Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS

REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
39, Boulevard Victor Hugo
33670 CREON

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.S. au capital de 30060€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 - APE 7111Z

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DERT_CE-AU

SOMMAIRE

ETAT **1**

CDPENAF **44**

UDAP **45**

SYSDAU **55**

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE **65**

MRAE **78**

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE **100**

INAO **116**

RTE **122**

TEREGA **126**

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
ETAT			
La révision du PLUi de Créonnais a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 19 septembre 2023. Le PLUi dispose d'un volet habitat ainsi que d'un volet eau. Le document ne vaut toutefois pas PLH. Les services de l'État ont été associés à la procédure. Cette association s'est notamment traduite par l'envoi à la collectivité d'une note d'enjeu par la DDTM le 06 mars 2024 dont l'objectif était de présenter une synthèse des enjeux prioritaires portés par l'État. En phase d'étude, les services de la DDTM ont été régulièrement invités et ont pu faire part de leurs observations sur la base des documents transmis par la Communauté de communes. Les objectifs poursuivis lors de cette révision de prescription sont les suivants *(extrait de la délibération de prescription*) : <u>Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux</u> La modification en cours du SCoT intervient afin de mettre en application la loi dite « Climat et Résilience », promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, les surfaces artificialisées, par rapport aux dix années précédentes. Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d 'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers. La CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études du SCoT et veiller à la compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation. <u>Modification du périmètre du PLUi</u> Les communes de Camiac-et-St-Denis, Capian et Villenave-de-Rions, ont intégré la CDC durant l'élaboration du PLUi. Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces 3 communes dans le PLUi.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Mise en œuvre d'une politique de l'habitat : La commune de Sadirac est soumise depuis janvier 2021 à la loi SRU. Aussi le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU. Les autres communes de la CDC, bien que non soumises à la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives. Aussi, un volet habitat sera mis en œuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais. Volet eau *S'agissant de l'eau potable* , la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde. *Etude ruissellement* La révision devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des évènements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles. Mise à jour à l'évolution du projet de territoire : *Développement économique* Face au constat de déficit d'emploi dans le Créonnais, contraignant 80 % de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire. Cette orientation déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUi, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement. La CDC entend promouvoir à travers son PLUi révisé un développement économique respectueux de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités telles que le tourisme, l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Patrimoine Le patrimoine de la CDC est riche d'un patrimoine lié à son territoire lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés. Un règlement de publicité intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le PADD a fait l'objet d'un débat par le Conseil municipal le 07 mars 2025. La CC du Créonnais n'est pas concernée par l'obligation de réaliser un PLH sur son territoire (seuil de population fixé par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir plus de 30 000 habitants, avec une commune de plus de 10 000 habitants) . Toutefois, les délibérations d'élaboration et d'arrêt mentionnent un « volet habitat », ce qui peut porter à confusion quant à la nature du document, pour autant, il ne vaut pas PLH.	Bien que n'étant pas concernée par l'obligation de réaliser un PLH sur son territoire, la CDC du Créonnais a souhaité introduire un volet « habitat » dans la révision du PLUi afin de : - répondre à l'obligation liée à l'article 55 de la loi SRU pour la commune de Sadirac - disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.	Néant
	1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT **<u>1-1 L'évolution démographique</u>** La communauté de communes du Créonnais compte 18 208 habitants en 2021. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis la fin des années 60 et notamment sur la période 1999 - 2014 avec des taux d'évolution proches de 2,2 % par an. Sur la période plus récente le taux est redescendu à 1,3 % par an. **Variation annuelle moyenne de la population en %** 1968 à 1975: 0,7 1975 à 1982: 4,3 1982 à 1990: 1,9 1990 à 1999: 0,9 1999 à 2006: 2,1 2006 à 2011: 2,2 2011 à 2016: 1,8 2016 à 2022: 1,3 *Variation annuelle moyenne de la population depuis 1968 (source : INSEE RP 2022)* La taille des ménages est en 2021 de 2,4 personnes par ménage, illustrant une présence importante de familles.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le projet de territoire se base sur une armature urbaine définie en quatre niveaux (PADD, pages 25-26) : • La centralité majeure de Créon, qui n'est pour autant plus ciblée comme exclusivement destinée à répondre au projet d'accueil démographique de son bassin de vie, ni à porter majoritairement l'offre en matière d'habitat, d'équipements et services structurants mis à disposition de la population, cette fonctionnalité étant désormais en partage avec d'autres pôles relais ; • Le pôle relais majeur de Sadirac, qui est appelé à prendre une part importante du développement, en application de l'article 55 de la loi SRU ; • Les pôles relais secondaires de Lorient à Sadirac, de La Sauve et de Loupes, qui ont également pour vocation de participer au projet d'accueil du territoire mais dans une mesure complémentaire aux pôles précédents ; • Un maillage de centralités villageoises, répartis sur tout le territoire qui prennent part au projet d'accueil démographique dans une moindre mesure au regard de leur niveau d'équipements.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le PADD (page 14), pointe la nécessité de maîtriser la progression démographique du territoire, en l'organisant dans le temps et dans l'espace. Il affiche donc un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1 % par an sur la période 2021-2035. Ce taux indique un accroissement de l'ordre de 2 722 nouveaux habitants à l'horizon 2035. La collectivité atteindrait une population totale d'environ 20 930 habitants à cette échéance (p. 15 du PADD).		
	Le projet de PLUi s'inscrit dans un scénario de croissance cohérent avec la préconisation du SCoT, dans une volonté plus globale de réduire peu à peu la croissance importante que connaît le territoire depuis le début des années 2000.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la cohérence du PLUi avec le SCOT en matière de croissance démographique.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>1-2 objectifs de réalisation de logements</u> **L'affichage de ce taux de croissance annuel moyen suppose une stabilisation du rythme de production de logements à l'échelle intercommunale.** Sur la CC du Créonnais, 109 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL). À l'échelle de l'EPCI, le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise prescrit la création d'environ 83 logements par an jusqu'à 2030. Le rapport de présentation (page 271) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLUi. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé. Le calcul des besoins en logements pour accueillir la population supplémentaire, développé dans le projet de PLUi, se base sur une hypothèse de stabilisation de la taille des ménages, à hauteur de 2,4 personnes par ménage en 2035 (égal au taux observé en 2022). Ainsi, le PADD (page 17) affiche un objectif de production de 1 135 logements à l'horizon 2035 pour répondre aux besoins de la population supplémentaire. ➢ **<u>Le renouvellement du parc</u>** Parc de logement total en 2021 - parc de logement total en 2015 = variation du parc **Soit 8 092 – 7 243 = 849** Variation du parc entre 2015 et 2021 - nombre de logements construits entre 2015 et 2021 **Soit 849 – 694 = 155** **Le renouvellement du parc entre 2015 et 2021 est de : 155 logements soit 26 logements/an.** ➢ **<u>Le desserrement des ménages</u>** Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2015. Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent). (population des ménages en 2015 / taille des ménages en 2021) – nombre de résidences principales en 2015 = logements nécessaires à la décohabitation. **Soit (16 608 / 2,4) – 6 697 = 223 soit 37 logements/an.** ➢ **<u>La fluidité du parc</u>** (résidences secondaires + logements vacants en 2021) – (résidences secondaires + logements vacants en 2015) **Soit (137 + 439) – (115 + 431) = 30 soit 5 logements/an.** *Extrait du rapport de présentation, page 271*	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	La programmation des OAP permettra la réalisation de 980 logements environ. **Ce volume comprendra environ 400 logements sociaux, majoritairement concentrés sur la commune de Sadirac, soumise aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.**	La stratégie habitat définie à travers la révision du PLUi devrait permettre de réaliser 464 logements sociaux dont 287 sur la commune de Sadirac. Cette stratégie permettra à la commune de Sadirac de respecter l'objectif de rattrapage du déficit entre 2022 et 2031 qui a été évalué à 297 logements locatifs sociaux.	Néant
	La programmation de logements en densification (230 logements environ) paraît faible par rapport au potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine (29 hectares). La création de davantage de secteurs d'OAP en densification aurait permis de « sécuriser » la production de logements au sein des unités foncières repérées.	Plusieurs OAP ont été définies sur des secteurs de densification urbaine (Sadirac notamment) pour permettre de « sécuriser » la production de logements au sein des unités foncières repérées.	Néant
	Par ailleurs, la programmation des OAP aurait pu permettre de fixer des orientations en termes de tailles, de typologies et de statuts d'occupation, afin de diversifier le parc de logements, composé à 90 % de maisons de grande taille.	Avis favorable pour fixer des orientations en termes de tailles et/ou de typologies de logements dans les OAP de la commune de Sadirac.	OAP
	<u>1.2.2 densités</u> Le PADD (page 18) affiche la volonté de renforcer la densité urbaine en tenant compte de la physionomie de chaque commune. Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. À l'échelle de la CC du Créonnais, le SCOT prescrit un objectif de moyen de 700 m² par logement (tous types de logements confondus), ce qui correspond à une densité de 14 logements à l'hectare.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	L'estimation du besoin en logement affichée dans le projet de PLUi se base sur une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, tous secteurs confondus, ce qui correspond à une moyenne de 500 m² par logement. Au sein des secteurs d'OAP, la programmation fixe des densités allant jusqu'à 80 logements à l'hectare, et met globalement l'accent sur la production d'opérations denses, notamment sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec le SCOT en matière de renforcement de la densité.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins</u> <u>1.3.1 le développement d'une offre sociale</u> **Au 1er janvier 2024, le territoire comptait 474 logements locatifs sociaux (*données RPLS*).** À l'échelle du territoire, le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 398 demandes au 31 janvier 2025, contre 21 demandes satisfaites au cours de l'année 2024. Le taux de tension à l'échelle de l'EPCI est donc de 18,9 contre 6,06 en Gironde. Les données extraites du SNE démontrent que la majorité des demandes concerne des personnes isolées ou avec une personne à charge. Le besoin en logements sociaux de type T2 et T3 est donc particulièrement important sur ce territoire. Au sein des centralités périphériques (de la couronne et des bassins de vie) non soumises à la loi SRU, le SCOT de l'Aire Métropolitaine recommande aux collectivités d'envisager de produire 15 % de logements sociaux dans la production globale de logements à l'échelle des intercommunalités. **La commune de Sadirac est entrée dans le dispositif SRU depuis le 1er janvier 2021. Sur l'année 2022, un objectif d'un tiers de 15 % du déficit de logements sociaux au 1er janvier 2021 (81 LLS recensés à cette date, déficit de 381 LLS) lui avait été fixé, soit 19 logements sociaux à créer. Cet objectif annuel n'a pas été atteint par la commune, qui n'a produit aucun logement social au cours de l'année 2022.** Étant donné qu'il s'agit d'une commune nouvellement entrante dans le dispositif et que la période 2023-2025 représente la première période triennale pleine, l'objectif de production de logements sociaux est égal à 15 % du déficit de logements sociaux au 01/01/2022 pour la période triennale 2023-2025. Les chiffres actualisés au 1er janvier 2022 (LLS et RP) permettent de quantifier l'objectif triennal de production de logements sociaux à 58 LLS pour la période 2023-2025 (soit 19 LLS/an). Cet objectif a été notifié à la commune par courrier du 20 avril 2023. L'objectif triennal qui sera notifié sur la période 2026-2028 correspondra à 25 % du déficit au 1er janvier 2025. Pour la période triennale 2029-2031, l'objectif sera égal, soit à 33 % du déficit au 1er janvier 2028 si le taux de logements sociaux est inférieur à 21 %, soit à 50 % si le taux est supérieur à 21 %. **Au 1er janvier 2024, la commune disposait de 84 logements sociaux, soit le même volume qu'au 1er janvier 2022 *(source : inventaire SRU)*, la commune n'a donc produit aucun logement social sur cette période. Le taux de LLS au 1er janvier 2024 est de 4,27 %.**	La commune de Sadirac ne dispose d'aucune réserve foncière qui lui permettrait de réaliser un programme de logements sociaux. La commune est donc dépendante de la stratégie de propriétaires privés. C'est pourquoi, dès 2021, la Communauté de Communes du Créonnais a engagé la modification n°2 du PLUi pour renforcer les dispositifs règlementaires en matière de production de logement social et permettre à la commune de Sadirac d'engager le rattrapage du déficit de 381 LLS. La révision du PLUi permet de renforcer cette stratégie et de la projeter jusqu'à l'échéance de 2035. Cette nouvelle stratégie habitat permettra de répondre aux objectifs qui seront notifiés à la commune pour les années à venir,	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés

Pour répondre aux objectifs triennaux qui lui seront notifiés, le PLUi prévoit la création de 6 secteurs d'OAP sur la commune de Sadirac, tous concernés par des servitudes de mixité sociale, à hauteur de 100 % de la programmation de logements.

	Superficie (en ha)	Densité minimum logements/ha	nombre minimum de logements	% minimum LLS	Nombre minimum LLS
Lorient écoles	0,78	50	27	100%	27
Pichebin	1,02	50	36	100%	36
Tioulet	1,46	50	51	100%	51
Pomadis	0,81	50	28	100%	28
Viaud	1,81	50	63	100%	63
Farjou	0,90	50	32	100%	32
TOTAL	6,78	50	237		237

Extrait du rapport de présentation, page 278

Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.

Néant

La programmation des OAP sur la commune de Sadirac doit permettre la production d'à minima 237 logements. À noter que l'OAP « Domaine de Lorient » n'apparaît pas dans ce calcul, alors que le secteur d'1,2 hectares prévoit une servitude de mixité sociale à hauteur de 100 % de la nouvelle production.

Actuellement un programme de 38 logements locatifs sociaux est en cours sur le secteur « Domaine de Lorient ». Celui-ci sera intégré dans le bilan de production de logements sociaux qui permettra de réponde à l'objectif de rattrapage assigné à la commune.

Rapport de Présentation

En complément de la nouvelle programmation envisagée dans les secteurs concernés par des OAP, le projet de PLUi introduit une disposition dans le règlement des zones UA/UAp, UB, UC, UD et 1AU des communes SRU visant à ce que : « toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ».

Si l'application d'un seuil de déclenchement très bas vise à favoriser le développement des opérations de logements sociaux et permet d'équilibrer la part de logements sociaux dans le parc de résidences principales pour atteindre l'objectif de 25 % fixé par la loi SRU, sa mise en œuvre pourrait être rendue complexe compte-tenu de la difficulté des bailleurs à se positionner sur des petites opérations dont l'équilibre financier est plus incertain.

Cette nouvelle disposition règlementaire vise à introduire une obligation de production de logements sociaux dans toutes les opérations d'aménagement de 2 logements et plus afin de permettre à la commune de Sadirac de respecter l'objectif de rattrapage qui lui est imposé.
Seule les constructions d'habitat individuel seront exonérées de cette obligation.

Néant

Sur la base des dynamiques de constructions observées entre 2011 et 2020, le projet estime que ces nouvelles dispositions du règlement devrait permettre la production de 50 logements sociaux supplémentaires sur la commune à l'horizon 2035.

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Le projet de PLUi devrait donc permettre la production de 287 logements sociaux sur la commune de Sadirac, soit environ 29 logements par an jusqu'à 2035. Cet objectif permettrait théoriquement de répondre aux objectifs qui seront notifiés à la commune pour les années à venir, mais devra probablement être réadapté afin de parvenir au taux légal de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la cohérence de la stratégie retenue dans le PLUi au regard des objectifs notifiés à la commune de Sadirac.	Néant
Le PLUi ne donne pas d'indication sur les caractéristiques de l'offre sociale à développer, notamment en termes de taille des logements ou de niveau de loyers. Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la programmation devra respecter un minimum de 30 % de PLAi et un maximum de 20 % de PLS.	Avis favorable pour fixer des orientations en termes de tailles et/ou de typologies de logements dans les OAP de la commune de Sadirac.	OAP
Le projet de PLUi prévoit également, dans les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, que les opérations situées en zone UA/UAp et UB comportant 5 logements et plus devront disposer d'au minimum 40 % de logements sociaux. Dans les zones 1AU, le règlement prévoit la même disposition, « sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant

COMMUNES	POTENTIEL DE REALISATION DE LOGEMENTS sociaux
Baron	7 logements sociaux
Blésignac	0
Camiac-et-Saint-Denis	0
Capian	5 logements sociaux
Créon	12 logements sociaux
Cursan	3 logements sociaux
Haux	20 logements sociaux
La Sauve	10 logements sociaux
Le Pout	0
Loupes	26 logements sociaux
Madirac	10 logements sociaux
Sadirac	287 logements sociaux
Saint-Genès-de-Lombaud	8 logements sociaux
Saint-Léon	0
Villenave-de-Rions	0
TOTAL	**464 logements sociaux**

Extrait du rapport de présentation, page 279

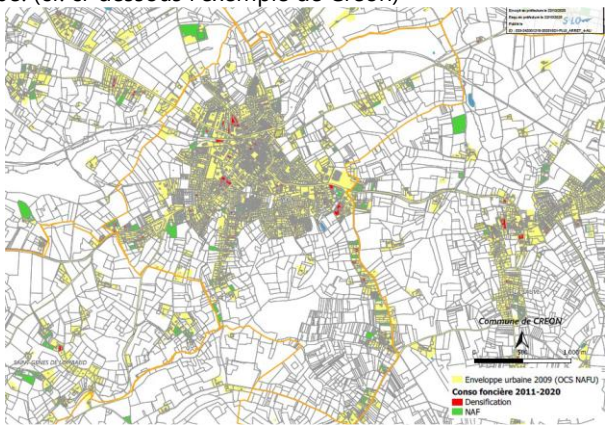
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Au total, la programmation des OAP et le règlement du PLUi devraient permettre la production d'environ 464 logements à l'échelle du territoire intercommunal, ce qui doublerait les capacités du parc disponible. <u>1.3.2 la diversification de l'offre</u> Le diagnostic (page 106) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur le territoire, en inadéquation avec les besoins d'une partie des habitants du territoire. En effet, 78,6 % des logements comprennent plus de 4 pièces *(INSEE 2022*). Par ailleurs, l'offre locative est en recul sur le territoire, avec 26,6 % de locataires en 2011, 25,5 % en 2016 et 23,4 % en 2022.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
La programmation des OAP aurait pu permettre de fixer des objectifs opérationnels de diversification de l'offre de logements en termes de taille et de typologie. Le développement d'une offre locative sociale permettra de compléter l'offre locative privée.	Avis favorable pour fixer des orientations en termes de tailles et/ou de typologies de logements dans les OAP de la commune de Sadirac.	OAP
<u>1.4 la mobilisation du parc privé</u> Les principes de développement et de renouvellement urbains indiqués dans le rapport de présentation du PLUi (page 245 et suivantes) reprennent la volonté d'intervenir sur le parc existant pour répondre aux besoins identifiés précédemment. Ainsi, le PLUi fixe un objectif ambitieux de mobilisation de 200 logements vacants d'ici 2035 « *situés sur les centres bourgs pour développer une offre locative à loyers maîtrisés, en mobilisant les aides aux propriétaires bailleurs et en soutenant la maîtrise d'ouvrage publique HLM ou communale dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de l'habitat en centre bourg* ». A ce jour, le territoire est couvert par une OPAH intercommunale couvrant la période 2023-2028. Celle-ci fixe un objectif de réhabilitation de 30 logements de propriétaires bailleurs sur une période de 5 ans.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
L'approbation du PLUi, et ses ambitions en matière de reconquête du bâti ancien ou dégradé, devrait conduire à dresser un point d'étape approfondi de l'OPAH pour adapter les outils en place et ajuster ses ambitions. La recherche d'une articulation renforcée avec les outils de lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé mériterait également d'être un vecteur d'intervention.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

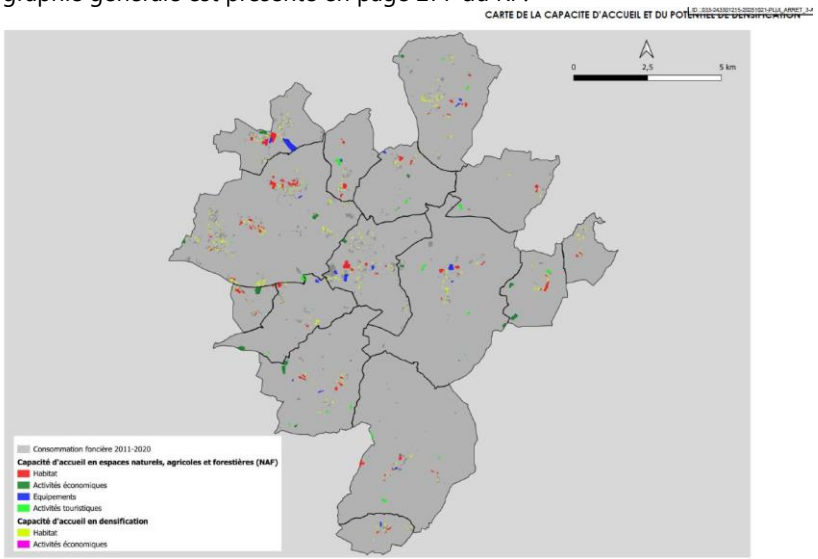
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	1.5 les publics spécifiques 1.5.1 les jeunes La population du territoire est relativement jeune. En effet, 34 % de la population intercommunale a moins de 30 ans. Il apparaît donc nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes et, par la même occasion, à ceux des personnes âgées.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Les objectifs de production de logements sociaux traduits dans le PLUi pourront permettre l'accueil des jeunes ménages, à condition que les typologies des programmes soient adaptées.	Avis favorable pour fixer des orientations en termes de tailles et/ou de typologies de logements dans les OAP de la commune de Sadirac.	OAP
	1.5.2 l'accueil des gens du voyage Bien que la CC du Créonnais ne soit pas directement concernée par les phénomènes de stationnements illicites des gens du voyage, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
	La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat. L'approbation de ce document est prévue au cours de l'année 2026.		
	1-6 – la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes 1.6.1 la consommation des espaces NAF La loi Climat et Résilience fixe comme période de référence pour calculer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en vue d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, la décennie 2011-2021. Le rapport de présentation (p.133 du RP) affiche une consommation d'espace totale pour les années 2011-2021 de 139 ha. Sur ces 139 ha, 38 ha ont été consommés en densification et 101 ha en espaces agricoles et forestiers (ENAF). Cette consommation de 139 ha est la même que celle qui a été évaluée par le SCoT dans le cadre de sa révision prescrite en 2024.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

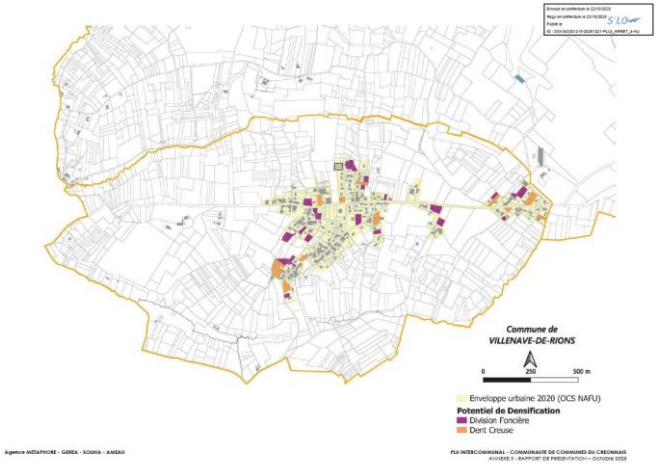
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	L'analyse de la consommation d'espace donne lieu à des cartes (par commune) présentes en annexe du rapport de présentation permettant de visualiser les parcelles consommées en fonction de leur type. (cf. ci-dessous l'exemple de Créon)  La méthodologie pour expliquer ces chiffres de consommation ainsi que l'élaboration de ces cartographies est présentée. Elle se base sur l'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP) pour la période 2011-2020, sur l'enveloppe urbaine existante définie par l'OCS NAFU 2009 de manière à pouvoir distinguer la consommation foncière correspondant à un potentiel de densification et la consommation foncière correspondant à la consommation des espaces NAF. Enfin un tri par catégorie de construction est opéré (habitation, activités économiques, équipements, etc.). Pour rappel la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a fixé comme objectif la réduction par deux, sur les dix prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF), puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Cette dynamique s'inscrit dans le cadre de la révision du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. En effet, le document supérieur a déterminé la trajectoire de sobriété foncière a suivre par la CDC. C'est ainsi que le PADD se donne pour objectif, une consommation d'espace NAF de 70 ha sur la période 2020-2030. La consommation projetée par le projet de PLUi va plus loin. En effet, la consommation d'espaces NAF envisagée s'élève à 77 ha dont 41 pour l'habitat et 36 ha pour les activités économiques, les activités touristiques ainsi que les équipements publics. Il est à noter que les calculs sont effectués sur la base de la consommation d'espace (2011-2020) évaluée par le SCoT (139 ha) et non celle mesurée par le bureau d'étude (101 ha – p. 133 du RP).	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le dossier ne mentionne pas les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025. Cette donnée devrait figurer dans le document afin que la collectivité puisse affiner et actualiser ses objectifs.	Les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025 sont comptabilisées dans la capacité d'accueil du PLUi. La réduction de 55% de la consommation d'ENAF (88 ha) par rapport à celle comptabilisée entre 2011 et 2020 (140 ha) comprend les surfaces déjà consommés depuis 2021 et les surfaces constructibles retenues dans la révision du PLUi. A titre d'information, depuis 2021 la part d'ENAF consommé représente 27 ha.	Néant
	Sur le plan de la consommation d'espace, on peut affirmer néanmoins que le projet de PLUi s'inscrit dans le respect de la loi climat et résilience et dans la compatibilité du SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise en révision.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide le respect des objectifs de la loi climat et résilience et la compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise révisé.	
	<u>1.6.2 la densification des zones urbaines et l'analyse des capacités foncières</u> Le bilan des capacités de densification est présent aux pages 135, 136, 137 du RP. Il est élaboré à partir de l'enveloppe urbaine de 2020 (OCS NAFU). Au sein de ces espaces, plusieurs types de fonciers sont repérés : - les espaces qui relèvent de la densification ; - les espaces de « dents creuses »; Une cartographie générale est présente en page 277 du RP.  	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Une autre cartographie par commune est présente dans les annexes du rapport de présentation.  Le potentiel de densification brut est estimé à 88 ha (p.136 du RP). Parmi ces 88 ha qui constituent un potentiel de densification des enveloppes urbaines constituées, la révision du PLUi a retenu à travers un classement en zones constructibles (zones U) 61 ha d'espaces en densification qui permettront d'accueillir de nouveaux logements. Concernant les secteurs considérés comme « espaces de densification » (dents creuses et les divisions parcellaires), la superficie brute de 61 ha fait l'objet d'un abattement de 50 % de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptible de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, …) ; Ainsi, la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme « espaces de densification » est donc ramenée à 30 ha. Il est à noter que ce besoin foncier est déterminé selon une densité moyenne globale de 20 logements à l'hectare qui est en grande amélioration par rapport à la décennie 2021- 2020 (8 logements/ ha) Sur les 1 325 logements neufs prévus à l'horizon 2035, la collectivité estime qu'environ 15 % des besoins en logements pourront être couverts par la réhabilitation et la résorption de la vacance, grâce à la mobilisation de constructions existantes, ce qui représente environ 200 logements.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	L'analyse des capacités foncières est correctement étudiée. La densification des zones urbaines est bien mise en œuvre avec une moyenne lissée de 20 logements/ ha et dans les OAP jusqu'à 50 logements/ ha.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide l'analyse du potentiel de densification.	Néant
	1.6.3 Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT Le SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise a défini des enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit se faire de manière prioritaire. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain. Le projet de zonage du PLUi du Créonnais classe très majoritairement les parcelles U et AU au sein des enveloppes urbaines. Certains secteurs dépassent faiblement les limites des enveloppes urbaines mais sont compatibles avec le SCoT (zone 1AUX à Créon, extension d'une zone 1AUX à Madirac, extension de la zone 1AUX à Sadirac (Bel-Air)). D'autres secteurs questionnent de par l'extension des zones constructibles en dehors des enveloppes urbaines. Il s'agit notamment des zones 1AUX de Baron et de la zone 1AUX de La Sauve (Chanterot). **Le projet de zonage n'est pas totalement compatible avec la carte des enveloppes urbaines du SCOT notamment sur les secteurs évoqués ci-dessus. Le zonage du PLUi approuvé devra démontrer une pleine compatibilité sur ce point avec le document de rang supérieur.**	La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais. En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité. S'agissant de la zone 1AUX de La Sauve, la zone envisagée se situe en continuité de celle de Targon qui n 'est pas dans le périmètre du SCOT. La Communauté de Communes du Créonnais considère qu'il est opportun d'avoir une zone d'activités économiques dans ce secteur du Créonnais qui en est dépourvu. Ces deux secteurs de développement économiques ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes : • sobriété foncière • sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles • faible consommation de foncier agricole AOP et AOC • prise en compte des risques naturels Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et non pas dans un rapport de conformité. En effet, le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine. Il n'a donc pas vocation à déterminer la localisation des secteurs de projet à la parcelle.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>1-7 la mobilité durable</u> Sur le territoire de la CDC, la dépendance à la voiture est forte. En effet, le taux de ménages ayant au moins une automobile est supérieur à la moyenne départementale. En outre, ce taux d'équipement est en augmentation. La voiture est le mode de transport privilégié pour les déplacements pendulaires (87 % des trajets domicile-travail. La métropole bordelaise est le premier bassin d'emploi des habitants du Créonnais entraînant une congestion importante matin et soir sur les routes (RD671, RD 936, RD4 et RD20) menant à l'agglomération bordelaise. L'offre de transport en commun est assurée par la région Nouvelle-Aquitaine et son réseau de bus inter-urbains. Le dossier ne mentionne pas la ligne 470 « car express » entre Créon et Bordeaux avec un cadencement de 15mn du lundi au vendredi. Concernant les déplacements doux, la principale infrastructure est la piste cyclable Roger Lapébie qui rejoint Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne mais sa fonctionnalité dans les déplacements quotidiens reste limitée. Le PADD affirme promouvoir la mobilité durable en évoquant notamment au titre du Pôle territorial cœur entre deux mers le contrat opérationnel de mobilité. En outre le document traduit cette volonté d'améliorer les mobilités douces. En effet, le règlement impose pour toute opération collective la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local vélo. En outre, dans les OAP il est prévu un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers les centres-bourgs. Enfin des emplacements réservés sont créés à destination de ces aménagements.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	La thématique de la mobilité est bien prise en compte dans le document.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la bonne prise en compte de la thématique de la mobilité dans le document. A noter que la CDC vient de lancer l'étude pour le schéma directeur des pistes cyclables.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
2- SALUBRITÉ PUBLIQUE **<u>2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde</u>** <u>2-1.1 état des lieux</u> Sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais, la compétence en adduction d'eau potable est assurée par cinq syndicats ainsi qu'une commune en régie. La quasi-totalité de la ressource disponible provient de l'Éocène. Le secteur Éocène Centre est déficitaire, les prélèvements dépassant le volume maximum prélevable objectif (VMPO) calculé par le SAGE Nappes Profondes.		
Le document présente une estimation des besoins supplémentaires en eau potable réalisée pour les communes adhérentes aux syndicats mais situées hors du périmètre du PLUi du Créonnais, en se basant sur une hypothèse de croissance démographique liée à la proximité avec la métropole bordelaise. Les besoins totaux à l'horizon 2035 ont ensuite été calculés pour l'ensemble des communes, PLUi et hors PLUi, syndicat par syndicat, puis comparés aux autorisations préfectorales de prélèvement afin d'identifier les situations de dépassement des ressources disponibles. Les résultats de l'étude montrent que les économies d'eau potentielles permettant d'accueillir de nouvelles populations sont principalement liées à la réduction des fuites sur les réseaux. L'étude fixe un taux de renouvellement cible de 1,3 % pour atteindre les objectifs d'accueil prévus.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
<u>2-1.2 mesures mise en place</u> <u>SIEA Portes de l'Entre-deux-Mers :</u> *(100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE)* D'ici 2035, le syndicat des Portes de l'Entre-Deux-Mers pourrait connaître une croissance démographique d'environ 1 282 habitants supplémentaires, entraînant un besoin supplémentaire en eau potable de 56 151 m³. En 2023, le taux d'exploitation de la ressource atteignait 86 % des autorisations réglementaires, et les projections le portent à 89 % à l'horizon 2035. Un dépassement a été constaté sur le forage CHICAND pour les années 2021 à 2023, probablement lié à une compensation due au dysfonctionnement d'autres forages. La situation semble régularisée en 2024, mais il restera nécessaire de veiller au bon fonctionnement des forages pour garantir le respect des arrêtés d'autorisation.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Il convient de noter qu'une seule commune concernée par le PLUi est rattachée à ce syndicat (Madirac). Le rendement du réseau est relativement stable avec une amélioration progressive, passant de 76,8 % en 2021 à 82 % en 2024. Pour atteindre un taux de renouvellement de 1,3 %, le document indique qu'il serait nécessaire de mobiliser un montant annuel de 189 992 € entre 2026 et 2032.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le SIAE des Portes de l'Entre-Deux-Mers, devra garantir la disponibilité de ce budget afin d'assurer la disponibilité de la ressource à l'horizon 2026 et la faisabilité de l'urbanisation projetée à l'échelle de son territoire.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
	<u>SIAEPA de Targon :</u> (100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE) À l'horizon 2035, le syndicat de Targon pourrait accueillir environ 1 090 habitants supplémentaires, générant un besoin en eau potable estimé à 47 742 m³. En 2023, le taux d'utilisation de la ressource était de 76 %, et les projections le portent à 88 %. Le rendement du réseau connaît une amélioration notable entre 2022 et 2023, passant de 88,24 % à 93,67 %, ce qui semble refléter une bonne efficacité hydraulique sur la période, probablement liée à la réduction significative des pertes sur le réseau.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Ces résultats sont encourageants, mais sont à surveiller dans le temps. En effet, sur l'année 2024 le rendement diminue légèrement pour atteindre 91,3 %. Le maintien d'un rendement aussi performant promet de représenter un challenge dans le temps.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
	Dans cet objectif, le syndicat propose un investissement annuel stable de 460 594 €, prévu jusqu'en 2032. De plus, un montant de 100 000 € sera alloué en 2026 à la réalisation d'un schéma directeur.		
	<u>Commune de Haux :</u> La commune de Haux assure la compétence d'adduction de l'eau en régie. Le rendement du réseau de distribution est de 79 % en 2024. La commune ne fait pas officiellement partie du syndicat de Langoiran, mais celle-ci ne dispose pas de production propre et s'approvisionne exclusivement auprès du syndicat.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	SIAEPA de Langoiran : (2 forages en nappe déficitaire EOCENE CENTRE) Le syndicat de Langoiran pourrait avoir à assumer l'accueil de 1 353 habitants supplémentaires, correspondant à un besoin additionnel estimé à un peu plus de 59 261 m³ d'eau potable. Le PLUi indique que le taux d'utilisation de la ressource taux atteint en 2024 99,9 %, avec un large dépassement des autorisations de prélèvement sur le forage communal Lassère (27 000 m³). Le document indique que depuis 2021, le rendement du réseau du SIAEPA de Langoiran montre une évolution globalement positive. Suite à l'enregistrement d'une valeur basse à 58,2 % en 2021, une amélioration continue est observée sur les deux années suivantes, atteignant 61,3 % en 2022 puis 66,1 % en 2023. L'étude conclut que cette progression permet de réduire l'écart avec le seuil réglementaire autorisé, (qui n'est pas encore atteint) et que la tendance actuelle indique une remobilisation technique sur le réseau. Cette conclusion est à revoir, car en 2024, le rendement du réseau de distribution rechute à 60,2 %. Le document précise qu'entre 2021 et 2023, l'indice linéaire de pertes présente une évolution globalement favorable passant de 7,26 m³/km/jour en 2021, pour atteindre 5,14 en 2023. Il indique que cette amélioration récente est notable et laisse supposer une action corrective sur les pertes. Les relevés de l'année 2024 montrent une hausse de ce taux à 6,5 m³/km/jour, ce qui ne présage pas d'amélioration immédiate de la situation et confirme le caractère aléatoire des projections d'économie d'eau liées à la réfection des réseaux sur le long terme.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le document établit qu'aucun investissement n'est inscrit à ce jour pour le renouvellement du réseau d'eau potable du SIAEPA de Langoiran entre 2026 et 2032. L'étude estime que pour atteindre un objectif de 1,3 % de taux de renouvellement sur la base de 2023, un montant de 216 712 € par an serait nécessaire. **L'absence d'engagement du syndicat sur le financement du réseau et le très faible taux de renouvellement (0,31 %) limitent de manière significative les possibilités d'urbanisation sur le territoire du SIAEPA à l'horizon 2035.** **Il conviendra sur le territoire concerné par ce syndicat de veiller à conditionner l'urbanisation projetée à la disponibilité de la ressource résultant des actions menés sur le réseau de distribution.**	Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable du SIAEPA de Langoiran. Concernant le SIAEPA de Langoiran, il convient de rappeler que la commune de Haux es actuellement confrontée à une problématique de qualité de l'eau sur son forage. Elle est donc contrainte d'acheter de l'eau au SIAEPA de Langoiran pour répondre à ses besoins. Or, l'autorisation de prélèvement du syndicat ne tient pas compte de ce besoin. Le rapport de présentation s'attachera donc de justifier l'urbanisation projetée pour les communes membre du syndicat (+ 353 habitants) en tenant compte de l'autorisation de prélèvement qui avait été accordée pour la commune de Haux.	Rapport de Présentation

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	SIAEPA de Bonnetan : (5 forages en nappe déficitaire EOCENE CENTRE) Le syndicat de Bonnetan devra faire face à une forte croissance démographique d'ici 2035, avec environ 4 246 habitants supplémentaires. Soit un besoin additionnel d'environ 186 000 m³ d'eau potable. La ressource est déjà fortement mobilisée : en 2023, 95 % de l'autorisation de prélèvement était utilisée. Sans action corrective, ce taux pourrait atteindre 103 % à l'horizon 2035. Le document indique qu'entre 2022 et 2023, les rendements du réseau présentent une progression mesurable. Le rendement global passe alors de 68,81 % à 70,52 %. La dynamique en cours montre que le réseau se rapproche progressivement des seuils de référence, sous réserve du maintien de ce rythme dans les années à venir. Entre 2021 et 2023, le taux de renouvellement du réseau est resté stable autour de 1 %, reflétant une intervention régulière sur les infrastructures. Bien que modéré, ce rythme demeure cohérent avec les actions menées pour limiter les pertes. À plus long terme, un renforcement progressif de ces investissements pourrait être nécessaire pour accompagner l'évolution des besoins du territoire. En 2024 le rendement du réseau affiche une baisse significative et affiche 65,8 %, ce qui peut révéler un besoin supplémentaire d'intervention sur les réseaux pour seulement stabiliser le rendement.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le SIAEPA de Bonnetan prévoit d'investir 1,5 million d'euros par an entre 2026 et 2032 pour le renouvellement de son réseau d'eau potable, sur la base du taux de renouvellement atteint en 2023. Pour atteindre un objectif plus ambitieux de 1,3 %, un effort supplémentaire de 208 166 € par an serait nécessaire, permettant d'accélérer la modernisation du réseau et de réduire les pertes. **Les taux annuels de rendement du réseau devront faire l'objet d'une vigilance particulière, car une baisse significative est observée en 2024. Le syndicat devra maintenir le budget prévu afin de sécuriser la ressource à l'horizon 2035, et celui-ci devra être réajusté si les performances du réseau ne s'améliorent pas suffisamment. Par ailleurs, l'urbanisation projetée sur le territoire devra être conditionnée à la disponibilité réelle de la ressource, dépendante des actions engagées sur le réseau de distribution.**	Le classement en zone 2AU des zones à urbaniser situées sur la commune de Sadirac aurait pour conséquence de compromettre les objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux qui sont imposés à la commune par la loi SRU. Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable du SIAEPA de Bonnetan. Ainsi, un outil d'évaluation de la consommation en eau liée à l'ouverture à l'urbanisation sera réalisé pour chaque zone AU pour permettre aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction.	Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le SIAEPA de la région d'Arveyres : (100 % de prélèvement en nappe déficitaire EOCENE CENTRE) Le document indique que le syndicat d'Arveyres présente une situation technique « contrastée ». À l'horizon 2035, la croissance démographique estimée à 2 590 habitants supplémentaires générerait un besoin additionnel de 113 442 m³ d'eau. Toutefois, la ressource est déjà en dépassement : en 2023, les prélèvements ont atteint 2,17 millions de m³ pour une autorisation de 2,06 millions, soit un taux d'utilisation de 105 %, qui pourrait s'élever à 111 % en 2035. Le rendement du réseau, fluctuant entre 71 % et 74 % sur la période 2021-2023, demeure globalement stable et supérieur aux seuils réglementaires. Cependant, le taux de renouvellement du réseau d'Arveyres, stable autour de 0,55 % entre 2021 et 2023, demeure inférieur au niveau recommandé pour un entretien optimal du réseau. **Entre 2026 et 2032, le SIAEPA d'Arveyres prévoit des investissements variables pour le renouvellement du réseau d'eau potable, avec un effort particulièrement important entre 2028 et 2030.** Les montants, fondés sur le taux de renouvellement de 2023, se stabilisent ensuite à un niveau plus modéré (1,5 à 3 millions d'euros). Pour atteindre un objectif de renouvellement de 1,3 %, un financement complémentaire annuel de 697 604 € serait nécessaire. **La situation du syndicat est préoccupante. L'ensemble des prélèvements d'eau potable est réalisé dans la nappe de l'Éocène Centre, identifiée comme déficitaire. Des dépassements significatifs des seuils d'autorisation réglementaires sont constatés depuis 2019, notamment sur les forages Les Boins (SISEAUX 033001364) et L'Oustalot (SISEAUX 033003434).Le syndicat devra, en priorité, engager un niveau d'investissement suffisant pour régulariser sa situation. L'urbanisation projetée devra être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource, elle-même dépendante des actions menées sur le réseau de distribution. À ce stade, compte tenu de la non-conformité actuelle et de la forte pression exercée sur la ressource, la disponibilité de l'eau à l'horizon 2035 ne peut être garantie.** **Malgré les mesures prises, les éléments exposés dans le document ne permettent pas de garantir la soutenabilité du projet d'urbanisation porté par le PLUi au regard des futurs besoins en eau potable. La situation actuelle sur plusieurs secteurs est critique et les extensions prévues vont inévitablement accentuer la pression sur l'unité de gestion déficitaire de l'« Éocène centre ».** **Chaque syndicat doit s'engager dans des actions et un investissement suffisant pour assurer la rénovation des réseaux de distribution.** **Les effets de ces actions ne pouvant être évalués qu'à moyen ou long terme, il convient que le document classe en 2AU les secteurs destinés à l'urbanisation situés sur les territoires ne pouvant garantir immédiatement la disponibilité de la ressource en eau.**	La Communauté de Communes du Créonnais n'est pas compétente en matière d'eau potable. Les communes de Baron et Camiac-et-Saint-Denis sont membres du SIAEPA de la Région d'Arveyres qui comprend 18 communes. La croissance démographique retenue à travers la révision du PLUi pour les communes de Baron et Camiac-et-Saint-Denis correspond à 190 habitants supplémentaires pour l'échéance 2035 soit 7% de la croissance démographique envisagée à l'échelle du syndicat (+ 2 590 habitants). La Communauté de Communes du Créonnais ne saurait être tenue responsable à elle seule du dépassement du seuil d'autorisation réglementaire (2 060 000 m3/an). L'analyse complémentaire qui sera réalisée dans le cadre du schéma d'alimentation en eau potable permettra de vérifier si la croissance démographique retenue à Baron et Camiac-et-Saint-Denis est compatible avec la capacité de la ressource. D'une manière plus générale, la CDC note que la position de la DDTM revient à pénaliser le territoire du Créonnais alors même que : - il n'est pas responsable des carences des syndicats en matière d'infrastructures en eau potable - il est le territoire qui a le moins consommé de foncier sur le périmètre du SCOT - les prévisions en matière de construction de logements sont réalistes et raisonnables et prennent en compte les besoins spécifiques de la commune de Sadirac qui se voit infliger des pénalités financières par la DDTM pour non réalisation de ses objectifs ! Reclasser en 2AU les zones ouvertes à l'urbanisation reviendrait à compromettre l'équilibre général du PLUI alors même que la réalisation de notre programme de logements va s'étaler sur dix ans. Ce délai laisse le temps aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction. En conclusion nous souhaitons que la DDTM utilise pleinement ses prérogatives de puissance publique pour inciter plus fortement les syndicats à augmenter le volume de leurs travaux, stratégie à tous égards préférables à celle qui consiste à entraver les efforts de notre territoire pour répondre aux besoins en matière d'habitat.	Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	L'urbanisation projetée devra être strictement conditionnée à la disponibilité effective de la ressource en eau. Il conviendra de tenir compte du résultat des actions engagées sur le réseau de distribution. En l'état actuel, compte tenu des situations de non-conformité existantes et de la pression significative exercée sur la ressource, la disponibilité de l'eau à l'horizon 2035 ne peut être considérée comme garantie. **<u>2-2 l'assainissement collectif</u>** Le territoire concerné par le PLUi est actuellement couvert par 11 installations de traitement des eaux usées, en majorité de moins de 2 000 EH ; L'équipement majeur se situe sur la commune de Cambes avec la STEP de Cambes qui présente une capacité de traitement de 7 000 EH. L'étude menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi met en évidence que plusieurs stations d'épuration reçoivent une charge hydraulique supérieure à la charge organique, traduisant la présence d'eaux parasites dans les réseaux. L'ensemble des systèmes d'assainissement dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux usées et d'un programme de réhabilitation des réseaux. L'étude conclut que, à l'exception de la station d'épuration de La Sauve, les systèmes d'assainissement sont en capacité de traiter la charge organique liée à l'évolution démographique projetée. L'étude présentée aux pages 51 à 66 du rapport de présentation révèle que trois stations d'épuration ont atteint leur capacité maximale de traitement en 2023 : la STEU de La Sauve, la STEU de Créon et la STEU de Loupes. Plusieurs mesures ont été mises en œuvre sur le territoire afin d'améliorer la performance et la capacité des stations d'épuration : **STEU de La Sauve** : La station d'épuration est non conforme sur le plan des performances et deviendra également non conforme en matière d'équipements en 2025, en raison de trois années consécutives de non-conformité sur un même paramètre. Le fonctionnement de la station est dégradé et plusieurs pannes, constatées en 2025 par l'exploitant, ont affecté la qualité du traitement des effluents. Des travaux d'extension ont été prescrits par arrêté préfectoral. Toutefois, le syndicat a indiqué en septembre 2025 que le coût de la réhabilitation dépasse largement l'estimation initiale établie par le bureau d'études. **En conséquence, de nouvelles procédures réglementaires seront engagées prochainement afin de garantir la mise en conformité du système d'assainissement de La Sauve.**	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	STEU de Loupes : Des travaux d'extension de la STEU ont été engagés et sont maintenant achevés. La STEU est conforme en 2024. **La faisabilité de l'urbanisation projetée sur le territoire du PLUi est contrainte par les capacités des systèmes d'assainissement. Même si la majorité des stations est en mesure de traiter la charge organique future, plusieurs installations ont atteint, voire dépassé, leurs capacités maximales dès 2023. La situation est particulièrement critique pour la station d'épuration de La Sauve, actuellement non conforme et soumise à des procédures réglementaires, ce qui ne permet pas de garantir l'accueil de nouvelles pollutions sur ce territoire à court terme.** **Dans ce contexte, à la Sauve toute urbanisation nouvelle devra être strictement conditionnée à la mise en conformité effective et à l'augmentation de la capacité de la station concernée.**	Des travaux de conformité sont en cours pour la STEP de La Sauve. Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés

2-3 l'assainissement non collectif (ANC)

Sur le territoire de Communauté de Commune du Créonnais, la compétence d'assainissement non collectif est assurée par 5 syndicats.
Sur l'ensemble de ces syndicats, on constate un taux de conformité moyen de 78,7%. Cela montre les limites de l'assainissement non collectif par rapport au risque sanitaire et environnemental.
Afin de limiter le recours à l'assainissement non collectif, potentiellement moins performant que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain (zones U et zones AU) est prioritairement orienté vers les secteurs desservis par l'assainissement collectif, tels que définis dans les schémas directeurs d'assainissement. Toutefois, certaines zones AU du PLUi ne disposent pas de desserte en assainissement collectif, en l'absence des infrastructures correspondantes, notamment :

Commune non desservie par l'AC	Zones AU non desservie par l'AC et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)	Zone AU avec desserte programmée par un Assainissement Autonome regroupé type « microstation » et Nombre de logements projeté dans la zone AU (sur la base des OAP)
Saint-Genes de Lombaud	Zone UC Pinasson (au bourg) - 14 logts	Zone 1AUc Bière (RD14) - 23 logts
Camiac et St Denis	Zone 1AUc du bourg - 15 logts	
Saint-Léon	Zone 1AUc Bourg - 41 logts	
Villenave de	Zone 1AU grand chemin - 9 logts	
Rions	Zone 1AUc du bourg – 5 logts	
Capian		Zone 1AUc de Maret – 27 logts
Le Pout	Zone 1AUc de Marches – 14 logts	
TOTAL logts	**93 logements**	**50 logements**

Seules six communes prévoient des zones AU non raccordées à l'AC, dont deux avec un assainissement semi-collectif, limitant ainsi le recours à l'assainissement non collectif et les impacts sur les milieux récepteurs. Par ailleurs, le règlement du PLUi impose des mesures de gestion environnementale des eaux usées et pluviales, incluant le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif en zones U et AU et la mise en place de dispositifs de régulation et de protection contre les pollutions en zones d'activités.

Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.

Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Compte tenu de l'urbanisation projetée en assainissement non collectif, il conviendra de garantir le fonctionnement optimal de ces systèmes afin d'éviter tout impact sur l'environnement. À cet effet, des contrôles rigoureux devront être systématiquement menés, et les installations actuellement non conformes devront faire l'objet d'une régularisation dans les meilleurs délais.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
	3 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE **<u>3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC</u>** **zones humides :** Le rapport de présentation rappelle la compatibilité du document avec l'orientation A3. Du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise : *« Placer l'eau et les milieux aquatiques au cœur de l'aménagement du territoire.* *Les documents d'urbanisme locaux devront :* ⇨ *interdire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues ;* ⇨ *préserver les berges, ripisylves, zones humides et sols perméables ;* ⇨ *intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature. »* Dans le cadre du PLUi, les sites ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'inventaire zone humides : Dans certains cas, les inventaires ont été menés à des périodes peu propices à la détection de zone humide. Exemples : - Camiac et Saint-Denis – « secteur du Bourg » → juin 2025 ; - Cursan – Secteur « Moreau » → juin 2025 ; - Haux – secteur « Chanteloup » → juin 2025	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Sur d'autres secteurs, le PLUi indique que, certains sites étant privés et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ceux-ci n'ont pas pu être prospectés : - Créon – secteur Lafon : le site n'a pas été investigué, pourtant des inventaires avaient été menés en 2021 ; - Le Pout – Secteur « Richard » ; - *Le Pout – secteur « Jeantet » ;* - *Saint-Léon – secteur « Château d'eau » ;*	La Communauté de Communes du Créonnais confirme que ces terrains n'ont pas pu être investigués compte tenu de l'absence d'autorisation d'accès.	Néant

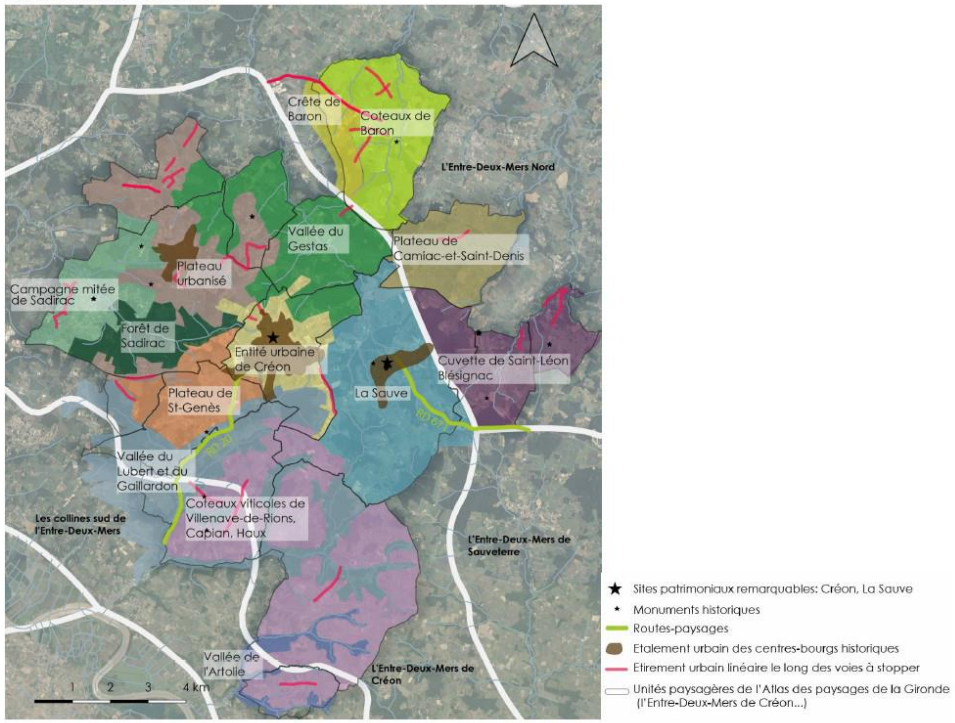
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
- Baron – « projet Zone commerciale RD 936 » ; *- Créon – secteur « route de Sadirac » ;* *- Sadirac – secteur « Extension ZA Bel-Air » partie nord* *- Saint-Léon – « secteur Chanterot ».* ***L'inventaire réalisé ne peut être considéré comme exhaustif et la présence de zones humides non identifiées ne peut être exclue. Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut être garantie sans risque d'impact sur les milieux. Il conviendrait donc que ces secteurs fassent l'objet de relevés complémentaires afin d'identifier précisément les zones humides***. *Pour rappel : la réalisation d'inventaires dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H ne dispense pas les porteurs de projet, en phase de conception de leur projet, de faire réaliser des études complémentaires afin de s'assurer de l'absence de zones humides.*	Conformément au code de l'environnement, pour les projets soumis à autorisation d'urbanisme, les porteurs de projet devront réaliser un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, appelé étude d'impact. Ils seront ainsi juridiquement responsables de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration de leur projet. La mise en œuvre de projets d'aménagement sera donc soumis à la réalisation d'études complémentaires effectuées par les porteurs de projets et sera conditionnée à l'absence d'enjeux environnementaux.	Néant
inventaires faunistiques et floristiques *Certains secteurs ayant fait l'objet d'investigations environnementales présentent des enjeux de biodiversité importants.*	Le classement en zone à urbaniser dans le PLUi constitue donc une condition nécessaire mais pas suffisante pour la mise en œuvre d'un projet d'aménagement.	
Exemples : *- Sadirac – secteur « Extension ZA Bel-Air » : Damier de la Succise, Cisticole des joncs, Capricorne du chêne, etc. et destruction d'un habitat forestier (feuillus) sans réalisation d'inventaire (zone classée au PLUi à enjeu Fort) ;*	Compte tenu des enjeux potentiellement fort en matière environnemental, l'extension Nord de la ZA Bel Air (parcelles AH 24 et 47) sera reclassée en zone N.	Plan de zonage
- Saint-Léon – secteur Chanterot : Zone non investiguée : *Le boisement est un habitat favorable : aux dendro-habitats (trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.) potentiellement utilisables par des chiroptères en repos / à la présence du Pic épeichette (protégé et vulnérable) / à la reproduction d'oiseaux forestiers et de lisières / à la présence de nombreux reptiles intégralement protégés / à la présence du Grand capricorne du chêne (protégé) et du Lucane cerf-volant (menacé), etc.* ***Dans les secteurs non investigués, il n'est pas possible, en l'état, de conclure à l'absence d'impact sur les espèces protégées et les espaces naturels, ni de garantir que la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ait été complètement appliquée.***	Ce secteur n'a pas pu être investigué compte tenu de l'absence d'autorisation d'accès. En l'état actuel des connaissances, les enjeux environnementaux sont évalués comme assez fort. La mise en œuvre d'un projet d'aménagement sera donc soumis à la réalisation d'études complémentaires effectuées par le porteur du projet et sera conditionnée à l'absence d'incidences.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Incidences Natura 2000 : *La Communauté de Communes du Créonnais comprend deux sites Natura 2000 issus de la directive Habitats :* *- le réseau hydrographique du Gestas, sur les communes de Cursan, La Sauve et Le Pout ;* *- le réseau hydrographique de la Pimpine, sur les communes de Loupes et Sadirac.* *La cartographie montre que les périmètres Natura 2000, extension comprise, sont majoritairement intégrés dans la zone N du PLUi révisé et bénéficient d'une protection pour motifs écologiques. Seules quelques exceptions apparaissent sur le périmètre étendu, correspondant à des occupations du sol préexistantes au projet de révision.* *Afin de garantir la bonne prise en compte des enjeux liés aux habitats naturels des périmètres Natura 2000, toutes les occupations du sol préexistantes au PLUi sont intégrées dans la trame « Protection pour motif écologique », telle que définie dans le règlement d'urbanisme.*	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Les enjeux liés au site Natura 2000 sont correctement pris en compte. Le PLUi a anticipé l'extension du site Natura 2000 du réseau hydrographique de la Pimpine, et place la grande majorité des deux sites en zonage N et dans son intégralité sous une trame « protection pour motif écologique ».	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la prise en compte des enjeux liés aux 2 sites Natura 2000.	Néant
	<u>3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité</u> *<u>:</u>* *Il convient de rappeler que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative doivent faire l'objet d'un dépôt légal.* *Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et a été révisé par la loi Climat et résilience et le décret du 27 juin 2022 (codifié à l'article D.411-21-1 du CE).* *Elle s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/ dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.* *Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement).* *Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.*	Suite à une cyberattaque, la plateforme DEPOBIO reliée à l'INPN est momentanément hors service. Dans l'attente de sa remise en service, un certificat attestant qu'il n'est actuellement pas possible de déposer les données sera joint au PLUi.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	3-3 prise en compte des paysages *Le projet prend en compte l'Atlas des Paysages de Gironde en tenant compte des caractéristiques et enjeux relevés dans les différentes entités paysagères présentes sur le territoire.* *En complément, le projet propose une analyse paysagère à l'échelle intercommunale pour affiner les entités paysagères de l'Atlas. Ainsi, treize unités de paysage sont présentées sur le Créonnais. Ces différentes typologies sont définies par des spécificités et enjeux propres.* CARTE DE SYNTHESE PAYSAGE  *Carte de synthèse paysage (RP p.233)* L'analyse présente ensuite plusieurs points d'attention à prendre en compte à l'échelle du territoire (RP p.230), notamment : les extensions urbaines le long des voies, les transitions entre espaces viticoles et urbanisation, la préservation des espaces agricoles, les coupures d'urbanisation et les zones d'activités.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Malgré le travail intéressant proposé par l'analyse paysagère détaillée du projet, le tableau des enjeux (RP p.232) ne reprend que les enjeux présentés dans l'Atlas des Paysages, qui malgré leurs justesses, restent moins fins que l'analyse spécifique. Les entrées de ville, les coupures d'urbanisation, les indications sur les zones d'activités ne sont pas identifiées et spécifiées dans le tableau. La carte de synthèse illustre notamment les secteurs d'urbanisation linéaire sur le territoire. Les entrées de ville n'y sont pas identifiées et localisées. Sont également absentes de la carte de synthèse, les vues et panoramas évoqués dans différentes unités de paysage (crête de Baron, coteaux de Haux, cuvette de Saint-Léon…). **Un complément pourrait assurer une meilleure prise en compte de ces enjeux, par exemple via un zoom plus spécifique sur les entrées de ville.**	La qualité paysagère des entrées de ville a été prise en compte dans les OAP des zones de développement urbain (Créon, Sadirac,…)	Néant
	4- LES RISQUES La communauté de communes du Créonnais est concernée par plusieurs types de risques. **<u>4-1 le risque ruissellement – inondation</u>** Bien que la CDC ne soit pas concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), la CDC est traversée par un nombre important de cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey.). Vis-à-vis de ce phénomène, plusieurs démarches d'approfondissement de sa connaissance ont été engagées : • la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin • versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017) ; • la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021 ; • l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 ; • les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires,	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.		
	Le PLU prend en compte le risque dans son zonage (reclassement de zones constructibles déjà bâties en zone naturelles, mise en place d'un aplat indiquant la présence du risque connu par les études précédentes). Dans le règlement écrit, dans les secteurs soumis au risque inondation les constructions nouvelles et extensions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites, de même que les caves et sous-sols.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	En ce qui concerne le ruissellement, le dossier indique que 10 communes ont engagé l'élaboration d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP). Pour les communes non couvertes par le SDEP, le règlement prévoit des mesures de stockage et régulations des eaux de pluie.		
	Le PLUi traite correctement le risque inondation – ruissellement.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la prise en compte du risque inondation – ruissellement.	Néant
	<u>4-2 le risque remontées de nappes</u>		
	La présentation de ce risque est évoquée à la page 192 du rapport de présentation. Ces nappes sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lors de phénomènes pluvieux forts, le niveau de la nappe peut parfois atteindre la surface du sol : c'est l'inondation par remontée de nappe.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Il est à noter que la carte figurant page 192 du RP est obsolète. Celle-ci est à remplacer par la cartographie présente sur le site internet georisques.gouv.fr.	Avis favorable pour actualiser la carte du rapport de présentation.	Rapport de présentation
	La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Les zones correspondant à des sensibilités élevées se localisent dans les vallons où la nappe peut être sub-affleurante. Le plan de zonage classe ces secteurs non bâtis en zone agricole ou naturelle. Pour ce qui est des secteurs qui sont déjà bâtis, ils correspondent aux espaces soumis au risque inondation pour lesquels le règlement interdit notamment les caves et les sous-sols.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais	Néant
	Le risque « remontées de nappes » est bien traité dans le dossier, cependant la carte d'information du risque doit être mise à jour.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la prise en compte du risque remontées de nappes.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>4-3 risque retrait-gonflement des argiles</u> Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site <u>www.georisques.gouv.fr identifie</u> les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais	Néant
	Ce risque est évoqué à la page 194 du rapport de présentation. Il décrit le territoire du Créonnais comme étant concerné par un aléa globalement fort. Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la construction et de l'habitation, une information du public rappelle les grands principes à respecter dans ce domaine dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement. **Le risque retrait – gonflement des argiles est bien traité dans le projet de PLU.**	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la prise en compte du risque retrait – gonflement des argiles.	Néant
	<u>4-4 le risque mouvements de terrains (hors argiles)</u> L'évolution des cavités souterraines naturelles (karst, gouffres, grottes…) et artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner la ruine du sol au droit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un véritable effondrement. Au regard des conséquences sur la sécurité publique, il convient de bien prendre en compte ce risque lorsqu'il existe sur un territoire. Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais	Néant
	Dans le rapport de présentation partie « *II.4.1.2 Les mouvements de terrain par effondrement de carrières* », il n'est pas indiqué que la commune de Camiac-et-St Denis est concernée par le risque de mouvement de terrain, il faudra compléter ce document.	Avis favorable pour ajouter que la commune de Camiac-et-St Denis est concernée par le risque de mouvement de terrain.	Rapport de présentation

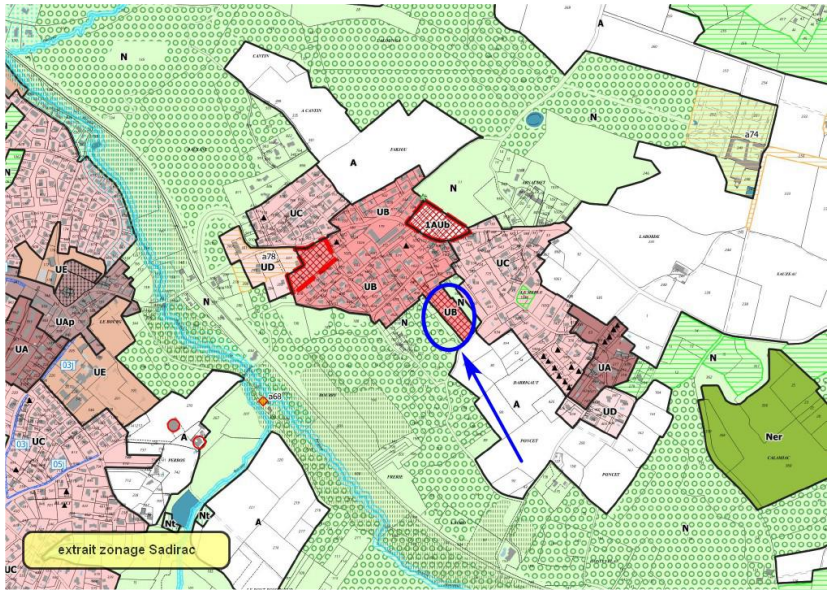
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Deux Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) ont été prescrits sur la CDC du Créonnais, dont un seul est à ce jour approuvé : • Sur la commune de Baron, approuvé le 10 août 2020, **le dossier doit mentionner que ce PPR a été modifié le 02 juillet 2024.** • Sur la commune de Haux prescrit le 13 juin 2016, en cours d'élaboration. A ce sujet, un PAC a été transmis en juillet 2025 afin que les communes prennent en compte le risque sur leur territoire et fassent usage de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme si nécessaire. **Ce PAC n'étant pas cité dans le PLUI, il faut l'intégrer au document.**	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Les secteurs soumis au risque carrière font l'objet d'un aplat matérialisant l'aléa dans le plan de zonage. Le document renvoi dans le règlement d'urbanisme à des dispositions particulières notamment de limitation de la constructibilité aux seuls deux cas ci-dessous, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, à savoir (extrait du règlement) : ➪ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :*** • Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements. • La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.		
	Le risque mouvement de terrain est bien pris en compte dans le document.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la prise en compte du risque retrait – gonflement des argiles.	Néant
	<u>4-5 le risque feux de forêt</u> Les communes de la CDC ne sont pas classées comme communes à dominante forestière au titre du règlement Interdépartemental de Protection de la Forêt contre les Incendies. Toutefois, la prise en compte du risque feux de forêt pourrait être renforcée afin d'en assurer une traduction plus opérationnelle, dans l'ensemble des pièces du PLU. L'évaluation du risque pourrait être complétée par une analyse spécifique du risque feux de forêt, permettant d'apprécier les incidences potentielles des choix d'urbanisation sur la vulnérabilité des secteurs concernés et de préciser les mesures d'évitement et de réduction intégrées au document. Le règlement et/ou les OAP pourrait intégrer des prescriptions adaptées dans les secteurs situés au contact des lisières forestières, portant notamment sur les conditions d'implantation des constructions, l'aménagement des abords, l'organisation viaire et l'accessibilité des secours.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Par ailleurs, l'État souligne que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU devra être conditionnée à la réalisation préalable et à la conformité des équipements de défense extérieure contre l'incendie, afin d'assurer la défendabilité effective des secteurs concernés. Enfin et pour rappel, les obligations légales de débroussaillement (OLD) imposent aux propriétaires de réduire la végétation autour des constructions et des voies afin de limiter la propagation des incendies et de faciliter l'intervention des secours. Elles s'appliquent principalement dans les zones exposées au risque feux de forêt, sur des périmètres et selon des modalités fixées par le Code forestier et les arrêtés préfectoraux. Le respect des OLD contribue directement à la protection des personnes, des biens et des massifs forestiers.	Ces éléments seront rappelés dans le rapport de présentation.	Néant
	<u>4-6 le risque technologique</u> Le dossier ne fait pas mention du porter à connaissance risque technologique (PAC Techno) concernant la société « Douence » St Genès-de-Lombaud**.** **Ce document annexé au présent avis doit être intégré dans les annexes du PLUi.**	Le porter à connaissance risque technologique (PAC Techno) concernant la société « Douence » St Genès-de-Lombaud sera annexé au PLUi.	Annexes
	5 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER **<u>5-1 le rapport de présentation</u>** La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Il est à noter la qualité du diagnostic bien explicité et avec des données récentes. Ceci facilite grandement la lecture du document ainsi que l'explication des choix retenus par la collectivité.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	5-2 le zonage -L'extension de la zone UB « le Merle » à Sadirac.  Nous estimons la surface de l'extension de la zone UB dans ce secteur à environ 0,8 ha. Celle-ci est destinée à la production de logements sociaux grâce à la mise en place d'une servitude de mixité sociale de 100 %. Le nombre total de logements constructibles n'est également pas indiqué. L'extension de ce secteur n'est pas évoquée et explicitée dans le rapport de présentation. En outre, aucune évaluation environnementale n'a été effectuée sur les parcelles concernées. **Enfin la commune de Sadirac est concernée par la zone agricole protégée (ZAP) établie le 08/02/2006. C'est une servitude d'utilité publique dont le but est de protéger strictement les espaces agricoles. Toute extension d'une zone urbaine sur ces parcelles n'est pas permise sans modification préalable de l'arrêté préfectoral de la ZAP.** **En l'état, cette extension de la zone UB est impossible, les terrains doivent être maintenus en zone agricole.**	Avis favorable pour supprimer la zone UB concernée par la zone agricole protégée (ZAP). Nous comptons sur un accompagnement et un appui de la DDTM pour procéder à une révision de la ZAP sur Sadirac, dont certaines parcelles, ne présentent plus d'enjeu réel en matière de préservation des zones agricoles.	Plan de zonage

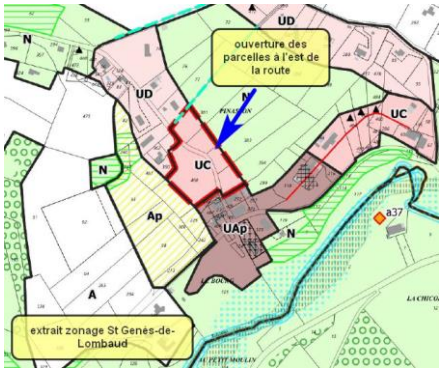
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	- <u>les emplacements réservés</u> Plusieurs ER sont situés en espaces protégés (ER n°14c, 3c, 15c, 01e, 01f). Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux (cf. annexe du présent avis).	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
	<u>5-3 le règlement</u>		
	<u>- observations générales</u> En zone 1AU et dans les STECAL, il convient d'ajuster la hauteur des constructions au contexte dans lequel les projets s'implantent.	La hauteur maximum des constructions a bien été définie de manière différenciée entre les zones et le contexte dans lequel les projets s'implantent. Elle varie entre 6,50 m au faîtage (zone UD) et 12 m au faîtage (zone UX/1AUX)	Néant
	De la même manière, la hauteur des constructions agricoles nécessite d'être réglementée afin de veiller à la préservation paysagère des zones agricoles et naturelles.	Avis favorable pour réglementer la hauteur maximum des constructions agricoles (12m maximum au faitage ou à l'acrotère).	Règlement
	<u>- lié à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments</u> Le PLUi définit de manière précise sa volonté de poursuivre ses efforts en matière de performance énergétique de l'habitat. En effet, le règlement permet aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions/réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique en zones U et 1AU de déroger aux prescriptions architecturales (façade, enduit, couverture).	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
	- <u>lié aux ouvrages exploités par RTE</u> Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du règlement ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, A, N, Ng du territoire.		
	Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	Ces dispositions règlementaires ont bien été intégrées dans le règlement **«** *1.6. Dispositions relatives aux équipements et installations relevant des servitudes de type I4 relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité ».*	Néant

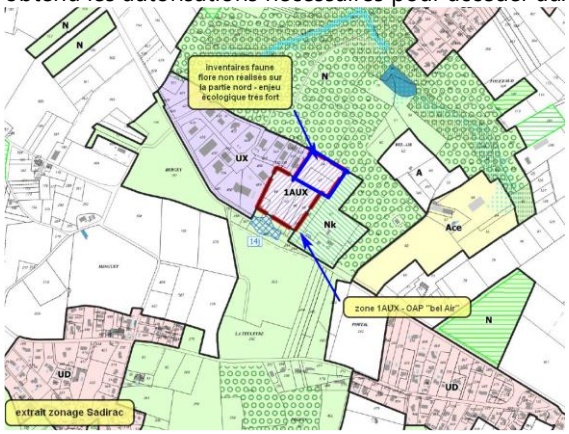
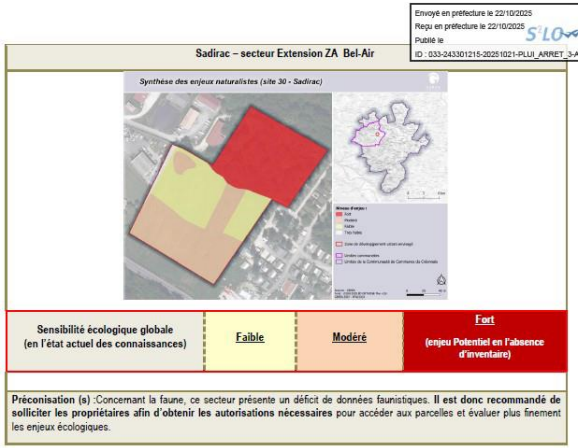
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Sur le plan des dispositions particulières, Il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». Il convient de préciser également que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » et de préciser que : de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE ».	Ces dispositions règlementaires ont bien été intégrées dans le règlement **«** *1.6. Dispositions relatives aux équipements et installations relevant des servitudes de type I4 relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité ».*	Néant
	<u>- les changements de destinations</u> Les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme sont recensés dans le document Annexe 6 dans un tableau comprenant la commune, le lieu-dit, la (ou les) parcelle(s) concernée(s) et une vue aérienne du secteur. Ces bâtiments sont au nombre de 73 pour l'ensemble des communes. Comme illustré ci-dessous, il est nécessaire de mieux renseigner le bâtiment concerné en l'identifiant sur la vue aérienne. D'autres indications seraient nécessaires telle qu'une vue de face du bâtiment, l'occupation actuelle et celle envisagée par le changement de destination. (habitat, activité, mixte, gîte,…..?)	L'article L.151-11 du code de l'urbanisme n'impose pas de définir la envisagée par le changement de destination. (habitat, activité, mixte, gîte,…). Un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire dans le cadre du permis de construire.	Néant

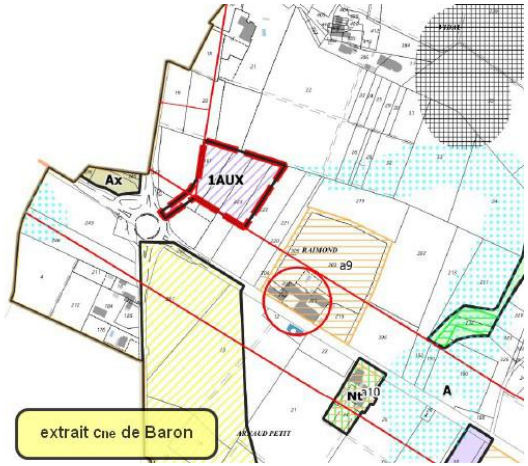
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	5.4 les OAP Le projet de PLU instaure 32 OAP « habitat » et 8 OAP « activité ». **Certaines de celles-ci (en plus de celles concernées par la problématique de la ressource en eau et des dysfonctionnements de la station d'épuration de la Sauve appellent les observations suivantes.** St Genès- de-Lombaud– OAP secteur du bourg- zone UC : Ce secteur est situé aux abords de l'église Saint-Genès, édifice protégé au titre des monuments historiques. Le projet reprend dans sa partie Ouest l'emprise de l'OAP du PLUi actuellement opposable et vient y adjoindre les terrains situés de l'autre côté de la route, à l'Est. Or, ces terrains agricoles situés à l'est offrent un panorama emblématique vers le paysage préservé depuis la route de l'église. Il convient donc d'éviter tout mitage de ce paysage bocager et naturel et d'en conserver les caractéristiques.  *Vue depuis la route de l'église, vers l'Est/Sud-Est* **L'ouverture à l'urbanisation des terrains à l'Est de la route de l'église appelle donc un avis défavorable.**	Un permis d'aménager a été accordé sur ce secteur. La zone UC sera modifiée pour prendre en compte cette autorisation.	Plan de zonage

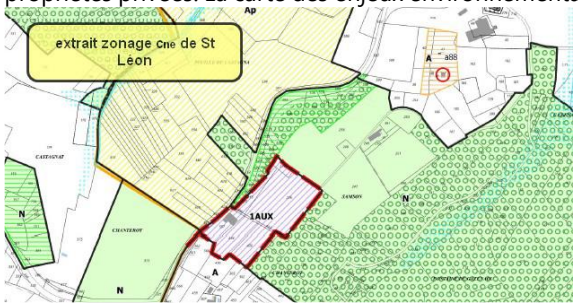
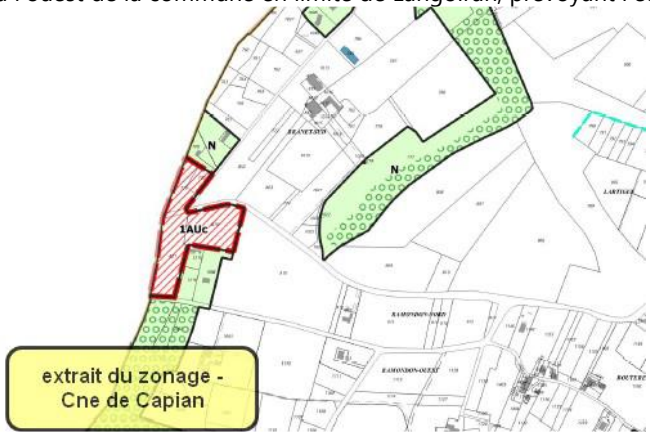
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Sadirac – OAP secteur « Bel Air » - zone 1AUX Il s'agit de l'extension à l'est d'une zone d'activité existante. Le rapport de présentation indique p. 456 que le nord des terrains concernés par l'extension n'a pas pu être investigué faute d'avoir obtenu les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles.  Le rapport de présentation fait cependant état d'enjeu potentiel fort comme l'indique l'extrait ci-dessous (P. 456 du RP)  Sadirac – secteur Extension ZA Bel-Air Synthèse des enjeux naturalistes (site 30 - Sadirac) Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances) | Faible | Modéré | Fort (enjeu Potentiel en l'absence d'inventaire) Préconisation (s) :Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. **Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires** pour accéder aux parcelles et évaluer plus finement les enjeux écologiques. **La partie nord de l'OAP doit être reclassée en zone N dans l'attente d'une véritable démarche environnementale comprenant notamment un inventaire faune – flore.**	Compte tenu des enjeux potentiellement forts en matière environnementale, l'extension Nord de la ZA Bel Air (parcelles AH 24 et 47) sera reclassée en zone N.	Plan de zonage

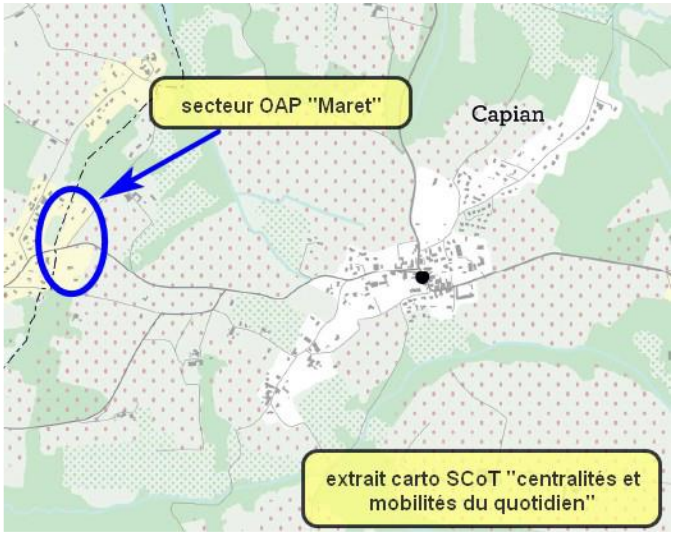
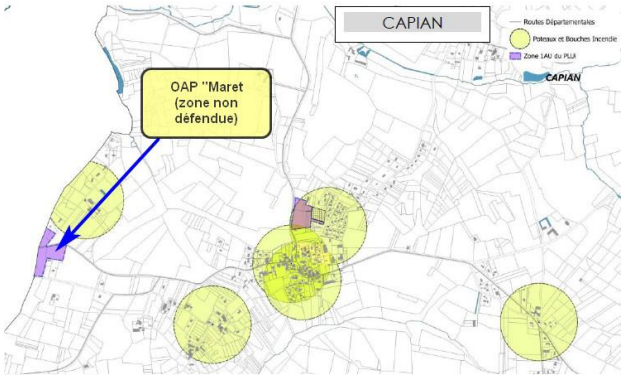
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Baron – OAP « zone commerciale RD936 » - zone 1AUX Cette OAP se localise au carrefour de la RD 936 et de la RD 20 qui sont deux voies classées à grande circulation (recul de 75 m au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et a pour objectif d'établir une zone d'aménagement commercial. Il s'agit actuellement d'une prairie de fauche.  L'ouverture de cette zone à l'urbanisation interroge sur plusieurs points. Tout d'abord par rapport aux orientations du PADD. Celui-ci prévoit notamment p.26 de : *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* et de *« privilégier un développement urbain en épaisseur dans le respect des enveloppes paysagères existantes »*. Dès lors, l'ouverture d'une telle zone questionne sur sa cohérence vis à vis du PADD. La carte des enjeux environnementaux révèle des enjeux non négligeables. En outre, il est à noter que les parcelles n'ont pas fait l'objet d'un inventaire faune – flore pour cause de refus d'accès de la part du propriétaire. Enfin ce secteur se localise en dehors des enveloppes urbaines du SCOT révisé. En effet, celui-ci ne prévoit pas de développement dans cette zone qui doit rester agricole. **Par conséquent, ce secteur doit être maintenu en zone agricole.**	La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais. En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité. Toute construction sera soumise à un examen des enjeux environnementaux.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Saint Léon – OAP secteur « Chanterot » zone 1AUX L'objectif est de créer une nouvelle zone d'activité économique. Il s'agit actuellement d'un bois de feuillus, classé en EBC. Aucun relevé faunistique n'a été effectué en raison de l'absence d'autorisation d'accès aux propriétés privées. La carte des enjeux environnementaux révèle toutefois des enjeux assez forts.  omme pour l'OAP commerciale de Baron, il s'agit d'une création ex-nihilo, éloignée des enveloppes urbaines du SCoT et en contradiction avec les objectifs de lutte contre le mitage et de sobriété foncière présents dans les orientations du PADD. En outre, les enjeux écologiques présents semblent importants et n'ont pas fait l'objet d'une étude complète. **Pour l'ensemble de ces raisons ce secteur doit être maintenu en zone naturelle ou agricole.**	Ce secteur n'a pas pu être investigué compte tenu de l'absence d'autorisation d'accès. En l'état actuel des connaissances, les enjeux environnementaux sont évalués comme assez fort. La mise en œuvre d'un projet d'aménagement sera donc soumis à la réalisation d'études complémentaires effectuées par le porteur du projet et sera conditionnée à l'absence d'incidences.	Néant
	Capian – OAP habitat secteur de « Maret » - zone 1AUc (OAP p.30) Il s'agit d'une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation pour de la construction de logements située à l'ouest de la commune en limite de Langoiran, prévoyant l'édification de 27 logements.  	Ce secteur s'inscrit dans l'enveloppe d'un secteur de construction isolé défini dans le SCOT. Par ailleurs, ce secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier Peybotte, (Langoiran) et traduit la volonté de la commune de Capian de mettre en œuvre une démarche de type Ecoquartier en visant des cibles environnementales spécifiques, encadrée dans l'OAP.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Cette OAP n'a fait l'objet d'aucune étude dans le rapport de présentation. Il n'y a donc pas de présentation de l'état existant ni d'évaluation environnementale. En outre ce secteur se localise en secteur de hameau au sein de la carte des centralités et mobilités du quotidien du SCoT approuvé (cf carte ci-dessous). L'évolution des constructions dans les secteurs isolés doit être encadré. Un objectif de 27 logements paraît donc incompatible avec le document de rang supérieur.  En outre le rapport de présentation p. 287 fait apparaître que le secteur n'est pas défendu contre l'incendie.  	Ce secteur s'inscrit dans l'enveloppe d'un secteur de construction isolé défini dans le SCOT. Par ailleurs, ce secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier Peybotte, (Langoiran) et traduit la volonté de la commune de Capian de créer une offre de logements locatifs et de mettre en œuvre une démarche de type Ecoquartier en visant des cibles environnementales spécifiques, encadrée dans l'OAP. Le secteur de Maret sera reclassé en zone UD en maintenant une OAP mais en supprimant la densité minimum de 12 logements / ha de manière à limiter le nombre de constructions sur ce secteur.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Il est à signaler que le PLU en cours d'approbation de la commune limitrophe de Langoiran ne prévoit pas de développer l'urbanisation dans les hameaux à l'écart de son bourg tel le quartier de Peybotte contigu à celui de Maret. **Ce secteur doit être reclassé en zone N.** **<u>5.5 annexes</u>** <u>- Servitudes d'utilité publique (SUP)</u> *servitudes I4* : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire du Créonnais : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC	Avis favorable pour indiquer le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire du Créonnais.	Recueil des SUP
	servitudes AC1 et AC4 : Il convient d'identifier clairement les monuments historiques (servitudes d'utilité publique de type AC1). Les symboles employés (étoiles) ne correspondent pas à ces édifices protégés. Ce report est réalisé de manière surfacique. Les tracés des monuments historiques sont disponibles sur http://atlas.patrimoines.culture.fr/	Avis favorable pour identifier clairement les monuments historiques.	Plan des SUP
	Il convient de retirer de la légende toute référence aux SUP AC4 (Sites Patrimoniaux Remarquables). Ce type de SUP n'est actuellement pas présent sur le territoire intercommunal. Sa mention pourrait entraîner des confusions lors de la lecture de la carte.	Avis favorable pour retirer de la légende toute référence aux SUP AC4.	Plan des SUP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>5-6 numérisation du PLU au standard CNIG</u> Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016. Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique. Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux. L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.	Conformément à la règlementation en vigueur, le PLUi approuvé sera numérisé au standard CNIG et téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
CDPENAF			
SYNTHÈSE DU PROJET Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du 21/10/2025. La commune étant incluse dans le périmètre du SCoT approuvé de l'aire métropolitaine bordelaise, la CDPENAF n'est amenée à se prononcer qu'au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (STECAL) et au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants en zones A et N). **DÉBAT ET CONCLUSION** Comme cela a déjà été mentionné dans de multiples avis émis sur ce document de planification, la CDPENAF rappelle le caractère exceptionnel que doivent avoir les secteurs prévus en zones naturelles, agricoles et forestières (NAF). Ces STECAL doivent être détourés au plus près des constructions et installations existantes et les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions nouvelles doivent être précisément encadrées. La commission considère que de nombreux secteurs déclarés comme étant des STECAL ne respectent pas ces dispositions. Elle estime en outre que certaines activités admises dans ce projet de PLUi n'ont pas lieu d'être dans ces espaces NAF. La CDPENAF émet en conséquence un avis défavorable unanime en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission rappelle le nécessaire encadrement des piscines. Elle émet un avis favorable au titre du L.151-12 du Code de l'urbanisme assorti toutefois de cette réserve. **RÉSULTATS DU VOTE** Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme: 13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE, 0 voix contre, 0 abstention. Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme: 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'UNE RÉSERVE, 0 voix contre, 0 abstention.		En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. L'objectif de la révision du PLUi vise à conforter le tissu d'activités existant de manière à favoriser un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise. Ainsi, le PADD affirme clairement la volonté des élus du créonnais de soutenir l'activité agricole et viticole qui traverse actuellement une crise intense. Afin de limiter les effets de cette crise, la révision du PLUi vise à favoriser de nouvelles formes d'exploitation économique à travers le développement de l'agro-tourisme et l'œnotourisme. Les changements de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocations (commerciale, touristique, sport et loisirs, ….) constitue une réponse intelligente et économe pour le renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale. Par ailleurs, 67 STECAL ont été identifiés (soit moins de 5 STECAL par commune en moyenne) et visent à répondre au même objectif de confortement du tissu économique existant. Parmi les 67 STECAL identifiés, 40 constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Ces STECAL existaient déjà dans le PLUI de 2020 et n'ont fait l'objet d'aucune critique à l'époque. Le règlement encadre strictement la constructibilité de ces STECAL en fixant des emprises au sol maximum comprises entre 50 et 500 m² selon la nature des STECAL. S'opposer à ces projets sera négativement perçu par les responsables d'exploitations viticoles qui déploient des efforts de diversification et des projets d'activité en parfaite adéquation avec l'identité du territoire (tourisme de nature, œnotourisme, agrotourisme…)	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
UDAP			
I. Sur les servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLUi			
Il convient d'identifier clairement les monuments historiques (servitudes d'utilité publique de type AC1). Les symboles employés (étoiles) ne correspondent pas à ces édifices protégés. Ce report est réalisé de manière surfacique. Les tracés des monuments historiques sont disponibles sur http://atlas.patrimoines.culture.fr/	Avis favorable pour identifier clairement les monuments historiques.	Plan des SUP
Il convient de retirer de la légende toute référence aux SUP AC4 (Sites Patrimoniaux Remarquables). Ce type de SUP n'est actuellement pas présent sur le territoire intercommunal. Sa mention pourrait entraîner des confusions lors de la lecture de la carte.	Avis favorable pour retirer de la légende toute référence aux SUP AC4.	Plan des SUP
II. Sur les OAP sectorielles			
1. <u>Observations générales sur les schémas d'aménagement</u>			
Le découpage parcellaire hypothétique et les implantations bâties facultatives (rectangles bleus) sont supprimés. Ces représentations s'apparentent à des esquisses d'hypothèse d'implantation. Cela peut figer une organisation freinant la souplesse et l'adaptabilité requises dans la conception des opérations par une maîtrise d'œuvre qualifiée. Il convient de s'inspirer de la méthodologie de représentation des zones d'implantation et alignements éventuels figurant dans les schémas d'orientation d'aménagement du PLUi actuellement opposable.	Le découpage parcellaire et les implantations bâties qui figurent sur les schémas des OAP constituent des dispositions indicatives ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil. Elles ont vocation à traduire les objectifs de mixité urbaine attendus à travers les OAP. Elles ne peuvent donc aucunement figer ou freiner la souplesse requise dans l'organisation d'une opération d'aménagement.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	2. <u>Observations sur les secteurs proposés</u> **HAUX - OAP secteur du vieux bourg :** Ce secteur est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Martin et du château de Haute Sage. Aussi, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.		
	L'emprise minimale des voies de desserte interne est de 8 mètres minimum dans le cadre d'un double sens (et non 10 mètres). Dans le cadre d'un sens unique, la voie de desserte interne est de 4 mètres minimum.	L'emprise minimum de 10m pour les voies de desserte interne doit permettre d'intégrer un cheminement doux et une bande paysagère composée de plantations et d'une noue pour la gestion douce des eaux pluviales.	Néant
	Le projet doit concerner une opération de logements collectifs, tel qu'envisagé dans l'OAP du PLUi actuellement opposable.	L'OAP du PLUi actuellement opposable ne prévoit pas expressément une opération de logements collectifs.	
	Les orientations d'aménagement reprennent les principes suivants : - « *Le projet doit* s'inscrire *dans le respect de son environnement architectural, paysager, agricole et humain.* - « *L'esprit campagne : L'urbanisme doit conserver une orientation campagnarde sans jamais plagier l'existant mais* en *conservant une certaine continuité dans l'esprit, la simplicité des formes, de l'organisation ainsi que dans le choix des matériaux (biosourcés : bois, paille, terre …) et surtout dans son aménagement paysager, respectueux de l'existant.* - *«L'urbanisme campagnard pourra donc se transcrire sur plusieurs axes:* • *L'architecture,* • *La volonté de partage et d'entraide (mutualisation, lieu de rencontre, jardin partagé).* - *Le stationnement devra être dissocié des logements par la création d'une ou deux poches de stationnement éventuellement couvert et/ou fermé. Cette externalisation des parkings permettra la création de déplacement doux mais aussi de sécuriser, par des zones exclusivement piétonnières, les abords directs aux zones d'habitation.* - *Les nouvelles constructions devront être localisées sur les franges Nord* et *Sud du site de façon à préserver les panoramas et vues traversantes entre le vieux bourg et les espaces boisés au cœur du périmètre de* cette *OAP.* - *Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs* en *R+1 pour les nouveaux logements.* »	Ces orientations sont trop générales pour être traduites de manière règlementaire dans le cadre d'un permis d'aménager.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
SAINT-GENÈS-DE-LOMBAUD - OAP secteur du bourg: Ce secteur est situé aux abords de l'église Saint-Genès, édifice protégé au titre. des monuments historiques. Le projet reprend dans sa partie Ouest l'emprise de l'OAP du PLUi actuellement opposable et vient y adjoindre les terrains situés de l'autre côté de la route, à l'Est. Or, ces terrains agricoles situés à l'Est offrent un panorama emblématique vers le paysage préservé depuis la route de l'église. Il convient donc d'éviter tout mitage de ce paysage bocager et naturel et d'en conserver les caractéristiques. L'ouverture à l'urbanisation des terrains à l'Est de la route de l'église appelle donc un avis défavorable.	Un permis d'aménager a été accordé sur ce secteur. La zone UC sera modifiée pour prendre en compte cette autorisation.	Plan de zonage
LA SAUVE - OAP secteur de Laurière Ce secteur est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de l'ancienne abbaye de la Sauve et de l'église Saint-Pierre. Aussi, tout projet est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Il est également situé dans la zone tampon de l'ancienne abbaye Notre-Dame de la Sauve Majeure et de l'église Saint-Pierre, composantes du Bien culturel en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
Aussi, le projet d'OAP est repris afin d'intégrer les éléments mentionnés dans l'OAP du PLUi opposable, notamment le principe d'alignement des façades, la hauteur de constructions (de plain-pied au niveau de la partie haute du site et maximum R+ 1 en partie basse du site), la préservation et le renforcement de la frange paysagère autour de l'opération, et la préservation des chênes situés au Nord.	L'OAP prévoit bien de préserver la frange paysagère autour de l'opération, et les chênes situés au Nord. Le principe d'alignement des façades et la hauteur de constructions (de plain-pied au niveau de la partie haute du site et maximum R+ 1 en partie basse du site) sera ajouté dans les dispositions à prendre en compte.	OAP
Malgré les contraintes, un bouclage des voies doit être au maximum recherché afin d'éviter toute aire de retournement en raquette et assurer une meilleure insertion du projet dans le tissu existant (dont la trame viaire). Il en va de même en ce qui concerne le principe de cheminement doux rejoignant au Sud l'église et la route à l'Ouest la rue de Salin.	L'OAP n'interdit pas la réalisation d'un bouclage de la voie ou la réalisation d'un cheminement doux rejoignant au Sud l'église et la route à l'Ouest la rue de Salin. Ces principes pourront être intégrés dans les dispositions facultatives.	OAP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
III. Sur le règlement *1. <u>Sur le règlement graphique</u>* *a. Sur les zones U* **BARON:** Une zone UE est située au Sud de l'église Saint-Christophe, édifice protégé au titre des monuments historiques. Ces terrains présentent de grandes qualités paysagères qu'il convient de préserver. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du (des) projet(s) est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
LA SAUVE: La zone UAp intègre les terrains situés juste à l'Ouest de l'ancienne abbaye, édifice protégé au titre des monuments historiques et composante du Bien en série « Chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France » inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco. Ces terrains présentent une grande sensibilité patrimoniale voire archéologique. Ils présentent également une forte topographie rendant complexe tout projet. Aussi, une attention particulière doit être apportée quant au choix du zonage et des règles qui en découlent.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
b. Sur les zones A Afin de mieux prendre en compte les qualités patrimoniales et paysagères de chaque lieu, les terrains agricoles situés aux abords de monuments historiques privilégient un zonage de type Ap.	Les terrains agricoles situés aux abords des monuments historiques de La Sauve ont bien été classés en Ap.	Néant
c. Sur les STECAL en zones A et N L'absence de précisions sur la nature des projets envisagés sont un frein pour l'analyse et la compréhension du document.	L'article L.151-11 du code de l'urbanisme n'impose pas de définir l'opération envisagée par le changement de destination. (habitat, activité, mixte, gîte,…). Un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire dans le cadre du permis de construire.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
BARON: Une zone Ne destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics est située au Nord de l'église Saint-Christophe, édifice protégé au titre des monuments historiques. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux. 	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
Une zone NI destinée à accueillir des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs est située au Sud de l'église Saint-Christophe, édifice protégé au titre des monuments historiques. Ces terrains vallonnés présentent de grandes qualités paysagères qu'il convient de préserver. Aussi, comme pour la zone UE, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	HAUX: Une zone At destinée à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...) est située au Sud-Est du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Martin et du château de Haute Sage. Ce terrain vallonné offre de magnifiques panoramas vers le paysage (notamment depuis la RD) et sont très visibles depuis la route (Marchand). Aussi, au vu de la sensibilité paysagère des lieux, une insertion fine et une proposition architecturale de qualité (de type architecture vernaculaire) sont attendues. L'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement recommandée. Vue 1 : Vue des terrains depuis la route (Marchand) 	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
LE POUT: Une zone Nt destinée à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...) est située à l'Ouest de l'église Saint-Martin et de la croix de cimetière, dans le périmètre délimité des abords (PDA) de ces deux édifices protégés. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux. 	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
d. Sur les emplacements réservés (ER) Plusieurs ER sont situés en espaces protégés. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible de ces projets est vivement recommandée. Une réalisation qualitative est attendue, tenant compte du contexte patrimonial, historique, urbain et paysager des lieux.		
CRÉON - ER n° 14c pour la création de stationnement Afin de préserver le plan de cette bastide et de répondre à l'OAP Patrimoniale, la zone de stationnement ne doit pas altérer la lecture de la rue. Aussi, une clôture à l'alignement et un traitement de qualité sont attendus.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
CREON - ER n° 3c pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue d'Esperron Le mur en pierre situé rue Guillaume Baudrix est conservé au maximum et restauré.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	CRÉON - ER n° 15c pour la création d'un parking La réalisation d'un parking à cet endroit vient altérer les qualités de la bastide de Créon. Aussi, cet emplacement réservé pour la réalisation d'un parking appelle un avis défavorable.	Le projet de la commune consiste à réaliser un espace public qualitatif en cohérence avec la qualité urbaine et architecturale de la bastide. Cet espace public pourra éventuellement accueillir du stationnement. L'intitulé de l'emplacement réservé sera modifié en ce sens. Nous rappelons que la question du stationnement dans la bastide de Créon est cruciale.	Plan de zonage
	HAUX - ER n° 01e pour la création d'un accès de largeur 10m pour le futur lotissement du Bourg L'accès présente une largeur de 8 mètres dans le cadre d'un double sens (et non 10m), ou 4 mètres dans le cadre d'un sens unique.	L'emprise minimum de 10m pour les voies de desserte interne doit permettre d'intégrer un cheminement doux et une bande paysagère composée de plantations et d'une noue pour la gestion douce des eaux pluviales.	Néant
	LA SAUVE - ER n° 01f pour la création d'un parking paysager Cet emplacement réservé jouxte la partie Sud de l'abbaye. Ce secteur présente de forts enjeux paysagers et patrimoniaux. Aussi, l'association de l'architecte des Bâtiments de France le plus en amont possible du projet est vivement recommandée. Le recourt à une expertise pluridisciplinaire et un travail paysager important sont attendus. De plus, la frange boisée existante doit être conservée.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
	2. *<u>Sur le règlement écrit</u>* • *Observations générales* En zone 1AU et dans les STECAL, il convient d'ajuster la hauteur des constructions au contexte dans lequel les projets s'implantent. De la même manière, la hauteur des constructions agricoles nécessite d'être règlementée afin de veiller à la préservation paysagère des zones agricoles et naturelles.	La hauteur maximum des constructions a bien été définie de manière différenciée entre les zones et le contexte dans lequel les projets s'implantent. Elle varie entre 6,50 m au faîtage (zone UD) et 12 m au faîtage (zone UX/1AUX) Avis favorable pour réglementer la hauteur maximum des constructions agricoles (12m maximum au faitage ou à l'acrotère).	Règlement
	Les prescriptions architecturales ont été retravaillées dans le cadre de la révision du PLUi : les règles relatives aux constructions anciennes (construites avant 1948) ont été supprimées et les règles relatives aux constructions neuves (composition, matériaux et teintes) et aux extensions ne permettent plus d'accompagner qualitativement les projets. Aussi, il est attendu une réintégration des règles qui avaient été définies dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Toutefois, des ajustements peuvent être envisagés.	Les élus ont fait le choix d'abandonner ces règles dont l'application s'est révélée très difficile.	Règlement

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	De plus, pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune: - L'aspect des devantures commerciales créées ou modifiées (en dehors des zones d'activité) doit être réglementée, ainsi que l'aspect des bâtiments agricoles, - Les projets liés aux économies d'énergie doivent être mieux accompagnés (isolation thermique par l'extérieur, panneaux solaires ...). - Les règles relatives aux panneaux solaires qui avaient été définies dans le cadre de l'élaboration du PLUi étaient plus qualitatives. Elles méritent ainsi d'être reprises, hormis l'obligation de pose en intégration. - Les règles relatives aux clôtures doivent être définies avec soin. - Les murs anciens en pierre sont à préserver et peuvent être prolongés dans les mêmes matériaux et en respectant leur aspect traditionnel (nature et type de pierre et jointement à la chaux). - Les portails et portillons seront ajourés. - La construction de nouveau mur de clôture en zones A et N est à proscrire, en dehors de toute contrainte technique dument justifiée. • *Sur les changements de destination* Les projets liés à un changement de destination ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales à préserver (notamment à la composition des façades), ni engendrer une dégradation des espaces non bâtis (cours, parcs, jardins, etc.).	La plupart de ces dispositions sont déjà intégrées dans le règlement. Quelques compléments pourront être apportés. Les règles trop précises et trop contraignantes sont à l'expérience, difficiles à appliquer et sources d'incompréhension et de contentieux dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.	Règlement
	• *Sur le nuancier en annexe* De manière générale, le nuancier de couleurs proposé comporte un nombre excessif de nuances, et particulièrement dans les déclinaisons de gris.	Ces principes sont déjà intégrés dans le règlement *(cf page 406)*.	Néant
	Il aurait été intéressant de définir une palette de couleur pour les devantures des commerces situés au sein d'un tissu ancien. Pour les fenêtres et portes vitrées : privilégier les RAL 1013, 1015, 7035, 7042, 5024, 6019, 6021, et même 3015 Pour les portes et les contrevents: privilégier les RAL 7035, 7042, 8001, 6011, 5023, 5024, 3004, 3011 Pour les ferronneries: privilégier les RAL 6009, 6012, 9004 et 9005. Pour les bâtiments entièrement conçus en métal, il convient d'éviter l'emploi de teintes différentes entre les éléments de bardage et de la couverture métalliques afin de garantir une cohérence d'ensemble.	Ces recommandations sont trop restrictives et risquent d'être difficilement applicables.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	IV. Sur les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme L'inventaire fait ressortir une inégalité dans le repérage entre les différentes communes. La méthode de repérage doit être globale et cohérente sur tout le territoire intercommunal. A partir de la liste annexée au règlement, il convient de définir les typologies de patrimoine répertorié en les hiérarchisant en fonction d'une classification par catégories, par exemple : • les ensembles bâtis singuliers: hameau/bourg - bourg rue/quartier, îlot ou site singulier/ensemble remarquable/ espace ouvert présentant un intérêt urbain ... • les ensembles bâtis séquentiels : fronts bâtis /îlots / rues ... • les ensembles non bâtis remarquables : paysages, point de vue(s), structure paysagère spécifique, arbre isolé, plan d'eau, mare ... , • les édifices bâtis singuliers : édifice de caractère / bâti agricole / édifices techniques, industriels, édifices culturels/ édifices cultuels/ édifices atypiques/ édifices contemporains ... • les éléments du petit patrimoine local : murs, murets/ lavoirs/ calvaires/ four ...		
		Le PLUi n'a pas vocation à se substituer à une procédure de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).	Néant
	De plus, au-delà des règles de protection générales à approfondir au sein dans le règlement écrit, il convient de définir des règles spécifiques par typologie de patrimoine repéré en réalisant des fiches de référence comportant les indications suivantes : • l'adresse, • une photographie de l'entité, • la justification de l'intérêt architectural, culturel et historique (éléments ou ensembles bâtis) /culturel, écologique et historique (espaces de paysage), des prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti/ non bâti. ..). Ces prescriptions doivent permettre la réalisation d'interventions architecturales, urbaines ou paysagères.		
		Ces exigences sont excessives et ne revêtent aucun caractère obligatoire.	Néant
	Observation: le château de Tustal à SADIRAC est identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. L'emprise de cette protection étant inférieure à l'emprise du monument historique, cette protection n'apporte pas de plus-value. **Conclusion** Au regard des éléments mentionnés précédemment, le projet appelle un avis favorable sous réserve de la prise en compte des modifications et/ou compléments demandés ci-dessus.		

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

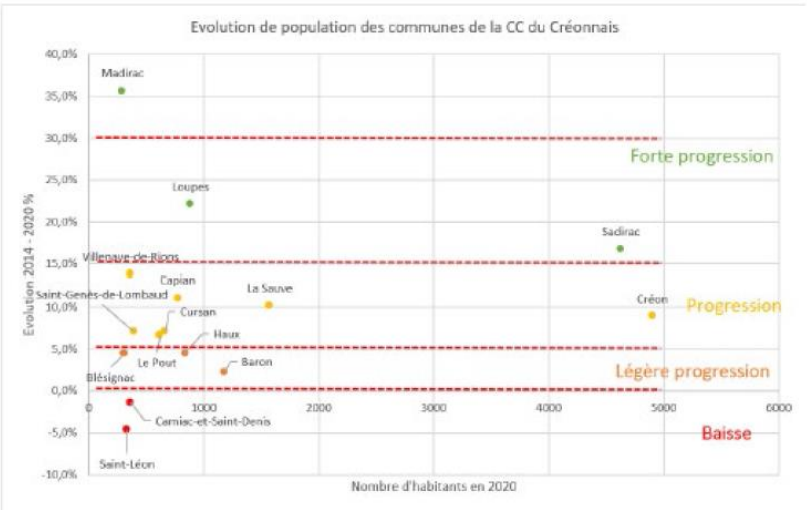
Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés

SYSDAU

Chiffres clés

Nombre d'habitants (INSEE 2022)	*Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021*	*Réduction de 50% de la consommations d'ENAF pour la période 2021-2031*
18 263 habitants	140ha	environ 70 ha
Superficie totale		
123,60 km²		

L'évolution démographique sur le Créonnais prévisionnelle est celle d'une croissance de 1%/an, ce qui conduirait à l'accueil de 200 habitants supplémentaires par an, pour atteindre à l'échéance 2035 : 20 900 habitants soit + 2 700 habitants sur la période considérée. Cette croissance est sensiblement inférieure à celle observée sur les périodes précédentes (+2,2 %/an entre 2009 et 2014, puis 1,5% /an entre 2014 -2021).



Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.

Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Sur la période 2014-2020, on observe 4 types de progression des populations au sein des communes du Créonnais avec par exemple les communes de petites tailles dont la population augmente fortement comme : Madirac, Loupes, Sadirac et Villenave de Rions, induisant la création de nouveaux logements, équipements et services proches des secteurs d'habitations, de commerces de proximité. En lien avec la progression quasi généralisée du nombre d'habitants des communes du Créonnais, de nombreuses OAP de projets à vocation d'habitat, de patrimoine, de secteurs d'activités économiques, sont proposées sur le territoire.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Ambition 1 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise bioclimatique, un territoire grandeur nature Le SCoT bioclimatique fait de la renaturation et de l'armature bioclimatique un socle structurant. Le PLUi du Créonnais répond à ces objectifs en identifiant, au sein des enveloppes urbaines, 280 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) préservés, soit 50 hectares de plus par rapport à l'objectif fixé par le SCoT sur le territoire du Créonnais. La préservation des ENAF est assurée au moyen de plusieurs outils de protections mis en place par le PLUi tels que : classement en zones A et N, Espaces Boisés Classés, protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, et intégration de la trame verte et bleue dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Une remarque peut toutefois être relevée concernant l'absence d'identification explicite de zones préférentielles de renaturation, par ailleurs recommandée par le SCoT. En revanche, les mesures en termes de protection des continuités écologiques sont déclinées tant à l'échelle communautaire qu'à celle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec l'identifications des zones humides à préserver et de la trame arborée à créer. En matière d'adaptation climatique, le PLUi prend en compte les risques naturels : • pour les risques d'inondations par débordement des cours d'eau le territoire intègre les reculs nécessaires à la mise en sécurité des habitations, ainsi la préservation d'espaces d'infiltration des eaux pluviales notamment en têtes de bassin versant (Créon, Cursan, Saint-Léon), est traduite par des classements en zones N ou des prescriptions spécifiques aux espaces de pleine terre dans le règlement ; • pour les risques de mouvement de terrain : les secteurs concernés sont portés à connaissance et sur les territoires couverts par le Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT), les dispositions en lien avec l'urbanisation sont fixées; • les risques technologiques sont aussi intégrés par des mesures d'évitement de constructibilité aux abords des ICPE et infrastructures de transport de matières dangereuses. Ainsi la limitation de la constructibilité le long des zones de bruit des infrastructures a été appliquée. •	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec l' Ambition 1 | 4 - L'aire métropolitaine bioclimatique, un territoire grandeur nature**.**	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

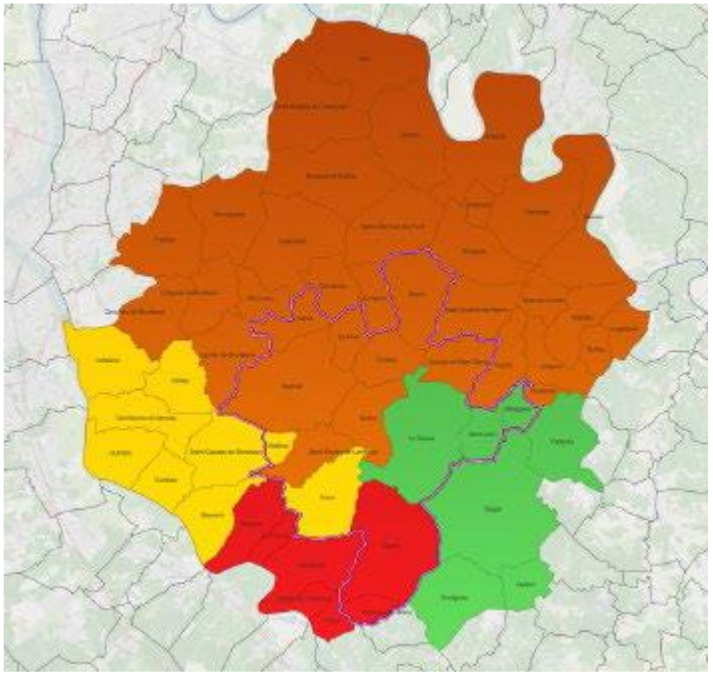
Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Ambition 2 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource Le Scot propose un modèle de développement qui consomme peu d'énergie et qui place l'environnement et la gestion durable des ressources au cœur des aménagements pour offrir une bonne qualité de vie aux habitants. La densité est mise au cœur des développements urbains, afin de réduire, en priorité la consommation foncière des espaces naturels. <u>Du point de vue de la consommation foncière</u>			
Sur la première période du PLUi (2021-2031), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 » soit 140 hectares pour la période 2021-2031. Pour la 2ème période (2031-2035 soit 5 ans), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2031 ». L'objectif de la réduction de consommation foncière est ainsi fixé dans le PLUi à 18 hectares pour la période 2031-2035.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
Les dispositions du PLUi du Créonnais sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en matière de sobriété foncière. In fine, la réduction de la consommation sur la période 2021-2035 est de -55%, en comptabilité avec les orientations du SCoT.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec l' Ambition 2 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise économe, un territoire ressource.	Néant
Même si la nature et l'histoire urbaine même du territoire du Créonnais se prêtent moins à des opérations de renaturation, il aurait été intéressant d'identifier dans le PLUi des secteurs propices à la renaturation, ou pour le moins à la restauration d'espaces naturels dégradés.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>Du point de vue de la compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCoT</u> Dans la mesure où des ajustements mineurs des enveloppes urbaines : • respectent à l'échelle de l'EPCI le principe de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en protégeant les terres agricoles, les terroirs viticoles, les espaces de nature et le principe de maintien des enveloppes urbaines constantes ; • se justifient par la cohérence avec les infrastructures existantes, accessibilité, réseaux, par les besoins en production de logements et notamment de logements sociaux ; • s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant et respectent le cadre paysager, • permettent le rééquilibrage territorial en faveur du développement d'activités, d'emplois et de services nécessaires et en rapport avec l'évolution démographique que connaît ce territoire ; ils sont alors considérés comme compatibles avec les orientations du SCoT.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec les enveloppes urbaines du SCOT.	Néant
	<u>Du point de vue de la ressource en eau</u> La gestion de l'alimentation en eau potable est assurée sur le territoire de la Communauté de Communes par cinq syndicats dont les périmètres d'intervention sont à cheval sur d'autres EPCI. La commune d'Haux est quant à elle en régie municipale avec un achat d'eau au syndicat de Langoiran.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

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

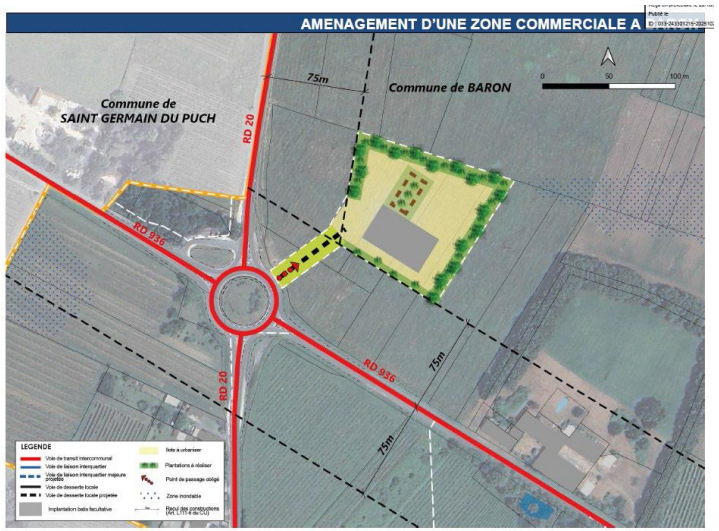
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
			
	Le rapport de présentation indique que pour les syndicats de Langoiran, Bonnetan et Arveyres les capacités de prélèvement sont dépassées ou en phase de l'être avec des niveaux de pertes considérés comme élevés. Il sera donc nécessaire d'adapter les prévisions d'accueil aux capacités d'investissement des entités assurant l'adduction en eau potable pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable.	Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des 5 syndicats.	Annexes
	Assainissement La compétence d'assainissement est assurée par 5 syndicats et 5 communes autonomes. Il apparait que 3 stations d'épuration des eaux usées (Loupes, Créon et La Sauve) ont des capacités épuratoires insuffisantes. Les autorités procéderont aux mises à jour nécessaires avant de procéder à la délivrance des autorisations d'urbanisme.	Des travaux de conformité sont en cours pour la STEP de La Sauve. Des précisions seront apportés dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation

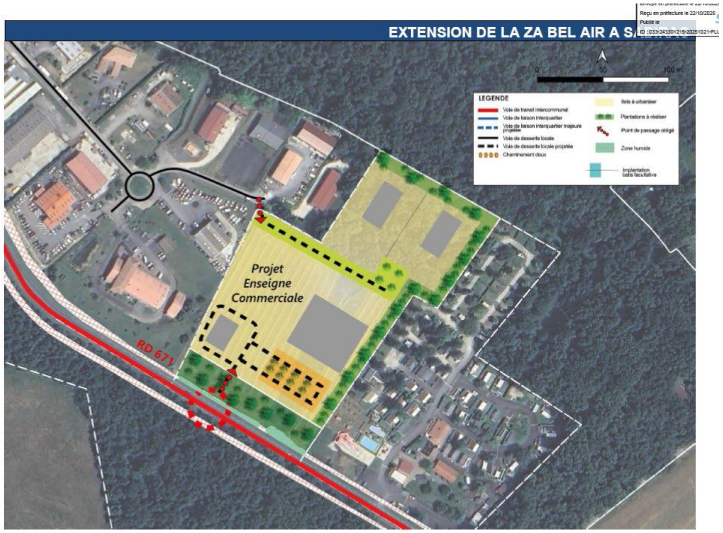
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Du point de vue de l'énergie Sur le plan énergétique, le PLUi traduit les orientations du SCoT et du PCAET en favorisant le déploiement du photovoltaïque en toiture, l'autoconsommation collective et la réduction des consommations énergétiques, sans ouvrir de nouveaux espaces naturels ou agricoles à des projets énergétiques sur des ENAF.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec le SCOT et le PCAET en matière énergétique.	Néant
	Ambition 3 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise active, un territoire en essor Les activités économiques L'objectif du Scot est d'opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires afin de tendre vers un rééquilibrage territorial en matière d'économie. L'équilibrage du développement économique passe par des opérations d'intérêt territorial [OIT], qui se déploient sur le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, les sites de projets des « portes métropolitaines », mais aussi en confortant l'offre économiques et de services [CES] dans les cœurs de villes. Ainsi, au regard de ces objectifs de rééquilibrage du territoire, les projets économiques développés par l'intercommunalité sont globalement compatibles avec les dispositions du SCoT. Les polarités économiques sont aussi proposées dans le Scot en lien avec une « bonne » desserte des sites, qui sont préférentiellement situés à proximité des quartiers d'habitations et corrélées au réseau de mobilités performantes. Le principe de création d'une zone d'activités sur les communes de la Sauve Majeure, et Saint-Léon dans le prolongement de la ZA de Targon, conforte l'activité présente dans ce secteur. • Le site de la Sauve est localisé en prolongement de la zone d'activités de Targon, des mutualisations seraient possibles avec cette zone et répondraient à cette logique de proximité et de compacité des zones d'activités. • Le secteur de Saint Léon, malgré son éloignement, s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT en lien avec le principe : « Opérer une meilleure répartition des activités et des emplois dans tous les territoires ». • Le cas spécifique des activités commerciales	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

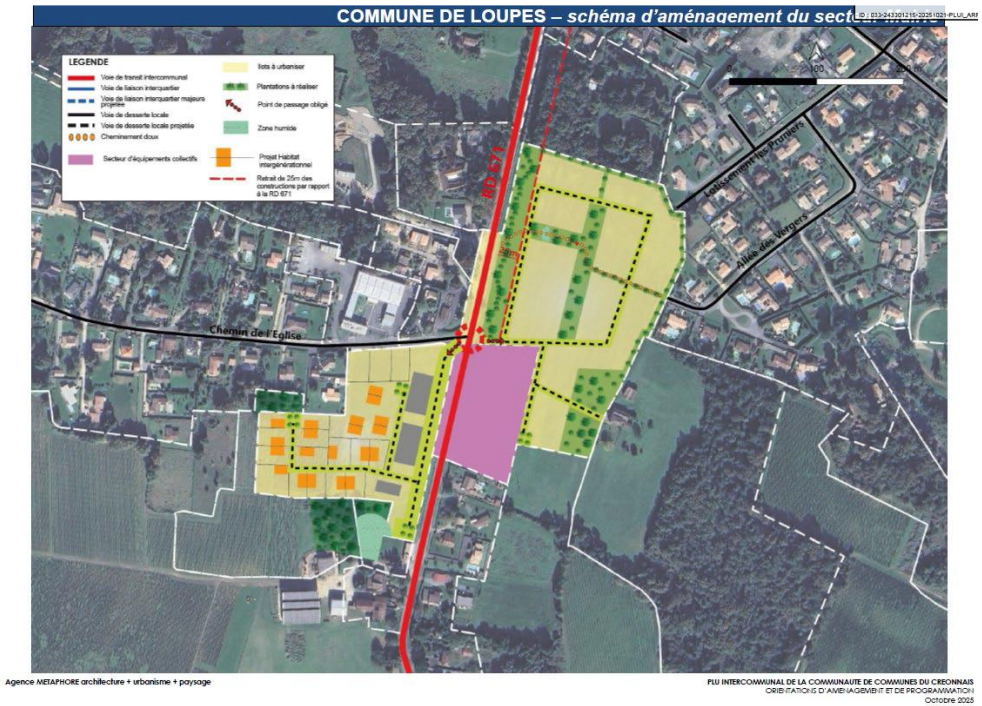
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le PLUi arrêté prévoit deux nouvelles zones commerciales. Le projet commercial prévu sur Baron, ne relève pas de l'échelle du SCoT et ne s'inscrit pas dans la continuité des enveloppes urbaines. Cet emplacement commercial n'est pas optimal, au regard de son éloignement du cœur de ville de Baron. Il est alors préférable de proposer et de conforter l'offre commerciale, au plus près des zones résidentielles et des centralités, afin de conforter les commerces des cœurs de villes, tout en limitant l'usage de la voiture.  	La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais. En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité.	Néant
	Le second secteur, sur Sadirac, s'inscrit dans l'extension d'une zone d'activités existantes et intégré dans les enveloppes urbaines du SCoT. La localisation de ce nouveau site commercial éloignée des centralités et des services de Lorient ou de Créon, n'est pas optimale pour une offre de commerces, notamment alimentaires, qu'il est préférable de trouver au plus près des zones résidentielles.	Compte tenu des enjeux potentiellement forts en matière environnementale, l'extension Nord de la ZA Bel Air (parcelles AH 24 et 47) sera reclassée en zone N.	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	 **Ambition 4 | 4 - L'aire métropolitaine bordelaise sobre et équilibrée, un territoire à bien vivre** <u>Densité et formes urbaines</u> ⇨ L'armature des centralités Les centralités identifiées dans le SCoT, sont à intensifier à proximité des transports collectifs sur tous les territoires, en créant un réseau de centralités en cohérence avec l'offre de transports, de services, d'équipements du quotidien. Les centralités identifiées sont ainsi corrélées à des densités adaptées aux contextes locaux, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et l'usage de la voiture pour les déplacements des quotidiens. Les OAP à vocation d'habitat, sont nombreuses et concernent 14 communes et respectent les enveloppes urbaines définies dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Les besoins identifiés pour l'habitat sont estimés à 66 ha.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Les secteurs de projets des communes, proposent des densités qui oscillent, selon leurs besoins et les densités existantes, entre 12 logements et 30 logements par hectares. Ces nouvelles densités sont à mettre en rapport avec celles observées entre 2011 et 2021, qui étaient en moyenne de 8 logements par hectares. Les communes identifiées comme centralités à intensifier ou à structurer dans le SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine Bordelaise, comme c'est le cas par exemple pour la commune de Loupes, (secteurs mairie et secteur Est – avec une densité de 12 logements / hectares), devront proposer, dans le cadre des projets d'aménagements de quartiers d'habitations, des densités minimales de 20 logements par hectares. Ces densités minimales de 20 logements par hectares proposées dans le SCoT, peuvent être dépassées selon les besoins des communes et leurs contextes urbains, au regard des typologies bâties et des densités existantes.  	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais. L'estimation du besoin en logement affichée dans le projet de PLUi se base sur une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, tous secteurs confondus, ce qui correspond à une moyenne de 500 m² par logement. Au sein des secteurs d'OAP, la programmation fixe des densités allant jusqu'à 80 logements à l'hectare, et met globalement l'accent sur la production d'opérations denses, notamment sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale. La CDC est attentive à l'acceptabilité de la densification par les habitants, dans un territoire historiquement rural.	Néant Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Synthèse L'analyse croisée du PLUi arrêté du Créonnais et du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise met en évidence une compatibilité globale et argumentée. Le PLUi respecte la hiérarchie des normes et est compatible avec la majeure partie des prescriptions du D2O, tout en adaptant les ambitions métropolitaines aux réalités d'un territoire périurbain à dominante rurale. Le document se distingue par : • une sobriété foncière renforcée, compatible avec la trajectoire ZAN ; • une préservation accrue des ENAF ; • une prise en compte cohérente des enjeux climatiques, énergétiques et écologiques ; • une déclinaison réaliste des ambitions économiques et de mobilité. Les principaux points de vigilance portent sur la mise en œuvre de la géographie préférentielle des centralités. Un effort doit être notamment fait sur les densités dans la nouvelle centralité de Loupes et les nouveaux projets commerciaux doivent se réaliser en lien plus étroit avec des polarités existantes, pour parvenir à une mixité optimisée des fonctions. Dans l'ensemble, les dispositions du PLUi du Créonnais sont compatibles avec les orientations du SCoT bioclimatique, participant à leur mise en œuvre concrète à l'échelle locale.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la compatibilité du PLUi avec le SCOT.	

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE			
Par courriel en date du 23 octobre dernier, le Département a été sollicité, en qualité de personne publique associée, pour donner un avis sur le projet de PLUi de votre Communauté de communes, arrêté par délibération du 21 octobre 2025. Le Département est attentif aux travaux des élus de la Communauté de communes du Créonnais qui couvre 15 communes qui ont su travailler ensemble en vue d'élaborer un projet de territoire. Des éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène: • Le projet s'appuie sur une analyse des enjeux environnementaux de qualité, bien prise en compte dans les zones de projet par l'évitement puis la protection des zones à enjeu. Il porte des ambitions en matière de protection du patrimoine naturel et paysager, via des mesures de protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, au moyen de reculs par rapport aux berges des cours d'eaux et à la zone agricole, et via deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « eau » et « patrimoine ». • La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de façon significative par rapport à la décennie passée (- 50 %). • Le projet cherche à préserver le territoire des risques liés aux inondations, au ruissellement et aux remontées de nappes, par la protection de la trame verte et bleue, l'évitement des zones humides et différentes dispositions réglementaires.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
Pour autant, des réserves peuvent être émises sur le projet arrêté au regard des points suivants : <u>La prise en compte des questions de mobilité est insuffisante dans le projet et certaines dispositions remettent en cause la sécurité sur le domaine routier départemental :</u> ○ Les enjeux de mobilités et d'accessibilité des différentes zones de projet sont peu développés dans le projet, notamment en matière de mobilités douces. Les grands enjeux de desserte, notamment cyclables, auraient dû être plus explicités dans le projet et les différentes OAP. Le rôle de la ligne de car express Bordeaux-Cenon pour favoriser des mobilités alternatives à la voiture aurait dû être explicité. A cet égard, une OAP spécifique sur le thème des mobilités et de l'intermodalité aurait pu permettre de détailler tous ces enjeux et de préciser les stratégies envisagées sur le territoire et leur cohérence avec les zones de projet. A noter que les profils de voirie proposées dans les OAP sectorielles n'ont pas de portée juridique et que les prescriptions des OAP sur les volets mobilités restent donc très limitées.	Le Département n'est pas compétent en matière de mobilité. C'est la Région qui est compétente en lien avec la CDC du Créonnais. Le PADD affirme promouvoir la mobilité durable en évoquant notamment au titre du Pôle territorial Cœur-Entre-Deux-Mers le contrat opérationnel de mobilité. En outre le document traduit cette volonté d'améliorer les mobilités douces. En effet, le règlement impose pour toute opération collective la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local vélo. En outre, dans les OAP il est prévu un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers les centres-bourgs. Enfin des emplacements réservés sont créés à destination de ces aménagements. Les élus de la CDC rappellent leur	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	○ Par ailleurs, un certain nombre d'OAP prévoit des accès sur les routes départementales (RD) qui appellent un avis réservé quant aux conditions ·de leur sécurisation, voire défavorable pour 5 zones de projet, à savoir le secteur de la · Mairie à Loupes, le secteur Marches sur la commune de Le Pout, ainsi que les zones d'activités sur les communes du Baron, de Saint Léon et de La Sauve. Certains accès sont à supprimer car non conformes avec le règlement de voirie départemental. ○ Les emplacements réservés et le recueil des servitudes d'utilité publique doivent être complétés.	attachement aux mobilités douces mais soulignent leurs limites pour désenclaver le territoire. Ils souhaitent le développement des lignes de cars express qui constituent la véritable alternative à la voiture. Les OAP ont veillé à proscrire tout accès individuel direct sur les routes départementales. Les OAP ont en effet permis de limiter les incidences en matière de sécurité routière en organisant la desserte des secteurs autour de voies nouvelles de desserte qui seront créées à partir d'un seul accès.	Néant
	<u>La stratégie de préservation des espaces agricoles. naturels et forestiers est fragilisée par différents points réglementaires favorisant le mitage :</u> ○ Alors que plus de 88% du territoire est classé en zone A et N (hors STECAL), le territoire est exposé à un risque de mitage de ces zones agricoles et naturelles au travers de l'emprise des STECAL et du nombre important des changements de destination possibles. Les changements de destination devraient être mieux justifiés, l'usage futur de ces bâtiments devrait être décrit et les STECAL ·devraient être présentés et délimités au plus près des équipements ou constructions existantes, afin de limiter le mitage et les conflits d'usage. Certains STECAL à vocation économique ou touristique ne semblent pas pouvoir trouver leur justification en zone agricole. ○ Par ailleurs, la création de la zone commerciale sur la commune du Baron se fait sur un site avec des enjeux agricoles forts (zone AOC) et devrait être retirée.	En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. L'objectif de la révision du PLUi vise à conforter le tissu d'activités existant de manière à favoriser un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise. Ainsi, le PADD affirme clairement la volonté des élus du créonnais de soutenir l'activité agricole et viticole qui traverse actuellement une crise intense. Afin de limiter les effets de cette crise, la révision du PLUi vise à favoriser de nouvelles formes d'exploitation économique à travers le développement de l'agro-tourisme et l'œnotourisme. Les changements de destination des bâtiments agricoles vers de nouvelles vocations (commerciale, touristique, sport et loisirs, ….) constitue une réponse pour le recyclage et le renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur patrimoniale. Par ailleurs, les STECAL identifiés visent à répondre au même objectif de confortement du tissu économique existant. 40 STECAL identifiés constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Ils existaient déjà dans le PLUI de 2020 et n'ont pas fait à l'époque l'objet d'avis réservés ou défavorables. Ces STECAL sont le seul véhicule juridique pour permettre aux exploitations viticoles de se diversifier et de préserver leur avenir.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>La prise en compte des enjeux environnementaux. de l'eau et des risques dans l'aménagement est incomplète :</u> ○ Deux OAP économiques ont un impact fort sur les enjeux environnementaux : les extensions de la ZAE existante Bel air à Sadirac et de la ZAE de Targon sur la Sauve se réalisent sur des sites considérés comme« à enjeu écologique fort». Des besoins compensatoires seront donc probablement à définir en phase projet.	Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des 5 syndicats.	
	○ Concernant la prise en compte de l'eau dans l'aménagement, il est souhaitable de réactualiser le diagnostic de 2021 concernant la disponibilité de la ressource en eau, de retravailler les annexes hydrauliques avec les autorités organisatrices de l'eau et de compléter l'OAP thématique « eau » par des éléments prescriptifs précis. ○ Concernant la prise en compte des risques, des éléments réglementaires complémentaires aurait pu être introduits dans les zones de projets les plus soumises aux cumuls d'aléas.	Cette observation vient en contradiction avec celle des services de l'Etat qui ont souligné la bonne prise en compte des risques dans le PLUI.	Néant
	<u>La prise en compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée CPDIPR) n'est pas inscrite dans le document :</u> il est demandé de mentionner, dans le rapport de présentation, les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR, de les cartographier ainsi que les tracés et usages afférents (pédestre, VTT *et/ou* équestre). Ces éléments faciliteront leur prise en compte dans les projets à venir et favoriseront la mise en cohérence avec les objectifs touristiques et de mobilité. Par ailleurs, afin de garantir le maintien de la· continuité de ces itinéraires, il est nécessaire de protéger les chemins ruraux et de pouvoir inscrire, quand cela est possible, des emplacements réservés.	Avis favorable pour cartographier les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR.	Rapport de présentation
	Par ailleurs, les recommandations suivantes peuvent être formulées sur votre projet : De manière générale, <u>le projet gagnerait à être complété d'un certain nombre d'éléments aujourd'hui manquants :</u>	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant
	○ Il serait opportun que la représentation graphique des OAP permette la différenciation entre les éléments paysagers existants et à créer. Certains éléments comme les arbres gîtes, boisements ou haies existantes ne sont pas intégrés dans les OAP alors qu'ils le sont dans le règlement graphique ; il aurait été intéressant de les y faire figurer.	Avis favorable pour réaliser une OAP thématique Trame Verte et Bleue.	OAP
	○ Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue auraient pu être inscrits dans une OAP thématique spécifique pour leur donner plus de visibilité. ○ L'OAP thématique « eau » pourrait décrire les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et le bilan besoin/ressources en eau pourrait être complété.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette recommandation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	<u>Les objectifs de diversification de l'offre de logements et de réponses à la diversité des besoins en logements du territoire auraient pu être plus explicités et mieux justifiés :</u> ○ La cohérence des objectifs de production de logements avec l'armature du territoire est insuffisamment explicitée.	Avis favorable pour préciser la répartition territoriale des logements à produire au sein de l'armature intercommunale. La remarque sur la commune de Sadirac semble méconnaître la portée des obligations de la loi SRU. Elle ignore également les dispositions adoptées pour obliger la réalisation de logements sociaux dans les autres communes.	Rapport de présentation
	○ Le projet prévoit la diversification de l'offre d'habitat mais concentre le développement de l'offre locative sociale essentiellement sur la commune de Sadirac alors même que des besoins existent sur d'autres centralités de l'intercommunalité.	Au total, la programmation des OAP et le règlement du PLUi devraient permettre la production d'environ 464 logements à l'échelle du territoire intercommunal (dont 40% sur les autres communes que Sadirac), ce qui doublerait les capacités du parc disponible.	Néant
	○ Certaines zones de projet prévoient des niveaux de densité qui interrogent au vu des enjeux de diversification de l'habitat recherchés et de la volonté d'en faire de nouvelles polarités ou centralités à l'échelle intercommunale.	Les secteurs de projets des communes, proposent des densités qui oscillent, selon leurs besoins et les densités existantes, entre 12 logements et 30 logements par hectares. Ces nouvelles densités sont à mettre en rapport avec celles observées entre 2011 et 2021, qui étaient en moyenne de 8 logements par hectares.	Néant
	<u>La stratégie de diversification de l'activité agricole pourrait être précisée :</u> ○ Le PLUi, qui affirme la volonté de favoriser la diversification pour faire face à la crise viticole, pourrait encourager plus précisément le maintien et le développement de l'agriculture au travers du règlement en facilitant l'implantation de bâtiments liés à l'activité agricole, au détriment des extensions et annexes à vocation d'habitation. Il pourrait, en outre, être plus précis concernant les annexes aux bâtiments agricoles et à l'agrivoltaïsme. ○ Le PLUi arrêté devrait intégrer les enjeux mis en évidence par le diagnostic agricole et faire référence aux démarches et réflexions en cours sur le territoire en faveur de la diversification agricole et au développement de la capacité alimentaire (en cohérence avec la stratégie Gironde Alimen'Terre ou encore Recol'Terra), d'autant plus que la Communauté de communes est concernée par le Programme Alimentaire Territorial porté par le PETR du Coeur entre deux Mers et qu'un travail de recensement des friches est en cours par les partenaires viticoles (ODG, INAO, CIVB .. .). Au vu de ces éléments, j'émets un avis favorable avec réserves sur votre projet de PLUi et vous demande de procéder aux modifications ou aux suppressions d'accès sur les routes départementales conformément aux éléments détaillés joints afin de garantir la préservation du domaine routier départemental, ainsi qu'à la prise en compte des observations relatives aux réserves sur le volet agricole, environnemental et sports de nature. Je vous encourage en parallèle à tenir compte des recommandations formulées de nature à améliorer la qualité de votre projet.	Cette observation semble contradictoire avec l'observation précédente évoquant la stratégie de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers qui serait fragilisée par différents points réglementaires favorisant le mitage.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	DETAILS DES RESERVES SUR LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS		
	⇨ Sur la préservation du domaine routier départemental et la prise en compte des questions de mobilité		
	En ce qui concerne le document 6.2.1 « Recueil des servitudes d'utilité publique », les modifications suivantes doivent être réalisées :		
	• La servitude EL 13 « servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales » n'existe plus ; elle est à supprimer.	Avis favorable pour supprimer la servitude EL 13.	Plan des SUP
	• Les zonages graphiques et les règlements ·de zones des PPR « Mouvements de terrains» opposables sur le territoire de la CDC du Créonnais doivent obligatoirement être annexés au PLUI. en tant que Servitudes d'utilité Publique. L'aménagement par les communes et par la CDC des abords de routes départementales et pistes cyclables éventuellement situées en zone soumise aux aléas « Mouvements de terrain » devront faire l'objet d'une concertation technique avec la MDIM Graves-entre Deux Mers et avec le Service Ingénierie de la Direction des Infrastructures et des Mobilités du Département, en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux et des carrières souterraines.	Avis favorable pour annexer les zonages graphiques et les règlements ·de zones des PPR « Mouvements de terrains» opposables sur le territoire de la CDC du Créonnais.	Plan des SUP
	En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), les observations suivantes peuvent être formulées :		
	• 06h à Loupes (Elargissement de la RD671, bénéficiaire : Commune de Loupes) : accord de principe du Département mais l'emprise de cet ER n'est pas visible sur le plan de zonage de Loupes.	La représentation graphique de cet emplacement réservé sera améliorée afin de le rendre lisible.	Plan de zonage
	• 06d à Cursan (Aménagement et recalibrage de la RD20, bénéficiaire de l'ER : Département) : Préciser: « Itinéraire cyclable / mobilité douce».	Avis favorable	Plan de zonage
	• 07j à Sadirac (Elargissement de la RD13, bénéficiaire : Département) : Préciser « Itinéraire cyclable / mobilité douce».	Avis favorable	Plan de zonage
	• 08h à Loupes (Création d'un rond-point entre la RD671 et la VC1): changer le bénéficiaire : Commune de Loupes et non le Département et voir les réserves du Département sur l'OAP voisine.	Avis favorable	Plan de zonage
	• 14j à Sadirac (Création d'un giratoire, bénéficiaire : Département) : Préciser« ZA de Bel Air - RD671 ».	Avis favorable	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés

Concernant les sites d'OAP avec création d'accès sur les routes départementales, les éléments suivants doivent être intégrés et pris en compte dans les différentes zones de projet :

Commune	Nom de l'OAP sectorielle Habitat	Recommandations	Avis	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
CAPIAN	Secteur Maret	Prévoir un déplacement du panneau d'agglomération de quelques mètres avant le chemin de Branet - Sud. **Sécurisation à prévoir aux frais de l'aménageur aux deux carrefours créés, dont celui avec la RD119.** Si cette sécurisation n'est pas réalisée, seul l'accès par le chemin du Maret sera à conserver.	Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
HAUX	Secteur Manos	Privilégier, pour des raisons de sécurité, un sens unique avec entrée face à la Mairie et sortie côté bourg sur la RD239.	Avis favorable avec réserves	Avis favorable pour ajouter cette recommandation.	OAP
HAUX	Secteur Grand Chemin	Prévoir un aménagement de sécurité avec une réduction de la vitesse à 30 km/h. Prévoir un emplacement réservé au nom de la Commune si le foncier n'est pas déjà acquis pour l'élargissement à 8m de la voie de desserte existante depuis la RD 239.	Avis favorable avec réserves	Avis favorable pour ajouter cette recommandation. Il n'est pas possible d'ajouter un emplacement réservé à ce stade de la procédure.	OAP
LOUPES	Secteur Mairie et secteur Bourg Est	**Ces secteurs se trouvent le long d'une route de 1ere catégorie portant un fort trafic.** Les aménagements prévus doivent donc veiller à la sécurisation des accès et des cheminements piétons et cyclables (et notamment des traversées) tout en maintenant la vocation de desserte intercommunale majeure de cette RD. **La création du giratoire est indispensable à la réalisation du projet d'urbanisation.** Elle devra faire l'objet d'une **prise en charge par l'aménageur, à indiquer dans les prescriptions des deux OAP**, en vue du développement urbain programmé de la zone. Le giratoire devra également être conçu pour accueillir les circulations douces. Pour le secteur Mairie, l'accès sur le giratoire doit être retravaillé : - soit une entrée/sortie sur le chemin de l'Eglise avec desserte en boucle, sans création d'accès sur la RD (option à privilégier), - soit un système de desserte en sens unique avec une entrée et une sortie, à étudier en collaboration avec la MDIM, pour assurer la sécurité de tous les usagers. Pour le secteur Bourg Est, les cheminements doux doivent être repris car ils ne peuvent se terminer sur la RD sans sécurisation de la traversée. Par ailleurs, on note une incohérence dans la connexion vers le centre-bourg Est, car pas de voie de desserte traversante reliant le secteur giratoire au lotissement des Pruniers et l'allée des Vergers.	Avis défavorable en l'état	La nécessité de créer un giratoire pour réaliser le projet sera rappelée dans les OAP.	OAP
MADIRAC	Secteur Carpe Nord et Sud	Préconisation d'un ER pour mettre la voie existante à 10m et sécuriser l'accès sur la RD121E6. Prévoir un aménagement de sécurité au droit de l'accès, à mutualiser entre les aménageurs des deux OAP.	Avis favorable avec réserves	Avis favorable pour ajouter cette recommandation. Il n'est pas envisageable d'ajouter un emplacement réservé à ce stade de la procédure.	OAP
LE POUT	Secteur Jeantet	Prévoir une continuité des aménagements urbains destinés à sécuriser les usages (piétons et cyclables) côté Est de la RD13. Prévoir un dégagement de visibilité avec la végétation présente en bord de parcelle. **Réaliser un aménagement de sécurité avant cet accès, côté Mairie, à la charge de l'aménageur.**	Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
LE POUT	Secteur de Richard	Accès par la RD13 : - Prévoir un dégagement de visibilité avec la haie présente en bord de parcelle, - **Prévoir un aménagement de sécurité avant cet accès, côté entrée d'agglomération, à la charge de l'aménageur.** Remarque : la voie de desserte interne de la zone OAP, au nord, est limitée par la RD mais sans création d'accès, d'où un plan de circulations peu cohérent.	Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
LE POUT – Secteur Marches – **Accès par RD13 hors agglomération, sans aménagement de sécurité, en développement linéaire**. Accès non conforme au règlement de voirie. – Avis défavorable	Aucun accès direct de parcelles n'est prévu sur la RD 13. Les conditions de sécurisation du carrefour seront étudiées avec le CRD lors du dépôt du permis d'aménager.	OAP
SADIRAC – Secteur Farjou – Repositionner l'accès prévu face au chemin de Pierran pour garantir de meilleures conditions de visibilité. **Inscrire l'aménagement et la sécurisation de l'accès à la charge de l'aménageur dans l'OAP.** – Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
SADIRAC – Secteur Pomadis – **L'accès aurait été plus pertinent par la voie communale**, mais il s'agit de sécuriser les abords de RD115E8. **Inscrire une intention de principe pour la création de liaison cyclable vers la piste RD803**, d'autant plus que le secteur prévoit plusieurs zones à urbaniser, sans prendre en compte les usages cyclistes et piétons. – Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
SADIRAC – Secteur Domaine de Lorient – Accès par RD671 en agglomération posant des problèmes de sécurité à proximité immédiate de l'olive routière caractérisée par un trafic important et des problèmes de visibilité liés à des arbres d'alignement. Propositions : - Réaménager l'entrée d'agglomération pour un accès directe (suppression de l'olive), - Préconisation d'une sortie par le giratoire à l'arrière de la parcelle sur voirie communale. – Avis réservé	Les conditions de sécurisation du carrefour seront étudiées avec le CRD lors du dépôt du permis d'aménager.	OAP
SAINT GENES DE LOMBAUD – Secteur à Bière – L'accès se fait, par la voie communale "Aux Bernards", mais nécessité de **sécuriser les abords le long de la RD14, à la charge de l'aménageur.** Urbanisation en dent creuse qui risque néanmoins d'impacter la RD14, puisque cette dernière fera alors l'objet d'une urbanisation linéaire continue de plus de 400 mètres sur le côté sud, ce qui constitue pour rappel un critère pour le juge pour qualifier un classement en agglomération. **Impact à étudier en lien avec la zone d'activité prévue sur Madirac – secteur de Jos**. A terme, l'urbanisation programmée va engendrer une urbanisation linéaire impactant la fluidité de la desserte intercommunale sur cette RD. – Avis réservé	Aucun accès direct de parcelles n'est prévu sur la RD 14. Les conditions de sécurisation du carrefour seront étudiées avec le CRD lors du dépôt du permis d'aménager.	OAP
VILLENAVE DE RIONS – Secteur de Pierron – Prévoir plutôt un accès par la voie communale Darlan Est, avec une sécurisation du carrefour avec la RD237 conformément à l'emplacement réservé n°01m et inscrire cet ER dans l'OAP. Prévoir un dégagement de visibilité à cause de la présence de la végétation et du talus longeant la RD. – Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations. Il n'est pas envisageable d'ajouter un emplacement réservé à ce stade de la procédure.	OAP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés

Commune	Nom OAP sectorielle Activités	Recommandations	Avis	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
BARON	Zone commerciale	**Création d'un cinquième accès, d'usage unique et privé (commerce), sur un giratoire hors agglomération**, en zone non urbanisée, en carrefour avec deux routes à grande circulation. Accès non conforme au règlement de voirie.	Avis défavorable	Avis favorable pour modifier l'OAP en prévoyant une entrée depuis la RD 20 et une sortie par la RD 936.	OAP
CREON	ZAE Route de Sadirac	Restructurer et sécuriser la voie communale de L'Hoste Blanc. Prévoir un déplacement du panneau d'agglomération de Créon à la limite géographique de la commune.	Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
MADIRAC	ZAE au lieu-dit Jos	Inscrire dans l'OAP que l'aménagement et la sécurisation de l'arrêt de bus seront à la charge de l'aménageur. Prévoir un classement de la zone en agglomération : En effet, l'impact d'une telle urbanisation est à relier avec le développement de zones urbaines sur Saint-Genès de Lombaud. A terme, l'urbanisation programmée va engendrer une densification urbaine impactant la fluidité de la desserte intercommunale.	Avis réservé	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
SADIRAC	ZAE Le Guillan	**Limiter à un seul accès sur RD** en conservant l'accès sud et en supprimant celui situé dans le virage, **ou créer un aménagement de sécurité dans le virage pour sécuriser les flux d'entrée et sortie de cette zone.** Se rapprocher de la MDIM pour optimiser la sécurisation du secteur.	Avis favorable avec réserve	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
SAINT-LEON	ZAE au lieu-dit Chanterot	**Avis défavorable sur cet accès sur la RD238 hors agglomération.** S'il est souhaité le maintien de cette OAP, prévoir la réalisation d'un tourne-à-gauche à la charge intégrale de l'aménageur si les flux de mouvements sur la zone sont supérieurs à 100 véhicules/jour. Accès non conforme au règlement de voirie.	Avis défavorable	Aucun accès direct de parcelles n'est prévu sur la RD 238. Les conditions de sécurisation du carrefour seront étudiées avec le CRD lors du dépôt du permis d'aménager.	OAP
LA SAUVE	ZAE du Pastin	Corriger le Plan de l'OAP : RD13 et non RD18 Inscrire la sécurisation sur le schéma de l'OAP.	Avis favorable avec réserves	Avis favorable pour ajouter ces recommandations.	OAP
LA SAUVE	ZAE Champs de Targon	**Accès par RD140E1 hors agglomération, en développement linéaire et en extension urbaine.** Accès non conforme au règlement de voirie. S'il est souhaité le maintien de l'urbanisation de la zone, l'accès devra être positionné face à la route des Champs de Targon et perpendiculaire à la RD140E1. Relocaliser le dépôt de matériaux départemental dans un secteur proche.	Avis défavorable	L'accès est bien prévu face à la route des champs (Targon) de manière perpendiculaire à la RD 140^{E}1.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	⇨ <u>Sur la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement</u> En ce qui concerne l'évaluation de la disponibilité de la ressource en eau potable, le diagnostic de 2021 aurait mérité une réactualisation, d'autant plus qu'une actualisation des données issues des cellules d'assistance technique (eau potable et assainissement) et prenant en compte les nouveaux arrêtés d'autorisation de prélèvement (revus à la baisse dans l'éocène) a été transmis par le Département en 2023. Il aurait été souhaitable de faire figurer une analyse du projet de développement au vu de la disponibilité actuelle et future en eau potable et des capacités résiduelles des stations d'épurations, tenant compte des besoins en eaux domestiques et évaluant les besoins en eau non conventionnelle afin d'encourager les substitutions dans le volet eau (notamment pour la défense incendie, les activités non domestiques, l'arrosage, etc.). Etant donnée la pression d'activité économique sur le secteur, il manque l'identification des volumes des gros consommateurs par secteur d'activité et l'évaluation des consommations futures, y compris en période de pointe. Afin de statuer l'impact du projet urbain sur la ressource en eau potable, la prise en compte des hausses de consommation liée au dérèglement climatique (année de référence 2022 plutôt que 2023) et aux consommations autres que domestiques seraient intéressantes pour identifier les pistes potentielles d'économies d'eau ou de recours aux eaux non conventionnelles pour les usages alternatifs non domestiques. L'état initial de l'environnement ne mentionne pas le faible risque de dénoyage concernant la nappe oligocène qui expose le territoire à une vulnérabilité sur la ressource en eau, identifiée dans le SAGE Nappe Profondes de la Gironde. Dans l'annexe hydraulique, la démarche bilan « besoin /ressource » assortie d'une évaluation de l'impact sur le prix de l'eau est très intéressante. Cependant, elle nécessite d'être retravaillée avec les autorités organisatrices de l'eau car elle contient des inexactitudes, des chiffres obsolètes et un manque de prise en compte de la complexité de distribution et des projets d'interconnexion. Les dépassements des autorisations de prélèvement sur l'éocène centre déficitaire doivent être mis en regard : ⇨ <u>D'un plan d'actions s'appuyant sur les stratégies des autorités organisatrices de l'eau. A noter que le renouvellement de réseau chiffré dans le Bilan besoins/ressources ne correspond pas au plan d'actions des Autorités Organisatrices. Un objectif de renouvellement annuel à atteindre est intéressant mais ne permet pas d'atteindre les performances réseaux attendues.</u>	Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des 5 syndicats.	Annexes

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	⇨ <u>D'un développement conditionné à la disponibilité de la ressource et la nécessité de proposer un bilan besoin-ressource pour tout aménagement urbain, dédié à l'habitat ou à l'activité économique.</u> Concernant la présentation des compétences, il est à noter que la compétence « eau » et « assainissement » est facultative pour l'EPCI mais pas pour les communes. En ce qui concerne l'OAP thématique« Eau », elle gagnerait à introduire des éléments prescriptifs précis concernant la récupération des eaux pluviales, les équipements hydro-économes, le recours aux eaux non conventionnelles pour les usages autres que domestiques, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec le respect d'un coefficient de pleine terre ou de biotope (en lien avec la richesse biologique du territoire). L'OAP cite en exemple le retour d'expérience positif du projet Mac'Eau initié en 2012 sur le territoire du Créonnais. Toutefois, cette expérience n'apporte pas les éléments constitutifs de prise en compte des enjeux relatifs à la disponibilité de la ressource en eau potable du territoire, dépendant de l'unité de gestion de l'éocène centre déficitaire. Par ailleurs, elle ne permet pas de définir précisément des actions concrètes d'économie d'eau et de respect du cycle naturel de l'eau, à l'échelle de l'habitat collectif, de la maison individuelle ou de la zone d'activités économiques. La partie concernant la gestion des eaux pluviales évoque la nécessité de réaliser des études hydrogéologiques et oriente vers un raccordement au réseau en cas de perméabilité défavorable à l'infiltration. Or, la gestion à la parcelle est possible par système de rétention, avec réutilisation notamment, et également en tenant compte de temps de latence plus long pour l'infiltration avec des dispositifs végétalisés de type jardins de pluie, mares temporaires, noues, ou encore des tranchées drainantes ou chaussées réservoir sous voirie. Il serait souhaitable que l'OAP décrive ces dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Les OAP sectorielles pourraient aussi être complétées pour apporter un accompagnement technique qualitatif, permettant la prise en compte des contraintes de remontée de nappes dans les dispositifs, et ce afin d'éviter les situations dérogatoires s'appuyant sur l'impossibilité technique liée aux faibles capacités d'infiltration du sol. Des temps de latence pour l'infiltration pourraient ainsi être mentionnés.	Avis favorable pour compléter l'OAP thématique « eau » en intégrant des éléments concernant la récupération des eaux pluviales, les équipements hydro-économes, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec le respect d'un coefficient de pleine terre.	OAP

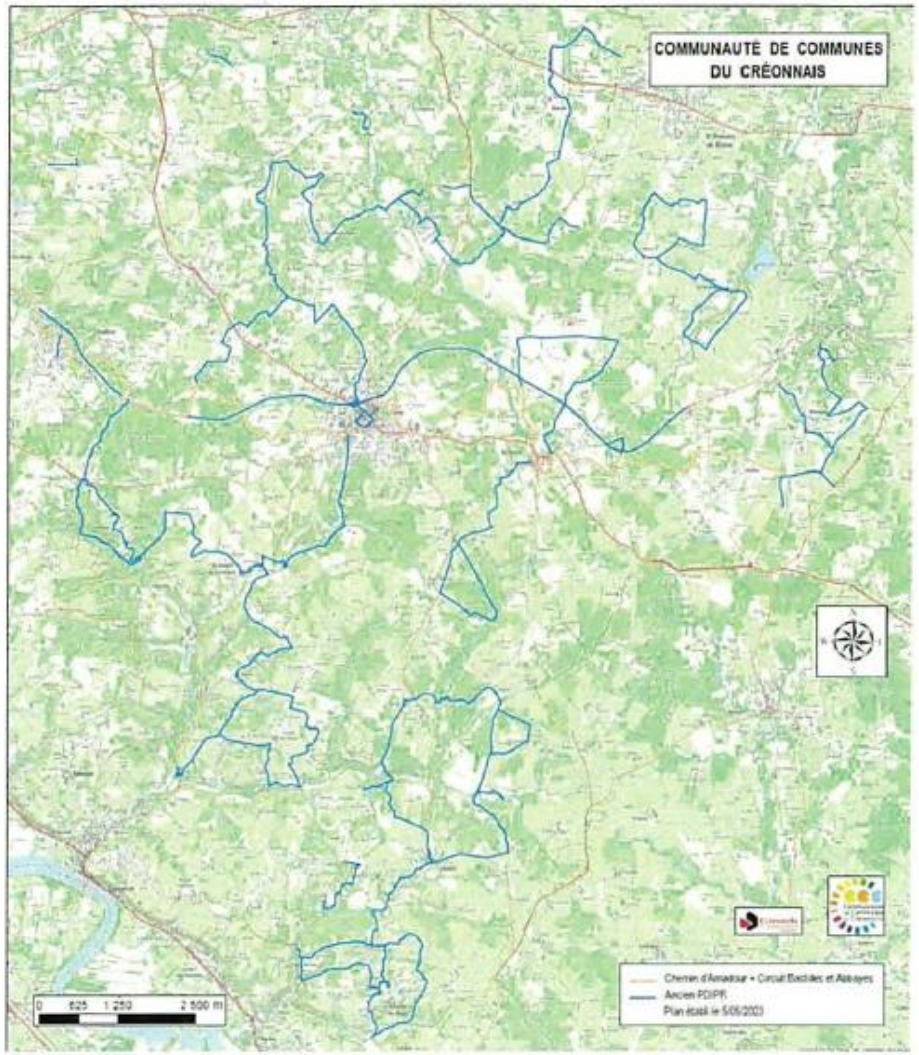
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	En effet, les secteurs d'OAP étant majoritairement soumis à l'aléa remontée de nappe, les temps d'infiltration seront plus longs. De plus, une orientation pour la surélévation des bâtiments et la réalisation des terrassements pour gérer l'eau en gravitaire, favoriserait la réussite des projets. Les secteurs de développement urbain sont tous exposés à l'aléa moyen de remonté de nappes. En revanche, ils sont situés en dehors des zones d'aléa fort avec débordement de nappes qui concernent une grande partie de territoire déjà artificialisé et par conséquent aurait nécessité l'identification de zones de désartificialisation/renaturation préférentielles, utiles à l'engorgement des sols et au maintien de zones naturelles inondables afin de maitriser le ruissellement et protéger les zones aménagées .	Avis favorable pour ajouter une cote de seuil pour les constructions nouvelles situées en secteur d'aléa moyen de remontée de nappes.	OAP
	⇨ <u>Sur la prise en compte des sports de nature</u> La Communauté de Communes est concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée de la Gironde (PDIPR- art L361-1 du code de l'Environnement). Deux axes structurants traversent la Communauté de Communes et restent sous maîtrise d'ouvrage départementale : • le circuit « Bastides et Abbayes » qui traverse les communes de Créon, La Sauve, Sadirac et Saint Léon sur un linéaire de 16 km. • L'itinéraire de Grande Randonnée GR 81 Amadour réalisé en partenariat avec la Fédération Française de Randonnée Pédestre. Sur ce territoire, il se superpose au circuit « Bastides et Abbayes». La CDC dispose également d'un linéaire de 95 km de boucles locales.	Avis favorable pour cartographier les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR.	Rapport de présentation
	Les itinéraires de randonnée sont évoqués brièvement dans le PLUi arrêté : • En page 269 du rapport de présentation (IV-1.3 : les principes de fonctionnement urbain du territoire et de mobilité) : « Développer un maillage de liaisons douces de proximité : « Le caractère rural du territoire, les échelles de distances importantes ... ne permettent pas d'envisager des liaisons douces à l'échelle intercommunales au-delà des infrastructures telles que la piste cyclable Roger Lapébie, les chemins de grande randonnée, les boucles locales de randonnée ... ». • En page 281 du rapport de présentation (IV-2.7 Les besoins en matière de développement économique sur le secteur tourisme) : « l'absence ou la présence diffuse d'infrastructures satellites du tourisme notamment une offre de restauration insuffisante et des aménités	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	spécifiques touristiques relativement limitées […] absence d'un schéma identifié d'un parcours de randonnée … ». • Aucune carte ni donnée chiffrée (linéaire …) ne présente les tracés et le maillage actuel du PDIPR. D'autre part, le projet de refonte et les potentiels nouveaux itinéraires du schéma communautaire ne sont pas évoqués. De ce fait, la diversification des usages envisagée (pédestre, VTT et équestre) dans le projet de refonte des itinéraires n'est pas non plus évoquée. • Le tableau des Emplacements réservés en mentionne quelques-uns au profit de cheminements piétons mais le lien avec la randonnée n'est pas affiché. • Il eut été intéressant d'indiquer les tracés actuels des GR et boucles locales dans l'annexe 6-1 (Plan des périmètres fournis à titre indicatif).	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observations.	Néant
	Il est souhaitable que le PLUi arrêté mentionne le PDIPR et identifie dans une cartographie les boucles et itinéraires inscrits actuels ou ceux projetés, ce qui permettrait : • de vérifier la conformité des données dont dispose la Communauté de Communes, • de garantir leur protection, • de favoriser la mise en cohérence avec les objectifs touristiques et de mobilité . Pour mémoire, les cheminements inscrits au PDIPR sont protégés et opposables au tiers et une vigilance accrue doit être apportée au principe de maintien de leur continuité. D'autre part, il est rappelé que l'avis du Département est requis ainsi qu'une enquête publique en cas d'aliénation ou de déplacement de ces chemins ruraux. Il est donc souhaité que ces itinéraires apparaissent dans le rapport de présentation afin que cet enjeu soit considéré dans ses dimensions foncières, touristiques, sportives et de développement local.	Avis favorable pour cartographier les boucles et itinéraires inscrits au PDIPR.	Rapport de présentation

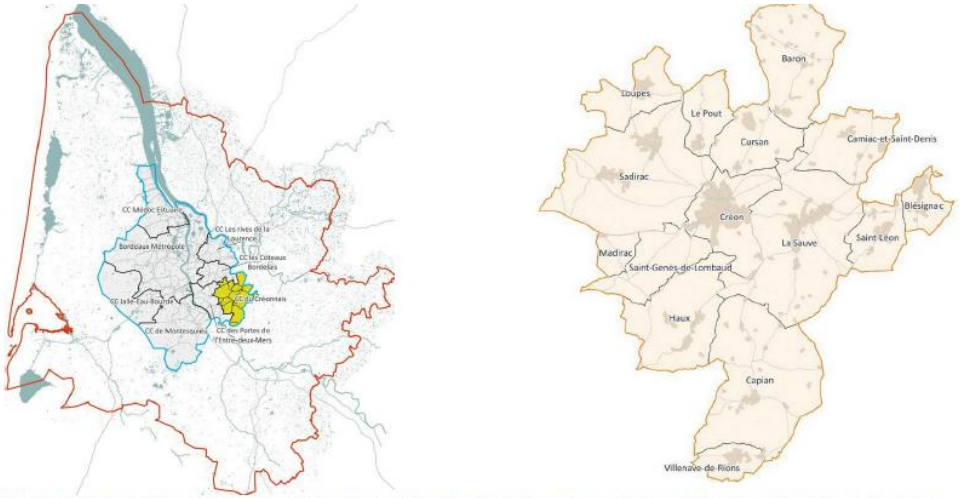
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	A noter que les chemins ruraux sont priorisés autant que possible pour asseoir les itinéraires du PDIPR, mais que ces derniers s'appuient aussi parfois sur des propriétés privées et font l'objet de conventions de prêt à usage à durée limitée avec les propriétaires actuels. Il est souhaitable de les préserver, dans la mesure du possible, grâce à des emplacements réservés.  	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
MRAE			
I. Contexte et objectifs généraux du projet Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Créonnais (33). Un PLUi a été arrêté sur un territoire de douze communes en 2019. Il a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 21 août 2019 et a été approuvé le 21 janvier 2020. La révision du PLUi vise à élargir le projet de territoire par l'adjonction de trois communes (Capian, Villenave-de-Rions et Camiac-et-Saint-Denis). Il est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	A. Localisation et contexte des documents en vigueur La communauté de communes du Créonnais regroupe quinze communes et compte 18 208 habitants selon l'INSEE au 1er janvier 2021, répartis sur une surface de 109,7 km². Elle est située dans le département de la Gironde, dans l'aire d'influence bordelaise, à vingt-cinq kilomètres du centre-ville de l'agglomération. Elle a arrêté le projet de révision du PLUi par délibération du conseil communautaire le 21 octobre 2025.  *Localisation de la communauté de communes du Créonnais (Source : Rapport de présentation, page 14)* Le territoire communautaire est situé au cœur de l'Entre-deux-Mers, entre les vallées de la Garonne et de la Dordogne. Il se structure autour du pôle de centralité majeure de Créon et des pôles relais de Sadirac, La Sauve Majeure et Haux. Il est constitué d'un réseau de bourgs ainsi que d'une multitude de zones urbanisées plus ou moins agglomérées. Il est occupé en majorité par des surfaces agricoles, caractérisé par un relief, moins accidenté au nord, offrant une multitude de petites vallées, marqué par les boisements. Il est desservi par les routes départementales RD671, d'est en ouest, RD936 reliant Bordeaux-Bergerac, d'ouest en est, ainsi que par les RD14, au sud-ouest et RD20, au nord-est, correspondant à des axes majeurs. Une ancienne voie ferrée est devenue la piste cyclable Roger Lapébie, traversant le territoire de la communauté de communes du Créonnais, en reliant Bordeaux à Sauveterre-de-Guyenne, dans l'Entre-de-Mers.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, en cours de révision3. Le SCoT définit le territoire du Créonnais comme un bassin de vie périphérique dans lequel la commune de Créon est une centralité relais locale. Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), couvrant le territoire du Créonnais, est en cours d'élaboration. Parmi les trois nouvelles communes intégrant le territoire du Créonnais, celles de Capian (771 habitants en 2020) et Villenave-de-Rions (363 habitants en 2020) disposent d'une carte communale approuvée respectivement le 6 mai 2010 et le 23 avril 2005, et la commune de Camiac-et-Saint-Denis (360 habitants en 2020) est soumise au règlement national d'urbanisme.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	B. Description du projet intercommunal Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi repose sur trois orientations : • les principes de protection de l'environnement, de mise en valeur des paysages et de prise en compte des risques ; • les principes de développement - renouvellement urbains et de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; • les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le projet de révision de PLUi prévoit : • l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires par rapport à 2021 sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne de +1,0 % entre 2021 et 2035, pour atteindre 20 900 habitants en 2035 ; • la création de 1 525 logements, soit 1 325 logements neufs et 200 logements à réhabiliter correspondant à 115 logements vacants et à 85 constructions pouvant changer de destination ; • une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 77,52 hectares selon le dossier, dont 40,58 hectares pour l'habitat, 22,72 hectares pour l'économie, 4,6 hectares pour les équipements, et 9,62 hectares pour le tourisme ; • la délimitation d'une trentaine de zones à urbaniser à court-moyen terme 1AUb et 1AUc à vocation d'habitat et 1AUX à vocation d'activités économiques ;	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux secteurs à vocation d'habitat et d'activités économiques, d'OAP thématiques relatives au patrimoine et à l'eau ainsi que des profils de voies nouvelles et d'espaces publics à créer ; • la délimitation de près de 80 emplacements réservés (ER) destinés à : - aménager le réseau de voirie communale ou communautaire, et intégrer des liaisons douces ; - valoriser certains espaces publics structurants au sein des bourgs pour créer des lieux de rencontre et de convivialité ; - renforcer l'offre en matière d'équipements publics ; - améliorer les conditions de desserte et les liaisons douces entre les bourgs et certaines zones à urbaniser à travers la création de voiries d'accès ; • la délimitation de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole : - secteur Ace pour la gestion des activés de centres équestres ; - secteur At pour l'accueil des constructions d'hébergements hôtelier et touristique, d'habitat insolite ; - secteur Ax pour l'accueil des activités économiques en milieu rural ; en zone naturelle - secteur Nce pour permettre la gestion des activés de centres équestres ; - secteur Nt pour l'accueil des constructions d'hébergements hôtelier et touristique, d'habitat insolite ; - secteur Nx pour l'accueil des activités économiques en milieu rural ; - secteur Ne pour l'accueil des équipements d'intérêt collectif et de services publics ; - secteur Ner correspondant aux centrales photovoltaïques ; - secteur Ng correspondant au périmètre projeté d'un parcours de golf autonome en eau ; - secteur Nk-Nka pour l'accueil des constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de campings ; - secteur Nl pour l'accueil des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs ; • l'identification de certains secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou d'éléments de paysages, respectivement au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme ; • le classement de 2 804 hectares à conserver en espaces boisés classés (EBC) dont 737 hectares situés sur les trois communes à intégrer dans le PLUi.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible. L'analyse du dossier porte notamment sur le lien de compatibilité avec le SRADDET4 Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 18 novembre 2024, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêté le 16 avril 2025, et le PCAET en cours d'élaboration. Il mentionne également que le territoire est couvert par le SDAGE5 Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 ainsi que par les trois SAGE6 *Vallée de la Garonne* approuvé le 21 juillet 2020, *Dordogne Atlantique,* en cours d'élaboration et *Nappes Profondes*.		
Le SCoT fixe une densité moyenne de 13 logements par hectare pour les logements individuels, soit 750 m² par logement créé et 18 logements par hectare pour des ensembles de logements (individuels et collectifs), soit 540 m² par logement créé. Le projet de PLUi prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare pour tous les secteurs confondus.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
En matière de développement économique, les zones 1AUX mettent en œuvre les orientations du PADD déclinant le soutien à la filière du bâtiment et travaux publics et de la construction, le renforcement de l'offre commerciale et de services ainsi que le soutien à l'économie productive et aux projets industriels. La MRAe signale que le secteur Baron à urbaniser se situe en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT révisé.	La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais. En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé.	
Le territoire du Créonnais compte deux zones d'activités économiques (ZAE) majeures : la ZAE le Pastin (17 hectares) sur les communes de Créon et La Sauve et la ZAE Bel-Air (5,5 hectares) sur la commune de Sadirac, d'une superficie totale de 22,5 hectares. Le dossier doit préciser les surfaces encore disponibles dans les ZAE existantes et justifier les besoins de foncier économique supplémentaire. **La MRAe recommande de s'assurer de la cohérence du projet de PLUi en matière de développement de l'activité économique avec les objectifs inscrits dans le SCoT révisé et de justifier les besoins de foncier économique.**	La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité. S'agissant de la zone 1AUX de La Sauve, la zone envisagée se situe en continuité de celle de Targon qui n 'est pas dans le périmètre du SCOT. La Communauté de Communes du Créonnais considère qu'il est opportun d'avoir une zone d'activités économiques dans ce secteur du Créonnais qui en est dépourvu. Ces deux secteurs de développement économiques ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes : • sobriété foncière • sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles • faible consommation de foncier agricole AOP et AOC • prise en compte des risques naturels	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
D. Principaux enjeux Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants : • la présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ainsi que de zones humides ; • la disponibilité de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ; • la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ; • les risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement, de mouvements de terrain, de retrait-gonflement des argiles ainsi que les nuisances sonores des routes départementales RD14 et RD671.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation Environnementale **A. Qualité générale et accessibilité du document** Le dossier répond sur la forme aux attendus des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation. L'état initial de l'environnement et le diagnostic comportent des synthèses pour des thématiques du territoire étudiées en mettant notamment en avant les enjeux. Le rapport comporte de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
B. Qualité de l'évaluation environnementale **1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution** Le dossier établit le diagnostic socio-économique et territorial du territoire intercommunal en décrivant les principales caractéristiques (équipements et services, économie, diagnostic agricole et forestier, habitat, transports, déplacements et stationnement, évaluation de la consommation foncière 2011-2020 et du potentiel de densification). Il présente les évolutions démographiques en affichant des données à l'échelle de la métropole et des intercommunalités couvertes par le SCoT. Il présente également l'état initial de l'environnement et des paysages ciblant le milieu physique, le milieu naturel, la biodiversité et les continuités écologiques, l'énergie-climat, les risques naturels et technologiques, la morphologie urbaine et le patrimoine, et les composantes paysagères.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le dossier indique une croissance continue depuis 1968, marquée par une augmentation sur la période 1999-2014 (gain de 4 431 habitants), puis un ralentissement sur la période 2014-2020 (gain de 1 707 habitants). Selon le dossier, la population est de 18 096 habitants en 2020. Elle se concentre sur les pôles principaux des communes de Créon et Sadirac. L'évolution annuelle de la population est de +1,7 % par an selon l'INSEE pour la période 2014-2020. La taille des ménages est en baisse constante depuis 1968 (3,51 personnes par ménage) pour atteindre 2,42 en 2020. Le dossier retient la moyenne de 2,4 personnes par ménage à l'horizon 2035. Le territoire du Créonnais compte 8 572 logements, constitués en majorité de résidences principales (environ 90 %) en 2023. Le dossier indique que 1 340 constructions neuves ont été commencées depuis 2011, représentant 15,6 % du parc en 2023, soit en moyenne 134 nouveaux logements par an. Le taux de logements vacants est de 6,3 % au 1er janvier 2023 (soit 544 logements vacants), selon les données des fichiers fonciers du Cerema8 et de la DGFIP, en augmentation par rapport à 2020 (423 logements). 224 logements sur les 544 sont vacants depuis plus de deux ans et sont potentiellement mobilisables, selon une étude réalisée par le cabinet SOLHIA. L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de l'intercommunalité, du SDAGE *Adour-Garonne*, du SAGE *Vallée de la Garonne* ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) des sites Natura 2000 et des ZNIEFF, complétés de cartes d'illustrations de 2024. Le dossier fournit une cartographie des zones humides et du réseau hydrographique issus d'inventaires du SDAGE *Adour-Garonne*, du SAGE *Vallée de la Garonne* et du SIETRA10, couvrant le territoire intercommunal. Les zones à urbaniser envisagées et certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées dans le projet de révision du PLUi ont globalement fait l'objet d'investigations naturalistes et de recherche réglementaire et par photo-interprétation des zones humides, menées entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 (en dix passages). Les zones humides identifiées ont été évitées et protégées par un classement en zone naturelle N et pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme selon le dossier.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

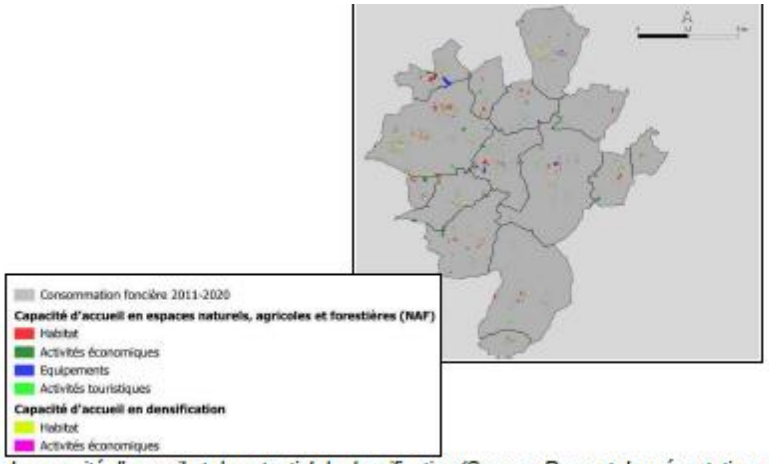
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives			
	Un seul scénario de développement démographique du territoire a été étudié à l'horizon 2035. Il prévoit une croissance moyenne de +1,0 % par an pour atteindre 20 900 habitants, soit 2 700 habitants supplémentaires par rapport à 2021, sur la période 2021-2035. Cela correspondrait à une croissance annuelle de 200 habitants par an. Le scénario étudié permet de maîtriser la progression démographique sur le territoire intercommunal, selon le dossier. Il justifie ce choix en indiquant qu'une progression démographique non maîtrisée poserait des difficultés en termes d'équipements, de gestion des réseaux et de sécurisation de voirie. Une progression démographique trop soutenue générerait des difficultés en termes de qualité d'accueil et de maintien de l'identité rurale.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le scénario retenu prévoyant une croissance plus faible que la période récente, la MRAe recommande de s'assurer que la trajectoire reste compatible avec le projet de SCoT arrêté en 2025.	Comme l'ont reconnu les services de l'Etat et le SYSDAU dans leur avis, le projet de PLUi s'inscrit dans un scénario de croissance cohérent avec les orientations du SCoT révisé et traduit une volonté plus globale de réduire peu à peu la croissance importante que connaît le territoire depuis le début des années 2000.	Néant
	Le scénario étudié nécessite la réalisation de 1 525 logements sur la période 2021-2035. Le dossier indique un besoin de 1 135 logements correspondant aux besoins liés à la croissance démographique et de 390 logements correspondant aux besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre (point mort 11). Le projet de révision de PLUi prévoit la réhabilitation de 115 logements vacants et l'identification de 85 bâtiments pouvant changer de destination, en déduction des logements neufs à construire, sans préciser comment ils ont été retenus après sélection, et en tenant compte des enjeux environnementaux.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	La MRAe recommande de présenter la méthode ayant permis de sélectionner les 115 logements vacants parmi le potentiel affiché de 224 logements ainsi que les 85 bâtiments pouvant changer de destination retenus dans le projet de révision de PLUi. Concernant les changements de destination, une vigilance doit être portée sur le risque de conflits d'usage avec les activités existantes à proximité, en particulier agricole.	Selon l'analyse effectuée par Soliha, la mutation des 224 logements vacants structuraux a pu être caractérisée par un degré de mutation, allant de 1 à 7, ordre croissant de dureté. Ainsi, un logement classé 7 est un logement vacant très dégradé, vacant depuis plus de 5ans, avec une activité commerciale au sein de la parcelle, dont la propriété est multiple et en indivision, avec des propriétaires jeunes, et situés hors Gironde. A l'inverse, un logement classé 1 est un logement vacant peu dégradé, vacant depuis moins de 5ans, sans local commercial, avec un seul propriétaire, âgé et situé en Gironde. 115 de ces 224 logements structuraux sont situés au sein des enveloppes urbaines du SCOT.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
		152 logement ont un degré de dureté inférieur à 4, considérés alors comme les logements à remobiliser en priorité puisque moins contraints. Les principales communes dotées de logements vacants avec une dureté « faible à moyenne » sont : • Créon : 27 logements • Capian : 25 logements • Sadirac : 23 logements • Baron : 18 logements • La Sauve : 16 logements	Néant
	Le projet de PLUi est construit sur la base d'une densité moyenne de 20 logements par hectare (contre huit logements par hectare entre 2011 et 2020 selon le dossier) ce qui génère un besoin de foncier constructible maximal de 66 hectares pour accueillir les 1 325 logements restants nécessaires. L'enveloppe urbaine existante définie à partir des données de l'occupation des sols (OCS) et de l'observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) en 2020 a été actualisée. Elle a été tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, incluant les espaces libres enclavés. L'analyse des capacités de densification des espaces déjà bâtis a exclu les espaces publics, les espaces à vocation récréative ou de loisirs, les parcs et les jardins de propriétés privées qui pourront être protégés au titre de la loi Paysage ainsi que les fonds de parcelles occupés par des installations privées (piscines, potagers, espaces d'agrément). Elle a estimé théoriquement à environ 88 hectares le foncier disponible au sein des tissus urbains existants. Après classement des zones constructibles, le projet de révision de PLUi a retenu : • une capacité d'accueil brute des espaces en densification correspondant aux dents creuses et aux divisions parcellaires de 61 hectares pour permettre d'accueillir de nouveaux logements, ramenée à 30 hectares après application d'un abattement de 50 %, pour prendre en compte les freins à l'urbanisation tenant à la stratégie patrimoniale, la morphologie du parcellaire et la desserte par les réseaux selon le dossier ; • une capacité des secteurs considérés comme des espaces générant de la consommation d'espaces NAF de 68 hectares, ramenée à 40 hectares après abattement forfaitaire de 40 %, pour prendre en compte les principes d'évitement de la démarche d'évaluation environnementale, notamment les zones humides et le risque naturel.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Le rapport fournit un tableau en page 274 présentant les capacités d'accueil en densification et consommatrice d'espaces NAF évoquées pour l'habitat sur chaque commune de l'intercommunalité. Le PADD présente l'armature urbaine du territoire intercommunal en distinguant : • une centralité majeure du bassin de vie du Créonnais, correspondant à la commune de Créon ; • un pôle relais majeur, correspondant à la commune de Sadirac ; • des pôles relais secondaires, correspondant au pôle de Lorient à Sadirac et aux communes de La Sauve et de Loupes ; • un maillage de centralités villageoises réparties sur tout le territoire prenant part au projet d'accueil démographique. Il priorise le développement urbain à proximité des équipements publics et des services et en continuité des enveloppes urbaines, sans information sur le choix de répartition du nombre de logements au sein de l'armature du territoire intercommunal.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
La MRAe recommande de préciser la répartition territoriale des logements à produire au sein de l'armature intercommunale.  *Carte de la capacité d'accueil et du potentiel de densification (Source : Rapport de présentation, page 277)*	Avis favorable pour préciser la répartition territoriale des logements à produire au sein de l'armature intercommunale.	Rapport de présentation
3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)		

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le rapport présente les zones à urbaniser 1AU à vocations d'habitat et d'économie envisagées ayant fait l'objet d'une évaluation des incidences. Après analyse du rapport, trente-deux zones 1AU ont été évaluées, le nombre de zones initialement envisagées dans le projet de révision de PLUi n'est pas précisé dans le dossier. Les secteurs de développement concernés ont fait l'objet d'un inventaire de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ainsi que d'une évaluation sur la base de connaissances bibliographiques, en raison notamment de prospections non autorisées sur des terrains privés et de parcelles déjà bâties. Le dossier précise que les inventaires réalisés entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 mettent à jour ceux déjà réalisés entre 2020 et 2021 au droit de chaque zone à urbaniser du PLUi en vigueur. Le rapport présente des fiches portant sur l'évaluation environnementale réalisée, assorties de cartographies de synthèse des enjeux naturalistes en présence et de préconisations ainsi que des mesures d'évitement justifiant la prise en compte de l'environnement. L'annexe n°5 compile les résultats des prospections réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée. Il convient de justifier l'absence de cinq secteurs de développement, vraisemblablement non retenus dans le projet de révision de PLUi, numérotés 5, 18, 19, 22, 24, au vu des 34 sites numérotés et de préciser s'ils ont fait l'objet de prospections. Les investigations de terrain ont conclu à des secteurs de développement présentant en majorité des enjeux environnementaux de faibles à modérés. Les enjeux de niveau assez fort à fort observés localement sur des secteurs ont fait l'objet de mesures d'évitement notamment : • des arbres à gîte, en bosquet ou isolés favorables aux espèces sont protégés réglementairement pour motif écologique au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme, sur les communes d'Haux (secteur « Manos »), Sadirac (secteur Lorient Viaud), Saint-Genès-de-Lombaud (secteur « Les Mignons RD14 »), La Sauve (secteur de Laurière ») et Villenave-de-Rions (secteur Pierron) ; • des zones humides, caractérisées réglementairement, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, identifiées à maintenir en espace de pleine terre dans les OAP ou classées en zone naturelle N, sur les communes d'Haux (secteur « Chanteloup »), Loupes (secteur Bourg Est), Madirac (secteur « Le Carpe), Le Pout (secteur Jeantet), Sadirac (secteurs Domaine de Lorient et Tioulet), Villenave-de-Rions (secteur Pierron), Madirac (secteur « Les Mignons RD14 »), La Sauve (secteurs ZA Pastin et Extension ZA de Targon-RD140) ;	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• une couronne boisée est classée en zone N, en espace boisé classé (EBC) et au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur la commune de Saint-Léon (secteur Chanterot) ; • des lisières boisées sont identifiées à maintenir en espace de pleine terre, favorables aux espèces, dans les OAP sur la commune de Loupes (secteur Bourg Est), classées en zone N à Le Pout (secteurs Jeantet) et Marches) et Sadirac (secteur Farjou) et création de bande paysagère dans les OAP à Madirac (secteur « Le Carpe »), Saint-Genes-de-Lombaud (secteur RD14), Baron (secteur Projet commercial RD936), Créon (secteur route de Sadirac), Sadirac (secteur Extension ZA Bel-Air), La Sauve (secteurs ZA Pastin et de Targon) ; • une partie du secteur concerné par le risque d'inondation est identifiée réglementairement par une trame sur la commune de Saint-Léon (secteur Château d'eau).	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Globalement, les secteurs de développement prévus ont des impacts potentiels non significatifs, après mise en œuvre de mesures ERC, selon le dossier. La MRAe relève globalement une bonne application de la démarche d'évitement des incidences environnementales mise en œuvre et sa restitution dans le dossier. Toutefois, le secteur Extension ZA Bel-Air à Sadirac, identifié comme présentant un potentiel enjeu fort en l'absence d'inventaire, et le secteur Chanterot à Saint-Léon présentant un enjeu assez fort, couverts par des OAP, ne font pas l'objet de mesures d'évitement-réduction réglementaire.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation qui valide la bonne application de la démarche d'évitement des incidences environnementales mise en œuvre et sa restitution dans le dossier.	Néant
	La MRAe recommande de mener des inventaires écologiques complémentaires sur les secteurs de développement identifiés dans le dossier comme non prospectés ainsi que sur ceux prospectés en 2021 pour s'assurer que le projet de révision du PLUi prenne en compte les enjeux écologiques en présence et applique les mesures ERC suffisantes. L'évaluation des incidences d'une zone urbaine UE à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif envisagée sur la commune de Baron désignée « site n°7-Baron Mairie », annexée au dossier, met en évidence des enjeux modérés, sans présenter de zones humides réglementaires. Les emplacements réservés et les changements de destination prévus n'ont quant à eux pas fait l'objet d'investigation de terrain pour évaluer leurs incidences. **La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences des emplacements réservés et des changements de destination par le projet de révision de PLUi, en particulier sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides, et de définir des mesures ERC adaptées, en priorisant l'évitement dès le stade de la planification territoriale comme cela a été mené sur les zones à urbaniser.**	Certains secteurs n'ont pas pu être investigués compte tenu de l'absence d'autorisation d'accès. La mise en œuvre d'un projet d'aménagement sera donc soumis à la réalisation d'études complémentaires effectuées par le porteur du projet et sera conditionnée à l'absence d'incidences.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
4. Dispositif de suivi du PLU Le dossier présente vingt indicateurs de suivi dont la moitié sont relatifs à l'évaluation des besoins en logements (dynamique globale, typologie et nature des nouveaux logements, forme urbaine, qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures) et l'autre moitié concerne l'environnement et la consommation des espaces (ressources naturelles et pollutions, milieux naturels et biodiversité, agriculture, paysage et patrimoine, énergie et climat, risques et nuisances). Ces indicateurs comportent les sources de données utilisées ainsi qu'une période associée uniquement pour ceux portant sur l'environnement et la consommation des espaces. Il évoque que d'autres indicateurs pourront être utilisés, sans les citer, pour préciser le bilan du PLUi.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU **A. Consommation d'espaces et densités** Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) pour la communauté de communes du Créonnais de 140 hectares sur la période 2011-2020. L'analyse a été effectuée à partir des données de l'observatoire de la consommation d'espace (OCS) par photo-interprétation et des fichiers fonciers sur cette même période.		
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur depuis le 18 novembre 2024 considère que le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie la communauté de communes du Créonnais doit s'inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031. La consommation d'espaces NAF maximale entre 2021 et 2041 serait donc d'environ 107 hectares. Selon le dossier, l'objectif de consommation d'espaces NAF maximal est de 70 hectares sur la période 2021-2030, le dossier ayant retenu une réduction de 50 % par rapport à la période antérieure. Elle est fixée à 18 hectares sur la période 2031-2035. La consommation d'espaces NAF serait ainsi au maximum de 88 hectares sur la période 2021-2035, à priori compatible avec l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

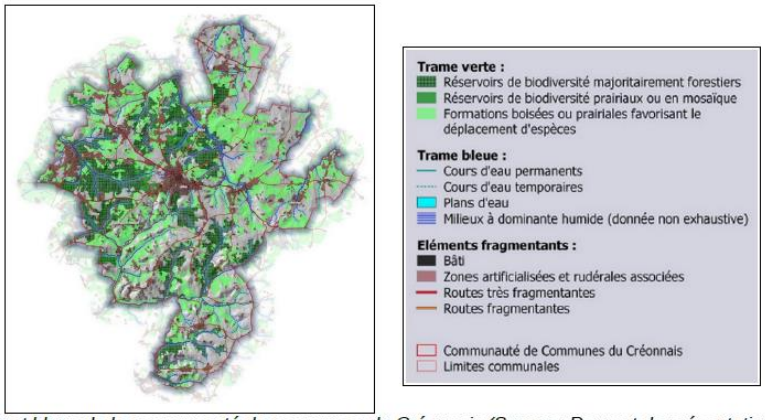
Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Finalement, le projet PLUi génère une consommation d'espaces NAF de 77,5 hectares sur la période 2021-2035 selon le dossier : • 40,58 hectares pour l'habitat ; • 22,72 hectares pour l'économie ; • 4,6 hectares pour les équipements ; • 9,62 hectares pour le tourisme. Toutefois, le dossier ne précise pas la consommation d'espaces NAF effective depuis 2021 ce qu'il convient d'ajouter à cette projection. **La MRAe recommande de comptabiliser l'ensemble des espaces NAF déjà consommées depuis 2021 pour s'assurer de l'atteinte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.** Les OAP prévoient des densités minimales de 12, 15, 20, 30, 50 et 80 logements par hectare selon les zones à urbaniser envisagées. Les STECAL correspondant à des secteurs agricoles et naturels comprennent des activités déjà existantes, selon le dossier. Le projet de révision de PLUi identifie en revanche des emplacements réservés, dont les superficies non indiquées, ne sont pas comptabilisées, a priori, dans les espaces consommés. **La MRAe recommande de prendre en compte toutes les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers y compris les emplacements réservés, et ensuite d'évaluer la compatibilité du projet de révision du PLUi avec l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADDET à l'horizon 2030 et au-delà.**	Les surfaces d'ENAF consommées entre 2021 et 2025 sont comptabilisées dans la capacité d'accueil du PLUi. La réduction de 55% de la consommation d'ENAF (88 ha) par rapport à celle comptabilisée entre 2011 et 2020 (140 ha) comprend les surfaces déjà consommés depuis 2021 et les surfaces constructibles retenues dans la révision du PLUi.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels Le territoire du Créonnais est concerné par deux12 sites Natura 2000, classés au titre de la Directive « Habitats » ainsi que huit13 ZNIEFF dont cinq de type 1 et trois de type 2. La partie nord-est est concernée par l'aire de transition14 de la réserve mondiale de biosphère structurée autour de la rivière Dordogne. Les zones Natura 2000 et les ZNIEFF se situent globalement sur l'ensemble du territoire. La trame verte et bleue (TVB) intercommunale est constituée de réservoirs de biodiversité, d'un ensemble de prairies, de boisements de feuillus et mixtes en bordure de cours d'eau, complétée par un ensemble de haies et de milieux aquatiques. Elle est fragmentée par des infrastructures de transports. Le projet de révision de PLUi mobilise des outils réglementaires : • le classement des sites Natura 2000 prenant en compte le projet d'extension du site *Réseau hydrographique de la Pimpine*, des ZNIEFF ainsi que des zones humides inventoriées sur les secteurs de développement, des zones humides du SDAGE, du SAGE Garonne, du SIETRA et au titre du réseau Natura 2000 en zone naturelle N et en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; • le reclassement en zone N de parcelles situées au plus près du réseau hydrographique ou identifiées en zones humides, actuellement classées en zone constructible dans le PLUi en vigueur ; • l'introduction d'un recul de dix mètres au moins pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés, et cours d'eau), identifié réglementairement par la trame Secteur à protéger pour motif écologique ; • le maintien des fossés et des ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert en zone urbaine, à urbaniser 1AU, N et agricole A ; • le classement des espaces forestiers humides15, inventoriés dans les zones humides des SAGE et des sites Natura 2000 en espaces boisés classés (EBC) ainsi que la création d'EBC le long des ruisseaux en zones N et A ; • l'ajustement du classement en vigueur de secteurs en zone agricole protégé Ap, notamment sur la commune d'Haux ; • l'application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour protéger les éléments de paysage tels que des lisières boisées en limites de zones urbaines ou à urbaniser, les alignements de chênes le long de routes structurantes ainsi que les parcs et les jardins de propriété ponctuant les bourgs, le centre-ville de Créon et la campagne de l'Entre-deux-Mers.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Les OAP à vocation d'habitat prévoient la création de bandes boisées de cinq mètres de large, aux abords des zones à urbaniser.  *La trame verte et bleue de la communauté de communes du Créonnais (Source : Rapport de présentation, page 168)*	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques Le territoire communautaire est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu d'importance. La nappe d'eau de l'Éocène alimentant la quasi-totalité du territoire du Créonnais est classée déficitaire, les prélèvements étant supérieurs au volume maximum prélevable.		
	Le territoire comporte sept16 captages d'eau potable destinés à la consommation humaine, répartis sur six communes. Ils sont protégés par des périmètres de protection, classés en zone urbaine notamment en zone UE à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif sur la commune de Villenave-de-Rions, en secteur naturel Ne accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics sur la commune de Sadirac ainsi qu'en zone agricole et naturelle. Certains captages sont environnés d'espaces boisés classés réglementaires. Cinq syndicats d'eau potable et la commune d'Haux, en régie, approvisionnent le territoire intercommunal.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Une évaluation des besoins en eau potable du projet de révision de PLUi, à l'échéance 2035 est fournie dans le dossier pour chaque syndicat. Les autorisations de prélèvement semblant être dépassées pour les syndicats de Bonnetan, d'Arveyres, et de Langoiran et la commune d'Haux. Les besoins en eau supplémentaire sont faibles et des fuites ont été constatées selon le dossier. Une note complémentaire, relative à la programmation de travaux pour chaque syndicat pour lutter contre les fuites susceptibles de couvrir les besoins de la population d'ici 2035, en annexe n°7, est fournie. Cependant, le dossier ne précise pas clairement le volume d'eau prélevé et autorisé spécifiquement pour le territoire du Créonnais, des communes hors de l'intercommunalité étant adhérentes aux syndicats. **La MRAe recommande de fournir pour le territoire du Créonnais les données récentes sur les volumes de prélèvements autorisés en eau potable par rapport aux volumes d'eau prélevés, afin de démontrer les possibilités de développement envisagées une fois les travaux de résorption de fuites réalisés. En l'état, le dossier ne permet pas de s'assurer de la faisabilité du projet de PLUi.**	Un schéma d'alimentation en eau potable sera réalisé en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des différents syndicats	Annexes
	Le dossier indique que le territoire communautaire est actuellement couvert par onze stations de traitement des eaux usées (STEP) dont la majorité ont une capacité nominale inférieure à 2 000 Équivalents-Habitants. Il permet d'apprécier la capacité de chaque station d'épuration à traiter des effluents supplémentaires. À la lecture du dossier, dix communes sur quinze disposent d'un réseau d'assainissement collectif, excepté Blésignac, Camiac-et-Saint-Denis, Saint-Genès-de-Lombaud, Saint-Léon et Villenave-de-Rions. Le dossier indique que des travaux de réhabilitation sont prescrits pour la STEP de La Sauve dont les capacités nominales seront dépassées dans la projection démographique à 2035. La MRAe recommande de conditionner réglementairement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs couverts par la STEP de La Sauve à la réalisation des travaux de sa mise en conformité. Le rapport fournit un tableau en page 283 listant les STEP par commune desservie mettant en évidence deux STEP desservant des communes situées en dehors du territoire intercommunal. La STEP de Cambes traite les effluents des communes de Madirac, de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Cambes, et la STEP de Saint-Quentin-de-Baron traite les effluents des communes de Baron et de Saint-Quentin-de-Baron.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Il conviendrait de préciser les charges entrantes des communes de Cambes, de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Saint-Quentin-de-Baron pour disposer d'une vision d'ensemble des charges à venir sur les deux STEP évoquées, et de s'assurer de leur soutenabilité en tenant compte du projet de révision de PLUi.	Avis favorable pour indiquer les charges entrantes des communes de Cambes, de Saint-Caprais-de-Bordeaux et de Saint-Quentin-de-Baron.	Rapport de présentation
	Les STEP de Cursan, Sadirac, Créon, Cambes présentent des eaux parasitaires et une analyse des données de 2023 devra être réalisée pour les STEP de Le Pout et Créon, selon le dossier. Il convient de présenter dans le dossier les informations relatives aux éventuels travaux et aménagements prévus sur le système d'assainissement et d'actualiser les données afin de s'assurer de la prise en compte d'incidences notables sur l'environnement des rejets des effluents issues du projet intercommunal.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Six zones à urbaniser envisagées ne seront pas raccordées à l'assainissement collectif, correspondant à 148 logements neufs, soit : • 98 logements (14 logements à Saint-Genès-de-Lombaud, 15 logements à Camiac-et-Saint-Denis, 41 logements à Saint-Léon, 14 logements à Villenave-de-Rions et 14 logements à Le Pout) dont les effluents seront traités par un assainissement non collectif • 50 logements (23 logements à Saint-Genès-de-Lombaud et 27 logements à Capian) dont les effluents seront traités par un assainissement autonome regroupé de type « microstation ».	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	Le dossier ne recense pas le nombre d'installations d'assainissement non collectif présentes à l'échelle du territoire du Créonnais et ayant fait l'objet de contrôle. Il évoque une nature à dominante argilo-calcaire des sols du territoire du Créonnais impliquant des difficultés à l'infiltration. La MRAe recommande d'apporter des informations récentes en matière d'assainissement autonome (taux de conformité généralisé des installations, performance selon le rapport de service public d'assainissement non collectif-SPANC) permettant d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement, et notamment dans les secteurs susceptibles de se développer.	Avis favorable pour indiquer le nombre d'installations d'assainissement non collectif présentes à l'échelle du territoire du Créonnais et le taux de conformité généralisé des installations.	Rapport de présentation

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	D. Prise en compte des risques et des nuisances Le territoire intercommunal est concerné principalement par les risques liés aux inondations par débordement18 de cours d'eau et par ruissellement pluvial, aux mouvements de terrain, au fort aléa de retrait-gonflement des sols argileux et au transport de matières dangereuses par le passage de canalisation de gaz naturel sur les communes de Baron et de Blésignac. Il compte 4 719 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en dessous des seuils « SEVESO » ainsi que huit20 sites recensés dans les bases de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et des sites et sols pollués (BASOL). Six communes, localisées au nord et au sud du territoire intercommunal, sont concernées par le risque de mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine. Deux plans de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) ont été prescrits dont un en cours d'élaboration sur la commune d'Haux, et un autre approuvé le 10 août 2020 sur la commune de Baron.		
	Le territoire n'est pas couvert par un plan de prévention des risques inondations (PPRi), ni doté d'Atlas des zones inondables (AZI). Le rapport comprend des cartographies informatives portant sur les risques naturels, inondations et mouvements de terrain réalisées à partir d'études menées par le Cerema sur les communes de Capian et de Villenave-de-Rions, ainsi que des modélisations du risque inondation par débordement de cours d'eau réalisées par le SIETRA, suite à un événement pluvieux et des crues, permettant d'améliorer la connaissance du risque d'inondation selon le dossier. Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde, classant ainsi les tronçons sur les routes départementales RD14, de Madirac à l'intersection avec la RD 671 à Créon, et de la RD 671, de Loupes à Saint-Léon, en catégorie 3 et 4. La largeur maximale des secteurs de bruit est de 100 mètres (catégorie 3) et 30 mètres (catégorie 4). Les secteurs de développement d'habitat envisagés sont éloignés de sources potentielles de bruit provenant d'infrastructures terrestres, de zones d'activités économiques et d'exploitations agricoles. Le territoire est faiblement concerné par le risque de feu de forêt. Le dossier fournit plusieurs cartographies localisant les dispositifs de défense contre l'incendie, près de 300 couvrant le territoire. Un certain nombre de points d'eau incendie (PEI) sont constatés non utilisables en 2022, selon le dossier, en raison de leur débit et leur distance par rapport au bâti réglementaire. Neuf secteurs de développement envisagés en zone à l'urbaniser sur huit communes ne sont pas couverts par la défense incendie.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	La MRAe recommande d'apporter des informations récentes sur l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie existants et sur les mises aux normes et travaux potentiels à effectuer afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme en cohérence avec l'accueil de nouvelles populations.	Avis favorable pour apporter les informations sur l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie existants et sur les mises aux normes et travaux potentiels à effectuer.	Rapport de présentation
	E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique		
	Le projet de révision de PLUi traite l'adaptation au changement climatique en limitant notamment la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (NAF), en évitant l'urbanisation dans les zones sensibles au ruissellement, en préservant les espaces boisés, et en réglementant l'obligation de surface de pleine terre minimale pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (de 30 % à 50 % du terrain d'assiette du projet dans des zones urbaines, de 20 % dans les zones à urbaniser pour l'économie et de 30 % pour celles à vocation d'habitat ainsi que de 30 % à 70 % dans des secteurs agricoles et naturels) et d'une emprise au sol limitée entre 35 % et 80 % dans des zones urbaines et à urbaniser.		
	L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les effets du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	La MRAe recommande de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France, DRIAS-Eau).	Avis favorable pour consolider l'analyse du potentiel d'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre de la prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique.	Rapport de présentation
	Les OAP sectorielles conseillent une palette végétale composée notamment de chênes, d'érables champêtres, de charmes, de cornouillers, de noisetiers, adaptée au changement climatique en vue de l'aménagement des espaces paysagers envisagés dans les zones à urbaniser. L'OAP thématique « eau » précise que les constructions doivent être équipées de récupérateurs d'eaux de pluie pour des usages spécifiques d'arrosage.		
	Des emplacements réservés sont créés pour aménager des cheminements piétons et intégrer des liaisons douces telles que la création de pistes cyclables vers les centres-bourgs ainsi que la création d'aires de covoiturage. Les OAP sectorielles prévoient également la création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur des centres-villes et des bourgs.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	S'agissant des énergies renouvelables, le dossier recense deux STECAL localisés en secteur naturel Ner destinés à la gestion de sites existants de production d'énergie renouvelable à caractère photovoltaïque, implantés sur les communes de Sadirac et de Camiac-et-Saint-Denis. Ils sont délimités réglementairement pour permettre notamment les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire sous condition d'intégration paysagère adaptée. 14 hectares ont été consommés sur des espaces NAF pour le photovoltaïque au sol entre 2011 et 2021. Il conviendra d'actualiser le PLUi pour s'assurer de sa compatibilité avec le PCAET une fois qu'il sera approuvé, pour répondre aux besoins de production d'énergie renouvelables.	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
	IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais dans le département de la Gironde (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 2 700 habitants supplémentaires, la construction de 1 325 logements neufs sur la période 2021-2035 et 200 logements à réhabiliter dont 115 logements vacants et 85 changements de destination. La méthode de répartition des logements à produire prévus au sein de l'armature territoriale intercommunale mérite d'être précisée. La communauté de communes du Créonnais présente un projet de PLUi prenant en compte l'environnement à travers une démarche ERC restant à poursuivre en raison d'enjeux forts identifiés sur des secteurs n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale récente et suffisante, et de l'enjeu de l'assainissement collectif. Le projet de révision de PLUi envisage la création d'une trentaine de zones à urbaniser à vocation d'habitat et à vocation économique. La recherche d'évitement stratégique des incidences environnementales dans le cadre du projet de développement territorial nécessite des explications complémentaires pour les secteurs de développement non investigués. Les mesures d'évitement-réduction doivent être retranscrites dans le projet de PLUi. La sélection des bâtiments vacants à réhabiliter et des changements de destination doit être précisée pour justifier d'une prise en compte de l'environnement proportionnée.	Voir réponses apportées ci-dessus.	

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le projet de PLUi semble répondre globalement aux exigences de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Il convient de préciser les surfaces déjà consommées depuis 2021 et de prendre en compte les surfaces NAF consommées par les emplacements réservés pour le confirmer. Les secteurs les plus sensibles tels que les boisements et les zones humides identifiés sur les zones à urbaniser ont été globalement préservés par un classement en zone N, en espaces boisés classés et au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme. Des précisions sont attendues sur l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement individuel ainsi que la défense incendie pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévus. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.	Voir réponses apportées ci-dessus.	

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE			
La Chambre d'Agriculture de la Gironde, en sa qualité de Personne Publique Associée (PPA), a procédé à l'analyse du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Notre analyse s'est attachée à vérifier la prise en compte des enjeux agricoles, la cohérence des données mobilisées et la compatibilité du projet avec le maintien d'une agriculture dynamique et pérenne sur le territoire. La Chambre d'Agriculture formule les remarques suivantes : **1. Analyse du Rapport de Présentation (RP)** Sur le diagnostic agricole et les données mobilisées :			
• Actualisation et pertinence des données : li convient de noter que le diagnostic s'appuie bien sur les données du Recensement Agricole (RGA) le plus récent (2020) mais il est bien insuffisant pour refléter la réalité actuelle des exploitations (nombre d'exploitations, succession, orientations technico-économiques). Ces données ne reflètent pas non plus entièrement les années les plus récentes qui ont vu un bouleversement majeur pour l'activité viticole en Gironde, avec des centaines d'hectares de vignes arrachés dans le Créonnais. Une incohérence à corriger: la viticulture est indiquée à 76 % de la SAU d'un côté et à 60 % de l'autre. S'agit-il d'une confusion avec la part d'exploitations ?	Le diagnostic agricole a été effectué en mobilisant les dernières données disponibles dans le cadre du RGA. Le pourcentage de la SAU sera vérifié et corrigé.	Néant Rapport de présentation
• Diversification de l'activité: il manque une cartographie indiquant l'emplacement des projets de diversification agro-touristiques. Ces derniers, nombreux sur le territoire, revêtent une importance croissante pour les agriculteurs, dans un contexte économique tendu.	Les projets de diversification agro-touristiques correspondent aux STECAL At ou Nt et sont représentés sur les cartes pages 341 et 347 du rapport de présentation.	Néant
• Sièges d'exploitation : La localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles majeurs doit être identifiée cartographiquement pour avoir une meilleure idée de leur répartition. Cela permettrait également de limiter les conflits d'usage futur avec des zones de développement urbain. Cette absence d'information pourrait être particulièrement préjudiciable dans le cas d'un siège d'exploitation situé en zone N.	Nous ne disposons pas de ces données. Cependant, si la Chambre d'agriculture transmet ces données, elles pourront être cartographiées dans le rapport de présentation.	Néant
• Élevage: Compte tenu de la présence d'élevage, cartographiée à l'échelon communal, la localisation des bâtiments renfermant des animaux aurait dû être cartographiée de manière à apprécier si les périmètres de protections édictés vis-à-vis des tiers, soit au titre du RSD, soit au titre des ICPE, ont été respectés dans le zonage. • Aides à l'arrachage : Le passage évoquant la crise viticole et le recours à l'arrachage de vignes est confus et peu clair. Il conviendrait de le revoir.		

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Sur l'analyse de la consommation d'espaces (ENAF) : • Justification des chiffres : L'analyse de la consommation passée (sur les 10 dernières années) doit être exhaustive. La Chambre d'Agriculture sera vigilante à ce que la consommation des terres agricoles ne soit pas sous-évaluée. Le rapport de présentation aurait pu présenter une distinction de l'espace consommé en fonction de sa nature : agricole, naturel, forestier ...	L'analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée de manière exhaustive. La méthodologie expliquant les chiffres de la consommation ainsi que l'élaboration des cartographies a été présentée. Elle se base sur l'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP) pour la période 2011-2020, sur l'enveloppe urbaine existante définie par l'OCS NAFU 2009 de manière à pouvoir distinguer la consommation foncière correspondant à un potentiel de densification et la consommation foncière correspondant à la consommation des espaces NAF. Enfin un tri par catégorie de construction est opéré (habitation, activités économiques, équipements, etc.).	Néant
• Potentiel de densification : Le rapport de présentation doit démontrer que toutes les pistes de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses, friches) ont été explorées avant d'envisager toute extension sur des terres agricoles. La démonstration de l'absence d'alternative à l'extension urbaine est un prérequis indispensable.	Cette analyse a également été réalisée. Concernant les secteurs considérés comme « espaces de densification » (dents creuses et les divisions parcellaires), la superficie brute de 61 ha fait l'objet d'un abattement de 50 % de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur… Ainsi, la capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme « espaces de densification » est donc ramenée à 30 ha.	Néant
Sur la Zone agricole protégée (ZAP) et les espaces viticoles sanctuarisés du SCoT : • À aucun moment n'est évoquée l'existence ou le devenir de la ZAP de Sadirac et son zonage. Or, la servitude mise en place par la ZAP s'applique sur une large partie des zones agricoles de la commune et doit être traduite règlementairement.	La ZAP de Sadirac figure dans le recueil et le plan des Servitudes d'Utilité Publique.	Néant
• Il est également dommage que le rapport de présentation ne reproduise pas la cartographie des espaces viticoles classés en AOC et traduits dans le SCoT sous la forme d'une trame pourpre.	La cartographie de la consommation foncière d'ENAF concerné par les AOC figure à la page 474 du rapport de présentation.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
2. Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Le PADD exprime certaines ambitions intéressantes en matière d'agriculture pour le projet de territoire de la collectivité. Sur la place de l'agriculture (Axe Économique) : • L'agriculture comme activité économique: L'agriculture n'est pas cantonnée à un rôle paysager ou de "coupure verte". Le PADD affirme le soutien à l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière (production, transformation, vente directe), a fortiori dans le contexte très difficile que traverse la viticulture. Dans le paragraphe dédié au soutien à l'activité agricole et viticole, les informations sont confuses et donnent l'impression d'une liste de bonnes intentions posées pêle-mêle. Quid de la mutation numérique par exemple?! Tout cela est à clarifier et surtout il reste à comprendre comment le PADD apporte des solutions. Le document devrait également aborder explicitement la problématique de la succession des viticulteurs.	Si les orientations du PADD semblent confuses, cette observation l'est davantage ! On ne comprend pas en quoi la référence à la « mutation numérique » fait allusion… on ne comprend pas non plus comment un document d'urbanisme peut régler la difficile question de la succession des agriculteurs…	Néant
• La crise de la viticulture: Vous parlez plusieurs fois de crise de l'arrachage. Or l'arrachage n'est pas à l'origine de la crise comme le laisse penser cette formulation, mais une des solutions trouvées pour répondre temporairement à la crise économique et à la baisse de la commercialisation des vins du bordelais. Vous évoquez 1 000 hectares de vignes arrachées sur le territoire. Quelle est la source de ce chiffre ? Un total de 560 hectares ont été arrachés dans le cadre du plan d'arrachage aidé en 2024. Il n'apparait pas clairement comment concilier à la fois les objectifs de préservation des espaces viticoles et d'appui au secteur viticole pour faire face à la crise. L'arrachage implique nécessairement une réduction des surfaces viticoles, y compris en terroir viticole labellisé et protégé. Ces terres ne peuvent rester en friche et le PLUi devrait permettre d'entrevoir un autre futur pour celles-ci. Cela passe notamment par la diversification agricole ou vers d'autres formes d'activités. Mais cela implique une certaine souplesse du règlement des zones A.	La révision du PLUi a fixé une stratégie visant à atténuer les effets de la crise de la viticulture à travers : - La préservation de 5 837 ha d'espaces agricoles (soit 47 % du territoire communautaire) - La mobilisation de seulement 1,26 % d'espaces NAF concernés par une protection en AOC - La possibilité d'une diversification pour les agricultures avec 85 changements de destination identifiés	Néant
• **Fonctionnalité des exploitations** : Le PADD doit explicitement prévoir la possibilité pour les agriculteurs de faire évoluer leur outil de travail (construction de bâtiments, hangars, logements saisonniers) et d'habiter sur place lorsque la surveillance de l'exploitation le justifie (élevage, certaines viticultures), tout en encadrant strictement ces possibilités pour éviter les détournements. La possibilité du changement de destination et la diversification économique des exploitations est mentionnée et vise particulièrement le bâti ancien patrimonial. Mais il faudrait pour cela en faire une définition plus précise, ou avoir un recensement ou une cartographie de celui-ci.	Le règlement autorise les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires et dimensionnées à l'exploitation agricole de la zone. Cette condition sera appréciée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Sur la modération de la consommation foncière :			
• Chiffrage des objectifs: Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace doivent être en cohérence avec les documents de rang supérieur {SCoT, SRADDET) et la loi Climat et Résilience. Un objectif de réduction de 50% par rapport à la décennie précédente est attendu a minima. Il est rassurant de constater que le nouveau SCoT (bioclimatique) de l'aire métropolitaine bordelaise, a été pris en compte dans l'élaboration du PLUi, bien qu'il ne soit pas encore approuvé.		Comme en témoigne l'avis des services de l'Etat et du Sysdau le projet de PLUi s'inscrit dans le respect de la loi climat et résilience et dans la compatibilité du SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise révisé.	Néant
• Protection des zones agricoles: La sanctuarisation des espaces agricoles pérennes (notamment les terres à fort potentiel agronomique) doit être un axe fort, ne souffrant que d'exceptions mineures et justifiées, sans toutefois bloquer les constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que la diversification de l'activité.		Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
• Le PADD pourrait privilégier la consommation des espaces agricoles les moins qualitatifs en s'appuyant sur une carte des valeurs agronomiques (absente).		La stratégie de protection des espaces agricoles s'est appuyée sur le périmètres des espaces AOC et sur les Terroirs viticoles à protégés du SCOT.	Néant
• Sur la solidarité territoriale: pourriez-vous préciser pourquoi vous avez choisi de présenter un tableau de la consommation foncière des CdC Jalles Eau Bourde et Médoc Estuaire? On devine qu'il existe un mécanisme de péréquation territoriale avec ces territoires, mais cela doit être expliqué clairement.		Le PADD explique clairement le dispositif territorial à l'échelle intercommunal des EPCI (règle des 10%).	Néant
• Les objectifs affichés dans le PADD, bien que louables, ne sont donc pas toujours déclinés en solutions règlementaires dans les autres pièces du PLUi.		Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
• Le PADD devrait en outre affirmer que toute consommation d'espace agricole ou forestier résulte de l'absence démontrée d'alternative dans les zones déjà urbanisées, en renouvellement urbain, en densification ou en dent creuse.		Cette observation n'est pas fondée. La démonstration a été effectué page 17 du PADD.	Néant
3. Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Les OAP doivent traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD. L'analyse de la Chambre d'Agriculture se porte en particulier sur la gestion des interfaces et la nature des terrains choisis :			
Gestion des interfaces Habitat/ Agriculture :			
• Principe de réciprocité : La Chambre d'Agriculture rappelle que la gestion des interfaces entre zones urbaines et zones agricoles ne doit pas peser sur l'activité agricole. Les OAP doivent intégrer des zones tampons ou des marges de recul à l'intérieur des zones aménagées (sur le foncier urbain) pour prémunir les habitants d'éventuels traitements phytosanitaires et limiter les conflits de voisinage (bruit, poussière, traitements).		Les OAP des secteurs a urbaniser situé au contact d'une zone agricole prévoient bien *« la création d'un espace tampon avec les espaces agricoles traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres »*.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• Végétalisation : La mise en place de haies ou d'écrans végétaux en limite de zone urbanisée est fortement recommandée dans les schémas d'aménagement.		
	Consommation des terres agricoles : • Il conviendrait d'indiquer, pour chaque OAP, si celle-ci consomme des terres agricoles (ou anciennement cultivées) et quel est leur statut actuel. La qualité agronomique des terres pourrait être précisée afin de savoir si le projet d'urbanisation consomme ou évite des terroirs intéressants.	La révision du PLUi conduit à limiter les incidences sur la consommation des terres agricoles puisque 1,26 % d'espaces NAF seulement sont concernés par une protection en AOC.	Néant
	Densité et Formes Urbaines : • Optimisation du foncier: Les OAP doivent imposer des densités de construction suffisantes (habitat groupé, intermédiaire) pour limiter l'étalement urbain. Des densités trop faibles entraineraient une forte consommation d'espace agricole et seraient contraires aux objectifs du PADD. La densité de nombreuses OAP doit être revue à la hausse afin de répondre aux exigences du SCoT et de l'Etat. Cette densification est une condition indispensable à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Comme l'ont souligné les services de l'Etat le besoin foncier a été déterminé selon une densité moyenne globale de 20 logements à l'hectare qui constitue une réelle amélioration par rapport à la décennie 2021- 2020 (8 logements/ ha) et qui est compatible avec le SCOT révisé.	Néant
	• Chemins ruraux et accessibilité : Les aménagements prévus ne doivent pas entraver la circulation des engins agricoles (largeur des voies, giratoires inadaptés) ni supprimer des chemins ruraux stratégiques pour la desserte des parcelles.	Cette observation d'ordre général ne repose sur aucun fondement contextualisé.	Néant
	Thématique eau : • Cartographie : il faudrait intégrer à la cartographie les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave-de-Rions.		
	• Répartition de la ressource en eau : La disponibilité de la ressource en eau est un élément capital pour un grand nombre de cultures, notamment dans la perspective des diversifications et reconversions faisant suites aux nombreux arrachages de vignes sur le territoire. Pourtant, cette OAP thématique sur l'eau n'intègre pas de mesures visant à garantir la disponibilité de cette eau pour les agriculteurs du territoire. Les projets de logements ou d'activités économiques ne peuvent accaparer l'intégralité de la ressource en eau.	Les besoins en eau issus de l'agriculture ne dépendent pas des mêmes nappes que celles liées à l'alimentation en eau potable et ne répondent donc pas aux mêmes enjeux. Par ailleurs, le PLUi n'a pas vocation à réglementer les besoins en eau liés à un usage agricole. Il a vocation à réglementer la constructibilité des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Il appartiendrait davantage aux documents de rang supérieur (SAGE, SCOT,…) d'approfondir cette réflexion.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Secteurs:			
•	Baron - Bariac-Terrefort: la densité visée n'est pas indiquée.	Ce projet est en cours de réalisation.	Néant
•	Baron-zone commerciale: nous ne pouvons approuver la zone 1AUX positionnée à proximité de la D936, du fait de son positionnement en pleine zone agricole, loin de toute centralité et surtout par le mitage des terres agricoles qu'elle induit. Le positionnement de cet espace à vocation commerciale doit être revu.		
•	Camiac-et-Saint-Denis - Camiac: le terrain apparait comme exploité au RGP 2024. Qu'en est-il aujourd'hui? Le schéma envisage une sortie des véhicules par le sud-ouest, probablement dans la perspective d'une urbanisation ultérieure du secteur situé au sud. Cela suppose une destruction supplémentaire de zone humide. Est-ce que la partie sud n'est plus non plus exploitée ? Une densité de 12 logements/ha est très insuffisante en centre-bourg.	Comme en témoigne l'avis des services de l'Etat et du Sysdau, la densité minimum retenue est compatible avec le SCOT révisé.	Néant
•	Capian - Bourg : ce terrain a visiblement fait l'objet d'un arrachage ces dernières années. Aucune nouvelle culture n'est envisagée sur place par les propriétaires ou exploitants? Une densité de 15 logements par hectares est trop faible et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour un centre-bourg.	Comme en témoigne l'avis des services de l'Etat et du Sysdau, la densité minimum retenue est compatible avec le SCOT révisé.	Néant
•	Capian - Maret: les habitations situées au nord, le long du chemin de Branet nord, devraient respecter un recul plus important vis-à-vis des vignes situées à l'est.	L'OAP de Maret prévoit « *la création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres.* »	Néant
•	Créon - Zone d'activités route de Sadirac: La création d'une nouvelle zone d'activités 1AUX à l'entrée ouest de Créon sur la 0671 aurait pour effet une dégradation nette de l'entrée de ville d'un point de vue paysager. Elle consomme en outre des terres agricoles de manière excessive, ce que nous n'approuvons pas. Une extension de la zone du Pastin est possible par ailleurs. L'optimisation du foncier économique doit passer avant la consommation des terres agricoles et naturelles. Nous demandons donc le retrait de l'OAP.	Cette zone correspond à des anciennes vignes qui ne sont plus exploitées. Elle constitue un enjeu majeur pour le développement économique de la centralité urbaine de Créon. Son aménagement permettra d'éviter la traversée du centre de Créon pour les usagers venant du Nord-Ouest (Loupes, Sadirac).	Néant
•	Cursan - Moreau : Une densité de 12 logements par hectares est très insuffisante et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour un centre-bourg.	Comme en témoigne l'avis des services de l'Etat et du Sysdau, la densité minimum retenue est compatible avec le SCOT révisé.	Néant
•	Haux-Vieux bourg: Aucune bande tampon n'apparait pour distancer les habitations de l'exploitation agricole voisine.	Il existe une voie communale entre la zone AU et les espaces agricoles voisins.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• Loupes - général : l'enveloppe spatiale allouée au développement urbain de la commune apparait largement surdimensionnée par rapport à la dynamique et aux prévisions démographiques. La surface et le nombre d'OAP nous semblent donc excessif. Il s'agit ici davantage de créer une centralité que de renforcer une centralité existante. • Loupes - Mairie : les terrains apparaissent cultivés au RGP de 2024. L'activité se maintient-elle aujourd'hui ? Un recul des constructions devra être respecté vis-à-vis des vignes au sud et inscrit sur le plan de l'OAP. Le densité prévue de 12 logements par hectares est très insuffisante et n'est pas compatible avec les objectifs du SCoT pour une centralité.	Comme le prévoit le PADD, la commune de Loupes a pour vocation de participer au projet d'accueil du territoire, dans une mesure complémentaire aux pôles de centralité de Créon et Sadirac, en cohérence avec un niveau de service appelé à se conforter.	Néant
	• Loupes- Pelet: la densité visée n'est pas indiquée.	Il s'agit d'une dent creuse située au sein du tissu pavillonnaire.	Néant
	• Sadirac - Lorient Tioulet : la parcelle de vigne est encore exploitée par le château Thioulet. Le nord de l'OAP aurait peut-être vocation à rester agricole en fonction de ce qu'envisage l'exploitant.	Cette zone AU permettra de contribuer à l'objectif de rattrapage du déficit de logements sociaux.	Néant
	• Saint-Léon- Chanterot: la création d'une zone artisanale en pleine zone naturelle à l'entrée de la commune, loin des centralités, n'est pas adaptée et doit être revue. • La Sauve-zone d'activités de Targon: l'extension de la zone artisanale de Targon sur la commune de La Sauve entraine un déboisement excessif et une consommation des zones naturelles que nous n'approuvons pas.	En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé.	Néant
	• Villenave-de-Rions - Normand : Le terrain est encore planté en vignes. L'exploitation est-elle pérenne?	Cette unité foncière est située au sein de l'enveloppe urbaine existante. Son exploitation ne semble donc pas pérenne.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Analyse du règlement Notre vigilance s'est portée prioritairement sur les dispositions applicables à la Zone A, territoire dédié à l'économie agricole, afin de s'assurer qu'elles garantissent la fonctionnalité des exploitations et permettent leur adaptation aux enjeux actuels (diversification, agrotourisme, logement). Toutefois, l'absence de cartographie de la localisation des sièges d'exploitation ne nous permet pas de savoir si des bâtiments d'exploitation agricole existent dans d'autres zones. Compte tenu de certaines dispositions qui permettent des possibilités à bâtir pour des usages manifestement non liés à l'activité agricole (abris à animaux domestiques, centres équestres, ...), il est souhaitable qu'en préambule soit clairement établi le champ des possibles attendus en zone A. Voici nos observations et réserves : 1. Dispositions générales applicables à la Zone A La Chambre d'Agriculture rappelle que la vocation première de la zone A est l'exercice de l'activité agricole. Le règlement doit donc sécuriser ce potentiel productif tout en permettant les évolutions nécessaires. Sur les constructions agricoles :		
• Définition de la nécessité : La Chambre d'Agriculture accueille favorablement les dispositions permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (article A 1). Il est toutefois essentiel que l'appréciation de cette "nécessité" ne soit pas interprétée de manière trop restrictive par les services instructeurs, notamment pour les structures équines ou les activités de diversification (vente directe, transformation) qui sont le prolongement direct de l'acte de production.	Le règlement autorise les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires et dimensionnées à l'exploitation agricole de la zone. Cette condition sera appréciée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.	Néant
• Emprise au sol : une emprise au sol de 500 m2 pour les STECAL semble assez limitante, en particulier pour le secteur Ace, dont les activités nécessitent de grands espaces.	Cette observation est contradictoire avec l'avis de la CDPENAF.	Néant
• Surface de plancher: il convient de clarifier si l'emprise au sol maximale de 60 m² en zone Ace s'applique seulement aux logements de fonctions ou bien à toutes les constructions. Une si petite surface ne saurait s'appliquer aux constructions agricoles.	L'emprise au sol maximale de 60 m² en zone Ace s'applique seulement aux logements de fonctions.	Néant
• Hauteur des constructions: pourquoi une différence d'1m pour la hauteur maximale des constructions entre les secteurs Ace et At? Cela n'apparait pas justifié.	La nature de ces deux STECAL est différente.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	2. Dispositions générales applicables à la Zone N		
	Sièges d'exploitations: L'absence d'une cartographie des sièges d'exploitations est à signaler. Elle est particulièrement préjudiciable dans le cas où une siège d'exploitation se trouverait en zone N. Agrivoltaïsme: le règlement de la zone N prévoit des dispositions pour les centrales photovoltaïques existantes. Mais le règlement devrait aussi prévoir des dispositions pour les projets d'agrivoltaïsme, de plus en plus nombreux, et qui pourraient voir le jour sur les exploitations agricoles de votre territoire.	Compte tenu de la faible disponibilité foncière dont dispose la CDC du Créonnais pour répondre à ses besoins (logements, activités économiques), aucun projet d'énergies renouvelables n'est envisagé dans le PLUi. Rappelons pour autant que les projets agrivoltaïques qui répondraient aux conditions d'application du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 seront autorisés.	Néant
	Sur les constructions agricoles: • Emprise au sol: la surface maximale de 50 m2 d'emprise au sol doit être largement augmentée ou supprimée pour les constructions agricoles. Une telle surface est bien trop réduite.	L'emprise au sol maximum n'est pas règlementée en zone A.	Néant
	• Surface de plancher: il convient de clarifier si l'emprise au sol maximale de 60 m2 en zone Nce s'applique seulement aux logements de fonctions ou bien à toutes les constructions. Une si petite surface ne saurait s'appliquer aux constructions agricoles.	L'emprise au sol maximale de 60 m² en zone Ace s'applique seulement aux logements de fonctions.	Néant
	3. Sur l'évolution du bâti existant et les extensions (Habitations)		
	Le maintien d'une population agricole sur le territoire passe par la capacité à adapter les logements existants aux normes de confort actuelles et aux besoins familiaux.		
	Analyse des règles d'extension: • Le règlement doit permettre une évolution raisonnable des habitations existantes en zone A. • Nous approuvons les limites d'extension fixées par le règlement. Une limitation trop stricte figerait le parc immobilier agricole et inciterait au départ des exploitants vers les zones urbaines, ce qui est contre-productif pour la surveillance des exploitations. • La taille des extensions autorisées est convenable, permettant d'atteindre une surface habitable standard, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et de l'absence de création de nouveaux logements indépendants (mitage).	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observations.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	4. Sur le changement de destination et la diversification (STECAL) La diversification des revenus (tourisme à la ferme, accueil, vente directe) est un enjeu économique majeur pour la pérennité des exploitations. Le règlement doit être un outil facilitateur et non un frein. Analyse des possibilités de changement de destination (Article L.151-11) : • Identification des bâtiments : Un certain nombre d'édifices ont été identifiés sur le plan pour un changement de destination éventuel. Nous demandons que cet inventaire soit exhaustif pour les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, afin de ne pas bloquer de futurs projets. Le document listant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est incomplet. Il ne donne aucune information sur les lieux hormis une photo aérienne et une localisation et il ne renseigne nullement sur la potentielle destination future. • Destinations autorisées : nous approuvons la présence de secteurs spécifique autorisant la création de nouveaux bâtiments et le changement de destination pour les usages liés aux activités économiques et touristiques (hébergement hôtelier, artisanat, commerce de détail pour la vente de produits, restauration). Restreindre le changement de destination au seul usage d'habitation aurait été une erreur stratégique, transformant la zone agricole en "zone résidentielle diffuse" source de conflits, sans apporter de valeur ajoutée économique aux agriculteurs. • Eléments protégés au titre de l'article L. 151-19 : l'interdiction de toute nouvelle construction {hormis piscines et annexes) au sein des éléments protégés par cet article pourrait bloquer des projets de diversification touristique, par exemple d'hébergements insolites (cabanes ou autres). Il doit être envisageable de concilier ces projets et la protection du patrimoine naturel ou bâti. Il conviendrait d'adapter la rédaction pour intégrer cette possibilité. • Avis sur la diversification : La Chambre d'Agriculture approuve les dispositions permettant le changement de destination vers des activités de services ou commerciales, à la condition expresse que ces projets soient portés par des exploitants agricoles ou restent liés à une activité agricole (agrotourisme), afin d'éviter la spéculation foncière et les conflits de voisinage inhérents à l'arrivée de populations néo-rurales sans lien avec l'agriculture. 5. Observations techniques	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de ces remarques.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• Clôtures: Les règles d'implantation des clôtures ne doivent pas entraver la circulation des engins agricoles ni la gestion des troupeaux (notamment pour la protection contre la faune sauvage ou le risque sanitaire). • Reculs et implantations : Les règles de recul par rapport aux voies (ex: 5 ou 10 mètres) ne doivent pas pénaliser la reconstruction ou l'extension de bâtiments d'élevage existants souvent implantés en bordure de voie. Une flexibilité doit être inscrite pour les bâtiments techniques existants. • Bande tampon: une bande tampon de 10 m devrait aussi être prescrite lorsque la zone UX jouxte une zone A. La phrase suivante n'est pas claire et pourrait peut-être prendre son sens avec un schéma, voire être supprimée : « Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone UB et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N). » Enfin, il est important de rappeler que la création des bandes tampons est du ressort du lotisseur, constructeur ou autre nouveau venu se positionnant en juxtaposition des exploitations agricoles.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de ces remarques.	Néant
	Conclusion Nous demandons à veiller à ce que la rédaction finale du règlement de la Zone A offre la souplesse nécessaire aux agriculteurs pour : • Vivre sur leur exploitation (extensions d'habitation suffisantes). • Vivre de leur métier (bâtiments de production). • Diversifier leurs revenus (changement de destination ouvert aux activités économiques et non seulement résidentielles).	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette conclusion.	Néant
	Analyse du zonage Intégration de la ZAP de Sadirac : une grande partie des zones A de Sadirac étaient classées en zone Ap dans le précédent PLUi en application de la Zone Agricole Protégée (ZAP). Or ce n'est plus le cas dans le projet de nouveau PLUi. La ZAP s'applique toujours et devrait être prise en compte.	La ZAP vaut Servitude d'Utilité publique et s'impose donc aux règles du PLUi. Le secteur Ap interdit les constructions agricoles ce qui est plus restrictif que la ZAP.	Néant
	Mise en page : la légende empiète parfois sur le plan de zonage, rendant impossible la consultation du document pour une partie des terrains. Les terrains des communes voisines pourraient apparaitre plus clairs sur le plan afin de bien distinguer les limites entre communes.	La bonne lisibilité du plan de zonage sera vérifiée.	Plan de zonage
	Parcelles présentant des caractéristiques qui devraient conduire à un classement en zone A: Un certain nombre de parcelles du projet de PLU étaient classées jusqu'à présent en A dans le PLUi et	Ces éléments n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	sont d'anciennes parcelles viticoles ayant fait l'objet d'un arrachage. Toutefois, l'arrachage et l'engagement de maintenir un couvert végétal naturel ou boisé sur une longue durée n'implique pas automatiquement un changement de zonage. Au contraire, il est préférable de maintenir pour plusieurs raisons: • La réversibilité. La zone A protège les terres à potentiel agronomique. Une terre en jachère ou même boisée temporairement conserve son potentiel de retour à la culture à long terme. La classer en zone N à l'inverse aura tendance à la sanctuariser et rendrait un retour à l'agriculture plus difficile. • La cohérence territoriale. Les parcelles ayant fait l'objet d'un arrachage créent parfois du pastillage au sein d'ilots viticoles et au sein du zonage. Les passer en N peut conduire à un mitage du zonage rendant plus difficile la gestion de l'espace agricole. • La sylviculture. Le boisement est une activité agricole (sylviculture) et il est donc légitime en zone A. Il n'est pas nécessaire d'être en zone N pour faire de la forêt. • La diversité des situations. Certains propriétaires ont procédé à l'arrachage des vignes sans bénéficier d'aides et sans engagement de renaturation. Dans certains cas, la vocation agricole peut être maintenue à l'avenir sous une autre forme. Ces terrains doivent donc logiquement être classés en zone A. D'autres parcelles sont constituées de prairies dont l'entretien ou la culture manifeste permet d'y associer un zonage A.	Concernant la distinction entre la zone A et la zone N sur le plan de zonage, il est important de rappeler que le PLUi n'a pas vocation a règlementer l'usage du sol. Sa fonction consiste à réglementer les droits à construire selon la prise en compte des enjeux qui ont été préalablement définis : ⇨ Soit un enjeu de valorisation de l'activité agricole permettant d'autoriser les constructions nécessaires à cet usage. Dans ce cas, les terrains ont vocation à être classés en zone A. ⇨ Soit un enjeu de protection environnementale ou de prise en compte d'un risque naturel qui justifie un principe d'inconstructibilité, y compris pour les constructions agricoles. Dans ce cas, les terrains ont vocation à être classés en zone N.	Plan de zonage
	Baron : AB 58, 281 à 285, 328, 335; AC 98 à 102, 130, 156, 196; AD 180, 187, 204, 28, 29, 30; AE 41, 100, 101; AH 161, 162, 163, 166, 167, 184 à 189, 253 ; AI 19 à 27 ; AK 1, 3 à 11, 13 ; AM 3, 26 à 30, 38, 40, 41.	L'entretien ou la culture manifeste de certains terrains n'appelle pas nécessairement un classement en zone A.	Néant
	Blésignac: Feuille 1 B 1 à 6, 20, 21, 23 à 26, 30 à 34, 520, 521 ; Feuille 3 A 362, 369 à 371, 606; Feuille 2 A 281 à 284, 287 à 289, 292, 294 à 296, 307, 309, 528, 589 à 592, 594, 595, 640 à 643 ; feuille 2 B 173, 174, 175, 176, 178, 181, 182, 185, 187, 190, 191, 204, 205, 208 à 210, 217, 239 à 243, 491, 492 ; feuille 3 B 328, 333 à 337, 344, 345, 347 à 349, 340, 342, 343, 526 à 533; feuille 4 B 449, 451, 455 à 458, 477, 503. *Camiac-et-Saint-Denis:* AI 82 à 85; AH 37, 38, 46 à 52; AD 7, 8, 21, 30, 31, 32, 39, 40, 185, 159, 174, 175, 180, 199 à 204; AC 289.	Ces références cadastrales seront vérifiées de manière à confirmer leur classement : ⇨ soit en zone N pour prendre en compte un enjeu environnemental ou la présence d'un risque naturel (inondation, mouvement de terrains,...) ⇨ Soit en zone A pour prendre en compte sa vocation agricole	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Capian : Feuille 1 A 57, 58, 59, 62, 107 Feuille 3 C 284 à 288, 297, 298; Feuille 4 A 963, 1076; Feuille 4 D 414, 415, 421, 429, 432, 435, 447 à 451; Feuille 5 B 473, 537, 591, 592, 1217, 1257, 1293, 1297, 1300, 1302, 1470; Feuille 6 B 735, 736, 740, 743, 475 à 749, 753, 754, 755, 757, 759, 761, 764, 765, 767, 768, 771 à 774, 779, 780, 796, 1304, 1307, 1462,; Feuille 8 B 975, 978 à 980, 982, 983. *Créon* : AC 65 à 69, 75 à 77, 229 à 231, 237 à 239, 319, 320, 412, 413, 1177, 1280, 1282; AD 51 à 55, 66, 82 à 85, 87 à 89, 91 à 94, 98, 99, 182 à 185, 220; AE 245; AH 57, 91, 110, 116, 118, 119, 122, 169 à 173, 344, 347, 350; AI 229, 230, 260, 261. Cursan : Feuille 2 B 158, 164, 186 à 189. *Haux:* AB 2 à 5, 12, 53 à 60, 62, 68, 69, 289, 290; AC 30, 33, 35, 50, 115, 129, 132, 133, 135 à 139; AD 209, 222 à 226; 230 à 233, 305, 306; AE 92, 93 ; AI 173, 381. *La Sauve:* AC 98; AD 84 à 89; AH 12, 277. *Le Pout* : Feuille 1 B 50. *Loupes:* Feuille 1A19, 20, 243, 795, 796; Feuille 1C131, 141, 156, 160 et 438 (partie). *Saint-Genès-de-Lombaud:* Feuille 1 B 54, 432, 499. *Saint-Léon* : Feuille 1A43 à 47, 52, 68, 111 à 116, 120, 202, 203, 514, 693, 730, 733. Feuille 1 B 247 à 251, 253, 256. *Villenave-de-Rions:* Feuille 1 B 152, 154, 235, 161, 331, 332; feuille 2 A 647; Feuille 2 B 248 à 251; Feuille 3 A 417, 488 à 504, 524. Enfin des parcelles ont été dévolues à l'activité économique dans le projet de zonage et devraient demeurer naturelles ou agricoles :	Ces références cadastrales seront vérifiées de manière à confirmer leur classement : ⇨ soit en zone N pour prendre en compte un enjeu environnemental ou la présence d'un risque naturel (inondation, mouvement de terrains,...) ⇨ Soit en zone A pour prendre en compte leur vocation agricole	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Baron: nous ne pouvons approuver la zone 1AUX positionnée à proximité de la D936, du fait de son positionnement en pleine zone agricole, loin de toute centralité et surtout par le mitage des terres agricoles qu'elle induit. Le positionnement de cet espace à vocation commerciale doit être revu. *Créon:* La création d'une nouvelle zone d'activités 1AUX à l'entrée ouest de Créon sur la D671 aurait pour effet une dégradation nette de l'entrée de ville d'un point de vue paysager. Elle consomme en outre des terres agricoles de manière excessive, ce que nous n'approuvons pas. Une extension de la zone du Pastin est possible par ailleurs. L'optimisation du foncier économique doit passer avant la consommation des terres agricoles et naturelles. *La Sauve* : l'extension de la zone artisanale de Targon sur la commune de La Sauve (passage de N à 1AUX) entraine un déboisement excessif et une consommation des zones naturelles que nous n'approuvons pas. *Saint-Léon* : la création d'une zone artisanale en pleine zone naturelle à l'entrée de la commune, loin des centra lités, n'est pas adaptée et doit être revue.	La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais. En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé. La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité. S'agissant de la zone 1AUX de La Sauve, la zone envisagée se situe en continuité de celle de Targon qui n 'est pas dans le périmètre du SCOT. La Communauté de Communes du Créonnais considère qu'il est opportun d'avoir une zone d'activités économiques dans ce secteur du Créonnais qui en est dépourvu. Ces deux secteurs de développement économiques ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes : • sobriété foncière • sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles • faible consommation de foncier agricole AOP et AOC • prise en compte des risques naturels Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et non pas dans un rapport de conformité. En effet, le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine. Il n'a donc pas vocation à déterminer la localisation des secteurs de projet à la parcelle.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Parcelles présentant des caractéristiques qui ne devraient pas conduire à un classement en zone A : Certaines parcelles classées en A devraient se voir assignées un autre classement afin de refléter leur affectation. *Sadirac:* Al 154, 197 et 198. Le règlement n'autorisant pas les sous-destinations restauration, Artisanat et commerce de détail et Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client, une adaptation du zonage reflétant l'activité économique du restaurant et du magasin apparait nécessaire. Cela pourrait être Ax ou UX. Al 152, 195; AN 130, 136, 146, 340, 676, 677. Ces parcelles enclavées ne se prêtent plus à une exploitation agricole et pourraient être classées en zone N. *Saint-Léon* : feuille 1 B 46, 476, 710. L'église et le cimetière bénéficieraient d'un zonage plus adapté en zone U. *Villenave de-Rions* : Feuille 1 A 74, 77; Feuille 2A 323, 328 à 331, 342 à 344, 348; Feuille 3 A 406, 409 à 413, 416, 426. Ces parcelles ont été classées en zone A avec une protection au titre du L. 151-19. S'il s'agit de préserver leur vocation agricole, un classement en zone Ap pourrait être privilégié.	Ces références cadastrales seront vérifiées de manière à confirmer leur classement : ⇨ soit en zone U pour prendre en compte leur vocation urbaine ⇨ Soit en zone A pour prendre en compte leur vocation agricole	Plan de zonage
	Changement de destination : *Loupes* : le changement de destination sur un bâtiment de la parcelle feuille 1 C 258 devrait a priori plutôt se trouver sur le bâtiment de la parcelle voisine 260.	Ce point sera vérifié.	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
Les STECAL: L'ensemble des STECAL nécessiteraient une justification, des éléments de contexte, une présentation de l'état actuel des lieux ainsi qu'un aperçu des activités futures envisagées. Sans des éléments, il est parfois difficile de juger de leur bien fondé. En outre, l'implantation de plusieurs STECAL est discutable de par leur position qui induit un mitage des terres agricoles ou sont parfois trop près des exploitations. Les STECAL doivent rester exceptionnels et en nombre limités. *Cursan:* l'extension au nord de la zone Ax en bordure de la D20 semble largement excessive au vu de la surface agricole et naturelle consommée. Le foncier économique doit être optimisé avant de procéder à des extensions. *La Sauve:* considérant les activités présentes sur places, le zonage Ax ne nous semble pas adapté au lieu-dit Le Croc. *Loupes:* l'extension de la zone Ax au lieu-dit Le Gallouchey ainsi que le retrait des EBC à cet endroit, ne nous semblent pas justifiable. *Saint-Genès-de-Lombaud:* le positionnement de la zone At du château de Los, en plein milieu des terres agricoles, nous semble discutable et risque de porter atteinte au paysage. Sans justification, nous ne pouvons approuver la création d'une grande zone Ax au lieu-dit À Milange, sur un terrain très arboré et protégé dans le PLU actuel. **Conclusion et Avis Global** En synthèse, la Chambre d'Agriculture de la Gironde sera particulièrement attentive à ce que la traduction réglementaire (zonage A et N, règlement écrit) soit en parfaite adéquation avec les intentions affichées dans le PADD de préserver l'économie agricole. La Chambre d'Agriculture demande expressément : 1. L'intégration de principes de gestion des interfaces (zones tampons) à la charge de l'aménageur dans toutes les OAP en contact avec le milieu agricole. 2. L'ajout d'une carte des valeurs agronomiques des sols ainsi qu'une localisation des sièges d'exploitations. 3. Une justification rigoureuse de toute consommation d'espace sur les terres agricoles, prouvant l'absence d'alternative en zone urbaine. 4. Le retrait des zones à urbaniser ou des STECAL causant une consommation excessive ou inappropriée des terres agricoles et naturelles. 5. Un ajustement de la densité des secteurs de projet en OAP afin d'être compatible avec le SCoT et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la Chambre d'Agriculture formule un avis favorable assorti des réserves précitées sur le projet de PLUi.	Le PADD affirme clairement la volonté des élus du créonnais de soutenir l'activité agricole et viticole qui traverse actuellement une crise intense. Afin de limiter les effets de cette crise, la révision du PLUi vise à favoriser de nouvelles formes d'exploitation économique à travers le développement de l'agro-tourisme et l'œnotourisme. Les STECAL identifiés visent à répondre au même objectif de confortement du tissu économique et touristique existant. 40 STECAL identifiés constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Ils existaient déjà dans le PLUI adopté en 2020. Par ailleurs, le règlement encadre strictement la constructibilité au sein des différents STECAL (emprise au sol maximum).	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
INAO			
Par courrier électronique reçu le 23 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLUi de la communauté de communes du Créonnais. Les quinze communes de ce territoire sont toutes concernées par diverses Appellations d'Origine Contrôlées viticoles (AOC) avec environ 7 501 hectares appartenant aux aires parcellaires délimitées en AOC. Par ailleurs, l'ensemble des communes appartient aux aires géographiques de plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail figure dans les annexes « AOC par commune » et « IGP par commune ». Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent : Le diagnostic agricole fait le constat de l'activité viticole dominante sur le territoire du Créonnais concernant 76% des exploitations. Il conviendrait cependant de corriger le rapport de présentation page 97 qui indique que « *Le Créonnais est couvert par l'appellation de l'AOC « Entre-Deux-Mers à l'exception de la commune d'Haux qui est couverte par celle des « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux* ». » Les deux communes de Capian et Villenave-de-Rions intégrées depuis l'approbation du PLUi en vigueur appartiennent aux aires géographiques des AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » et non à celle de l'AOC « Entre-Deux-Mers ». Pour compléter le diagnostic avec des données récentes, il convient de noter que le territoire du Créonnais est couvert par 2 326 ha de vignes en 2025, en recul d'environ 25 % depuis 2020 (3 118 ha) en raison principalement de la crise viticole affectant cette production. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche dans ses orientations liées à la protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages vouloir « *mettre en œuvre les conditions du maintien et du développement d'une activité agricole viable qui alimente socialement, économiquement et paysagèrement le territoire par :* • *La limitation du mitage des terres agricoles qui peuvent être « fragilisées » par la poursuite du développement d'un habitat dispersé qui n'est plus lié à l'agriculture,* • *La limitation des risques de conflit d'usage entre activités agricoles (viticulture, élevage, …) et les zones d'habitat.* ».	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Il indique également que « *D'une façon générale, afin de ne pas générer de phénomène de concurrence vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-bourg, la révision du PLUi veillera à limiter la concurrence d'une offre commerciale d'enseignes de moyennes surfaces alimentaires et/ou spécialisées notamment en entrée de bourg.* ». Cet affichage prônant la protection des espaces de production agricoles satisfait l'Institut, mais cependant plusieurs secteurs de développement retenus au règlement graphique ne répondent pas à ces orientations :		
	• **Commune de Baron,** zone commerciale : une zone 1Aux d'1ha est définie au cœur du plateau viticole délimité en AOC et encore récemment planté en vignes afin d'édifier un centre commercial. Ce zonage, en contradiction avec le PADD, entrainera un mitage de l'espace agricole avec la création importante de lisières sources de conflits d'usage. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur**.	Avis défavorable pour supprimer cette zone 1AUX. Ce secteur de développement économiques ne saurait remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes : • sobriété foncière • sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles • faible consommation de foncier agricole AOP et AOC • prise en compte des risques naturels Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et non pas dans un rapport de conformité. En effet, le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine. Il n'a donc pas vocation à déterminer la localisation des secteurs de projet à la parcelle.	Néant
	• **Commune de Capian**, secteur de Champ de Maret : une zone 1AUc d'1,8 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » est prévue en extension à l'est d'un lotissement situé sur la commune de Langoiran. L'extension prévue au nord de la D119 viendra enclaver un espace actuellement identifié en zone naturelle dans le projet de PLU de la commune de Langoiran et se situe à proximité immédiate de vignobles à l'est créant des lisières avec l'espace viticole. **L'Institut demande le reversement en zone A de la partie nord de la zone 1AUc (parcelles A 770 et 771 pour 4 000 m²)**.	Ce secteur s'inscrit dans l'enveloppe d'un secteur de construction isolé défini dans le SCOT. Par ailleurs, ce secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier Peybotte, (Langoiran) et traduit la volonté de la commune de Capian de créer une offre de logements locatifs et de mettre en œuvre une démarche de type Ecoquartier en visant des cibles environnementales spécifiques, encadrée dans l'OAP. Le secteur de Maret sera reclassé en zone UD en maintenant une OAP mais en supprimant la densité minimum de 12 logements / ha de manière à limiter le nombre de constructions sur ce secteur.	Plan de zonage

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
• **Commune de Créon,** ZAE Route de Sadirac : une zone 1AUx de 2,39 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et dont les vignes ont été arrachées en 2024 est envisagée dans le prolongement d'activités commerciales. Il s'agit d'un développement linéaire au contact de l'espace agricole au sud. Par ailleurs, cette zone n'est pas identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise au titre des Centralités Economiques et de Services à conforter ou au titre des ZAE existantes. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur**.	Avis défavorable pour supprimer cette zone 1AUX. Cette nouvelle zone vise à répondre aux besoins liés au développement de logements notamment sociaux de la commune de Sadirac en évitant d'augmenter le trafic routier dans le centre-ville de Créon.	Néant
• **Commune de Haux**, secteur du Vieux Bourg : une zone 1AUc de 2,97 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux » est envisagée. Cette zone avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO lors de l'élaboration du PLU de la commune de Haux approuvé en 2007, puis lors de la révision en 2019. Elle était plantée en vignes précédemment. Aujourd'hui, les orientations d'aménagement prévoient la constructibilité des parties nord-est et sud-ouest de cet espace sur 2 ha et instaure une zone N centrale d'environ 1 ha pour préserver le cône de vue, espace ainsi perdu pour l'agriculture du fait de son enclavement. Compte-tenu de la mobilisation de 3 ha de terrains d'excellente potentialité viticole en haut de coteau, constructibles sur seulement 2 ha, et de la nécessité de la préservation paysagère du site, **l'Institut renouvelle sa demande de reversement en zone A de ce secteur**.	Avis défavorable pour supprimer cette zone 1AUc qui vise à répondre au enjeu de confortement de la centralité urbaine de Haux.	Néant
• **Commune de Loupes** - Secteur Mairie : une zone 1AUc de 3 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et en partie plantée en vignes est envisagée au nord de la mairie actuellement isolée au bord de la RD 671. - Secteur du Bourg Est ; une zone 1AUc de 4,89 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » mais sans vocation viticole actuelle est envisagée face au secteur mairie en traversant la D671. Ces deux secteurs sont proposés avec le projet de conforter la centralité urbaine de Loupes. Au total, la consommation d'espace représente 7,89 ha délimités en AOC pour créer une « centralité » mais les densités de 12 logements/ha retenues dans les OAP relèvent plutôt du lotissement périurbain d'habitat individuel que d'une « centralité ». **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur**.	La zone 1AUc du secteur de la mairie s'inscrit dans un objectif de recomposition d'une centralité du bourg de Loupes. Cette zone AU répond aux enjeux suivants : • Reconnecter la mairie actuellement isolée au bord de la route, par l'intermédiaire de l'aménagement d'un petit parc public à la faveur d'un petit bois (classé en zone N) et lui permettre de s'agrandir et lui adjoindre un espace de stationnement adapté en nombre de place et en accessibilité et sécurité routière , • Promouvoir une mixité des fonctions urbaines en associant dans l'aménagement une offre commerciale et de services (dont restauration, sport et loisirs), qui pourra profiter aux résidents mais également aux employés de la Manufacture Hermès (250 emplois à terme) ; • Promouvoir une mixité des formes urbaines pouvant intégrer de l'habitat intergénérationnel, en compatibilité avec l'OAP du secteur,	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
		• Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions, • Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue de la démarche d'évaluation environnementale • Promouvoir une mobilité apaisée au sein de cet espace de centralité, avec et vers sa couronne urbaine, à la faveur de cheminement doux déjà en partie aménagés le long de la RD 671 entre les 2 arrêts du bus express Créon-Bordeaux (arrêt Langlois et arrêt mairie de Loupes)	Néant
	• Commune de Madirac, ZAE au lieu-dit Jos Une zone 1AUX de 4,21 ha, délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » et en majeure partie plantée en vignes est envisagée. Cet espace planté en vignes se situe au cœur de l'espace viticole de la commune. Par ailleurs, cette zone n'est pas identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise au titre des Centralités Economiques et de Services à conforter ou au titre des ZAE existantes. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur**. Concernant la zone UC au lieu-dit l'Eglise, l'ajout d'une partie de parcelle (B367) à cette zone vient fermer le cône de vue sur le plateau viticole et conforter l'urbanisation linéaire de ce secteur. La parcelle viticole se retrouve amputée avec création d'un contact direct avec le plateau viticole. **L'Institut demande le reversement en zone A de cette partie de parcelle**.	Avis défavorable pour supprimer cette zone 1AUX. Ce secteur de développement économiques ne saurait remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes : • sobriété foncière • sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles • faible consommation de foncier agricole AOP et AOC • prise en compte des risques naturels	Néant
	• Commune de Le Pout Les secteurs de Jeantet (3,17 ha), Richard (1 ha) et Marches (0,91 ha) appartenant à l'aire parcellaire délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » sont inscrits en zone 1AUc. Un développement de l'urbanisation de plus de 5 ha sur la commune de Le Pout apparaît très important et très consommateur d'espaces délimités en AOC, cette commune n'étant pas définie comme centralité. Les secteurs de Richard et Marches, sans usage viticole actuel et enclavés dans l'urbanisation n'appellent pas d'opposition de la part de l'Institut. En revanche, le secteur de Jeantet en continuité de l'espace agricole doit être revu. **L'Institut demande le reversement en zone A de ce secteur**.	Avis défavorable. La zone 1AUc de Jeantet vise à accueillir prochainement un projet de mixité urbaine et sociale (habitat intergénérationnel, logements locatifs,…)	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	• Commune de Saint-Genès-de-Lombaud, secteur du bourg Une zone 1AUb était identifiée dans le PLUi en vigueur. Le projet prévoit son inscription en zone UC avec une extension au nord-est en franchissement de la route de l'église. Cette extension vient entamer des coteaux délimités en AOC « Entre-deux-Mers » et supprimer une coupure paysagère en accentuant le développement linéaire de l'urbanisation. **L'Institut demande le reversement en zone A des parties de parcelles C 381 à C 384 (0,5 ha)**.	Un permis d'aménager a été accordé sur ce secteur. La zone UC sera modifiée pour prendre en compte cette autorisation.	Plan de zonage
	Le projet de PLUi prévoit l'inscription de nombreux STECAL représentant 29,81 ha en zone agricole et 159,78 ha en zone naturelle. L'Institut regrette qu'aucune description de ces STECAL et des équipements envisagés ne soient présentés. Certains de ces STECAL sont situés dans les espaces délimités en AOC comme : - Commune de Baron : zone Nl (aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs) de 6 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole (prairie). - Commune de Créon : zone Ne (équipements collectifs) de 2,67 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole (boisé). - Commune de Haux : zone At de 0,73 ha, délimitée en AOC « Côtes de Bordeaux », « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ». Cette partie de parcelle attenante au siège d'exploitation du château Peneau est identifiée en zone At pour permettre la création et le développement de logement (gites), d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, sans autre précision sur le projet. L'institut remarque que le siège d'exploitation du château lui-même n'est pas identifié en zone agricole A, mais en zone UA, ce qui pourrait nuire à des aménagements ultérieurs des parties bâties à usage agricole. **L'institut demande l'identification en zone A du siège d'exploitation.** - Commune de Saint-Genès-de-Lombaud : zone Ne (équipements collectifs) de 1,8 ha en AOC « Entre-deux-Mers », sans usage viticole mais exploité en vignes avant 2010. **L'Institut demande que les STECAL soient réduits au plus près des projets envisagés et que ces derniers soient décrits afin de pouvoir se prononcer sur ces projets.**	Le PADD affirme clairement la volonté des élus du créonnais de soutenir l'activité agricole et viticole qui traverse actuellement une crise intense. Afin de limiter les effets de cette crise, la révision du PLUi vise à favoriser de nouvelles formes d'exploitation économique à travers le développement de l'agro-tourisme et l'œnotourisme. Les STECAL identifiés visent à répondre au même objectif de confortement du tissu économique et touristique existant. 40 STECAL identifiés constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Par ailleurs, le règlement encadre strictement la constructibilité au sein des différents STECAL (emprise au sol maximum).	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Le projet identifie des espaces boisés à créer ou à conserver (EBC). Certains d'entre eux sont placés sur des espaces de production viticole ne permettant pas la continuité d'une production d'AOC ultérieure. Des ajustements sont à envisager sur les secteurs suivants afin de préserver leur usage et vocation viticoles : - Commune de Haux : parcelle AL 61 (Le Grava), parcelle AI 219 (Courcouyac), parcelle AK 180 (Haute Sage-Nord), - Commune de Loupes : parcelle A 119 (Lartigue), - Commune de Sadirac : parcelle AB 16 (Martines), parcelle AC 414 (Grand Verdus), - Commune de Villenave de Rions : parcelle B 415 (Lillet).	Avis favorable pour ajuster les EBC de manière à préserver l'usage et la vocation viticoles de ces secteurs.	Plan de zonage
	Enfin, concernant les 85 changements de destination identifiés, 60 se situent dans l'aire parcellaire délimitée en AOC. Leur présentation apparait succincte, leur destination actuelle et la destination future envisagée ne sont pas indiquées. L'Institut restera attentif lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments, à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.	L'article L.151-11 du code de l'urbanisme n'impose pas de définir la envisagée par le changement de destination. (habitat, activité, mixte, gîte,…). Un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire dans le cadre du permis de construire.	Néant
	En conséquence, outre les secteurs de développement de l'urbanisation à revoir, le projet n'est pas abouti compte tenu des nécessaires précisions à apporter concernant les STECAL et la description des bâtiments susceptibles de changer de destination. En conséquence, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.	L'avis défavorable de l'INAO sur le projet de PLUI du Créonnais est incompréhensible car il méconnait les dispositions particulièrement protectrices du PLUI, adoptées pour préserver les surfaces classées en AOP/AOC. Si nous devions suivre cet avis à la lettre, le développement pourtant maîtrisé et raisonné du Créonnais se trouverait durablement entravé.	

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
RTE			
Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLUI de la Communauté de Communes du Créonnais arrêté par délibération en date du 21/10/2025 et transmis pour avis le 30/10/2025 par votre service. RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : **Liaisons aériennes 63 000 Volts :** Ligne aérienne 63kV N0 1 FLOIRAC EDF-SADIRAC Ligne aérienne 63kV N0 1 GREZILLAC-SADIRAC **Poste de transformation 63 000 Volts :** POSTE 63kV N0 1 SADIRAC Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :	Ces éléments de constat n'appellent pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) <u>1.1 Le plan des servitudes</u> En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUI les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/ Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.		
Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
<u>1.2 La liste des servitudes</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de de la CC du Créonnais : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC A cet effet, les coordonnées du GMR indiquées ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.	Le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais sera mentionné dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique.	Recueil des SUP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
2/ Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, A, N, Ng du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : <u>2.1 Dispositions générales</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. <u>2.2 Dispositions particulières</u> A) Pour les lignes électriques HTB S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	Ces éléments apparaissent dans les dispositions générales du règlement du PLUi.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	S'agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : *« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »* S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».* B) Pour les postes de transformation S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».	Ces éléments apparaissent dans les dispositions générales du règlement du PLUi.	Néant

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
TEREGA			
Nous avons bien reçu votre courrier concernant le projet de révision du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais, cité en objet. Nous vous informons que les communes de : Camiac et St-Denis. Capian. Créon, Cursan. Haux, La Sauve. Le Pout, Madirac. Sadirac, Saint-Genès de Lombaud, Saint-Léon et Villenave de Rions ne sont pas traversées par nos ouvrages. Nous n'avons pas d'intérêt général dans ces localités. Nous vous confirmons que notre réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression traverse les communes de **BARON et BLESIGNAC.** Les ouvrages concernés sont : **CANALISATION ON 300 TARGON - BARON** **CANALISATION ON 300 BARON· BARRE SUD** **CANALISATION ON 150 BARON SALLEBOEUF** Ce réseau est soumis à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014. portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible. d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Il est également soumis au Code de l'Environnement qui instaure des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Conformément à cette réglementation, nous vous demandons de tenir compte des contraintes liées aux servitudes de nos canalisations de transport de gaz naturel à haute pression qui sont transcrites dans des arrêtés préfectoraux transmis à la commune. A titre d'information, nous vous joignons les éléments suivants: le document GAZ I3, indiquant les ouvrages TEREGA traversant les communes de Baron et Blésignac (Tableau 1), la largeur de la servitude non aedificandi (Tableau 2) et la référence à l'arrêté préfectoral instituant les SUP sur la commune. **<u>Concernant la commune de BLÉSIGNAC</u>** **un nouvel Arrêté Préfectoral est en cours de signature. Il fait suite à la mise en arrêt définitif de la Canalisation ON 300 GORNAC - ESPIET, *au* Nord-Est de la commune.**	Ces éléments seront intégrés dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique.	Recueil des SUP

Envoyé en préfecture le 21/10/2026
Reçu en préfecture le 21/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261020-551026_3-DE

Personnes Publiques	Observations formulées par les Personnes Publiques	Avis CDC du Créonnais et décisions	modifiés
	Suite à la parution de l'arrêté préfectoral instituant les SUP, TEREGA ne fournit pas d'extrait SIG ni de cartographie papier des bandes SUP qui sont annexées à l'arrêté. Celles-ci peuvent être consultées dans les services de la Préfecture et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement ainsi que dans la mairie de la commune concernée. Toutefois, TEREGA peut fournir sous convention le tracé des bandes de servitude de passage I3 (servitude non aedificandi). Afin que soit respecté l'ensemble des dispositions règlementaires et que nous pu1ss1ons analyser au mieux les interactions possibles entre de futurs projets de construction et nos ouvrages, il est demandé que :		
	• le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLUi, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation.	Le tracé de la Servitude I3 apparait bien sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).	Néant
	• les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées dans la liste des servitudes de votre PLUi,	La fiche de la Servitude d'Utilité Publique I3 sera intégrée dans le recueil des Servitudes d'Utilité Publique.	Recueil des SUP
	• les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLUi, TEREGA soit informé le plus en amont possible de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager qui se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie jointe • TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme. En cas de projet incompatible avec la présence de nos ouvrages TEREGA pourra être amené à émettre un avis défavorable. Il y aura alors lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Enfin, nous vous rappelons qu'au titre des articles R-554-19 et suivants du code de l'environnement, et afin d'éviter lors des travaux tous risques d'endommagement des ouvrages enterrés environnant, tout responsable de projet ou entrepreneur envisageant des travaux doit consulter préalablement le téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr et y déposer les DT et DICT. Cette déclaration devra être adressée, au plus tard 7 jours avant le commencement des travaux à l'adresse TEREGA mentionnée par le téléservice. Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de ces observations.	Néant