

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

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



MAITRE D'OUVRAGE :

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



Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

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

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

SOMMAIRE

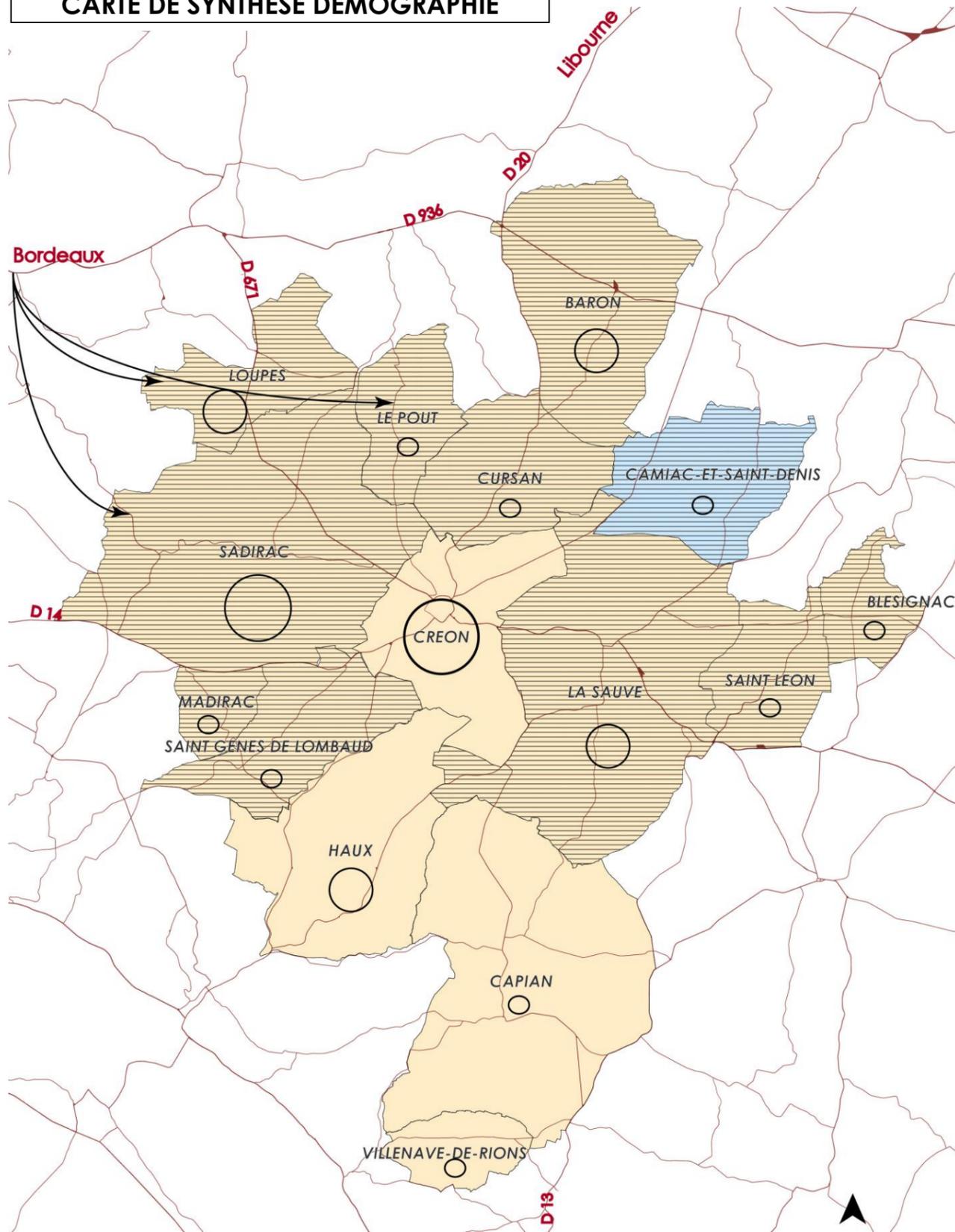
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL	4
DEMOGRAPHIE	5
EQUIPEMENTS ET SERVICES	7
ECONOMIE	9
AGRICULTURE ET FORET.....	11
HABITAT.....	13
TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....	15
EVALUATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	16
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES.....	20
OCCUPATION DE L'ESPACE	21
MILIEU PHYSIQUE.....	22
TRAME VERTE ET BLEUE	25
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	26
ENERGIE / CLIMAT	28
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	32
MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE.....	34
LES COMPOSANTES PAYSAGERES	43
SYNTHESE DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	45

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET TERRITORIAL

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - DEMOGRAPHIE

DEMOGRAPHIE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une croissance démographique qui ne profite pas à l'ensemble des communes. ➤ Une baisse de la taille moyenne des ménages qui fait croître les besoins en logements intrinsèques du territoire. ➤ Des indicateurs socio-économiques révélateur de la fragilité d'une partie de la population. ➤ Un taux élevé de familles monoparentales, en particulier sur la commune de Créon. ➤ Un vieillissement important de la population à l'œuvre et à venir.

CARTE DE SYNTHESE DEMOGRAPHIE



Légende:

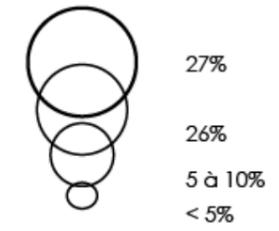
Variation démographique

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

Evolution des profils

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

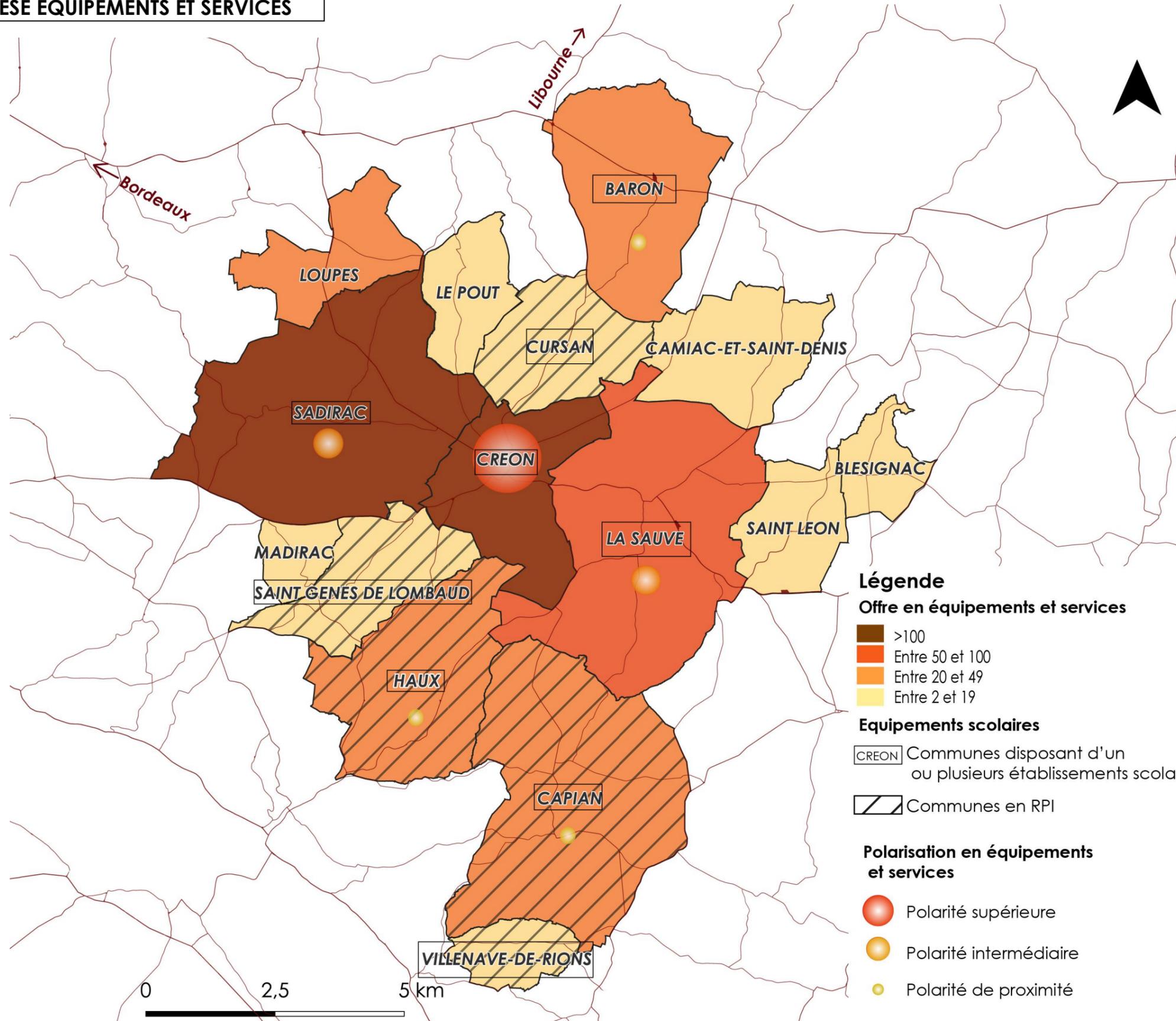
Polarisation démographique



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – EQUIPEMENTS ET SERVICES

EQUIPEMENTS ET SERVICES Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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... 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

CARTE DE SYNTHESE EQUIPEMENTS ET SERVICES



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - ECONOMIE

ECONOMIE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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) ... 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 .

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):

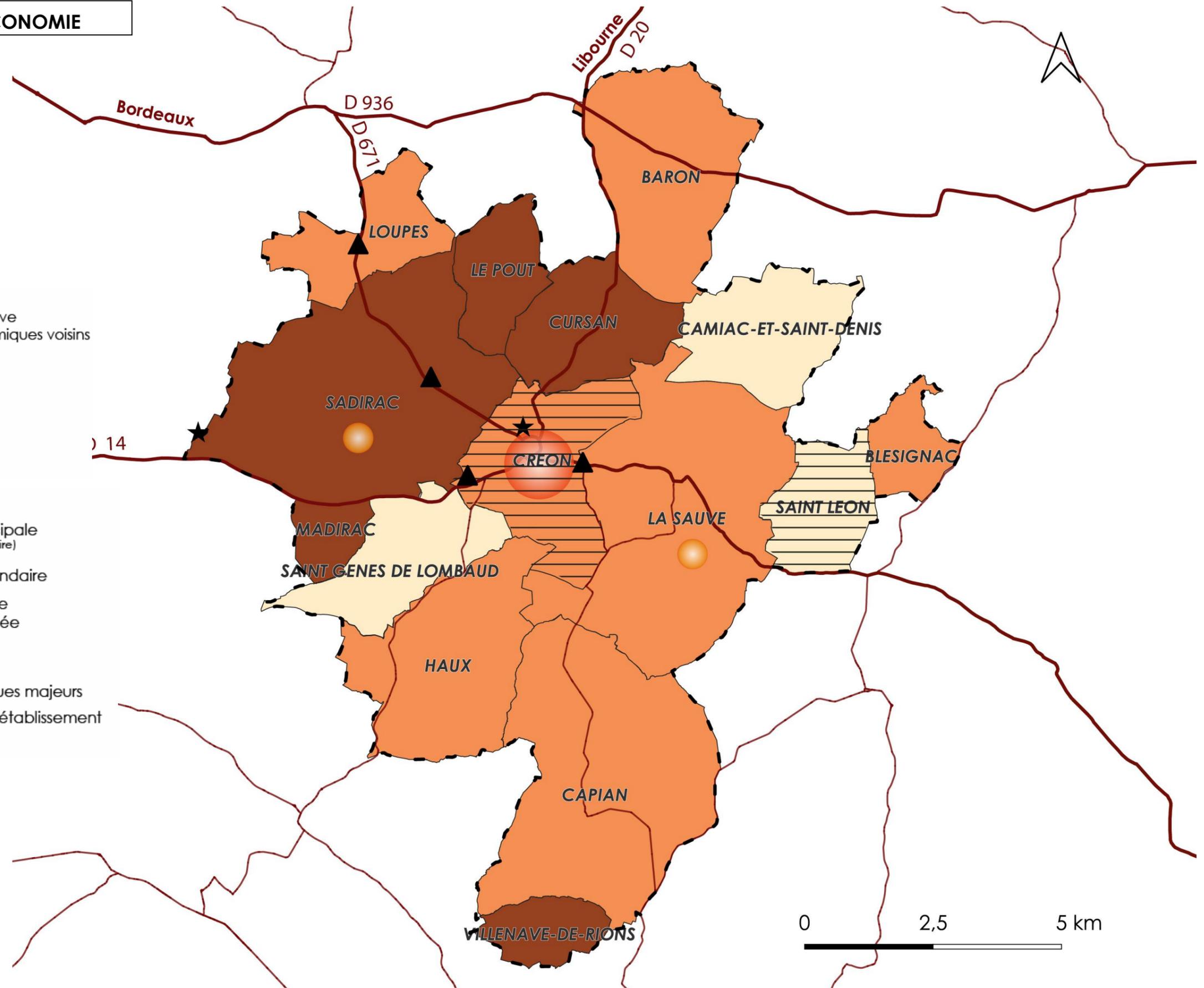
- < 75%
- Entre 75 et 80%
- > 80%

Polarisation économique:

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

Programmation économique:

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



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – AGRICULTURE ET FORET

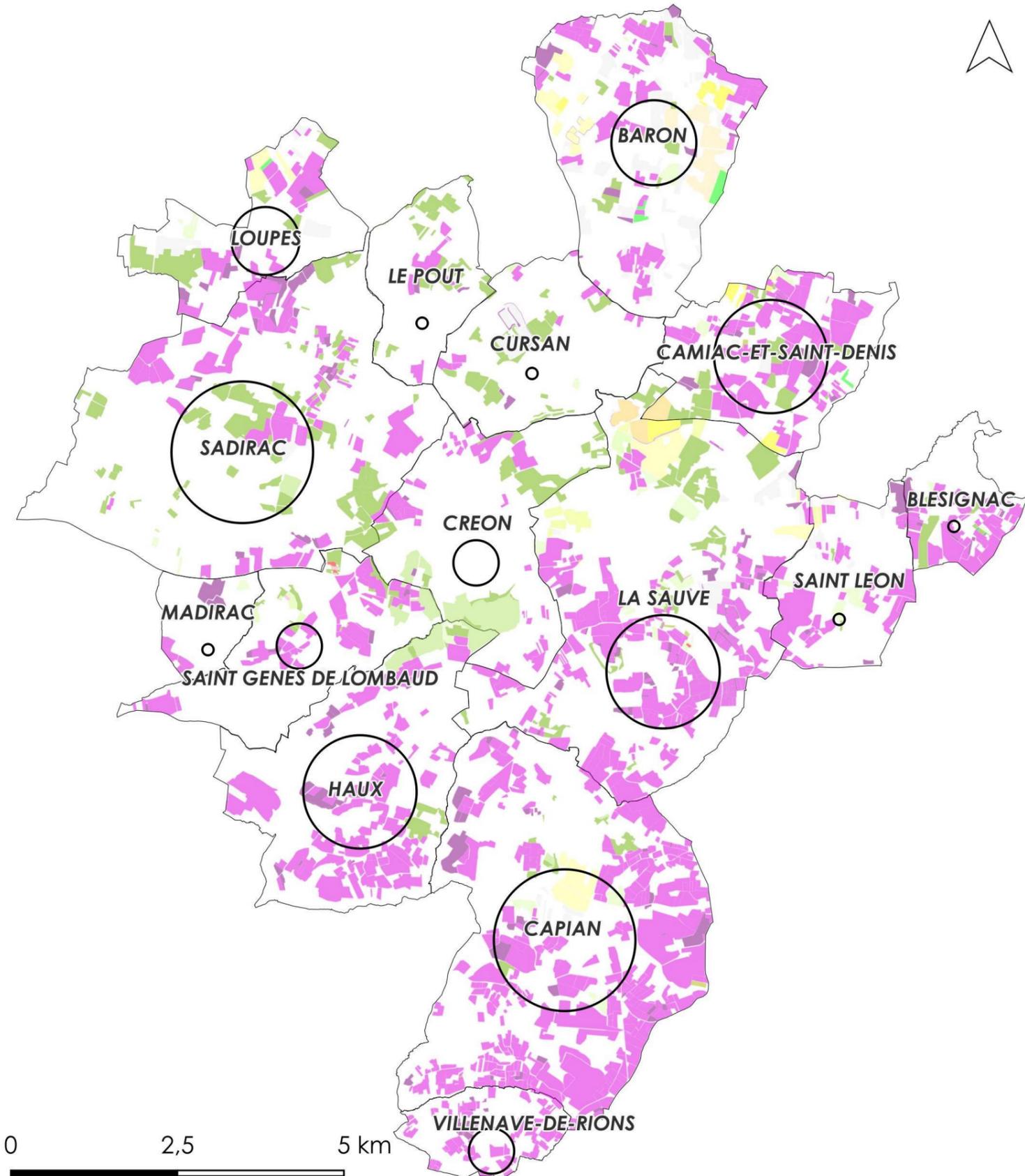
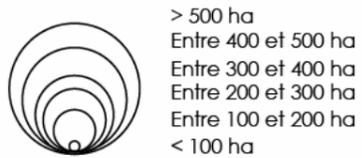
AGRICULTURE ET FORET Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<p><u>AGRICULTURE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement 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. <p><u>FORET</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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'agritourisme, 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erosion du tissu agricole (baisse du nombre d'exploitations, vieillissement des exploitants, difficile renouvellement générationnel, problème de reprise/transmission des exploitations en partie lié à un marché foncier bloqué par la rareté et cherté des terres, ...) ➤ La crise du marché viticole qui entraîne l'arrachage de vigne dans l'Entre-Deux-Mers. Risque de perte de qualité paysagère, support d'attractivité touristique par la transformation non encadrée du paysage viticole, ➤ Une faible existence de maraichage sur le territoire ne permettant pas d'alimenter le circuit-court et de proximité (restauration scolaire...) ➤ Un territoire classé au SDAGE Adour -Garonne en zone vulnérable aux pollutions azotée d'origine agricole et en zone de Répartition des Eaux (ZRE) ➤ Risque de mitage de l'espace agricole sous l'effet d'un développement urbain non maîtrisé d'un point de vue spatial ➤ Forêt privée, morcelée (1.6 ha/propriétaire), impliquant une difficile politique de gestion forestière durable,

Foncier agricole du Créonnais déclaré à la PAC en 2022

RPG 2022

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

SAU communale



SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES - HABITAT

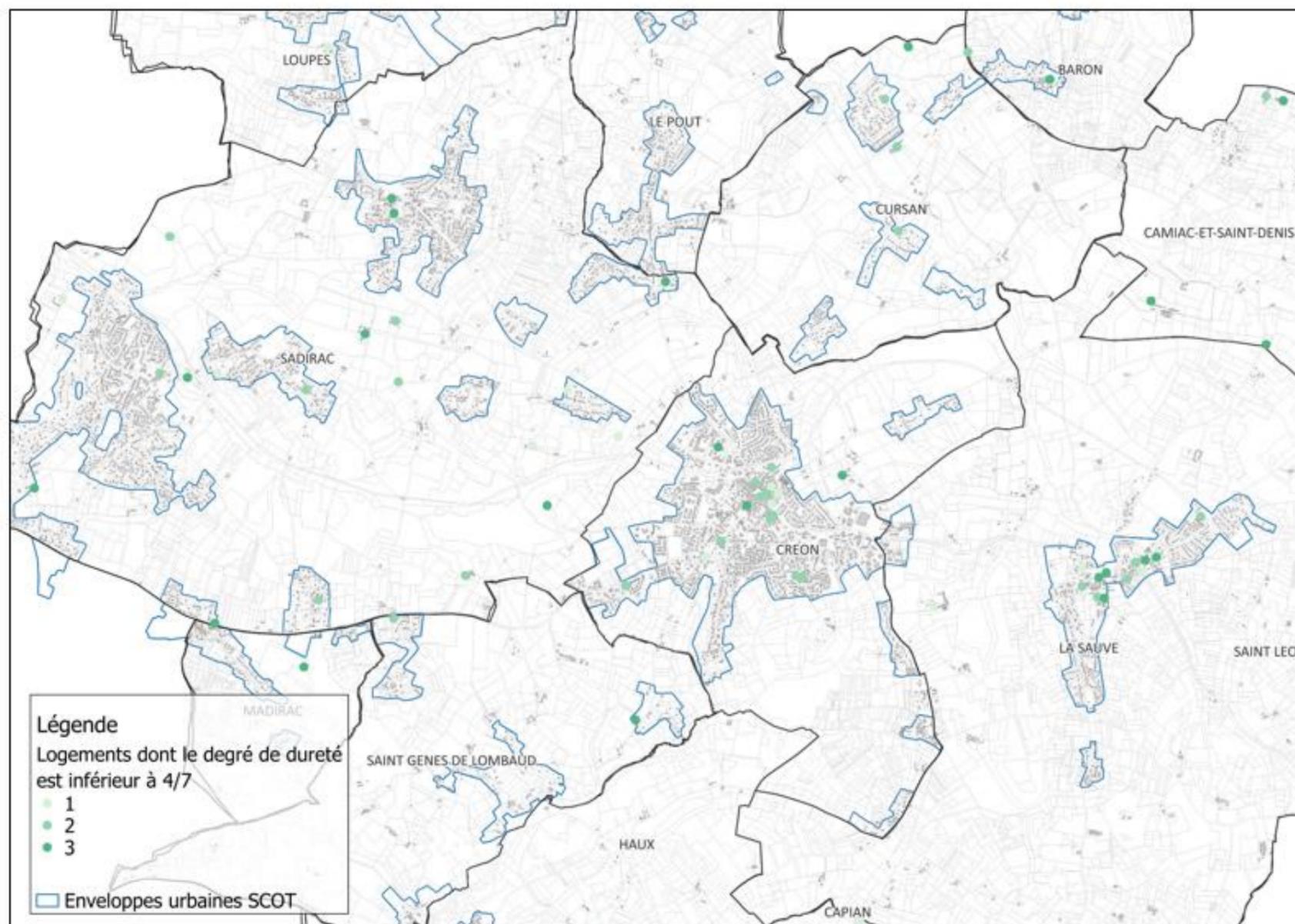
HABITAT Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre aux besoins en logements des habitants du Créonnais et des nouveaux arrivants ➤ Permettre un parcours résidentiel fluide et adapté à toutes les étapes d'un parcours de vie en 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

Le potentiel de mobilisation du parc de logements vacants

152 logements ont un degré de dureté inférieur à 4, considérés alors comme les logements à remobiliser en priorité puisque moins contraints.

Les principales communes dotées de logements vacants avec une dureté « faible à moyenne » sont :

- Créon : 27 logements
- Capien : 25 logements
- Sadirac : 23 logements
- Baron : 18 logements
- La sauve : 16 logements



Source : Fichiers Fonciers 2023. DGFIP / DGALN

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – TRANSPORTS DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

TRANSPORTS DEPLACEMENTS Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 hypercentres, ➤ Favoriser « le partage de la rue » au bénéfice des piétons, des PMR, et des cyclistes. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire polarisé autour d'une ville-centre Créon et d'une polarité urbaine complémentaire (Sadirac) qui disposent d'une bonne accessibilité routière grâce aux primaires suivants : RD 936, RD 671, RD 14 et RD 20. ➤ Un réseau de voies secondaires « transversales » par rapport aux axes structurants départementaux organisées en étoile par rapport aux centralités urbaines des bourgs favorisant les liaisons entre les communes. ➤ Une atténuation du trafic de transit dans les traversées des bourgs suite à la réalisation d'aménagements. ➤ De bonnes capacités en stationnement dans les rayons de proximité urbaine de Créon et des autres polarités telles que Sadirac. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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

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

BILAN CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) 2011-2020

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.**

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

EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

La révision du PLUi ne pourra prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

→ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION D'ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Sont ainsi considérés comme **potentiel de densification** les **espaces disponibles situés à l'intérieur du tissu urbain existant** et dont l'urbanisation ne conduirait pas à la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF).

Les friches urbaines les parcelles correspondant à des dents creuses ou celles pouvant faire l'objet de divisions constituent ainsi des opportunités pour répondre à l'objectif de densification.

A travers nos propositions de zonage, nous avons donc évalué ce potentiel de densification en identifiant les parcelles disponibles pour accueillir des constructions nouvelles. Nous avons cependant exclu certains espaces tels que :

- ❑ les espaces publics ou les espaces à vocation récréative ou de loisirs
- ❑ les parcs et jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage,
- ❑ les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément,...)

Sont considérés comme consommation foncière NAF les espaces qui ont pour conséquence de mobiliser des espaces agricoles naturels ou forestier.

La **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)** correspond **uniquement aux espaces utilisés pour des usages naturels, agricoles ou forestiers et qui sont par conséquent considérés comme « perdus »** pour ces vocations du fait de leur changement d'usage. Cette analyse doit permettre d'évaluer les impacts de l'étalement urbain qui tend à s'accroître au fil du temps.

⇒ L'enveloppe urbaine urbanisée (OCS Nafu) : la référence pour qualifier le type de développement

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- **Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.**
- **Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).**
- **En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.**
- **Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).**
- **Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.**
- **Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé**



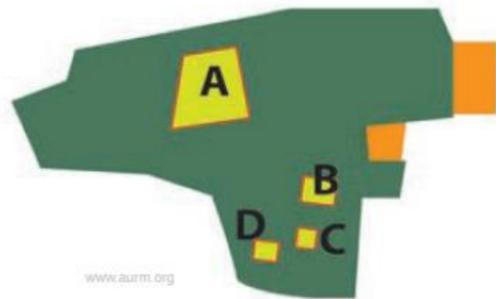
Rappel : enveloppe urbaine urbanisée (OCS Nafu 2020) : la référence pour évaluer le potentiel de densification

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

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

- Par exemple, les parcelles B, C et D sont de taille modeste. Elles peuvent accueillir potentiellement une construction. Si elles sont mobilisées, cela sera probablement le fruit d'une initiative privée et ponctuelle. Ces dynamiques ont toute leur part dans le développement de la commune, mais elles doivent être accompagnées.
- L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur (nous pouvons considérer le seuil à partir de 2 500 m² par exemple). Le terrain A est susceptible de porter plusieurs constructions. Il est primordial que la commune s'assure que ce terrain stratégique fasse l'objet d'un projet cohérent encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La taille des dents creuses doit être mise en relation avec les densités observées selon les typologies de formes urbaines des différentes communes.



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 (jaune) / accès assuré (double flèche verte) / Projet global (rose)

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
CAMIAAC-ET-SAINT-DENIS	0,2	1,1	1,3
CAPIAN	3,1	3,3	6,4
CREON	5,9	7,5	13,4
CURSAN	0,5	2,6	3,1
HAUX	1,4	3,6	5,0
LA SAUVE	2,7	5,1	7,8
LE POUT	0,6	1,6	2,2
LOUPES	1,9	2,6	4,6
MADIRAC	0,6	0,4	1,0
SADIRAC	10,2	14,5	24,8
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	1,0	2,9	3,9
SAINT-LEON	0,5	1,5	2,0
VILLENAVE-DE-RIONS	1,6	2,3	3,9
Total	32,9	55,2	88,1

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES – CONSOMMATION D'ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

CONSOMMATION ENAF ET POTENTIEL DE DENSIFICATION Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Grader la densité à partir des caractéristiques urbaines et paysagères des communes et des objectifs communautaires de développement. 		<ul style="list-style-type: none"> • 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.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

OCCUPATION DE L'ESPACE

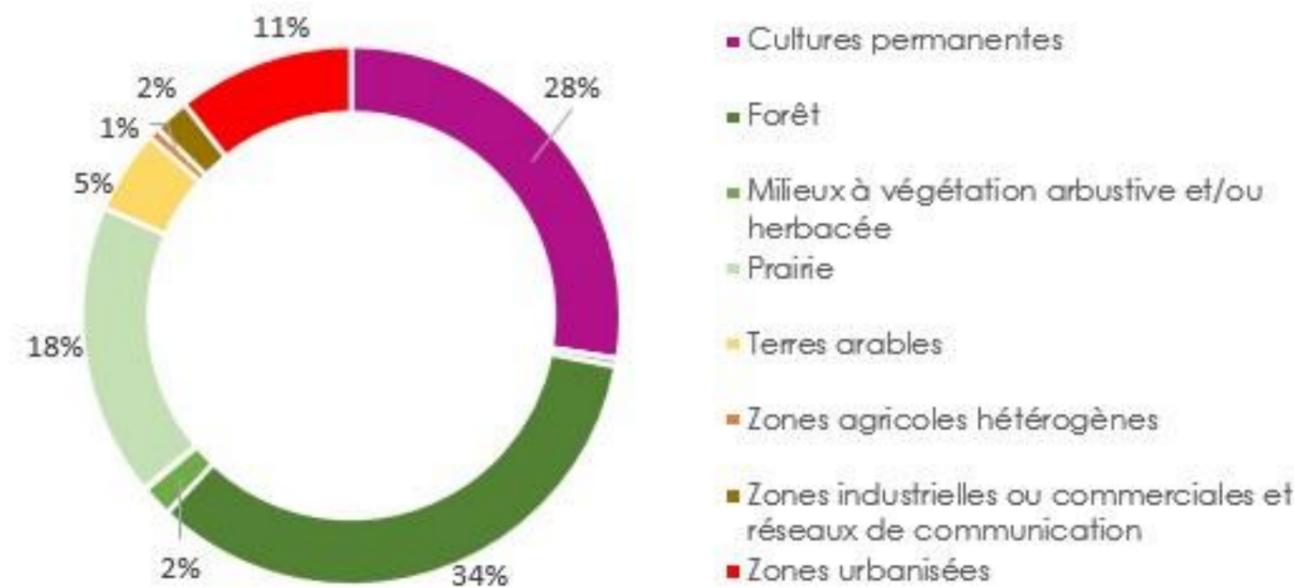
Le territoire du Créonnais est à dominante rurale. Il est occupé en majorité par des surfaces agricoles (vignes, terres arables et prairies) représentant 51% de la superficie globale du territoire, étroitement imbriquées dans une matrice d'espaces forestiers (34%).

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.

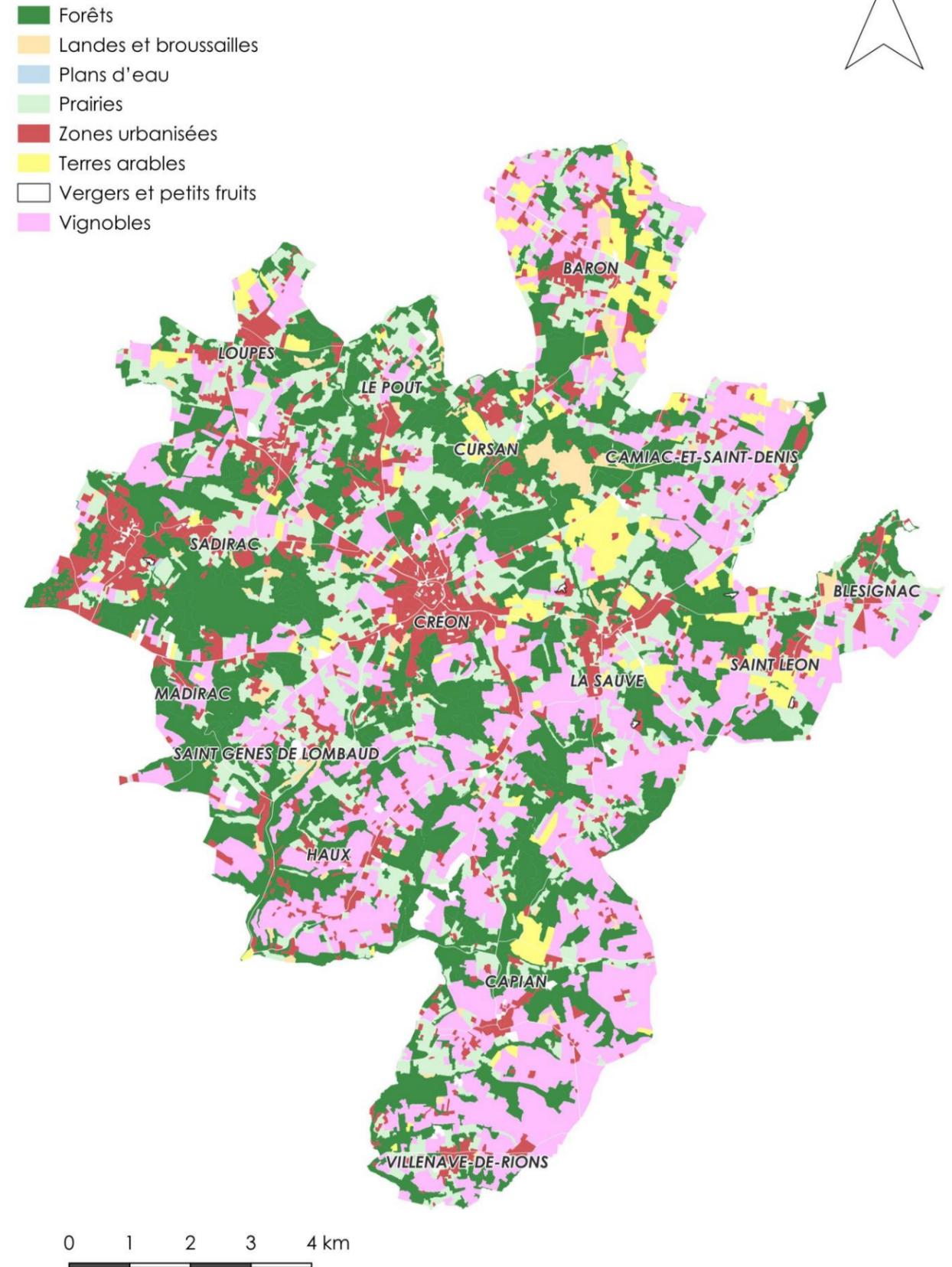
Les espaces forestiers sont également assez présents (34%) et résultent d'une occupation du sol historiquement très boisée, qui a donné son nom à la Sauve Majeure : grande forêt, ou Silva Major, qui caractérisait l'environnement à sa fondation. Ces espaces forestiers ont perduré sur les terres les plus 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 densément 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

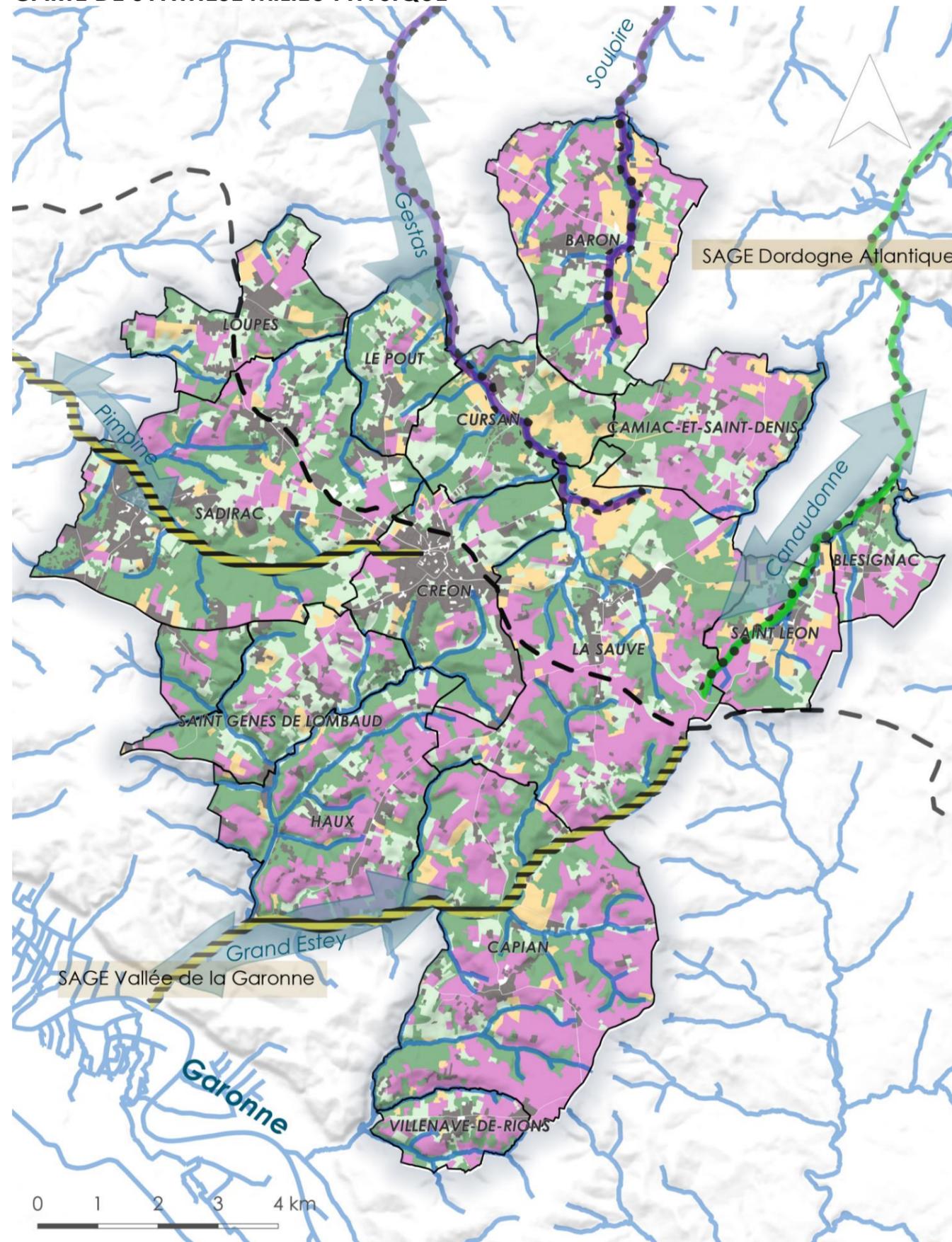


SYNTHESE MILIEU PHYSIQUE

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 amphihalins 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 maîtrise qualitative des rejets pluviaux (bassin de collecte avec systèmes de dépollution avant rejet). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une occurrence d'événements caniculaires appelant une démarche de mise en œuvre d'une trame d'îlots de fraîcheur 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

CARTE DE SYNTHÈSE 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

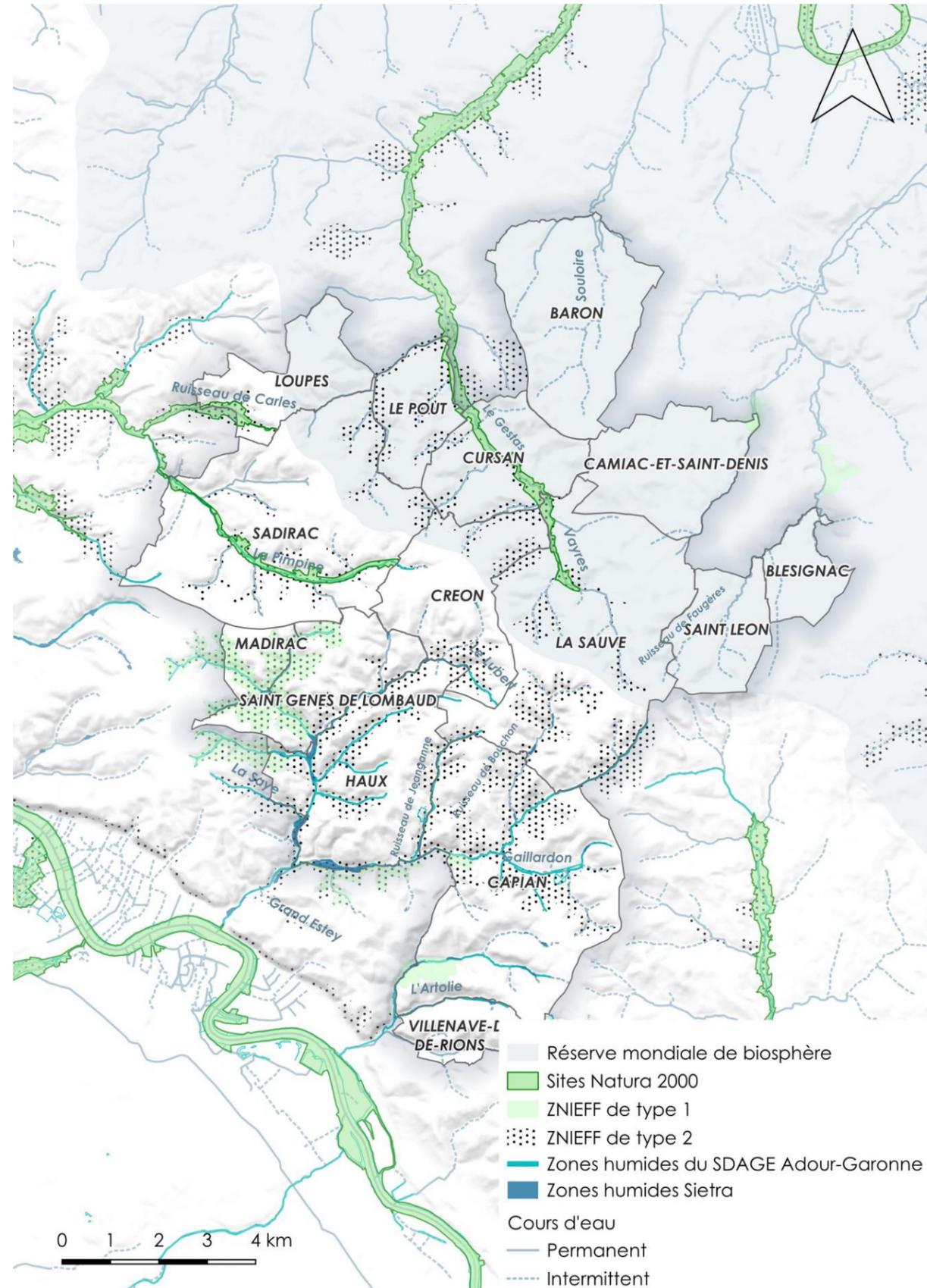
Objectifs d'état chimique du SDAGE Adour-Garonne

- Bon état 2015
- Bon état 2021

Ruisseau identifié en axe à migrateur amphihalin

0 1 2 3 4 km

ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET PROTEGES

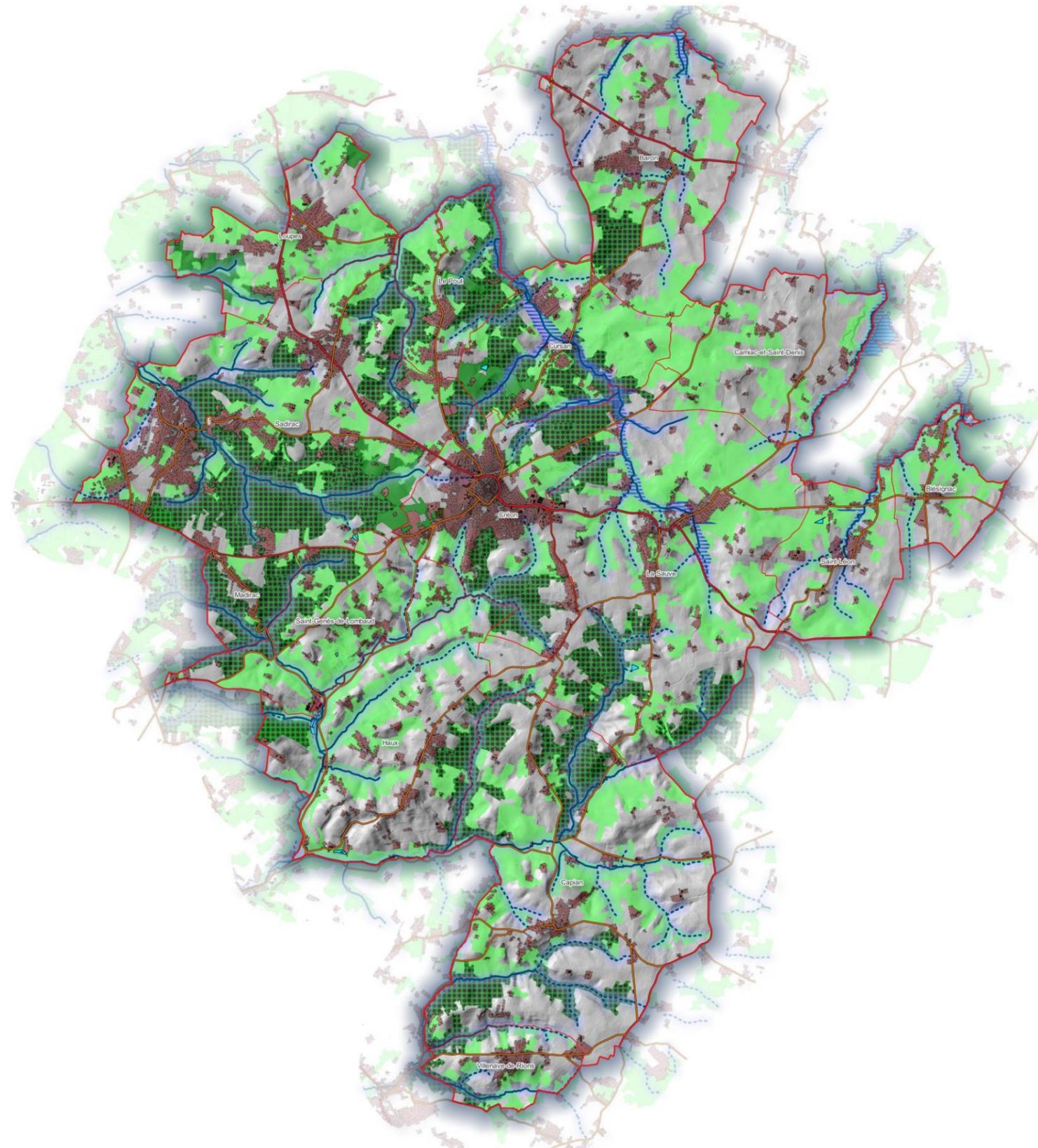


Source : Métaphore

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 :
 - o La ZNIEFF de type 1 des buttes de Guiberteau et vallon du Peyrat (Camiac-et-Saint-Denis)
 - o La ZNIEFF de type 1 du ruisseau et coteaux du Gaillardon (Capien, Haux)
 - o La ZNIEFF de type 1 du bois de l'Artolie (Capien)
 - o La ZNIEFF de type 1 du bois de Degans (Saint-Genès-de-Lombaud, Haux)
 - o 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, Capien)
 - La ZNIEFF de type 2 réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés (Créon, Sadirac Loupes)

TRAME VERTE ET BLEUE



Trame verte et bleue



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)

Éléments fragmentants :

- Bâti
- Zones artificialisées et rudérales associées
- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes

- Communauté de Communes du Créonnais
- Limites communales

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

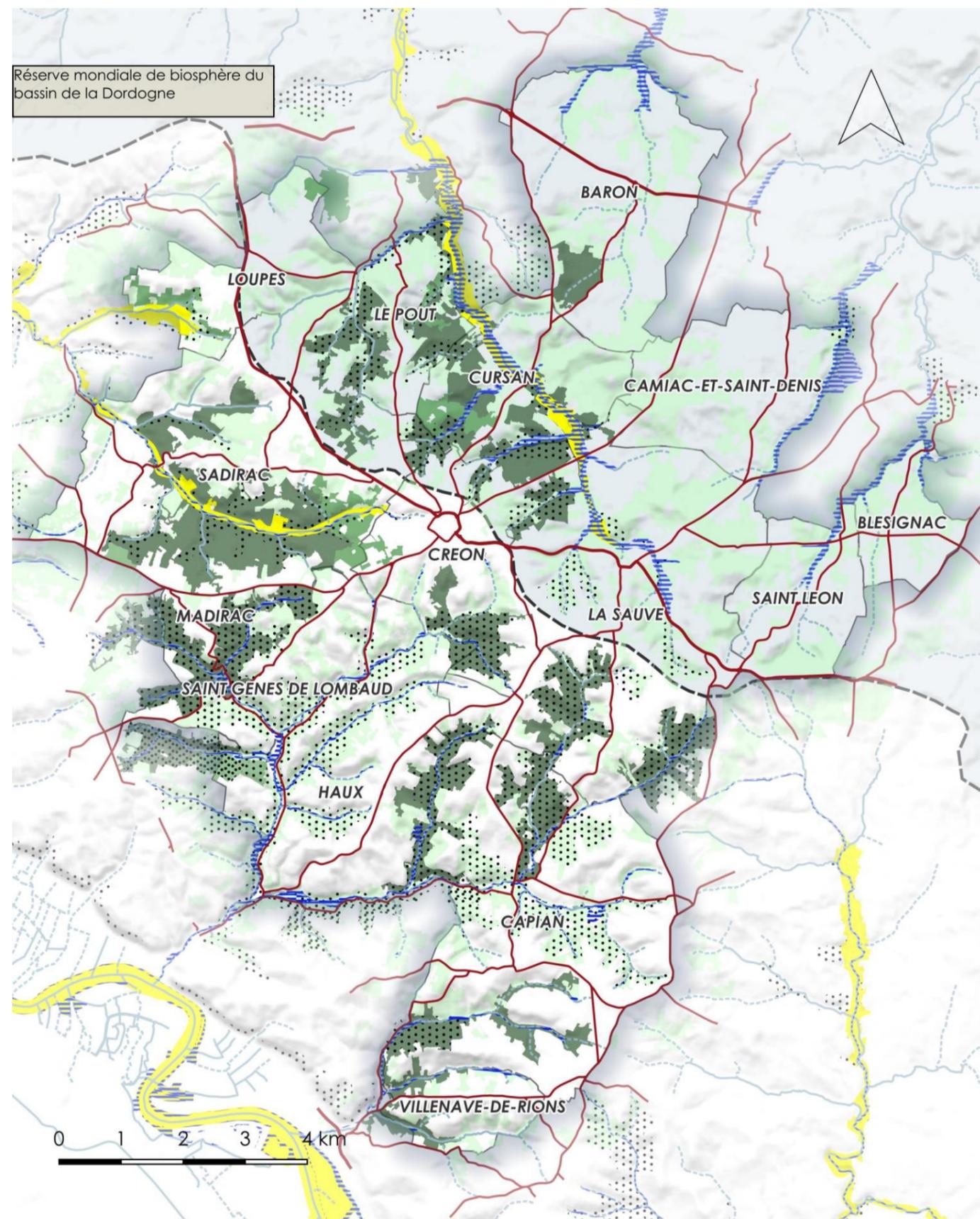
0 1 2 km



SYNTHESE MILIEU NATUREL

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Plusieurs inventaires d'intérêt écologique permettent de mieux connaître 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 amphihaline ». 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

CARTE DE SYNTHÈSE 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/ GERA (donnée non exhaustive)

Cours d'eau

- Permanent
- Intermittent

Éléments fragmentants

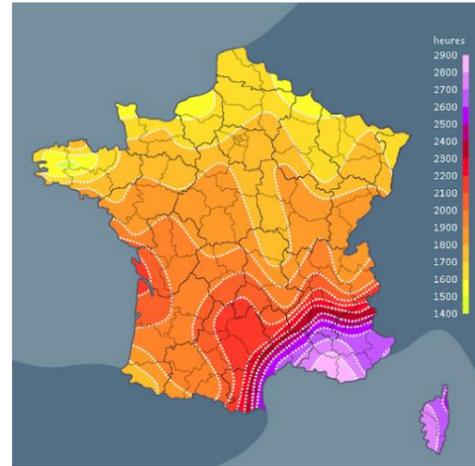
- Routes

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.

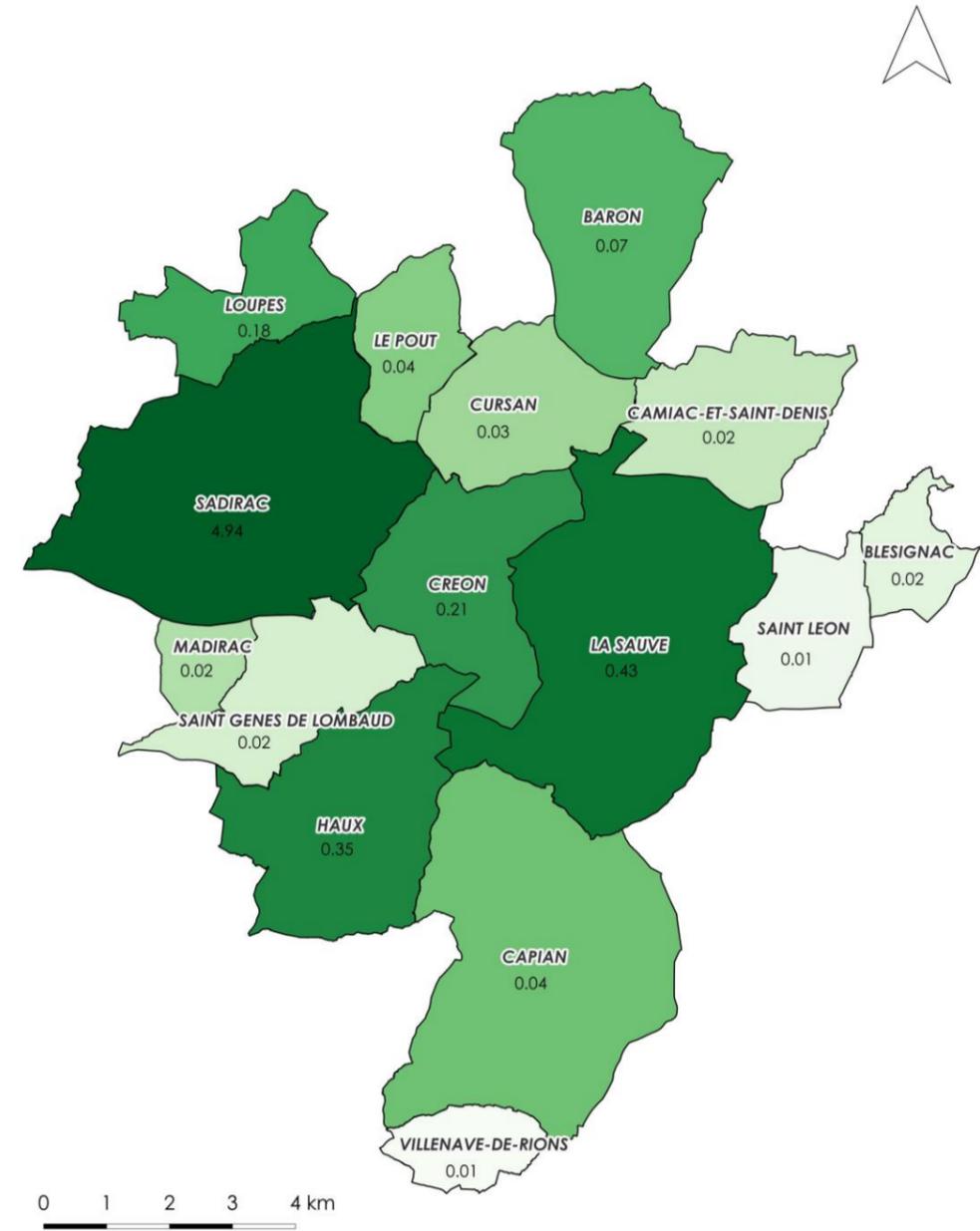
En comptabilisant, l'ensemble des surfaces des toitures du territoire exploitables et bien exposées, le gisement solaire photovoltaïque potentiel représente 1241 kW/m²/an. Ce gisement comprend l'équipement des toitures des maisons, bâtiments, équipements publics et les centrales photovoltaïque au sol. 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

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...).

➤ 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
Villeneuve-de-Rions	3	0,01
TOTAL	210	6,4

¹ Données SOeS 2017

POTENTIEL GEOTHERMIQUE SUR SONDES DU MEILLEUR AQUIFERE

Le potentiel bois-énergie

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.

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.**

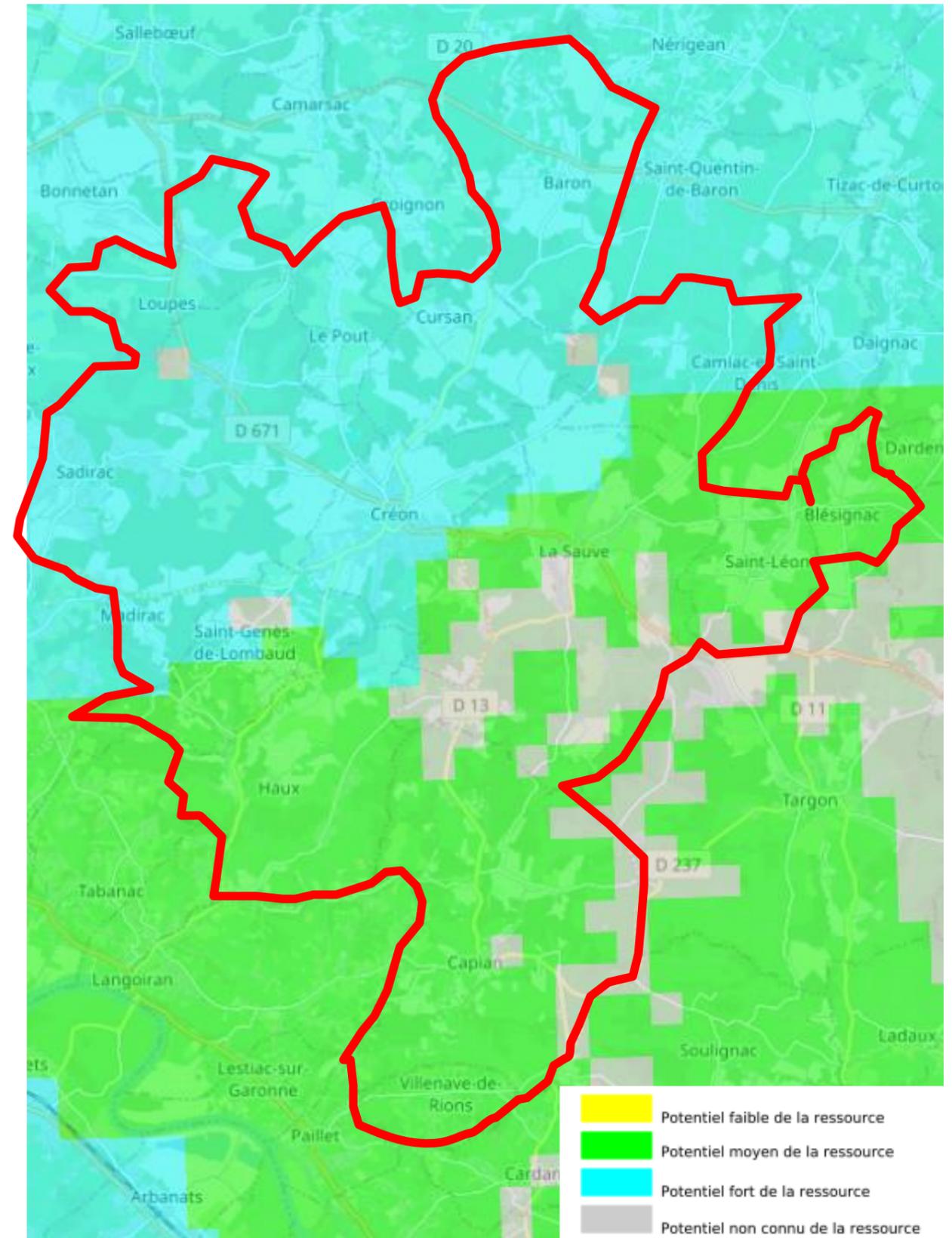
Le potentiel géothermique

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.**

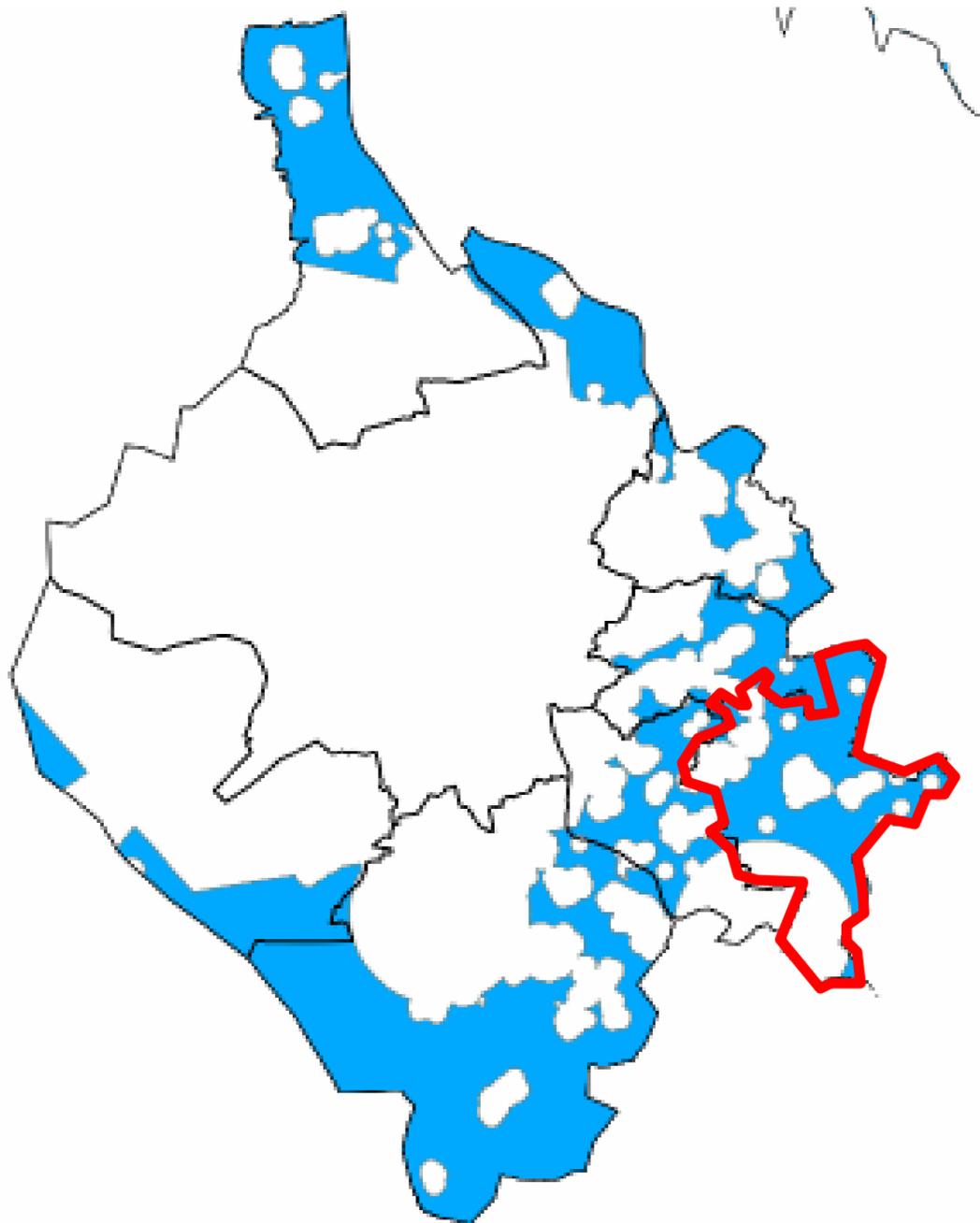


Source : geothermies.fr

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 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.

SYNTHESE ENERGIE /CLIMAT

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 S3REnR¹ (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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une vulnérabilité du territoire face à l'aggravation des phénomènes de canicule, sécheresse, 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 ORI².

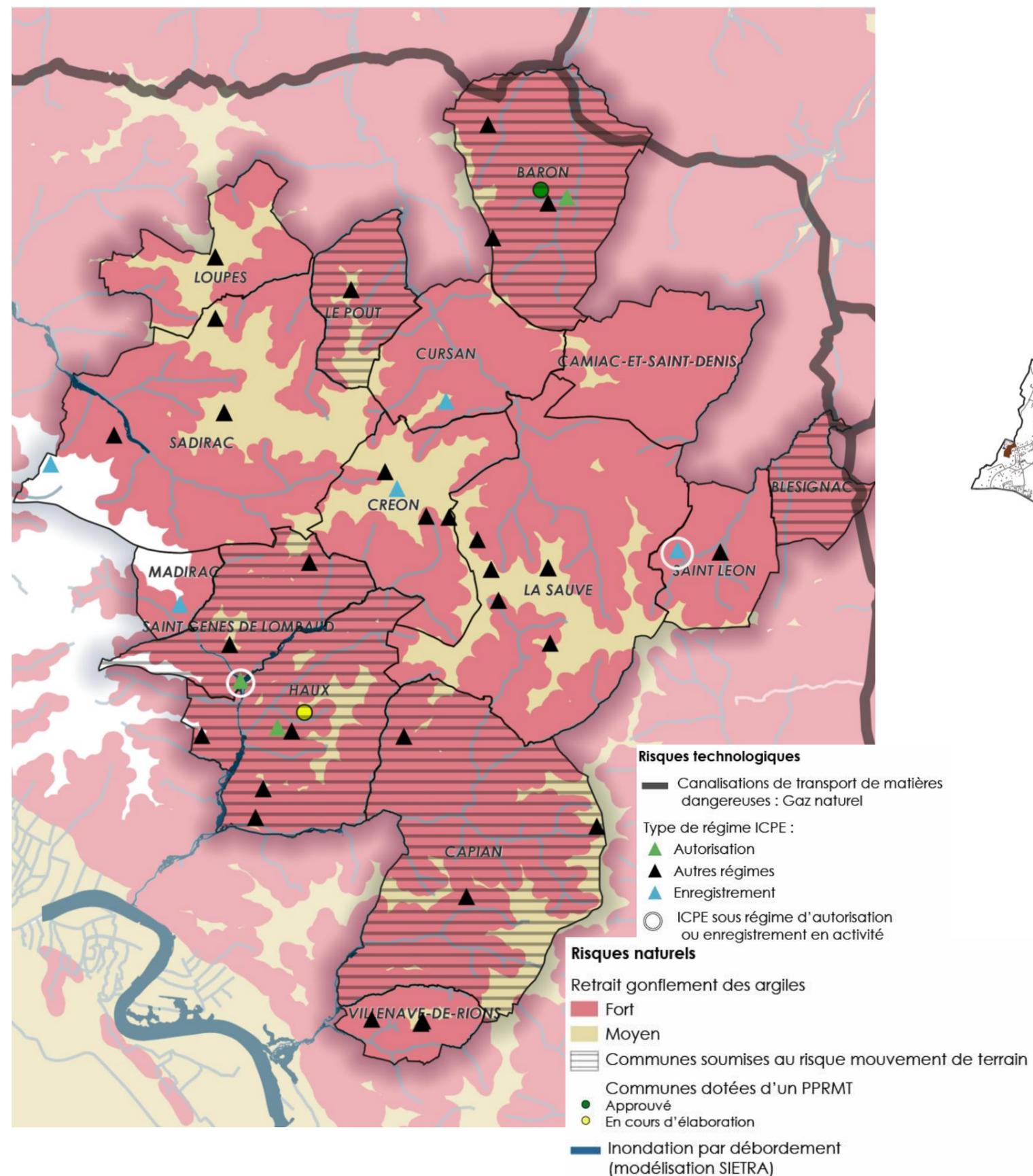
¹ Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3REnR) permet de gérer avec cohérence le développement des énergies renouvelables et les besoins futurs des réseaux de transport et de distribution d'électricité à l'échelle régionale

² Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain / Opération de Restauration Immobilière

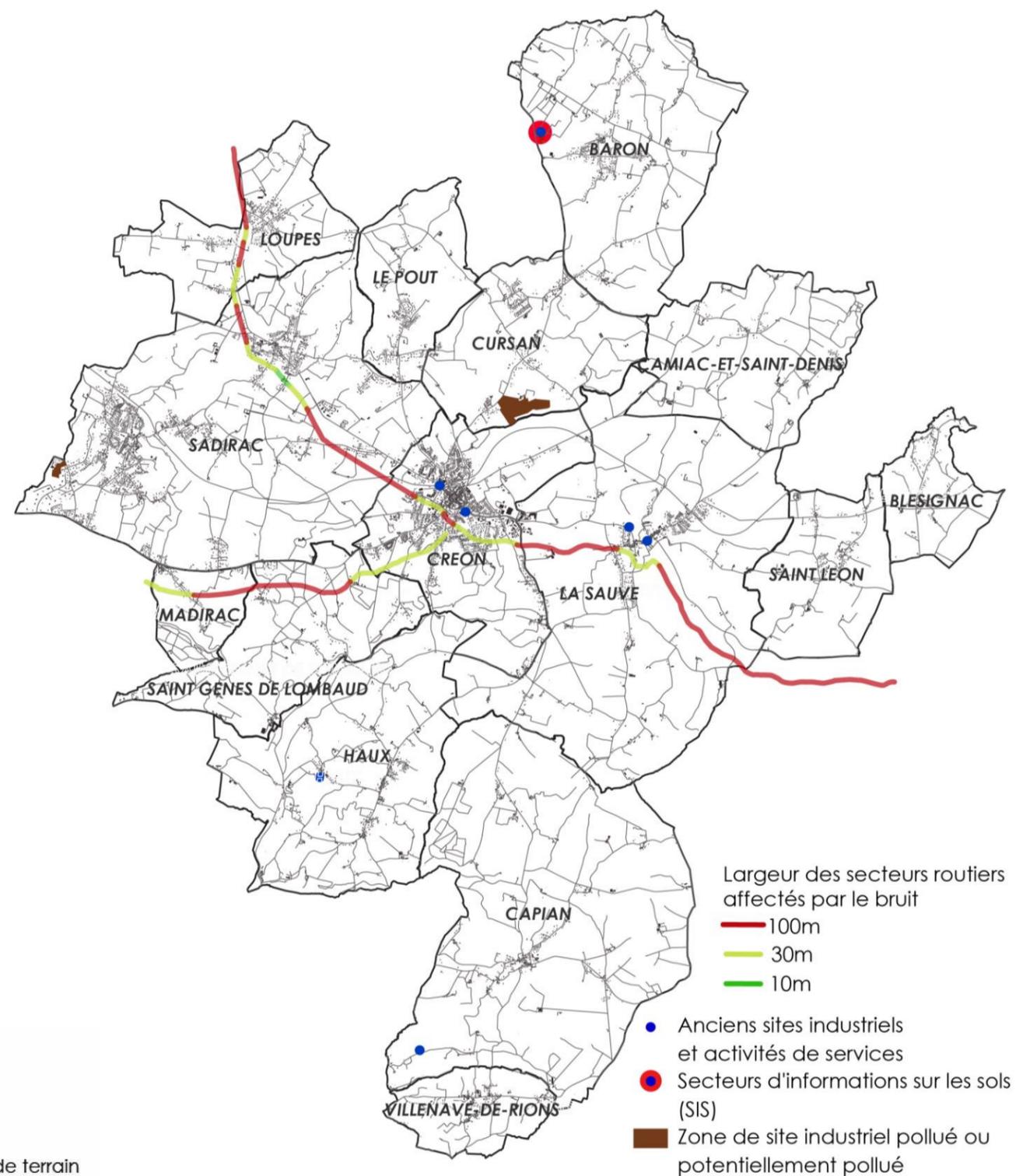
SYNTHESE RISQUES ET NUISANCES

ENJEUX A RELEVER DANS LE PLUI	ATOUS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 îlots de fraîcheurs 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, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

CARTE DE SYNTHÈSE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



CARTE DE SYNTHÈSE NUISANCES



SYNTHESE MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE

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).

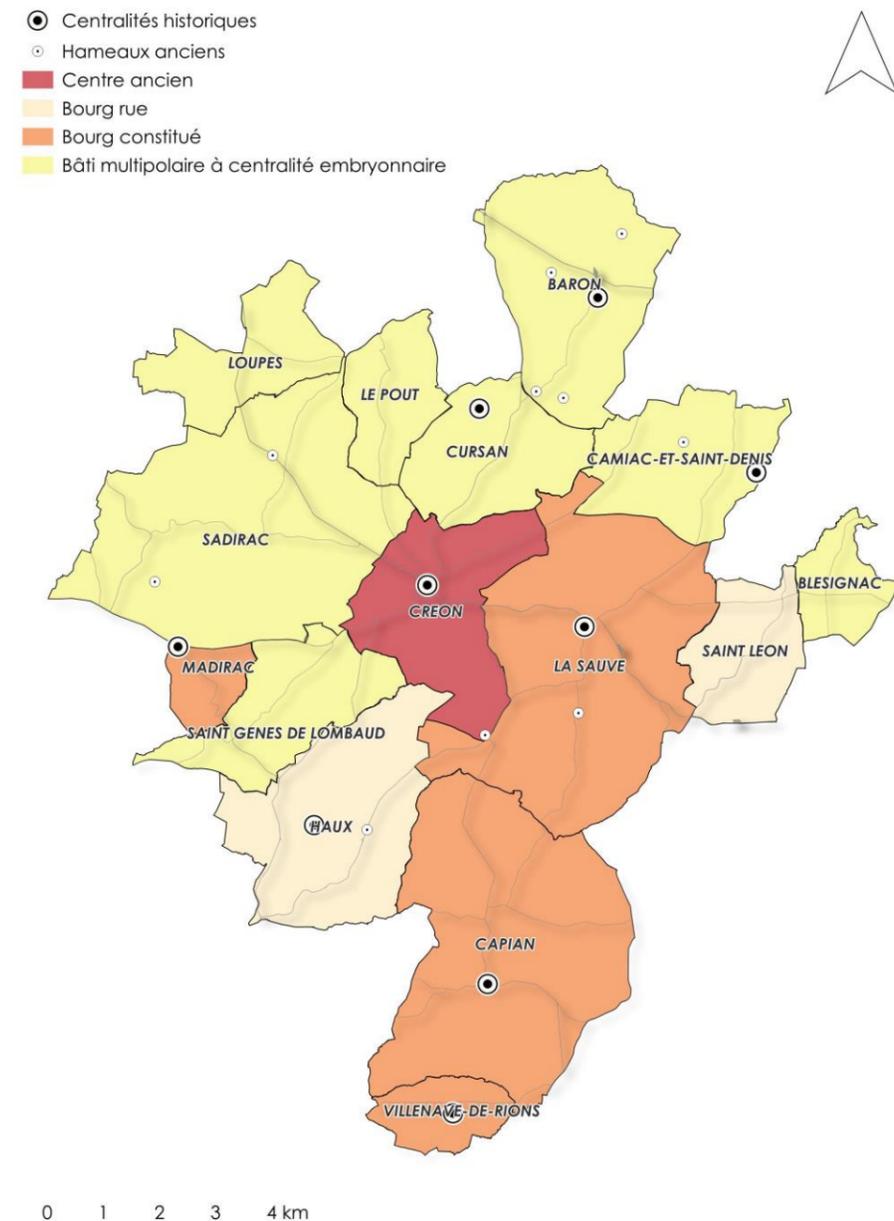
En complément des autres dimensions liées aux orientations générales d'urbanisme et d'aménagement d'un PLU intercommunal (foncier, réseaux, impacts, ...), ces composantes de la centralité sont à prendre en compte dans la définition de l'armature du territoire dans les choix d'urbanisme et dans la stratégie 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.

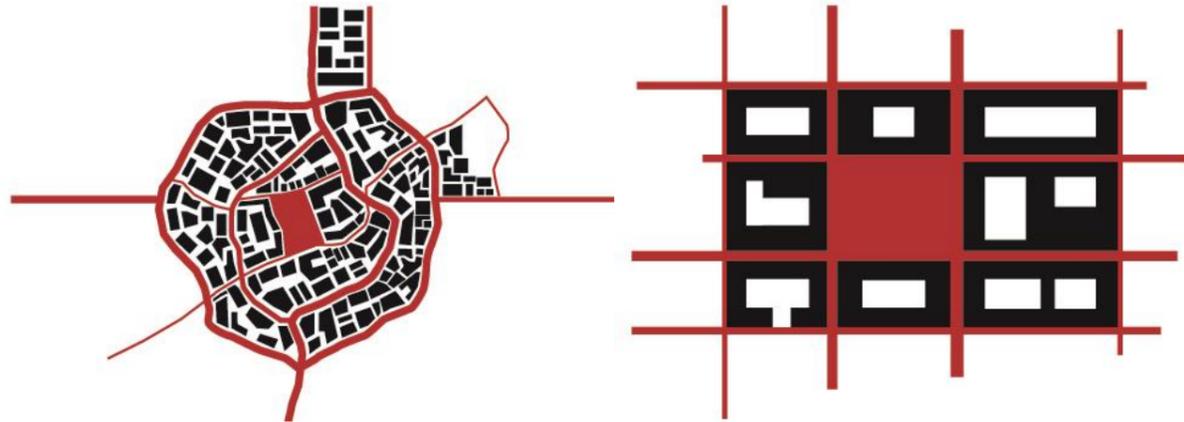
CARTE DES DIFFÉRENTS TYPES DE CENTRALITÉS HISTORIQUES



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.

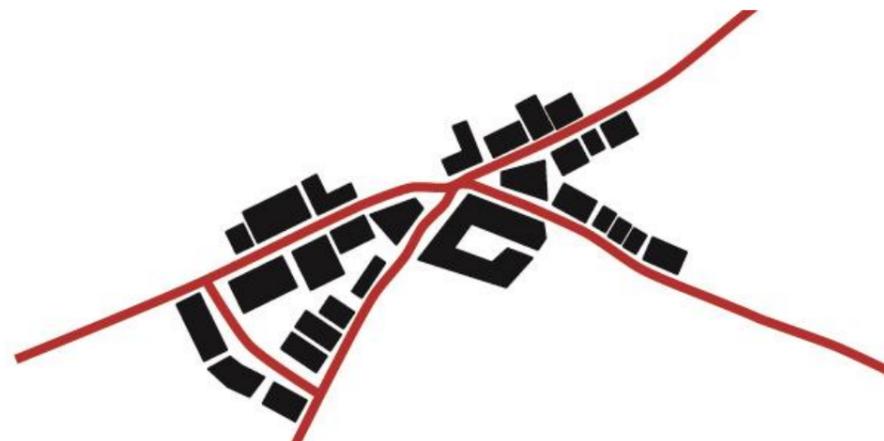
Les bastides prennent place dans un contexte de militarisation des territoires durant le moyen-âge et sont caractérisées par leur morphologie orthonormée permettant la mise en place d'ouvrage militaires (Château-fort, douves, remparts). De par leurs fonctions défensives, elles sont principalement en hauteur ou près de cours d'eau. Créon est la seule commune relevant de cette typologie spécifique du centre ancien.



2. Le bourg constitué

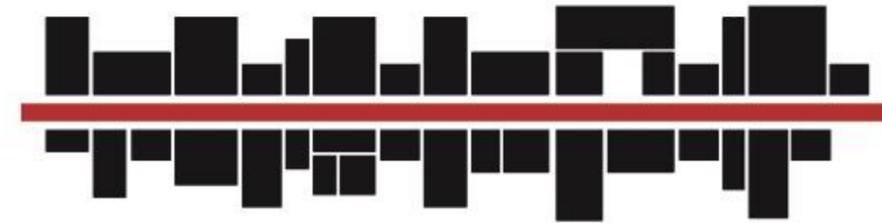
Créon est la seule commune ayant développé une centralité aussi aboutie, au regard de son histoire de Bastide et de son statut de chef-lieu de canton ; toutefois, d'autres communes présentent une forme d'organisation urbaine composée, de type radiale mais rarement radioconcentrique, organisée par rapport 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.

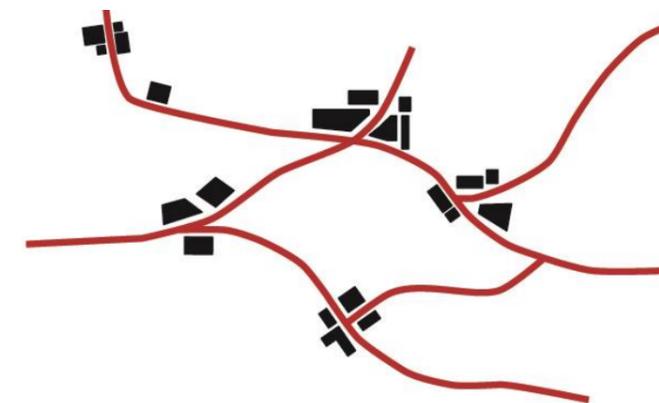


4. Le bâti multipolaire, dispersé, à centralité embryonnaire ou sans centralité

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 pavillonnaire 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 développement à caractère pavillonnaire qui compose la majorité des tissus bâtis.

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.

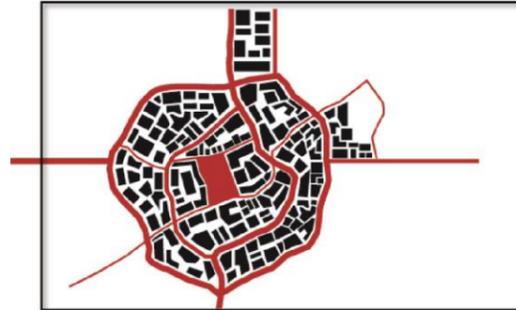


1) Le centre ancien



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



2) Les Bourgs constitués



LA SAUVE



CAPIAN

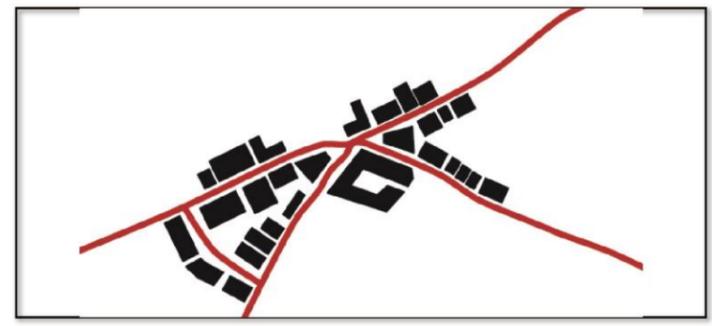


VILLENAVE-DE-RIONS



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 SAINT-JEAN



CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)



PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE



3) Le Bourg «rue»

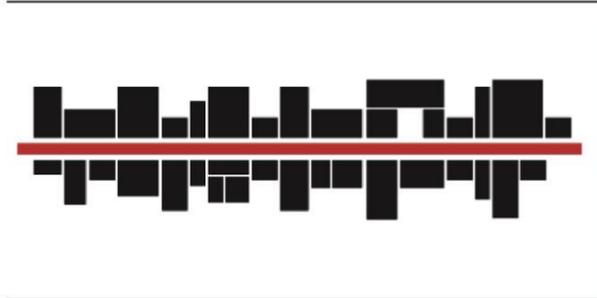


HAUX



SAINT-LÉON

SCHÉMA LE BOURG «RUE»



CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «BOURG RUE» : CARTE POSTALE ANCIENNE

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.



VUE DEPUIS LE GRAND CHEMIN



CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)



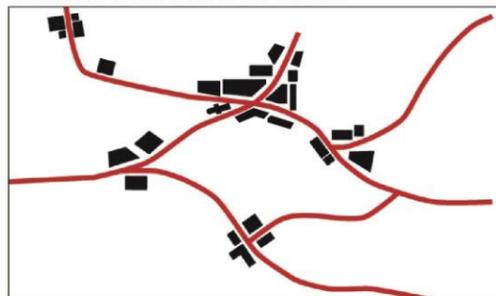
PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE



4) Le bâti multipolaire à centralité embryonnaire



SCHÉMA LE BÂTI DISPERSÉ



CARACTÉRISTIQUES DE LA TYPOLOGIE «BÂTIS DIFFUS» :

- ORGANISATION SPATIALE :
- Organisation éparpillée et accolée 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)

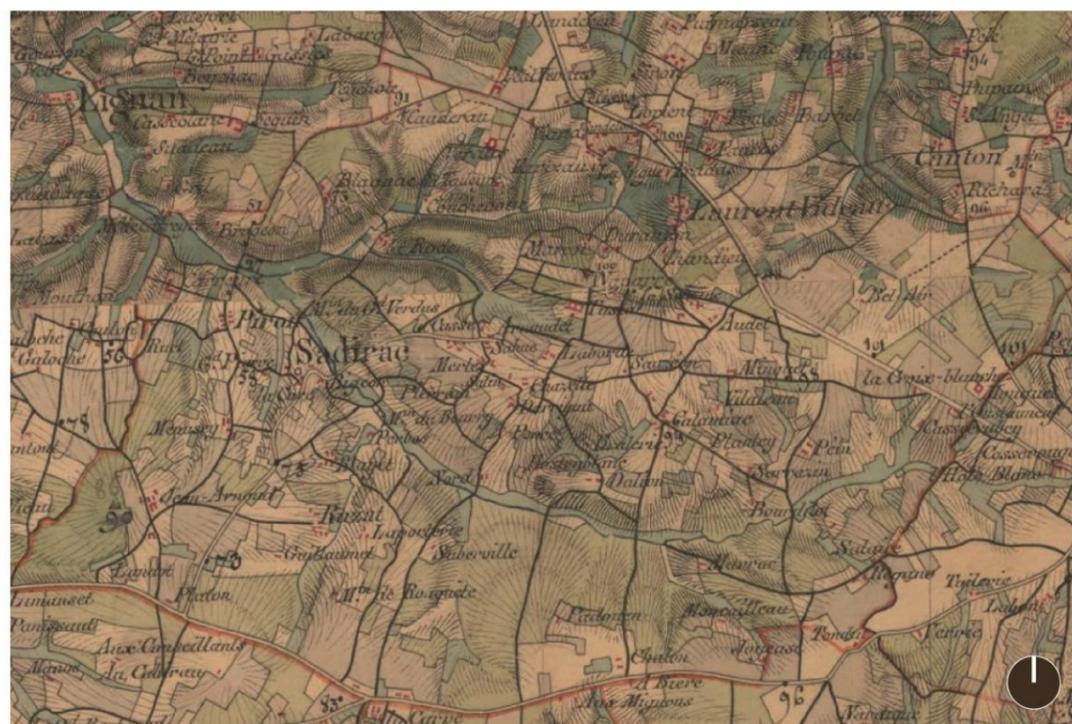
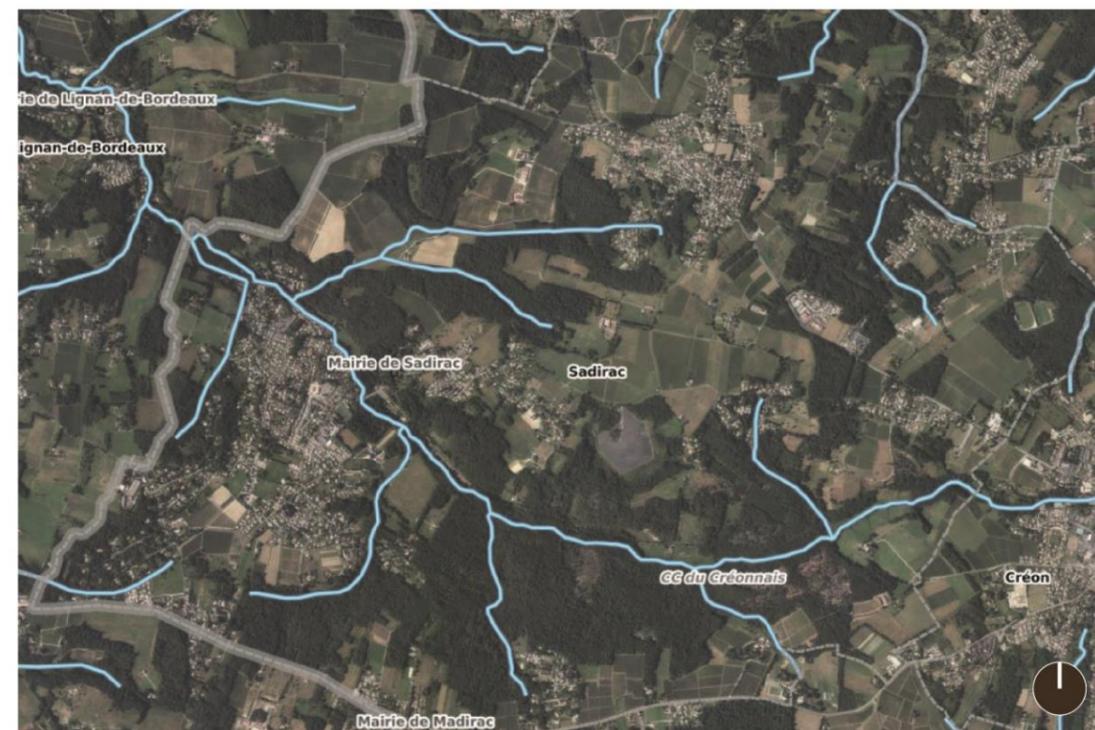
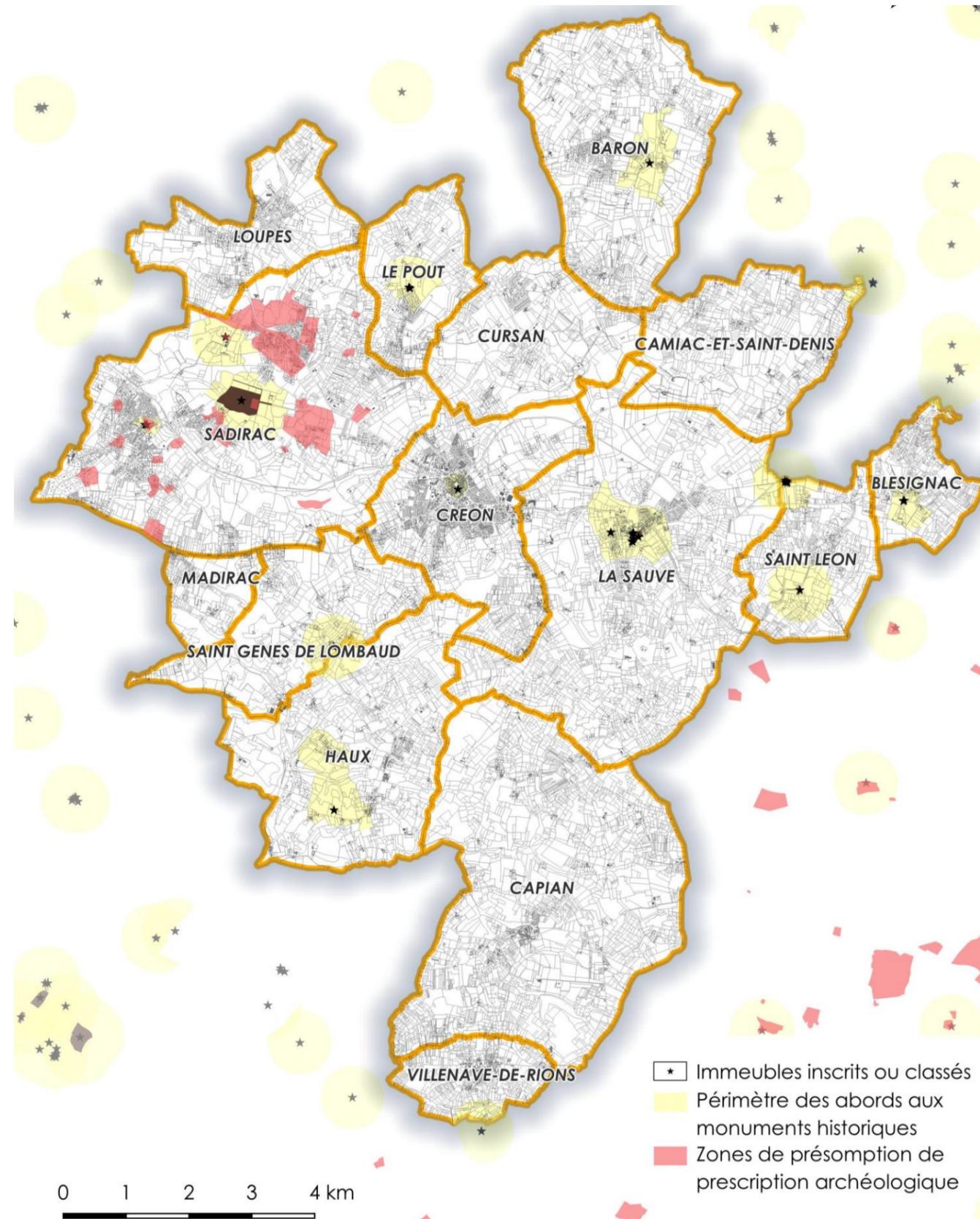


PHOTO AÉRIENNE ACTUELLE



CARTE DE SYNTHÈSE DES SERVITUDES PATRIMONIALES ET PRESOMPTION ARCHÉOLOGIQUE

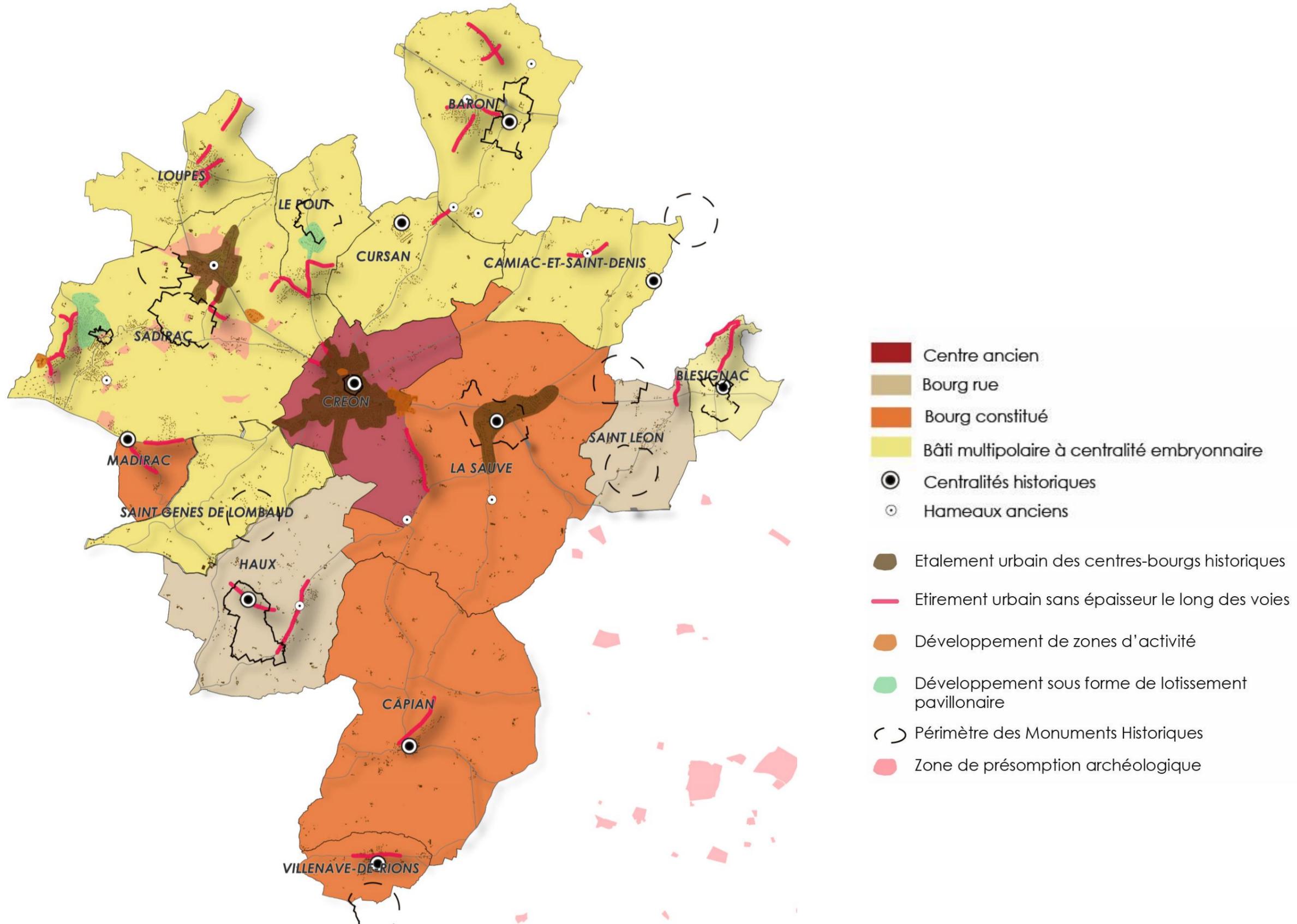


Source : Agence Métaphore

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE

MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

4: CARTE SYNTHÈSE MORPHOLOGIE URBAINE-PATRIMOINE

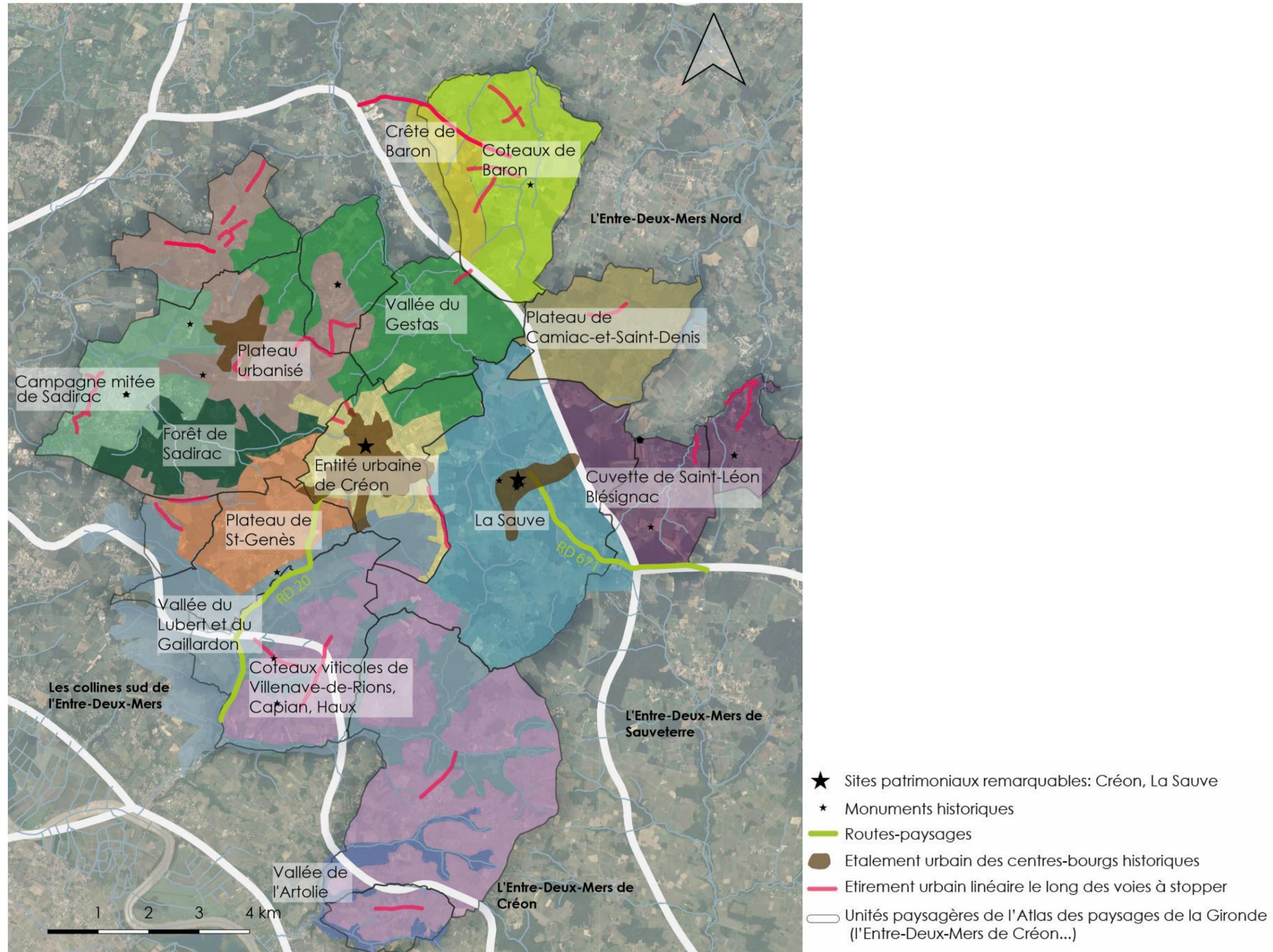


Source : DONNÉES IGN et BD TOPO- Traitement Agence Métaphore

SYNTHESE ATOUTS / FAIBLESSES PAYSAGE

PAYSAGE Enjeux à relever dans le PLUi	Atouts / Opportunités	Faiblesses / Menaces
<p><u>ENJEUX DE PROTECTION / PRÉSERVATION</u></p> <p>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.</p> <p>Un paysage remarquable qui se découvre en parcourant des « routes-paysage » qui sillonnent le territoire (RD20, RD671...)</p> <p><u>ENJEUX DE VALORISATION / CRÉATION</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>ENJEUX DE RÉHABILITATION/REQUALIFICATION</u></p> <p>Les abords de Créon : maîtrise du développement urbain, densification des extensions existantes, requalification des entrées de ville.</p> <p>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.</p> <p>Les centralités villageoises : densification autour des cœurs de bourgs, constitution d'extensions en continuité avec l'existant, promotion d'un urbanisme des courtes distances.</p> <p>L'espace public des villages : aménagement d'espaces de convivialité, création de liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre et les extensions.</p> <p>Les extensions urbaines récentes : inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées.</p> <p>Limitation de l'urbanisation linéaire sans épaisseur le long des routes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 maîtrisée ((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. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 entraînent un risque de banalisation des entrées de ville.

CARTE DE SYNTHÈSE PAYSAGE



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, dés-imperméabilisations).
- 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 d'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).