

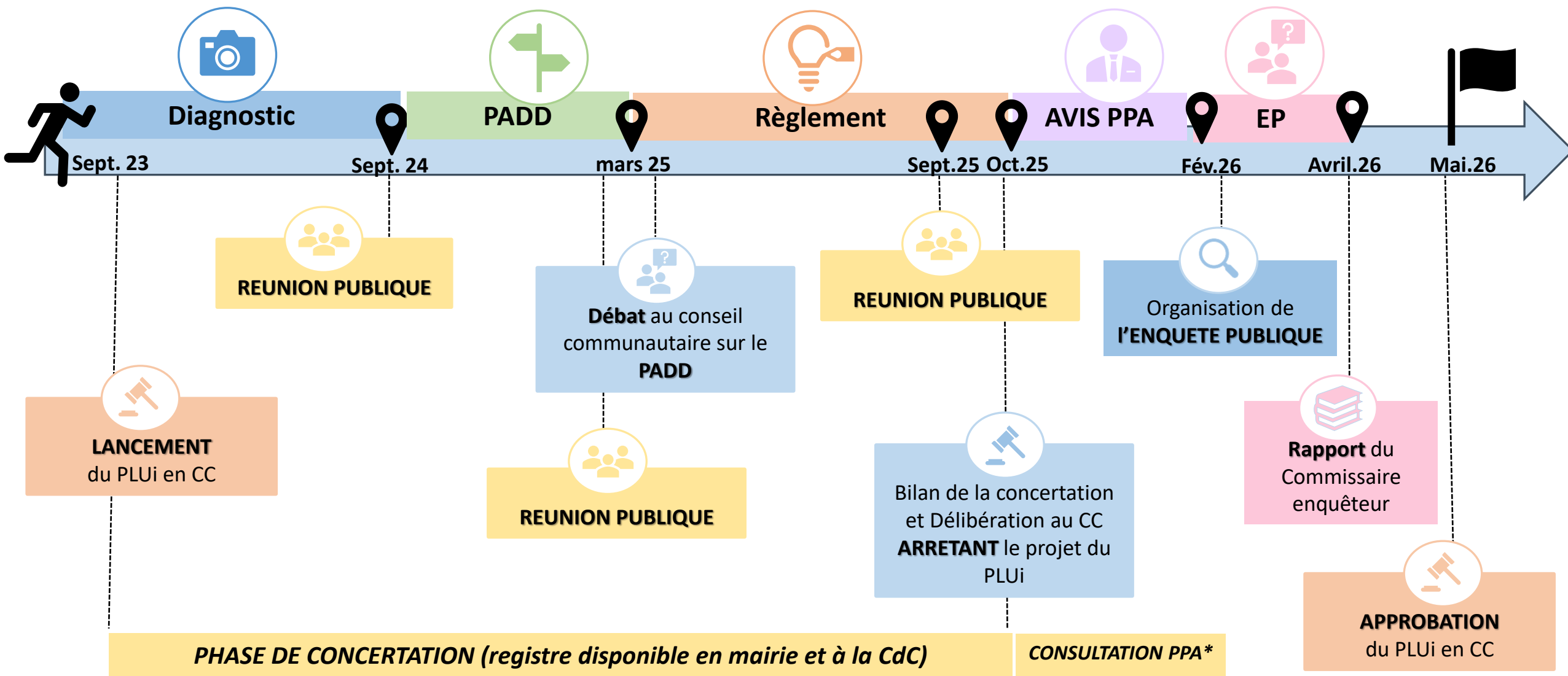
REVISION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

RÉUNION PUBLIQUE DU 16 SEPTEMBRE 2025

- ☐ Organiser la sobriété foncière
- ☐ Élargir le périmètre géographique du PLUI
- ☐ Mettre en œuvre une politique de l'habitat
- ☐ Assurer une meilleure gestion de l'eau
- ☐ Accueillir des entreprises
- ☐ Protéger l'environnement et notre patrimoine

1- LE CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLUI

1- LES PRINCIPALES ETAPES



*PPA = Personnes Publiques Associées

**EP = Enquête Publique



UN DIAGNOSTIC du Créonnais



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

qui définit le projet du territoire communautaire



QUI SE TRADUIT PAR



**Des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**
sur certains secteurs à enjeux

Un Règlement et un Zonage

obligatoires
auxquels les demandes d'urbanisme doivent
être conformes



**Les annexes : pièces complémentaires au
PLUi**



2-QUELS ENJEUX POUR LE CREONNAIS ?

2-1 LE PLUI DOIT ETRE COMPATBLE AVEC LE SCOT DE L'AIRe METROPOLITAINE BORDELAISE

94 communes

8 EPCI

167 000 hectares

120 000 hectares de nature

970 000 habitants (Bordeaux métropole : 783 000 habitants
/ Territoire hors Bordeaux métropole : 187 000 habitants)

120 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers
protégés

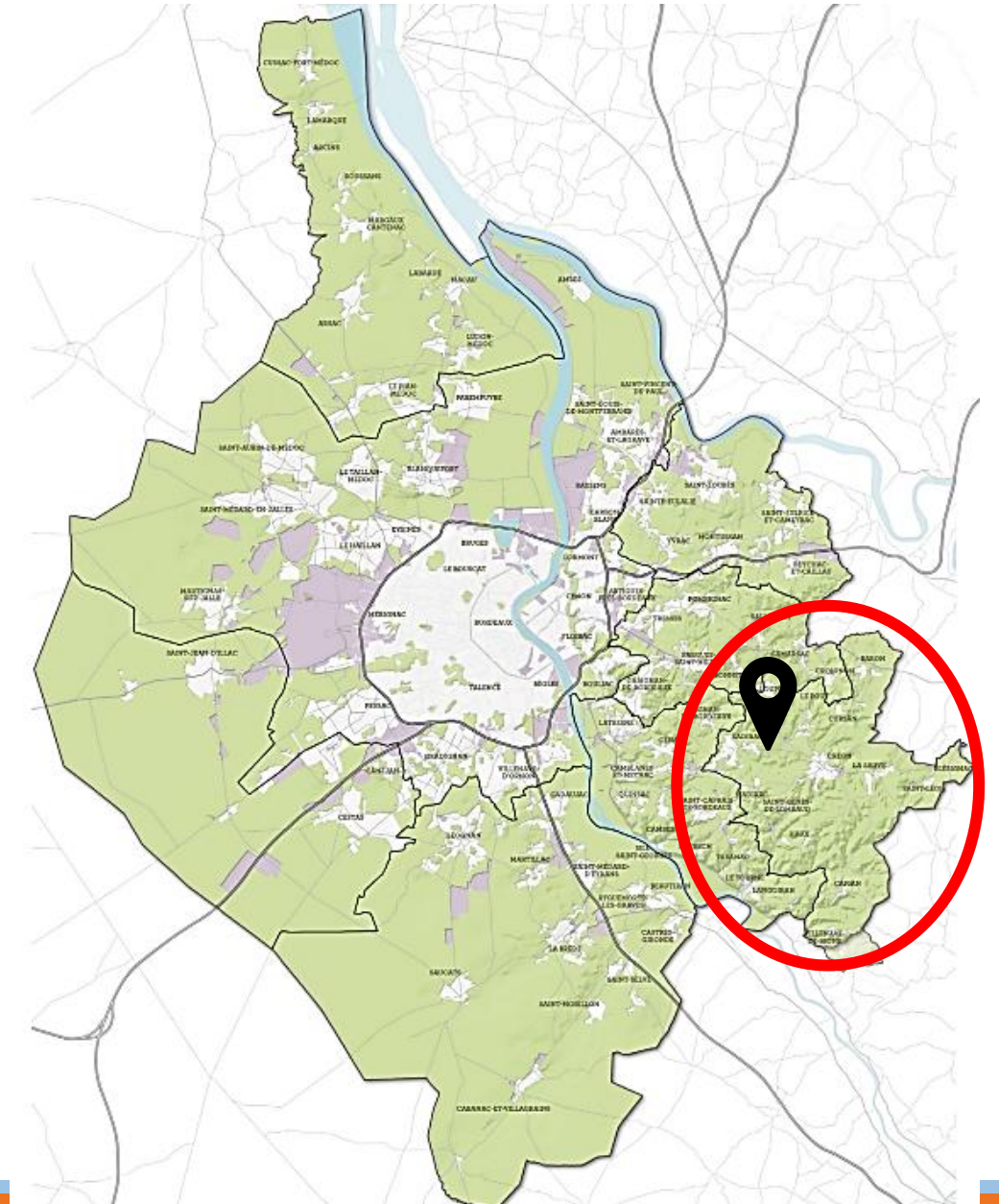
72% du territoire protégé de l'urbanisation

25 000 hectares de terroirs viticoles protégés

26 000 hectares d'espaces agricoles et naturels majeurs

2 000 hectares d'espaces de nature urbains

40% de réduction de consommation d'espaces



2-2 SCOT ET PLUI COMMENT ÇA S'ARTICULE ?

- Le PLUI doit être compatible avec les orientations du SCOT.
- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers doit diminuer de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2020

	Consommation 2011- 2021*	Objectif fixé par intercommunalité pour 2021-2031 réduction de 50 %
Bordeaux métropole	1 165	583
CC Jalle Eau Bourde	472	236
CC de Montesquieu	327	164
CC Médoc Estuaire	297	149
CC des Rives de la Laurence	245	123
CC des Coteaux Bordelais	207	104
CC du Créonnais	139	70
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	137	69
Total	2 989	1 495

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

3- COMMENT CONCILIER LES POSSIBILITES D'ACCUEIL DU CREONNAIS AVEC CE NOUVEAU CADRE ?

3-1 QUELLES EVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DANS LE CREONNAIS D'ICI 2035 ?

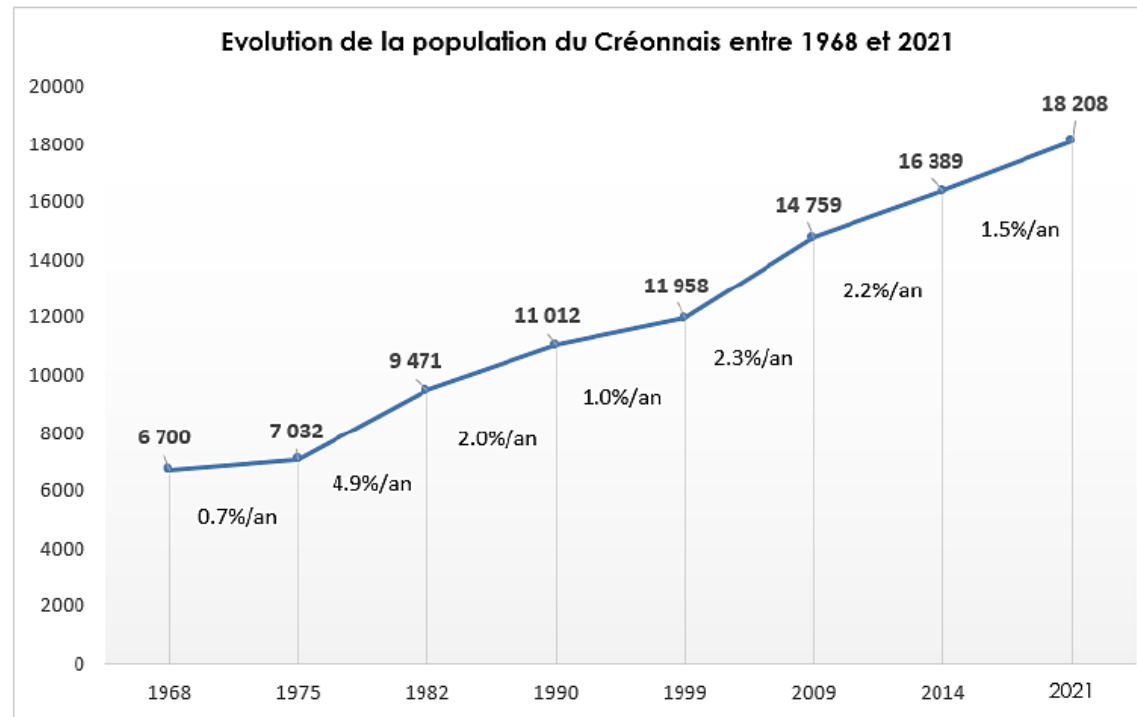
➤ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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**.



Source : INSEE, Recensement Général de la Population, 2021

3-1 QUELLES EVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DANS LE CREONNAIS D'ICI 2035 ?

➤ HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR LA PERIODE 2021-2035

Au regard de la capacité des équipements publics de la commune (réseaux publics, équipements publics de superstructures tels que la capacité des équipements scolaires, administratifs, sociaux, ...) et de la problématique liée à la ressource en eau, la Communauté de Communes du Créonnais souhaite établir son projet **d'accueil sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 1,0 %/an** soit environ **2 700 habitants supplémentaires pour la période 2021-2035.**

➔ Croissance sur 14 ans = + 1,0 %/an soit + 2 700 habitants

➔ Croissance démographique annuelle = + 200 habitants / an

➔ Population en 2035* = 21 000 habitants

** sur la base d'une population communautaire estimée à 18 200 habitants en 2021*

3-2 CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN PRESERVANT LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE

➤ ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR REpondre A l'HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE

Le besoin en logements est fondé en fonction de l'hypothèse démographique envisagée pour la période 2011-2035.

- ➔ l'hypothèse de croissance démographique = une occupation moyenne des ménages de **2,4 personnes par foyer** qui tient compte d'une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.
- ➔ sur la base d'un taux d'occupation moyen par ménage observé sur les communes du Créonnais, = un besoin en résidences principales de **1 135 logements**, soit une production d'environ **80 logements/an** pour l'ensemble du Créonnais.

➤ ESTIMATION DU BESOIN NECESSAIRES POUR COUVRIR LES BESOINS QUI NE SONT PAS LIES A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE

- ➔ Notion de point d'équilibre = besoin de logement pour maintenir la population à son niveau actuel

➤ BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

➤ PRISE EN COMPTE DU BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

Besoin total de logements pour la période 2021-2035

	HYPOTHESE ENVISAGE + 1,0 %/an
Besoins liés à la croissance démographique envisagée	1 135 logements
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	390 logements
BESOINS TOTAUX	1 525 logements
BESOINS ANNUELS	152 logements

3-3 MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

➤ **UN RENFORCEMENT DE LA DENSITE URBAINE QUI TIENT COMPTE DE LA PHYSIONNOMIE URBAINE DE CHAQUE COMMUNE**

Le **scenario retenu** par la communauté de communes **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).



3 hypothèses de densité moyenne	HYPOTHESE RETENUE + 1,0 %/an
Besoins en logements nécessitant la mobilisation de besoins fonciers	1 325
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 3 niveaux de densité moyenne ¹	
18 logt /ha ¹	73 ha
20 logt/ha ¹	66 ha
25 logt/ha ¹	53 ha

3-4 FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SANS CRÉER DE DESEQUILIBRES

➤ PRISE EN COMPTE DU BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

Le **besoin total de logements (1 525 logements)** intègre le **besoin** lié au rattrapage du déficit de **logements HLM** qui s'impose à la commune de **Sadirac**.

En effet, la commune de Sadirac est soumise depuis janvier 2021 à disposer au minimum de **25% de logements HLM au titre de l'article 55 de la loi SRU**.

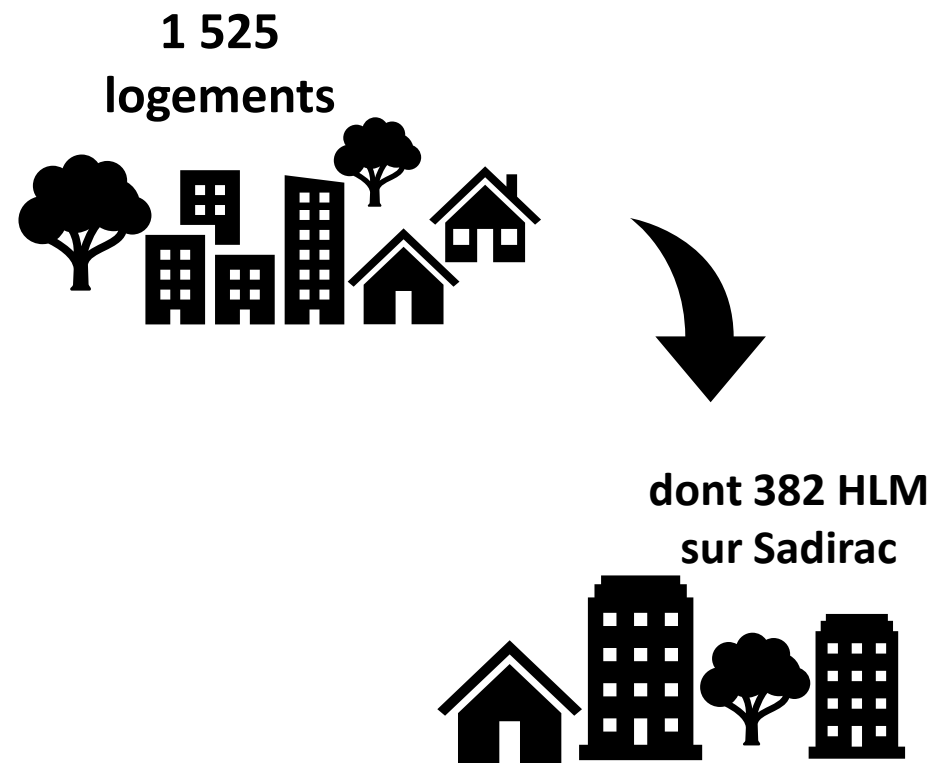
La révision du PLUi doit donc prendre en compte cette obligation en veillant toutefois à ce que son application évite de créer des déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur la seule commune soumise actuellement à la loi SRU.

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

Pour rappel, au 1er janvier 2021, la commune de Sadirac est entrée dans le dispositif de la loi SRU avec un taux de logements HLM de 4,38 % (81 LLS).

Avec 1 851 résidences principales au 01/01/2021, la commune de Sadirac était confrontée un déficit de 382 logements HLM.

Ainsi, **l'objectif de rattrapage** assigné à la commune de **Sadirac** entre **2021 et 2035** est évalué à **environ 380 logements HLM**.



3-4 LOI SRU ET LOGEMENTS SOCIAUX (ART. 55)

Origine : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000)

➤ **COMMUNES CONCERNÉES :**

➔ 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France)

- incluses dans une unité urbaine ou une intercommunalité > 50 000 habitants

➤ **OBLIGATION :**

- 20 % de logements sociaux (communes non tendues)

- 25 % dans les zones tendues (depuis 2013)

Échéance : objectifs de rattrapage triennaux

➤ **SANCTIONS :**

- amendes financières (prélèvement SRU)

- constat de carence par le préfet

But : favoriser la mixité sociale et réduire les déséquilibres territoriaux

3-4 HLM* DE QUOI PARLE T'ON PRÉCISÉMENT ?

- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Destiné aux ménages très modestes (revenus les plus bas).
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social. Couvre la majorité du parc HLM, pour les ménages modestes.
- **PLS** : Prêt Locatif Social. Pour les ménages aux revenus intermédiaires, au-dessus du PLUS mais restant sous plafond.
- **PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire. Pour les classes moyennes supérieures, à la frontière entre logement social et marché libre.

**HLM = Habitation à loyer modéré*

3-4 PLAFONDS DE RESSOURCES 2025 (ZONE B1)

Tableau récapitulatif des plafonds de ressources applicables à la commune de Créon (Gironde, zone B1) pour l'année 2025, selon les différents dispositifs de logement social.

DISPOSITIF / TYPE DE LOGEMENT	1 PERSONNE	2 PERSONNES	3 PERSONNES	4 PERSONNES	5 PERSONNES	6 PERSONNES	PAR PERSONNE SUP.
PLAI (TRÈS FAIBLES RESSOURCES)	12 759 €	18 591 €	22 356 €	24 875 €	29 105 €	32 800 €	+ 3 696 €
PLUS (LOGEMENT SOCIAL CLASSIQUE)	23 201 €	30 984 €	37 259 €	44 982 €	52 915 €	59 636 €	+ 6 633 €
PLS (LOGEMENT SOCIAL INTERMÉDIAIRE)	30 161 €	40 279 €	48 437 €	58 477 €	68 790 €	77 527 €	+ 8 648 €
PLI (LOGEMENT INTERMÉDIAIRE)	35 515 €	53 050 €	69 075 €	82 253 €	97 359 €	109 814 €	+ 12 446 €



4- PRESENTATION DU ZONAGE

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

➤ Les Zones urbaines (zones U)

- Secteurs déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Les Zones à urbaniser (zones AU)

- Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ Les Zones agricoles (zones A)

- Secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique

➤ Les Zones naturelles et forestières (zones N)

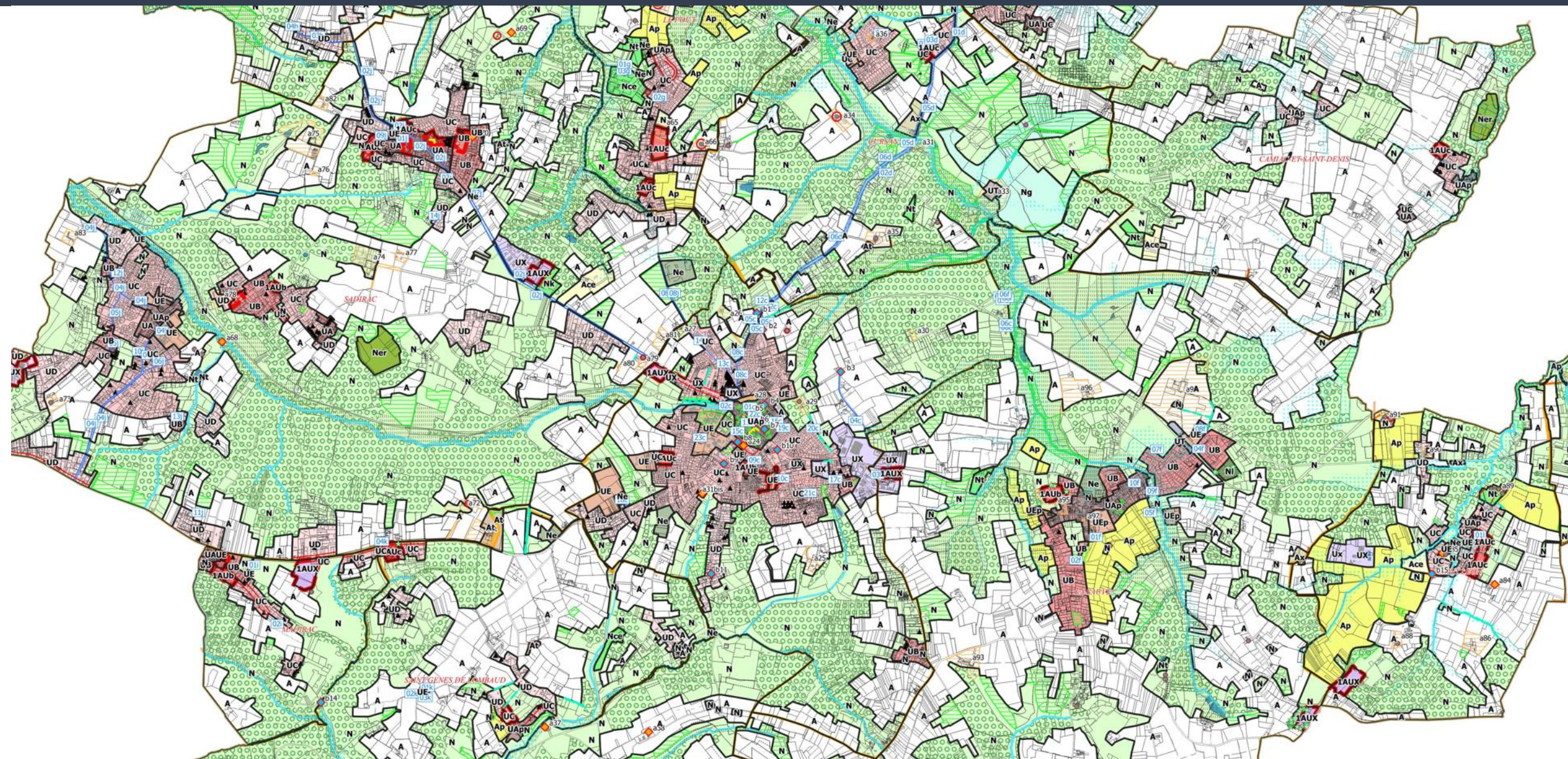
- Secteurs à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou de la prise en compte d'un risque naturels (notamment d'expansion des crues ou de ruissellement des eaux pluviales).

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

La composition des différentes zones reprend celle du PLUi 2020, avec de légères adaptations :

- ☐ **Des zones Urbaines UA/UB/UC/UD** en lien avec la forme urbaine (densité, hauteur, implantation..) et les enjeux de patrimoine (UAp)
- ☐ **Des zones Urbaines pour des vocations spécifiques :** UE Equipements publics, UT Développement Touristique, UX vocation Economie
- ☐ **Des zones A Urbaniser** à vocation Habitat (1AUb,c,d en fonction de la forme urbaine) et à vocation Economique (1AUX)
- ☐ **Des zones Agricoles** avec 3 secteurs spécifiques : Ace Centre Equestre, At Oenotourisme, Ax Activité économique et un secteur Ap d'enjeu paysager (souvent en lien avec un bâtiment protégé)
- ☐ **Des zones Naturelles** avec 8 secteurs spécifiques : Nce Centre Equestre, Ner Photovoltaïque, Nk/Nka camping/aire naturelle, NI et Ne équipements publics/sport et Loisir, Nx Activité économique, Nt projets d'hébergement Touristique, Ng projet de Golf à Cursan

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE



4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

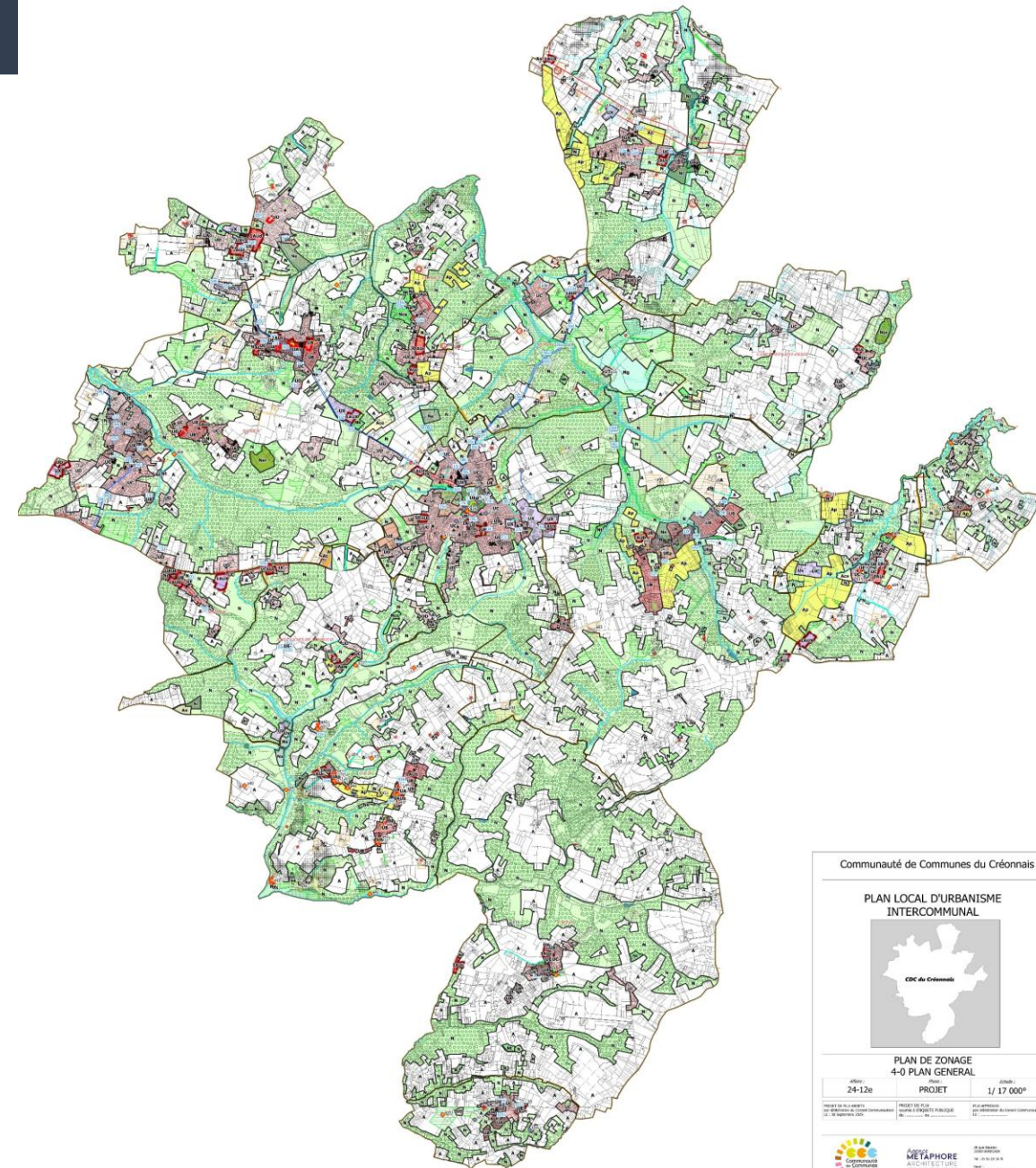
✓ **Les enjeux majeurs pris en compte dans le zonage :**

- ☐ le risque inondation
- ☐ le risque glissement de terrains
- ☐ la préservation de l'environnement
- ☐ la protection des espaces viticoles

- ✓ Un zonage qui traduit le caractère à **90% agricole et naturel**:

- 5 837 ha en zone agricole et agricole protégé (47%)
- 5 418 ha du territoire en zone naturelle (43%)

- ✓ Un zonage resserré au plus près des enveloppes urbaines existantes



4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

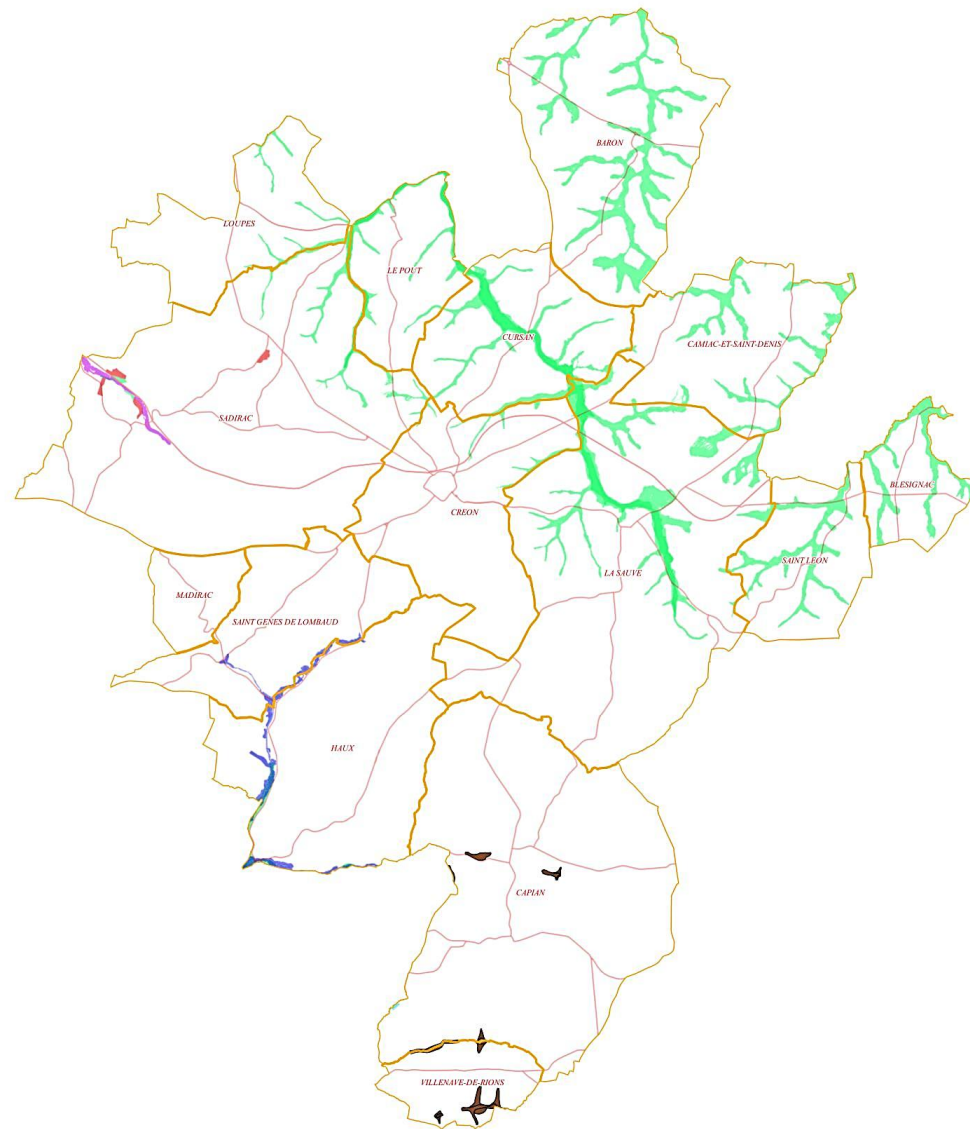
Un zonage redéfini à l'appui d'enjeux dont la connaissance a évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020 :

Amélioration de la connaissance du **risque inondation** → prise en compte des données suivantes :

- cartographie des crues du Gestas (*source: Syndicat de Gestion du BV du Gestas 2017*)
- cartographie des « chemins de l'eau » (*source: SMER 2021*)
- Etude du CEREMA => pluies 2014 sur Grand Estey/Gaillardon à Capien et Villenave – BV Artolie)
- Etude du SIETRA sur le Grand Estey

Le risque inondation est traduit par une trame mouchetée bleue, qui renvoie à des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

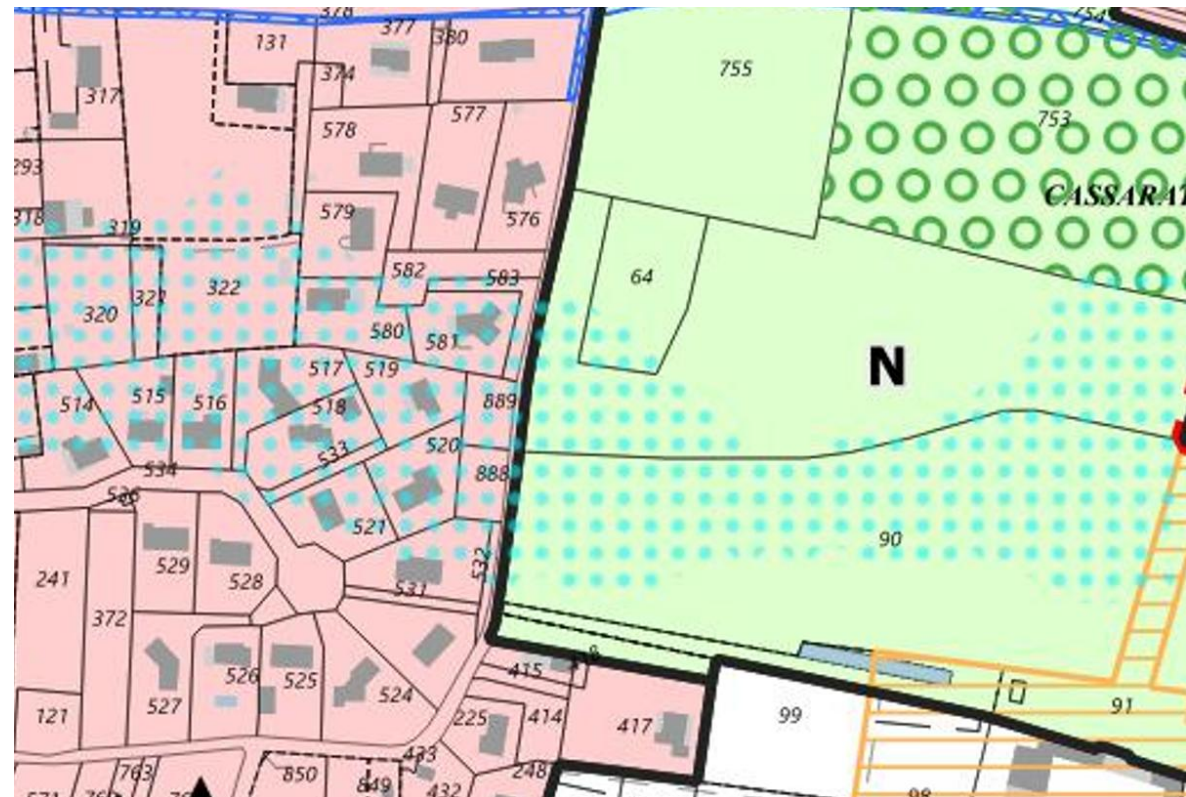


- Route Départementale
- Zone inondable Sadirac (Source : Shéma Directeur des Eaux Pluviales)
- Zone inondable (Source : SMER)
- Zone Inondable Vallon de l'Artolie (Source : CERAMA)
- Etudes SIETRA**
- Zone inondable Grand Estey
- Zone inondable Artolie
- Zone Inondable Pimpine

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

⇒ 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.



4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

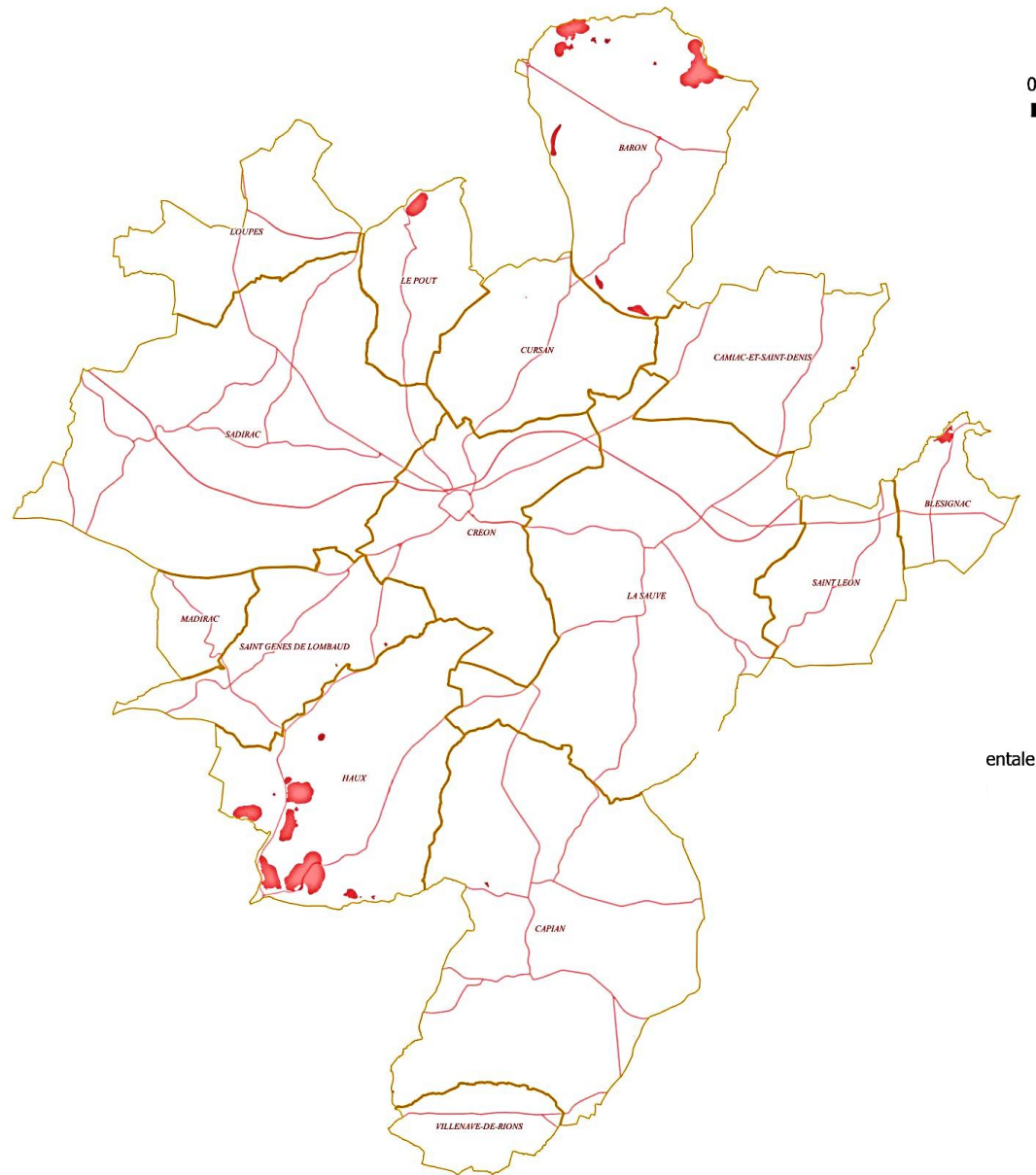
Un zonage redéfini à l'appui d'enjeux dont la connaissance a évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020 :

Amélioration de la connaissance du **risque Mouvement de terrain** :

- Prise en compte 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
 - complément connaissance empirique (Camiac, Cursan)

Le Risque Carrière se traduit par une trame quadrillée noire, qui renvoie à des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE



- Route Départementale
- Risques Carrière

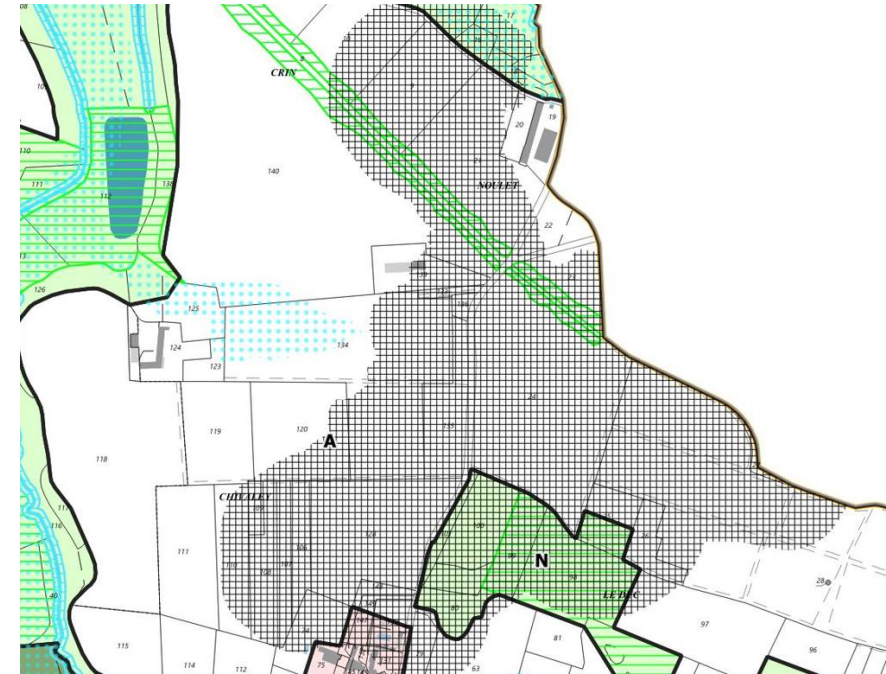
4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :

Seuls 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.

=> 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



4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

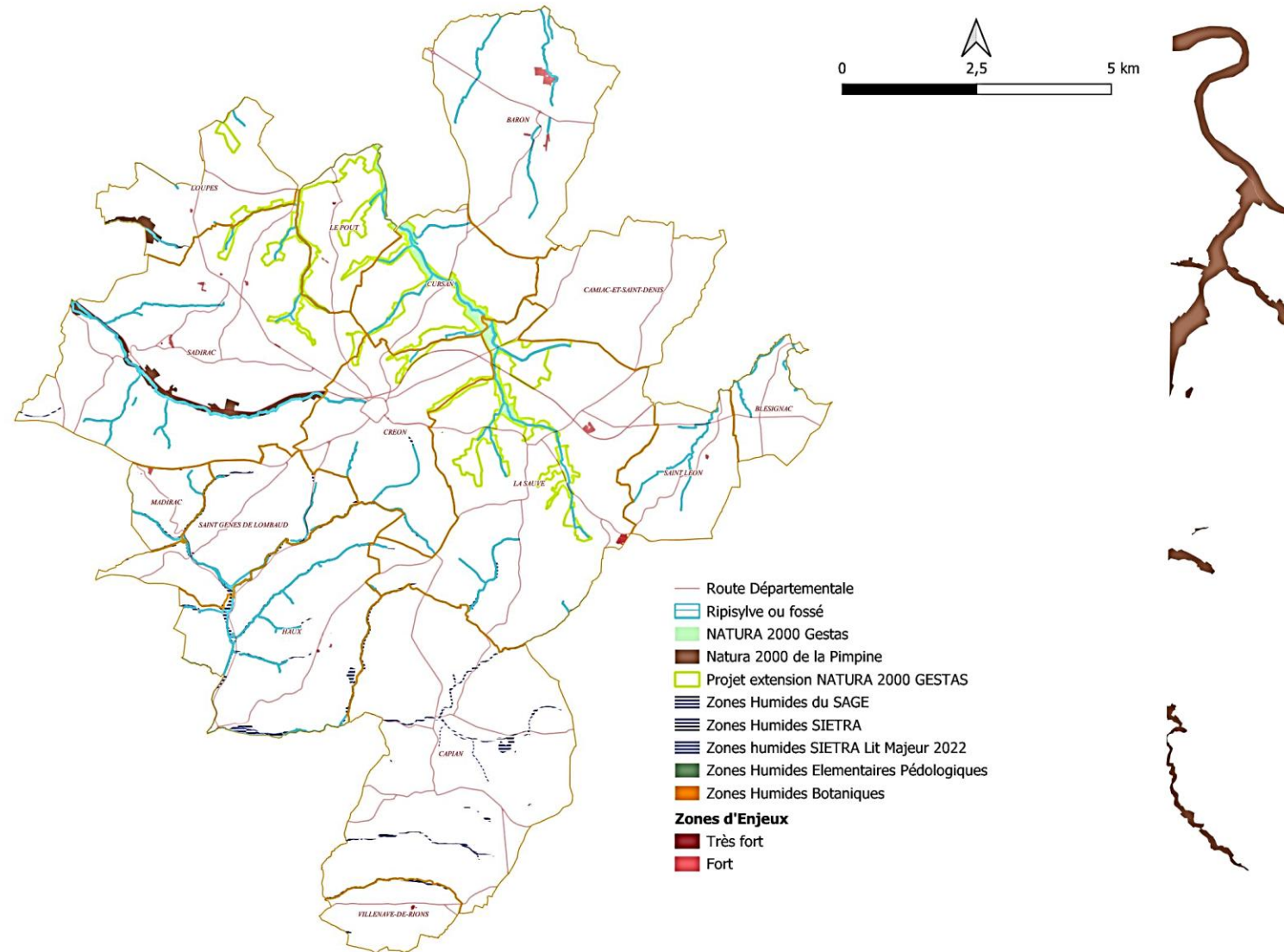
Un zonage redéfini à l'appui d'enjeux dont la connaissance a évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020 :

Amélioration de la connaissance des enjeux environnementaux → prise en compte des données suivantes :

- périmètres Natura 2000 Réseau hydrographique Pimpine, Gestas et de son projet d'extension
- zones humides du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Vallée de la Garonne
- zones humides du SIETRA,
- zones humides (critères floristique et pédo) issues des prospections GERE
- Espaces revêtant un enjeu environnemental « Fort » à « très Fort » issus des inventaires terrains

Les enjeux Environnementaux Majeurs traduits sont traduits par une trame mouchetée, qui renvoient à des dispositions réglementaires très précises

4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE



4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

⇒ dans les secteurs à protéger au regard des enjeux environnementaux

Seuls sont autorisés:

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides.
- 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.



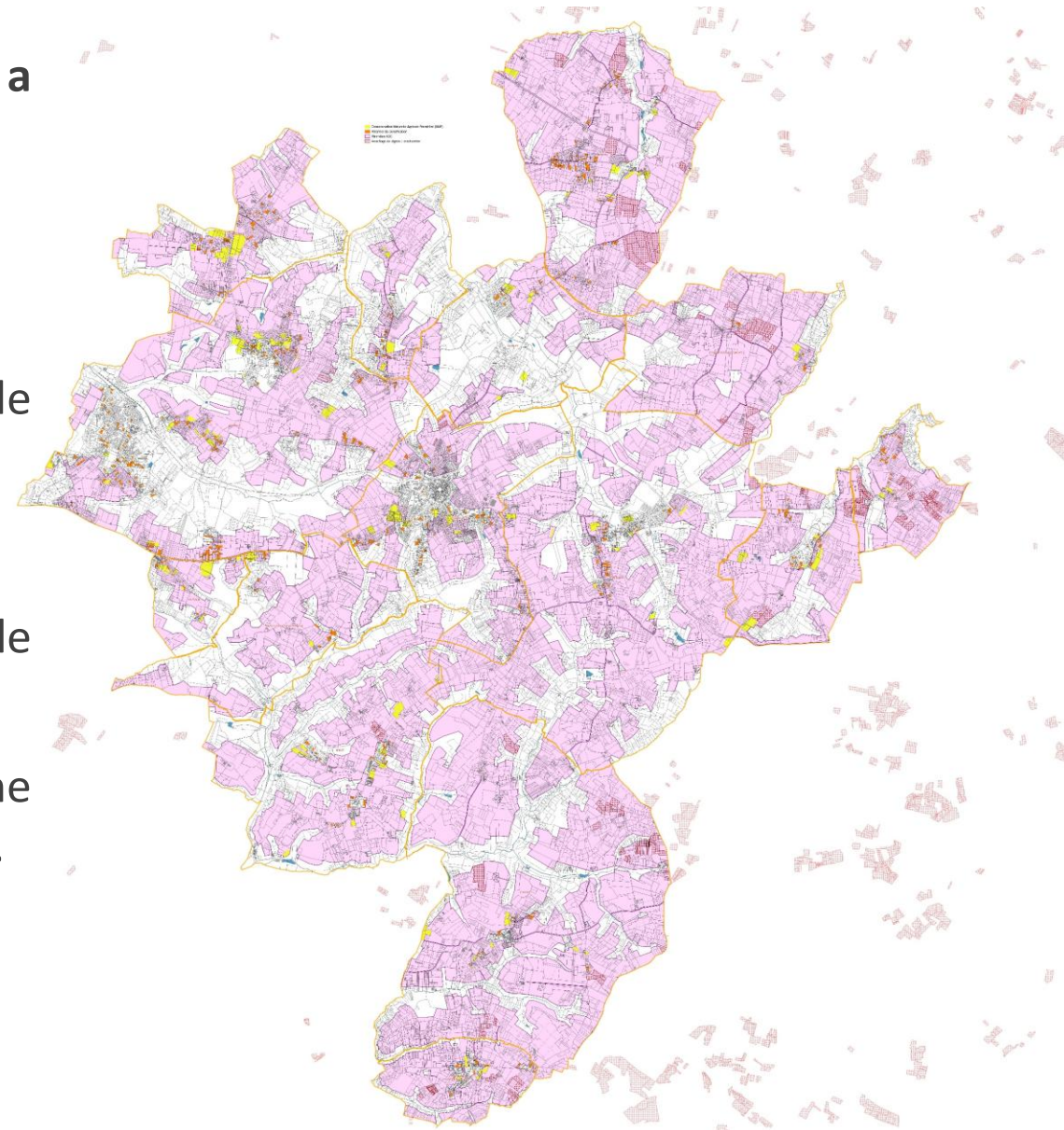
4-1 LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN DE ZONAGE

Un zonage redéfini à l'appui d'enjeux dont la connaissance a évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020 :

Amélioration de la connaissance des **enjeux viticoles** :

- périmètres des parcelles viticoles arrachées :
 - reclassées en zone N dans le cadre de projets de renaturation
- périmètres AOC :
 - prioritairement reclassées en zone Agricole ou Agricole Protégée
 - moins de 2 % des surfaces AOC sont destinées à une vocation urbaine pour répondre aux besoins du territoire.

Meilleure connaissance des Enjeux agricoles traduits en zone A



- Un zonage redéfini afin de prendre en compte les **impératifs** de la loi SRU
- Pour rappel la commune de Sadirac soumise à la loi SRU doit prévoir la création de 380 logements HLM
- Les outils de cette programmation :
 - Servitudes de mixité sociale en zones U et 1AU

4-2 LA MIXITE SOCIALE

En zones 1AU

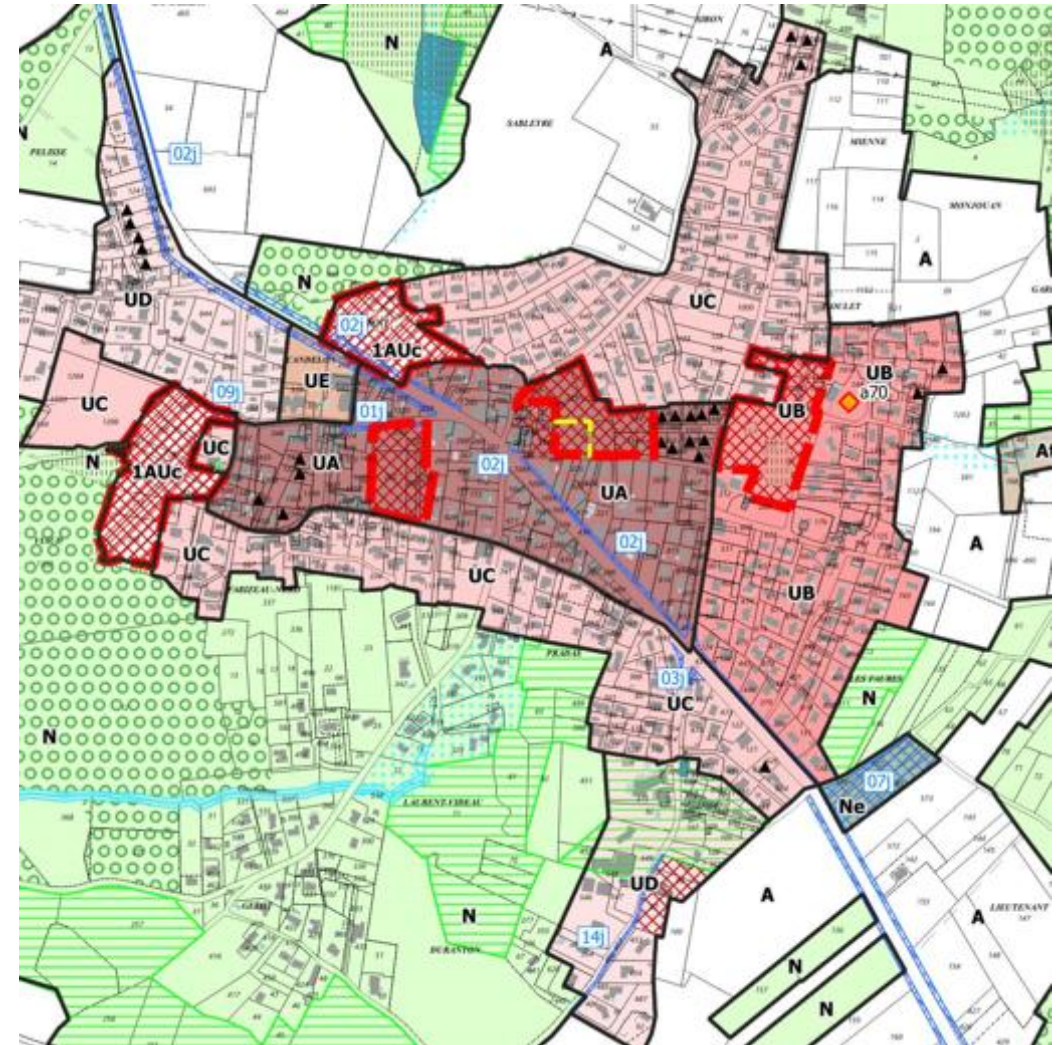
SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Dans les zones 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations d'aménagement devront comporter 100% de logements sociaux.

Dans les zones 1AUb et 1AUc de Créon, sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase à la réalisation 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).

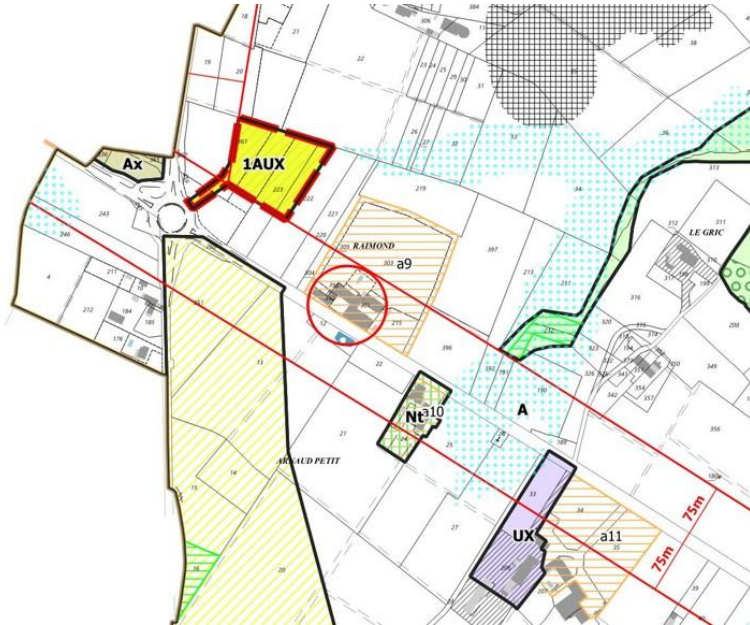
Dans les zones 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations devront comporter 100% de logements sociaux.

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations d'aménagement devront comporter au minimum 30% du programme de chaque phase à la réalisation 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 1AUb, 1AUc et 1AUD sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase à la réalisation 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).



4-3 QUELLE PLACE POUR L'ACCUEIL DES ENTREPRISES ?

Baron – zone 1AUX /projet de zone commerciale



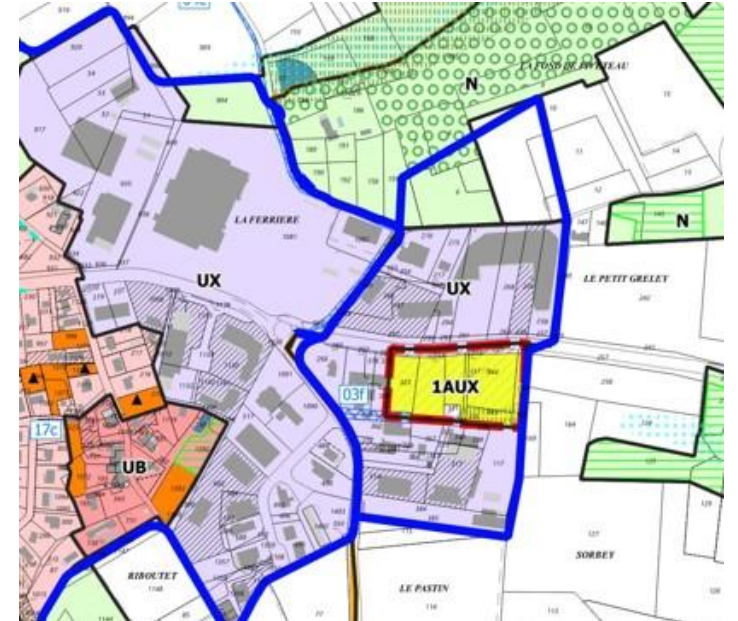
→ Pas d'enjeu environnemental

Créon – zone 1AUX entrée de ville Ouest



→ Pas d'enjeu environnemental

La Sauve – zone 1AUX Pastin



→ 1 enjeu ZH évité (Sud-Est)

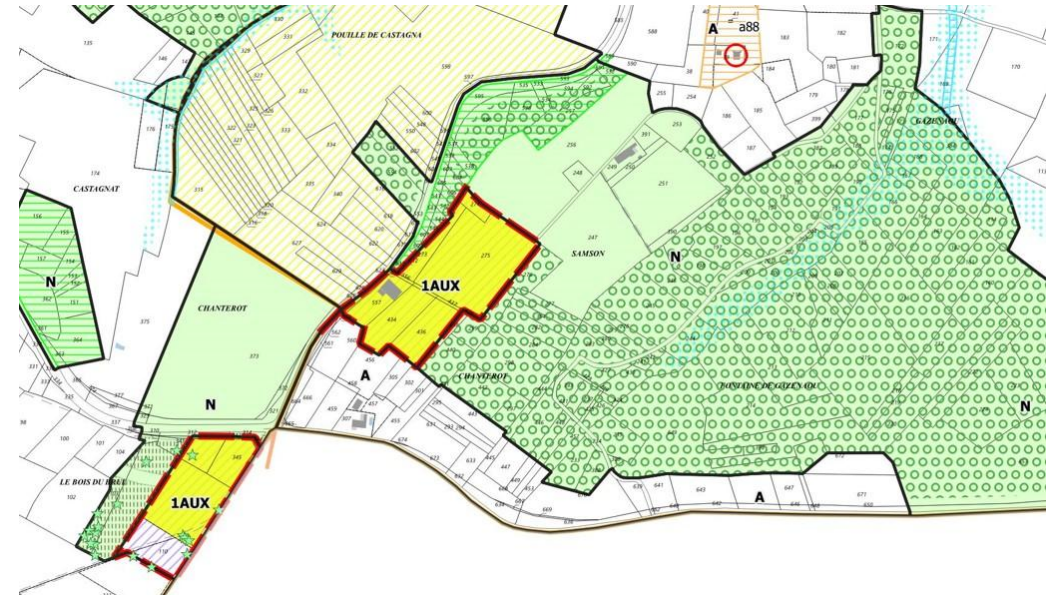
4-3 QUELLE PLACE POUR L'ACCUEIL DES ENTREPRISES ?

Madirac – zone 1AUX RD14



→ 1 enjeu ZH évité le long de la RD 14

La Sauve / St Léon – zones 1AUX en synergie avec ZA de Targon



En résumé :

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal vise à concilier le respect de l'identité du Créonnais, la préservation de son cadre et de sa qualité de vie, tout en préparant l'avenir par un développement qualitatif et maîtrisé.

