



ARRÊT DU PLUⁱ DU CRÉONNAIS

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le

ID : 033-243301215-20251021-361025-DE



ANNEXE À LA DELIBERATION DU 21 OCTOBRE 2025 (délibération n°36.10.25)

MESURES DE CONCERTATION DU PUBLIC LORS DE LA REVISION

Rappel du cadre juridique de la concertation préalable du public L103-2 du Code de l'Urbanisme et des modalités de concertation préalable du public définies par la délibération de prescription la procédure n°40.09.23 du 19 septembre 2023

Extrait de la délibération n°40.09.23

LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la présente délibération dans l'ensemble des communes
 - Diffusion d'articles dans la presse locale
 - Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la communauté de communes
 - Consultation de documents en Mairies et/ou Siège de la CdC

 - Organisation de réunions publiques, au moins deux réunions publiques aux moments de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la CCC.
 - Présentation des travaux en conseil communautaire et dans les conseils municipaux,
 - Tenue d'un registre en Mairie/ Siège de la CCC, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
 - Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,
 - Possibilité d'écrire à Monsieur le Président (39 Bld Victor Hugo 33670 CREON et/ou urbanisme@cc-creonnais.fr)
- La CCC se réserve le droit d'y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Cette concertation aura lieu durant toute la procédure d'élaboration du PLUⁱ. A l'issue de cette concertation, M. Le Président en présentera le bilan en Conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera le projet de PLUⁱ.

Sommaire

- A) les réunions publiques
- B) les articles de presse
- C) le registre de concertation et les courriers individuels des particuliers et professionnels
- D) la newsletter communautaire et son site internet
- E) l'action des communes du Créonnais
- F) synthèse des questions abordées au cours de la concertation
- G) évolution du PLUⁱ grâce à la concertation

A. LES RÉUNIONS PUBLIQUES

3 réunions publiques ont été organisées par la communauté des communes du Créonnais (CCC), en présence du bureau d'études Métaphore élaborant le PLUi, le Président de la CCC, le Vice-Président en charge de l'urbanisme et les services de la CCC.

Ces 3 réunions ont été organisées sur plusieurs communes réparties sur le territoire du Créonnais, dans l'optique de couvrir tout le territoire. Les habitants étaient invités à se rendre à ces réunions.

Elles ont permis de tenir au courant la population de l'avancée des travaux à chaque grande étape de l'élaboration.

Les réunions se sont déroulées :

- Le 10 Octobre 2024 à Le Pout pour expliquer les grands enjeux de la révision
- Le 11 Mars 2025 à St Léon pour expliquer les grandes orientations du PADD,
- Le 16 Septembre à Villenave de Rions présentation finale et plus globale du document au travers de ses différentes pièces règlementaires : zonage, OAP et règlement.

Ces réunions publiques ont attiré un public croissant au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi.

Elles étaient annoncées par affichage à la CCC et dans les communes, sur le site internet de la CCC et des communes et les réseaux sociaux, ainsi que dans la presse habilitée aux annonces légales. Les affiches indiquaient le lieu, l'heure et la date des réunions.



PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
 Concertation
RÉUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, vous êtes invités à participer à une réunion publique :

Jeudi 10 Octobre 2024 à 18h30
 à la salle polyvalente de Le Pout.

Lors de cette rencontre, le cadre réglementaire et les objectifs pour le Créonnais seront discutés.

Un pot amical clôturera cette réunion.

Communauté de Communes du Créonnais - 39 Boulevard Victor Hugo - 33170 CREON.

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
 Concertation
RÉUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, vous êtes invités à participer à une réunion publique :

Mardi 11 Mars à 18h30
 à la salle polyvalente de St Léon

Lors de cette rencontre, le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) sera débattu.

Un pot amical clôturera cette réunion.

Communauté de Communes du Créonnais - 39 Boulevard Victor Hugo - 33170 CREON.

PLUi PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
 Concertation
RÉUNION PUBLIQUE

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, vous êtes invités à participer à une réunion publique :

Mardi 16 Septembre à 18h30
 à la salle polyvalente de Villenave de Rions

Présentation du projet de PLUi et temps d'échange

Un pot amical clôturera cette réunion.

Communauté de Communes du Créonnais - 39 Boulevard Victor Hugo - 33170 CREON.

Il était offert aux participants de s'inscrire à la newsletter de la communauté des communes afin d'être tenus informés de l'actualité du PLUi et des dates des futures réunions.

Plusieurs articles de presse et communiqués ont également été diffusés (voir chapitre C sur les articles de presse).

Il a été précisé au début de chaque réunion publique que leur objet n'était pas de répondre aux questions d'ordre personnel. Cela a été assez bien respecté par les participants.

Les différents sujets abordés durant les réunions publiques sont synthétisés plus avant dans ce document.

B. LES ARTICLES DE PRESSE

La presse locale (essentiellement le Résistant et Sud Ouest) a publié divers articles tout au long de l'élaboration du PLUi. Sous réserve d'exhaustivité, les articles sont les suivants :

CDC DU CRÉONNAIS

Lancement de la procédure de révision du Plui

Sud-Ouest - Edition 23 Septembre 2023 - p32



Le plan local d'urbanisme intercommunal va façonner l'évolution des territoires communautaires sur plusieurs années. s.g.

« Une des délibérations les plus importantes de la mandature. » C'est par ces mots que le président de la Communauté de communes du Créonnais, Alain Zabulon, a qualifié le lancement de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui), lors du conseil communautaire de mardi. L'édile a d'ailleurs précisé que le Plui, voté en 2020, et son élaboration concernent tous les élus y compris les conseillers municipaux.

Plusieurs phases dans cette révision : une conférence intercommunale des maires déjà passée, un comité de pilotage du Plui - l'instance politique coordinatrice du projet -, un comité technique, des ateliers thématiques, le tout dans le but d'arrêter les modalités de collaboration entre les communes et la Cdc du Créonnais pour l'élaboration du Plui.

Durant ce conseil, les cinq nouveaux objectifs proposés dans le cadre de la procédure de révision ont été annoncés : mise en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine, intégration des communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Ville-

nave-de-Rions dans le Plui, mise en œuvre d'une politique de l'habitat et de développement économique ainsi que les volets eau et patrimoine.

Transfert des compétences

Autre délibération importante de la soirée, le transfert des compétences eau et assainissement aux Cdc des Côteaux Bordelais, des Portes de l'Entre-deux-Mers, du Créonnais, rurales de l'Entre-deux-mers et la constitution d'un groupement de commande pour une étude préalable entre les Cdc. Le transfert obligatoire de ces compétences est prévu au 1^{er} janvier 2026. Une opération très importante pour les collectivités locales qui devront se donner les moyens d'organiser au mieux ces transferts, et devront pour cela se faire aider par un prestataire.

À noter, lors des questions diverses en fin de conseil, il a notamment été annoncé que l'association la Cabane à projet a intégré ses nouveaux locaux jeudi et est désormais opérationnelle avec ses 400 m² d'aménagements. L'inauguration officielle devrait avoir lieu courant novembre.

Sylvia Giral

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

Le Plan local d'urbanisme intercommunal, un instrument d'aménagement du territoire

Pas un conseil municipal ou un conseil communautaire, ou presque, sans que le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ne soit évoqué. Alain Zabulon, le président de la communauté de communes du Créonnais livre quelques réflexions sur l'importance de ce dispositif, voté en conseil communautaire en janvier 2020 et bientôt révisé, sachant que la Communauté de communes (CDC) est la seule de ce coin de l'Entre-deux-Mers à en avoir un.

« Le PLUi est un document très prescriptif qui s'impose aux collectivités : il est l'expression de la volonté politique d'organiser l'aménagement et la vision future du territoire, explique-t-il. Il concerne particulièrement la gestion de l'eau et du foncier, c'est-à-dire la vie quotidienne des habitants. » En somme, le PLUi entend permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des paysages.

« L'or vert de demain »

Le PLUi en vigueur bientôt révisé a permis d'intégrer de nouvelles communes dans la CDC (Camiac-et-Saint-Denis, Capian, Villenave-de-Rions), de se mettre en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine, un dé-



Le PLUi intègre l'utilisation raisonnée de l'espace foncier dans les années qui viennent. s.g.

veloppement économique du territoire ou encore une meilleure gestion de l'eau due à sa raréfaction.

Mais le PLUi est un document vivant, qui évolue. En septembre dernier, une révision du PLUi a été votée en conseil communautaire. Un comité de pilotage, un comité technique et des ateliers thématiques ont été créés.

Concernant le volet habitat, une nécessaire réduction de la consommation foncière est d'actualité. Alain Zabulon précise que la loi Climat et résilience va

obliger les collectivités locales à réduire drastiquement leur consommation d'espaces fonciers : de 50 % d'ici 2031 et zéro artificialisation en 2050. « Le foncier va devenir l'or vert de demain. »

Un prestataire disposant de compétences en aménagement, en urbanisme, en droit, en patrimoine en paysages et en environnement sera recruté en janvier pour un vote par les élus communautaires fin 2025. D'ici là, des réunions publiques auront lieu à destination des citoyens.

Sylvia Giral

CAPIAN

2024 sera marquée par la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal

Entouré de l'équipe municipale et avec à ses côtés Alain Zabulon, président de la Communauté de communes (CDC) du Créonnais, Frédéric Lataste, maire, a présenté ses vœux samedi dernier.

Dans son retour sur 2023, il a regretté en premier lieu que les travaux de voirie « n'aient pas pu être menés à bien, faute de dotations », expliquant que, comme tout le monde, le Conseil départemental subit lui aussi des pertes de dotations, ce qui a un impact sur les communes.

Pour 2024, il souhaite donc pouvoir réaliser « dans sa totalité » le programme de voirie établi en 2023. En matière de sécurité routière, il réfléchit avec son conseil à la pose de quelques panneaux stop.

Frédéric Lataste a souligné le travail fait par les services techniques de la commune « qui, en matière d'économies, ont réalisé des prouesses pour l'entretien des bâtiments communaux ».

Bibliothèque populaire

La restructuration du secrétariat a été menée à bien pour un meilleur accueil du public. Le maire, qui est également vice-



Frédéric Lataste a présenté ses vœux le samedi dernier. G.H.

président de la CDC du Créonnais en charge du cadre de vie territorial, s'est dit satisfait de voir que la bibliothèque bénéficie d'un élan de popularité et que le nombre de bénéficiaires est en constante augmentation.

Le plus important chantier de 2024 sera la révision du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), dans le cadre de l'adaptation à la loi climat et résilience qui a fixé le zéro artificialisation nette des sol en

2050. Cette révision permettra notamment de faire rentrer les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villeneuve-de-Rions dans le PLUi.

Dans les dix prochaines années, il doit réduire de 50 % les zones artificialisées par rapport aux dix dernières années. Dès janvier, l'étude pour la révision du PLUi va être lancée. Dorénavant, chaque zonage naturel, agricole, urbanisé aura son propre règlement.

Gilbert Habatjou

Bordeaux rive droite

CDC DU CRÉONNAIS

Urbanisme : les enjeux de la révision du PLUi présentés aux habitants

La salle des fêtes du Pout était pleine à craquer jeudi soir; les habitants du Créonnais avaient largement répondu à l'invitation de la Communauté de communes concernant le lancement de la démarche de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Document de planification adopté en janvier 2020 par le conseil communautaire, il s'impose aux collectivités locales pour accompagner et maîtriser le développement du territoire.

En maître de cérémonie (et en concertation avec quatre équipes pluridisciplinaires), Alain Zabulon, le président, a présenté les enjeux de cette révision, notamment la diminution notable de consommation des espaces naturels; dans les dix ans qui viennent, la collectivité devra diminuer cette consommation de moitié (70 ha de 2021 à 2031). La loi « Climat et résilience » a défini un objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050.

Le plan devra tenir compte également de l'accès à l'eau potable, du ruissellement des eaux pluviales, de l'accueil de nouvelles entreprises, tout en préservant le patrimoine historique et architectural: il s'étalera sur dix ans et concernera tous les aspects de la vie du territoire, logement, développement économique, transports, voirie...



Alain Zabulon a expliqué les contraintes imposées par la loi aux collectivités locales. S.G.

Concertation continue

Au fil des ans, de nombreuses lois sont venues encadrer l'élaboration des PLUi afin de respecter divers enjeux sociétaux. À terme, 72 % du territoire devront être protégés, ce qui implique moins de constructions, un habitat adapté, le développement des mobilités (autres que la voiture). Ce volet du PLUi a déclenché de nombreuses réactions dans l'assistance, certains propriétaires se sentant « peu entendus par les élus » ou pensant qu'il y aura « des communes favorisées et d'autres pas ».

Alain Zabulon a précisé qu'il y aura une concertation continue des ha-

bitants par le biais de réunions publiques comme celle-ci, des registres à disposition des habitants dans les mairies, des informations actualisées sur le site de la communauté de communes.

Une enquête publique est prévue lors du troisième trimestre 2025, les habitants pourront s'exprimer dans un registre mis à leur disposition dans leur mairie. Le vote d'approbation du conseil communautaire devrait avoir lieu lors du premier trimestre 2026.

Le président a précisé que tous les commentaires ou avis seront « pris en considération ».

Sylvia Giral

Sud Ouest – Edition du 16 Octobre 2024

Sud-Ouest – Edition du 11 Janvier 2024

CDC du Créonnais. Construire l'avenir dans un contexte contraint sans renoncer aux ambitions collectives

Actualités. La Communauté de communes du Créonnais a lancé par une réunion publique la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Une épreuve difficile dans un contexte très contraint. Publié le 21/10/2024 à 09h00 - Par Jean-Marie Darmanin



Élus locaux, associations environnementales, agences immobilières et citoyens ont rempli la salle de Le Pout.

La salle des fêtes de Le Pout a connu depuis sa rénovation beaucoup plus de moments joyeux que celui qui proposait aux habitants de son territoire la Communauté de communes du Créonnais. La réunion fut longue, pimentée d'échanges de certitudes, de généralités, de critiques a priori, de déclarations fracassantes et souvent de considérations personnelles venant d'une salle forte de 150 participants dont une quarantaine d'élus. Ce sont les allées du dialogue entre les porteurs de l'intérêt général et les tenants du « moi je... » mais il est indispensable de l'admettre, de le comprendre et de le maîtriser.

Alain Zabulon, président en exercice de la CDC avec l'aide de Frédéric Lataste, vice-président en charge du cadre de vie territorial soutenu par le cabinet mandataire Métaphore et ses partenaires ont tenté de démontrer que la révision relevait d'une nécessité réglementaire, d'une adaptation aux changements environnementaux et de la construction d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire. « Le PLUi a été adopté à la fin du mandat précédent mais depuis, bien des références réglementaires qui avaient servi à son élaboration ont évolué », explique le président de la CDC.

« Par exemple nous devons intégrer trois communes nouvelles que la modification de la carte des intercommunalités a adjointes au Créonnais (Capian, Villeneuve-de-Rions et Camiac). La population a augmenté à un rythme soutenu avec l'arrivée d'un nombre d'habitants similaire à celui de la commune de Le Pout. Nous avons consommé au cours des dix années précédentes 140 ha de

terres qui ont été artificialisées, or la loi nous contraint désormais à réduire cette mutation de destination à 70 hectares sur une décennie soit pour le territoire une croissance possible de 7 ha par an. Les textes réglementaires se sont accumulés et sont parfois contradictoires et parfois très coercitifs. La révision est donc inévitable et surtout essentielle pour adapter notre espace communautaire aux enjeux de transition environnementale. Nous voulons construire l'avenir avec vous dans le respect mutuel des compétences et des points de vue. »

Outre les adaptations réglementaires qui interviendront en fin de processus lors des rectifications éventuelles de zonages et des contraintes applicables, les élus devraient fin 2025, si les délais des étapes de la révision sont tenus, adopter quelques modifications indispensables.

Des objectifs clairs

« Dans ces réunions il ne s'agit pas de répondre à des demandes individuelles mais de définir ensemble des objectifs qui seront portés ensuite collectivement. Nous aurons d'autres rendez-vous de ce type. Vous aurez dans chaque commune de la CDC des maintenant des registres de concertation où nous vous invitons à consigner vos remarques et vos suggestions. Rien n'est décidé à l'avance. Rien n'est établi », explique Alain Zabulon.

« Sachez cependant que nous sommes soumis à l'évolution des lois et que nous ne pouvons ni nous y soustraire, ni les adapter. Inutile de penser que vos élus locaux font ce qu'ils veulent, comme ils veulent et qu'ils ne pensent qu'à bétonner et à détruire votre environnement. Nous sommes tous aussi soucieux que vous de la préservation du cadre de vie mais nous devons aussi vous offrir les équipements publics, les services, les logements, les emplois, les loisirs que vous réclamez ! »

Dans cette perspective les objectifs de la révision furent clairement affichés: sobriété foncière accentuée ce qui nécessitera une densification des zones déjà construites ou la reprise de l'existant dégradé ou abandonné; une politique de l'habitat adaptée (locatif); réguler l'accès à l'eau potable (diminuer les consommations) et au traitement des eaux de

ruissellement et usées (inondations et épuration); l'accueil d'activités économiques (80 % des actifs du Créonnais travaillent sur la métropole); la préservation de tous les patrimoines existant. Bref, un chantier ambitieux.

Défiance a priori

Pour y parvenir, la révision sera suivie par un cabinet spécialisé dans l'utilisation de l'eau et ses ressources (Ameau), un autre spécialisé dans le logement (SOLHA) et un troisième dans l'écologie (GEREA). La procédure partira d'un audit de l'exécution du PLUi après six ans d'existence puis vers la rédaction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document fondateur et essentiel dans la démarche entamée.

Au cours des échanges qui émaillèrent cette première rencontre ont transpiré à mots couverts de nouveaux enjeux: quid des nombreux hectares de vignes arrachés? Quid de l'avis des associations et des citoyens? Pourquoi réviser alors que le PLUi n'est pas si vieux que ça? Tant d'autres questions souvent dirigées contre les équipes municipales en place sont venues de la salle.

Ce type de rencontre dans laquelle tous les intérêts personnels, professionnels, politiques se retrouvent, donne une image actuelle de la société: la défiance malsaine dans le travail des élus. Une défiance a priori sans tenir compte des contraintes venues du niveau national qui pèsent sur eux, sans leur donner acte de leur engagement solide. On a eu le sentiment que même pas lancée, la révision était déjà rejetée! L'individualisme a donc encore de beaux jours devant lui.

Souhaitons que les autres rencontres prévues se déroulent dans une ambiance constructive, de confiance partagée et surtout avec moins d'approximations dans le public, plus de bonne foi et la volonté de travailler au bien commun.

Le PLUi s'en portera mieux.

Bordeaux rive droite

CDC DU CRÉONNAIS

Maîtrise du foncier, développement économique... Les enjeux de 2025

Lors de ses vœux samedi, le président de la Cdc Alain Zabulon a rappelé les défis d'un territoire à la croisée cruciale des chemins

Alain Zabulon, président de la Communauté de communes du Créonnais, a commencé local lors des vœux communaux à la salle omnisports Ulli-Senger, samedi matin. Saluant d'abord Pierre Gachet, maire de Créon démissionnaire laissant la place à Sylvie Desmond, elle aussi largement applaudie, avant de balayer, en cette fin de mandat, la palette des défis de l'intercommunalité de 15 membres, peuplée de 18500 habitants (en hausse) sur 118 km².

L'Élu a rappelé un indice phare: 80 % de sa population active part le matin travailler sur la métropole bordelaise. Développer l'activité économique sur le territoire a déjà été le mantra de la Cdc depuis 2020 avec des modifications du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cela a permis à l'entreprise Célène de regrouper et étendre ses activités à Haux, de faciliter l'arrivée d'Hermès à Loupes (ouverture fin 2025), l'agrandissement du Fournil à Créon (80 emplois aujourd'hui).

La révision plus générale du PLUi entamée en 2024 est « le dossier le plus structurant et le plus important pour l'avenir du Créonnais », a estimé

Alain Zabulon. Comment développer un habitat plus mixte sur un foncier où le dispositif ZAN (Zéro artificialisation nette) n'autorise que 70 hectares d'artificialisation sur le territoire pour la décennie à venir? Alain Zabulon milite pour une densification par petites touches de l'habitat social, avec « l'exemple de Créon » et les 352 logements de ce type.

Intégrer les jeunes

Du côté de l'enfance et de la jeunesse, l'Élu assume la gestion entière (mais

contestée en 2024) des centres de loisirs à Léo-Lagrange avec notamment « un maillage territorial plus large », et veut travailler à l'intégration des 1 000 collégiens et à terme 2 000 lycéens dans le tissu associatif créonnais. « Un nouveau lycée qui attend que ce dernier s'approprie se installations sportives hors temps scolaire. »

Alain Zabulon a aussi rappelé la montée de la précarité sur le Créon nais via les statistiques de Centre intercommunal d'action sociale. Il a également réclamé (à la Région) une extension des lignes de bus vers l'espace de la Communauté de communes, et a annoncé un emprunt en 2025, notamment pour le nouveau siège de la Cdc (2 millions d'euros environ près du gymnase Senger).

Yannick Delneste et Sylvia Giral



Alain Zabulon, entouré de ses collègues élus de la Cdc du Créonnais samedi. S.G.

Sud-Ouest Edition du 28 Janvier 2025

Un territoire d'avenir partagé dans le Créonnais

Actualités. Alain Zabulon, président de la Communauté de communes du Créonnais a dressé lors de la cérémonie des vœux un bilan détaillé et positif de l'action collective conduite en 2024.

Publié le 02/02/2025 à 10h25 - Par Jean-Marie Darmian



Députée, sénatrices au rendez-vous des vœux d'Alain Zabulon

Pas moins d'une députée en exercice, Mathilde Feld; deux sénatrices en poste Laurence Harribey et Florence Lassarade et une ex-sénatrice venue en amie, Françoise Cartron; un représentant du président du Conseil régional, Francis Wilsius; Céline Goeury première vice-présidente du conseil départemental et Stéphane Sanchis conseiller remplaçant, Daniel Barbe conseiller départemental et président de la Communauté des communes rurales d'Entre-deux-Mers, CDC Alain Monget président du Pôle Territorial; Aubry président du Semoctom, tous les maires de la CDC ou leurs représentants, la gendarmerie nationale, les sapeurs-pompiers et les responsables associatifs et 250 personnes, pour ce moment de partage installé dans la salle multisports Ulli Senger. Alain Zabulon en profita pour dresser « à un an de la fin du mandat » une revue complète des compétences de la CDC, démontrant le dynamisme de ce qu'il considère « comme le prolongement de l'action communal ».

Près de 400 emplois

Il a rendu un vibrant hommage à Pierre Gachet ex-maire de Créon qui a fait preuve « d'une force d'âme remarquable car ce n'est pas facile d'admettre que l'on n'ira pas au bout de la route que l'on s'est tracée. Prends soin de toi car désormais c'est le plus important. » Il ajouta des félicitations à sa remplaçante Sylvie Desmond, « élue aguerrie, engagée, expérimentée qui je l'espère évoluera dans un climat apaisé ».

Il déclina ensuite les réalisations de la CDC qui dans le secteur économique ont permis via la révision du Plan intercommunal d'urbanisme de créer ou maintenir près de 400 emplois à terme (1). Le défi des prochaines années sera « d'assurer le développement économique, des services publics, la construction des logements à loyer modéré (loi SRU sur Sadirac) et l'accession à la propriété sur... 7 ha pour 14 communes. ».

Alain Zabulon a rappelé les méthodes de concertation mises en oeuvre (cahier de remarques dans les mairies et réunion de dialogue le 11 mars). Il ajouta aussi que depuis 2020 la CDC « avait, avec le soutien de ses partenaires dont la CAF, augmenté le nombre des places dans les 7 centres de Loisirs de 30 % avec désormais l'un d'entre eux ouvert lors de la dernière semaine de l'année civile ».

La jeunesse du territoire est privilégiée avec la constitution d'un conseil des jeunes citoyens (lycée Badinter, collège, MFR) qui livrera en avril devant les élus le résultat de ses travaux. Une réunion est prévue en février pour l'utilisation hors temps scolaire des splendides installations sportives du lycée. Un club d'athlétisme est en voie de constitution. Et le président a annoncé qu'un système de prêt de deux roues (vélos et trottinettes) pour favoriser la venue dans le centre-ville de Créon où il serait déjà nombreux.

La précarité augmente sur la CDC puisque 676 personnes ou familles ont été suivies en 2024 avec 86 nouveaux cas. « Nous avons édité un guide pour tous sur les violences sexistes et sexuelles. Il est disponible ». Pour la Banque alimentaire ce sont une centaine de bénéficiaires supplémentaires qu'il faut servir.

« Sur la mobilité la demande est simple : nous voulons davantage d'autobus sur les routes qui relient nos communes; ce n'est pas avec le vélo et les trottinettes que nous désenclaverons notre territoire » plaisanta Alain Zabulon. En termes de transition énergétique il annonça qu'un avion « renifleur » des passoirs thermiques sillonnerait de nuit claire pour les détecter. « Bien

que nous soyons dans une période d'incertitude totale nous lancerons la construction d'un siège et d'un espace collectif contre la salle Ulli Senger pour le hand-ball avec un petit emprunt. Pas de pistes pour nos dotations, pas de renseignements fiscaux et un budget de l'État dont nous ignorons l'avenir. Nous vous devons le progrès à notre population pour construire un Créonnais innovant, performant, agréable à vivre. Nous avançons. Et pour ma part je condamne fermement un monde où les rapports de force sont en passe de l'emporter sur la force du droit. »

(1) Sur Créon (lycée et Les Halles); Haux (Celene), Loupes (Hermès), Sadirac (ex-Plocoplière) Saint-Léon (Canadonne)

Le Résistant – Edition du 6 février 2025

CRÉON

Urbanisme et développement durable au cœur des débats du conseil municipal

Le dernier conseil a été marqué par une présentation d'Alain Zabulon sur les orientations du PADD et du PLUI sur le territoire communal, mettant en lumière les enjeux de l'urbanisme et du développement durable matière d'habitat.

Dans les années à venir, deux grandes ressources seront sous surveillance active : le foncier et l'eau. La loi oblige les communes à diminuer de moitié les surfaces artificialisées dans les dix ans à venir. Le taux de croissance démographique du territoire du Créonnais est estimé à 1 %, ce qui implique la construction de 1525 logements sur les dix ans à venir (population estimée en 2035 à 20 930 habitants). La commune de Sadirac est concernée par la loi SRU et doit construire, entre 2021 et 2035, 380 logements sociaux pour se mettre en conformité avec la loi. Concernant la ville bastide de Créon, aucune dégradation des paysages n'est envisagée, les seules constructions autorisées seront le remplacement de « dents creuses » constructibles.



Limiter l'urbanisation et la consommation foncière. S. G.

Avec la loi climat et résilience, les politiques urbanistiques devront revoir leur copie afin de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers, et limiter l'urbanisation sur leurs territoires. Le Créonnais a consommé 139 hectares entre 2011 et 2021, seulement 70 hectares seront affectés à l'urbanisation pour les prochaines échéances 2021-2031, une sobriété financière imposée par le Scot.

Suite aux mauvaises conditions climatiques de la dernière édition du marché Créon fête l'hiver, le conseil municipal envisage la gratuité des emplacements pour les commerçants présents pour l'édition 2024. Une indemnité mensuelle brute de fonction de conseiller municipal délégué au suivi de l'action sociale est proposée pour Lydie Marin, à hauteur de 610,41 euros.

Sylvia Giral

Sud Ouest – Edition du 3 mars 2025

20f Bordeaux rive droite

SADIRAC

Don d'organes, bilan de la police et urbanisme au programme du conseil municipal

Seulement cinq points étaient à l'ordre du jour du conseil municipal de jeudi, mais trois sujets étaient d'importance. Le premier a vu la commune signer la charte « Sadirac, ville ambassadrice du don d'organes », en présence d'Hervé Buguet, président de l'association des greffés du cœur et des poumons du Sud-Ouest. L'installation de panneaux, la plantation d'un arbre de vie, les interventions auprès des écoles et entreprises, la commémoration tous les 22 juin et la communication rappelleront le rôle du village quant à la sensibilisation de la cause.

Ensuite, Sylvain Bosc et Cyril Amiot, les deux policiers municipaux, ont présenté leur bilan d'action et de missions. On retiendra une hausse des interventions : 423 contre 388 en 2023, mais également 164 infractions constatées, notamment grâce à l'appui de la vidéoprotection ayant permis d'interpeller des auteurs de tirs de mortier, 16 cambriolages et sept dépôts sauvages, dont trois résolus.

Urbanisme

Frédéric Lataste, maire de Capian et vice-président de la Communauté des communes du Créonnais, en charge de l'urbanisme, a ensuite évoqué le Projet d'aménagement et



Patrick Gomez et Hervé Buguet ont signé la charte « Sadirac, ville ambassadrice du don d'organes ». E. L.

de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme intercommunal. Pédagogue durant 65 minutes, le maire de Capian a dressé les grandes lignes du document en gestation. Dans le cadre de la loi Climat et résilience, le territoire ne devra pas, dans les dix ans à venir, consommer plus de 70 hectares de zones agricoles et forestières. Obligée, par la loi SRU d'ériger 382 logements à moyen terme, rien que l'emprise sadiracaise avoisinera les 14 hectares. Les autres problématiques des 15 communes

concernées embrassent les notions inhérentes au développement économique, à l'environnement, la mobilité, l'habitat, avec une perspective d'évolution démographique fixée à 2 700 nouveaux habitants.

Derniers points évoqués par Patrick Gomez, le maire : pas de fermeture de classe à la rentrée prochaine comme craint et une nouvelle dénomination de la zone d'activité, anciennement « Placo », qui devient « Les Fougères ».

Eric Latouche

Sud-Ouest – Edition du 22 février 2025

CDC DU CRÉONNAIS

« Notre territoire est déjà vertueux en matière de consommation de foncier »

Deux gros dossiers étalent au programme du conseil de ce mardi. Le président Alain Zabulon a d'abord rappelé qu'un débat devait se tenir concernant les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme Intercommunal (Plui).

La loi « climat et résilience » fait désormais obligation aux collectivités de diminuer de moitié les surfaces artificialisées dans les dix ans qui viennent : le Plui devra en tenir compte et adapter les besoins de développement du territoire. Une procédure de révision s'avère nécessaire, sachant que les communes de Camlac-et-Saint-Denis, Caplan et Villenave-de-Rions ont intégré la Communauté de communes durant l'élaboration du Plui.

Par ailleurs, la commune de Sadirac étant soumise à la loi SRU (qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 20 % de logements sociaux) les élus devront veiller à ce que les constructions de logements sociaux soient équilibrées sur le territoire.

La Communauté de communes peut prétendre, entre 2025 et 2035, consommer 70 ha de terrains, soit 50 % de moins que les dix dernières années. « Notre territoire est déjà vertueux en matière de consumma-



50 % de constructions en moins dans les 10 ans à venir : c'est ce que prévoit la CdC du Créonnais. S. G.

tion de foncier», assure le président. Deuxième sujet présenté par Bernard Pagès, vice-Président en charge du développement du territoire: le débat d'orientations budgétaires 2025, avant le vote du budget, le 17 avril prochain.

Fiscalité: des taux stables

Le budget 2025 s'élève à 9 004 626,25 euros en fonctionnement et 4 049 082,02 euros en investissement. Certains facteurs vont affecter ce budget : le prix de l'énergie, la part salariale, les recrutements pré-

vus, la stabilisation des subventions aux associations mandataires, ou l'augmentation des cotisations à certains organismes.

Concernant la fiscalité des ménages, les taux n'augmentent pas. De même, le taux de la Cotisation foncière des entreprises (CFE) est maintenu à 28,78 %.

Enfin, la Communauté de communes souscrit un emprunt de deux millions d'euros pour le projet de construction de son siège, deux crédits arrivant à échéance en 2026.

Sylvia Giral

SUD OUEST Mardi 22 avril 2025

17

Sud Ouest – Edition du 22 mars 2025 p20

CDC DU CRÉONNAIS

Contenir les dépenses, tout en maintenant les services



Le vote du budget : une étape incontournable dans la vie d'une collectivité territoriale. S. G.

Le conseil communautaire du Créonnais était dédié au vote du budget jeudi dernier. Le budget 2025 est arrêté et voté à la somme de 8 390 606 euros en recettes, et 8 968 701 euros en dépenses. La section de fonctionnement se situe à 7 592 039 euros en recettes, 7 366 737 euros en dépenses, et dégage un résultat excédentaire de 225 302 euros.

Les subventions aux associations liées par un contrat ou une convention à la CDC, ainsi que l'aide aux manifestations d'intérêt communautaires, se montent à 1 705 301 euros, soit une diminution de 97 340 euros, sans diminution de services. Les cotisations à divers organismes se montent à 374 000 euros.

La taxe attendue des ordures ménagères est répartie par communes, et devrait atteindre un montant de 2 105 049 euros en 2025.

Autre taxe appréhendée mais moins connue, la taxe de gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations pour l'année, qui se monte à 115 615 euros. Autres taxes attendues mais des contribuables, la taxe d'habitation (uniquement pour

les résidences secondaires) se monte à 4.99 %, la taxe sur le foncier bâti à 7.35 %, celle sur le foncier non bâti à 16.53 % et la taxe CFE à 28.78 %.

Construction d'un siège

Un gros investissement pour la Communauté de communes est prévu en 2025 avec la construction de son siège social. En effet, depuis sa naissance, la CDC a toujours loué ses bureaux, et la nécessité d'être dans ses murs se fait jour. De plus, une salle de réunion au sein du siège permettra à des associations de se retrouver facilement. Un emprunt de deux millions d'euros est prévu.

Côté questions diverses, le Plan local d'urbanisme intercommunal est en voie de restructuration afin de coller au mieux aux orientations de l'agglomération bordelaise. Le président Alain Zabulon précise à cet égard que la consommation acceptée de 70 ha ne sera pas suffisante, et demande une enveloppe urbaine supplémentaire, donc la possibilité de construire plus de logements. Des réunions ultérieures seront organisées pour faire face à la demande des communes.

Sylvia Giral

Sud-Ouest – Edition du 22 avril 2025

14 | DANS VOS COMMUNES

LE RÉSISTANT
DU 20 AU 26 MARS 2025

CRÉONNAIS / RÉVISION PLUI

Vers un fort ralentissement de l'urbanisation

Plus de 200 personnes élues, représentants du monde associatif, et citoyens conscients des enjeux que représente la révision du PLUI, rendue nécessaire par l'évolution du contexte législatif, se sont retrouvés pour une réunion très pédagogique.

Chapeauté par de multiples textes nationaux dont celui de 2011 intitulé « Climat et résilience », les schémas régionaux (en cours d'élaboration) et de l'aire métropolitaine bordelaise la démarche ne laissera pas de grandes marges de manœuvre au conseil communautaire. De plus, certaines des injonctions de l'État sont totalement contradictoires avec par exemple une forte restriction sur l'artificialisation des sols et la nécessité par exemple pour la commune de Sadirac de se mettre en conformité non anticipée avec l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouveau urbain. Le président Alain Zabulon a surtout découvert à travers le Projet

d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) objet de la rencontre que la révision s'effectuerait à minima dans tous les secteurs.

Urbanisation très restreinte
Alain Zabulon a répété que « le foncier constructible allait devenir très limité dans les dix ans à venir éventuels. Nous devons consommer deux fois moins d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) que dans la décennie antérieure. Nous n'aurons donc que 70 hectares sur les 14 communes de la CDC utilisables dans lequel il faudra inclure les habitations nouvelles, les logements, les espaces économiques potentiels et les équipements publics ». Ce postulat de départ limite singulièrement toutes les velléités de croissance. Alors que la moyenne d'augmentation de la population a été de +2% depuis le début entre 2000 et 2020 avant de diminuer à +1,5%, la base de travail retenue par les élus ne sera plus que de 200 personnes. Cette proposition tient compte de la capacité d'accueil des services publics de proximité (écoles, collèges et station d'épuration) mais

aussi de la ressource en eau potable disponible expliqua le Président de la CDC. Il faut savoir qu'actuellement le territoire consomme aussi davantage d'eau que nous en produisons ». La révision du PLUI proposera donc une production d'environ 1300 logements neufs sur les 14 communes en une décennie. Il faut déduire une part des 885 demandés à Sadirac ce qui laissera peu de place à la construction neuve. « Nous avons été sur la base de 8 maisons à 2,4 personnes en moyenne par hectare antérieurement. Il nous faudra modifier ce paramètre et travailler en moyenne à une vingtaine sur la même surface soit de manière théorique 500 m² pour chacune d'entre elles ». Alain Zabulon insiste sur le fait qu'il ne s'agit que d'orientations que chaque commune doit adapter à son contexte particulier. Le règlement et le zonage qui seront présentés ultérieurement traduiront ces options.



Une salle largement garnie pour une réunion pédagogique utile.

donc être privilégié. Il est également prévu la récupération du bâti ancien ou non utilisé pour rejoindre à cette nécessité et a été évoqué comme piste le potentiel que représenterait la transformation des constructions dévolues à la production visicole en habitations à louer. En effet sur le volet économique, ce sont plus de 250 hectares de vignes qui ont été arrachés depuis la mise en œuvre du plan de baisse de la production. Plus de 200 exploitants ont arrêté. « Il faut s'attendre à une crise similaire à celle de désindustrialisation de certains territoires avec une perte d'emplois directs ou indirects à expliquer Bernard Pagès, vice-président chargé de l'économie au sein de la CDC. Il a également indiqué que la révision porterait sur l'agrandissement limité de certaines zones d'activités, sur leur réaménagement et sur l'éventualité de zones nouvelles dans l'enveloppe des 70 hectares. « 80% des activités recensées s'adressent au territoire ajoute le maire de Sadirac mais nous manquons de productions alimentaires de proximité ». Des « zones agricoles spécialisées » seraient envisagées. Bien évidemment le volet de protec-

tion de l'environnement (paysages, espaces naturels plus ou moins sensibles, eau...) a été largement évoqué avec des questions ponctuelles de l'assistance. Dans le contexte décrit précédemment il n'y aura guère de bouleversements en termes de surfaces. Sadirac en Transition a fait part de sa préoccupation sur le traitement style « coupe rase » infligé aux forêts sadiracaises mais le sujet dépend essentiellement des accords délivrés par les services de l'État. Rappelons que durant vingt ans les parcelles de vigne arrachées ne pourront plus revenir à la culture durant vingt ans, il est donc possible que certaines soient purement et simplement « renaturées » aux surfaces actuelles. Les échanges multiples avec la salle furent nombreux et paisibles. Ce qui rassure sur la démocratie directe qui reste essentielle sur des sujets aussi importants. Prochain rendez-vous sur le zonage et le règlement.

Jean-Marie Duran
(1) Le Sénat a adopté une nouvelle loi laissant la possibilité aux régions de fixer leur niveau de fertilisation des sols. L'Assemblée nationale étudiera le texte avant l'été. Tout peut donc évoluer...

Le Résistant - Edition du 25/03/2025

C. LE REGISTRE DE CONCERTATION ET LES COURRIERS DES PARTICULIERS ET ENTREPRISES

Un registre de concertation a été mis à disposition dans l'ensemble des 15 communes du territoire, ainsi qu'au siège de la communauté des communes.

Il a été récolté plus d'une centaine de doléance dans l'ensemble des registres.

Plus d'une centaine de courriers ont été reçus à la communauté de communes, ou par le biais des communes. Chacun de ces courriers a fait l'objet d'un enregistrement informatique comprenant le motif de la demande et la localisation, puis d'une réponse lorsque cela était possible.

Une grande majorité de ces courriers concernaient une demande de mise en constructibilité d'un terrain. Quelques-uns demandaient à l'inverse la préservation du caractère inconstructible d'un terrain ou changement de destination. Enfin le reste concernait des requêtes diverses à propos d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés ou encore de simples questions d'information.

Les demandes individuelles ont ainsi été portées à la connaissance des élus lors des travaux de la révision du PLUi (du zonage notamment). Au fil de l'avancement des travaux, les réponses envoyées par la communauté de communes ont été de plus en plus précise tout en gardant une réserve relative à la confidentialité des documents de travail. En cas d'incertitude ou de désaccord, la communauté de communes a invité les particuliers et professionnels à faire part de leurs observations et propositions lors de l'enquête publique.

Il convient de préciser qu'aux courriers se sont ajoutés des courriels, des appels téléphoniques, ainsi que de nombreux rendez-vous individuels au siège de la communauté de communes depuis le démarrage des études.

COMMUNE	NBR REGISTRE	NBR COURRIER	TOTAL
BARON	5	4	9
BLESIGNAC	25	1	26
CAPIAN	0	2	2
CAMIAAC ET ST DENIS	4	0	4
CREON	27	14	41
CURSAN	4	1	5
HAUX	6	3	9
LA SAUVE MAJEURE	12	5	17
LE POUT	16	2	18
LOUPES	13	8	21
MADIRAC	1	1	2
SADIRAC	29	27	56
ST GENES DE LOMBAUD	22	19	41
ST LEON	1	0	1
VILLENAVE DE RIONS	13	5	18
TOTAL	178	92	270

D. LA NEWLETTER ET SON SITE INTERNET

La newsletter de la communauté des communes est diffusée en moyenne tous les mois permettant d'informer sur les actualités de la communauté. Celle-ci est diffusée sur le site internet ainsi que les réseaux sociaux (intramuros, Facebook, Instagram), mais également par courriel aux administrés inscrits.

Les dossiers/articles qui ont été publiés au sujet du PLUi sont les suivants :

Le Créonnais en Mouvement

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi, approuvé le 21 Janvier 2020, recouvre 12 des 15 communes (Baron, Blésignac, Créon, Cursan, Haux, La Sauve-Majeure, Le Pout, Loupes, Madirac, Sadirac, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Léon).

Ce document a pour objet de définir les règles applicables en matière d'occupation des sols (habitat, zones naturelles, espaces agricoles...). L'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme restent de la compétence des maires.

Le PLUi est actuellement en cours de révision.

Pour plus d'informations, contactez

Sandrine MAURY

Chargée de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

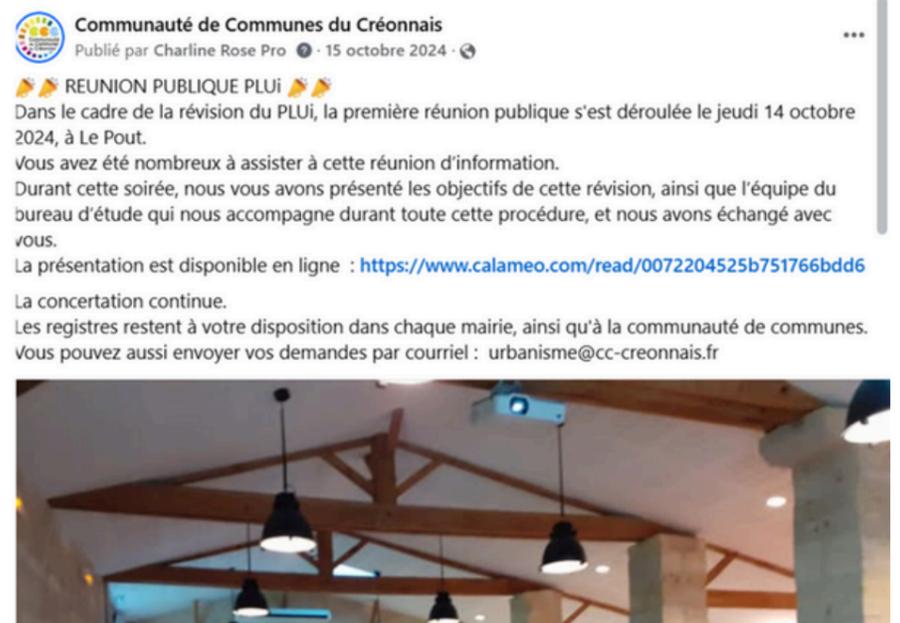
☎ 05 57 34 57 07 / 06 03 43 34 67 (Absente le mercredi)

✉ urbanisme@cc-creonnais.fr

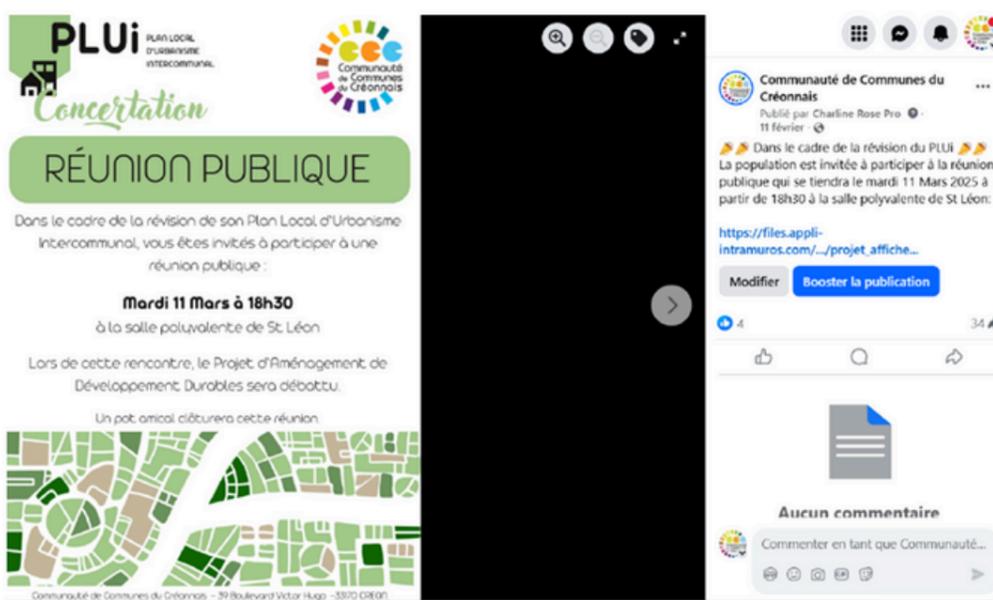
Extrait du Guide 2024 de la communauté de communes



Page Facebook – le 18 septembre 2024



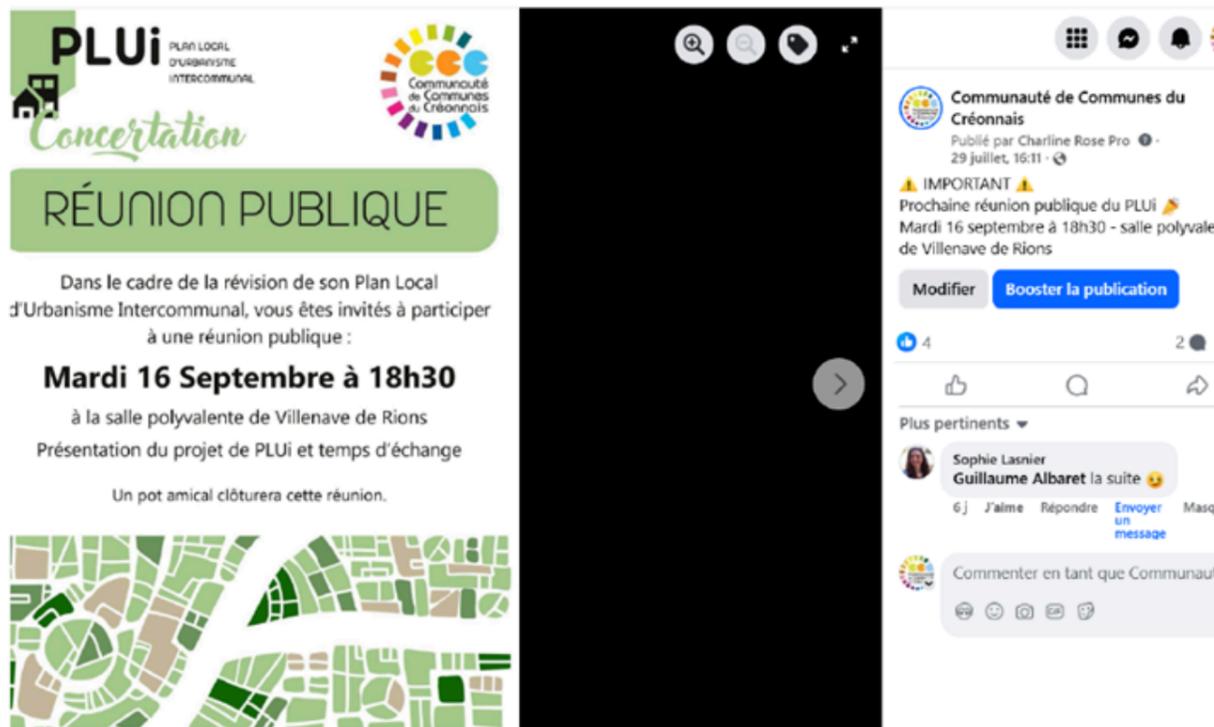
Page Facebook – le 15 Octobre 2024



Page Facebook et instagram – le 11 février 2025



Page Facebook et instagram – le 1er avril 2025



Page Facebook et Instagram- le 29 juillet 2025

ACCUEIL > VIVRE EN CRÉONNAIS > URBANISME > ACTUALITÉS URBANISME

ACTUALITÉS URBANISME

UN PLUi...C'EST QUOI ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document qui définit les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il sert de référence pour la délivrance des permis de construire.

Le premier PLUi du Créonnais a été adopté le 20 janvier 2020.

Le 19 septembre 2023, la révision de ce document a été lancée par délibération du conseil communautaire.

LES OBJECTIFS

- Mise en compatibilité du PLUi avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux (SCOT)
- Modification du périmètre du PLUi
- Élaboration d'une politique de l'habitat
- Prise en compte de la ressource en eau potable et des eaux de ruissellement
- Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire

Délibération révision PLUi

RÉVISION DU PLUi : CONCERTATION EN COURS

REGISTRE DE CONCERTATION



Tenue d'un registre dans les 15 mairies de la CDC, ainsi qu'au siège de la CDC, destiné aux observations de toute personne intéressée.

Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique à l'adresse : urbanisme@cc-creonnais.fr

Possibilité d'écrire à la CDC : 39 Boulevard Victor Hugo 33670 CRÉON

RÉUNIONS PUBLIQUES



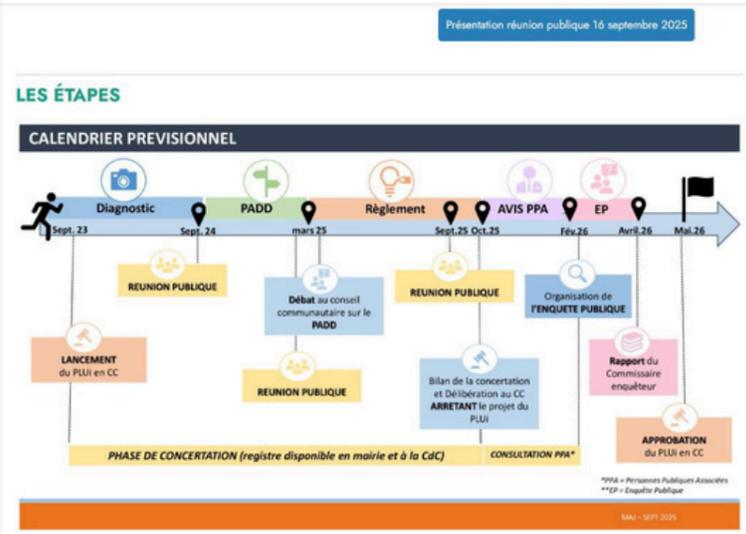
Dans le cadre de la révision du PLUi, la première réunion publique s'est déroulée le jeudi 10 octobre 2024, à Le Pout. Les habitants ont été nombreux à assister à cette réunion d'information !

Durant cette soirée, les représentants de la CDC, accompagnés du bureau d'étude, ont présenté les objectifs de cette révision, et ont animé des temps d'échange avec le public.

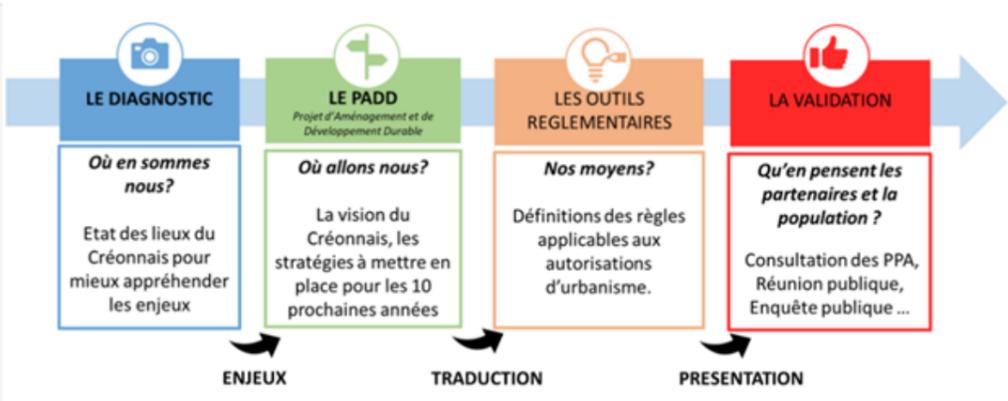
D'autres réunions suivront en 2025.

Présentation réunion publique 10 octobre 2024

Présentation réunion publique 11 mars 2025



PLUi : OÙ EN EST-ON ?



Capture de la rubrique urbanisme / actualité du site de la CCC

E. L'ACTION DES COMMUNES DU CRÉONNAIS

À la demande de la communauté des communes du Créonnais ou spontanément, la plupart des communes ont communiqué sur le PLUi via leur bulletin municipal ou leur site internet.

Quelques exemples :



Site internet Sadirac



Révision du Plan local d'urbanisme intercommunal

Quatre ans après l'approbation du PLUi, la Communauté de Communes du Créonnais a décidé de procéder à sa révision. Celle-ci est motivée par les mutations profondes que connaît le Créonnais. Parmi les objectifs visés, un volet habitat sera mis en œuvre, lié à la loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU) qui s'applique à la commune de Sadirac. Le PLUi doit prendre en compte cette obligation en veillant à éviter une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU.



Le saviez-vous ?

Un registre de concertation est disponible à la Mairie (ainsi qu'au siège de la CDC) afin de recueillir les observations de toute personne intéressée - Registre numérique également ouvert par mail : urbanisme@cc-creonnais.fr

VIE LOCALE



Visite de Mme Mirreille Conte-Jaubert

Monsieur le maire a eu l'honneur d'accueillir récemment, au sein de la mairie, Madame la sénatrice de la Gironde. Ce moment d'échange, à la fois convivial et instructif, a permis d'aborder plusieurs sujets majeurs pour l'avenir de la commune. Cette rencontre a été l'occasion de faire entendre la voix de notre commune au plus haut niveau, mais aussi de partager les projets, les préoccupations et les espoirs pour les années à venir.

Le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) se réinvente pour un territoire plus durable

La révision du PLUI est en cours. Ce document stratégique, porté à l'échelle intercommunale, vise à adapter l'aménagement du territoire aux évolutions locales et aux nouvelles exigences réglementaires, notamment en matière de logement, de mobilité, d'environnement et d'activités économiques. Cette révision vise avant tout à définir et répondre aux besoins du territoire (logements, équipements, emplois, mobilités), organiser le développement des communes de façon équilibrée et maîtrisée mais également protéger les espaces agricoles, forestiers et naturels. Encadrée par les lois SRU, ALUR, Climat et Résilience, cette démarche s'inscrit dans un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

D'ici là, la consommation de foncier doit être fortement réduite, avec une première étape entre 2021 et 2030 qui impose de diviser par deux l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La phase actuelle porte sur la traduction réglementaire du projet (zonage, règles d'urbanisme, orientations d'aménagement). Les étapes à venir sont les suivantes : la réunion publique le 16 septembre à 18 h à la salle des fêtes de Villenave de Rions (lieu à confirmer), au cours de laquelle les grandes orientations du projet seront présentées, suivi du conseil communautaire qui se prononcera sur l'arrêt du projet le 30 septembre, étape préalable à son passage en enquête publique.

Nouvel adressage : des permanences à l'agence postale pour vous accompagner

Dans le cadre du déploiement du nouvel adressage sur la commune, l'agence postale se mobilise pour accompagner les administrés dans leurs démarches. En cas de besoin, des permanences sont organisées de mardi au samedi, uniquement sur rendez-vous. Pour prendre rendez-vous, il suffit de contacter l'agence au 05 56 23 05 00. Lors de votre venue, pensez à vous munir de vos identifiants pour chacun des organismes auprès desquels vous devez signaler votre changement d'adresse.



4 Haux actus - Magazine municipal - Sept > nov 2025

Adressage et numérotation des rues et voies communales

La campagne d'adressage est terminée. Un très grand nombre d'entre vous s'est déplacé à la salle des fêtes le 18 novembre afin de récupérer les dossiers, le Conseil Municipal vous en remercie. Certains d'entre vous qui n'avaient pas pu être au rendez-vous, se sont déplacés en mairie et nous avons distribué les quelques derniers dossiers dans les boîtes aux lettres concernées. Il serait souhaitable qu'en ce début d'année 2024, toutes les habitations soient numérotées et que vos noms soient inscrits sur vos boîtes aux lettres afin de faciliter la tâche de la Poste, des services d'urgence et autres livreurs. Au delà d'un certain temps, si ces démarches n'ont pas été effectuées, votre courrier risque de ne plus être acheminé. Il est parfois compliqué de contacter certains organismes pour effectuer le changement d'adresse. Si vous rencontrez des difficultés, n'hésitez pas à vous faire accompagner par "FRANCE SERVICES" à La Cabane à Projets à Créon. Les coordonnées sont disponibles dans le dossier qui vous a été remis. La distribution des dossiers a été l'occasion de collecter les adresses mail et les numéros de téléphone des administrés pour favoriser la communication des informations communales. Pour les personnes qui ne sont pas venues le jour de la distribution à la salle des fêtes, merci de contacter la mairie, afin de compléter le fichier communal. Toutes vos adresses et numéros de téléphone resteront fichés en mairie. Cette formule réduira les échanges papier : une démarche citoyenne et environnementale.

Révision générale du P.L.U.I. (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)

Un petit rappel historique : en 2017 lorsque nous avons rejoint la communauté des communes du Créonnais, après dissolution de la communauté de commune du Vallon de l'Artollet, le Créonnais avait déjà engagé son P.L.U.I. Si nous avions voulu, à l'époque, nous joindre immédiatement à cette démarche, il aurait fallu qu'ils réinitialisent le dossier et les sommes investies auraient été perdues. S'agissant d'argent public, nous avons donc décidé (les 3 nouvelles communes : Cardan, partie sur la CDC Convergence Garonne en 2018, Camiac et St Denis l'ayant remplacé, Capian et Villenave de Rions), d'attendre l'aboutissement de ce P.L.U.I. La CDC du Créonnais a terminé et approuvé le P.L.U.I. fin 2022 début 2023. En ce début d'année 2024, la révision générale va débiter pour inclure les communes de Camiac et St Denis, Capian et Villenave de Rions, et appliquer certains changements dans d'autres communes. Jusqu'à l'aboutissement de cette révision générale, nous continuons à fonctionner avec notre Carte Communale. Il faut compter, environ deux années d'études et de tractations, si tout va bien, avant de conclure et d'approuver cette révision qui est un projet complexe et fastidieux. Vous serez tenus informés de l'avancée et de la manière dont s'organiseront les débats, les discussions et les décisions qui devront être prises au plus près des administrés. L'ensemble des élus de la CDC souhaite que ce dossier aboutisse avant la fin de la mandature, soit en mars 2026. Sur le plan de l'urbanisme, les 12 communes de la CDC du Créonnais fonctionneront sur la base de décisions identiques et consensuelles.

Magazine municipal de Haux- Edition - Septembre 2025

The screenshot shows the website for Loupes, with a navigation menu including Accueil, Commune, Ecole, Mairie, Quotidien, Services, Projets, and Agenda. The main content area is titled "PLUI Plan Local d'Urbanisme" and explains that the plan determines the conditions of land use and development. It provides links for the zoning map and the regulations. A sidebar on the right contains a search bar and a list of categories: Archives, Réinitialiser, Tout, Commune, Intercommunalité, and Associations.

Site internet Loupes

Magazine municipal de Villenave de Rions- Edition - xx 2025

The screenshot shows a banner for "Votre commune vous informe" with a cartoon character. Below it, there are several news items: "PLUI : L'HEURE EST AUX RÉVISIONS" explaining the revision process, "MOINS DE BRUIT, POUR MIEUX S'ENTENDRE" with a list of noise reduction measures, and a notice about mail delivery. The noise reduction section lists: "du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 19h30", "les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h", and "les dimanches et jours fériés de 10h à 12h".

Magazine municipal de Cursan - Edition - Juillet 2024

The screenshot shows the "ACTUALITÉS" section of the Créon website. It features several news items: "ESTIVALES - Match 'Théâtre d'impro' annulé - remplacé p..." published on August 7, 2025; "Retour sur le Festi'Leo !" published on August 7, 2025; "Les familles invitées à « La Playa » à l'accueil de loisirs ..." published on August 5, 2025; and "PLUI : prochaine réunion publique" published on July 29, 2025, with an important note about the meeting on September 16 at 18h30 in the polyvalent hall of Villenave de Rions.

Site internet de Créon

The screenshot shows the "VIE LOCALE" section of the Créon website. It lists several events: "COLLECTE DE SANG" on Wednesday, March 4, at the Espace Culturel "Les Arcades"; "SOIRÉE JEU DE RÔLE" on Saturday, March 8, at the ludothèque; "RÉUNION PUBLIQUE PLUI" on Tuesday, March 11, at the polyvalent hall; "COACHING EMPLOI" on Monday and Tuesday, March 10 and 11, at SynergiA; and "PLATEFORME DE BROYAGE" for branch disposal. There is also a notice about the "S.E.M.O.C.T.O.M." (Semaine des Outils de Maintenance) and a reminder to use the Facebook page for more information.

Créon Hebdo - Edition du 28 Février 2025

F. SYNTHÈSE DES QUESTIONS ABORDÉES DURANT LA CONCERTATION

Contrairement aux courriers envoyés et aux entrevues individuelles à la communauté de communes qui ont portées essentiellement sur des demandes relevant d'un intérêt personnel, les réunions publiques ont été le théâtre de discussions variées sur de nombreuses thématiques. Celles-ci ont été regroupées et synthétisées ci-après.

GOUVERNANCE

- Procédure et transmission des informations

HABITAT ET URBANISME

- objectifs de croissance et démographie ;
- articulation SCoT/PLUi ;
- Loi SRU et logement sociaux

AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

- approvisionnement en eau potable et gestion des inondations;

ENVIRONNEMENT, NATURE ET CADRE DE VIE

- l'artificialisation des sols / loi climat et résilience
- environnement et protection des espaces naturels ;

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

- voirie et infrastructures routières ;

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- agriculture et arrachage des vignes
- développement économique et zones d'activités ;

GOUVERNANCE

- Procédure et transmission des informations

La procédure de révision d'un PLUi peu sembler complexe. Face à cela, les particuliers ont souhaité des éclaircissements. Certains ont aussi fait part de leur désir que la concertation soit plus poussée. Enfin certains ont demandé à être tenus informés individuellement de l'avancée du PLUi et des éléments qui concerneraient leurs terrains.

Réponses apportées : Les supports de présentation électronique des réunions publiques ont été mis en ligne sur le site de la communauté de communes afin de permettre aux participants ainsi qu'à ceux qui n'ont pas pu s'y rendre, d'en prendre connaissance. Certains documents n'ont toutefois pas été mis en ligne car ils constituaient des documents de travail qui n'avaient pas vocation à être reproduits et qui pouvaient encore évoluer.

Les participants aux réunions publiques qui le souhaitent ont communiqué leur adresse électronique afin d'être tenus informés des grandes étapes de l'élaboration du PLUi (via la newsletter). Il est en revanche impossible de contacter chaque propriétaire du territoire individuellement et de manière personnalisée.

Dès l'arrêt du PLUi par le conseil communautaire, le dossier complet du PLUi est public et consultable par la population.

Lors de l'enquête publique de nouveau registre sera disponible dans chaque mairie et au siège de la communauté de communes, ainsi qu'un exemplaire papier du PLUi

Après l'enquête publique, étape clé de la participation du public, une étape de l'élaboration consistera à traiter les remarques des personnes publiques associées et de la population. Les remarques ou suggestions justifiées et argumentées pourront être intégrées si le commissaire enquêteur l'approuve. Ne pas tenir compte de ces remarques fragiliserait juridiquement le PLUi.

HABITAT ET URBANISME

- Objectifs de croissance et démographie

Un des principaux objectifs de la révision d'un document d'urbanisme est de maîtriser la démographie du territoire pour les années à venir. Les règles d'urbanisme ont une conséquence directe sur les apports de population et l'attractivité des communes. Durant les réunions publiques, un débat récurrent a partagé les intervenants entre partisans d'une ouverture à l'urbanisation et donc à la croissance démographique d'un côté et partisans d'une limitation de la constructibilité pour préserver le cadre de vie existant d'un autre côté.

Réponses apportées : La volonté de la communauté de communes est d'assurer un équilibre entre accueil de nouvelles populations et préservation à la fois du cadre de vie et des terres agricoles et naturelles. Les avis très contrastés de la population sur la question attestent de la difficulté de cette mission.

Le SCoT fixe un cadre de croissance avec lequel le PLUi doit être compatible. La croissance fixée à 1% dans ce projet de PLUi ne sera par répartie de manière tout à fait similaire sur l'intégralité du territoire. Créon et Sadirac notamment, qui concentre l'essentiel des services et commerces, est désigné pour accueillir une part proportionnellement plus importante de population.

D'autres facteurs viennent limiter les capacités du territoire à accueillir de nouvelles populations : les différents réseaux et en particulier la ressource en eau potable, les différentes protections dont font l'objet les terres agricoles, naturelles et forestières, les risques naturels...

Dans ce cadre, le PLUi prévoit aux alentours de 135 nouveaux logements par an.

- Articulation SCoT/ PLUi

La communauté de communes du Créonnais est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise. Celui-ci impose des règles en matière d'aménagement et d'urbanisme à une centaine de communes autour de Bordeaux. Les documents d'urbanisme dans son périmètre doivent être compatibles avec lui. C'est le cas du PLUi du Créonnais. Plusieurs questions ont été posées durant la concertation sur l'articulation entre SCoT et PLUi, les règles qui s'imposent à notre territoire et la marge de manœuvre de la communauté de communes.

Réponses apportées : Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine indique les objectifs à grande échelle. Ce SCOT actuellement en révision sera approuvé à la fin de l'année 2025.

Le SCoT :

- fixe un cadre de croissance avec lequel le PLUi doit être compatible.
- délimite des pôles prioritaires pour l'implantation d'équipements commerciaux.
- protège les terres viticoles et les espaces naturels les plus remarquables.

- Loi SRU et logements sociaux

L'obligation pour la commune de Sadirac soumise à l'article 55 de la loi SRU l'obligeant à réaliser 25% de logements sociaux, a suscité sur les réunions publiques de nombreuses interrogations. Le pourcentage peut-il être mutualiser, l'impact de ces constructions sur la consommation foncière, et le besoin en équipement que va engendrer ce nombre important de logements.

Réponses apportées : La commune de Sadirac est dans l'obligation de réaliser 382 logements sociaux uniquement sur sa commune. Par ailleurs la communauté de communes ne souhaite pas une concentration de logements sociaux uniquement sur la commune de Sadirac, et l'ensemble des communes est volontaire pour avoir des projets de logements conventionnés afin de répondre à un manque de logement (petit logement) sur le territoire. En effet la décohabitation, ou le besoin d'avoir des habitations plus petites est un réel besoin sur notre territoire.

L'impact de cette obligation de réalisation de logement avec de l'autre côté la loi climat et résilience qui limite le territoire à s'étendre n'est pas une équation simple. L'aménagement du territoire est voué à des terrains plus petits que le passé, et des habitations plus hautes. Par ailleurs la communauté de communes est soucieuse du paysage du Créonnais, et tiendra à préserver l'architecture de notre territoire.

Pour la commune de Sadirac une volonté d'intégrer des commerces et services de proximités sera intégrés dans les projets d'OAP.

AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

- Approvisionnement en eau potable et gestion des inondations

La thématique de l'eau, dans ses différentes dimensions, est au cœur de la révision du PLUi puisque celui-ci comporte un volet « eau » spécifique. La question de la ressource en eau sur le territoire a en particulier fait l'objet de discussions.

Une personne a évoqué des forages sur des territoires voisins, ce qui démontrerait selon lui que la ressource est suffisante. Il a évoqué aussi une étude liée au SAGE et concernant l'alimentation par le sud Gironde.

L'inondabilité de certains terrains a aussi été abordée. Celle-ci fait peser un risque sur les constructions et sur les populations.

Réponses apportées : L'insuffisance de la ressource en eau potable est au cœur du parti d'aménagement et explique en partie la limitation de la croissance à venir de la population. La ressource est aujourd'hui en quantité insuffisante pour continuer sur une dynamique de croissance aussi importante que ces dernières années.

La communauté des communes à indiquer égaliser le souhait de créer un syndicat départemental de l'eau, afin de faciliter la gestion de l'eau potable. Pour rappel notre territoire est composé de 5 syndicats d'eau potable et 1 régie, poursuivre avec la gouvernance actuelle n'est pas judicieux.

Concernant l'inondabilité, la communauté des communes a lancé un schéma directeur des eaux pluviales, qui sera intégré au PLUi afin de pouvoir mieux appréhender ce risque.

Il existe déjà un zonage zone risque inondable qui sera maintenu et élargie en fonction des études menées.

Également les études des syndicats des eaux et rivières ont permis d'approfondir la donnée.

ENVIRONNEMENT, NATURE ET CADRE DE VIE

- L'artificialisation des sols / loi climat et résilience

La thématique sur l'étalement urbain et l'artificialisation des sols a été plusieurs fois évoquée, à la fois sur l'étalement à outrance durant des années, et à la fois des interrogations sur l'organisation du territoire pour répondre à la fois aux habitants qui arrivent, aux activités économiques et les équipements nécessaires.

La réponse apportée : La loi climat et résilience impose de réduire de 50% la consommation foncière de ces dix dernières années. Le créonnais ayant consommé 140 hectares entre 2011-2021, à pour la prochaine décennies 70 hectares.

Ces 70 hectares doivent être répartis à la fois pour les besoins démographiques (dont les logements soumis à l'article 55 de la loi SRU), les besoins économiques du territoire et les autres nécessités.

Le territoire du créonnais s'il est comparé aux autres territoires de l'aire métropolitaine créonnais à été très vertueux.

Les besoins des équipements pourront à la fois être intégrés dans les opérations d'aménagements (OAP), ou dans l'amélioration des bâtiments existants lorsque cela est possible.

Pour le développement économiques des zones d'activités économique, un travail d'analyse de changement de destinations des bâtiments afin de revaloriser le fonciers existants, et parfois pour certains éviter l'état de ruine.

- Environnement et protection des espaces naturels

Les réunions publiques ont parfois fait l'objet de débats entre partisans d'une constructibilité plus élevée et défenseurs de l'environnement. Certains intervenants ont déploré que le PLUi ne s'engage pas plus loin sur la qualité environnementale des constructions, sur la récupération de l'eau de pluie ou sur l'utilisation des énergies renouvelables. Quelques personnes ont accusé le PLUi de faire le jeu de l'urbanisation au détriment des terres agricoles, naturelles et forestières. Ont été pointées du doigt la disparition d'une agriculture vivrière, de la polyculture et l'absence d'autonomie alimentaire.

Réponses apportées : Le PLUi ne peut pas résoudre à lui tout seul la question de l'autonomie alimentaire du territoire, du changement climatique ou de la protection des espèces. Toutefois, très peu de nouvelles zones à urbaniser seront créées par le PLUi et donc très peu de zones naturelles, agricoles ou forestières seront consommées. Les terrains encore constructibles dans les documents d'urbanisme existants suffiraient à accueillir les nouvelles populations.

Le deuxième des trois grands axes du PADD est centré sur l'environnement et le patrimoine. Il atteste de la volonté de la communauté de communes d'agir à ce niveau.

Les zones naturelles sensibles concernées par Natura 2000 ou des ZNIEFF sont strictement protégées (zones Np). Une zone agricole protégée (ZAP) protège très strictement toutes les zones agricoles de la commune de Sadirac. Les zones agricoles en général sont aussi protégées par le fait que seul un agriculteur dont l'activité est attestée et dont la présence permanente est strictement nécessaire sur ses terres peut construire son habitation sur son exploitation. Les habitations existantes pourront toutefois faire l'objet d'une extension limitée ou de création d'annexes. Enfin, certains points de vue exceptionnels sont protégés par le PLUi et entraînent une constructibilité nulle pour les terrains concernés en zone Ap.

DEPLACEMENTS ET MOBILITES

- Voirie et infrastructures routières

Face à la croissance de la population et à l'engorgement des nœuds critiques aux heures de pointes que sont Créon et La Sauve, certains s'inquiètent de voir la situation s'aggraver dans le futur et s'interrogent sur le projet du contournement de Créon.

L'arrivée du lycée à Créon, mais également de Hermès viennent aggraver les craintes que le territoire ne puisse pas faire face aux différents flux.

Réponses apportées : La mobilité est de la compétence de la région, la communauté des communes à signer avec le PEtr un contrat de mobilité afin de favoriser les projets.

Depuis 2020 une nouvelle ligne de car express le 470 (ex 407) fonctionne bien, et montre le besoin de mobilité sur notre territoire. Concernant la traversée de Créon La Sauve un arrêté sur l'interdiction des poids lourds a été engagé afin de limiter le trafic des camions sur ce secteur.

Le PLUi ne pourra pas régler les problématiques de mobilité, mais peut à travers des emplacements réservés faciliter l'acquisition d'emprises pour permettre l'élargissement des voies. Les liaisons douces doivent être anticipées de la même manière.

La communauté de communes travaille avec la Région, le département et le PETR pour mettre en place des solutions de mobilités alternatives à la voiture.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- Agriculture et arrachage

La viticulture marque fortement le territoire de son empreinte, tant du point de vue de l'activité économique que du paysage. La viticulture bien qu'elle représente fortement l'identité de nos paysages, est fortement impactée par la crise actuelle, et aujourd'hui ce sont de nombreux hectares qui sont arrachés.

Les interrogations sur les terres arrachées ont été récurrentes lors de ces réunions.

Réponses apportées : Concernant l'agriculture en générale, le territoire est majoritairement composé de zone agricole et naturelle. Concernant la viticulture, nous sommes dans une période complexe, où le PLUi ne pourra pas résoudre à lui seule la question de la revalorisation des terres viticoles.

Aussi afin de permettre une transition d'activité, il a été travaillé durant cette révision avec les communes, le recensement des bâtis agricoles pour leur permettre un changement de destination. Ce changement de destination pourra permettre au foncier agricole de muter vers une autre typologie (type touristique, artisanat..)

Les zones agricoles en général sont aussi protégées par le fait que seul un agriculteur dont l'activité est attestée et dont la présence permanente est strictement nécessaire sur ses terres peut construire son habitation sur son exploitation. Les habitations existantes en zone agricole pourront toutefois faire l'objet d'une extension limitée ou de création d'annexes. Enfin, certains points de vue exceptionnels sont protégés par le PLUi et entraînent une constructibilité nulle pour les terrains concernés en zone Ap.

- Développement économique et zones d'activités

Le créonnais possède quelques zones d'activité, mais la question sur le développement économique a été évoquer pour pérenniser ou développer les entreprises locales.

Réponses apportées : dans le cadre de la révision du PLUi, une volonté de développement économique a souhaité être mis en valeur afin de répondre aux besoins constants de la population.

La communauté des communes souhaite faire venir les emplois dans le créonnais afin de limiter les déplacements pendulaires sur la métropole.

Des extensions de zones actuelles sont souhaitées et le développement sur d'autre commune comme Madirac, St Léon- La Sauve en limite de Targon ou également Baron afin d'étoffer l'offre sur l'ensemble du territoire.

Des sous-zones spécifiques existants pour permettre une activité économique ponctuelle : Av ou Ax par exemple. Concernant l'activité touristique, un certain nombre de demandes de particuliers souhaitant transformer un bâtiment agricole en gîte ou créer des hébergements insolites dans les arbres ont été intégrés au PLUi via la possibilité de changer la destination du bâti ou par la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) matérialisés en zones At ou Nt.

G. ÉVOLUTIONS DU PLUi GRACE A LA CONCERTATION

La participation de la population à la concertation, au travers de ses différentes modalités, a permis de faire évoluer le PLUi de plusieurs manières :

- Repérage de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour rénovation et réhabilitation ;
- Identification et ajustement de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Adaptations légères du zonage, des espaces boisés classés (EBC), d'emplacements réservés ou de protection patrimoniales afin que ces dispositifs continuent de jouer leur rôle sans figer ;
- L'indice « c » a été limité aux zones concernées par le risque d'effondrement de carrières pour éviter toute confusion.

Le code de l'urbanisme ne permettant pas de généraliser la possibilité de changer la destination des constructions en zones naturelles et agricoles, la communauté de communes s'est appuyée sur les demandes et les projets des particuliers. Ainsi ont été repérés sur le plan de zonage des bâtiments agricoles divers dans le but de leur assurer une seconde vie. Ceci valorise par ailleurs des bâtiments dont la qualité patrimoniale est parfois intéressante et dont le foncier est existant.

Toujours dans une optique touristique et/ou de loisirs et à l'initiative de porteurs de projets particuliers, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) ont été délimités dans les zones naturelles et agricoles. Ils prennent plusieurs formes dans le zonage : At, NL, Nt. Dans une enveloppe spatiale réduite, les propriétaires pourront y construire quelques hébergements ou des installations de loisirs mais pas d'habitations principales. Cela permettra de valoriser d'une autre façon les zones rurales du territoire et de diversifier l'économie locale.