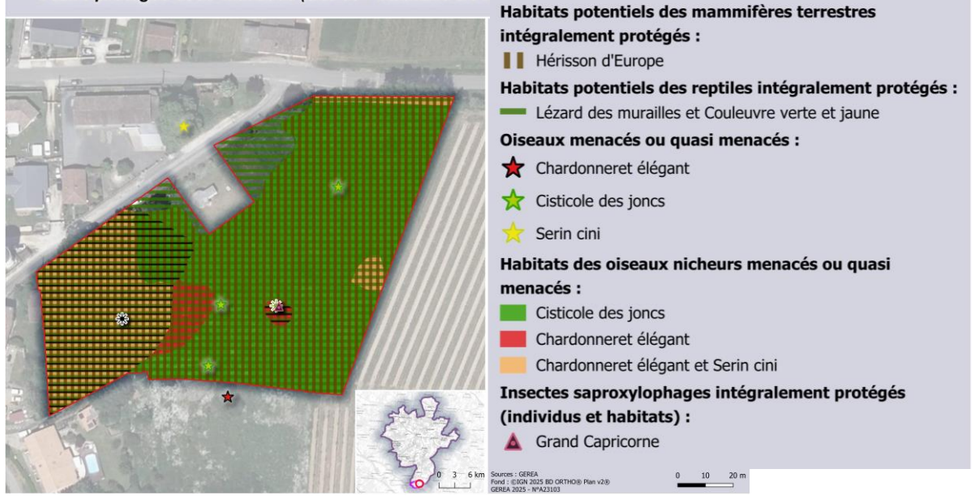
Villenave-de-Rions – secteur Pierron	
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies et des friches.	
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	Les mammifères : - Aucun mammifère d'intérêt communautaire n'a été observé. - **2 gîtes utilisable par les chiroptères**, un arbre isolé avec des écorces décollées et un bâti ancien ont été recensés ; - Une espèce commune non protégée contactée : le Blaireau européen. L'avifaune : - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ; - 3 espèces protégées et vulnérables ont été contactées en reproduction : le **Serin cini** (1 couple), le **Chardonneret élégant** (1 couple) et la **Cisticole des joncs** (1 couple). - 7 espèces communes dont 6 protégées ont été observées. Les zones de fourrés et de fonds jardins constituent des habitats de reproduction L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été contactée Les odonates : - Aucune espèce n'a été contactée. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été recensée ; - 8 espèces communes non protégées ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce n'a été contactée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été contactée.
Flore /habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et friches. - **Six espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site étudié : l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*), le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Séneçon du cap (*Senecio inaequidens*) et le Sporobole tenace (*Sporobolus indicus*). - Végétations principales présentes : • Des friches mésophiles très embroussaillées avec de nombreux rejets arbustifs dans la moitié nord et plus fraîches dans la moitié sud ; • Une prairie humide à joncs et Menthe à feuilles rondes au nord-ouest ; • Un bâti et son jardin arboré à l'ouest du site.

Villenave-de-Rions – secteur Pierron	
	- **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	Le site a été analysé difficilement du fait de son caractère de friche peu pénétrable. Toutefois, 5 sondages y ont été réalisés (331 et suivants). Il s'agit de LUVISOLS TYPIQUES pachiques (= épais), de limons sur alluvions anciennes. Ils sont faiblement rédoxiques, non classés dans la catégorie des sols de zones humides, sauf l'un d'entre eux qui est un REDUCTISOL épais, classé VId. La zone humide correspondante a été difficilement délimitée, mais le critère botanique devrait pouvoir préciser les paramètres.
Zone humide : critère botanique	**La zone humide botanique se limite au secteur de prairie humide à Jonc diffus (*Juncus effusus*) et Jonc aggloméré (*Juncus comglomeratus*), espèces indicatrices de zone humide.**

Zones humides (site 33 - Villenave De Rions)



Faune protégée et/ou menacée (site 33 - Villenave De R

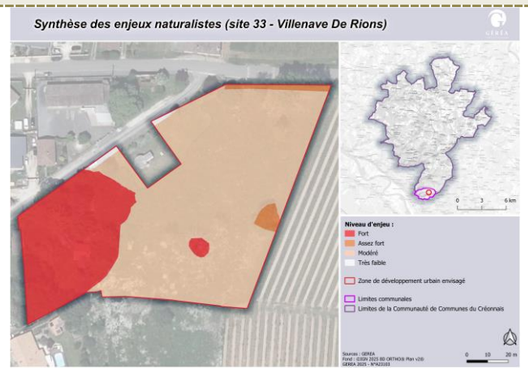


Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Villenave-de-Rions – secteur Pierron

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Présence présumée du **Hérisson d'Europe** (protégé intégralement). - Habitat de repos et de chasse pour les chiroptères. L'herpétofaune : - Présence suspectée du **Lézard des murailles** et de la **Couleuvre helvétique**, reptiles protégés mais très répandus.
Flore/ habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Modéré	**Assez Fort**	**Fort**

Préconisation (s) : Concernant la faune, il est recommandé de préserver la structure paysagère de type « fond de jardin arboré » située à l'ouest du site, afin d'éviter les impacts sur les espèces. En phase de travaux, une attention particulière devra être portée sur le calendrier d'intervention en lien avec la présence de la Cisticole des joncs et les modalités sur le gîte potentiellement utilisé par les chiroptères (arbre isolé), en vérifiant son occupation avant tout abattage.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés mais assez forts et forts sur des parties localisées de la zone d'étude, au titre de la présence d'une zone humide et d'habitats naturels favorables à plusieurs groupes faunistiques d'enjeu patrimonial:

- Mammifères : 1 arbre présentent des caractéristiques favorables à l'installation des chiroptères, Présence présumée du Hérisson d'Europe (protégé intégralement).
- Avifaune : espèces de passereaux protégées (le Serin cini, le Chardonneret élégant et la Cisticole des joncs) et 6 autres espèces protégées observées : les zones de fourrés et de fonds jardins arborés constituent des habitats de reproduction, ils sont à préserver,

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement de la zone humide protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶*

- Evitement des arbres isolés identifiés comme revetant un enjeu assez fort pour differents groupes faunistiques cités ci-dessus), protégé par la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme, qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

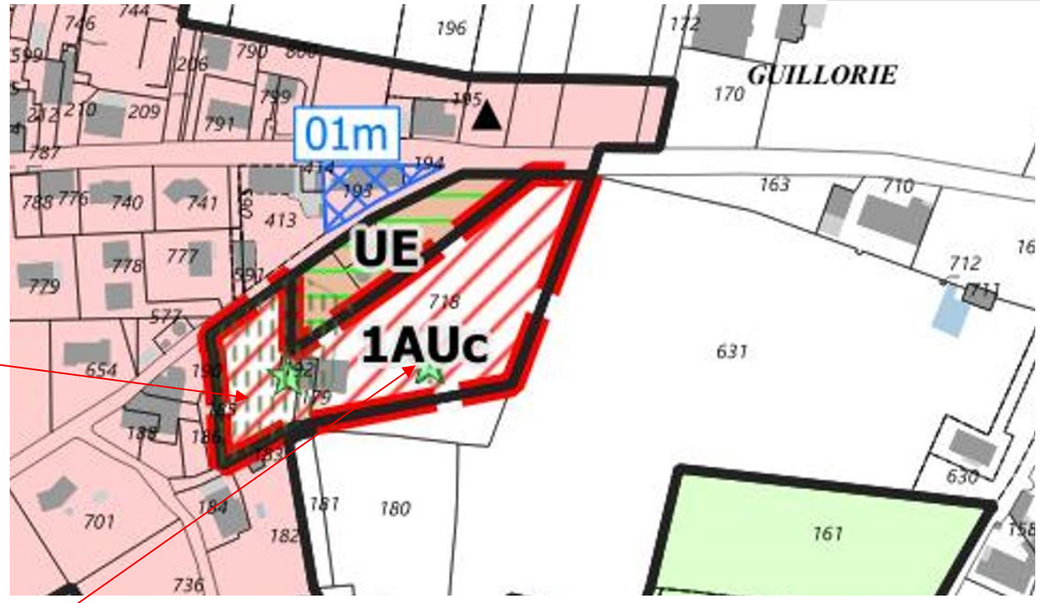
> Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :
>
> - Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
> - Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
> - La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
> - Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

Dans l'OAP :

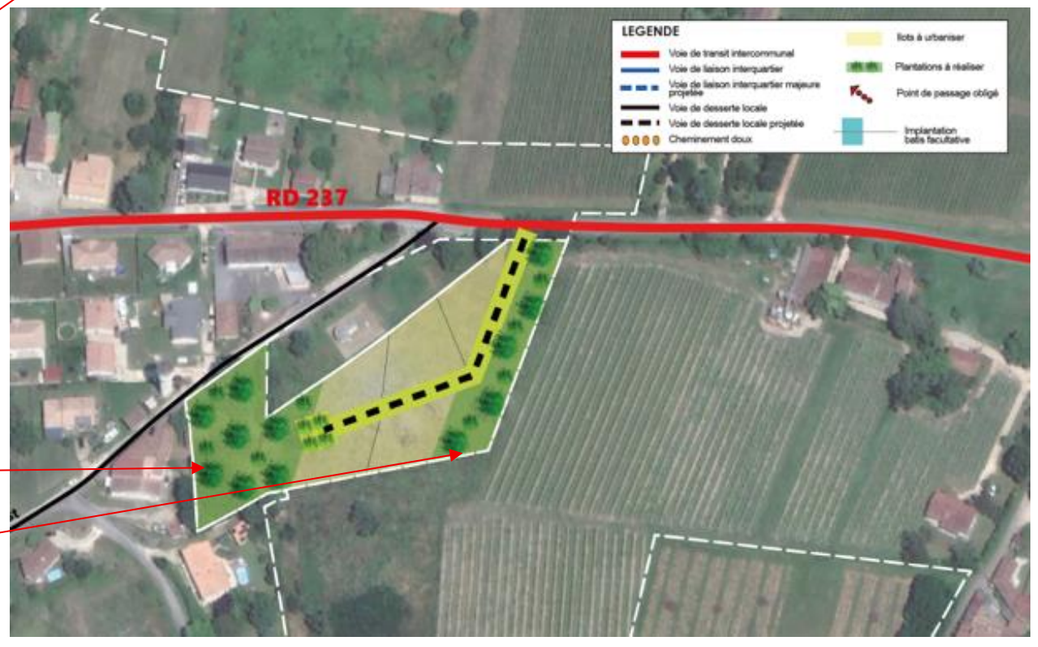
- Evitement de la zone humide revêtant un enjeu pour les amphibiens, à protéger dans le plan de composition de la zone comme espace à maintenir naturel et en espace collectif de l'aménagement, de façon à renvoyer à des mesures de gestion .

- Evitement des secteurs boisés en position périphérique de la zone revetant un enjeu assez Fort, par une disposition d'aménagement d'une zone à caratère naturel à maintenir en espace de pleine terre ;

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Villenave-de-Rions – secteur Normand

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à une culture de vigne et une prairie (fond de jardin).

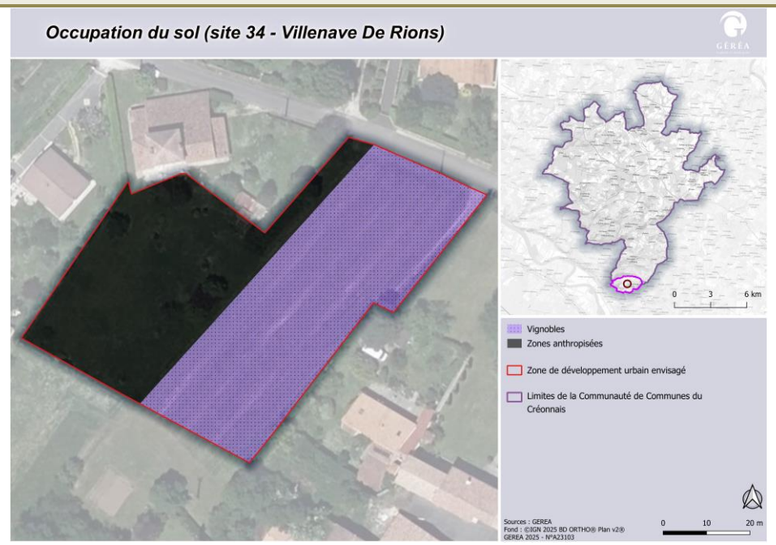
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	- Aucun relevé faunistique n'a été effectué en raison de l'absence d'autorisation d'accès aux propriétés privées.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Une parcelle viticole aux allées enherbées ; • Une prairie attenant à une habitation (fond de jardin) à l'ouest. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	**Ce site n'a pas été prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.**

Villenave-de-Rions – secteur Normand

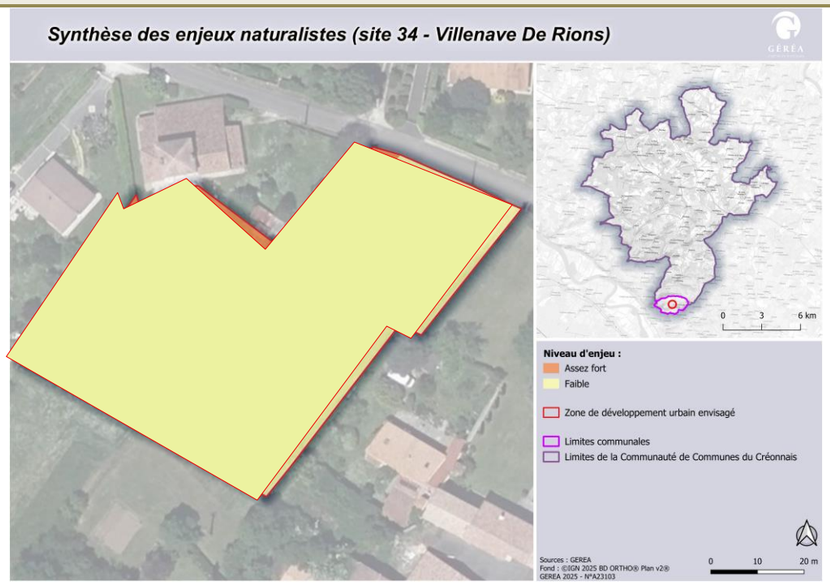


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Habitat favorable au **Hérisson d'Europe** (protégé intégralement) hors vignoble ; - L'alignement d'arbres ainsi que les individus dispersés pourraient présenter des dendro-habitats (trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.) potentiellement utilisables par des chiroptères en repos. De plus on note une bâtisse utilisable pour le repos en limite d'aire d'étude (photo-interprétation). <u>L'avifaune :</u> - L'alignement d'arbres ainsi que les individus dispersés constituent un habitat favorable à la présence de passereaux vulnérables, tels que le **Serin cini**, le **Chardonneret élégant** et le **Verdier d'Europe**. <u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable au **Lézard des murailles** (hors vignoble). <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Habitat favorable à la présence du **Grand capricorne du chêne** (protégé) au niveau des alignement d'arbres.
Flore/habitats	Les parcelles viticoles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours, en particulier pour : - **les lotiers grêle et hispide (*Lotus angustissimus et L. hispidus*)**, protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ; - **l'Ail rose (*Allium roseum*)**, protégé en Aquitaine, « quasi-menacé » sur ce même territoire et déterminant ZNIEFF.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Villenave-de-Rions – secteur Normand



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré	Assez fort

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides:

Au regard du caractère anthropisé de la zone d'études (parcelle viticole cultivée et arrières de jardins), les enjeux biologiques sont limités.

Préconisation (s) :

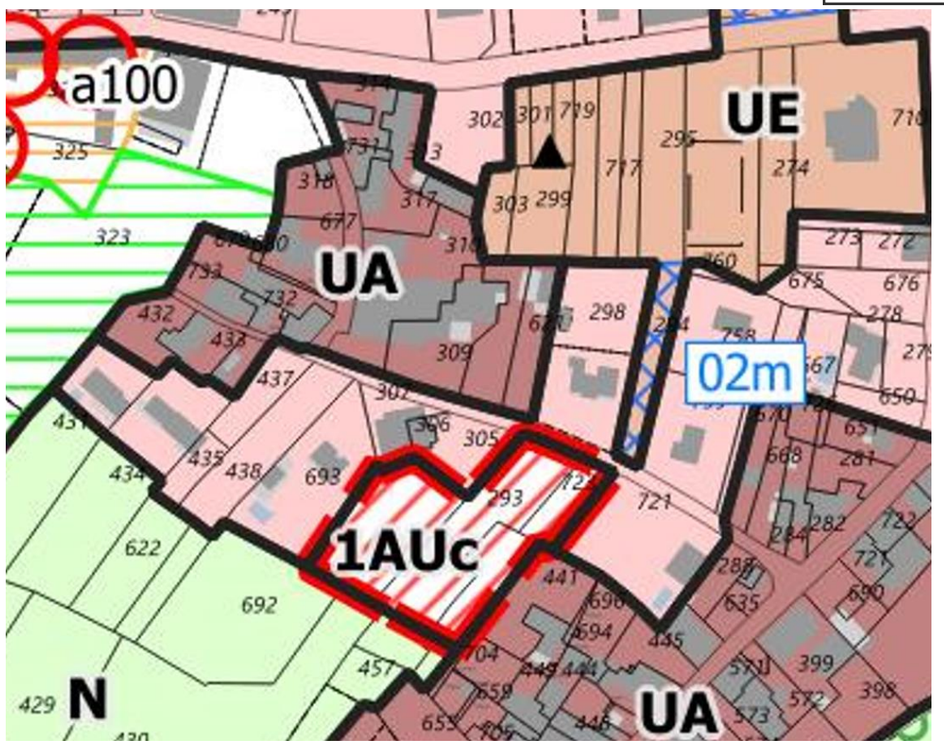
Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles et évaluer plus finement les enjeux écologiques.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

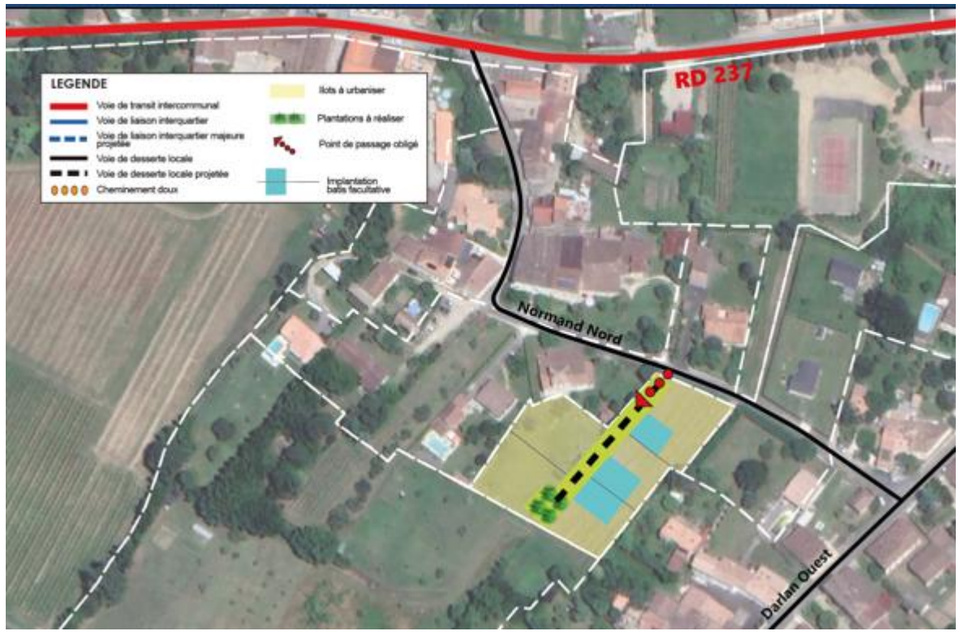
⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone étant évalués comme Très limités, aucune mesure d'évitement n'est appliquée à cette zone.

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.2.2.2 *Evaluation des incidences et des enjeux biologiques des projets d'activités économiques (zones AUx) du PLUi et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables sur le patrimoine biologique*

Baron – projet Zone commerciale RD 936

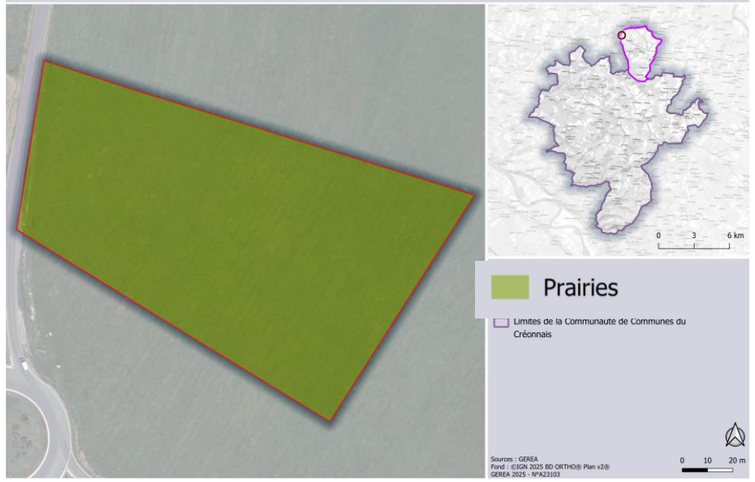
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

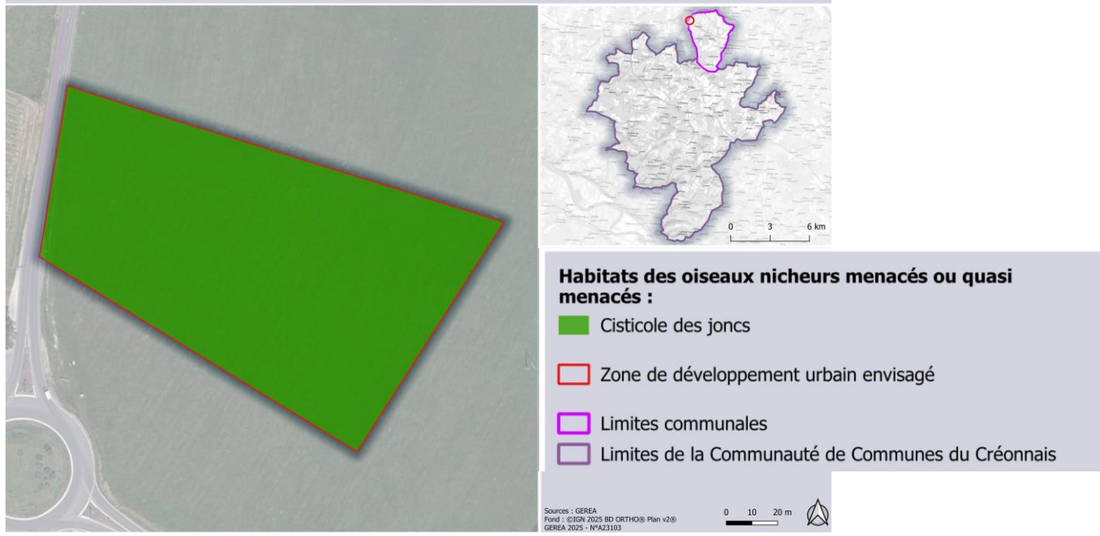
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	**- Aucun inventaire n'a pu être réalisé.**
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le site est une prairie de fauche (anciennes vignes). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.**

Baron – projet Zone commerciale RD 936

Occupation du sol (site 26 - Baron)



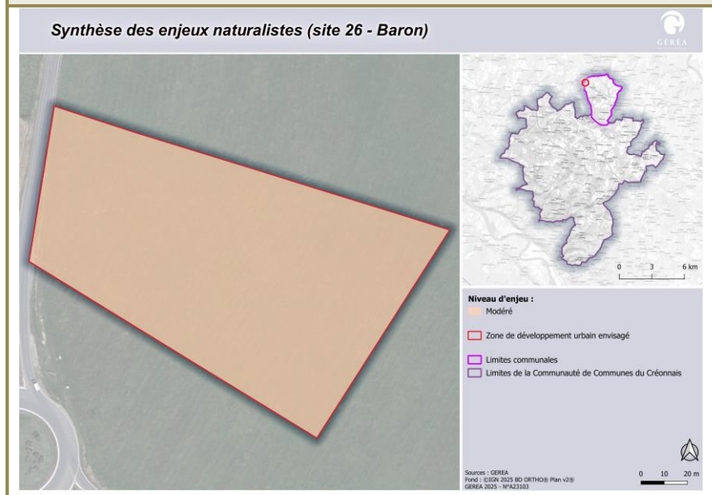
Oiseaux menacés ou quasi menacés (site 26 - Baron)



Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :	
Faune	<u>L'avifaune :</u> - Habitat favorable à la reproduction de la **Cisticole des joncs**, passereau protégée et vulnérable.
Flore/habitats	Les anciennes parcelles viticoles ou actuelles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours, en particulier pour : - **les lotiers grêle et hispide (*Lotus angustissimus et L. hispidus*)**, protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ; - **l'Anémone couronnée (*Anemone coronaria*)**, protégée au niveau national, « quasi menacée » en Aquitaine et déterminante ZNIEFF (données à proximité du site d'après l'OBV).

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Baron – projet Zone commerciale RD 936



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Fort

Préconisation (s) :

Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, de prendre en compte la période sensible de la reproduction de la Cisticole des joncs.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés, au titre de la présence d'un habitat naturels favorable à un passereau d'enjeu patrimonial (protégé et vulnérable), la Cisticole des joncs, ainsi que pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours :

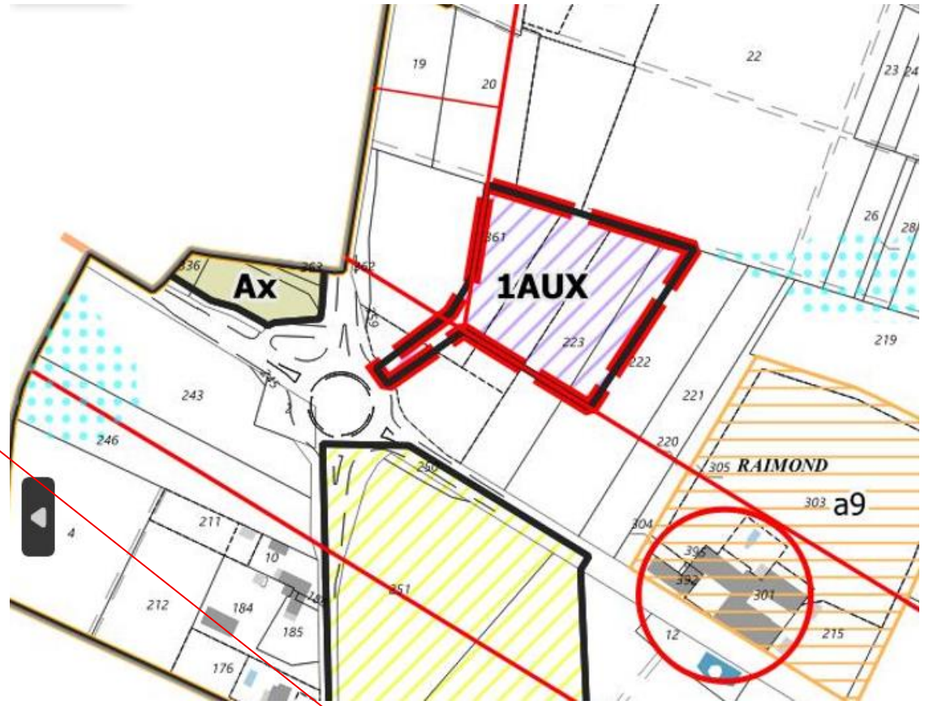
- les lotiers grêle et hispide (Lotus angustissimus et L. hispidus), protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ;
- l'Anémone couronnée (Anemone coronaria), protégée au niveau national, « quasi menacée » en Aquitaine et déterminante ZNIEFF (données à proximité du site d'après l'OBV).

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

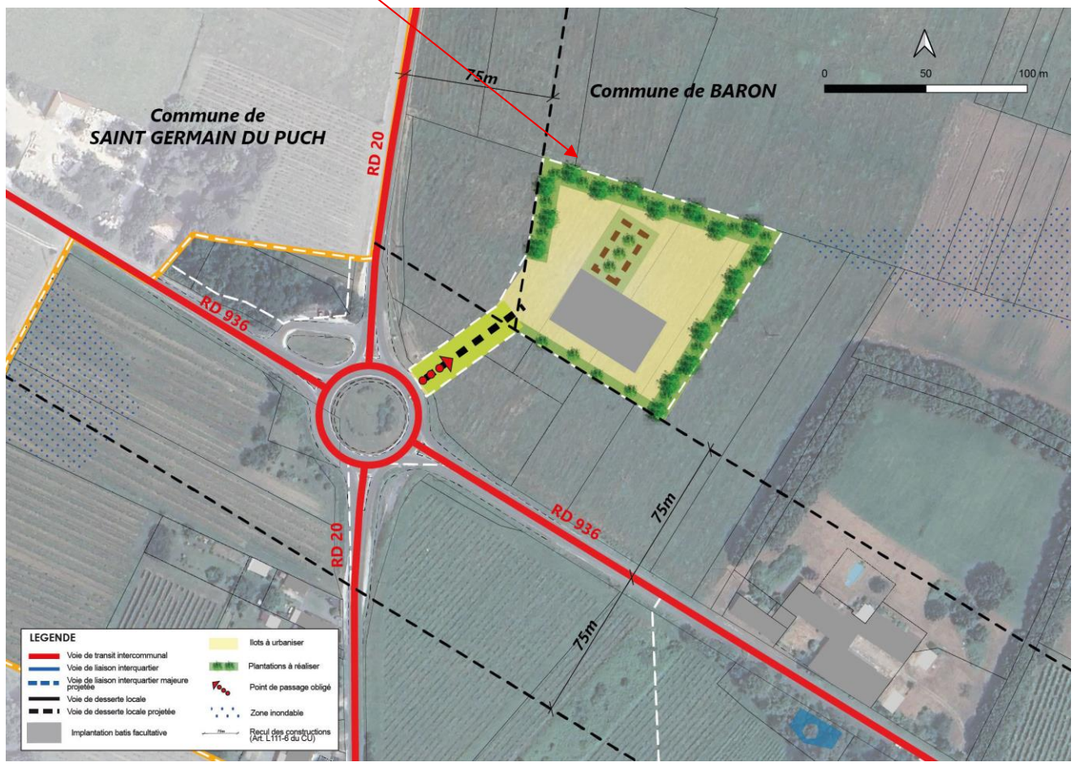
Dans l'OAP :

- Evitement des lisières périphériques favorables à la Cisticole des joncs, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Créon – secteur route de Sadirac

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies (anciennes vignes).

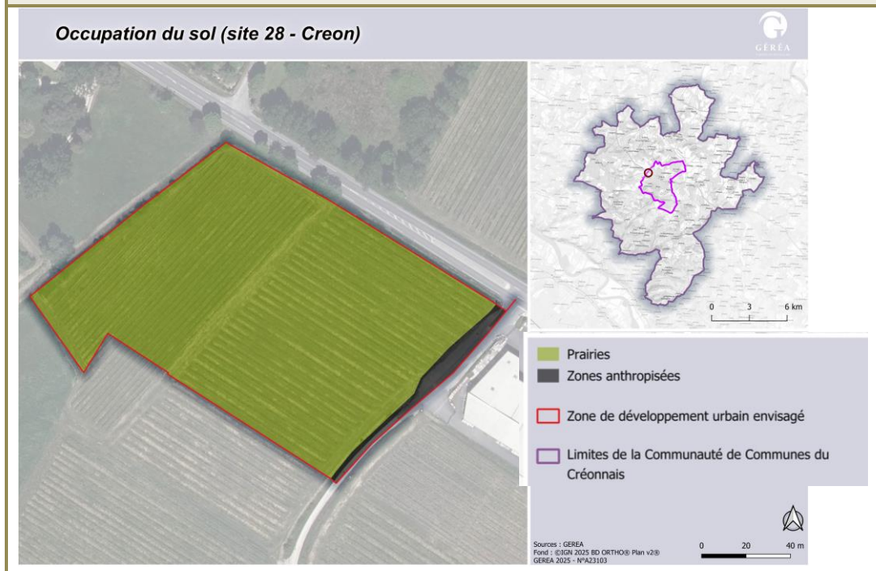
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	**- Aucun inventaire n'a pu être réalisé.**
Flore/habitats	**- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** **- Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** **- Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le site correspond à des prairies de fauche (anciennes parcelles viticoles). **- Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** **- Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone humide : critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.**

Créon – secteur route de Sadirac

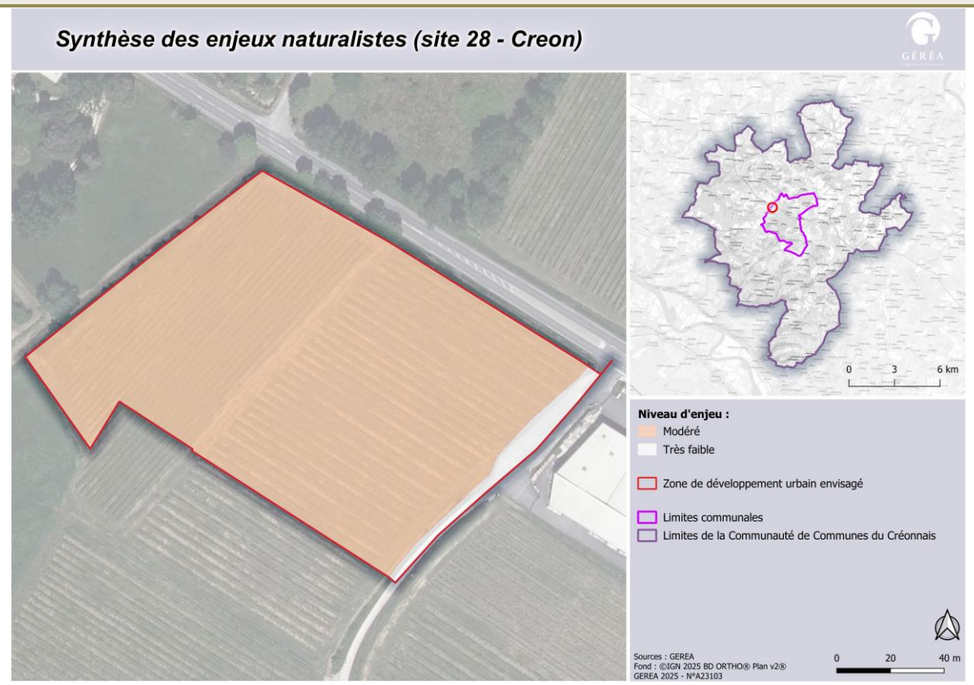


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - Habitat favorable à la reproduction de la **Cisticole des joncs** (passereau protégé et vulnérable) au niveau la prairie. La haie au nord-ouest est utilisable pour la reproduction du **Tarier pâtre.** <u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable à la présence de **Lézard des murailles,** reptile protégé mais très répandu, notamment sur partie nord-ouest (le long de la haie).
Flore/habitats	Les anciennes parcelles viticoles ou actuelles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours, en particulier pour : - **les lotiers grêle et hispide (*Lotus angustissimus et L. hispidus*)**, protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ; - **l'Ail rose (*Allium roseum*)**, protégé en Aquitaine, « quasi-menacé » sur ce même territoire et déterminant ZNIEFF.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Créon – secteur route de Sadirac



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Très Faible	**Modéré**	Fort

Préconisation (s) :

Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, d'éviter la période sensible de la Cisticole des joncs et du Tarier pâtre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés, au titre de la présence d'un habitat naturels favorable à un passereau d'enjeu patrimonial (la Cisticole des joncs, protégée et vulnérable, au niveau la prairie) et la haie au nord-ouest apparait utilisable pour la reproduction du Tarier pâtre. En outre, les anciennes parcelles viticoles sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées connues aux alentours :

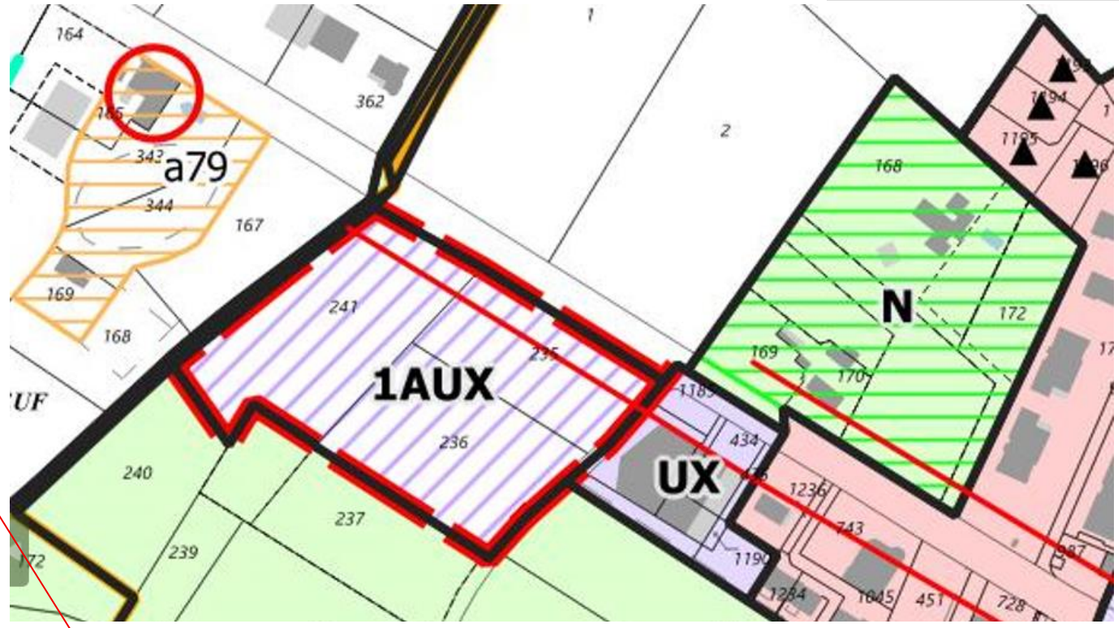
- les lotiers grêle et hispide (Lotus angustissimus et L. hispidus), protégés et non menacés en Aquitaine. Ils constituent des enjeux faibles mais réglementaires ;
- l'Anémone couronnée (Anemone coronaria), protégée au niveau national, « quasi menacée » en Aquitaine et déterminante ZNIEFF (données à proximité du site d'après l'OBV).

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans l'OAP :

- Evitement des lisières périphériques favorables à la Cisticole des joncs et Tarier pâtre, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Madirac – Secteur « les Mignons » RD 14

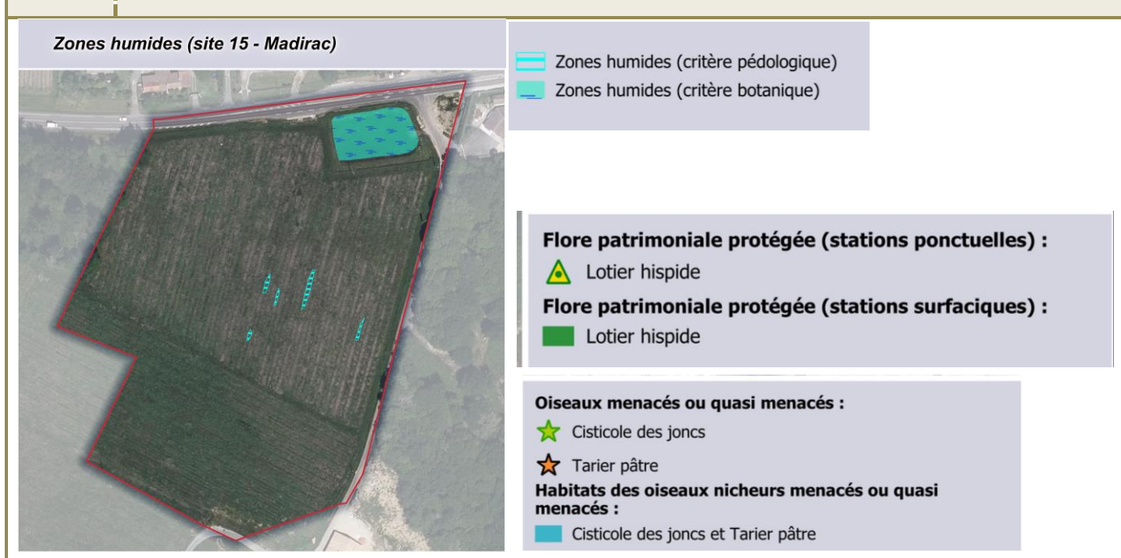
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies et un bassin de rétention.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèce a enjeu n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de mammifères patrimoniaux. - Une espèce commune non protégée a été contacté : le Lièvre d'Europe. L'avifaune : - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - 2 espèces protégées et menacées ont été identifiées comme nicheuses sur le site : le **Tarier pâtre** (2 couples) et la **Cisticole des joncs** (3 couples). - 7 espèces protégées mais communes ont été contactées au niveau des lisières L'herpétofaune : - Il est noté la présence d'un bassin d'orage grillagé, les inventaires des amphibiens n'ont pu de fait être réalisés dans de bonnes conditions. - Aucun reptile n'a été observé sur le site. Les odonates : - Aucun odonate n'a été observé sur le site. Les papillons de jour : - Aucun papillon à enjeu n'a été contacté. - 6 espèces communes non protégées ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce a enjeu n'a été observée Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce a enjeu n'a été observée.
Flore/ habitats	- **Deux espèces végétales protégées et non menacées en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier grêle (*Lotus angustissimus*) et le Lotier hispide (*L. hispidus*). Ces espèces présentent un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies, friches et végétations humides.

Madirac – Secteur « les Mignons » RD 14

	- Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée. - Végétations principales présentes : • Principalement des prairies mésohygrophiles enfrichées (anciennes vignes) à Fétuque faux roseau, Menthe à feuilles rondes et Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) dans laquelle se développe en bordure sud des espèces protégées annuelles (lotiers grêle et hispide) ; • Un bassin de rétention colonisé par le Roseau commun (*Phragmites australis*), la Massette à feuilles larges (*Typha latifolia*) et bordé par des rejets de Saule roux. **- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent** - **Les végétations humides se développant dans le bassin de rétention sont d'enjeu modéré de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	Ce site a fait l'objet de 20 sondages réalisés en juin 2025. Il s'agit d'un foncier ayant fait l'objet d'arrachages de vigne dans lequel la surface du sol a été très anthropisée ; de nombreuses ornières ont été créées, générant autant de petites mares dans lesquelles on détecte désormais des sols de zone humide classés Vc et au-delà. Globalement, les sols sont des LUVISOLS TYPIQUES rédoxiques d'alluvions anciennes assez habituels de ces zones de plateau, mais ici, le réseau complexe d'anciens interrangs et d'ornières récentes crée un contexte très favorable à l'apparition de sols à engorgement intense. Nous avons délimité les secteurs de zone humide qui nous semblaient les plus fonctionnels. Celles-ci prennent la forme de longues trainées allongées selon l'axe des anciens sens des rangs de vigne.
Zone humide : critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent au bassin de rétention colonisé par la Massette à feuilles larges (*Typha latifolia*) et le Roseau commun (*Phragmites australis*), espèces indicatrices de zone humide.**



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

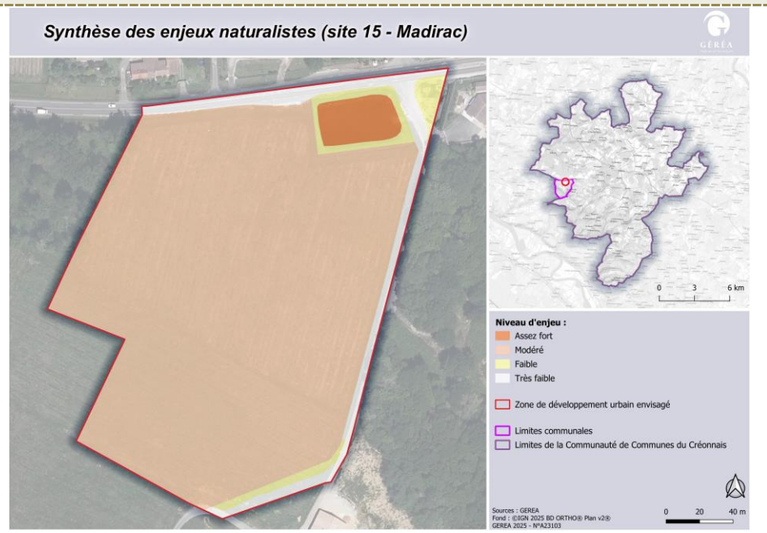
Flore patrimoniale (site 15 - Madirac)

Oiseaux menacés ou quasi menacés (site 15 - Madirac

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - La présence de deux espèces protégées mais relativement répandues est suspectée : la **Rainette méridionale** (protection intégrale) et le **Crapaud épineux** (protection partielle). Le bassin d'orage pourrait constituer un habitat de reproduction.
Flore/habitats	Aucun enjeu particulier identifié sur ce secteur hormis les taxons patrimoniaux déjà recensés.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 15 - Madirac)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	**<u>Modéré</u>**	<u>Assez Fort</u>

<u>Préconisation (s)</u> : Concernant la faune, il est conseillé, en phase travaux, d'éviter la période sensible de reproduction du Tarier pâtre et de la Cisticole des joncs. Il est également recommandé d'éviter le bassin d'orage au nord.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement modérés (présence d'un habitat naturel favorable à la Cisticole des joncs (protégée et vulnérable,) et au Tarier pâtre) à assez forts (zone humide favorable à la présence de 2 espèces protégées, Rainette méridionale et Crapaud épineux).

La prise en compte de cet enjeu s'est traduit par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement de la zone humide protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

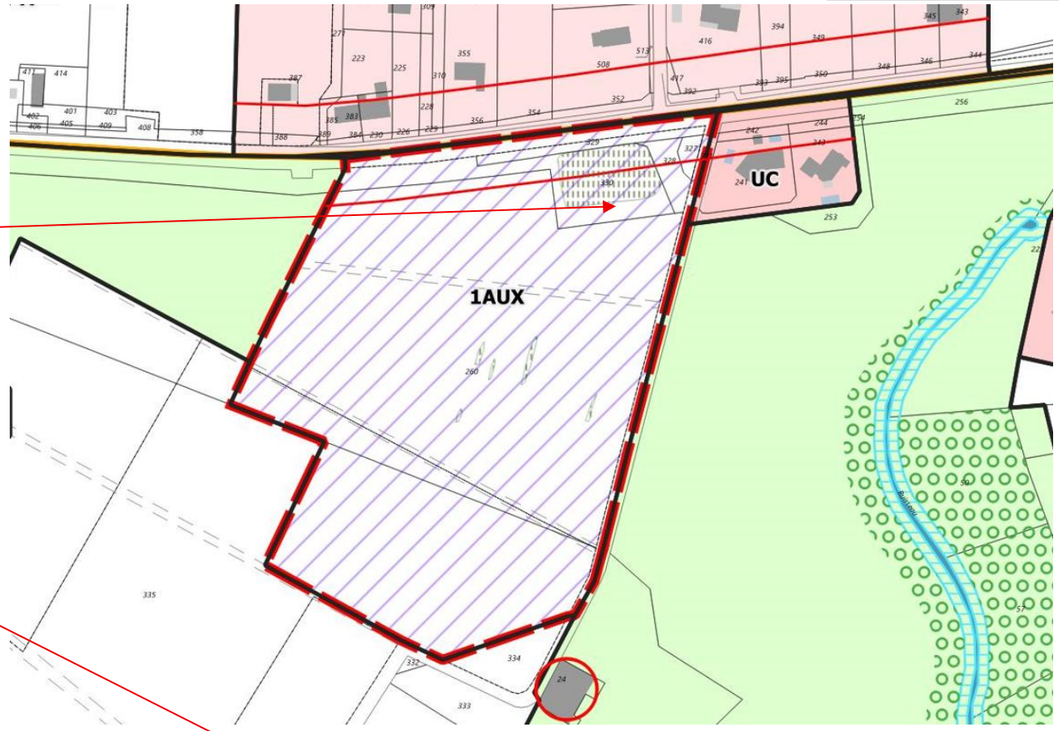
> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶*

Dans l'OAP :

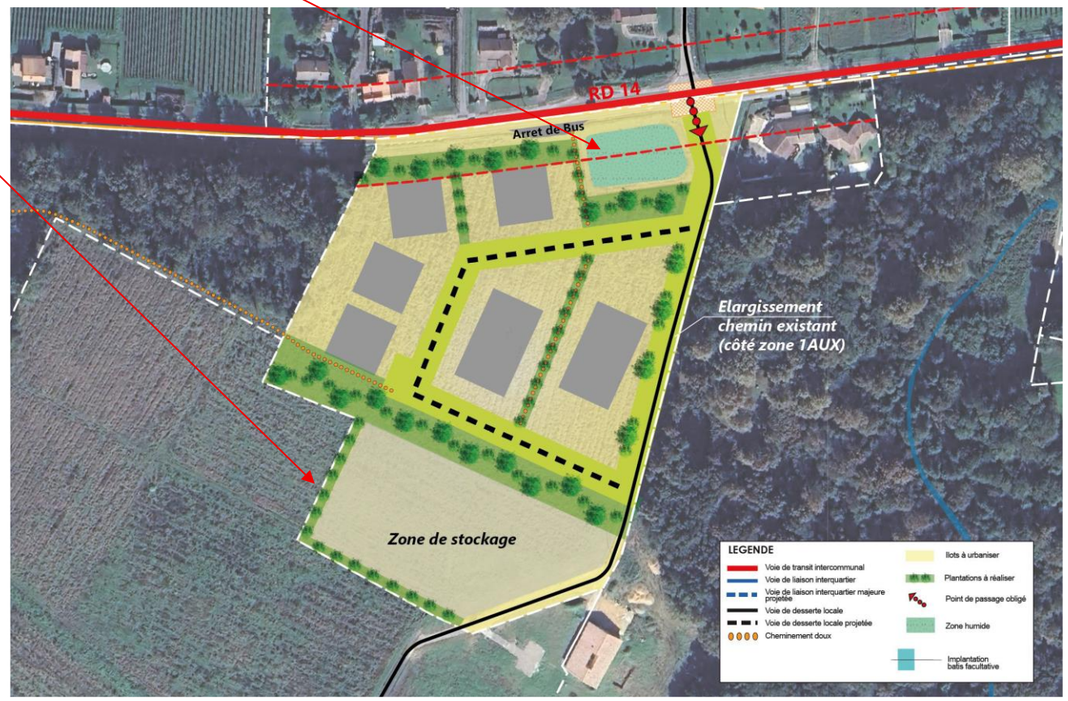
- Evitement de la zone humide revêtant un enjeu pour l'herpétofaune, à protéger dans le plan de composition de la zone comme espace à maintenir naturel et en espace collectif de l'aménagement, de façon à renvoyer à des mesures de gestion .

- Evitement des lisières périphériques favorables à la Cisticole des joncs et Tarier pâtre, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies et bois de feuillus.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.

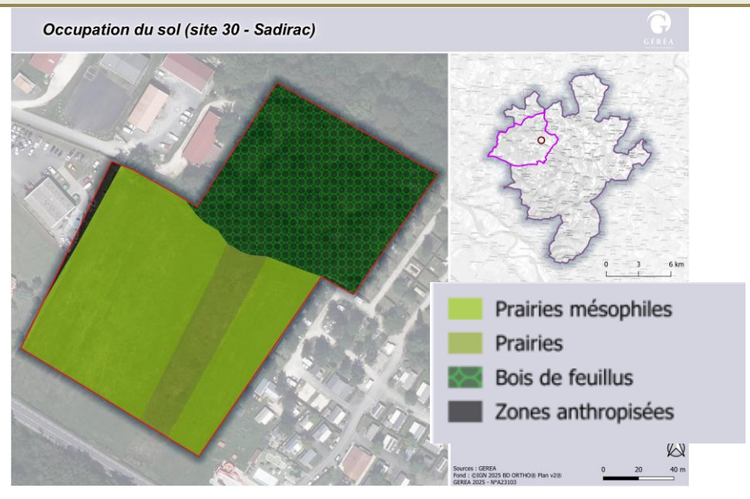
Cependant, au cours de inventaires de 2021, la moitié sud du site a été prospectée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'avait été observée en 2021 ; - La parcelle forestière située au nord n'était pas incluse dans le périmètre d'étude en 2021 et, de ce fait, n'a fait l'objet d'aucune expertise d'arbres gîtes utilisables par les chiroptères. <u>L'avifaune :</u> - Les fauches de printemps limitent fortement l'intérêt de la prairie pour les passereaux vulnérables, à l'instar de la **Cisticole des joncs**. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue avait été contacté en 2021 : le **Lézard des murailles.** <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'avait été observée en 2021. <u>Les papillons de jour :</u> - Une espèce bénéficiant d'une protection partielle avait été contactée en 2021 : le **Damier de la Succise**, mais aucun indice de reproduction n'avait été observé. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - La parcelle forestière située au nord n'était pas incluse dans le périmètre d'étude en 2021 et, de ce fait, n'a fait l'objet d'aucune expertise. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'avait été observée en 2021.
Flore habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée dans la moitié sud. - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce exotique envahissante n'avait été observée dans la moitié sud.

Sadirac – secteur Extension ZA Bel-Air

	- **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • La moitié sud est en prairie mésophile de fauche avec une bande non fauchée sur laquelle se développe des rejets arbustifs (début de fourrés) ; • La moitié nord est un bois de feuillus (probablement une chênaie aquitanienne). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensée en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **La chênaie présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	La partie sud du site a été prospectée en 2021, l'intégralité du site n'a pu être expertisée de nouveau en 2025 faute d'autorisation d'accès. Il s'agit d'une zone de plateau en bordure de la RD 67, plane, qui se poursuit dans un versant vers le nord-est et une zone de bois. **La zone sommitale présente des LUVISOLS fortement rédoxiques** ; il semble exister des difficultés d'évacuation des excédents d'eau qui conduisent donc à classer les sols dans la catégorie des sols de zone humide. Dans le versant, les circulations s'améliorent et les phases de saturation s'atténuent, sauf dans un petit secteur situé au nord de la zone, à proximité de l'accès : **on y trouve de nouveau des sols de zone humide.**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**



Expertise zone humide 2021 (Réalisation : ASUP).

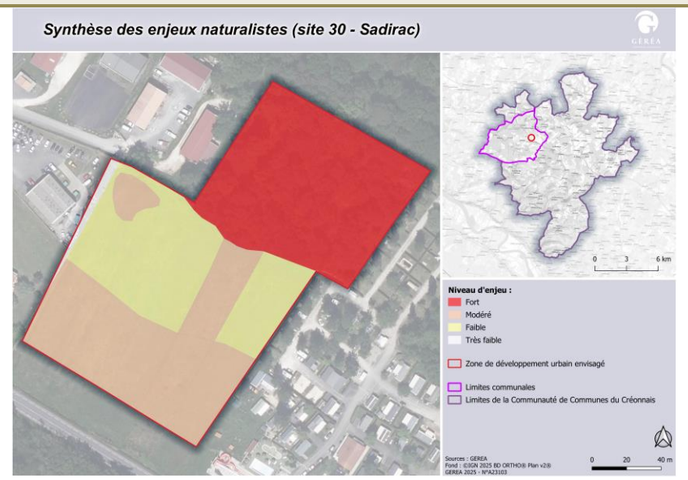
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Sadirac – secteur Extension ZA Bel-Air

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'avifaune :</u> - La présence de la **Cisticole des joncs** est suspectée au niveau de la prairie non fauchée au centre. <u>L'herpétofaune :</u> - Présence suspectée de la **Couleuvre verte et jaune** et de la **Couleuvre helvétique** (menacée). Il d'agit de deux reptiles protégés intégralement. La lisière au nord et le boisement peuvent constituer l'habitat de reproduction et repos de ces deux espèces. <u>Les papillons de jour :</u> - La prairie non fauchée pourrait accueillir en reproduction le **Damier de la succise**. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Le boisement au nord est susceptible d'accueillir du **Grand capricorne du chêne** (protection intégrale) et du **Lucane cerf-volant** (menacé).
Flore/ habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Sadirac – secteur Extension ZA Bel-Air



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	**<u>Faible</u>**	**<u>Modéré</u>**	**<u>Fort</u>** **(enjeu Potentiel en l'absence d'inventaire)**

<u>Préconisation (s)</u> : Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. **Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires** pour accéder aux parcelles et évaluer plus finement les enjeux écologiques.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

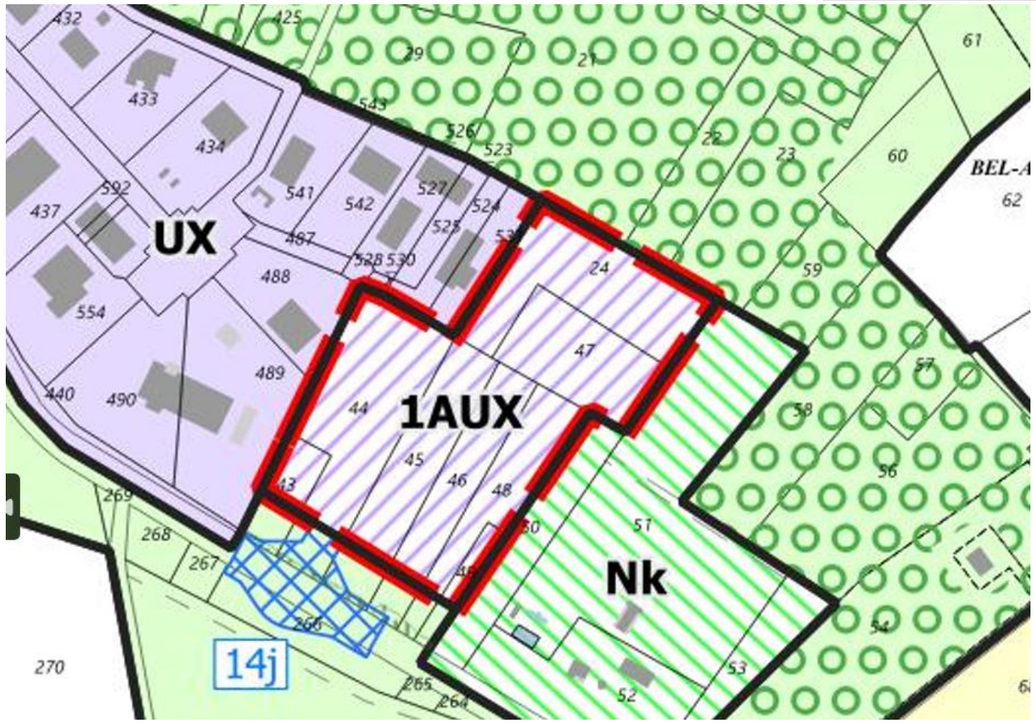
Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement faibles à modérés (présence d'un habitat naturel favorable à la Cisticole des joncs (protégée et vulnérable et au papillon Damier de la Succise, au niveau de la prairie non fauchée au centre) à **potentiellement** forts sur la partie boisée au nord (favorable à la présence de 2 espèces protégées, Couleuvre helvétique et Couleuvre verte et jaune, ainsi que 2 insectes saproxylophages : Grand capricorne du chêne et du Lucane cerf-volant).

Compte tenu du caractère « potentiel » de l'enjeu fort sur la zone boisée nord car non prospectée, de son caractère « d'enclave » dans un environnement anthropisé, et du fait que son non-évitement n'est pas proportionnellement de nature à significativement porter atteinte à la vaste étendue forestière du bois de Bel-Air, aucune mesure d'évitement des deux parcelles boisées n°24 et 47 n'est opérée dans le PLUi.

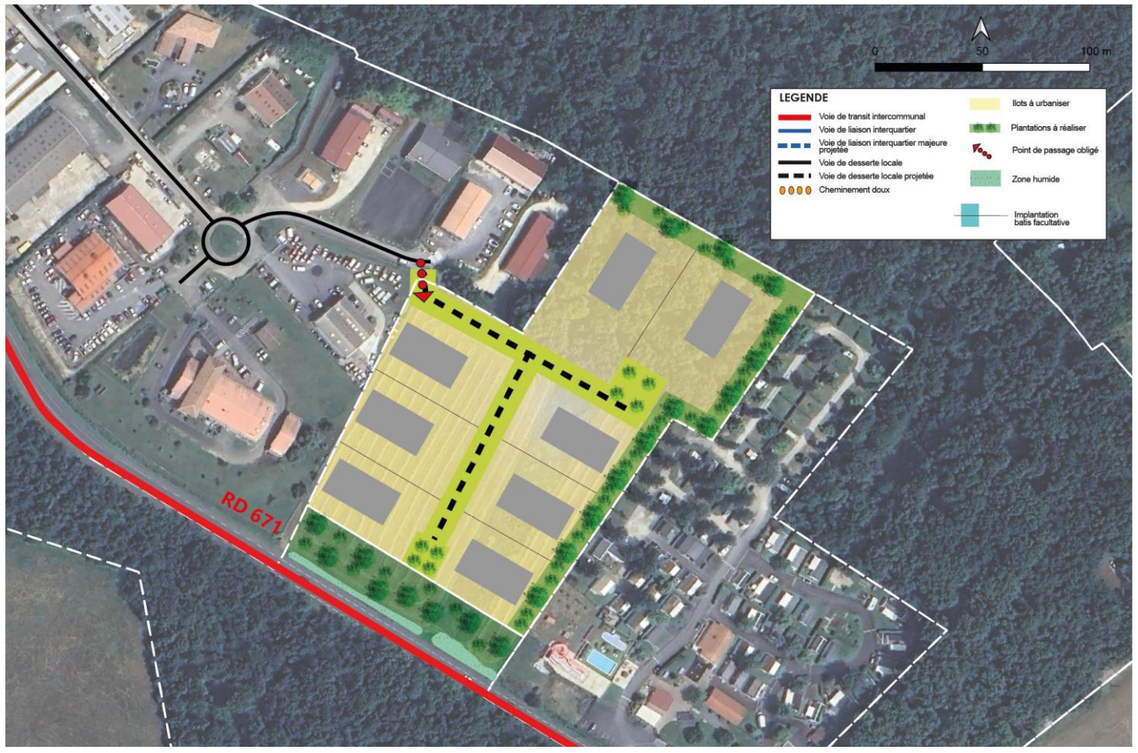
La prise en compte de autres enjeux s'est traduite par la démarche suivante :

- Evitement des lisières périphériques favorables à la Cisticole des joncs et Tarier pâtre, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Saint-Léon – secteur Chanterot

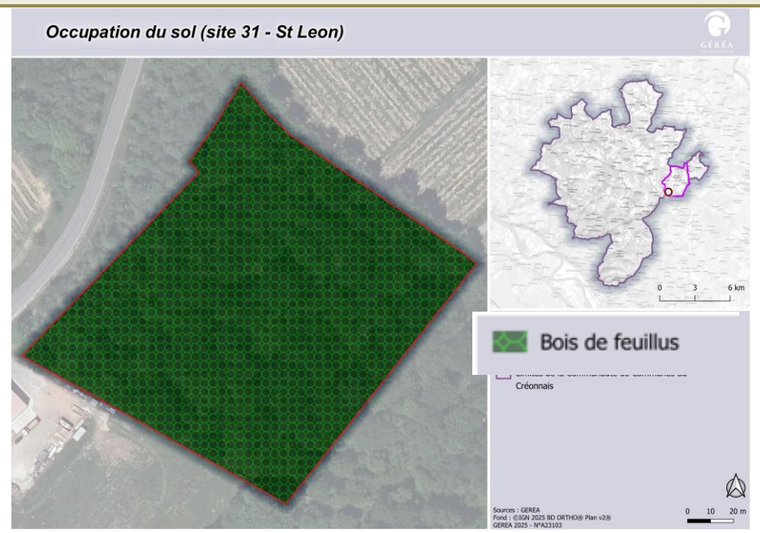
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à un bois de feuillus.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	- Aucun relevé faunistique n'a été effectué en raison de l'absence d'autorisation d'accès aux propriétés privées.
Flore Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le site correspond à un bois de feuillus (probablement une chênaie aquitanienne). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** - **Le bois de feuillus présente un enjeu modéré de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone humide : critère botanique	**Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.**

Saint-Léon – secteur Chanterot

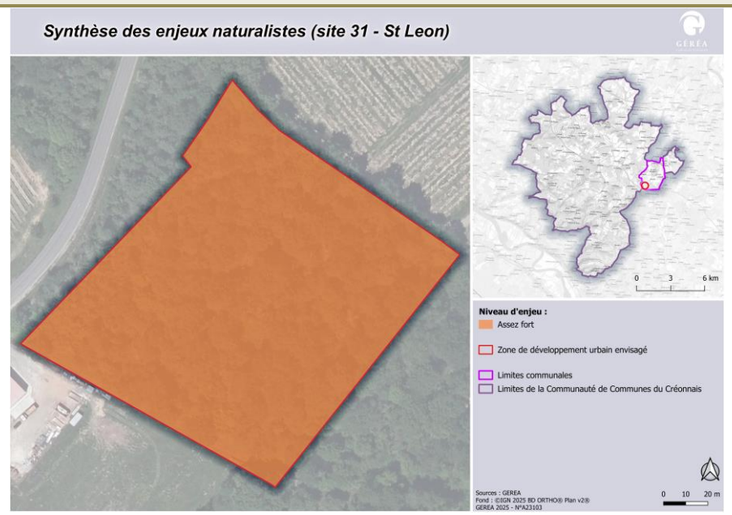


Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Habitat favorable à **l'Ecureuil roux**, mammifère forestier protégé intégralement ; - Le boisement pourrait présenter des dendro-habitats (trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.) potentiellement utilisables par des chiroptères en repos. <u>L'avifaune :</u> - Habitat favorable à la présence du **Pic épeichette** (protégé et vulnérable) ; - Habitat favorable à la reproduction d'oiseaux forestiers et de lisières. <u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable à la présence de nombreux reptiles intégralement protégés. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Habitat favorable à la présence du **Grand capricorne du chêne** (protégé) et du **Lucane cerf-volant** (menacé).
Flore/ habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Saint-Léon – secteur Chanterot



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré	**Assez fort**

Préconisation (s) : Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. **Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles** et évaluer plus finement les enjeux écologiques.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement assez forts au regard du caractère favorable à la présence de plusieurs groupes faunistiques d'enjeu patrimonial, que constitue la chênaie aquitanienne, à savoir :

- Habitat favorable à l'Ecureuil roux, mammifère forestier protégé intégralement ;
- Habitat potentiellement utilisables par des chiroptères en repos (Le boisement pourrait présenter des dendro-habitats : trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.),
- Habitat favorable à la présence du Pic épeichette (protégé et vulnérable) ;
- Habitat favorable à la reproduction d'oiseaux forestiers et de lisières,
- Habitat favorable à la présence de nombreux reptiles intégralement protégés
- Habitat favorable à la présence du Grand capricorne du chêne (protégé) et du Lucane cerf-volant (menacé).

La prise en compte de autres enjeux s'est traduite par la démarche suivante :

<u>Dans le zonage :</u>

Evitement de la couronne boisée en périphérie du projet d'aménagement, au titre d'un classement :

- en zone N,
- en Espace Boisé Classé à conserver,
- au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)

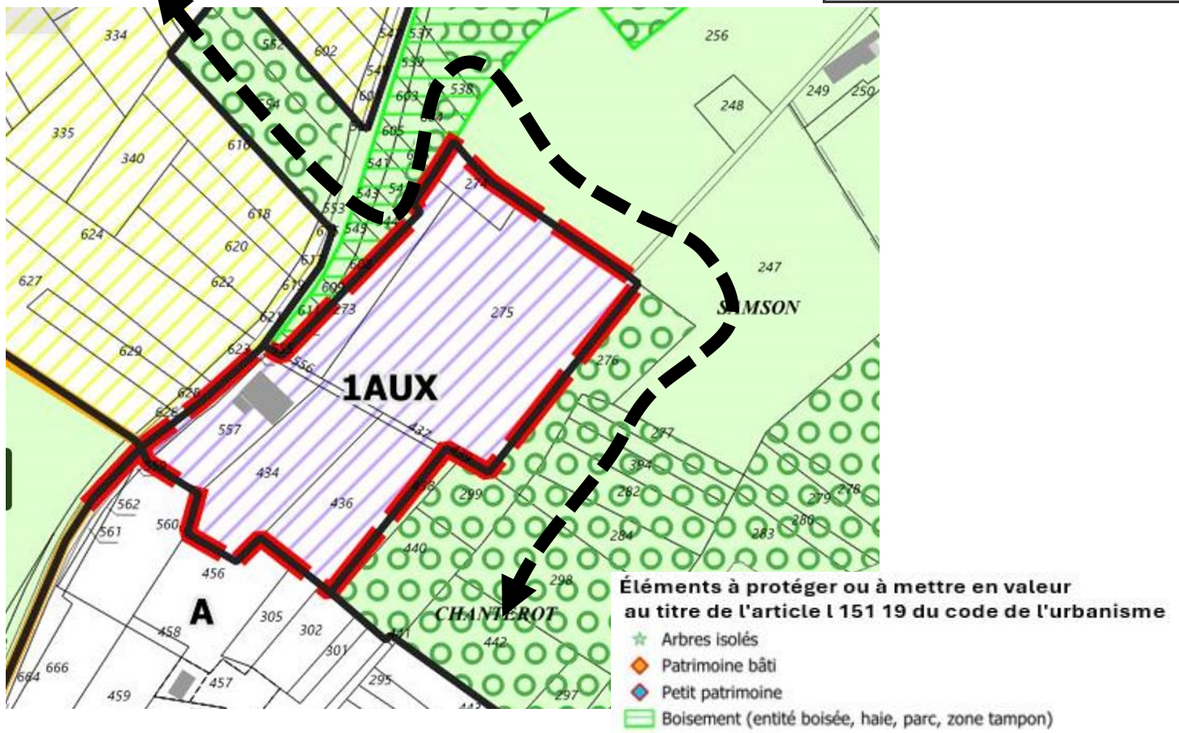
sur toute la bordure boisée le long de la RD 238, afin de maintenir une continuité écologique Est/Ouest entre le bois de Gazenaou et le bois de Castagnat sur la commune voisine de La Sauve ;

<u>Dans l'OAP :</u>

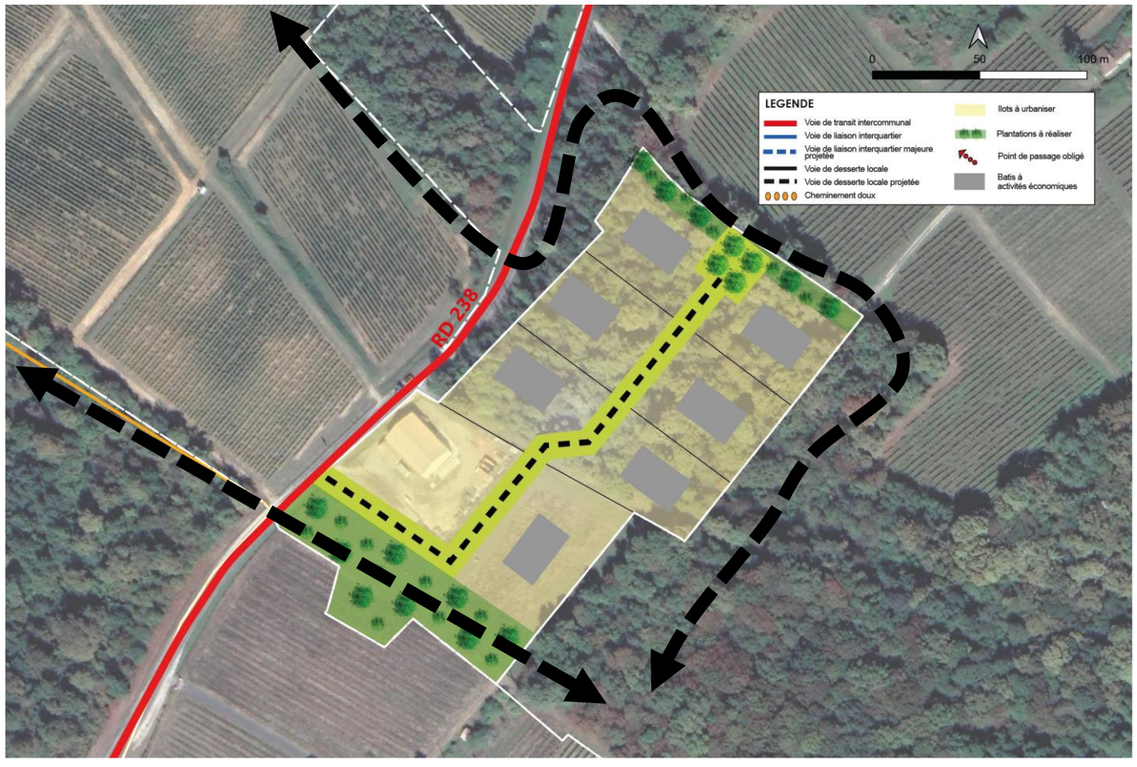
- Recomposition d'une large bande boisée en limite sud avec l'espace agricole, et en limite nord, favorables au rétablissement/maintien de la continuité écologique Est/Ouest entre le bois de Gazenaou et le bois de Castagnat sur la commune voisine de La Sauve ;

Ces lisières périphériques sont des mesures favorables à la Cisticole des joncs et Tarier pâtre, par une mesure de bande paysagère à créer , sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La Sauve – Secteur ZA Pastin

Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des prairies, une haie arbustive et des fourrés.

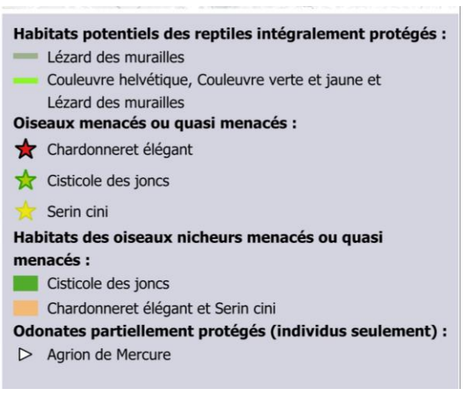
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	Les mammifères : - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - Une espèce non protégée et commune a été contactée : le Lièvre d'Europe. L'avifaune : - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - 3 espèces protégées et vulnérables ont été observées : la **Cisticole des joncs** (un couple nicheur dans la prairie), le **Chardonneret élégant** et le **Serin cini** qui nichent pour leur part au niveau des élément arborés du site ; - 4 espèces communes, dont 2 protégées ont été contactées. L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été observée. Les odonates : - Une espèce protégée a été identifiée aux abords du fossé/cours d'eau au sud-est du site d'étude : **l'Agrion de mercure**. Il se reproduit au niveau de ce ruisselet ; - 3 espèces non protégées et très répandues ont observées en chasse sur la prairie. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. - 6 espèces non protégées et très répandues ont été contactées au niveau de la prairie. Les insectes saproxylophages : - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce observée.
Flore/habitats	- **Aucune espèce végétale protégée et/ou menacée n'a été recensée.** Toutefois, une espèce végétale patrimoniale, ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF a été observée au sud-ouest du site étudié : le Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*). Il représente un enjeu faible de préservation. Le reste de la flore est commun, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies.

La Sauve – Secteur ZA Pastin

	- **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie mésophile de fauche avec un secteur plus humide au nord-est dominé par le Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*) ; • Une haie de charmes (*Carpinus betulus*) en bordure ouest et des fourrés humides de saules roux et saules blanc (*Salix alba*) à l'extrémité sud-est ; • Un fossé en limite sud-est dans lequel se développe une végétation aquatique (massettes, joncs, Lysimaque commune). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive, la prairie humide résiduelle et le fossé présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	9 sondages ont été réalisés dans ce site localisé en situation de plateau (201 et suivants). Ce sont des LUVISOLS TYPIQUES pachiques (=épais) rédoxiques de limons sur alluvions anciennes assez habituels, mais qui présentent un caractère très tassé en surface : il en résulte un engorgement de surface qui disparait ensuite assez brusquement pour réapparaitre plus en profondeur. Nous les avons donc rattachés aux cas particuliers pour lesquels l'engorgement de surface n'est pas suffisant pour envisager un fonctionnement de sol de zone humide. C'est donc une addition des classes Va et IIb-c. Nous n'avons pas d'explications pour ce tassement de surface.
Zone humide : critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent aux secteurs de fourrés humides à Saule roux (*Salix atrocinerea*) et Saule blanc (*Salix alba*), à la prairie humide résiduelle à Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*) ainsi qu'au fossé et sa végétation aquatique (massettes, joncs).**

Zones humides (site 20 - La Sauve)



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

La Sauve – Secteur ZA Pastin

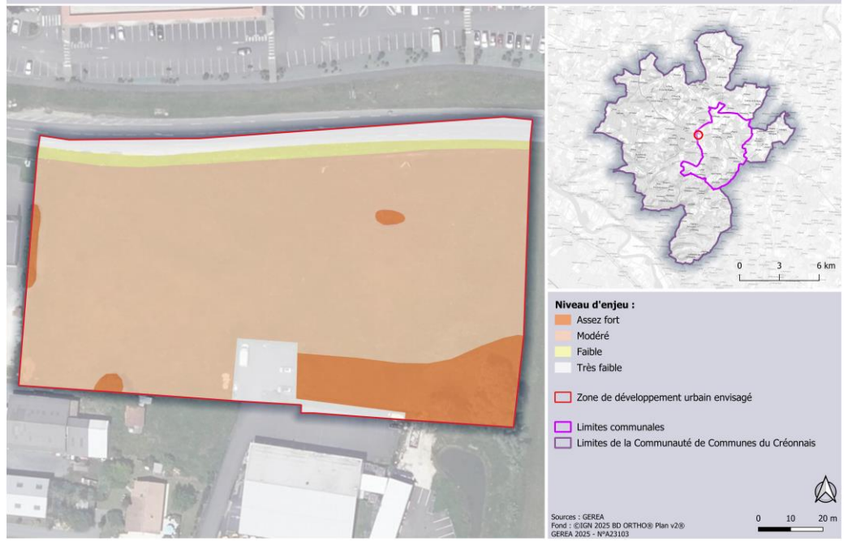
Flore patrimoniale (site 20 - La Sauve)

Faune protégée et/ou menacée (site 20 - La Sauve)

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - La présence de certaines espèces protégées est suspectée notamment quelques couleuvres (***Natrix helvetica, Hierophis viridiflavus***) aux abords du ruisselet. Le **Lézard des murailles**, protégé, est susceptible d'être présent au niveau des haies et fourrés.
Flore/habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 20 - La Sauve)



Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**<u>Modéré</u>**	**<u>Assez fort</u>**

La Sauve – Secteur ZA Pastin

<u>Préconisation (s)</u> :

Concernant la faune, il est conseillé d'éviter le cours le d'eau et ses abords (zone tampon) pour prendre en compte l'enjeu « Agrion de mercure et herpétofaune ». Durant la phase travaux, il est également suggéré d'éviter la période sensible de reproduction des oiseaux, notamment la Cisticole des joncs, nicheuse dans la prairie.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sont évalués comme majoritairement modérés (présence dans les haies, et éléments arborés du Lézard des murailles, 3 espèces de passereaux protégés dont Cisticole des joncs) à assez forts (zone humide/ fossés, ruisselet en tête de bassin versant du Gestas favorable à la présence d'espèces protégées, Agrion de Mercure et Couleuvres).

La prise en compte de ces enjeux s'est traduite par la démarche suivante :

Dans le zonage :

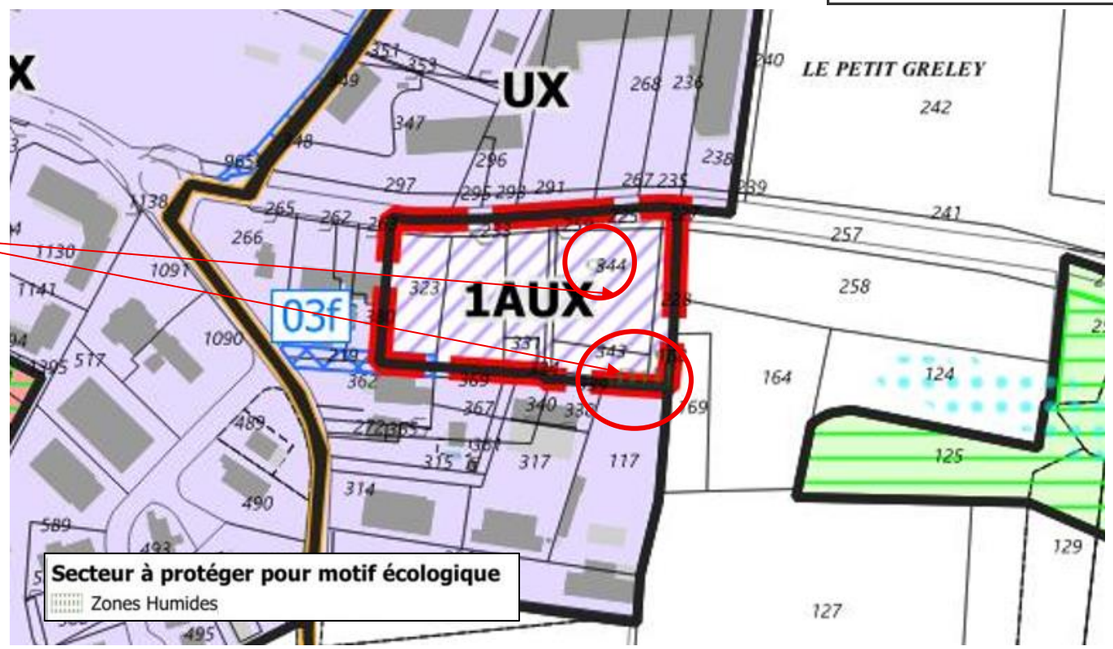
- Evitement de la zone humide protégé pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :¶*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.¶*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.¶*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.¶*

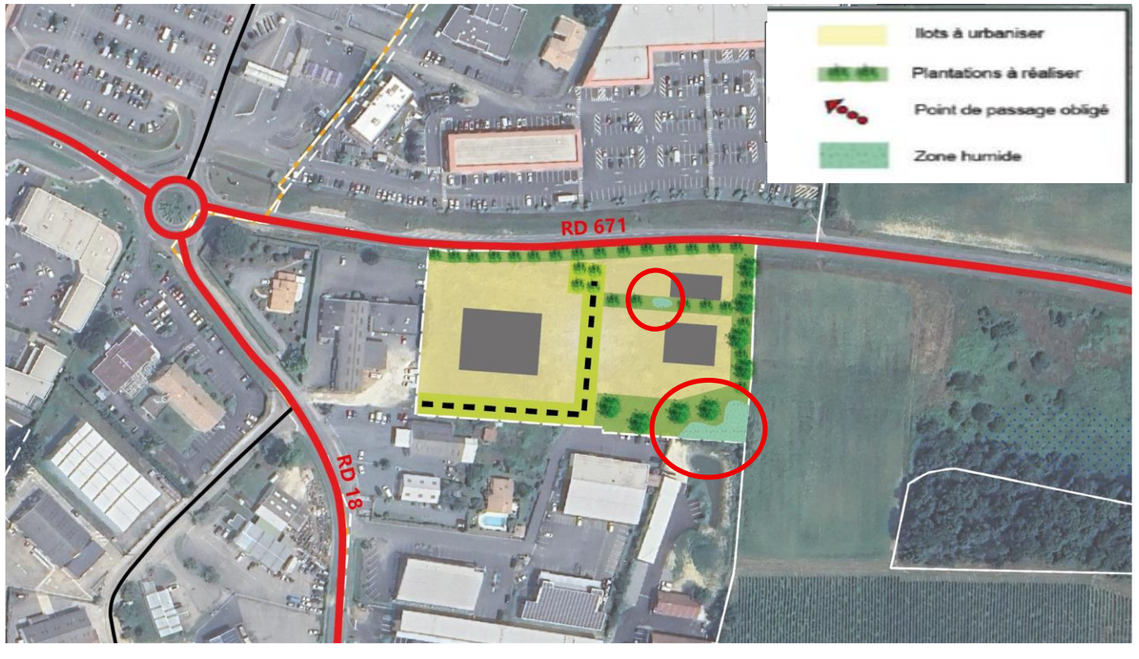
Dans l'OAP :

- Evitement de la zone humide revêtant un enjeu pour l'herpétofaune, à protéger dans le plan de composition de la zone comme espace à maintenir naturel et en espace collectif de l'aménagement, de façon à renvoyer à des mesures de gestion .
- Evitement des lisières périphériques favorables aux passereaux protégés (Cisticole des joncs, Chardonneret élégant, Serin Cini) et au Lézard des Murailles, par une mesure de bande paysagère à créer, sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

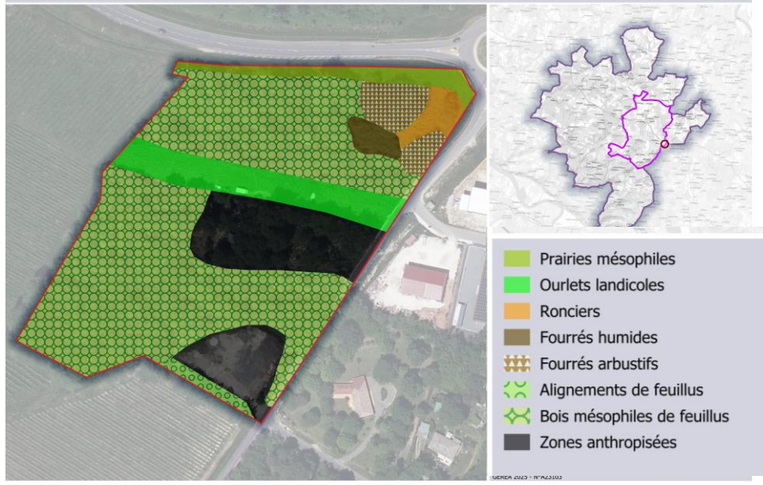
Description simplifiée : Le site d'étude correspond à des boisements de feuillus, des fourrés et des prairies mésophiles.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

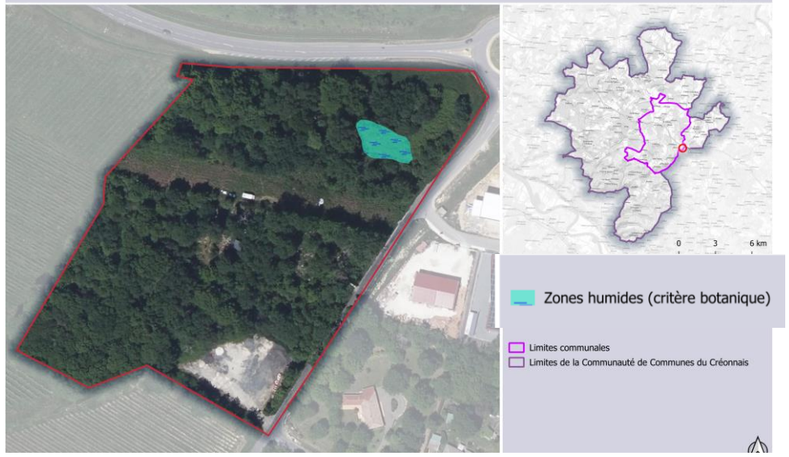
Faune	Les mammifères : - Aucun mammifère n'a été observé. - **18 arbres ayant des caractéristiques permettant le repos (=gîte) des chiroptères** ont été recensés. On retrouve notamment des écorces décollées, loges de pics, des fentes et galeries d'insectes (*Cerambyx*). Par endroit ont été identifiés jusqu'à 4 dendro-habitats utilisables sur le même arbre. - Une espèce commune non protégée a été observé : la Taupe (*Talpa sp.*) L'avifaune : - Aucune espèce d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été contactée ; - 17 espèces communes, dont 12 protégées ont été observées. Le site constitue leur habitat de reproduction. L'herpétofaune : - Aucune espèce n'a été observée. Les odonates : - Aucune espèce n'a été observée. Les papillons de jour : - Aucune espèce à enjeu n'a été identifiée ; - 4 espèces communes non protégées ont été observées. Les insectes saproxylophages : - Une espèce protégée a été observée : le **Grand capricorne du chêne**. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/ Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies, landes, boisements et fourrés. - **Aucun espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée** - Végétations principales présentes : • Diverses charmaies et chênaies-charmaies sur Fragon (*Ruscus aculeatus*) et/ou sur ourlet landicole à Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) avec quelques fourrés de peupliers tremble (*Populus tremula*) ; • Des fourrés humides de saules roux (*Salix atrocinerea*) au nord-est ;

	• Une servitude électrique traversant le site d'est en ouest et sur laquelle se développe un ourlet landicole à Fougère aigle. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Les diverses charmaies et chênaies-charmaies et l'alignement de chênes présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	4 sondages ont été réalisés dans cette zone boisée, aménagée de plusieurs fossés profonds de drainage (sondages 321 et suivants). Le sol y est un LUVISOL TYPIQUE pachique (= épais) rédoxique de limons sur alluvions anciennes, à oligomull, classé IIIc à IVc. Aucun des quatre sondages n'est rattaché aux sols de zones humides.
Zone humide : critère botanique	**La zone humide botanique se limite aux fourrés de saules roux (*Salix atrocinierea*), espèce indicatrice de zone humide.**

Occupation du sol (site 32 - La Sauve)



Zones humides (site 32 - La Sauve)



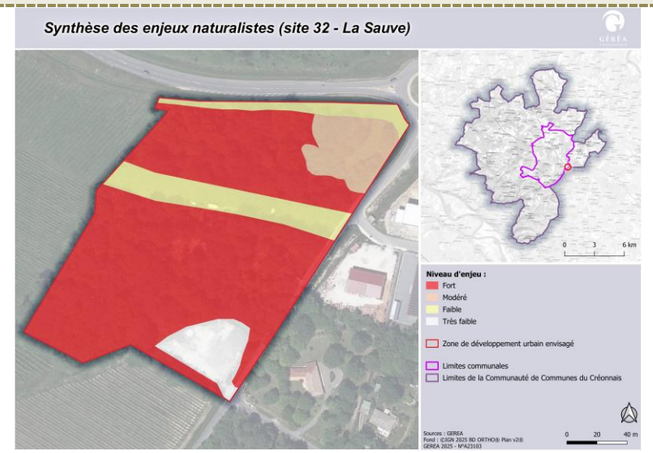
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Faune protégée et/ou menacée (site 32 - La Sauve)

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Habitat favorable à la présence de **l'Ecureuil roux** et du **Hérisson d'Europe** (espèces communes mais protégées) ; - Habitat favorable à la chasse et repos des chiroptères forestiers. <u>L'herpétofaune :</u> - Présence suspectée du **Lézard des murailles** et de certaines couleuvres protégées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Présence suspectée du **Lucane cerf-volant** (non protégé mais menacé).
Flore/ habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 32 - La Sauve)



La Sauve – Secteur Extension ZA de Targon - RD140

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	**<u>Fort</u>**

<u>Préconisation</u> :Concernant le faune, l'évitement du site est à privilégier au regard des sensibilités écologiques mises en exergue.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES DANS LE ZONAGE ET LES OAP

Les enjeux biologiques sur la zone sont évalués comme majoritairement forts au regard du caractère favorable à la présence de plusieurs groupes faunistiques d'enjeu patrimonial, que constitue la chênaie aquitanienne, à savoir :

- Habitat favorable à l'Ecureuil roux et Hérisson d'Europe, mammifères forestiers protégés ;
- Habitat favorable à la chasse et au repos des chiroptères forestiers,
- Habitat favorable à la présence de 12 passereaux protégés,
- Habitat favorable à la présence d'herpétofaune protégée, Lézard des Murailles et couleuvres,
- Habitat favorable à la présence du Grand capricorne du chêne (protégé) et du Lucane cerf-volant (menacé).

La prise en compte de ces enjeux s'est traduite par la démarche suivante :

Dans le zonage :

- Evitement de la partie Est du bois du Brul, en périphérie du projet d'aménagement, au titre :
  - d'un classement en zone N,
  - d'une protection pour motif écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme), qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.*

  - d'une protection au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) des 18 arbres d'enjeu fort pour les chiroptères (chauve-souris), qui renvoie aux dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

> Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :
>
> - Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
> - Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
> - La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
> - Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

…afin de maintenir une continuité écologique Nord/Sud entre le bois de Chanterot situé en point haut du plateau sur la commune de Saint-Léon et le bois du ruisseau de Patrouilleau sur la commune voisine de La Sauve et Capian ; cette maillage boisé permet de maintenir une connexion écologique entre au nord le bassin versant de la Dordogne et au sud le bassin versant de la Garonne, les deux grands réservoirs de biodiversité majeure du territoire de l'Entre -deux-Mers.

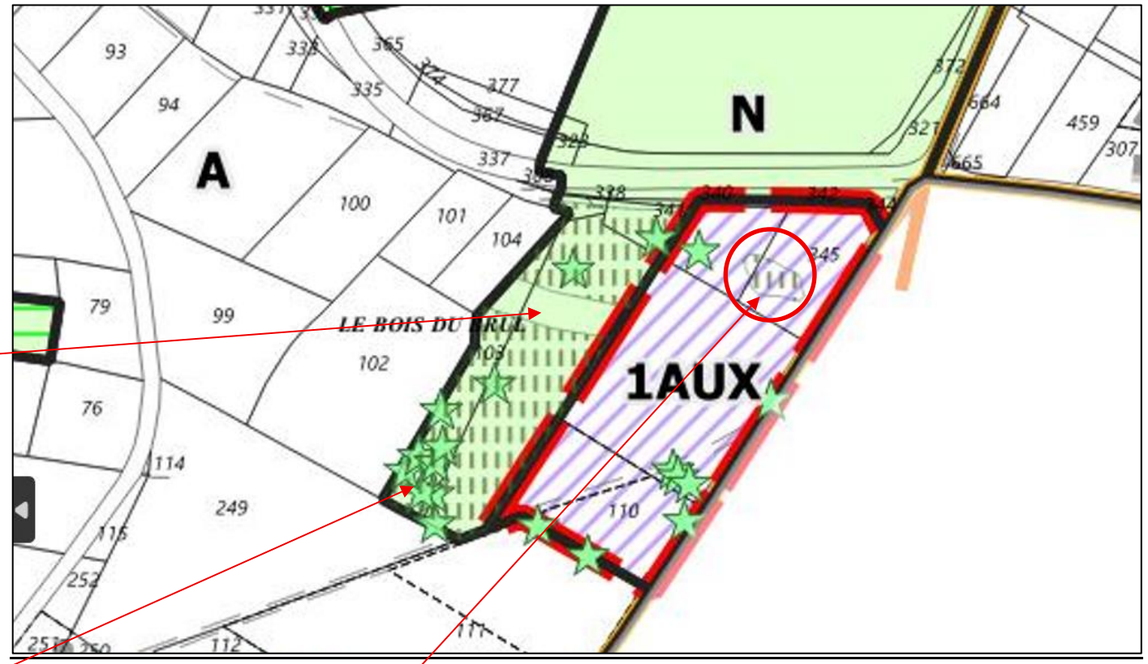
- Evitement de la zone humide diagnostiquée au nord/Est de la zone, protégée pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Dans l'OAP :

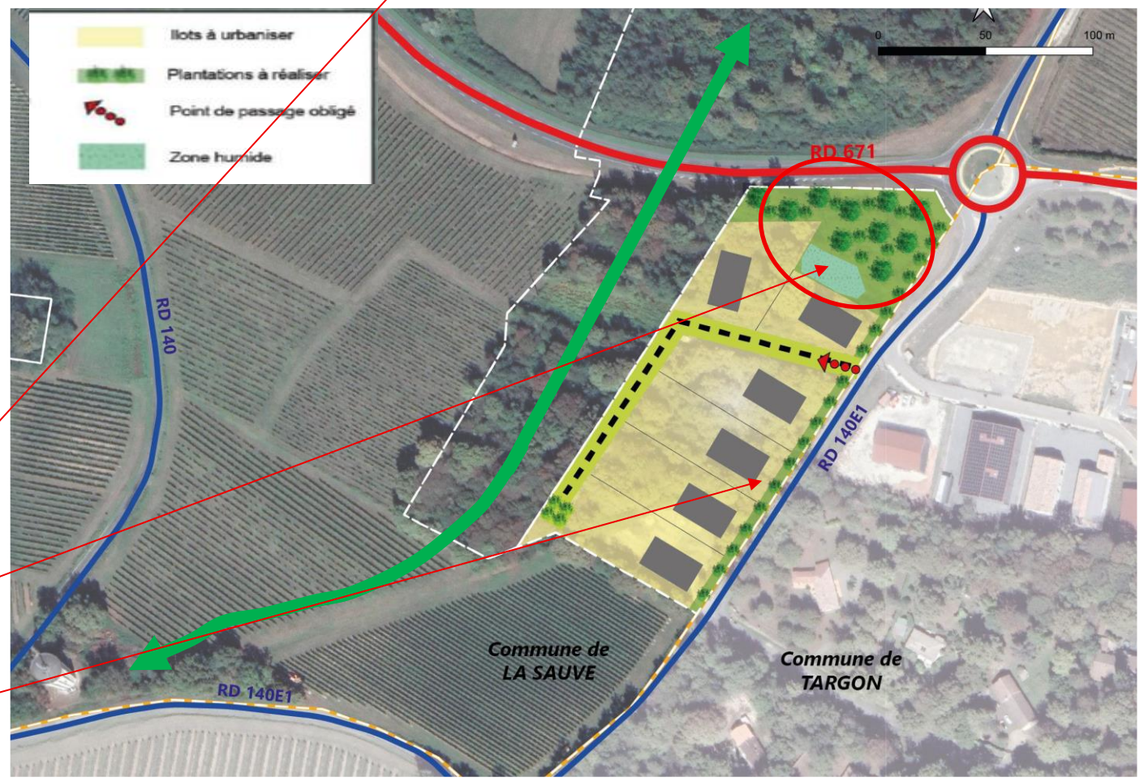
- Evitement de la zone humide au nord/Est de la zone à aménager revêtant un enjeu pour l'herpétofaune, à protéger dans le plan de composition de la zone comme espace à maintenir naturel et en espace collectif de l'aménagement, de façon à renvoyer à des mesures de gestion .

- reconstitution de lisière boisées en bordure de la RD 140E1 favorables aux passereaux protégés, par une mesure de bande paysagère à créer, sur la base d'un profil type joint aux OAP,

ZONAGE



OAP



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.2.2.3 Autres mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables sur le patrimoine biologique des zones de projet

➔ ***MESURES D'ACCOMPAGNEMENT LORS DES FUTURS AMENAGEMENTS***

Des préconisations sont également à prendre en compte dans les futurs aménagements dans un objectif d'intégration de la biodiversité notamment composée d'espaces de prairiaux (prairies mésophiles, prairies à fourrage des plaines...) et bosquets de chênes, dans un projet d'aménagement :

- favoriser des fauches tardives (juillet) en mosaïque pour l'entretien des prairies et pelouse en relation avec le cycle biologique des papillons ;
- reconstituer la strate arbustive des haies, en compatibilité avec les OAP qui indiquent les bandes boisées à reconstituer, avec des essences strictement locales (favoriser le saule roux, Salix acuminata, le noisetier, Corylus avellana, le châtaignier, Castanea sativa, le Prunellier, Prunus spinosa, l'Aubépine, Crataegus monogyna, le Chêne pédonculé, Quercus robur, le chêne tauzin Quercus pyrenaica, le chêne liège Quercus suber, le poirier sauvage Pyrus cordata, la ronce Rubus sp. ...) ; une liste d'essences à privilégier figure en annexe du règlement d'urbanisme ;
- Prohiber dans les projets d'aménagement paysager l'introduction d'espèces végétales adventices dont la liste figure en annexe du règlement d'urbanisme *(cf. Conservatoire Botanique National Sud Atlantique*). Il est à noter que plusieurs espèces végétales à caractère invasif ont été identifiées sur le territoire du PLUi.

➔ ***MESURES DE RECOMMANDATION INDEPENDANTES DU PLUI VIS-VIS DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE PROJET***

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLUi :

- **Phasage des travaux**

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

- **Réhabilitation des habitats détruits**

Lors de la phase de travaux, des impacts involontaires peuvent être infligés aux habitats limitrophes ainsi qu'aux boisements ou aux arbres présents à proximité lors des déplacements des engins de chantier. Un balisage strict des zones de chantier peut permettre de limiter les dégradations sur les habitats limitrophes.

- **Eviter la propagation d'espèces invasives**

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets.).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique.

Afin d'éviter le développement de ce phénomène, il est préconisé de limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur le territoire du PLUi, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

- **Maintien de la qualité de l'eau**

Les travaux peuvent entraîner la pollution accidentelle de milieux aquatiques. Le maintien de la qualité de l'eau est une préoccupation majeure, aussi, pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples devront être prises :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur les chantiers seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible, de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel (c'est-à-dire sur des zones déjà urbanisées comme sur les routes bitumées existantes) ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur des sites sensibles (habitats naturels sensibles, zones humides, zones inondables, …) ou la mise en œuvre de plateforme de ressuyage, en cas de stockage de matériaux, avec ouvrages de décantation permettront de réduire les risques de pollution ;
- Traitement des eaux usées issues des chantiers avant leur évacuation dans le milieu naturel ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

V.2.2.4 Incidences globales résiduelles sur le patrimoine biologique des zones de projet du PLUi après mesures

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, **les impacts potentiels du projet de PLUi sur le patrimoine biologique sont considérés comme non significatives.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.2.3. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

V.2.3.1 Rappel des enjeux attachés à la Trame Verte et Bleue et incidences potentielles

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

Il ressortait de l'analyse développée et cartographiée au paragraphe II-2.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE, des enjeux à diverses échelles :

- A l'échelle régionale, l'objectif 40 du SRADDET[1] vise à « *Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)* ». Plusieurs sous-trames d'échelle régionale sont identifiées sur le territoire du PLUi, à savoir : corridor régional associé aux milieux humides et réservoir de biodiversité associé aux boisements de feuillus et forêts mixtes (hors boisements de conifères) autour de Sadirac. A noter également la présence de plusieurs cours d'eau constitutifs de la trame bleue régionale : le Canaudonne, le Gestas, le Grand Estey, la Souloire, la Pimpine et le ruisseau de Vayres.

- A l'échelle locale, un travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale a été réalisé sur la communauté de communes du Créonnais, qui décline :
  - **L'identification des réservoirs de biodiversités** suivants : Les sites Natura 2000, le projet d'extension du site « Vallée du Gestas », les ZNIEFF, les zones humides issues des différents inventaires (SAGE Garonne, SIETRA, …), présents sur la communauté de communes sont considérés comme des réservoirs de biodiversité formant une grande entité avec les boisements humides dans et à proximité de ces zonages de protection et d'inventaire.
    Les boisements humides ou non des vallées secondaires, bien que plus ponctuels, viennent compléter et diversifier ces réservoirs, définis comme des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) ;
  - **L'identification des corridors écologiques**, à savoir les espaces permettant de faire le lien entre les réservoirs de biodiversité ils peuvent se traduire par des composantes linéaires du paysage (haies, lisières, ripisylve) ou des espaces relais (ilots- refuge) tels que les mares ou les bosquets...
  - **L'identification du réseau écologique aquatique,** à savoir la trame bleue, elle correspond aux milieux aquatiques et humides (ces derniers étant en lien très étroit avec les continuités écologiques terrestres du territoire). La Communauté de Communes du Créonnais est concernée par un réseau écologique aquatique principalement lié au Gestas et la Pimpine, ainsi qu'à d'autres éléments locaux du réseau hydrographique.

Afin de prendre en compte ces enjeux de perte de continuité écologique, le PLUi a développé des mesures d'évitement et de réduction exposées ci-après.

V.2.3.2 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur la Trame Verte et Bleue

➔ ***MESURES D'EVITEMENT***

Afin de maintenir les continuités écologiques sur le territoire et répondre aux enjeux précédemment évoqués, les dispositions suivantes sont adoptées :

- En réponse à l'enjeu de « *Limitation et réduction de la fragmentation liée à l'urbanisation*» :

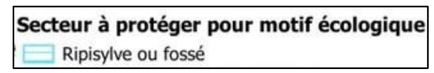
  1. Classement en zone N et secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme , les espaces naturels sensibles protégés au titre du réseau Natura 2000 ; Ce classement renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :

> *Article 1.2- Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :*
>
> *• Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.*
>
> *• La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.*
>
> *• Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.*

  2. Classement en zone N des espaces naturels couverts par un périmètre de ZNIEFF ;

- En réponse aux l'enjeux « *conserver les réseaux structurants (haies, bosquets, bordures enherbées) existants et « maintenir la diversité des boisements »,* le PLUi protège de nombreux éléments boisés, sont ainsi déclinés :
  1. 2804 ha d'Espaces Boisés Classés à conserver ;
  2. 437 ha et 8,7 km d'éléments protégés par une disposition au titre de la loi Paysage ;

- En réponse à l'enjeu « *Maintenir ou restaurer les milieux connexes au réseau hydrographique* » le PLUi :
  1. classe en zone N et secteur à protéger pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) les Zones Humides recensées dans le cadre des sites Natura 2000, du SAGE Garonne et les zones humides identifiées dans le cadre des inventaires menés au cours du PLUi, au titre de réservoir de biodiversité ;
  2. Protège pour motif écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) le linéaire des ruisseaux et fossés, par le figuré ci-contre, qui renvoie dans le règlement d'urbanisme aux dispositions suivantes :



> *« Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 437 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).* »

[1] Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➔ ***MESURES DE REDUCTION***

C'est dans le cadre des modalités d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation que des mesures de réduction d'incidence sur la TVB ont été recherchées, afin de trouver des alternatives à la disparition des éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques ; ainsi, les zones AU font l'objet de création de bandes boisées en leur périphérie, portées sur le plan de zonage , décrites dans les OAP et encadrées sur leur modalités de mise en œuvre dans le règlement d'urbanisme.

La prise en compte de l'enjeu de préservation/restauration de la TVB à l'échelle du grand territoire ainsi qu'à l'échelle des espaces de développement, dès l'amont des réflexions, a permis de décliner un certain nombre de dispositions en termes d'aménagement à même de pallier les incidences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation permise par le PLUi ; à ce titre le PLUi développe une incidence positive directe sur la TVB conformément aux attendus de la loi Grenelle II.

V.2.3.3 Incidences globales résiduelles du PLUi sur la Trame Verte et Bleue

L'incidence du PLUi est globalement positive concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue : les zones de projet ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial, par ailleurs les périmètres de fort enjeu environnemental (sites Natura 2000, les éléments constitutifs de la TVB...) font l'objet d'une attention et de dispositions réglementaires plus à même d'assurer leur pérennité.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

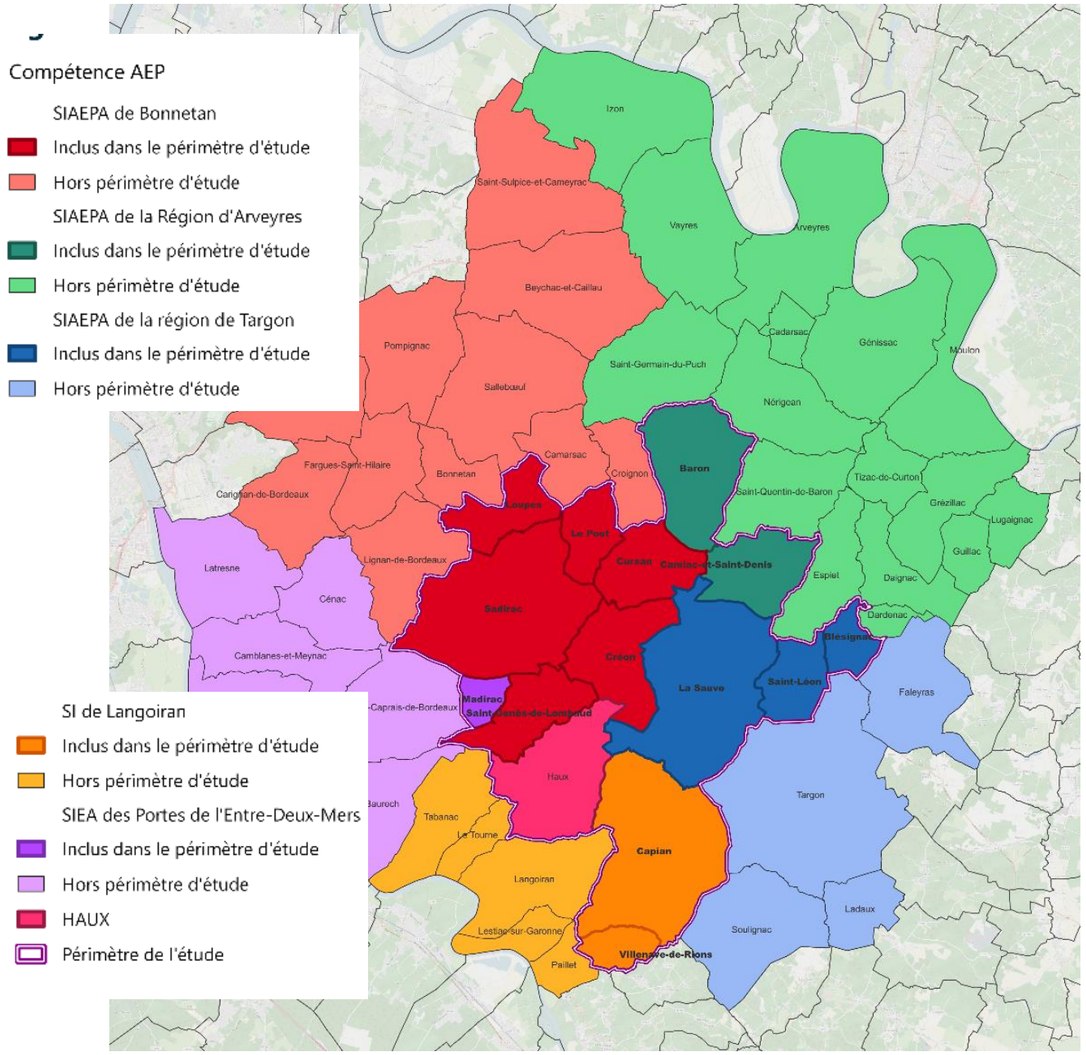
V-3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

V.3.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Les projets de développement permis par la mise en œuvre du PLUi, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une sur-exploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels.

V.3.1.1 Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

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 :

Source : BE AM'EAU

On compte sur le territoire communautaire plusieurs points de prélèvement pour l'alimentation en eau potable, répartis sur 6 communes. La ressource est alimentée par 7 captage en eau profonde.

Conformément aux articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique, les captages présents sur le territoire de la CDC du Créonnais bénéficient de périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée :

LISTE DES POINTS DE PRELEVEMENTS D'EAU POTABLE

GESTIONNAIRE	COMMUNE	NOM CAPTAGE	ZONES PLUI
SIAEPA BONNETAN	CREON	LAFONT	UC
SIAEPA BONNETAN	SADIRAC	NEUFON	Ne
SIAEPA BONNETAN	LE POUT	ROCHON 1	N
SIAEPA BONNETAN	LE POUT	ROCHON 2	N
SIAEPA TARGON	LA SAUVE	RIOT	A
SIAEPA LANGOIRAN	VILLENAVE DE RIONS	CHATEAU D'EAU	UE
Commune de HAUX	HAUX	CHATEAU D'EAU	UB

Source : RPQS 2022

Afin de vérifier la potabilité de l'eau au sens de l'article 19 du Code de la Santé Publique, la qualité de celle-ci est régulièrement contrôlée par des analyses d'auto-surveillance de l'exploitant, mais également lors du Contrôle Sanitaire Obligatoire, réalisé par l'Agence Régionale de Santé.

La qualité de l'eau est globalement bonne sur l'ensemble des points de captages implantés sur le territoire de la CDC.

Les incidences prévisibles du PLUi sur la ressource en eau potable d'un point de vue qualitatif sont liées aux utilisations et occupations du sol autorisées dans chacun des périmètres de protection institués aux abords des captages, sachant que les dispositions de l'arrêté préfectoral qui préside à leur mise en place, s'imposent au PLUi et à toute autorisation d'urbanisme en tant que Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).

V.3.1.2 Mesures de réduction des incidences du PLUi sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Outre la mise en place de périmètres de protection tels que les études hydrogéologiques les ont définis et qui figurent dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLUi, d'autres mesures ont été prises dans le PLUi, à savoir :

- Renvoi du développement de l'urbanisation projetée par le PLUi au principe de raccordement obligatoire à la desserte par l'assainissement collectif, gage de moindre incidence sur les objectifs de qualité des milieux (cf paragraphe IV-2-11 Cohérence avec la capacité des réseaux publics).

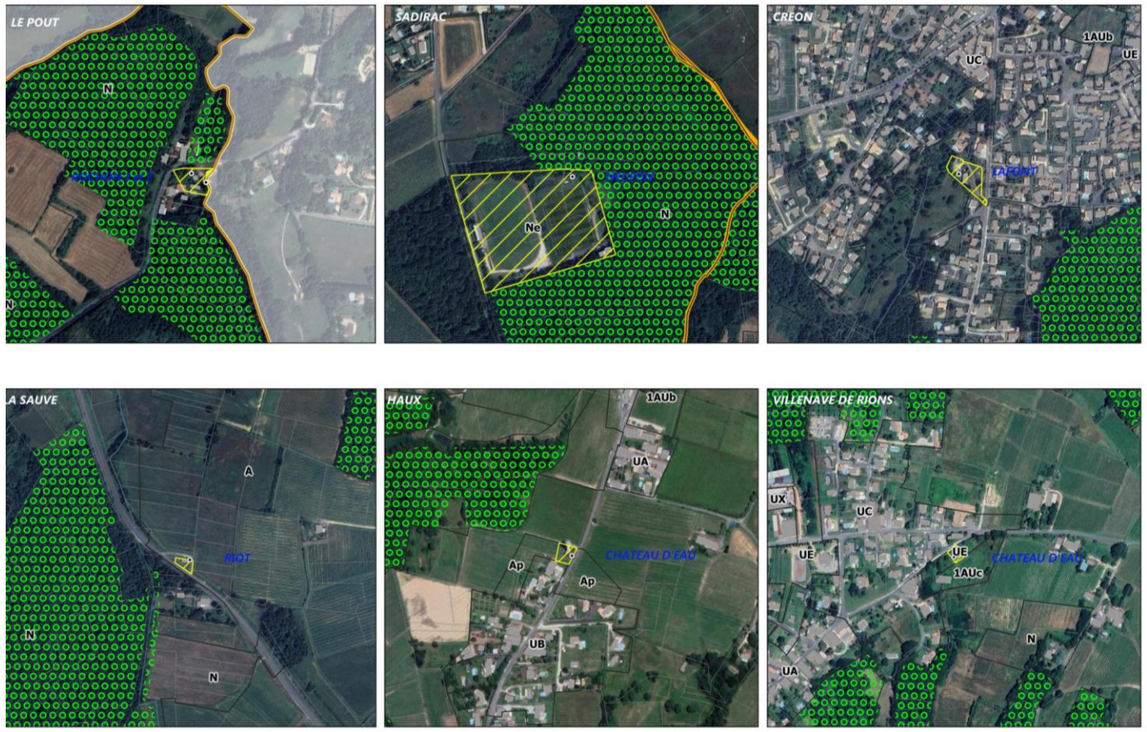
- Classement des périmètres de protection immédiat et rapproché des captages en zones N et A dans lesquelles aucune constructibilité n'est admise, cette disposition assure une réduction d'incidence liée au PLUi ;

- Dans la mesure du possible, leur environnement boisé est protégé par une disposition d'Espace Boisé Classé à conserver au regard du caractère protecteur et épuratoire du couvert forestier : un espace boisé est capable de prélever en moyenne 0,38 g d'azote/m2/jour, soit 38 fois plus qu'une prairie pâturée [1].

[1] Source : « Rôle des ripisylves dans la réduction des pollutions azotées diffuses en milieu fluvial » - RUFFINOSE Charles, Thèse de Doctorat, Université de Toulouse, 1994

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

CARTE DE LOCALISATION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE, DE LEURS PERIMETRES DE PROTECTION ET DE LEUR CLASSEMENT DANS LE ZONAGE



V.3.1.3 Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

La ressource en eau est un bien précieux et susceptible de se raréfier dans le futur, aussi il convient d'appliquer une démarche de bonne gestion de cette ressource et d'adapter les besoins en prélèvements induits par le développement urbain (eau potable et eau industrielle) à la capacité de la ressource.

Concernant la ressource en eau potable, ce volet est développé au paragraphe IV.2.11- COHERENCE AVEC LA DESSERTE EN RESEAUX PUBLICS, il en ressort les éléments suivants :

- 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 l'indique le SMEGREG en charge du SAGE nappe profonde ;

- sur les syndicats de Langoiran, Bonnetan et Arveyres les capacités de prélèvement sont dépassées ou en passe de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevés.

Il est 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.

Afin de s'assurer de cette adéquation, l'analyse suivante a été conduite :

Ventilation des objectifs démographiques du PLUi à l'échéance 2035 (+ 2 700 habitants) pour chaque syndicat en charge de la compétence « Eau potable »,

- Evaluation à l'échéance 2035, pour chaque syndicat des potentiels besoins supplémentaires des communes adhérentes aux syndicats mais ne faisant pas partie du PLUi du créonnais ; cette évaluation a été conduite sur la base d'une hypothèse de croissance démographique en fonction de la localisation de celle-ci par rapport à la métropole bordelaise ;

- Evaluation en m3 des besoins en eau potable totaux communes du PLUi + communes hors PLUi, par syndicat, à l'échéance 2035 , rapportés aux autorisations préfectorales de prélèvement, afin de cerner les ressources en dépassement.

Il ressort de ce calcul indiqué en page suivante :

- Seuls 3 syndicats seraient susceptibles de se trouver en dépassement de leur autorisation de prélèvement, à savoir le Syndicat de Bonnetan, le Syndicat d'Arveyres et le Syndicat de Langoiran + Haux[1], les deux autres syndicats de Targon et de Portes de l'Entre deux mers se situeraient à 88 à 89% de leur autorisation ;

- pour ces trois syndicats, les besoins en eau supplémentaire sont faibles par rapport aux pertes constatées sur le réseau. Ainsi, une politique de lutte contre les fuites permettrait de compenser les nouveaux besoins liés aux projections démographiques à l'échéance 2035 du PLUi ;

- Les syndicats de Bonnetan et d'Arveyres ont un programme de travaux important permettant de lutter contre les fuites susceptibles de couvrir les besoins de la population future. Par contre, un effort d'investissement supplémentaire est à réaliser sur les territoires du syndicat de Langoiran et d'Haux pour subvenir aux besoins futurs.
  Pour les syndicats de Targon et des Portes de l'Entre-deux-Mers, les investissements sur le réseaux permettra de rétablir une utilisation de la ressource en dessous des 80 % des volumes autorisées.

L'ensemble de cette programmation de travaux est détaillé par syndicat dans une note complémentaire en annexe n°7 du rapport de présentation.

V.3.1.4 Mesures de réduction des incidences du PLUi sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

Afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLUI met en œuvre une palette végétale jointe en annexe du règlement d'urbanisme, qui fait le choix de végétaux adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du secteur, compatibles avec une utilisation mesurée de l'eau d'arrosage.

V.3.1.5 Mesures d'accompagnement indépendantes du PLUi

Parallèlement au PLUi, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

A ces titres on peut considérer que le PLUi est susceptible de revêtir une incidence maîtrisée en termes de ressource en eau d'un point de vue quantitatif.

[1] La commune d'Haux achetant son eau potable au syndicat de Langoiran, le bilan de ressource de ces deux entités est étudié conjointement.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

	Syndicat de Bonnetan	Syndicat d'Arveyres	Syndicat de Langoiran + Haux	Syndicat de Targon	Syndicat des portes de l'Entre-Deux-Mers
Croissance démographique intra-CdC du Créonnais jusqu'en 2035	+1606 habitants	+190 habitants	+ 353 habitants	+ 490 habitants	+ 82 habitants
Nombre de communes extra-PLUi	12	16	5	4	8
Hypothèse d'habitant en plus par commune extra-PLUi en 2035	220 habitants	150 habitants	200 habitants	150 habitants	150 habitants
Population supplémentaire en 2035	+ 4246 habitants	+ 2590 habitants	+ 1353 habitants	+ 1090 habitants	+ 1282 habitants
Besoin supplémentaire en eau potable en 2035	185 974 m3	113 442 m3	59 261 m3	47 742 m3	56 151 m3
Autorisation de prélèvement /an	2 470 000 m3	2 060 000 m3	630 000 m3	420 000 m3	1 850 000 m3
Prélèvement 2023	2 345 834 m3	2 167 994 m3	589 255 m3	320 861 m3	1 598 026 m3
% d'utilisation de la ressources en 2023	95%	105%	94%	76%	86%
% d'utilisation de la ressources en 2035 en prenant en compte le volume de pertes actuelles	103%	111%	103%	88%	89%
Disponibilité théorique de la ressources en prenant en compte le volume de pertes actuelles	Non	Non	Non	Oui (Proche de la limite)	Oui (Proche de la limite)
Pertes AEP 2023	703 645 m3	600 055 m3	197 071 m3	20 259 m3	300 002 m3
Rendement 2023 (2022)	70,52 % (68,81 %)	71 % (72,20 %)	Pour le syndicat de Langoiran: 66,1 % (61,3 %)	93,67 % (88,24 %)	80,4 % (76,8 %)
Besoin supplémentaire en eau potable / pertes AEP 2023	26%	19%	30%	235,66%	18,72%
Taux moyen renouvellement de réseau 2023 (%)	1,00%	0,54%	0,31 % pour le syndicat de Langoiran et 0,87 % pour Haux	1,37%	0,96%
Investissement sur les réseaux en 2023	1 500 000,00 €	661 235,00 €	- €	460 594,00 €	- €

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.3.2. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE SOL AGRICOLE ET FORESTIER

V.3.2.1 Incidences prévisibles sur la ressource « sol » agricole et forestier

Même si la France reste un pays largement agricole, avec environ 50% du territoire consacré aux terres agricoles en 2010, ces surfaces ne cessent de décroître. Chaque jour, plus de 220 hectares de terres agricoles disparaissent en France, soit l'équivalent de 4 exploitations moyennes. Cette destruction des terres agricoles est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment de :

- L'urbanisation du pays, avec un doublement des surfaces urbanisées entre 1960 et 2010, passant de 2,5 à 5 millions d'hectares.
- L'abandon de l'activité agricole ou la vente des terres par les agriculteurs, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années sous la pression de la hausse du prix du foncier.

La consommation des terres agricoles revêt un enjeu national pour l'avenir de l'autonomie alimentaires des générations futures, et appelle dans le cadre des documents de planification, SCOT et PLU, une attention particulière pour en freiner le processus.

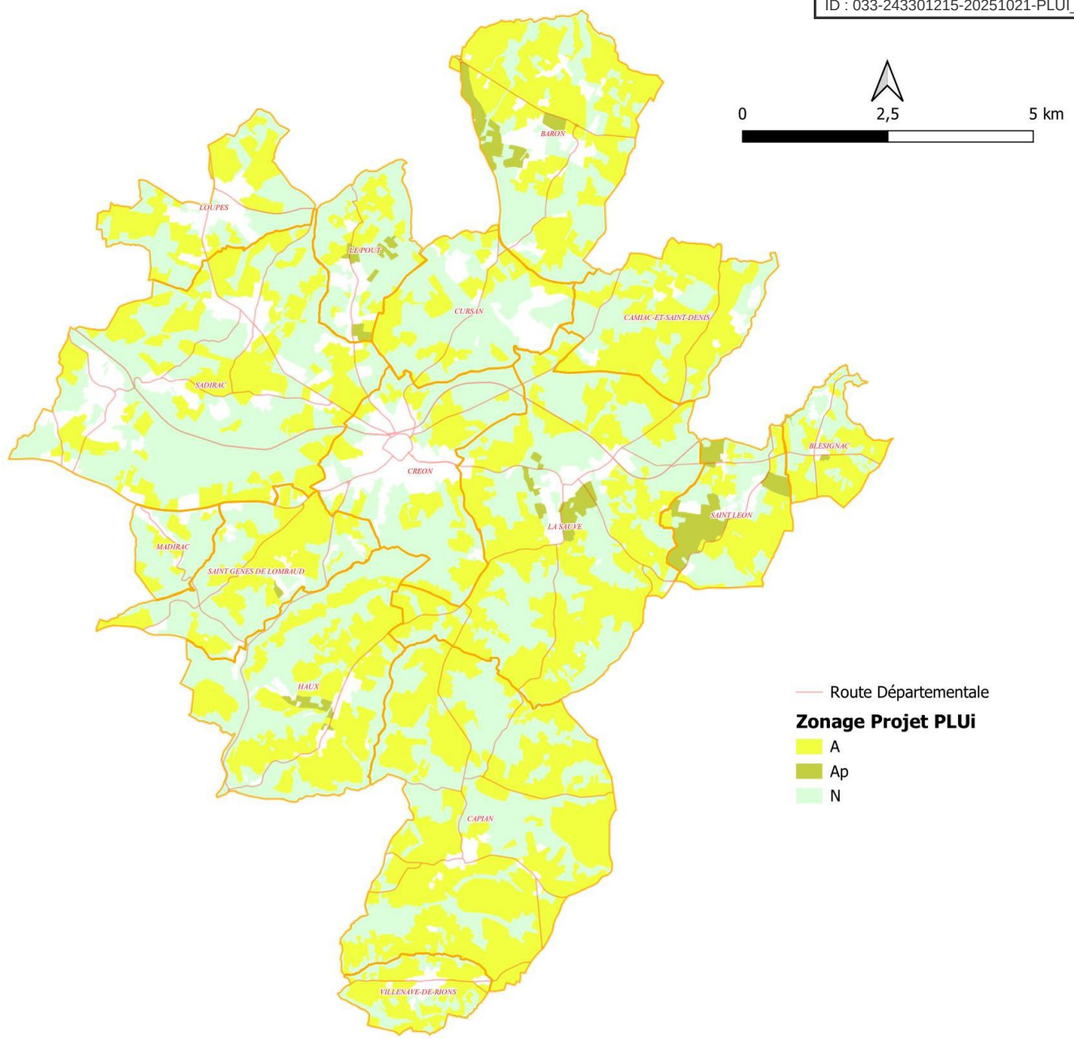
Le territoire de la CDC du Créonnais est à forte dominante rurale. Il est occupé en majorité par des surfaces agricoles représentant 47% de la superficie globale du territoire (soit 5 837 ha), étroitement imbriqués dans des espaces à dominante Naturelle (5 417 ha soit 43 % de la CDC). La carte ci-contre illustre les grandes unités qui composent l'espace.

Nonobstant la priorité donnée au confortement/développement en continuité des espaces urbanisés dans les choix de développement, une incidence du PLUi en termes de consommation de la ressource « sol » est prévisible lorsque les espaces en prolongement des enveloppes urbaines revêtent un caractère Agricole ou naturel.

V.3.2.2 Mesures de réduction des incidences du PLUi sur la ressource en sol

L'évaluation des incidences prévisibles à la mise en œuvre du PLUi déclinent :

1. Une modération significative de la consommation foncière des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) à venir dans le cadre du PLUi par rapport à la consommation foncière qui s'est opérée au cours des 10 dernières années.



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

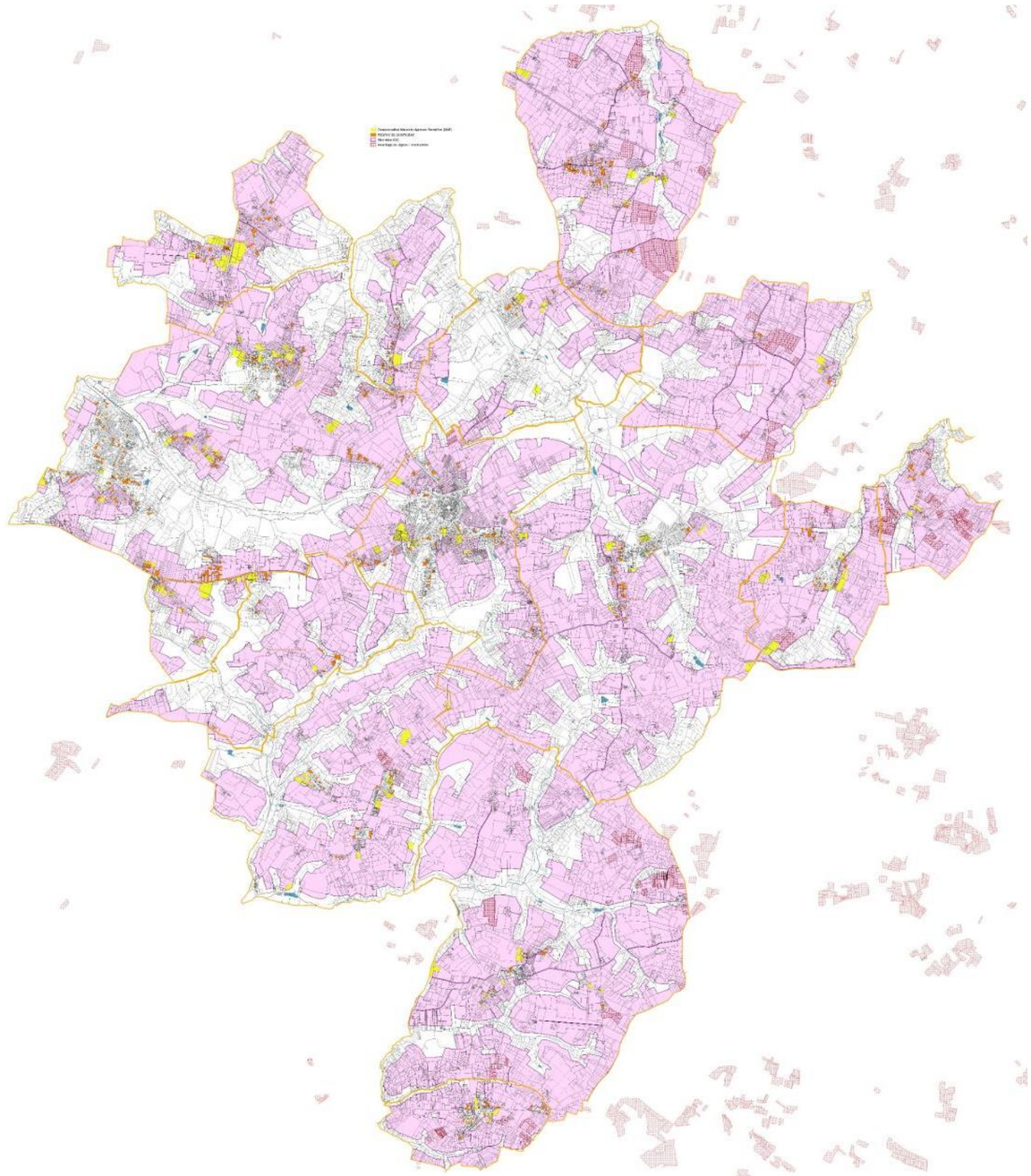
2. <u>Une consommation foncière qui évite les espaces à forte potentialité agronomique :</u> Les choix de développement urbain projetés par le PLUi ont été guidés par une démarche d'évitement des Aires d'Appellation d'Origine Protégée (AOP). En effet, les surfaces destinées au développement urbain projeté ne représentent que 1,26 % des aires d'AOC recensées sur le territoire communautaire (cf carte ci-contre).

Espaces classés en AOC	Capacité accueil PLUi Espaces en densification situés en secteurs AOC	Capacité accueil PLUi Espaces NAF situés en secteurs AOC	Capacité accueil totale du PLUi (densification +ENAF) situés en secteurs AOC
7 500 ha	39,05 ha	94,53 ha	133,58 ha
100%	0,52%	**1,26%**	1,78%

V.3.2.3 Incidences globales résiduelles du PLUi sur la ressource en sol

Au regard des mesures d'évitement et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de mesures de stabilisation des sols, les incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur la ressource en « sol » peuvent être tenues pour positives.

CARTE DE LA CONSOMMATION FONCIERE D'ENAF CONCERNES PAR UNE AIRE D'AOC



Source : Agence METAPHORE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V-4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

V.4.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA QUALITE DES EAUX

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ... Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Au regard de ces risques, le PLUi a été élaboré dans la perspective de ne pas y porter atteinte, directement ou indirectement.

V.4.1.1 Incidences prévisibles du PLUi sur la qualité des eaux superficielles et souterraines

- ***RAPPELS DES ENJEUX LIES A LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES***

La description des masses d'eau présentes sur le territoire, leur état et leur objectif d'état nouvellement introduits dans le SDAGE 2022-2027 est développé au paragraphe II.1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE.

Le territoire communautaire du Créonnais accueille 5 masses d'eau rivière[1], à savoir :

1. Le Grand Estey ou Gaillardon,
2. Le Canaudonne,
3. Les Gestas,
4. La Souloire,
5. La Pimpine.

⇨ **Etat et objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau superficielles**

Si les 5 masses d'eau présentent un état chimique « bon », atteint pour certaines d'entre elles dès 2015 et 2021, l'état écologique est plus perturbé puisque seule la masse d'eau Canaudonne présente un état écologique « bon » atteint en 2021, les 4 autres présentant un état moyen à médiocre ; il en résulte pour ces 4 autres masses d'eau, soit un objectif d'atteinte du « bon état » différée en 2027 soit une dérogation au titre d'un objectif « moins strict »[2], cette non atteinte étant liée dans les 4 cas à la présence de polluants spécifiques.

⇨ **Pressions sur les masses d'eau superficielles**

Les principales pressions exercées sur les masses d'eau traversant le Créonnais sont de natures suivantes :

- Pression issue des pratiques agricoles (pesticides)
- de perturbations dues aux rejets ponctuels de station d'épuration collective ou industrielle,
- d'altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements.

⇨ **Les masses d'eau souterraines**

Sur le territoire du Créonnais, on distingue 9 masses d'eau souterraines ; Toutes sont en bon état global (quantitatif et qualitatif), à l'exception des 2 masses FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain et FRFG114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain qui présentent un état quantitatif mauvais et un objectif d'atteinte du « bon état » qualifié de « moins strict».[2]

⇨ **Périmètres de protection de la ressource en eau**

Le SDAGE n'identifie aucune Zone à Préserver pour le Futur (ZPF) en vue de leur utilisation par des captages destinés à la consommation humaine et ni Zone à Objectifs plus Stricts (ZOS) nécessitant des programmes pour réduire le coût de traitement nécessaire à la production d'eau potable :

Les incidences du PLUi qui pourraient être à attendre sur les masses d'eau sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :

1. POLLUTION PAR REJETS D'EAUX USEES ISSUS DES ASSAINISSEMENTS AUTONOMES

Le territoire communautaire est actuellement couvert par 11 installations de traitement des eaux usées[3], en majorité de moins de 2 000 EH ; L'équipement majeur se situe sur la commune de Cambes avec la STEP de Cambes qui présente une capacité de traitement de 7000 EH.

La capacité de traitement évaluée globalement sur les 11 STEP gérées par les différents syndicats, représente une capacité de traitement de près de 27 000 EH, et qui au titre de la charge traitée, n'est mobilisée qu'à 50 % de sa capacité (cf paragraphe IV-2.11 La cohérence avec la capacité des équipements et réseaux publics).

L'assainissement non-collectif concerne toutes les habitations non raccordées à un réseau public d'assainissement collectif, à savoir toutes les habitations des communes citées précédemment non raccordées plus les habitations des communes non dotées d'une STEP ; En 2022, le nombre d'installations d'ANC s'élevait à 2 136 sur les 15 communes (Source : RPQS 2022), soit rapporté au parc total de 8 572 logements en 2023 (source INSEE), un taux de 25 %.

➢ **L'aptitude des sols à l'ANC et les filières adaptées**

Le principe de l'assainissement individuel se caractérise par le traitement et l'élimination des eaux usées sur le site même de leur production, généralement en terrain privé. Le recours à l'assainissement autonome nécessite une bonne aptitude des sols à traiter et infiltrer les effluents après traitement.

La nature à dominante argilo-calcaire des sols du Créonnais implique des difficultés à l'infiltration. La réglementation impose dans les situations de perméabilité inférieure à 10 mm/h, un rejet en milieu hydraulique superficiel pérenne (Arrêté du 7 mars 2012 modifié par l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC recevant une charge brute de pollution inférieur ou égale à 1,2 kg/j de DBO5).

En l'absence de STEP, le recours à ce mode de gestion des eaux usées pour de futures extensions urbaines devra être limité, et conditionné à la bonne aptitude des sols afin de limiter les incidences sur les objectifs de qualité des eaux du territoire.

➢ **Bilan des ANC**

Outre l'aptitude des sols, entre en compte l'état des installations privées, pour lesquels la réglementation impose un contrôle régulier dans le cadre du SPANC.

Les données de conformité des installations d'ANC produites par les syndicats en charge du SPANC, indiquent une moyenne de 78,7% (cf paragraphe I.5.7.3 L'assainissement non Collectif).

---

[1] La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; dans cet objectif, elle a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE.

[2] Les masses d'eau à **objectif moins strict** que le bon état : La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

2. *POLLUTION PAR REJETS ISSUS D'ACTIVITES POTENTIELLEMENT POLLUANTES*

Les risques de pollution par rejets issus d'activités potentiellement polluantes du type activités industrielles et artisanales, STEP défectueuse, ...sont également envisageables, au regard de la présence sur le territoire du PLUi de plusieurs STEP et zones d'activités occupées majoritairement par des activités artisanales et commerciales.

Si parmi les risques de pollution par rejets issus des activités industrielles est relativement limité au regard des installations propres dont chacun de ces sites est équipé au regard des process de production réglementairement très encadrés par la législation sur les ICPE, les risques liés à certaines STEP identifiées comme défectueuses sont réels.

Toutefois, le bilan des 11 STEP repris dans le paragraphe I.5.7.2 – L'assainissement collectif des eaux usées, indique que toutes présentent des rejets conformes aux normes en vigueur.

3. *POLLUTION PAR LESSIVAGE DES SOLS*

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux masses d'eau.

Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène.

4. *POLLUTION PAR REJETS D'ORIGINE AGRICOLE*

Le risque de rejets polluants d'origine agricole n'est pas nul compte-tenu de la présence d'une activité agricole relativement importante en nombre (124 exploitations en 2020) et en surface (3 897 ha) ; pour autant, cette source de pollution relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLUi.

En synthèse, compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente pas de vulnérabilité particulière. Toutefois, des sources de pollution sont à prévenir par des différentes mesures, relevant directement du PLUi et d'autres indépendantes du PLUi.

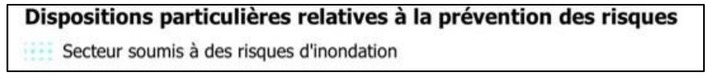
V.4.1.2 Mesures d'évitement et de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLUi :

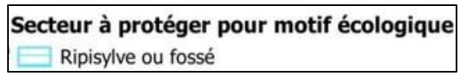
➢ ***MESURES D'EVITEMENT***

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLUi sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et des sites Natura 2000, à savoir :

- Recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique dans le choix des zones AU, un recul vis-à-vis de la trame de l'eau a systématiquement été opéré soit via le zonage(cf ci-dessous la trame mouchetée bleue reportée sur le zonage), soit via l'OAP, grâce au Porter à la connaissance des zones inondables du SMER[1] ; ce recul inconstructible vis-à-vis du chemin de l'eau a également pu s'opérer vis-à-vis d'espaces déjà bâtis, désormais soumis à une limitation de constructibilité au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme ;



- Introduction d'un recul de 10m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés et cours d'eau) qui apparait « *à protéger pour motif écologique* » sur le plan de zonage avec le figuré ci-dessous :



➢ ***MESURES DE REDUCTION***

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont également été prises dans le cadre du PLUi :

- Priorité donnée au développement urbain dans les communes relevant d'un raccordement au réseau public d'assainissement ;

- Conformément aux objectifs du SDAGE Adour-Garonne de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLUi promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques.

  En effet, l'article 3.2.2 prévoit d'une part le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement, et d'autre part, pour toute nouvelle imperméabilisation à l'occasion de l'aménagement des zones AUX, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus, assortis de dispositifs de prétraitement de type débourbeur/déshuileur, et de dispositifs de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...), ce qui peut constituer une mesure de protection en cas de pollution occasionnelle.

- Pour l'ensemble des zones U et AU, l'article 3.2.5 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».

- Dans les zones N non raccordées au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SPANC. A noter que les collectivités en charge de cette compétence sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes.

- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les OAP du PLUi déclinent la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.

- Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLUi protège 2 073 ha, soit 17% de la surface communautaire) par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves, bois, qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement.

- Maintien en secteur N (secteur de zone Naturelle protégée) et secteur à protéger pour motif écologique (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) des zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

- Mise en œuvre des dispositions susceptibles de lutter contre l'érosion des sols en participant à un effet stabilisant des sols et in fine dégradations des eaux, telles que :

  - Des EBC à conserver ou à créer le long des ruisseaux qui maillent les zones N et A,

  - Une protection de nombreux éléments de paysage (alignements d'arbres, haies, bois, bosquets, ...) au titre de la loi Paysage (L.151-19 du Code de l'urbanisme),

  - La création systématique de bandes boisées de 5m de large, aux abords des zones AU, portées au plan de zonage au titre de « Plantation à réaliser » et dans les OAP,

[1] Syndicat Mixte Eaux et Rivières de l'Entre-Deux-Mers

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

- La limitation de l'imperméabilisation des sols susceptibles d'aggraver le ruissellement et l'érosion des sols, par l'introduction d'un coefficient de pleine terre dans les zones U et AU de 30 à 50% et d'une emprise au sol des constructions limitées à 40 % maximum en zone UC.

Au regard de mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, **l'incidence du PLUi sur la qualité des eaux est positive.**

V.4.2. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

V.4.2.1 Incidences potentielles du PLUi sur la qualité de l'air et le changement climatique

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

Cette **incidence indirecte négative** est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement),
- à l'accroissement des sources émettrices de polluants liées aux activités industrielles.

V.4.2.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLUi concernant la qualité de l'air et le changement climatique

Dans le cadre de son PLUi, la Communauté de Communes du Créonnais a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS VERS UNE MOBILITE DURABLE

• Le développement de la pratique cyclable, dans le cadre notamment d'un Schéma Directeur Cyclable programmé en 2025, et d'une articulation avec le Réseau Express Vélo (REV).

• Le maintien et l'amélioration du Transport à la Demande (TAD) adapté aux besoins spécifiques des usagers du territoire,

• Le développement des pratiques de covoiturage et une attention particulière aux entreprises et aux ZAE du territoire qui pourront en être équipées, en complément des 3 aires actuellement en fonctionnement à Créon, Capian et Baron,

• La mise en œuvre d'un itinéraire de délestage au niveau de Créon et La Sauve, permettant de désengorger les deux communes du trafic de transit des poids lourds de plus de 3,5 T,

DEVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES DE PROXIMITE

La Communauté de Communes porte une démarche de Schéma directeur Cyclable, visant à diversifier le maillage et l'aménagement des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, afin de mailler les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne.

AMELIORER LES CONDITIONS DE SECURITE ROUTIERE ET LA QUALITE DES ENTREES DE BOURG ET DE VILLE

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de respecter et renforcer la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (territoire, communes, bourgs, quartiers) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et d'améliorer la qualité paysagère.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

AMELIORER L'ATTRACTIVITE URBAINE ET LA COHABITATION DES MODES DE DEPLACEMENT DANS LES CENTRE-BOURGS

L'accroissement de l'attractivité urbaine et le développement des services de proximité des centres-bourgs permettent notamment une réduction des déplacements dont ceux imposés par l'absence ou/et l'éloignement des services et commerces.

STRATEGIE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE : MODERATION DES CONSOMMATIONS ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Afin de mettre en œuvre de façon active l'objectif national de transition énergétique, la Communauté de Communes du Créonnais est engagée dans une démarche de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) porté par le SYSDAU, avec pour objectif une réduction de 50% des consommations d'énergie par rapport à 2010, combinée au développement simultané des énergies renouvelables, dans l'objectif de couvrir à minima 100% des besoins énergétiques du territoire, et d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050.

V.4.2.3 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLUi

⇨ En matière de maitrise des déplacements

La Communauté de Communes du Créonnais, au titre du Pôle Territorial Cœur Entre Deux Mers, est engagée dans un contrat Opérationnel de Mobilité, destiné à réduire la consommation des énergies fossiles liées aux déplacements pour une mobilité durable. Les orientations stratégiques ciblent un panel d'offres de transport alternatives à la voiture individuelle et adaptées au territoire peu dense.

En matière de modération énergétique

Dès 2013, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWhep/(m².an) la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'Ademe, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques.

Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

V.4.2.4 Incidences globales résiduelles du PLUi sur la qualité de l'air et le changement climatique

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences du PLUi sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées modérés et maitrisées.

V.4.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME [1], qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets du territoire communautaire est actuellement de 11 597 005kg soit 11 600 tonnes/an environ [2].

Les perspectives d'évolution démographiques projetées par le PLUi, en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à + 2 700 habitants en moyenne à l'échéance 2035, soit une population totale de 20 000 habitants), va entraîner une augmentation de la production de déchets, à savoir sur la même base, 985 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion supra-communautaire, voire départementale en l'occurrence le SEMOCTOM (Le SEMOCTOM, Syndicat de l'Entre-Deux-Mers Ouest pour la collecte et le Traitement des Ordures Ménagères est composé de 85 communes réparties sur 7 Communautés de Communes et une communauté d'agglomération.), le PLUi peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

V.4.3.1 Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLUi concernant les déchets

Une disposition a été introduite dans toutes les zones 1AU du PLUi, dans l'article 3.2.5 du règlement, imposant que « Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers ».

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R123-9 15°).

V.4.3.2 Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes du PLUi

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

→ Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;

→ Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel; dans le cadre d'une politique de sensibilisation, la commune peut mettre à disposition des habitants volontaires des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, …) ;

→ Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur « qui gère les intrants et la réutilisation du compost...).

L'augmentation des déchets induite par les choix de développement du PLUi n'est pas de nature à impliquer des incidences dommageables sur l'environnement au regard d'une part de la proportion mesurée du développement projeté et d'autre part de l'existence d'une filière de gestion des déchets structurée et efficace.

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences globales résiduelles du PLUi sur la production et la gestion des déchets peuvent être considérées comme maitrisées.

[1] 'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
2 Sur la base de 18 263 habitants, INSEE 2022

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.4.4. INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AMBIANCE SONORE

Parmi les sources de bruit susceptibles d'impacter le territoire intercommunal, les infrastructures routières apparaissent comme le principal vecteur de nuisance. Les infrastructures de transport constituent en effet des sources de nuisances sonores non négligeables.
Par rapport à la problématique du bruit et ses nuisances sur l'environnement humain, il convient de s'interroger à double titre sur :

- Le PLUi est-il susceptible d'aggraver des sources de bruit existantes ou en créer de nouvelles ?

- Quelle est l'exposition des zones de développement permises par le PLUi aux sources de bruit découlant de la mise en œuvre du PLUi ?

Les communes de la Communauté de Communes du Créonnais sont concernées par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde pour les communes de Baron, Créon, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de - Lombaud, Saint-Léon et La Sauve.

Il est identifié le tronçon suivant sur la RD 14, de Madirac à l'intersection avec la RD 671 à Créon et de la RD 671 de Loupes à Saint Leon.

Les communes de Loupes, Sadirac, Créon, La Sauve, et partiellement Saint-Léon sont concernées par le passage de convois exceptionnel de deuxième catégorie.

V.4.5.1 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées au PLUi concernant le bruit

Afin de pallier ces nuisances, plusieurs types de dispositions ont été prises dans le cadre du PLUi.

Les voies faisant l'objet d'un classement sonore sont des axes structurants du territoire communautaire et s'accompagnent à leurs abords, de zones urbaines existantes et de zones de développement (1AU) compte tenu du fait que ces dernières ont été recherchées prioritairement dans les enveloppes urbaines constituées par souci de lutte contre l'étalement urbain ; dans ces cas précis, les zone de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif en annexe du PLUi s'accompagnent dans le règlement d'urbanisme de dispositions d'isolement acoustique pour les constructions nouvelles.

Pour les voies concernées (RD14 et RD 671) le règlement prévoit que *« les constructions à usage d'habitation, les établissements de santé, d'enseignement et les hôtels situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ».*

Afin de ne pas exposer les populations aux nuisances sonores, le PLUi s'est orienté vers un projet éloignant les futures zones d'habitat des infrastructures terrestres (routes principales), zones d'activités économiques ou exploitations agricoles, sources potentielles de bruit ; dans cet objectif, les zones 1AU ont été retenues au regard de leur éloignement des sources de bruit.

Au titre de ces deux phénomènes, le PLUi n'est pas susceptible de développer des incidences directes négatives.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V-5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

III-5.1 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION

On peut distinguer plusieurs causes et types d'inondation des sols :

- les inondations liées au débit des cours d'eau,
- les inondations par ruissellement pluvial,
- les inondations par remontée de nappe phréatique,

V.5.1.1 Incidences prévisibles relatives au risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial

Ce phénomène est décrit au paragraphe II.4.1.1 Le risque inondation, dont les principaux éléments sont repris ci-après.

La CDC du Créonnais est traversée par un nombre important de cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey.).

Le bassin de la Pimpine a fait l'objet de création de plusieurs bassins de rétention des eaux en cas de crue afin de limiter les dégâts causés par les inondations. La réalisation de ces bassins ne supprime le caractère potentiellement inondable des zones « protégées » par ceux-ci.

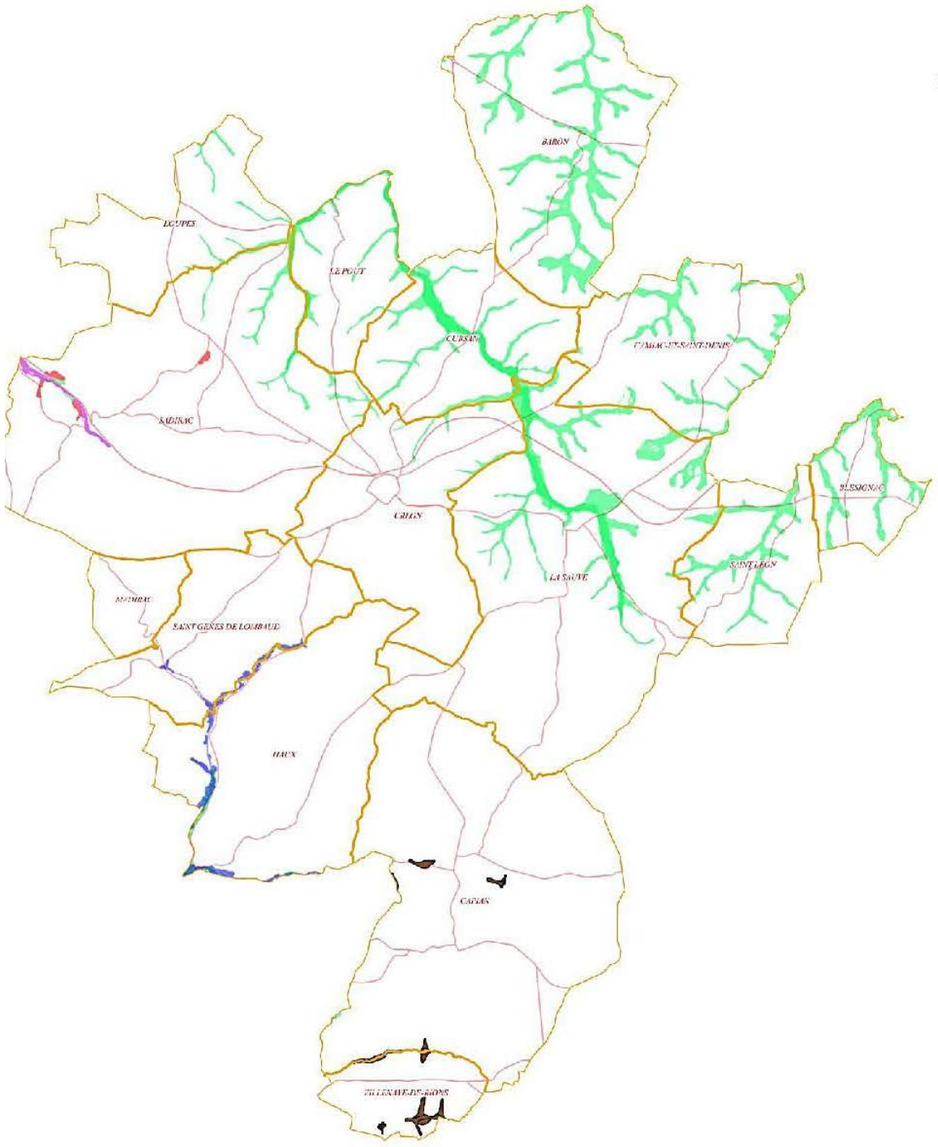
Les évènements pluvieux de juillet 2013 et du 25 juillet 2014 ont provoqué de nombreuses inondations dues aux débordements du Grand Estey, l'Artolie, le Rouille de Barban et le Gaillardon, ce qui s'est traduit pas divers arrêtés de catastrophes naturelles.

Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)
- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
- Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021
- 'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.
- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Le territoire est donc relativement exposé au risque inondation vis-à-vis duquel des mesures ont été prises.

CARTE DE SYNTHESE DES CONNAISSANCES DU RISQUE INONDATION



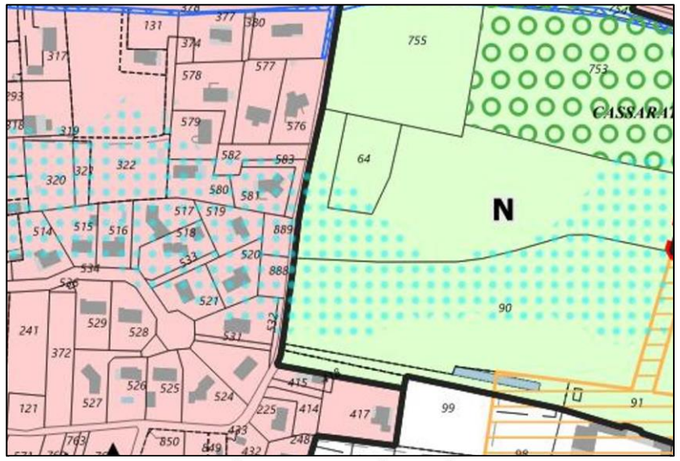
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.5.1.2 Mesures d'évitement d'incidence relative au risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial

La prise en compte du risque inondation dans le PLUi s'est traduite par plusieurs démarches :

- Le reclassement de zones constructibles ou déjà bâties en zone Naturelle inconstructible, afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations et nouveaux biens bâtis au risque d'inondation (cf paragraphe IV.3.1 Justification des zones urbaines) ;

- l'introduction sur le plan de zonage d'une « trame mouchetée bleue » (cf extrait de zonage ci-dessous), indiquant la présence d'un risque connu par l'intermédiaire des études citées page précédente.



- le renvoi dans le règlement d'urbanisme à des dispositions particulières notamment d'inconstructibilité, au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➪ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

V.5.1.3 Mesures de réduction d'incidence relative au risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial

➔ La régulation pluviale

La CDC du Créonnais a lancé une réflexion sur la gestion des eaux pluviales afin de monter un groupement de commande pour formaliser un ou des Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (SDEP) ; toutes les communes du territoire communautaire n'ont pas adhéré à cette démarche, seules 10 d'entre elles ont engagé l'élaboration de ce document de gestion, à savoir :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

Pour ces 10 communes, la gestion des eaux pluviales sera donc prise en charge par les prescriptions du futur SDEP ; concernant les communes restantes non couvertes par un SDEP, le PLUI introduit les dispositions suivantes dans le règlement d'urbanisme :

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m2 sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.

Au-delà de 50 m2, le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 mis, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 mis, on distinguera deux cas :

• Pour l' habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m2 imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

• Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 Us/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➔ La lutte contre l'imperméabilisation des sols dans le règlement d'urbanisme

L'imperméabilisation des sols est un facteur aggravant pour le phénomène de ruissellement pluvial, et en l'absence de mesures de réduction, le développement de l'urbanisation peut avoir une incidence notable.

Plusieurs dispositions sont introduites dans le règlement des zones U et AU, en vue d'améliorer la régulation pluviale, limiter le ruissellement pluvial, limiter l'imperméabilisation des sols :

- L'article 1.4.7 relatif au traitement des espaces de stationnement dans les zones urbaines et A Urbaniser, impose que « pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, 100% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, …), afin de limiter l'imperméabilisation des sols », dont images de référence suivantes :

- L'article 2.1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS limite l'emprise au sol des constructions dans la bande B[1] de façon importante pour dégager les fonds de parcelles et leur conserver leur fonction d'infiltration des eaux , à savoir entre 20% (UD) et 25 % (UC, 1AU) en fonction des zones ; en outre, l'Espace de Pleine Terre en bande B est également réglementé à ce même article : 60% en zones UC et 1 AU / 70 % en zone UD.
- L'article 2.3.3 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS exige en zones 1AU le maintien d'espaces verts plantés au sein de l'opération d'aménagement sur la base du ratio « *d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé* » ;
- L'article 2.3.3 AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS exige dans les zones 1AU qui jouxtent une zone Agricole, la création d'une bande tampon de 20 m de large, à traiter sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes ; cette disposition destinée à réduire les conflits d'usage, développe également une fonction d'amélioration de la fonction hydraulique par le maintien du caractère infiltrant des sols de l'assiette aménagée ;
- L'article 3.2.2 impose également, lors de l'aménagement, la conservation des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert afin de maintenir la capacité d'évacuation des terrains.
- Un recul des constructions vis-à-vis des ruisseaux et fossés est exigé afin de préserver leur capacité d'infiltration des eaux pluviales ;

Dispositions introduites dans les OAP

Les Orientations d'aménagement et de Programmation définissent des profils de traitement des voies qui déclinent l'aménagement d'une noue enherbée, destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration. Par ailleurs, la création de bandes paysagères en limite d'enveloppe urbaine de 5 à 10 m de large participe également de cette fonctionnalité de gestion hydraulique.

[1] La bande A correspond aux 25 premiers mètres depuis l'emprise publique et la bande B correspond à l'espace situé au-delà des 25 premiers mètres

V.5.1.4 Incidences prévisibles relatives au risque inondation par remontée de nappe

Ce phénomène est décrit au paragraphe II.4.1.1 Le risque inondation par remontée de nappe ; Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM le territoire est concerné par une progression de la sensibilité au phénomène à proximité du réseau hydrographique et indique pour les communes développées en fond de vallées, une sensibilité forte voire la présence d'une nappe subaffleurante.

La présence d'une nappe très proche du sol et un certain déficit de drainage, sont autant de caractéristiques physiques qui conduisent le territoire communautaire à être concerné par ce phénomène.

Le phénomène de remontée de nappe est susceptible d'aggraver le risque d'inondation par ruissellement pluvial.

V.5.1.5 Mesures de réduction d'incidence relatives au risque inondation par remontée de nappe

Plusieurs dispositions sont introduites dans le règlement d'urbanisme du PLUi en vue de pallier le phénomène d'inondation par remontée de nappe :

- Un évitement et une protection des zones humides présentes à proximité ou au sein des zones constructibles, car les zones humides remplissent une fonctionnalité hydraulique, qui assurent un drainage des zones qui leur sont limitrophes ;
- Les mesures de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion pluviale (noue, débit de fuite limité à 3l/s/ha.) présentées aux paragraphe précédent sont également susceptible de pallier le risque inondation par remontée de nappe ;

III-5.2 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

V.5.2.1 Incidences prévisibles concernant le risque Mouvement de terrain

Ce phénomène est décrit au paragraphe II.4.1.2 Les mouvements de terrain par effondrement de carrière. le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

Deux Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) ont été prescrits sur la CDC du Créonnais, dont un seul est à ce jour approuvé :

- Sur la commune d'Haux prescrit le 13 juin 2016, en cours d'élaboration
- Sur la commune de Baron, approuvé le 10 août 2020,

Ce plan de prévention a pour objet de diminuer la vulnérabilité des sites exposés à ce risque.

En application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme, ce plan de prévention des risques (PPR) approuvé vaut « servitude d'utilité publique ». À ce titre, il sera annexé au plan local d'urbanisme (PLU).

Les mesures suivantes ont été mises en œuvre dans le PLUi afin d'éviter de soumettre de nouveaux biens et personnes à ce risque.

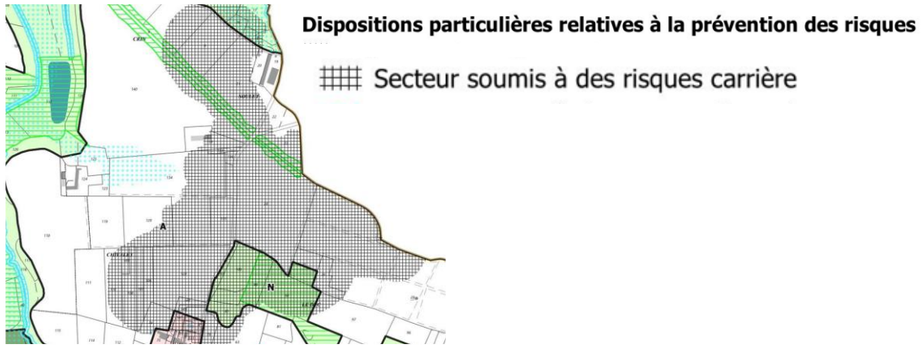
Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V.5.2.2 Mesures d'évitement concernant le risque Mouvement de terrain

La prise en compte du risque Mouvement de terrain dans le PLUi s'est traduite par la démarche suivante :

- Synthèse des connaissances sur le risque, sur la base :
  - Des zones de risque définies dans le PPRMt existant (commune de Baron),
  - Actualisation des zones de risque issues du PPRMt en cours d'élaboration (commune de Haux),
  - Intégration du risque mouvement de terrain par effondrement de cavité souterraine données issues du dossier départemental des risques majeurs 2021 et complément de connaissances empiriques sur les communes de Camiac-et-Saint-Denis et Cursan,

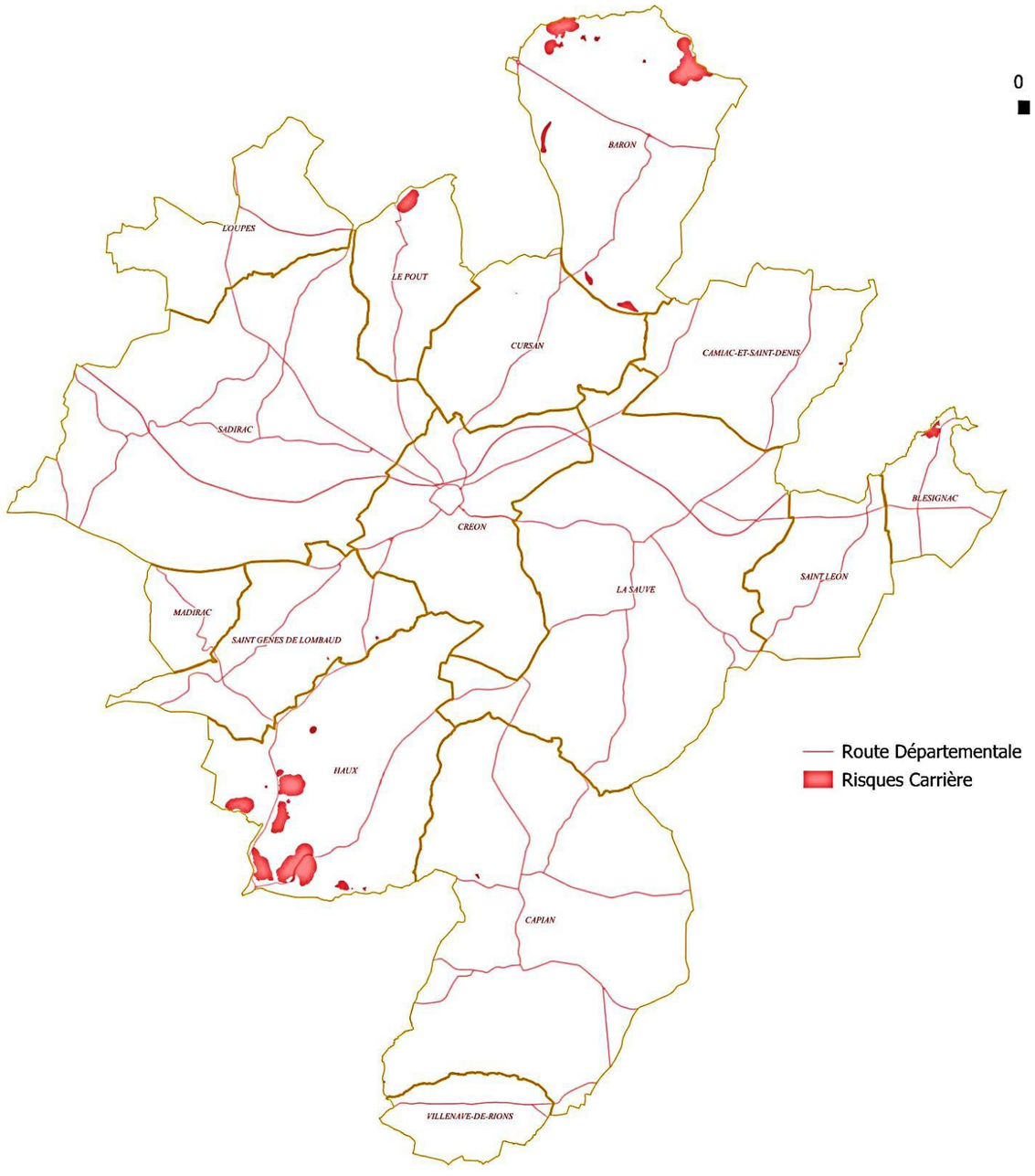
- l'introduction sur le plan de zonage d'une « trame quadrillée noire » (cf extrait de zonage ci-dessous), indiquant la présence d'un risque connu par l'intermédiaire de la Synthèse des connaissances sur le risque.



- le renvoi dans le règlement d'urbanisme à des dispositions particulières notamment de limitation de la constructibilité aux seuls deux cas ci-dessous , au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, à savoir :

> ➪ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***
>
> - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
> - La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

CARTE DES ZONES SOUMISES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN ET SIGNALISES SUR LE PLAN DE ZONAGE PAR UNE TRAME QUADRILLEE NOIRE



Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

III-5.4 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES »

V.5.3.1 Incidences prévisibles concernant le risque « retrait-gonflement des argiles »

Ce phénomène est décrit au paragraphe II.4.1.3 L'aléa « retrait-gonflement des argiles. La présence d'argiles dans les sols induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation, qui peuvent occasionner des dégâts sur la structure des constructions.

Au vu de la cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » réalisée par le BRGM et présentée ci-contre, le territoire est majoritairement concerné par un aléa fort, susceptible d'impacter de façon significative les biens bâtis.

V.5.3.2 Mesures de réduction d'incidence intégrées au PLUi

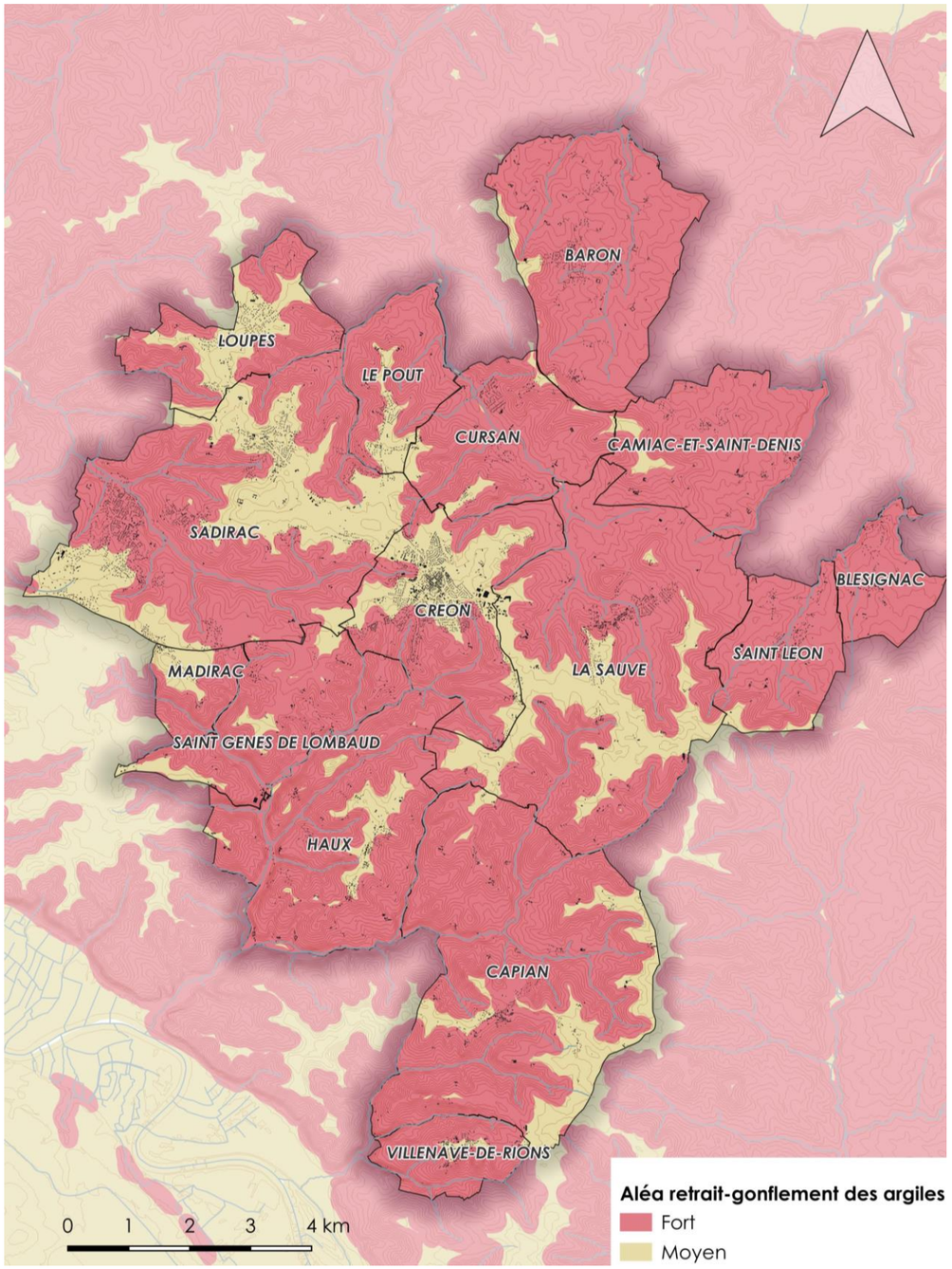
La disposition suivante est introduite dans le PLUi en vue de pallier ce phénomène :

Dans le règlement d'urbanisme, en chapeau de chaque zone, le rappel suivant est fait :

Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.
Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : cartographie Métaphore

III-5.5 INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, le territoire de la CDC du Créonnais est classé en zone 1 de faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLUi en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V-6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

V.6.1. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PAYSAGE

V.6.1.1 Incidences potentielles du PLUi sur le paysage

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée aux zones AU.

V.6.1.2 Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLUi

La volonté de la Communauté de commune a été de préserver le paysage dans son projet de territoire ; afin de traduite cette volonté annoncée dès le PADD, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLUi :

- **DANS LE PADD :**

Introduction dans le PADD des orientations paysagères suivantes :

- **Respecter la charpente paysagère du territoire et Maîtriser l'évolution du paysage**

  Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle des extensions urbaines des polarités principales de Créon et Sadirac, des pôles relais et des centre-bourgs et hameaux des autres communes, ou des sites d'accueil des activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire définie dans le PADD.

  Cela passe par un respect des limites, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle du bourg, du quartier, du hameau ou celle de la parcelle individuelle, et par une bonne maitrise des interfaces "ville/campagne" dont la pérennité doit être assurée par un statut d'espace collectif.

  Il s'agit aussi d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains, ruraux et agricoles très ouverts, par l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation à la topographie, traitement des clôtures et limites, plantations, …).

  Les orientations du PLU i visent aussi à préserver, restaurer les structures végétales identitaires (mails et alignements d'arbres majeurs des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, …).

  Les choix d'implantation des nouvelles constructions doivent permettre de préserver et valoriser la qualité des points de vue sur l'horizon lointain" depuis les lignes de crêtes en y limitant le développement urbain linéaire et continu le long des routes.

  Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable et/ou ordinaire au sein des bourgs ou en diffus, qui y a lieu de préserver par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, …).

- **Limiter l'étalement urbain**

  En cohérence avec l'objectif de confortement des centralités évoqué précédemment, il s'agit de privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes ou à venir, et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte de caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui les composent.

- **Améliorer les conditions de sécurité routières et la qualité des entrées de bourg et de ville**

  Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de respecter et renforcer la hiérarchie du réseau de voies, (transit, liaisons intercommunales, inter-quartiers, desserte, …) aux différentes échelles, (territoire, communes, bourgs, quartiers) permettant ainsi de limiter les conflits d'usage et d'améliorer la qualité paysagère.

  Ainsi, il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune.

  En outre, il y a lieu de poursuivre les aménagements d'entrées et de traversées de bourg des communes qui composent le territoire communautaire. Il s'agit, de qualifier des séquences paysagères, de marquer des seuils urbains, afin de rendre lisible pour les usagers de la route le passage progressif de la rase campagne aux espaces urbains centraux. Dans ce cadre, et pour répondre également à l'objectif ci-dessous, il s'agira d'intégrer à ces aménagements des cheminements mixtes, (piétons-cyclistes) en site propre.

- **DANS LE ZONAGE :**

Au titre de la préservation de la qualité paysagère des entrées de bourg et de la limitation de l'étalement urbain le long des voies, le zonage du PLUi décline les mesures suivantes :

- classement en zone Ap (Agricole Protégée) d'espaces agricoles sur lesquels pèsent un enjeu de paysage et qui au titre de cette disposition sont rendus inconstructibles pour de nouveaux bâtiments agricoles, incompatibles avec la préservation de la qualité paysagère des sites. ; ces secteurs sont décrits aux paragraphe 4-3 Justification du zonage et du règlement d'urbanisme et des changements apportés / paragraphe 4-3-3 Les zones agricoles du PLUi ;

- Déclinaison de bandes boisées paysagères à créer en limite de zone avec les espaces naturels et agricoles, dans le cadre de l'aménagement des zones AUh, afin d'accompagner l'intégration paysagère des futures constructions ;

Au titre de la préservation d'éléments de l'identité paysagère et bâtie, le zonage décline les mesures suivantes :

- Identification en éléments de paysage bâtis à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)
- Identification en éléments de paysage végétal à protéger au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) des parcs de propriété et des petits bois qui ponctuent la zone urbaine,

- **DANS LES OAP :**

Les Orientations d'Aménagement promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment le verdissement des espaces collectifs ; à ce titre les OAP déclinent la création de bandes paysagères le long des voies, le long des limites séparatives entre les espaces déjà bâtis et les espaces à urbaniser, ...

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

- **DANS LE REGLEMENT D'URBANISME :**

La traduction des dispositions paysagères des OAP sont introduites dans le règlement d'urbanisme (bandes paysagères à créer):

- A l'article AU1.2. qui soumet la recevabilité des opérations d'aménagement à la réalisation dans les travaux de viabilité des bandes paysagères portées au plan de zonage et aux OAP ;

- A l'article AU2.3.4, qui rappelle que les plantations à réaliser portées au plan de zonage doivent être obligatoirement réalisées ;

Par ailleurs, afin de limiter le recours à des essences végétales non issues de la palette végétale propre au secteur communautaire, source de banalisation paysagère des espaces bâtis, notamment lors de la création des haies et des jardins, une palette végétale est jointe en annexe du règlement d'urbanisme.

Le règlement du PLUi intègre également pour les zones U et AU des règles de construction respectueuses de la sensibilité du paysage :

- Respect d'une emprise maximum ;
- Hauteur maximum des constructions ;
- Règles sur l'aspect extérieur.

V.6.1.3 Incidences globales résiduelles du PLUi sur le paysage

Au titre des mesures prises tout au long de l'élaboration du projet, le PLUi n'est pas susceptible de développer d'incidence négative vis-à-vis du paysage, mais au contraire améliorer sa prise en compte dans les projets futurs.

V.6.2. INCIDENCES PREVISIBLES CONCERNANT LE PATRIMOINE

Le territoire communautaire est concerné par plusieurs dispositions de protection du patrimoine (cf description et cartographie au paragraphe II-5-3 Le patrimoine bâti), dans lesquelles s'appliquent des servitudes attachées aux monuments historiques classés ou inscrits recensés sur le territoire ;

Le territoire de la CDC du Créonnais comporte :

- **2** biens inscrits au patrimoine mondial (abbaye Notre-Dame de la Sauve-Majeure et l'Église Saint-Pierre),

- **17** Monuments Historiques Inscrits et/ou classés au sein du PLUi et 1 monument hors PLUi (Daignac)

Outre ce patrimoine reconnu d'un point de vue réglementaire, le territoire compte également un important patrimoine attaché à son histoire rurale à travers de nombreuses constructions disséminées en milieu rural ou dans les bourgs ; en l'absence de dispositions particulières, ce patrimoine à fort potentiel identitaire, est exposé à être dénaturé par restauration non respectueuse de ses caractéristiques architecturales et paysagères.

VI.2.1.1 Mesures d'évitement et de réduction d'incidence sur le patrimoine bâti

Les mesures de prise en compte de cet enjeu patrimonial déclinent :

- Une identification sur le plan de zonage de 101 bâtiments et ensembles bâtimentaires et 19 petit patrimoine (croix, puits, monuments aux morts, …) protégés au titre de la loi Paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement d'urbanisme, avec le rappel de la mesure de protection ;

- Un classement en secteur spécifique (UAp, UEp) des abords des monuments historiques protégés, alertant sur les mesures à prendre en compte au titre d'une servitude patrimoniale ;

- Une identification sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, des monuments historiques classés et/ou inscrits, afin de renvoyer toute intervention au contrôle attaché à la réglementation attachée au patrimoine protégé.

VI.2.1.2 Incidences globales résiduelles du PLUi sur le patrimoine

Au titre des mesures prises tout au long de l'élaboration du projet, le PLUi n'est pas susceptible de développer d'incidence négative vis-à-vis du patrimoine, mais au contraire améliorer sa prise en compte dans les projets futurs.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

V-7 INDICATEURS DE SUIVI

V.7.1. INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : *« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLUi, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place. En fonction des besoins, d'autres indicateurs non indiqués dans le tableau ci-après pourront être utilisés, et ce afin de réaliser un bilan plus précis en fonction des données alors disponibles.

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCE
Dynamique globale	**Indicateur 1 :** Dynamique démographique **Indicateur 2 :** Dynamique de construction **Indicateur 3 :** Cohérence entre perspective démographique envisagée et capacité d'accueil du PLUi (dimensionnement des zones AUh entre autres)	INSEE Nombre de permis de construire (source SITADEL et Communauté des Communes du Créonnais) PLUi
Typologie et nature des nouveaux logements	**Indicateur 4 :** Part de l'individuel et du collectif **Indicateur 5 :** Part de l'accession libre, accession aidée, locatif social **Indicateur 6 :** Part de la construction neuve et du renouvellement urbain (réhabilitation, changement de destination)	Nature des permis de construire (source SITADEL et Communauté des Communes du Créonnais)
Forme urbaine	**Indicateur 7 :** Cohérence entre développement urbain réalisé et les Orientations d'Aménagement et de programmation proposées dans le PLU.	Communauté des Communes du Créonnais
	Indicateur 8 : Objectif de densité (logements par hectare)	Service instructeur
Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures	**Indicateur 9:** Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, desserte incendie) aux projets réalisés sur la période de bilan. **Indicateur 10 :** Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant de satisfaire aux besoins en logements initialement évalués.	Communes du Créonnais Et les 5 Syndicats de l'Eau Communauté des Communes du Créonnais

V.7.2. INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES

Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Indicateurs	Modalité de suivi
Ressources naturelles et pollutions	
Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols • Type de système mis en place (exprimé en %) • M² imperméabilisés	**Objectif :** Suivi des surfaces imperméabilisées et des systèmes de gestion des eaux pluviales mis en œuvre dans les permis de construire **Périodicité :** Tous les ans **Source de données :** Commune / Communauté de communes
Consommations d'eau potable • M³ d'eau par habitant	**Objectif :** Estimation des consommations d'eau potable et comparaison avec les estimations prospectives faites dans le cadre de l'adéquation ressources/besoins 2030 **Périodicité :** Tous les ans **Source de données :** Commune / Communauté de communes / Opérateur eau potable
Milieux naturels et biodiversité	
Suivi des milieux sensibles : zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF • Qualité écologique des zones concernées	**Objectif :** Estimation de l'état de ces milieux par compilation des nouvelles données d'inventaire, en particulier les zones humides, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF **Périodicité :** Tous les 3 à 5 ans (à adapter selon actualisation des inventaires) **Source de données :** DDT 33/ Communauté de communes / Observatoire local / études spécifiques
Agriculture	
Evolution des surfaces agricoles • M² des surfaces agricoles	**Objectif :** Suivre la dynamique d'évolution des espaces agricoles sensibles et repérer les pressions qui s'exercent (stationnement, pratiques sportives…). **Périodicité :** Tous les 2 ans. **Source de données :** Chambre d'agriculture 33, SEA 33 Commune / Communauté de communes

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Paysage et patrimoine	
Intégration paysagère des zones AU • Qualité paysagère des zones concernées	**Objectif :** Mettre en place un observatoire photographique du paysage ciblant tout particulièrement les zones susceptibles d'évoluer, soit les zones AU. Il s'agit de suivre la mise en œuvre des mesures d'intégration paysagère portées par les OAP et le règlement. **Périodicité :** Reprise des vues et simulations des volets paysagers dans les permis d'aménager dès la fin des travaux, puis tous les 3 à 5 ans. **Source de données :** Commune / Communauté de communes
Consommation d'espace à destination de l'habitat, du tourisme et d'activité économique • M² imperméabilisés	**Objectif :** Suivre la dynamique d'urbanisation et évaluer l'artificialisation des sols à partir des permis de construire et d'aménager. **Périodicité :** Tous les ans. **Source de données :** Commune / Communauté de communes
Recensement des opérations de réhabilitation de l'immobilier existant vacant • Nombre de réhabilitation	**Objectif :** Suivre le nombre de logements vacants réhabilités et réinjectés dans le potentiel de densification du PLUi. **Périodicité :** Tous les ans. **Source de données :** Commune / Communauté de communes
Energie et Climat	
Suivi des travaux d'isolation et des installations de production d'énergie renouvelable • Nombre de réhabilitation • Kw ENR installé	**Objectif :** Tenir une liste des travaux d'isolation réalisés et des systèmes de production d'énergie renouvelable installés (panneaux solaires, chaudière ou poêle à bois, géothermie, pompe à chaleur…) à partir des permis de construire et des déclarations de travaux. **Périodicité :** Tous les ans **Source de données :** Commune / Communauté de communes, DDTM33
Suivi de la consommation énergétique globale de la commune • KWh des consommations par commune	**Objectif :** Suivi de l'évolution de la consommation énergétique du territoire communal, principalement dans le résidentiel, afin d'aider la commune dans le pilotage de sa transition énergétique. **Périodicité :** Tous les ans. **Source de données :** AREC Nouvelle Aquitaine, site internet www.territory.fr Commune / Communauté de communes
Risques et nuisances	
Suivi des phénomènes de risques naturels • Nombre d'incendie • Nombre de sinistre • Nombre de vague de chaleur	**Objectif :** Compilation des nouvelles données sur les risques (carte d'aléas, arrêtés de catastrophes naturelles, localisation de phénomènes locaux) **Périodicité :** Tous les 3 à 5 ans **Source de données :** Commune / Communauté de communes, DDTM, assureurs locaux

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

VI RESUME NON TECHNIQUE

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

VI-1.1 PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

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 croitre 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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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 .

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

AGRICULTURE ET FORET Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
AGRICULTURE ➢ **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.** **FORET** ➢ **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 entraine 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 maitrisé d'un point de vue spatial ➢ Forêt privée, morcelée (1.6 ha/propriétaire), impliquant une difficile politique de gestion forestière durable,

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

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.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

MILIEU PHYSIQUE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesse / Menaces
➢ **Tenir compte du relief et des caractéristiques du sol pour adapter les projets d'aménagements aux bassins versants et à leur résilience.** ➢ **Préserver la qualité de l'eau en réduisant les sources de pollutions, notamment provenant des intrants.** ➢ **Promouvoir un développement urbain qui permet la reconquête et la préservation de l'eau dans ses dimensions qualitative et quantitative.** ➢ **Le SAGE Vallée de la Garonne et le SAGE Dordogne Atlantique (en cours d'élaboration) visent à renforcer les actions en faveur de l'amélioration des qualités écologiques des eaux.** ➢ **Maintenir l'objectif de Bon Etat chimique atteint en 2015 et atteindre le bon état écologique différé à 2027 pour les masses d'eau superficielles fixés par le SDAGE Adour-Garonne 2022/2027.** ➢ **Adapter les futurs besoins en eau potable avec les capacités de la ressource et mise en œuvre de mesures d'économie de la ressource.**	➢ Conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, …), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque). ➢ Outils de gouvernance à même d'aider à la prise en compte des enjeux environnementaux : syndicat de gestion de rivière (SIETRA) de compétence GEMAPI [1], Syndicat Mixte d'Etude d'Aménagement de la Garonne (SMEAG) et Syndicat du SAGE Dordogne Atlantique. ➢ Classement SDAGE de 4 rivières en axe à migrateur amphihalin sur la totalité de leur cours : Gestas, Canadonne, Pimpine, et Grand Estey. ➢ Un bon état chimique des masses d'eau superficielles atteint depuis 2015 et 2021, à maintenir par diverses mesures : • Développement urbain priorisé sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. • Dispositions dans le règlement d'urbanisme visant à la maitrise qualitative des rejets pluviaux (bassin de collecte avec systèmes de dépollution avant rejet). ➢	➢ Une occurrence d'événements caniculaires appelant une démarche de mise en œuvre d'une trame d'ilots de fraicheur dans le tissu urbain. ➢ Une topographie accidentée appelant une attention particulière vis-à-vis du phénomène de ruissellement pluvial et vis-à-vis de la limitation de l'imperméabilisation des sols. ➢ Un état écologique des masses d'eau superficielles moyen à médiocre pour 4 masses d'eau superficielles, dont l'objectif d'atteinte du bon état est différé à 2027 (ou renvoyé à un « Objectif moins strict »), en lien avec une artificialisation des cours lors de leur traversée des agglomérations urbaines. ➢ Un Territoire communautaire situé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) et en Unité de Gestion Eocène-Centre, classée déficitaire au titre du SAGE Nappes Profondes, appelant une attention et une compatibilité entre la capacité de la ressource et la capacité d'accueil du projet de PLUi.

[1] Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts	Faiblesses
➢ **Assurer la préservation des nombreuses zones naturelles patrimoniales sur l'ensemble du territoire et préserver les habitats.** ➢ **Préserver le libre écoulement des eaux et les impacts sur les zones humides.** ➢ **Prendre en compte la forte valeur en termes de biodiversité du territoire.** ➢ **Renforcer les continuités écologiques et sanctuariser des secteurs à enjeux.** ➢ **Lutter contre le développement des espèces envahissantes.** ➢ **Assurer la protection et la gestion durable de l'ensemble des espaces boisés naturels.** ➢ **Avoir une meilleure connaissance de la biodiversité : lancer des inventaires complémentaires dans le cadre du PLUi qui permettront de compléter l'état des connaissances de la biodiversité locale ordinaire ou remarquable.**	➢ Plusieurs inventaires d'intérêt écologique permettent de mieux connaitre le patrimoine naturel : 2 sites Natura 2000 habitats, 5 ZNIEFF de type 1 / 3 ZNIEFF de type 2 et d'une réserve mondiale de biosphère « Bassin de la Dordogne ». ➢ Le territoire, peu urbanisé, possède des milieux naturels riches et diversifiés structurés autour d'un réseau hydrographique dense. ➢ Présence d'espèces patrimoniales et d'importance communautaire. ➢ La forêt (34%) représente un stock carbone important pour le territoire. ➢ Une Trame Verte constituée de réservoirs de biodiversité (zones d'inventaire et de protection Natura 2000 + ZNIEFF) complétée d'un réseau d'espaces prairiaux, haies, et espaces agricoles (trame pourpre) relativement étendue. ➢ La Trame Bleue entretient une grande diversité de paysages et de milieux avec un fort potentiel de biodiversité, Potentiels de reconnexion écologique notamment au niveau de la trame bleue. ➢ Présence de plusieurs cours d'eau constitutifs de la trame bleue régionale : les ruisseaux de Pimpine, Gestas, Canaudonne, Grand Estey et Souloire, dont les 4 premiers sont en outre identifiés « Axes à migrateur amphihalin ».	➢ Fragilité du dispositif Réserve Mondiale de biosphère « Bassin de la Dordogne », qui se réduit à une Aire de transition sans portée juridique ➢ Pressions sur les milieux naturels et notamment sur la qualité du réseau hydrographique, qui subissent des pressions anthropiques liées aux mises en valeurs agricoles et au développement urbain (assainissement non collectif, étalement urbain…) ➢ Les zones humides ne sont que partiellement diagnostiquées sur le territoire (état de conservation, fonctionnalité), leur identification devra être opérée lors des choix de développement afin de mettre en œuvre la démarche ERC. ➢ Présence d'espèces envahissantes, dont la prolifération peut être accélérée par le changement climatique. ➢ Forte fragmentation de la quasi-intégralité des milieux naturels du territoire communautaire à l'exception des espaces forestiers secteur Sadirac.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ENERGIE / CLIMAT Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➢ **Prendre en compte et anticiper les effets du changement climatiques sur le territoire.** ➢ **Prendre en compte les objectifs nationaux de la loi énergie climat qui visent la neutralité carbone à 2050 dans l'écriture du PLUi.** ➢ **Préserver le stock carbone du territoire.** ➢ **Diminuer les GES/consommations énergétiques liées au déplacement de personnes par le développement de transport plus durables et une lutte contre la métropolisation de l'activité.** ➢ **Augmenter la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire tout en menant un développement équilibré et respectueux de l'environnement.** ➢ **Réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel par une rénovation du parc ancien.** ➢ **Prendre en compte une sobriété énergétique et carbone dans les nouvelles constructions.** ➢ **Réduire la vulnérabilité énergétique et économique en valorisant une production locale et renouvelable.** ➢	➢ Les espaces agricoles et les forêts présents sur le territoire représentent un fort atout pour la séquestration carbone. ➢ La part des ENR dans la consommation totale représente 23% en 2019, contre une moyenne de 16% à l'échelle du SYSDAU. ➢ Développement d'une offre en transport en commun permettant de réduire la dépendance à la voiture, qui peut être palliée par un développement économique plus endogène, plus en lien avec les ressources du territoire (tourisme, artisanat, commerce de proximité...) ➢ Présence d'un potentiel d'ER : géothermie en partie nord du Créonnais, solaire/photovoltaïque, méthanisation et biogaz en lien avec l'activité viticole... mais sous-exploité ou difficilement exploitable (potentiel éolien) ➢ Capacité du réseau électrique prévue par le S3REnR [1] (4 MW) pour le développement ENR sur le poste source du territoire à Sadirac. ➢ Des consommations d'énergie légèrement inférieure aux autres territoires du Sysdau.	➢ Une vulnérabilité du territoire face à l'aggravation des phénomènes de canicule, sècheresse, épisode de forte précipitation, notamment pour le secteur de l'agriculture. ➢ La dépendance à la voiture fait du secteur du transport le premier émetteur de GES et consommateur d'énergie. ➢ Un patrimoine bâti ancien aux performances thermiques dégradées, qui justifie l'OPAH RU ORI[2].

[1] Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) permet de gérer avec cohérence le développement des énergies renouvelables et les besoins futurs des réseaux de transport et de distribution d'électricité à l'échelle régionale

[2] Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain / Opération de Restauration Immobilière

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

RISQUES ET NUISANCES Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➢ **Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques (transport de matières dangereuses, ICPE).** ➢ **Promouvoir un développement urbain qui intègre les enjeux liés aux risques naturels et qui réduit l'exposition des populations notamment aux aléas d'inondation par débordement des cours d'eau, mouvements de terrains (ruissellement pluvial) et retrait-gonflement des argiles.** ➢ **Anticiper et adapter le territoire à l'aggravation des aléas au regard du changement climatique, notamment pour les feux de forêt et les fortes précipitations.** ➢ **Maintien du niveau de qualité de l'air mis en évidence dans le diagnostic du PCAET du Créonnais.** ➢ **Maintien d'un environnement faiblement impacté par des nuisances vis-à-vis de l'habitat et de l'environnement.**	➢ Risque inondation : malgré une absence de dispositifs type PPRI /Atlas des zones inondables, amélioration de la connaissance des risques sur le territoire (étude CEREMA, modélisation SIETRA ...) ➢ Risque inondation (par débordement des cours d'eau possiblement conjugué au ruissellement pluvial) présent, mais qui s'opère majoritairement dans des zones sans enjeu fort (zones naturelles et agricoles), à prendre en compte dans le règlement graphique et écrit (zones inconstructibles, limitation de l'imperméabilisation des sols en amont mais également dans les zones urbaines, ...) ➢ Amélioration de la résilience des espaces urbains face au réchauffement climatique par un travail sur le maintien d'une trame verte et ilots de fraicheurs dans les enveloppes urbaines ➢ Lutte contre les effets de la métropolisation du Créonnais vis-à-vis de l'agglomération bordelaise source d'effets de GES (transport, déplacements, ...) ➢ Maitriser les émissions des GES liées au secteur des transports et réduire les consommations énergétiques liées au résidentiel. ➢ Risque technologique limité et dont la localisation permet des mesures de prévention dans le règlement. ➢ A l'exception de la présence de voies bruyantes, territoire peu concerné par des sources de nuisances (sites pollués, activités dégradant la qualité de l'air, ...)	➢ Présence de risques naturels sur le territoire (inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles avec des aléas fort). ➢ Risque inondation qui conjugue dans certains cas 2 phénomènes : débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial. ➢ Aggravation des effets du réchauffement climatique. ➢ Présence de 47 ICPE sur le territoire de la CDC, seules 2 sont en régime d'Autorisation.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
➢ **Affirmer un parti d'aménagement du territoire visant d'une part à maîtriser les tendances au développement linéaire et d'autre part à conforter et/ou constituer des unités « villageoises ».** ➢ **Favoriser une certaine mixité fonctionnelle et une diversité des formes d'habitat.** ➢ **Reconquérir et valoriser le patrimoine architectural des centralités et du territoire rural, (patrimoine rural des hameaux, fermes, …).** **Repenser le rôle de l'espace public en tant qu'espace fédérateur dans les centralités, et en périphérie des éléments patrimoniaux.**	➢ Une ville-centre à forte identité urbaine et une armature de bourgs et de hameaux historiques, vecteurs de développement. ➢ Présence de pôles relai secondaires dans la composition de l'armature urbaine du territoire, susceptibles d'être confortés en complémentarité du pôle majeur de Créon. ➢ Présence d'une trame bâtie des bourgs et des hameaux, pouvant servir de référentiel dans la recherche d'une diversification des formes urbaines que va induire la sobriété foncière attendue par la loi Climat et Résilience. ➢ Présence d'un patrimoine urbain et bâti d'une grande richesse, appelant une attention lors des restaurations notamment liées aux changements de destination. ➢ Une grande diversité de patrimoines bâtis comme paysagers à forte identité territoriale et vecteurs d'attractivité. ➢ A l'exception de Sadirac, peu de zones d'enjeu vis-à-vis du patrimoine archéologique susceptibles de constituer un conflit avec un usage urbain.	➢ Des enveloppes urbaines souvent difficiles à cerner et une tendance à l'étalement urbain. ➢ Un développement récent généralement peu polarisant pour les centre-bourgs, (linéaire, poches d'habitat non connectées, …) ➢ Un territoire possédant une urbanisation historiquement dispersée sous la forme de petits bourgs et hameaux agricoles, qui se sont progressivement « rur-banisés », en perdant leur caractéristiques urbaines et organisationnelles. ➢ Un développement urbain essentiellement porté par l'habitat individuel à caractère pavillonnaire. ➢ Développement de zones dédiées aux activités économiques, résultant souvent d'implantations au coup par coup, à faible qualité organisationnelle, paysagère et urbaine. ➢ Une tendance à la banalisation des espaces urbanisés par les standards architecturaux de la maison individuelle et des locaux industriels. ➢ Des espaces publics centraux à fort potentiel identitaire mais parfois peu mis en valeur.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

PAYSAGE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
ENJEUX DE PROTECTION / PRÉSERVATION **Grande diversité des situations paysagères : plaine, plateau, vallée, coteau, espaces ouverts ou couverts, ville dense ou bourgs dispersés rythment le territoire et permet d'éviter la banalisation du cadre de vie.** **Un paysage remarquable qui se découvre en parcourant des « routes-paysage » qui sillonnent le territoire (RD20, RD671…)** **ENJEUX DE VALORISATION / CRÉATION** **Les espaces publics des villages : aménagement au bénéfice du piéton, mise en place d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et ses extensions.** **Les contacts entre vigne et villages : maîtrise de la construction, aménagement de l'espace public, création de lisières urbaines plantées et offrant des circulations douces.** **ENJEUX DE RÉHABILITATION/REQUALIFICATION** **Les abords de Créon : maîtrise du développement urbain, densification des extensions existantes, requalification des entrées de ville.** **Les extensions récentes : inscription dans les paysages alentour par la plantation d'espèces adaptées, mise en place de liaisons douces piétonnes et cyclistes vers les centres-bourgs.** **Les centralités villageoises : densification autour des cœurs de bourgs, constitution d'extensions en continuité avec l'existant, promotion d'un urbanisme des courtes distances.** **L'espace public des villages : aménagement d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et les extensions.** **Les extensions urbaines récentes : inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées.** **Limitation de l'urbanisation linéaire sans épaisseur le long des routes.**	✓ **Présence de structures végétales anciennes à forte valeur paysagère : entretien et renouvellement des haies, enrichissement et prolongement des structures existantes le cas échéant lors des extensions urbaines.** ✓ **Des quartiers résidentiels de types hameaux ruraux à forte identité urbaine et paysagère, à valoriser dans le respect de leurs caractéristiques (OAP patrimoniale et paysagère), à préserver des extensions pavillonnaires.** ✓ **Des espaces publics de village à forte plus-value paysagère et support de centralité et fonctions urbaines à conforter /requalifier, le cas échéant dans le cadre d'OAP de centralité.** ✓ **Des sites patrimoniaux remarquables (Créon, La Sauve, …) vecteurs de l'identité paysagère du territoire et d'attractivité touristique, dont l'évolution urbaine de leurs abords doit être maitrisée ((re)qualification des entrées de ville/bourg, travail sur la limites des enveloppes urbaines, et les espaces de respiration intra-urbaines…)** ✓ **Un travail sur le liaisonnement par cheminements doux entre le(s)bourg(s) et certains quartiers secondaires ou espaces de fonctions urbaines (zones commerciales, sportives, pôles scolaires,) peut être support d'aménagement paysager structurant.**	✓ **Les éléments paysagers moins remarquables (haies, arbres isolés, fossés, ruisseaux, ripisylves…) qui font partie du « paysage quotidien » sont fragilisés par des pratiques agricoles intensives, la croissance urbaine.** ✓ **Des extensions urbaines aux abords de hameaux, bourgs ruraux, banalisantes car non respectueuses des principes organisationnels originels.** ✓ **Des « routes paysages » qui pâtissent d'un développement de l'urbanisation à leurs abords, à caractère linéaire en étirement le long de l'axe, à limiter (RD 20 entre Créon et Villenave-de-Rions, RD 671 après La Sauve Majeur).** ✓ **L'exploitation des boisements ou des cultures diverses, à proximité des bourgs peut négliger la question de l'interface du cadre de vie, la qualité des lisières.** ✓ **Les zones commerciales se développent dans des logiques fonctionnelles sans lien avec le territoire, et entrainent un risque de banalisation des entrées de ville.**

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

VI-1.2 PARTIE III : ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLUI

➢ Analyse de la cohérence interne du PLUi au regard des enjeux environnementaux identifiés

Sur la base de l'identification des enjeux environnementaux lors de l'Etat Initial de l'Environnement, des orientations structurantes en matière d'environnement ont été déterminées traduisant et intégrant ces enjeux. Ces orientations inscrites au sein du PADD ont ensuite été traduites au sein du zonage et du règlement.

➢ Analyse de la cohérence externe : articulation du PLUi avec d'autres plans et programmes

Le PLUi doit être compatible, prendre en compte ou en considération différents documents d'urbanisme, plans ou programmes. Les plans, schémas et programmes analysés au regard du PLUi sont les suivants :

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- SDAGE Adour Garonne 2021/2027 ;
- Les SAGE Vallée de la Garonne et Nappes Profondes.

Les orientations du PLUi prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.

VI-1.3 PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

➢ Les grands principes du PADD

Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages

- Asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue en complémentarité des espaces forestiers qui en constituent la matrice,
- Préserver les espaces forestiers et agricoles vecteurs de continuités écologiques,
- Préserver la qualité agronomique du territoire,
- Maîtriser l'évolution du paysage et du patrimoine bâti,
- Préservation d'espaces de respiration paysagers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- Assurer une gestion économe des ressources naturelles,
- Prise en compte des risques naturels et technologiques,
- Prise en compte des pollutions et des nuisances.

Des principes de développement / de renouvellement urbains et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Définir un objectif ambitieux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols,
- Promouvoir une armature du territoire équilibrée autour des polarités avec une hiérarchie en fonction des caractéristiques des communes, et de l'amélioration de leur fonctionnement urbain,
- Conforter les centralités urbaines et les bourgs,
- Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles,
- Conforter les espaces de densification au sein des centralités urbaines et des bourgs,
- Accompagner la densification des enveloppes urbaines existantes par des principes visant à encadrer les divisions parcellaires,
- Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines,
- Développer de la mixité sociale dans l'habitat en cohérence avec les besoins identifiés,
- Promouvoir un développement économique local moins dépendant d
- Mise en œuvre des conditions d'une autonomie sur le plan de l'offre en équipements publics,
- Promouvoir le développement des communications numériques

Des principes mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique

- Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable,
- Développer un maillage de liaisons douces de proximité,
- Améliorer les conditions de sécurité routières et la qualité des entrées de bourg et de ville,
- Améliorer l'attractivité urbaine et la cohabitation des modes de déplacement dans les centre-bourgs,
- Stratégie énergétique du territoire : modération des consommations et développement des énergies renouvelables
- Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique,

➢ Le dimensionnement du projet de PLUi à l'échéance 2035

- Objectifs démographiques : + 2 700 habitants sur la base d'un TCAM1 de 1,0 %,
- Besoins en logements pour répondre à ces perspectives : + 1 325 logements neufs + 200 réhabilitations (vacance et /ou changements de destination) ;

➢ Le bilan de la consommation d'ENAF issue de la révision du PLUi: - 60% par rapport à la période 2011-2020

⇨ « pour la 1ère période du PLUi (2021-2030), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2020 »

Selon le SCoT de l'aire metropolitaine bordelaise, la consommation d'espaces NAF observée sur le Créonnais entre 2011 et 2020 est évaluaée à 140 ha. L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 70 ha pour la période 2021-2030.

⇨ « pour la 2ème période (2030-2035 soit 5ans), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2030 ». L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 18 ha pour la période 2031-2035.

⇨ **Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'espace NAF d'ici à 2035 devrait tendre vers une surface maximum de 88 hectares maximum.**

[1] Taux d'Accroissement Moyen Annuel

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

ECHEANCE DU PLUi 2021 - 2035														
1er palier de réduction de consommation ENAF sur 10 ans 2021/2030										2ème palier de réduction 2031/2035				
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

Consommation foncière NAF 2021/2030

(10 ans années comprises)

Objectif de réduction : - **50** % de la consommation foncière 2011-2020 de 140 ha,

Soit **70** ha sur 2021/2030 ou **7 ha /an**

Consommation foncière NAF 2031/2035

(5 ans années comprises)

Objectif de réduction : - **75** % de la consommation 2021-2030 de 70 ha,

soit **18** ha sur 2031/2035 ou **3,6 ha**

Consommation foncière 2021 – 2035 = 70 ha + 18 ha = 88 ha, soit en moyenne – 55 % lissé sur 2021/2035

Consommation ENAF 2011-2020 = 140 ha soit 14 ha /an

Consommation PLUi 2021-2035 = 88 ha soit 6,3 ha /an

REDUCTION CONSOMMATION ENAF 2021-2035 = (6,3 ha / 14 ha) - 1 X 100 = - 55 %

Rappel Consommation ENAF 2011 / 2020	Objectif **– 50 %** Sur la période **2021 - 2030**	Objectif **– 75 %** Sur la période **2031 - 2035**	Objectif **– 55 %** Sur la période **2021 - 2035**
140 ha	70 ha	18 ha	**88 ha**

Le tableau ci-dessous détaille la consommation d'ENAF générée par la mise en [illegible] pour chaque commune du Créonnais et permet d'apprécier la cohérence du projet avec les objectifs quantitatifs fixés par la loi Climat et Résilience et déclinés dans le SCOT.

COMMUNES	Consommation ENAF « habitat » *(en ha)*	Consommation ENAF « habitat » après pondération de 40% *(en ha)*		Consommation ENAF « Economie » *(en ha)*	Consommation ENAF « Equipements » *(en ha)*	Consommation ENAF « Tourisme » *(en ha)*	TOTAL Consommation ENAF (en ha)
Baron	4,79	2,39		1,34	0	0,69	**4,4**
Blésignac	1,05	0,63		0	0	0	**0,6**
Camiac-et-Saint-Denis	1,79	1,07		0	0	0	**1,1**
Capian	4,31	2,59		0,32	0	1,39	**4,3**
Créon	6,87	4,12		1,66	1,39	0	**7,2**
Cursan	2,8	1,68		1,02	0	1,47	**4,2**
Haux	4,41	2,65		0,19	0,06	1,86	**4,8**
La Sauve	4,29	2,57		2,66	0	1,58	**6,8**
Le Pout	3,69	2,21		0	0	0	**2,2**
Loupes	8,32	5,38		3,09	0,24	0	**8,7**
Madirac	3,12	1,87		3,89	0	0	**5,8**
Sadirac	15,2	9,12		3,66	0,68	0,59	**14,1**
Saint-Genès-de-Lombaud	2,3	1,38		0	0	0	**1,4**
Saint-Léon	3,39	2,03		2,2	0	1,52	**5,8**
Villenave-de-Rions	1,46	0,88		2,69	2,23	0,52	**6,3**
TOTAL	67,79	**40,58**		**22,72**	**4,6**	**9,62**	**77,5**

⇨ **Consommation ENAF 2011-2020 = 140 ha soit 14 ha /an**
⇨ **Consommation ENAF évaluée dans le cadre de la révision du PLUi 2021-2035 =77 ha soit 5,5 ha /an**
⇨ **REDUCTION CONSOMMATION ENAF 2021-2035 = (5,5 ha / 14 an) - 1 X 100 = - 60 %**

Au regard de la consommation des espaces NAF évaluée entre 2011 et 2020 le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais permettra de réduire de 60 % la consommation annuelle de ces mêmes espaces par rapport à celle observée sur la période 2021-2035.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

➢ Présentation du zonage et du règlement d'urbanisme

Les zones Urbaines (dites zones U) :

Le PLUi comprend plusieurs types de zones Urbaines correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont composée des zones suivantes :

Zone UA :

La Zone correspondant aux centralités urbaines des bourgs anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services. Elle est caractérisée par une forme urbaine compacte et dense avec présence d'un bâti traditionnel.

Elle s'étend sur les tissus bâtis les plus anciens des pôles de centralité de Créon, Sadirac, et tous les cœurs de bourg des villages, qui présentent une certaine homogénéité dans leur morphologie urbaine (bâti en ordre continu à semi-continu, implanté à l'alignement des emprises publiques, sur la base d'un rythme parcellaire assez serré, vestige d'une époque où l'espace était utilisé avec économie) ; ces centres anciens constituent le « cœur » historique de ces polarités, et concentrent une grande part des fonctions urbaines à conforter (commerces, services, équipements publics, ..), au regard l'attractivité qu'elles confèrent aux centralités.

Secteur UAp :

La zone UA comprend un secteur UAp caractérisé par une forte valeur patrimoniale.

Zone UB :

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, qui peut gagner en densité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.

Elle s'étend sur les extensions qui se sont développées en prolongement direct des centres anciens, avec une moindre densité et des formes urbaines plus mixtes (les constructions en ordre semi-continu voire discontinu, sont plus nombreuses), le rythme parcellaire est plus hétérogène associant du parcellaire serré mais également de grande taille... le bâti est d'époque plus récente.

Zone UC :

Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire de densité intermédiaire.

Elle s'étend sur les espaces urbanisés à dominante pavillonnaire, qui se sont développés en continuité des espaces centraux, de façon plus récente ; cette zone a été définie en recherchant un développement en épaisseur et en évitement, autant que faire se peut, d'une délimitation en étirement le long des voies ; pour cela les zones UC peuvent parfois présenter une morphologie « discontinue » ou en « archipel ».

Zone UD :

Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), avec une mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire de faible densité.

Zone UE :

Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Elle comprend un secteur UEp caractérisé par un enjeu de qualité patrimoniale au titre d'un abord de Monument Historique.

Zone UT :

Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.

Zone UX :

Zone urbaine à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles.

Les zones A Urbaniser (dites zones AU) :

Le PLUi comprend plusieurs types de zones A Urbaniser, à savoir :

1. Des zones 1AUb et 1AUc, de densité variable, destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, à échéance d'ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale ; Sont classées au titre de cette échéance à court/moyen terme, les zones qui constituent dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de leur capacité à conforter la centralité ou à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, et qui par ailleurs présentent des conditions de desserte par les réseaux publics suffisantes pour y accueillir de nouvelles constructions.
2. Des zones 1AUX destinées à une urbanisation à vocation d'Activité Economique (à caractère d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, …), sans échéance d'ouverture à l'urbanisation. Ces zones s'inscrivent dans la mise en œuvre de la stratégie de développement économique introduite dans le PADD.

La zone Agricole (dite zone A) :

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles) ;

A ce titre, la présence d'activités non agricoles (notamment économiques) en zone A implique pour leur assurer une certaine évolutivité, un classement en secteur de zone A, à savoir :

- Ax, secteur d'activité économique en zone A,
- Ace, secteur de centre équestre en zone A,
- At, secteur d'activité à caractère Touristique (hébergement touristique) en zone A,
- Ap, secteur d'enjeu paysager en zone A.

En ce qui concerne d'autres constructions à caractère d'habitat, au titre de l'article L151-12 « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites* ».

La zone Naturelle (dite zone N) et les secteurs de zone Naturelle :

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à l'élaboration du PLUi, disséminées sur le territoire dont le PLUi permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à l'élaboration du PLUi, qui ne sont pas appelées à se développer ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

1. Un secteur Nx correspondant aux Secteurs à caractère d'activité économique ;
2. un secteur Nce correspondant aux centres équestres existants et activités en lien avec une vocation équestre (pensionnat, élevage...),
3. un secteur Nt destiné à l'hébergement touristique,
4. Un secteur Nl destiné aux activités de Sport et de Loisirs,
5. Un secteur Ne destiné aux équipements collectifs,
6. un secteur Ng correspondant au projet de Golf de Cursan,
7. un secteur Ner en lien avec les installations de production d'énergie photovoltaïque,

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

8. un secteur Nk destiné à l'activité de camping et caravanage,
9. un secteur Nka destiné à l'activité d'aire naturelle de camping.

Le règlement d'urbanisme du PLUi : décline :

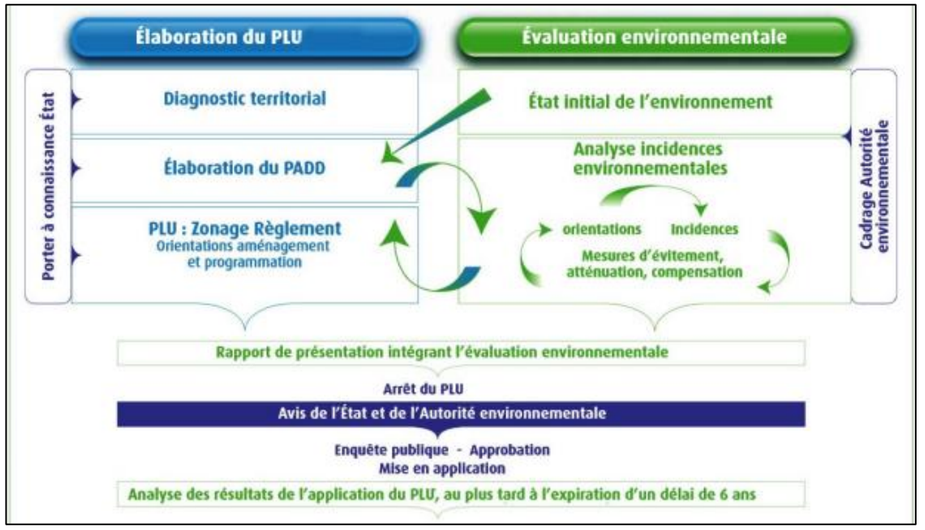
- Dans les zones de développement (zones U et AU) des règles de densité compatibles entre une certaine densification et une limitation de l'imperméabilisation des sols facteur d'aggravation des phénomène d'inondation (emprise au sol limitée à une fourchette de 35 à 70% en fonction de la zone, hauteur des constructions limitée à l'égout de façon variable de 12 m au faitage dans les zones de centre-ville et centre-bourg à 6 m au faitage dans les zones pavillonnaires peu denses), une mixité des formes urbaines (implantation possible en limite séparative et sur emprise publique) ;
- Dans les zones de développement économique (zones UX, 1AUX) des règles de densité compatibles entre une densification des espaces dédiés (Hauteur 12 m au faitage) et une limitation de l'imperméabilisation des sols (emprise au sol limitée à 60%) ;
- Dans la zone Agricole (A), une constructibilité limitée à une destination Agricole, à l'évolutivité des constructions existantes (extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexe aux bâtiments d'habitation existants possibles) ainsi que des destinations de constructions bien précises dans les secteurs présentés précédemment , à savoir Nx, Nce, Nt, Ne, Ng, Ner, Nk et Nka.
- Dans les zones N, une inconstructibilité pour de nouvelles constructions d'habitation, mais une extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexe aux bâtiments d'habitation existants possibles ainsi que des destinations de constructions bien précises dans les 3 secteurs présentés précédemment, à savoir, Ax, secteur d'activité économique, Ace, secteur de centre équestre, et At, secteur d'activité à caractère Touristique (hébergement touristique),

VI-1.4 PARTIE V : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIE

- **Rappel des objectifs et de la méthodologie de l'Evaluation Environnementale**

La démarche d'évaluation environnementale ne se limite pas à une évaluation a posteriori des décisions prises par les responsables politiques. Ces derniers bénéficient d'un accompagnement continu tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), permettant ainsi d'anticiper les répercussions de leurs choix et, le cas échéant, de considérer d'autres options de développement. Cette évaluation environnementale constitue une approche itérative intégrée à chaque phase du processus d'élaboration, englobant le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement (voir schéma ci-dessous).



L'évaluation des impacts du PLUi a été intégrée tout au long de son processus d'élaboration, permettant d'apporter progressivement des ajustements plus favorables à l'environnement pendant la construction du PADD, du règlement écrit et graphique, ainsi que des OAP. Cette analyse est proportionnée aux données disponibles et aux enjeux spécifiques identifiés dans la commune, assurant ainsi une approche adaptée et ciblée.

L'évaluation environnementale d'un PLUi doit couvrir au moins un ensemble de thèmes préétablis, à savoir la biodiversité et les milieux naturels, les pollutions et la qualité des milieux, les ressources naturelles, les risques, et le cadre de vie. Dans le cas spécifique du PLUi, ces grandes thématiques sont abordées à travers les composantes environnementales qui ont été identifiées comme pertinentes dans le contexte de la commune. Ces composantes se déclinent de la manière suivante :

- Ressources naturelles et pollutions : Eau potable, eaux usées, eaux pluviales, déchets, climat, énergie et qualité de l'air
- Milieux naturels et biodiversité : habitats naturels remarquables et inventaires, espaces protégés et/ou gérés, dynamiques écologiques (trame verte et bleue)
- Agriculture : terres agricoles et foresterie
- Paysages et patrimoine : socle géographique, unités paysagères et éléments structurants
- Risques et nuisances : risques naturels, nuisances sonores, installations classées et autres pollutions
- Mobilité : circulation automobile, stationnement et mobilités douces
- Climat-Energie : sobriété énergétique, énergies renouvelables et autoconsommation

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Elaboration du projet de PLUi

Le PLUi a été élaboré en partenariat avec le bureau d'étude GEREA en charge de l'évaluation environnementale. Des relectures critiques des productions ont été réalisées à chaque stade d'évolution de l'élaboration du document révisé : PADD, OAP, premiers zonages... En fin d'année 2024 et au cours de l'année 2025, des visites de terrain ont permis de préciser les enjeux sur les secteurs potentiellement sensibles identifiés au stade de la conception du zonage : nouvelles zones urbanisables, incidences potentielles de projets envisagés à proximité de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (ZNIEFF, réservoirs écologiques, cours d'eau…).

Evaluation environnementale du PLUi

L'évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'article L104-5 du code de l'urbanisme, lequel stipule que : "*Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur*."

Articulation du PLUi avec les plans et programmes supra-communaux en lien avec l'environnement

Ce chapitre étudie les documents supra-communaux que le PLUi doit prendre en compte ou avec lequel il doit être compatible, afin de vérifier l'articulation des politiques publiques aux différentes échelles territoriales. Ce chapitre expose la déclinaison des prescriptions ou recommandations environnementales de ces documents dans le PLUi.

Analyse des perspectives d'évolution de l'environnement induites par le PLUi

Ce chapitre expose les principales évolutions du PLUi par rapport à l'État Initial, mettant en lumière les zones potentiellement impactées de manière significative par la mise en œuvre du plan. Il analyse également les perspectives d'évolution pour ces zones spécifiques.

L'évaluation des effets de la mise en œuvre du plan se fait en fonction de chaque enjeu identifié dans l'état initial de l'environnement. L'objectif est d'étudier les impacts résultant de la mise en œuvre du plan (PADD, OAP, règlements) à l'échéance du plan (15 ans), en prenant comme référence l'état initial ("temps zéro"). Cette analyse est conduite de manière qualitative et, lorsque possible, quantitative, tout en étant proportionnée aux données disponibles.

La description des effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement tient compte des mesures déployées pour éviter, réduire et compenser les éventuels impacts négatifs des choix d'urbanisation retenus. Ainsi, cette section décrit les actions concrètes visant à atténuer l'impact du plan sur l'environnement, favorisant une approche proactive et durable de sa mise en œuvre. Il s'agit donc de décrire également les mesures qui permettent d'éviter et réduire l'impact du plan sur l'environnement.

Evaluation des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000

Les choix du PADD, des OAP et des règlements graphiques et écrits sont examinés pour évaluer leur possible incidence sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 présents sur la commune. Cette évaluation vise à déterminer si le PLUi est susceptible de compromettre l'état de conservation des espèces communautaires ou la gestion des sites Natura 2000. Un chapitre spécifique est consacré à cette évaluation.

Justification des choix retenus au regard des objectifs environnementaux

Cette section expose les décisions prises par les élus pour concrétiser les exigences environnementales de la commune dans le PADD. Ensuite, elle assure la vérification systématique que chaque objectif environnemental du PADD est effectivement reflété dans les OAP ainsi que dans les règlements écrit et graphique du plan.

Indicateurs de suivi pour la thématique environnementale

Les indicateurs environnementaux sont conçus pour signaler d'éventuelles évolutions négatives découlant de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Ils sont formulés de manière à fournir aux élus un bilan facilement exploitable. Ces indicateurs se concentrent principalement sur les enjeux qui ont bénéficié de mesures de réduction, soulignant les aspects où la prise en compte risque de ne pas être pleinement assurée par la mise en œuvre du plan révisé.

JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Le PLUi permet de répondre aux besoins en logement du territoire tout en limitant l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières. Il s'attache à garantir la qualité urbaine architecturale et paysagère grâce à l'implantation des zones AU en continuité avec l'urbanisation des bourgs ou à l'intérieur des enveloppes urbaines. Il a également pour ambition de favoriser la mixité des formes urbaines, la réduction des nuisances, des risques et des pollutions, la réduction des consommations énergétique et la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi affirme sa volonté de développer son territoire afin d'être en mesure de gérer la croissance démographique à venir tout en intégrant la thématique environnementale, avec une recherche de compatibilité et de prise en compte des enjeux soulevés à une échelle supra-communale (SRADDET, SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise, SDAGE Adour -Garonne, SAGE Garonne et Nappes Profondes...).

Il décline des objectifs en faveur de la préservation et de la valorisation du paysage rural de la CDC du Créonnais et de ses espaces naturels. Le PADD affiche également la volonté de limiter les consommations énergétiques, notamment les énergies fossiles, et l'exposition des populations aux risques et aux nuisances. Ces orientations sont alors traduites dans les pièces règlementaires et opposables du PLUi (OAP, zonage et règlement).

De manière globale, les impacts négatifs du PLUi sur l'environnement ont été minimisées en privilégiant l'utilisation du foncier vacant plutôt que la création de nouveaux logements. La localisation et la surface des différentes zones AU ont également été débattues afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

VI-2 METHODE D'EVALUATION

Cette partie présente la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre du PLU est de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

VI-2.1 PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

GERA Ingénieurs Ecologues, agence spécialisée en Ingénierie Environnementale, basée à Martillac (33), a accompagné tout au long de son projet la Communauté de Communes du Créonnais dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Contact : **GEREA**

Site Montesquieu,

12 allée François Magendie

33650 Martillac

contact@gerea.fr

Tel : 05 56 64 82 23

www.gerea.fr

VI-2.2 METHODOLOGIE GENERALE

⇨ Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et Zonage) sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire décrits dans l'état initial de l'environnement.

Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de définir si le projet urbain de la Communauté de Communes est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des indicateurs de suivi environnemental, qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

⇨ Le déroulement étape par étape de l'EE du PLUi

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, l'évaluation a été réalisée selon la méthode suivante :

- Présentation de l'état initial du site, recueil des données naturalistes sur l'ensemble du territoire, échanges bilatéraux avec gestionnaires de sites protégés et animateur de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences à l'échelle des zones de développement projetées et les mesures d'évitement et de réduction mises en place ;
- Une analyse des incidences ciblée sur Natura 2000 ;
- Une analyse conclusive sur l'ensemble des thématiques environnementales après mesures mises en place dans le PLUi.

⇨ Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les pollutions et nuisances, les risques (naturels et technologiques) et enfin le cadre de vie (paysage et patrimoine) présents sur le territoire communal.

Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui sont ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation (voir partie sur la cohérence interne).

Les zones AU pour lesquelles un accès a pu être obtenu ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet, dans le cadre de la révision du PLUi, d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats (dont ceux humides) entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 réalisée par Laura POINSOTTE chargée d'études botaniste et Gérald DUPUY chargé d'études faune, tous salariés permanents au GEREA, accompagnés par Audrey GONAIN, chargée d'affaires écologue.

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Laura POINSOTTE	29/04/2025	Flore, habitats et zones humides botaniques
	30/04/2025	
	10/06/2025	
	11/06/2025	
Audrey GONAIN	08/07/2025	
Gérald DUPUY	29/04/2025	Faune
	30/04/2025	
	10/06/2025	
	11/06/2025	
Louise JULLIEN	08/07/2025	

Ces investigations naturalistes sont venues mettre à jour celles réalisées entre 2020 et 2021 conduites par le GEREA au droit de chaque zone à urbaniser du PLUi actuellement en vigueur. Le calendrier des prospections est fourni ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

Thème/Période		2020				2021				
		Août	[…]	Janv.	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.
Reconnaissances générales de la zone d'étude		6, 10, 12, 13								
Faune	Amphibiens					08, 17			07, 29	
	Coléoptères saproxylophages	6, 10, 12, 13				08, 17	19, 20	19, 27	23, 30	22
	Avifaune					08, 17	19, 20	19, 27	23, 30	22
	Papillons de jour	6, 10, 12, 13					19, 20	19, 27	23, 30	22
	Odonates	6, 10, 12, 13						19, 27	23, 30	22
	Reptiles	6, 10, 12, 13					19, 20	19, 27	23, 30	22
	Chiroptères	6, 10, 12, 13				08, 17				
	Mammifères terrestres	6, 10, 12, 13				08, 17	19, 20	19, 27	23, 30	22
Flore		6, 10, 11, 12				17, 24	28, 29	11, 27	23, 28, 30	22
Habitats-zones humides botaniques		6, 10, 11, 12				17, 24	28, 29	11, 27		
Zones humides pédologiques		*Dates de prospections indiquées dans rapport d'expertise spécifique*								

VI-2.3 METHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS

⇨ Démarche engagé par la commune

Dans le respect du droit à la propriété, la Collectivité a, en amont de l'engagement de toute démarche d'inventaire naturaliste sur des terrains privés, contacté l'ensemble des propriétaires concernés par les zones de développement urbain envisagées non aménagées par mail, téléphone ou courrier en fonction des coordonnées ayant pu être recueillies.

Ce travail, long et fastidieux, requérant une vigilance accrue et une mise à jour régulière, a abouti en la mise en place d'un tableau de suivi des demandes. L'objectif étant d'obtenir les autorisations écrites des propriétaires de pouvoir pénétrer sur les propriétés, faute de quoi les inventaires n'ont pu se faire pour ceux n'ayant pas répondu ou n'ayant pas donné leur accord.

Typologie et cartographie des habitats :

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale seront aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GEREA dans cette phase.

Cartographie des habitats :

Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crottiers, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (le cas échéant). Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.

Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules les potentialités d'accueil du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.

Les observations sont réalisées via la technique d'écoutes passive et active. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. Une délimitation des habitats d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS. Une délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur la photo aérienne de la zone d'études. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

⇨ Diagnostic floristique :

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;

De faire de premières observations générales de la flore présente ;

D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ **Diagnostic faunistique :**

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur les statuts de protection (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur les statuts de rareté régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante, une extraction des données de Faune d'Aquitaine (LPO Aquitaine) et selon une approche « habitats ».

- **Les enjeux :**

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés selon leur :

- **Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;**
- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon cinq catégories : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon 3 classes : Fort / Moyen / Faible.

⇨ Problématique spécifique des prospections

Certains secteurs d'OAP n'ont pu être prospectés pour les raisons suivantes :

- propriétés privées clôturées, absence des propriétaires, absence d'autorisation requise ;
- parcelles déjà bâties, déjà aménagées ou en cours d'aménagement ;
- pénétration impossible du fait de la densité de végétation (ronciers) ;
- secteurs déjà inventoriés dans le cadre d'une précédente étude.

En outre, il faut aussi mentionner des parcelles ayant fait l'objet d'arrachages de vignes récents, dans lesquels il est parfois difficile d'interpréter les sondages de sols : dans ce cas, nous nous basons sur les sondages, profils et carte pédologique réalisés sur l'Entre Deux Mers au 1/25000 pour évaluer l'état d'anthropisation de ces sols et déterminer s'ils expriment ou non des processus d'engorgement.

VI-2.4 METHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THEMATIQUES

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques naturels » sont basés sur des recherches bibliographiques.

Egalement, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLUi.

⇨ Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- Le patrimoine biologique ;
- La ressource en eau ;
- Les risques et nuisances ;
- Le patrimoine paysager et bâti ;
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de textes explicatifs où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence directe ou indirecte ;
- Incidence positive ou négative ;
- Incidence forte/modérée/faible ou non significative.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLUi à l'échelle du territoire communautaire comme à l'échelle des communes, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLUi.

L'élaboration du PLUi est susceptible d'entrainer des incidences sur les sites Natura 2000 et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- elle s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces. Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

Envoyé en préfecture le 22/10/2025
Reçu en préfecture le 22/10/2025
Publié le
ID : 033-243301215-20251021-PLUI_ARRET_3-AU

⇨ Manière dont les indicateurs ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLUi, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps.

Ces indicateurs sont réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLUi lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.