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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS

REPONSES AUX REQUETES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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-DE

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
BARON				
R31	**DANIELLE GOULENOK FAVRE**	Demande de classement en zone constructible de la parcelle AN 435.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle de 3 185 m² est actuellement classée en zone A dans le PLUi opposable. Elle est classée en secteur AOC et se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT et en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Baron.	Néant
@40	**NICOLAS LEUFROY**	Demande de classement en zone constructible des parcelles AN 704 à AN 722, actuellement en zone agricole.	**Avis favorable.** Cette demande est compatible avec les orientations du PADD qui visent à « conforter les espaces de densification au sein des centralités urbaines et des bourgs ». En effet, ces parcelles se situent à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCoT, face à des terrains déjà urbanisés et correspondent à une surface d'environ 7400 m² en densification.	Plan de zonage
@48	**JEROME QUINOMANT**	Demande de reclassement en zone UD la parcelle AB115 actuellement en A	**Avis favorable.** Cette parcelle de 810 m² est actuellement classée en zone UD dans le PLUi opposable. Elle constitue une dent creuse entre les parcelles bâties voisines	Plan de zonage
@49	**JEROME QUINOMANT**	Demande de réexamen du classement en zone A des parcelles AB69, AB89 et AB114, jugé inadapté en raison de leur proximité avec des habitations.	**Avis défavorable.** Le classement en zone A des parcelles AB69, AB89 et AB114 traduit la vocation et la qualité agronomique de ces terrains. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT, au sein des Terroirs viticoles protégés du SCoT (voir orientation B3 du SCoT révisé).	Néant
E140	**ARIELIE BERTIN**	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, sur la parcelle AE 159.	**Avis défavorable.** Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@179	**DENIS TAURAN**	Extension de la zone UC	**Avis défavorable.** La parcelle 562 est concernée par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant
R239	**ALAIN RUBEROL**	Demandes de classement en zone constructible parcelle AN682 ;	**Avis favorable.** Cette parcelle de 3 244 m² se situe au sein des enveloppes urbaines du SCoT. Elle bénéficie de l'ensemble des réseaux (AEP, AEU, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs.	Plan de zonage
R244	**RENE GENARD**	Demandes de classement en zone constructible : AC 207/208/211	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
BLESIGNAC				
@28	**GERARD DHERSIN**	Demande de rendre constructible la parcelle A 397.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle en partie boisée, d'une superficie de 924 m² est actuellement classée en zone N dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@96	**MME M FERNANDEZ**	Demande de création d'un secteur permettant la construction de maisons sur les parcelles A 363, A 544, A 609, A 611 et A 628.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R112	**ANDRE FAURE**	Demande extension zone UD d'une partie de la parcelle A 605.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle agricole, d'une superficie de 7 605 m² est actuellement classée en zone A dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
R113	**BERNARD MAURICE**	Demande constructibilité parcelle OA 637/OA 651 et réfute l'inondabilité de la parcelle OA 637.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces deux parcelles sont respectivement classées en zone N et A dans le PLUi opposable. Elles se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			La parcelle OA 637 est concernée par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	
R115	**M MME MARTIN**	demande de rendre constructible les parcelles B 515/ B 518	**Avis défavorable.** Ces deux parcelles se situent dans le parc du château de Blésignac, secteur protégé au titre du patrimoine bâti et paysager du Créonnais. Ces parcelles sont actuellement classées en zone N dans le PLUi opposable et sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R116	**JEAN LOUIS MAIGNE**	Demande de classé constructible les parcelles C106/108/109/110/111	**Avis favorable** pour classer les parcelles 108/109/110/111 en zone UAp. Ces parcelles se situent au sein de l'enveloppe urbaine principale du SCoT révisé. Elles bénéficient de l'ensemble des réseaux (AEP, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs.	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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R117	**LILIANE CATARD**	Demande de rendre constructibles les parcelles A385, A388 et A387.	**Avis favorable** pour agrandir légèrement la zone UD sur les parcelles A 388 et 387 (environ 380 m²) de manière à intégrer l'ensemble des constructions annexes situées sur la parcelle 388. **Avis défavorable** pour la parcelle A387. Cette parcelle agricole, d'une superficie de 405 m² est actuellement classée en zone A dans le PLUi opposable. Elle se situe en secteur AOC et en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Plan de zonage
R118	**LUCAS FOURNIER**	Demande de rendre constructible la parcelle A680, pour la partie située hors de la zone de sécurité de la carrière.	**Avis défavorable** Cette parcelle est concernée par un risque carrière. La parcelle A 680 est par ailleurs située dans l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant
R119	**ANNICK THILLET**	Demande de rendre constructibles les parcelles A358 et A359 ; A606 et A362 ; B455, B456, B457 et B458.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
R120	**PIERRE CHOISY**	Demande de CU pour la parcelle A132. Conteste la servitude liée à la carrière sur la parcelle concernée. Demande le classement en zone constructible des parcelles A475 et A588 (CU déjà obtenu).	Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, la commune de Blésignac est concernée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021. L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Avis défavorable pour la parcelle A 475 Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
			Avis défavorable pour la parcelle A 588 Cette parcelle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT. Cette parcelle est par ailleurs concernée par la présence d'un risque carrière et se situe dans l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
CAMIAC ET SAINT DENIS				
R59	**JEAN-YVES JOYEUX**	Demande de classement constructible les parcelles AH 167, AH 166 et AH 260	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie de 6 889 m² sont classées en secteur AOC.	Néant
R110	**JEAN PAUL CADILLON**	Demande de rendre constructibles les parcelles AC 135 et AC 136, actuellement classées en zone de ruissellement fort sans fossé.	**Avis défavorable** Ces parcelles se situent dans l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant
R111	**COUTURIER**	Demande de classement en zone constructible des parcelles AI42, AI43 et AI40.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R224	**SYLVIE TEYCHENEY**	Demande de classement en zone constructible (AC287/312)	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@225	**CHRISTOPHE TITE**	demande de classer 1200m² parcelle AH350 en constructible	**Avis favorable** compte tenu : - de la surface limitée de cette demande (1 200 m²) - de la présence des principaux réseaux - de l'absence de risque naturel - de la continuité avec les espaces bâtis existants Cette demande se situe au sein des enveloppes urbaines	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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
CAPIAN				
@27	**CORENTIN SERANI NOUS ENERGY**	Signalement d'une erreur de classement en zone N d'une parcelle concernée par un projet agrivoltaïque validé avec la mairie.	**Avis favorable** pour reclasser en zone A les parcelles concernées par le projet agrivoltaïque.	Plan de zonage
R29	**ANONYME**	Proposition de création d'une trame verte et bleue (TVB) pour une meilleure protection des arbres.	Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » sera réalisée pour compléter l'inventaire du patrimoine naturel et paysager identifié sur le plan de zonage et les dispositions du règlement.	OAP
R87	**M DUBOURG**	Demande de classement en constructible ses parcelles. Après vérification, elles sont déjà en zonage en UC.	Cette requête n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
R88	**GUILLAUME GONFRIER**	Indique que la zone Nt des parcelles D477, D478, D479, D480 et D481 ne couvre pas l'ensemble des nouvelles constructions à vocation œnotouristique.	**Avis défavorable.** Un STECAL correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Ce STECAL dispose d'une surface de 1,39 ha pour permettre de nouvelles constructions à vocation œnotouristique. Pour respecter les conditions réglementaire d'un STECAL, cette surface ne peut donc pas être augmentée.	Néant
R92	**FREDERIC LATASTE (MAIRE DE CAPIAN)**	Demande de reclasser la zone 1AUc du Bourg en 1AUb avec une densité supérieure (20 logements/ha). Demande de reclasser les zones UC du Bourg en UB. Demande de réduire la densité de la zone 1AUc à 10 logements/ha au secteur Champs de Maret.	Afin d'améliorer la prise en compte de l'orientation du PADD qui vise à « promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace dans le respect du contexte de chaque commune et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains qui les composent » la zone 1AUc du bourg sera reclassée en zone 1AUb et la zone UC du bourg sera reclassée en zone UB. Concernant le secteur du Champs de Maret, Le secteur du Champs de Maret 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. Afin de prendre en compte l'avis de l'INAO, 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@212	**JEAN-PIERRE DANCHOTTE**	Demande de classement en zone U parcelles D816/818/819/859/860/861/862/863/864/D1466	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles boisées, d'une superficie de 1,6 ha sont actuellement classées en zone non constructible dans la carte communale opposable. Elles se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@214	**JEAN-PIERRE DANCHOTTE**	Classement en zone A des parcelles D 515, D519, D523, D524, D525, D526, D527, D1327,D583, D590, D591, D1640, D623,D936, D969, D970, D733, D737, D740, D764, D766	**Avis défavorable.** Ces parcelles boisées s'inscrivent dans la trame verte et bleue de l'Artolie, à l'intérieur du périmètre de la ZNIEFF des « Bois de l'Artolie »	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
CREON				
E2	**MINUZZO FREDERIC**	Demande de reclassement de la parcelle AC 1295 à Créon, de la zone A vers un zonage permettant la création de plusieurs lots à usage d'habitation, ainsi que la réalisation d'un hébergement atypique en lien avec une activité viticole, dans une logique de développement touristique local.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle de 9 781 m² est actuellement classée en zone A dans le PLUi opposable. Elle est classée en secteur AOC et se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT et en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Créon.	Néant
@5	**GAETAN FURLAN (ANONYMAT)**	Demande de classement en terrain constructible des parcelles AC209, AK9, AK8, AK7 et AK6.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie de 2 ha sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT, au sein des Terroirs viticoles protégés du SCoT (voir orientation B3 du SCoT révisé).	Néant
@8	**MADAME VALERIE MOURGUET, MADAME CHRISTINE RIGO ET MONSIEUR CHRISTIAN RIGO,**	Demande de suppression de l'élément paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur la parcelle AB1266, celui-ci rendant le terrain inconstructible, alors qu'il ne présenterait pas de qualité paysagère particulière et se situerait en zone urbaine propice à la densification.	**Avis défavorable.** La parcelle AB 1266 est concernée par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager A ce titre, cette parcelle est soumise aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Avis défavorable pour supprimer la protection concernant l'élément de patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur la parcelle AB 1266. En effet, cette disposition qui existe déjà dans le PLUi a pour objectif de préserver des jardins au sein de la bastide de manière à préserver des îlots de fraicheur.	
R17	**GERARD ET PATRICE CONTRE**	Demande de classement en zone constructible des parcelles AE43 et AE44.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie de 1 849 m² sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R18	**JEAN PAUL LACOSTE**	Demande de rendre constructibles les parcelles AH159, AH153 et AH621, actuellement en zone N.	**Avis défavorable.** Les constructions implantées le long de la route de Grimard ont été classées en zone N car elles ne sont pas reliées à l'assainissement collectif. Par ailleurs les parcelles AH159, AH153 et AH621 se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@20	**DANIEL MUTELET**	Demande de protection patrimoniale de l'habitation située sur la parcelle AK713.	La maison d'habitation et la dépendance (ancien relais de Compostelle) situées sur la parcelle AK 713 sont bien protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Néant
C30	**MME M LECHAUX**	Demande de reclassement en zone UD de la parcelle AK403, concernée par un permis d'aménager. PA 033 140 20 X0002 T01	**Avis favorable** pour classer la parcelle AK 403 de manière à prendre en compte le PA qui avait été accordé.	Plan de zonage
E54	**SCI CELESTINE**	Demande de création de STECAL Ax sur les parcelles AI 459, 465 et 466 à Créon	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de 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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
C58	**MME M GIOUX**	Demande de reclassement en zone constructible les parcelle 168/172 à proximité du centre-ville actuellement en UC	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
R66	**DE LEITELLE**	Demande de mettre en place un dispositif pour accompagner l'interdiction du PLUI contre les brise vues et haies en plastiques.	Le règlement du PLUi prévoit bien la disposition suivante : « Sont (notamment) interdits les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti. »	Néant
R67	**MME M GIOUX**	Demande de reclassement des parcelles 168,172 en zone UC	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
C68	**ROMAIN VILLOTEAU**	Demande de rendre constructible la parcelle A445	**Avis défavorable.** Les constructions implantées le long de la route de Langoiran ont été classées en zone N car elles ne sont pas reliées à l'assainissement collectif. Son classement en zone N se justifie également au regard de l'orientation du PADD suivante : « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. »	Néant
C69	**FREDERIC FADEUILHE**	Demande spécifique de déplacement d'un bâtiment en état « précaire » situé en zonage UAp sur la parcelle AB1176 afin de rendre le secteur constructible, avec modification du zonage.	**Avis défavorable.** La parcelle AB 1176 est concernée par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager A ce titre, cette parcelle est soumise aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Avis défavorable pour supprimer la protection concernant l'élément de patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur la parcelle AB 1176. En effet, cette disposition qui existe déjà dans le PLUi a pour objectif de préserver des jardins au sein de la bastide de manière à préserver des îlots de fraicheur.	
@76	**RICHARD TILLHET**	Demande de construire un garage sur la parcelle AD122	Dans la zone N les annexes aux bâtiments d'habitation, (garage, ...) sont autorisées à condition : · qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, · que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments, · que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit, · qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.	Néant
R86	**VILLE DE CREON**	Signalement d'une erreur de zonage et demande de reclassement des parcelles 168, 169, 170, 171 et 172 en zone UC.	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
@105	**ANNICK ET CLAIRE MMES PARADE ET BUZY**	Demande de rendre constructible les parcelles 169/170/171 a Créon	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
E108	**MADAME VALERIE MOURGUET, MADAME CHRISTINE RIGO ET MONSIEUR CHRISTIAN RIGO,**	Demande de suppression de l'élément paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur la parcelle AB1266, celui-ci rendant le terrain inconstructible, alors qu'il ne présenterait pas de qualité paysagère particulière et se situerait en zone urbaine propice à la densification.	**Avis défavorable.** La parcelle AB 1266 est concernée par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager A ce titre, cette parcelle est soumise aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces. Avis défavorable pour supprimer la protection concernant l'élément de patrimoine paysager sur la parcelle AB 1266. En effet, cette disposition qui existe déjà dans le PLUi a pour objectif de préserver des jardins au sein de la bastide de manière à préserver des îlots de fraicheur.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E109	**CHRISTELLE GOGIN**	demande de pouvoir consulter le dossier de PLUi numériquement	Cette requête n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
@114	**LAFARGE JACQUES**	Demande modification zonage des parcelles AE 196 et AE 77 en prolongement de la zone artisanale à saturation	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie de 1,7 ha, sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elle sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT et en extension de l'enveloppe urbaine existante du bourg de Créon.	Néant
@126	**JULIEN BERTHE** **HOTEL ATHENA CREON**	Attire l'attention sur la nouvelle desserte de la zone 1AUX ⇨ secteur 03F : toute contrainte ou impact sur ce foncier fragiliserait fortement l'activité existante. ⇨ Demande que le PLUi interdise toute nouvelle création d'hébergement hôtelier, afin de préserver l'équilibre économique local.	Les zones 1AUX correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités. L'objectif des zones 1AUX consiste à mettre en œuvre les orientations de la stratégie de développement économique du PADD, qui déclinent : · Le soutien à la filière du BTP et de la construction · Le renforcement de l'offre commerciale et de services · Le soutien à l'économie productive et aux projets industriels La création d'hébergement hôtelier participe ainsi au renforcement de l'offre commerciale et de services 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@127	**BEATRICE BRION**	Interrogation sur la propriété du bassin de rétention du lotissement de la Prairie, situé sur les parcelles AH374, AH375, AH376, AH24, AH25 et AH29. Demande que l'enquête publique : - vérifie la conformité du bassin de rétention au regard du permis d'aménager initial ; - analyse les causes des débordements récurrents ; - étudie les conséquences environnementales et sécuritaires de ces écoulements ; - préconise des mesures correctives, notamment : o la suppression du déversement direct sur sa propriété, o la mise en conformité hydraulique de l'ouvrage, o la prévention de tout risque futur pour les habitations du lotissement.	Ces demandes ne relèvent pas du PLUi mais de la conformité du projet avec le permis d'aménager qui a été accordé. Le bassin de rétention d'eaux pluviales situé rue des chênes a été investigué le 07/08/2024 dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Des prescriptions de gestion de cet ouvrage seront définies dans le cadre de ce document.	Néant
C133	**ANNICK PARADE CLAIRE BUZY**	Demande de révision du classement des parcelles 169 et 171, actuellement en zone N, vers un classement en zone U.	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
R147	**ANNICK PARADE CLAIRE BUZY**	Demande de rendre constructibles les parcelles 169, 170 et 171 à Créon. Demande d'explication concernant un "trait intérieur" sur la parcelle 542 (probablement une limite ou un élément de zonage sur le document graphique).	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	Plan de zonage
E149	**HERVE TRUANT**	Demande de revoir le classement des parcelles AH636/637/638/639	**Avis défavorable.** Les constructions situées dans le quartier de Grimard ont été classées en zone N car elles ne sont pas reliées à l'assainissement collectif.	Néant
C156	**ANNICK PARADE CLAIRE BUZY**	Demande de rendre constructibles les parcelles 169/170/171 à Créon	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@159	**SYLVERI MUSCAT COOPERATIVE U**	Projet de U express OAP route de Sadirac	La zone 1AUX correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, dont les activités commerciales. La zone 1AUX est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent être prises en compte dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Les opérations d'aménagement à vocation commerciale sont donc autorisées à condition : - qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone - qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés - qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés.	Néant
C181	**HERVE TRUANT**	Demande de revoir le classement des Parcelles AH636/637/638/639	**Avis défavorable.** Les constructions situées dans le quartier de Grimard ont été classées en zone N car elles ne sont pas reliées à l'assainissement collectif.	Néant
@199	**AURELIE HAZERA**	Parcelles AB1265 et AB1267 : présence d'une habitation ancienne en zone non constructible accompagnée d'un petit jardin.	**Avis défavorable.** Les parcelles AB 1265 et 1266 sont concernées par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager A ce titre, ces parcelles sont soumises aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Avis défavorable pour supprimer la protection concernant l'élément de patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur les parcelles AB 1265 et 1266. En effet, cette disposition qui existe déjà dans le PLUi a pour objectif de préserver des jardins au sein de la bastide de manière à préserver des îlots de fraicheur.	
R227	**ANONYME**	Demande de : ⇨ préserver la parcelle boisée AE1245 et la classer en EBC ; ⇨ justifier la division parcellaire de la parcelle 452 ; ⇨ maintenir le classement des parcelles 90/91/92 conformément aux anciens PLUi.	La parcelle AE 1245 est concernée par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager. Cette parcelle est donc soumise aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces. La division parcellaire de la parcelle 452 a été accordée conformément aux dispositions règlementaire du PLUi actuellement opposable. **Avis défavorable** pour supprimer la protection concernant l'élément de patrimoine paysager protégé au titre de l'article L.151-19 sur les parcelles 90/91/92. En effet, cette disposition qui existe déjà dans le PLUi a pour objectif de préserver des jardins au sein de la bastide de manière à préserver des îlots de fraicheur.	Néant
C228	**ANNICK PARADE**	Demande de reclassement des parcelles 169 et 171, actuellement en zone N, vers une zone U.	**Avis favorable** pour reclasser en zone UC les parcelles 168, 169, 170, 171 et 172.	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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
CURSAN				
@4	**LUDOVIC CAURRAZE POUR LA MAIRIE**	Demande de reclassement de la parcelle A575, actuellement en zone N, vers la zone UC, en cohérence avec le SCoT, celle-ci faisant partie de l'enveloppe permettant une extension de la commune dans un secteur desservi par les réseaux.	**Avis favorable.** Cette parcelle se situe au sein des enveloppes urbaines du SCoT révisé. Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs.	Plan de zonage
		Demande de modification du zonage de la parcelle B193, de N vers NT.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
		Le classement des parcelles A48, A49 et A5, sur lesquelles se situe la STEP, compromettrait la possibilité de construire un bâtiment destiné au service de l'assainissement et à l'agrandissement de la station.	**Avis défavorable.** Ces parcelles sont concernées par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elles sont donc protégées au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Elles sont par ailleurs concernées par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@36	**BERNARD MEDINAT**	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles B207, B208 et B209.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles boisées, d'une superficie de 2 235 m² sont actuellement classées en zone N dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
C73	**BENARD MEDINAT**	Demande de reclassement des parcelles 207, 208 et 209, actuellement en zone A, en zone constructible de type Ne ou UH.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
R83	**STEVEN TREMY**	Demande de changement de zonage sur la parcelle B687. Signalement d'une coupe d'arbres effectuée en EBC (questionnement sur l'existence d'une autorisation préalable).	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Par ailleurs, elle ne respecte pas l'orientation du PADD qui précise qu' « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. » Cette parcelle, d'une superficie de 2 217 m² est actuellement classées en zone N dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@135	**CAMILLE JAUMARD**	Demande de création d'un STECAL pour un projet agrotouristique sur la parcelle 0381, située au domaine Freylon à Cursan.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@155	**CAMILLE JAUMARD**	Demande de replacer le STECAL Domaine du Freylon		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R222	**JEAN PIERRE SEURIN**	Contestations zones inondables parcelles B265/B266	Ces parcelles sont concernées par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elles sont donc protégées au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Elles sont par ailleurs concernées par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau.	Néant
R223	**JEAN PIERRE SEURIN**	Demande d'autorisation photovoltaïque sur parcelle agricole B255	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

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
HAUX				
E6	**ANONYME**	Demande de retrait de la parcelle AE 745p de l'OAP du secteur de Manos.	**Avis défavorable.** Les enjeux d'organisation urbaine associés à ce secteur stratégique pour la commune (cœur de bourg face à la mairie), la présence d'une zone humide, la gestion des eaux pluviales et la gestion de l'interface avec les espaces agricoles voisins (orientation D3 du SCOT) justifient le maintien d'une OAP sur l'ensemble de la zone 1AUc.	Néant
@10	**FRANCOISE BASTOURE**	Demande de maintien en zone A des parcelles AB13, AB19, AB17, AB18, AB159 et AB262 afin de relancer l'activité agricole.	**Avis favorable** pour reclasser en zone A les parcelles AB13, AB19, AB17, AB18, AB159 et AB262.	Plan de zonage
@11	**BRUNO COURREGELONGUE**	Demande d'inclusion de l'intégralité de la parcelle AH339 en zone UB.	**Avis favorable** pour agrandir la zone UB de manière à respecter la limite de l'enveloppe urbaine du SCoT.	Plan de zonage
R14	**FRANCOISE BASTOURE**	Souhait de préserver en zone A les parcelles AB13, AB19, AB17, AB18,AB159 et AB262 afin de relancer l'activité agricole.	**Avis favorable** pour reclasser en zone A les parcelles AB13, AB19, AB17, AB18, AB159 et AB262.	Plan de zonage
@208	**PASCAL MODET**	Demande de revoir classement parcelles 426/431 en Ax	**Avis défavorable** dans la mesure où le bâtiment de la parcelle 426 bénéficie déjà d'un changement de destination.	Néant
E209	**PHILIPPE CALMETTES**	OAP Manos : demande de désolidarisation (parcelle AE0745)	**Avis favorable.** Dans le cadre des OAP, un accès à la parcelle 745 sera maintenu dans le prolongement du parking	OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@215	**CATHERINE PERRIER**	Demande de déclassement en carrière (AK203/259)	**Avis défavorable.** Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, la commune de Haux est concernée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021. L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
LA SAUVE				
@7	**ALAIN BERNON**	Demande de classement en terrain constructible des parcelles AM65 et AM66 sur la commune de La Sauve. À défaut, demande de rendre au minimum la parcelle AM66 constructible pour y édifier une maison.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles en partie boisée, d'une superficie de 2 491 m² est actuellement classée en zone N dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
R19	**PATRICE MINUZZO**	Contestation du classement en zone UB de la parcelle AR310, mitoyenne de la parcelle AR227, jugé contraire aux orientations du rapport de présentation.	**Avis défavorable.** Cette constitue une parcelle en « dent creuse » accessible depuis la voie de desserte du lotissement du Pré d'Audon. Elle bénéficie de l'ensemble des réseaux et ne génère pas de consommation d'ENAF.	Néant
@70	**GILES BOURGREAU**	Demande que la parcelle AR310 (référencée AR261 au PLUi) soit déclassée de la zone UB en raison d'entraves à la circulation de l'eau, d'une dénaturation du paysage et d'un étalement urbain jugé excessif.	**Avis défavorable.** Cette constitue une parcelle en « dent creuse » accessible depuis la voie de desserte du lotissement du Pré d'Audon. Elle bénéficie de l'ensemble des réseaux et ne génère pas de consommation d'ENAF. La parcelle AR 310 n'est pas concernée par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER.	Néant
@78	**JEAN-CLAUDE RECAPET**	Demande de changement de destination d'un hangar situé sur les parcelles AO298 et AO299, d'une destination agricole vers habitation	**Avis défavorable.** Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@81	**THIERRY BERTHELOT**	Demande de déclassement des parcelles situées en zone 1AUb vers un classement en zone N. Signalement d'une incohérence entre l'OAP et le zonage concernant les dénominations 1AUc et 1AUb.	La révision du PLUi définit une zone 1AUb au lieu-dit «Laurière », dans le prolongement immédiat du cœur du bourg, qui répond aux enjeux suivants : · Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du bourg en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux · Promouvoir un développement du bourg en épaisseur, sur un secteur situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à savoir délimité dans l'ilot circonscrit par les rues de Laurière, de l'église St Pierre, de Salin et la RD 671, sans toutefois de relation de covisibilité avec l'église Saint-Pierre, classée patrimoine UNESCO ; · Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions, · Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue de la démarche d'évaluation environnementale · Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du SCoT A noter que la révision du PLUi a conduit à réduire légèrement la zone 1AUb par rapport à celle du PLUi actuellement opposable à l'ouest le long de la rue de Salin afin d'y limiter tout débouché.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E94	**MME M SAIDAH**	Demande de précision sur la superficie maximale autorisée pour les dépendances au règlement de secteur (parcelles 31, 32, 33 et 34).	Les parcelles 31, 32, 33 et 34 sont classées en zone N dans le projet de révision du PLUi. Elles sont donc inconstructibles. Dans la zone N seules les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition : · qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, · que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments, · que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit, · qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe. Cependant, les parcelles 31, 32, 33 et 34 n'accueillent actuellement aucun bâtiments d'habitation. Les dépendances y sont donc interdites.	Néant
C121	**MICHELE LABASTE**	Demande de révision de la limite entre les zones A et UB sur la parcelle AN228. Demande également le classement en zone UB de la parcelle AN229, en prolongement de cette limite.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en « maîtrisant le développement des quartiers d'habitat dispersé au regard de la limitation de la consommation foncière d'espaces naturels et forestiers et des impacts sur l'activité agricole ». Cette parcelle de 4 811 m² est plantée en vigne et est classée en secteur AOC. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@123	**DAVY FONTELAS**	Demande d'inscription dans le recueil (1.6) des constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, pour les parcelles du secteur AB n°127, 128, 130 et 178	**Avis défavorable.** Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@124	**ERIC LAROCHE**	Demande d'informations concernant le classement en zone inondable de son terrain situé lieu-dit Curton Sud, parcelle AD205, afin d'évaluer la possibilité d'y construire une maison.	Sur la parcelle AD 205 concernée par un risque d'inondation « toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites. » Il n'est donc pas autorisé d'y construire une maison.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@131	**MARIE LE BRET**	Demande d'ajout d'un STECAL – Domaine de Curton.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@132	**MARIE LE BRET**	Demande d'informations sur l'ER 07f : -localisation précise -nature de la voie.	L'emplacement réservé 07f à La Sauve destiné à la création d'une liaison douce d'une largeur de 3m est situé sur la parcelle 69. Cet emplacement réservé existe déjà dans le PLUi actuellement opposable. La faisabilité d'une liaison douce n'est possible que sur la parcelle 69 puisque la bande de 3m située sur les parcelles voisines du lotissement est occupée par des annexes et des piscines.	Néant
@138	**ERIC BUAT**	Demande de révision du classement en zone N de l'ensemble des parcelles AO 316, 318 et 319. Selon l'avocat du demandeur, aucun élément ne justifie ce classement en zone N. Remarque également concernant le classement en zone inondable, jugé non justifié. Demande générale de classement en zone UAp.	**Avis défavorable.** Les parcelles AO 316, 318 et 319 sont classées en zone N car elles sont concernées par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau. Les parcelles AO 316, 318 et 319 sont également concernées par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elles sont donc protégées au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique (article L.151-23 du code 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
C141	**GILLES DUPUCH**	Demande de classement des parcelles AT70 et AT71 (Curton Sud) en zone à vocation d'habitat.	**Avis défavorable.** Les parcelles AT 70 et AT 71 sont classées en zone N car elles sont concernées par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau. Les parcelles AT 70 et AT 71 sont également concernées par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elles sont donc protégées au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'urbanisme).	Néant
@131	**MARIE LE BRET**	Demande d'ajout d'un STECAL – Domaine de Curton.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@161	**ELISE CASTANIER**	Demande de passage du classement 1AUb en N – OAP secteur de Laurière – La Sauve	La révision du PLUi définit une zone 1AUb au lieu-dit «Laurière », dans le prolongement immédiat du cœur du bourg, qui répond aux enjeux suivants : · Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du bourg en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux · Promouvoir un développement du bourg en épaisseur, sur un secteur situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à savoir délimité dans l'ilot circonscrit par les rues de Laurière, de l'église St Pierre, de Salin et la RD 671, sans toutefois de relation de covisibilité avec l'église Saint-Pierre, classée patrimoine UNESCO ;	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents 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 extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du SCoT A noter que la révision du PLUi a conduit à réduire légèrement la zone 1AUb par rapport à celle du PLUi actuellement opposable à l'ouest le long de la rue de Salin afin d'y limiter tout débouché.	
@163	**MARIE LE BRET**	Demande de supprimer l'ER07f	Avis favorable pour supprimer l'ER 07f.	Plan de zonage
@164	**EVELYNE FRANÇOIS**	DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE	La révision du PLUi définit une zone 1AUb au lieu-dit «Laurière », dans le prolongement immédiat du cœur du bourg, qui répond aux enjeux suivants : · Promouvoir une extension urbaine à même de conforter la centralité du bourg au regard de sa situation dans le prolongement des espaces déjà bâtis, dans un périmètre de centralité de moins de 500m du cœur du bourg en définissant une enveloppe urbaine resserrée au plus près des espaces les plus centraux · Promouvoir un développement du bourg en épaisseur, sur un secteur situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à savoir délimité dans l'ilot circonscrit par les rues de Laurière, de l'église St Pierre, de Salin et la RD 671, sans toutefois de relation de covisibilité avec l'église Saint-Pierre, classée patrimoine UNESCO ; · Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions, · Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue de la démarche d'évaluation environnementale · Promouvoir une extension urbaine inscrite dans les enveloppes urbaines du SCoT	Néant
E166	**MICHEL RICARD**	DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE		
@167	**NICOLAS FREEMAN**	DEMANDE PASSAGE CLASSEMENT 1AUb en N -OAP SECTEUR DE LAURIERE- LA SAUVE		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Le projet d'aménagement de la zone 1AUb de Lauriere est situé dans le périmètre délimité des abords de Monument Historique. Il sera donc soumis à l'avis de l'ABF. A noter que la révision du PLUi a conduit à réduire légèrement la zone 1AUb par rapport à celle du PLUi actuellement opposable à l'ouest le long de la rue de Salin afin d'y limiter tout débouché.	
@165	**MARIE LE BRET**	demande de supprime l'ER07f	Avis favorable pour supprimer l'ER 07f.	Plan de zonage
@198	**ANNE-SOPHIE MORERE**	Demande de changement de classification parcelle AB 09 (garage → habitation)	**Avis défavorable.** Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@206	**MANON LALANNE-CLAUX**	Soutien classement parcelle AR310 en UB	La parcelle AR 310 constitue une parcelle en « dent creuse » accessible depuis la voie de desserte du lotissement du Pré d'Audon. Elle bénéficie de l'ensemble des réseaux et ne génère pas de consommation d'ENAF. La parcelle AR 310 n'est pas concernée par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Elle a donc vocation a être classée en zone UB.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
LE POUT				
R82	**GAËL JAHAN**	Demande d'extension des zones UX et UY pour le développement d'activités. Demande de classement en zone UX du terrain situé 505 route de Croignon afin d'y implanter une activité de découpe de bois et limiter les nuisances au voisinage.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les parcelles 767, 768 et 770 d'une superficie de 5 327 m² sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
@125	**ROMAIN BAAGHI**	Demande d'ajout d'un STECAL pour le domaine Barail Beaulieu.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
R144	**GAËL JAHAN**	Demande d'extension des zones UX et UY pour le développement d'activités. Demande de classement en zone UX du terrain situé 505 route de Croignon afin d'y implanter une activité de découpe de bois et limiter les nuisances au voisinage.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les parcelles 767, 768 et 770 d'une superficie de 5 327 m² sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R145	**GILBERTE BOUCHARD**	Demande de sécurisation de la RD13.	L'objet de cette requête ne relève pas directement de la révision du PLUi.	Néant
R146	**CAROLE GERMAIN**	Demande s'il est possible d'implanter un Mobil Home en zone N Sur sa parcelle B503	L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs est interdite en zone N.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R148	**VALERIE PUYO**	Demande de révision du classement en zone A des parcelles B263 et B262. Afin d'y construire une maison	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les parcelles B 262 et B 263 d'une superficie de 2,3 ha sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elles sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R150	**AHANO BERTHALON**	Demande de voir les possibilités de délimiter par un trait les zones inondables	La délimitation par un trait des emprises correspondant au « chemin de l'eau » transmise par le SMER nuirait à la lisibilité du plan de zonage.	Néant
R151	**MME M LABEGURIE**	Demande que la parcelle B205 passe de AP à A et la mise sur le cadastre du hangar et du puits	**Avis favorable** pour classer les parcelles B 205 et B 206 en zone A. Les bâtiments qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage figureront sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP.	Plan de zonage
R152	**M LE MAIRE**	Demande ER parcelles 146/346/348 Modifier le texte sur l'assainissement de l'OAP Marches : secteur non desservi par assainissement collectif	A ce stade de la procédure de la révision du PLUi, il n'est plus possible d'intégrer de nouvel emplacement réservé. **Avis favorable** pour corriger le texte faisant référence à l'assainissement dans l'OAP de Marches.	OAP
@185	**PATRICK MARCADIE**	Demande de classement en zone A : B74, B75, B76, B103, B755, B757	**Avis favorable** pour reclasser en zone A les parcelles B74, B75, B76, B755, B757	Plan de zonage
@187	**JEAN-LUC JOYEUX**	Demande d'adaptation de l'OAP Jeantet-Le Pout : correction erreur de frappe (suppression du mot « pas ») ajout d'un terrain à bâtir pour commerces/services précision sur locaux de services à la personne correction légende haie ajout mention « maintien et confortement » bande paysagère	**Avis favorable** pour adapter l'OAP de Jeantet en tenant compte de ces éléments.	OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E188	**JEAN-LUC JOYEUX**	Demande d'adaptation de l'OAP Jeantet-Le Pout : correction erreur de frappe (suppression du mot « pas ») ajout d'un terrain à bâtir pour commerces/services précision sur locaux de services à la personne correction légende haie ajout mention « maintien et confortement » bande paysagère.	**Avis favorable** pour adapter l'OAP de Jeantet en tenant compte de ces éléments.	OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
LOUPES				
E9	**ALAIN DUFORAT**	Demande de création d'un STECAL en zone Nt sur 1 000 m² de la parcelle A795. Demande de création d'un STECAL en zone At sur 1 000 m² de la parcelle A5. Demande de création d'un STECAL en zone Nt sur 1 000 m² sur la parcelle A276, avec suppression ou réduction de l'EBC, afin de permettre un projet d'hébergements touristiques de petite capacité compatibles avec le développement durable.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@12	**LORA LOPEZ**	Demande de maintien de la constructibilité des parcelles A520, A522 et A526.	**Avis favorable.** Ces parcelles se situent au sein des enveloppes urbaines du SCoT. Elles bénéficient de l'ensemble des réseaux (AEP, AEU, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à constituer une nouvelle polarité relai autour du bourg de Loupes.	Plan de zonage
C15	**ALAIN DUFORAT**	Demande de création d'un STECAL en zone Nt sur 1 000 m² de la parcelle A795. Demande de création d'un STECAL en zone At sur 1 000 m² de la parcelle A5. Demande de création d'un STECAL en zone Nt sur 1 000 m² sur la parcelle A276, avec suppression ou réduction de l'EBC, afin de permettre un projet d'hébergements touristiques de petite capacité compatibles avec le développement durable.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
R16	**MARC BOISSON**	Demande de rendre constructibles les parcelles C814, C815, C816, C817 et C818, actuellement en zone A, en les classant en zone UD au motif de dent creuse.	**Avis défavorable.** Ces parcelles ne bénéficient pas d'accès direct depuis la route de l'église. Leur constructibilité nécessiterait la création d'une bande d'accès dont la longueur serait supérieure à 30 m ce qui est interdit par le règlement de la zone UD.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@21	**BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE ARTIGUE**	Demande de faire apparaître le bâtiment de la parcelle C258 sur la carte de présentation, d'autoriser le changement de destination des bâtiments des parcelles C258 et C141/C438, de classer l'ensemble en zone UA tout en conservant la partie boisée en zone N, et de classer en zone A la parcelle C132.	Les bâtiments récents qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage figureront sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP. Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi. Avis défavorable pour classer les parcelles C258 et C141/C438 en zone UA. Leur classement en zone N a pour objectif de créer un espace tampon entre la zone 1AUc du bourg et l'exploitation viticole du château La Guillaumette.	Néant
@24	**ARNAUD BERGOUNHON**	Demande de classement en zone ouverte à l'urbanisation de la parcelle B558, actuellement en zone N.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle est actuellement classée en zone N dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT. Toutefois, l'extension limitée de la construction d'habitation existante et la création est autorisé par le règlement de la zone N.	Néant
@35	**BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE ARTIGUE**	Demande de faire apparaître le bâtiment de la parcelle C258 sur la carte de présentation, d'autoriser le changement de destination des bâtiments des parcelles C258 et C141/C438, de classer l'ensemble en zone UA tout en conservant la partie boisée en zone N, et de classer en zone A la parcelle C132.	Les bâtiments récents qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage figureront sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP. Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi. **Avis défavorable** pour classer les parcelles C258 et C141/C438 en zone UA. Leur classement en zone N a pour objectif de créer un espace tampon entre la zone 1AUc du bourg et l'exploitation viticole du château La Guillaumette.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@45	**BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE ARTIGUE**	Demande de faire apparaître le bâtiment de la parcelle C258 sur la carte de présentation, d'autoriser le changement de destination des bâtiments des parcelles C258 et C141/C438, de classer l'ensemble en zone UA tout en conservant la partie boisée en zone N, et de classer en zone A la parcelle C132. Demande de faire apparaitre un second accès sur l'OAP afin d'assurer la desserte de leur exploitation.	Les bâtiments récents qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage figureront sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP. Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi. **Avis défavorable** pour classer les parcelles C258 et C141/C438 en zone UA. Leur classement en zone N a pour objectif de créer un espace tampon entre la zone 1AUc du bourg et l'exploitation viticole du château La Guillaumette. La desserte de l'exploitation est assurée depuis le chemin existant.	Néant
R60	**MARYSE BARBIRATO**	Demande de rendre constructible les parcelles C625, C630 partie 147 section C	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie de 1 750 m², font partie de la propriété du Domaine de Rocheran et sont, à ce titre, protégées en tant que patrimoine bâti et paysager à préserver.	Néant
C72	**PATRICK TRABUT CUSSAC**	Demande de classement de la parcelle A177 en zone UD. Demande de classement de la parcelle A062 en zone N et non en EBC.	**Avis défavorable.** La parcelle A 177 est concernée par l'emprise correspondant au « chemin de l'eau » qui a été transmise par le SMER. Cette emprise a été définie à l'aide de la méthode de calcul Exzeco, élaborée par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), qui l'a mise en œuvre sur le bassin de la Dordogne. L'emprise des chemins de l'eau représente des zones inondables potentielles et il est donc préférable d'y éviter d'implanter des enjeux. A travers la révision du PLUi il s'agit donc d'adopter un principe d'inconstructibilité dans l'emprise des chemins de l'eau. La parcelle AO 62 est concernée par le projet d'extension du site Natura 2000 du « réseau hydrographique du Gestas ». A ce titre, elle est donc classée en zone N et protégée au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R85	**FRANÇOISE LORBLANCHER**	Demande à ce que sa parcelle B 545, classé en N, passe en UD. Anciennement parcelles en 2AU.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle boisée, d'une superficie de 484 m² est actuellement classée en zone N dans le PLUi opposable. Elle ne dispose pas d'accès direct depuis la voie de desserte du lotissement de l'enclos du pommier.	Néant
@89	**LUCILE COURTINAT**	Conteste le zonage constructible des parcelles 133, 356 et 139, considérant qu'il s'agit de vignes.	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, · 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	Néant
@93	**MATTHIEU NIETO**	Demande de reclassement en zone A des parcelles 133, 356 et 339.		
@95	**PIERRE NIETO**	Demande de ne pas rendre constructibles les parcelles 139 et 356 au niveau du secteur de la mairie.		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@98	**DANIEL NIETO**	Mise en avant de son opposition au projet de lotissement à Loupes, sur les parcelles 133, 356 et 139.	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)	
R100	**ANONYME**	Penser au développement des commerces à Loupes.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
R101	**SEBASTIEN DUVERGER**	Favorable à la création de commerces sur la commune et demande qu'il y ait davantage de logements intergénérationnels.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
R102	**PIERRE POUTZ**	Favorable à la création de commerces et à davantage de logements.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
R103	**DANIELLE ET CHRISTIAN RENOUX**	Très favorable au projet.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette observation.	Néant
R104	**ANONYME**	Parcelle n°187 (Créon) : souhait de création de maisons, demande de rendre le terrain constructible.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle est actuellement classée en zone N dans le PLUi opposable. Elle est classée en secteur AOC.	Néant
@122	**ISABELLE LUCAS GROUSSET, MARIE-LINE BESSE SANCHEZ, NATHALIE FERVRIER, CAROLINE BESSE**	Demande de reclassement des parcelles C 557 et C 542 en zone UD, ou leur intégration dans l'OAP.	**Avis défavorable** pour classer la parcelle C 557 en zone UD. Cette requête doit être considérée en tenant compte des requêtes @35 et @45 qui concernent le même objet. Or, compte tenu de la capacité d'accueil du PLUi qui a été définie pour l'habitat (70 ha à l'échelle de l'ensemble du Créonnais dont 7,77 ha pour la commune de Loupes) les parcelles C 557, C 542, C 141 ne peuvent pas être intégrées à la zone 1AUc. A titre d'information, leur classement en zone constructible ajouterait 1,9 ha de consommation d'ENAF.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@130	**JEAN MARC DESCHAMPS**	Demande de rétablir une protection paysagère sur la parcelle A 655, anciennement classée en AP et actuellement en zone N.	A l'échelle du PLUi, les secteurs Ap ont été resserrés pour les secteurs concernés par des enjeux paysagers aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ap sont les suivantes : • Baron • Blésignac • Haux • La Sauve • Le Pout • Saint-Genès-de-Lombaud • Saint-Léon A Loupes, le secteur Ap qui avait été défini dans le PLUi en vigueur a donc été remplacé par classement en zone N. Pour autant, le règlement de la zone N est comparable à celui du secteur Ap puisque, dans la zone N, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont autorisées.	Néant
E134	**MARIE SELLENET**	Demande de rendre constructible 1 000 m² de la parcelle B 180, actuellement boisée et classée en zone 2AU.	**Avis défavorable.** Les constructions implantées le long de la route de Langoiran ont été classées en zone N car elles ne sont pas reliées à l'assainissement collectif. Son classement en zone N se justifie également au regard de l'orientation du PADD suivante : « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. »	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@136	**ERIC PERRIN**	Demande de reclassement des parcelles O 408 et O 931 en zone Ap, actuellement classées en zone N.	A l'échelle du PLUi, les secteurs Ap ont été resserrés pour les secteurs concernés par des enjeux paysagers aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ap sont les suivantes : • Baron • Blésignac • Haux • La Sauve • Le Pout • Saint-Genès-de-Lombaud • Saint-Léon A Loupes, le secteur Ap qui avait été défini dans le PLUi en vigueur a donc été remplacé par classement en zone N. Pour autant, le règlement de la zone N est comparable à celui du secteur Ap puisque, dans la zone N, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont autorisées.	Néant
@154	**BERNARD, ANTOINE, ALEXANDRE ARTIGUE**	Demande de faire apparaître le bâtiment de la parcelle C258 sur la carte de présentation Demande d'effectuer un changement de destination des bâtiments des parcelles C258, C141/C438 ainsi qu'un classement de cet espace en zone UA (urbaine multifonctionnelle) tout en conservant la partie boisée en N Demande de classement en zone A de la parcelle C132 actuellement en zone N La parcelle C141 classée en zone N est une zone agricole en activité Demande de faire apparaître un second accès sur l'OAP afin d'assurer la desserte de leur exploitation Demande de classement en zone A la zone N la parcelle C132 La parcelle C141 classé en zone N est une zone agricole en activité. Demande de faire apparaitre un second accès sur l'AOP afin d'assurer la desserte de leur exploitation	Les bâtiments récents qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage figureront sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP. Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi. **Avis défavorable** pour classer les parcelles C258 et C141/C438 en zone UA. Leur classement en zone N a pour objectif de créer un espace tampon entre la zone 1AUc du bourg et l'exploitation viticole du château La Guillaumette. La desserte de l'exploitation est assurée depuis le chemin existant.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@160	**PHILIPPE BOISSON**	Opposition au projet immobilier sur les parcelles 133/356/139	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, · 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

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R170	**GJIKA**	Favorable au projet commercial	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de ces remarques	Néant
R171	**MME M PRENDIN**	Favorable au projet commercial		
R172	**MICHEL TEREZIV**	Favorable au projet commercial		
R173	**DAMIEN DOMINGUEZ**	Favorable au projet commercial		
R174	**MARIE COUDEYRAT**	Favorable au projet commercial		
R175	**CROSSARD**	Favorable au projet commercial		
R176	**BRIGITTE PLETHUY**	Favorable au projet commercial		
@190	**DANIELLE MONET**	Demande de réexamen des parcelles C536/701/687/683/684 en UD	**Avis favorable** pour classer les parcelles C536/701/687/683/684 en UD. Ces parcelles constituent un potentiel de densification et se situent dans l'enveloppe urbaine du SCoT.	Plan de zonage
@191	**SYLVIE TOULON**	Réexamen des parcelles N825/821/472/467/247/246/243/242 – chemin Lespeau à Loupes	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles, d'une superficie d'environ 1 ha, sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elle sont classées en secteur AOC et se situent en dehors 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@193	**CELINE GRAVELLIER**	Demande de maintien en zone A des parcelles concernées sur la commune	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, · 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
@194	**GUILLAUME QUEYRON**	Opposition à un projet immobilier (parcelles 133/356/139) – destruction de vignes et paysages		
@195	**VERONIQUE LESVIGNES (MAIRIE DE LOUPES)**	Modification zone UE B20/21 → 1AUc (projet intergénérationnel) + maintien UE côté ouest C136/448/138/351	**Avis favorable** pour adapter l'OAP du bourg en tenant compte de ces éléments.	OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@197	**VERONIQUE LESVIGNES (MAIRIE DE LOUPES)**	Demande d'ajustement des dispositions de l'OAP : ⇨ autoriser les constructions mitoyennes par le garage avec une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit ; ⇨ revoir le recul de 20 m, jugé non justifié au regard des objectifs d'aménagement, en proposant une bande de 5 à 7 m ; ⇨ proposer la création d'une nouvelle OAP « secteur Bourg » sur une partie des parcelles B20/B21, avec : une densité de 12 logements/ha, une implantation en limites séparatives, une hauteur de 3 m à l'égout du toit pour les logements et jusqu'à 12 m pour les bâtiments commerciaux.	**Avis favorable** pour adapter l'OAP du bourg en tenant compte de ces éléments.	OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
MADIRAC				
@42	**SYLVIE BROTHIER**	Contestation du classement en zone humide de la parcelle OA 0203 et proposition d'une solution alternative de desserte dans le cadre de l'OAP.	La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires suivants : • L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes), modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ; • La circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ; • La note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides ; • La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides. Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de deux critères : • L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ; • La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats. Depuis la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement repose des critères alternatifs : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide. Ainsi, une expertise naturaliste faune-flore-habitats (dont les habitats humides) a été réalisée entre le 29 avril et le 8 juillet 2025 par le GEREA (écologues). Sur la base de cette expertise, les zones humides botaniques correspondant aux secteurs de fourrés humides à Saule roux ainsi qu'aux prairies humides résiduelles à Jonc agglomérée et Menthe à feuilles rondes ont été identifiés sur le plan de zonage et évitées dans le cadre des OAP.	Plan de zonage et OAP

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Cependant, une expertise pédologique avait été réalisée en 2023 par le bureau d'études ASUP, représentée par Laurent RIGOU, pédologue (certifié par l'AFES) – agronome. Cette expertise avait permis d'identifier trois secteurs de sols humides complétant les zones humides botaniques. Ces trois zones humides n'ont pas été reprises dans le projet de révision de PLUi. Elles devront être intégrées sur le plan de zonage et les OAP de la version approuvée du PLUi.	
R143	**DEROY GIMENEZ**	⇨ Opposition à la construction d'un bâtiment en R+1 (9 m au faîtage), considérée comme portant atteinte à l'intimité des riverains. Remarque sur un traitement jugé inégal des hauteurs autorisées : 3 m autorisés ailleurs 9 m autorisés dans ce secteur. ⇨ Demande d'informations sur les choix de hauteur retenus dans le règlement. ⇨ Crainte de nuisances sonores liées à l'augmentation du flux de circulation, ainsi qu'une augmentation des risques pour la sécurité. ⇨ Questions concernant le déplacement d'une zone humide (ZH) : ⇨ demande d'études environnementales justification du déplacement transparence sur les autorisations délivrées. ⇨ Demande générale : révision de la hauteur des constructions pour qu'elle soit équivalente à celle du voisinage, demande de concertation avec les riverains.	<u>Concernant la hauteur maximum</u> A travers la révision du PLUi, l'enveloppe urbaine constituée qui correspond au bourg de Madirac a été classée en zone UA, UB et UC de manière à tenir compte de la morphologie urbaine des constructions existantes. La zone 1AUb de Carpe a été définie de manière à définir une densité intermédiaire entre le cœur du bourg (secteur mairie) et les constructions pavillonnaires qui se sont implantées le long de la route de Haux. Cette classification reprends celle du PLUi actuellement opposable. Dans les zones UA et UB Afin de répondre aux objectifs de densification des centralités et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 9 et 12 m. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment). Il s'agit de hauteurs maximales qui devra être adaptées à l'environnement de chaque projet d'urbanisation. Dans les zones UC et UD Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment). <u>Concernant l'identification de la zone humide</u> => Voir réponse apportée à la requête @42	
E183	**RICHARD LARRANDABURE**	Demande de révision à la baisse du projet de ZAE (parcelles A258/260), rapprochement de la RD, mise en place d'une zone tampon écologique, rendre publiques les évaluations environnementales et renforcer les prescriptions	Le PLUi définit à Madirac au lieu-dit Jos, une zone 1AUX le long de la RD 14, face au quartier d'habitation de Padouen, (commune de Sadirac) de l'autre côté de la voie départementale. Cette zone, déjà inscrite dans le PLU de Madirac voté en juillet 2016 puis dans le PLUi approuvé en 2020 et modifié en 2023 , répond aux enjeux suivants : • Le manque d'espaces à vocation industrielle et artisanale sur le territoire communautaire, a conduit à freiner le développement de l'armature économique et favoriser sa dépendance à l'aire métropolitaine, facteur de déplacements pendulaires, fortement motorisés et par conséquent facteurs de GES • Une accessibilité facilitée depuis la RD 14 qui constitue un des axes structurants du territoire • Une desserte par les réseaux publics suffisamment dimensionnée, avec la possibilité d'un raccordement à des réseaux d'assainissement collectif soit par une microstation partagée avec Saint Genès de Lombaud soit via une connexion avec Sadirac, qui représente un chantier à enjeu plus important • des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation environnementale (évitement de zone humide) • Une compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E196	**STEPHANE BOU**	⇨ Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles B123 / B125 / B126 ⇨ Demande d'ouverture à l'urbanisation des parcelles AC13/14/20 (Sadirac)	Les parcelles B123 / B125 / B126 sont bien classées en zone constructible (1AUc). Les opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) sont autorisées à condition : • qu'elles respectent la densité nette moyenne minimale de 20 logements/ha • qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci) • qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone • qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés • qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés Les parcelles AC13/14/20 (Sadirac) sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Elles ne peuvent pas être classées constructibles.	Néant
@200	**SYLVIE BROTHIER RECROSIO**	Envoi cartographie zones humides du PLUi actuel (lien avec @42)	⇨ Voir réponse apportée à la requête @42	Néant
C202	**ALAIN BOUE**	Demande de changement de destination d'un chai viticole (parcelle B25)	La parcelle B 25 est située en zone UA. En zone UA les changements de destination sont autorisés.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R216	**LAUILHE GIRARD**	demande de revoir la desserte viaire sur OAP du bourg pour une question de sécurité.	Le bourg historique de Madirac est structuré sur la base d'un maillage urbain limité à une « rue -chemin » circulaire du carrefour de la RD14, à la route de Haux (Route du Bourg et chemin du Clapei). Cette partie est classée en zone UA ; Les principales fonctions urbaines et de services (mairie, école, crèche intercommunale, boite postale - se situent dans le prolongement immédiat du bourg origine. Les extensions contemporaines communales, , se sont polarisées le long de la route de Haux, et aussi de la route de Créon (RD14) générant ainsi un développement urbain linéaire sans épaisseur, accidentogène car en bordure d'axes de liaison intercommunales et par conséquent à trafic routier, dont le PLUi a pour objet la limitation. A ce titre, les zones UC sont délimitées au plus près de l'urbanisation existante sans extension de l'enveloppe urbaine. Tout comme la commune de Loupes, la commune de Madirac souhaite conforter la centralité de son bourg par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le prolongement du lieu-dit « le Carpe » au sud-est du bourg historique et donnant plus d'épaisseur à une zone d'habitat plus dense que l'urbanisation linéaire de la route de Haux.. Cette zone s'inscrit en compatibilité avec les enveloppes urbaines du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Elle est présente dans le PLU de Madirac voté en 2016, reprise dans le PLUI de 2020 et confirmée dans le PLUI de 2025. Cette ouverture en zone UC est l'occasion de développer une urbanisation en épaisseur et d'augmenter la densité (sachant que le linéaire le long de la route de Haux n'offre que de très rares dents creuses susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions résidentielles) L'OAP prévoit donc un réseau de voies de desserte qui assure un bouclage plutôt que des voies en impasse facilitant ainsi, tout en la sécurisant, la circulation dans cette future zone.	Néant
R217	**ALESSANDRA DOMBERGER**	Demande d'accès aux documents environnementaux (OAP Carpe Sud)	Les documents relatifs à l'évaluation environnementale de la zone 1AUc de Carpe Sud sont intégrés dans l'annexe 5 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R218	**AURELIE LAGARE**	Opposition OAP Carpe Sud : zone humide, accès, sécurité, incendie, cohérence urbaine	⇨ Voir réponse apportée aux requêtes @42 et R216	Néant
R219	**DEROY MARTEIL / MME GIMENEZ**	⇨ Opposition à la construction d'un bâtiment en R+1 (9 m au faîtage), considérée comme portant atteinte à l'intimité des riverains. Remarque sur un traitement jugé inégal des hauteurs autorisées : 3 m autorisés ailleurs 9 m autorisés dans ce secteur. ⇨ Demande d'informations sur les choix de hauteur retenus dans le règlement. ⇨ Crainte de nuisances sonores liées à l'augmentation du flux de circulation, ainsi qu'une augmentation des risques pour la sécurité. ⇨ Questions concernant le déplacement d'une zone humide (ZH) : ⇨ demande d'études environnementales justification du déplacement transparence sur les autorisations délivrées. ⇨ Demande générale : révision de la hauteur des constructions pour qu'elle soit équivalente à celle du voisinage, demande de concertation avec les riverains.	⇨ Voir réponse apportée à la requête R 143	Néant
R220	**JEAN-LOUIS SERIZIER**	OAP Carpe SUD : contre les sortie de desserte + risque de dégradation lors des travaux s'oppose au projet OAP Mairie	⇨ Voir réponse apportée à la requête R 216	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R229	**ALESSANDRA DOMBERGER**	Demande d'accès aux documents administratifs et signalement de préoccupations environnementales concernant l'OAP Carpe Sud.	Les documents relatifs à l'évaluation environnementale de la zone 1AUc de Carpe Sud sont intégrés dans l'annexe 5 du Rapport de Présentation.	Néant
R230	**LAUILHE GIRARD**	Demande d'accès aux documents administratifs et signalement de préoccupations environnementales concernant l'OAP Carpe Sud.		
R231	**JEAN-LOUIS SERIZIER**	Opposition à l'OAP Carpe Sud : refus des sorties de desserte proposées ;crainte de dégradations liées aux travaux ;opposition également au projet d'OAP Mairie.	⇨ Voir réponse apportée à la requête R 216	Néant
R232	**AURELIE LAGARE**	Opposition à l'OAP Carpe Sud pour les motifs suivants : présence d'une zone humide ;conditions d'accès au lotissement jugées insuffisantes ;risques pour la sécurité routière ;proximité d'un boisement à risque incendie ;impacts sur la faune locale ;incohérence avec l'urbanisation existante ; suspicion de conflit d'intérêt.	⇨ Voir réponse apportée aux requêtes @42 et R216	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
SADIRAC				
E32	**NICOLAS DEJEAN**	Demande de retrait de la zone humide sur les parcelles AC880 et AC881 dans l'OAP « Domaine de l'Orient ».	**Avis favorable** L'expertise pédologique qui a été réalisée par le bureau d'études ASUP a permis d'identifier un petit secteur de zone humide effective selon le critère pédologique, dans un contexte de sols anthropisés. M. Dejean a indiqué qu'une expertise ultérieure, réalisée par un autre bureau d'études (GESOLIA), avait conclu à l'absence de zone humide effective dans ce même secteur. Suite aux conclusions du rapport de GESOLIA, l'hypothèse de l'absence de zone humide effective selon le critère pédologique était également plausible. Il est donc possible de se ranger à l'avis de GESOLIA et d'interpréter autrement la présence de traits rédoxiques dans le sol.	Plan de zonage
@34	**JOSIANE BETOUIGT**	Demande de classement en zone constructible des parcelles AK60, AK61 et AK62, actuellement en zone N.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles boisées, d'une superficie de 3 556 m² sont actuellement classées en zone Ap dans le PLUi opposable. Elle se situe au sein de la ZAP et en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
E41	**CATHERINE PINAUD**	Demande de reclasser en zone UD la parcelle AR 32 et non en N	**Avis défavorable.** La révision du PLUi est l'opportunité d'éviter le confortement de zones urbanisées ayant déjà subi des inondations par ruissellement pluvial, soit présentant un risque dont la connaissance a été portée à la connaissance par le SMER. Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque naturel, en partie généré et aggravé par l'imperméabilisation des sols sous l'effet de l'urbanisation, la révision du PLUi conduit à un reclassement en zone Naturelle de secteur de Gelot.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@43	**JEAN LOUIS CHINZI**	Demande de création d'un STECAL sur les parcelles AH169 et AH344 pour des maisons d'hôtes.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
E44	**PASCAL MARCHANDIN**	Demande de reclassement de la zone N en zone UD route de Camarsac, avec remarque sur un manque de concertation.	**Avis défavorable.** Le passage en zone N de ce secteur est motivé: · par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur · par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif · pour des raisons de sécurité routière.	Néant
E51	**JULIEN NAVARO**	Bonjour, Je tenais à porter à votre attention que le chemin de Piron à Jean d'Arnaud à Sadirac est classé en zone N afin de limiter l'urbanisation notable et à préserver le caractère naturel et que le projet de potentiel de densification du futur PLUI intègre à l'intérieur de cette zone des potentielles zones à densifier par urbanisation ce qui semble contradictoire avec le classement général N de la zone. Pouvez-vous m'indiquer comment faire pour porter mon opposition à ce potentiel de densification qui me semble en contradiction avec le classement de la zone en Zone N ?	L'analyse du potentiel de densification des espaces déjà bâtis qui a été effectuée dans le cadre des études préliminaires à l'élaboration du plan de zonage avait permis d'estimer à environ 88 ha de gisement foncier encore disponible au sein des tissus existants (dents creuses, potentiel lié aux divisions foncières, …). => annexe 3 du rapport de présentation. Parmi ces 88 ha qui constituent un « potentiel » de densification des enveloppes urbaines constituées, la révision du PLUi a retenu à travers un classement en zones constructibles (zones U) 61 ha d'espaces en densification qui permettront d'accueillir de nouveaux logements. Ainsi, le potentiel de densification théorique a été mobilisé à hauteur de 70% dans le cadre de la révision du PLUi. Ainsi, au regard des contraintes qui pèsent sur le secteur du chemin de Piron à Jean d'Arnaud, ce secteur a été classé en zone N. Aucune construction nouvelles ne sera autorisée dans ce secteur.	Néant
E52	**JULIEN NAVARO**	Bonjour, Je tenais à porter à votre attention que le chemin de Piron à Jean d'Arnaud à Sadirac est classé en zone N afin de limiter l'urbanisation notable et à préserver le caractère naturel et que le projet de potentiel de densification du futur PLUI intègre à l'intérieur de cette zone des potentielles zones à densifier par urbanisation ce qui semble contradictoire avec le classement général N de la zone. Pouvez-vous m'indiquer comment faire pour porter mon opposition à ce potentiel de densification qui me semble en contradiction avec le classement de la zone en Zone N ?		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R61	**EMILIE MARTINEZ**	Demande de reclassement en zone A les parcelles AM 90,91,423,428 et 430 actuellement en N	Ces parcelles sont bien classées en zone A. Seule la parcelle boisée 90 est classée en zone N avec une protection au titre des EBC.	Néant
R62	**NICOLAS DEJEAN**	Demande de rendre les parcelles AC1411 et AC1412 constructibles	**Avis défavorable**. Les parcelles AC 1411 et 1412 sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Elles ne peuvent donc pas être classées constructibles.	Néant
R63	**ANNIE BRU**	Demande de rendre constructible la parcelle AN103 et AN296 Demande de classement pour installer projet agrivoltaïque ou centrale photovoltaïque parcelle AO909 et AO16	<u>Concernant les parcelles AN 103 et AN 296</u> : **Avis défavorable.** Ces parcelles sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elles se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elles ne peuvent donc pas être classées constructibles. <u>Concernant la réalisation de projets photovoltaïques :</u> 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
R64	**BERNADETTE MONSION**	Demande de rendre constructible la parcelle AR468	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle boisée, d'une superficie de 3 947 m² est actuellement classée en zone Ap dans le PLUi opposable. Elle se situe au sein de la ZAP et en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
R65	**BEATRICE SERVENS**	Précise que les parcelles AC1010,1015,1007,1008,1011,1012,1014,1009 de l'OAP TIOULET ne sont pas à vendre	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette remarque. Aucun projet d'aménagement ne pourra être réalisé sans l'accord des propriétaires.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@71	**ALEXIS DAVIET**	Demande de reclassement des parcelles AP852 et AP853, actuellement en zone N, alors que celles-ci sont construites.	**Avis favorable** pour classer ces parcelles bâties en zone UC	Plan de zonage
E74	**NICHOLAS BRIDEWELL**	Signale : – erreur concernant la parcelle n°152 ; – absence de la parcelle n°200 ; – disparition totale de la parcelle n°199 ; – demande de suppression du classement EBC sur les parcelles 200 et 40.	Concernant la numérotation des parcelles 152 et 200 : la numérotation des parcelles relève du plan de cadastre. Ils pourront être modifiés sur le plan lors d'une prochaine actualisation du plan de cadastre qui sera mise à disposition de la DGFIP. Concernant la parcelle 199 : **Avis défavorable.** Monsieur Bridwell est en possession d'une DP de division pour la construction d'une seule maison. Le CU pour les logements sociaux a reçu un avis défavorable de la part du CRD en raison d'un risque pour les usagers de la Rte Départementale. Le passage en zone N de ce secteur est motivé: · par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur · par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif · pour des raisons de sécurité routière. Concernant la demande de suppression du classement EBC sur les parcelles 200 et 40 : Avis défavorable. Les EBC ont été définis sur ces deux parcelles de manière à préserver la qualité paysagère de ces espaces.	Néant
@75	**ASSOCIATION FRANÇOISE LABROSSE**	Demande de renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés et de la Trame Verte et Bleue à Sadirac.	Le classement en EBC s'applique aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager : • **Au titre de la biodiversité** sur les Habitats forestiers d' Intérêt Communautaire protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 de la vallée du Gestas et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne. • **Au titre de la Trame Verte** que remplissent certains boisements développés le long du chevelu hydrographique, ne relevant ni d' un statut d' HIC ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			Dans le cadre de la révision du PLUi, les EBC ont enregistré les évolutions suivantes : **EBC reconduits** du PLUi approuvé le 21/01/2021 pour 2 065 ha **EBC ajustés** sur une surface de 23 ha pour les motifs suivants : · Retrait de 10 m par rapport aux voies départementales, · Ajustement par rapport aux servitudes d'utilité publique I4 à la demande du gestionnaire de la servitude, · sur la commune de Cursan, réduction sur un projet touristique classé en secteur Nt, · sur la commune de Loupes, réduction sur le bois à l'ouest du bourg et du hameau des Arrouchs, entre le chemin de l'église et la limite communale, à la demande de la mairie, · sur la commune de Loupes à la hauteur d'une activité économique implantée au lieu-dit Le Gravey reclassée en secteur Nx, · sur la commune de Saint-Léon, réduction sur les boisements du bois de Samson le long de la RD 238, en vue de la création d' une zone d'activité économique 1AUX. **EBC nouvellement introduits** sur les 3 communes de Capian, Camiac et Saint Denis et Villenave : 737 ha **Soit un total de 2 804 ha.**	

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E77	**NICHOLAS BRIDEWELL**	Nous sommes désolés que vous perceviez notre message comme non éthique. 1) Je pense qu'il y a un malentendu concernant la parcelle 199. Vous nous avez bien écrit dans votre mail daté du 24 octobre 2025 que la suppression de cette parcelle avait été effectuée par une « couche SIG qui a dû prendre le dessus par rapport à l'autre ». Cela présente bien une erreur, qu'elle soit humaine ou informatique n'est pas vraiment la question et ne vous remet en aucun cas en cause. 2) Le fait que nous demandions que la parcelle soit réintégrée en zone UD est normal puisque notre Demande Préalable pour un lot à bâtir est valable jusqu'à début février 2028. L'acquéreur qui s'intéressera à acheter la parcelle 199 nous dira forcément que le zonage montre que notre parcelle n'est pas constructible puisque elle apparait en zone N, alors qu'elle est constructible. C'est une erreur de présenter une parcelle en zone N quand elle est constructible. Je ne dis évidemment pas que c'est une erreur personnelle de votre part, mais sur un plan technique, c'est une erreur, comme nous l'avons évoqué dans notre discussion vendredi matin. Nous ne sommes vraisemblablement pas les seuls avec un terrain qui restera encore constructible après l'arrêté du PLUI, que celui-ci soit en juin ou en septembre 2026. Nous avons reçu un deuxième avis confirmant notre droit de déposer un permis de construire jusqu'à début février 2028 sur la parcelle 199. Vous écrivez que nous avons dit des choses inexactes concernant notre entretien d'hier. Je pense qu'il est important que vous précisiez de quoi il s'agit afin d'éclaircir un éventuel malentendu, qui pourrait prêter à confusion du point de vue des commissaires-enquêteurs. Nous ne souhaitons pas du tout dire des choses qui seraient inexactes et seraient à votre détriment. Pour ne pas multiplier les malentendus, nous copions les commissaires-enquêteurs sur ce mail. Nous vous remercions de votre attention. Cordialement	Concernant la parcelle 199 : **Avis défavorable.** Monsieur Bridwell est en possession d'une DP de division pour la construction d'une seule maison. Le CU pour les logements sociaux a reçu un avis défavorable de la part du CRD en raison d'un risque pour les usagers de la Rte Départementale. Le passage en zone N de ce secteur est motivé: · par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur · par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif · pour des raisons de sécurité routière.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
E80	**NICHOLAS BRIDEWELL**	Demande de déclassement EBC/SCoT/PLUi des parcelles 40 et 200. Demande de création d'une résidence senior non médicalisée (STECAL) – 52 route de Camarsac à Sadirac.	Concernant la demande de suppression du classement EBC sur les parcelles 200 et 40 : **Avis défavorable.** Les EBC ont été définis sur ces deux parcelles de manière à préserver la qualité paysagère de ces espaces. Concernant la demande de création d'un nouveau STECAL : **Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
@97	**COLLECTIF SADIRAC TANSITION**	Demande de développer les liaisons douces entre les centralités, notamment le long des RD14 et RD671. Réaliser un recensement des chemins ruraux afin d'assurer la continuité des itinéraires de proximité et de finaliser le PDIPR.	Le PADD exprime clairement l'intention de développer un maillage de liaisons douces de proximité. Le territoire est parcouru d'un maillage relativement diversifié de cheminements doux piéton/cyclable (piste cyclable Roger Lapébie, chemin de grande randonnée, boucles locales de randonnée, ...), mais polarisé selon un axe Est/ouest au regard d'une vocation plutôt touristique, récréative ou de loisir. La Communauté de Communes porte une démarche de Schéma Directeur Cyclable, visant à diversifier le maillage et l'aménagement des itinéraires cyclables dans les centres-bourgs, afin de mailler les pôles générateurs de flux et répondre à des besoins de déplacements de mobilité quotidienne. Si le caractère rural du territoire et les échelles de distance importantes, ne permettent pas d'envisager une intensification des liaisons douces à l'échelle intercommunale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) des secteurs de développement urbain prévoient la mise en œuvre d'un réseau de liaisons douces , le cas échéant en site propre et des aménagements nécessaires à la pratique du vélo (stationnements) favorisant les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture, à l'échelle de proximité des centres et des bourgs.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@99	**LAURE LATRILLE**	Demande de reclassement en zone UD de la parcelle AC100.	**Avis défavorable.** Le passage en zone N de ce secteur est motivé: · par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur · par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif · pour des raisons de sécurité routière.	Néant
E106	**KEVIN LYP**	Demande de changement de zonage de la parcelle 000AH162, actuellement en zone A, afin de permettre la construction de 48 logements sociaux et 8 maisons individuelles.	**Avis défavorable.** La parcelle AH 162 d'une superficie de 1,18 ha se situe au sein de la ZAP et est classée en secteur AOC et se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Par ailleurs, cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Son classement en zone A se justifie également au regard de l'orientation du PADD suivante : « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. »	Néant
@129	**PASCAL BABIN SCI FUTURA ATBA**	Demande de changement de zonage pour la parcelle située au 94 RD671, actuellement classée en zone A, alors qu'il s'agit d'un ancien local de motoculture détruit par un incendie en 2025.	Le règlement de la zone A autorise « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.* »	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@137	**COLLECTIF PROTEGEONS LA FORET DE SADIRAC COLLECTIF SADIRAC TRANSITION**	Demande de renforcement significatif de la protection : des Espaces Boisés Classés (EBC) de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre de la révision du PLUi.	Le classement en EBC s'applique aux ensembles boisés considérés comme les plus significatifs au titre de leur enjeu biologique et leur enjeu paysager : • **Au titre de la biodiversité** sur les Habitats forestiers d' Intérêt Communautaire protégés dans le cadre du périmètre Natura 2000 de la vallée du Gestas et des habitats forestiers humides recensés dans le cadre des zones humides du SAGE Vallée de la Garonne. • **Au titre de la Trame Verte** que remplissent certains boisements développés le long du chevelu hydrographique, ne relevant ni d' un statut d' HIC ni de zone humide, mais remplissant toutefois une fonction de corridor écologique à préserver Dans le cadre de la révision du PLUi, les EBC ont enregistré les évolutions suivantes : **EBC reconduits** du PLUi approuvé le 21/01/2021 pour 2 065 ha **EBC ajustés** sur une surface de 23 ha pour les motifs suivants : · Retrait de 10 m par rapport aux voies départementales, · Ajustement par rapport aux servitudes d'utilité publique I4 à la demande du gestionnaire de la servitude, · sur la commune de Cursan, réduction sur un projet touristique classé en secteur Nt, · sur la commune de Loupes, réduction sur le bois à l'ouest du bourg et du hameau des Arrouchs, entre le chemin de l'église et la limite communale, à la demande de la mairie, · sur la commune de Loupes à la hauteur d'une activité économique implantée au lieu-dit Le Gravey reclassée en secteur Nx, · sur la commune de Saint-Léon, réduction sur les boisements du bois de Samson le long de la RD 238, en vue de la création d' une zone d'activité économique 1AUX. **EBC nouvellement introduits** sur les 3 communes de Capian, Camiac et Saint Denis et Villenave : 737 ha **Soit un total de 2 804 ha.**	Néant
E139	**COLLECTIF PROTEGEONS LA FORET DE SADIRAC COLLECTIF SADIRAC TRANSITION**	Demande de renforcement significatif de la protection : des Espaces Boisés Classés (EBC) de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre de la révision du PLUi.		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@142	**FRANCINE COURREGES**	Demande de reclassement en zone UD d'une partie de la parcelle AM 587, passée de UD à A. Le propriétaire conditionne la cession de terrains à la commune (qu'il a viabilisés à ses frais) à ce reclassement	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle agricole, d'une superficie de 8 704 m² se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
E157	**ERIC MONCEYRON**	Demande de changement de zonage de la parcelle A0761	**Avis défavorable.** La parcelle AO 761 est concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant
E168	**PASCAL BABIN**	Demande de reclassement en UY de la parcelle AR142	**Avis défavorable.** La parcelle AR 142 est concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant
C177	**BRUNO BAYLET**	Îlot 1 : demande de construction sur parcelles AC238, AC239, AC229/230 par le biais d'un projet paysager le long de la piste Lapebie Îlot 2 : AH0161 (Sadirac) propose un rond-point pour meilleure desserte + implantation zone commerciale Îlot 3 : Problème de sécurité : AC0211 (Créon) accès dangereux avec le lycée et activité agricole Îlot 4 : Baron AL336/337/338/538/347/348/349 – quelles possibilités de classement sur ces parcelles ?	⇨ concernant l'ilot 1 : **Avis défavorable** pour classer ces parcelles en zones constructible. Les modalités d'application des Zones de non traitement (ZNT) ne relève pas du PLUi. Le PLUi n'empêche pas la création d'un dispositif végétalisé le long de la piste Lapebie pour réduire les ZNT. ⇨ concernant l'ilot 2 : **Avis défavorable**. Les parcelles AC 1411 et 1412 sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Elles ne peuvent donc pas être classées constructibles. ⇨ concernant l'ilot 3 : Un projet d'aménagement de liaisons douces sécurisé est prévu le long de la rue Regano.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			⇨ concernant l'ilot 4 : **Avis défavorable**. Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles sont actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elle sont classées en secteur AOC et se situent en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	
@178	**OLIVIER LIMOUZINEAU**	Selon le demandeur, le PLUi du Créonnais ne respecte pas certains principes : implantations commerciales périphériques accessibilité principalement en voiture concurrence avec les commerces de centre-bourg → contradiction entre intentions et actions Critique de la procédure : publication des zonages après la dernière réunion publique empêchant le débat en amont Projet : implantation d'une grande enseigne alimentaire extension vers une zone de biodiversité implantation jugée non optimale par le SYSDAU ; problèmes existants : parkings surdimensionnés, risque de friche commerciale	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 Créon, Sadirac et Madirac. Ces trois 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
C182	**YVETTE MONCEYRON**	Demande de changement de zonage de la parcelle A0761	**Avis défavorable.** La parcelle AO 761 est concernée par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
@184	**JACQUES CHASSAGNE**	Demande de rendre constructible la parcelle AP1048 et maintien en UC AP1049	Les parcelles AP 1048 et 1049 sont classées en zone UC. Elles sont cependant concernées par une protection au titre du patrimoine naturel et paysager. A ce titre, ces parcelles sont soumises aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes: · Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité · Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments · La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente · Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.	Néant
@185	**PATRICK MARCADIE**	Demande de classement en zone A AE379/380	Ces deux parcelles sont déjà classées en zone A	Néant
@186	**CORDES LAURENT**	Demande de changement de zone des parcelles 152/154/193/195/278/280/285/286 de zone agricole à zone artisanale et commerciale	**Avis défavorable.** Ces parcelles sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elles ne peuvent donc pas être classée constructibles.	Néant
@189	**PATRICK GOMEZ MAIRIE DE SADIRAC**	Demande de maintien en zone UD à Sadirac avec servitude de mixité sociale (parcelle AH162)	**Avis défavorable.** La parcelle AH 162 d'une superficie de 1,18 ha se situe au sein de la ZAP et est classée en secteur AOC et se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Par ailleurs, cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « préserver la qualité agronomique du territoire » et « limiter l'étalement urbain » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Son classement en zone A se justifie également au regard de l'orientation du PADD suivante : « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. »	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
C201	**YVETTE MONCEYRON**	Demande de changement de zonage de la parcelle A0761	**Avis défavorable.** La parcelle AO 761 est concernée par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant
@203	**VAL MISIURNY**	Demande d'ajustement du zonage parcelles AC83/84 car hameau déjà constitué	**Avis défavorable.** Ces parcelles sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elles ne peuvent donc pas être classée constructibles.	Néant
E204	**HELENE MORIN**	Unité foncière AM413 (UD) / AM415 (N + EBC) → demande de classement total en UD	**Avis défavorable.** Ces parcelles ne bénéficient pas d'accès direct depuis une voie publique ou privée. Leur constructibilité est dépendante d'une bande d'accès dont la longueur est supérieure à 30 m ce qui est interdit par le règlement de la zone UD.	Néant
@207	**CLAUDE DOEGLE**	Demande de : ⇨ revoir la localisation des logements sociaux (LS) en privilégiant les secteurs déjà densifiés ; ⇨ autoriser, en zone UD et dans les OAP, les extensions et annexes en limite séparative ; revoir les hauteurs autorisées en zone UD et plus largement dans l'ensemble des zones ; ⇨ clarifier ou supprimer les paragraphes 3.1.11, 3.1.12, 3.1.13 et 3.1.22 du règlement ; ⇨ corriger les incohérences relatives aux périmètres archéologiques ; ⇨ corriger plusieurs erreurs dans le règlement (article 1.3, cartographie des cours d'eau p. 407 et non 437, dispositions relatives aux réseaux viaires et environnementaux).	<u>Concernant la localisation des logements sociaux</u> La stratégie de rattrapage du déficit de logements sociaux a conduit à prioriser les secteurs de servitude de mixité sociale dans les espaces situés au sein ou en continuité des centralités urbaines de Lorient et du bourg de Sadirac. La volonté de renforcer les dispositifs de production de logements sociaux à Sadirac se traduit par : · l'augmentation de la densité minimum au sein des zones UB et 1AU concernées par des OAP (50 logements/ha) · l'instauration de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) sous la forme de pourcentages minimum de LLS dans les opérations de logements réalisées au sein de ces zones (100% minimum)	Règlement

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			<u>Concernant les implantations en limites séparatives en zone UD</u> Dans la zone UD, afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, les constructions nouvelles devront respecter un retrait des limites séparatives au moins égale à 3 m. <u>Concernant la hauteur maximum</u> A travers la révision du PLUi, l'enveloppe urbaine constituée qui correspond au bourg de Madirac a été classée en zone UA, UB et UC de manière à tenir compte de la morphologie urbaine des constructions existantes. La zone 1AUb de Carpe a été définie de manière à définir une densité intermédiaire entre le cœur du bourg (secteur mairie) et les constructions pavillonnaires qui se sont implantées le long de la route de Haux. Cette classification reprends celle du PLUi actuellement opposable. Dans les zones UA et UB Afin de répondre aux objectifs de densification des centralités et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale exprimée en distances métriques à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 9 et 12 m. Pour les constructions à toit terrasse la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment). Dans les zones UC et UD Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles. Pour les constructions à toit terrasse	

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'acrotère, soit un mètre de plus que les hauteurs à l'égout afin de prendre en compte les contraintes constructives et normatives des acrotères, (hauteur de chute notamment). <u>Concernant les erreurs matérielles identifiées dans le règlement</u> Elles seront rectifiées dans le dossier soumis pour approbation.	
E210	**NICHOLAS BRIDEWELL**	demande à avoir une confirmation de "Afin d'éviter toute confusion, votre mail confirme bien que l' abréviation DP dont vous faites mention se réfère effectivement à notre "Demande Préalable" pour une division parcellaire pour un lot à bâtir. Cela nous permet désormais de soumettre un permis de construire (PC) d'ici le 03/02/2028 et celui-ci n'est pas limité à la fin septembre 2026 ou à la date fixant la fin de la révision actuelle du PLUI" ainsi que ".En réponse à nos différents échanges, je vous confirme que la DP de division n° 033 363 22X0103 est valable jusqu'au 03/02/2028."	Concernant la parcelle 199 : **Avis défavorable.** Monsieur Bridwell est en possession d'une DP de division pour la construction d'une seule maison. Le CU pour les logements sociaux a reçu un avis défavorable de la part du CRD en raison d'un risque pour les usagers de la Rte Départementale. Le passage en zone N de ce secteur est motivé: · par la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce secteur · par la prise en compte de problématiques liées à l'assainissement collectif · pour des raisons de sécurité routière.	Néant
@213	**ANNE-MARIE GONIN-LIMOUZINEAU**	Demande de revoir l'agenda de construction des logements sociaux avec la préfecture, mettre à niveau les solutions de mobilités alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, prévoir des projets fortifiant les centralités décrites, par exemple pour Sadirac, le Bourg et Lorient, prendre en compte les besoins d'une agriculture nourricière de proximité par des décisions d'encouragement à l'installation, prendre les mesures pour préserver la richesse de notre patrimoine naturel, trame verte, trame bleue. Stopper l'extension des zones urbanisables et protéger les espaces riches en biodiversité		

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R221	**GRENIER**	Demande de classement UC parcelle 590	**Avis défavorable.** La parcelle AO 761 est concernée par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant
R234	**MME M SIMONS**	Demande d'autorisation pour la construction d'un hangar agricole avec panneaux photovoltaïques sur les parcelles 361/362/206/157/158/156 (dont certaines en EBC).	**Avis défavorable.** Ces parcelles sont classées en zone A ou N. Le projet de hangar agricole pourra être réalisé sur la parcelle 361, 362, 206, 157 ou 158, toutes classées en A. Seule la parcelle 156 classée en zone N ne pourra pas accueillir ce projet.	Néant
R235	**GERARD MARIAUCHAUD**	Demande de changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AE516 en habitation.	**Avis défavorable.** Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux bâtiments à ce stade de la procédure de révision du PLUi.	Néant
R236	**FLORENT CANU**	Demande de classement des parcelles AI 225, 245, 234, 235, 253 et 274 en zone agricole touristique du domaine ECOLINE (de la Joyeuse), actuellement en AP, pour un projet de ferme pédagogique, gîtes et activités de bien-être.	**Avis défavorable.** Le domaine ECOLINE est classé en partie en secteur At pour permettre la réalisation de ce projet de ferme pédagogique, gîtes et activités de bien-être. Ce STECAL doit être limité tant par sa taille que par sa capacité d'accueil. Les parcelles AI 225, 245, 234, 235, 253 et 274 correspondent à une activité agricole et accueillent actuellement des serres. Elles ont vocation à rester en zone agricole.	Néant
R237	**FABRICE COUILBAULT**	Demande de classement en zone constructible de la parcelle AD178.	**Avis défavorable.** La parcelle AD 178 est concernée par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elle ne peut donc pas être classée constructible.	Néant
R238	**JACQUES CHASSAGNE**	Observation : le classement en zone UB au lieu-dit Lemerle est susceptible d'augmenter la circulation sur une route jugée dangereuse.	La parcelle AB 566 est concernée par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Par ailleurs, elle se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT. Elles seront donc reclassées 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R240	**CATHERINE BARROT**	Demandes de classement en zone constructible parcelles AN136,137	**Avis défavorable.** Ces parcelles sont concernées par la ZAP qui vaut Servitude d'Utilité Publique. Elles ne peuvent donc pas être classée constructibles.	Néant
R241	**JOSIANE BETOUIGT**	Demande de classement en zone constructible des parcelles AK60, AK61 et AK62, actuellement en zone N.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles boisées, d'une superficie de 3 556 m² sont actuellement classées en zone Ap dans le PLUi opposable. Elle se situe au sein de la ZAP et en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
R242	**YVES CHASSAGNE**	Demande de lever l'interdiction de construction de lots sur les parcelles AP416 et AP585 en zone UA.	Les parcelles AP 416 et AP 585 sont classées en zone UA. Elles sont donc constructibles dans le respect des dispositions du règlement.	Néant
R243	**GILLES DUPUCH**	Demande d'autorisation de construction d'un entrepôt de stockage (bouteilles) sur les parcelles AM234 et AM235 en zone AP.	Les parcelles AM234 et AM235 sont classées en zone A. Dans la zone A, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont autorisées.	Néant

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

REVISION DU PLUi DU CREONNAIS
Mémoire en réponse aux requêtes déposées dans le cadre de l'enquête publique

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
SAINT-GENES-DE-LOMBAUD				
E3	**JEAN-BAPTISTE PAPON**	Demande de déclassement de l'EBC sur la parcelle 0D 148 afin de la rattacher à la zone A.	Avis favorable pour supprimer les EBC sur la parcelle D 148 compte tenu de l'existence d'un manège à chevaux	Plan de zonage
@22	**GUILLAUME DELESTRE**	Demande de classement en zone A des parcelles D 472, D 409, D 410, D 411 et D 131, actuellement en zone N.	**Avis défavorable**. Ces parcelles boisées s'inscrivent dans la trame verte et bleue du Lubert au contact immédiat de la ZNIEFF des « vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert »	Néant
@25	**CLEMENT LAURILLAU**	Demande de maintien en zone A des parcelles 410, 407, 127 (en partie), 128 (en partie) et 413.	**Avis défavorable**. Ces parcelles boisées s'inscrivent dans la trame verte et bleue du Lubert au contact immédiat de la ZNIEFF des « vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert »	Néant
@79	**KARINE SEYNAT**	Parcelle A 60 MILANGE - Projet de Ferme Thérapeutique Espace Loisir	Le projet de Ferme Thérapeutique Espace Loisir a été inscrit dans le PLUi à travers un STECAL Ax.	Néant
@153	**FRANÇOISE BASTOURE**	Demande de rendre constructible tout ou partie des parcelles C264 ou C95	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à « limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles » en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Par ailleurs, elle ne respecte pas l'orientation du PADD qui précise qu' « il y a lieu de limiter le développement urbain linéaire et sans épaisseur le long des voies qui supportent un trafic de transit et/ou qui jouent un rôle de liaison intercommunale ou inter-quartier au sein d'une commune. » Cette parcelle, d'une superficie de 0,6 ha est actuellement classées en zone A dans le PLUi opposable. Elle se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@169	**FRANÇOISE BASTOURE**	Demande de mettre la parcelle C126 en secteur urbanisable	**Avis favorable** pour intégrer les parcelles bâties C 126 et C 127 en zone UAp.	Plan de zonage
@205	**JANICK MOLINER** **MAIRIE DE SAINT GENES**	Erreur de classement en UD → demande passage en UC Par ailleurs, le règlement limite la construction de locaux supérieurs à 500m² en Ne et en A serait nuisible aux activités agricoles. Demande de remettre en question la prescription	Avis favorable pour reclasser en zone UC les zones UD. Avis défavorable pour augmenter l'emprise au sol des secteur Ne. Le code de l'urbanisme impose que les STECAL identifiés doivent être définis par une taille et une capacité d'accueil limitée.	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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R233	**BASCOU JULIEN**	Demande de classement en zone Ne des parcelles C421, C423 et C425 pour un projet de colocation sénior.	**Avis défavorable.** Les STECAL doivent faire l'objet d'un avis préalable de la CDPENAF. La CPENAF ayant eu lieu le 07 janvier 2026, il n'est plus possible d'intégrer de nouveaux STECAL à ce stade de la procédure de 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
SAINT-LEON				
@37	**NICOLAS TARBES MAIRE SAINT-LEON**	Contestation du schéma de l'OAP du bourg par la mairie : densité jugée inadaptée (12 logements/ha), absence de mention du recul des habitations, de l'intégration de la trame verte, d'interdiction des constructions mitoyennes et en R+1. Demande de révision du schéma.	Chaque zone AU a fait l'objet d'OAP qui ont permis de définir des principes d'aménagements généraux en matière d'organisation urbaine (création de voies nouvelles, de liaisons douces), de mixité urbaine, protection environnementale et de valorisation paysagère. Dans un souci de clarté de la portée juridique de ces orientations et de facilité d'instruction des permis de construire, les dispositions sont déclinées sous la forme de tableau, permettant de graduer leur portée juridique selon ces trois catégories de dispositions : • obligatoires, traduites dans le Règlement d'Urbanisme et/ou le zonage ; • soumises à compatibilité, dont l'esprit doit être respecté ; • indicatives, à valeur pédagogique ou de conseil. Concernant la zone 1AUc de Mondon à Saint-Léon, les principales dispositions qui devront obligatoirement être respectées sont les suivantes : ⇨ Création d'une voie de desserte autour d'un nouvel espace public depuis la RD 238 (partie Nord) ⇨ Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route du grand champ d'une emprise minimum de 10 m (accotements paysagers inclus) et respectant le point de passage obligé identifiés (flèche rouge) ⇨ Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. Cette densité minimum répond à l'objectif du PADD et du SCOT d'atteindre une densité moyenne de 20 logements/ha à l'échelle du créonnais. Cependant, cette densité moyenne minimum de 12 logements/ha doit se traduire par des tailles de lots diversifiés. L'objectif recherché étant d'obtenir une trame parcellaire diversifiée ⇨ Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives (3m minimum). Une implantation en mitoyenneté par les garages reste cependant autorisée même si rien ne l'impose dans l'OAP.	Néant
@38	**NICOLAS TARBES MAIRE SAINT-LEON**	Contestation du schéma de l'OAP de la ZAE : densité questionnée, absence de description de la forme urbaine et des accès sur la RD238. Demande de révision.		
@39	**NICOLAS TARBES MAIRE SAINT-LEON**	Contestation du schéma de l'OAP du bourg par la mairie : densité jugée inadaptée (12 logements/ha), absence de mention du recul des habitations, de l'intégration de la trame verte, d'interdiction des constructions mitoyennes et en R+1. Demande de révision du schéma.		

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
			⇨ Création d'un espaces paysagers collectif sur les espaces inondables situés au cœur de la zone à aménager. ⇨ 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. Cette orientation vise à prendre en compte l'orientation D3 du SCoT en matière de traitement des lisières urbaines/agricoles. En conclusion, le schéma proposé à travers l'OAP ne correspond qu'à une illustration des dispositions. Dans le tableau de synthèse de l'OAP, il est clairement mentionné que : ⇨ Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. ⇨ Le découpage parcellaire est indicatif. ⇨ Les illustrations représentant le bâti sont indicatives	

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
VILLENAVE-DE-RIONS				
@47	**SERGE BEYER**	Demande non précisée de reclassement d'une zone N en zone constructible.	**Avis défavorable.** Ces parcelles boisées s'inscrivent dans la trame verte et bleue du ruisseau de Mansin. Par ailleurs, cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« préserver les espaces forestiers et agricoles vecteur de continuités écologiques».* Ces parcelles se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@53	**MME M DEBANDE**	Demande de classement en zone constructible parcelle B537	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« préserver la qualité agronomique du territoire »* et *« limiter l'étalement urbain »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle est classée en secteur AOC et se situe en dehors des enveloppes urbaines du SCoT.	Néant
R55	**SYLVETTE SANCHEZ**	Demande de reclassement en constructible la parcelle 670A	**Avis favorable.** Ces parcelles se situent au sein des enveloppes urbaines du SCoT. Elles bénéficient de l'ensemble des réseaux (AEP, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs.	Plan de zonage
R56	**ANNE-MARIE COUDERT**	Demande de reclassement en constructible la parcelle 671A	**Avis favorable.** Ces parcelles se situent au sein des enveloppes urbaines du SCoT. Elles bénéficient de l'ensemble des réseaux (AEP, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs.	Plan de zonage
R57	**CHRISTOPHE BOUCHARDEAU**	Demande de rendre constructible la parcelle B602, ainsi que B601 sur 60m de profondeur et B155 sur 30m	**Avis favorable** pour reclasser la parcelle B 602 en zone UC.	Plan de zonage
R84	**BRASSE FRANÇETTE**	Indique que la parcelle A624 située dans l'OAP de Normand n'est pas à vendre.	La Communauté de Communes du Créonnais prend acte de cette remarque. Aucun projet d'aménagement ne pourra être réalisé sans l'accord des propriétaires.	Néant

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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
R90	**JEAN-JAQUES SUILS**	Demande de rendre constructible la parcelle B338.	**Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette parcelle boisée se situe en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
@128	**AEDIFICOT AVOCAT POUR MME M GUINDEUIL**	Demande de classement en zone constructible des parcelles B331 et B161.	Concernant les parcelles B331 et B161 : **Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles agricoles d'une superficie de 1,0 ha se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT.	Néant
		Demande de rendre constructible la parcelle A430.	Concernant la parcelle A 430 : **Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles agricoles d'une superficie de 4 835 m² se situe en secteur AOC.	
		Demande que les parcelles B343, B344 et B345 soient classées en zone constructible, avec retrait de l'EBC (Espace Boisé Classé). Demande de revoir le classement des parcelles B342 et B346, actuellement classées en zone A, jugé non justifié au regard du RPG (Registre Parcellaire Graphique).	Concernant les parcelles B 342, B 343, B 344, B345 et B 346 : **Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles boisées, d'une superficie de 4 515 m², se situent en dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées 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

N°	NOM DU PETITIONNAIRE	Intitulé de la demande	Décision de la Communauté de Communes du Créonnais	Documents modifiés
		Demande la raison du classement en zone UD des parcelles 417 à 420, appartenant à d'autres propriétaires. Demande pourquoi la parcelle 736, non bâtie, est classée en zone UC.	Concernant les parcelles B 417 à 420 : **Avis défavorable.** Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD qui visent à *« limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces forestiers et agricoles »* en assurant une consommation raisonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces parcelles agricoles, d'une superficie de 5 145 m², se situent en secteur AOC et dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées du SCoT. Concernant la parcelle 736 : La parcelle 736 constitue un potentiel de densification (dent creuse entre deux parcelles déjà bâties) situé à l'intérieur de l'enveloppe constituée du bourg et de l'enveloppe urbaine du SCoT.	
@162	**MICKAËL THIBAL**	Demande de faire passer en terrain constructible le lot 457	**Avis défavorable** compte tenu de la difficulté de l'accès à la parcelle.	Néant
@192	**JEAN MARC SUBERVIE (M LE MAIRE)**	Demande que les parcelles A 671, A 672 et B 602, appartenant comme suit à Mr et Mme BADIE Alain, Mme SANCHEZ Sylvette et Mr BOUCHARDEAU Christophe (représentant l'indivision BOUCHARDEAU) soient intégrées dans la révision du PLUI, avec leurs surfaces totales, comme à l'origine dans la carte communale. Mme BRASE Francette, propriétaire d'un terrain rue de Normand, sur lequel est proposé une OAP. Cette dernière a déposé une Déclaration Préalable pour une division parcellaire, pour 3 terrains constructibles dont chaque parcelle aura son propre accès sur la voie communale. Le positionnement de ces 3 accès, est acceptable pour la vision d'ensemble du projet. De ce fait, l'OAP n'a plus lieu d'être	<u>Concernant les parcelles A 671 et A 672 :</u> **Avis favorable.** Ces parcelles se situent au sein des enveloppes urbaines du SCoT. Elles bénéficient de l'ensemble des réseaux (AEP, défense incendie). Cette demande est par ailleurs compatible avec les orientations du PADD qui visent notamment à conforter les centralités urbaines des bourgs. <u>Concernant la parcelle B 602 :</u> **Avis favorable** pour reclasser la parcelle B 602 en zone UC ainsi que les parcelle 808, 809, 810, 811, 812 et 813 en partie bâties. <u>Concernant l'OAP Normand</u> Compte tenu de la DP qui a été accordée, avis favorable pour reclasser la zone 1AUc de Normand en zone UC et supprimer l'OAP	Plan de zonage
@211	**JEAN-PIERRE DANCHOTTE**	Demande de classement en zone A : A690, A691, A735	**Avis favorable** pour reclasser ces parcelles en zone 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-DERT_CE-AU

DIVERS				
E1	**BAZALGETTE, FRANÇOISE**	test	Cette requête n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
E13	**GUILLAUME DELESTRE (ANONYMAT)**	Demande de consultation des documents du futur PLUi.	Cette requête n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
E23	**GUILLAUME DELESTRE (ANONYMAT)**	Demande de retrait de la contribution E13.	Cette requête n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes du Créonnais.	Néant
@26	**CLEMENT LAURILLAU**	Signalement d'un problème de qualité du cours d'eau du Lubert, affecté par des rejets liés à une défaillance de la station d'épuration (STEP).	La défaillance de la station d'épuration ne relève pas directement du PLUi mais de la responsabilité du gestionnaire de l'équipement qui est informé de la situation.	Néant
@33	**CABINET GEOMETRE EXPERT SAMUEL ONFRAY**	Signalement d'incohérences dans les articles 3.1.1.1 et 3.1.1.3 des zones UA, UAp, UB, UC et UD, concernant la largeur des accès en seconde ligne.	Il ne faut pas confondre accès direct et accès indirect. (bande d'accès). Les définitions de ces deux notions sont rappelées dans le lexique du règlement (page421) L'article 3.1.1.1 concerne les accès directs. L'article 3.1.1.3 concerne les bandes d'accès. Ces éléments pourront être clarifiés	Règlement

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

E46	**SIETRA** **JEAN FRANÇOIS LAVILLE/ ELISABETH LEMOINE SIETRA**	OBSERVATIONS GENERALES **1.Prévention des risques :** le SIETRA salue et souhaite renforcer deux mesures phares : *Zone non constructible altimétrique : Au-delà des distances classiques de 10 ou 30 mètres, le syndicat préconise d'étendre l'inconstructibilité te long des cours d'eau aux zones dont l'altitude est inférieure à celle du sommet de la berge majorée de 0,50 m à 1 m. *Gestion des eaux pluviales à la parcelle : L'accent est mis sur l'infiltration et la rétention directe, avec l'obligation d'équiper les constructions de récupérateurs d'eau de pluie (500 à 20 000 litres) pour les usages extérieurs. 2. **Analyse du Zonage et Trame Verte et Bleue** Le syndicat demande de nombreuses modifications de zonage pour préserver les fonds de vallées et les zones d'expansion de crue : *Extension des zones N (Naturelles) : Plusieurs secteurs (Sadirac, Loupes, Capian, La Sauve, Créon) devraient voir leurs zones N élargies pour englober tes têtes de bassins versants, les zones humides et les boisements de rive afin de maintenir la trame verte et bleue.	*Zone non constructible altimétrique : si cette disposition présente une certaine logique (on évite de construire sur des terrains situés en contrebas d'un ruisseau qui déborde), elle s'avère difficile à mettre en œuvre car nécessite un relevé topographique pour estimer l'altitude du sommet de la berge (à majorer de +0,5 à 1 m) et l'altitude du terrain susceptible de recevoir le projet de construction ; à voir avec la DDTM si il est possible d'introduire la recommandation ?obligation ? de procéder avant tout projet à un relevé topographique des terrains riverains du ruisseau en présence ? *Gestion des eaux pluviales à la parcelle : la rétention et l'infiltration a la parcelle sont 2 principes qui ont été traduits dans l'article 3.2.2 DESSERTE PAR LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT/EAUX PLUVIALES ; concernant l'obligation de récupérateurs d'EP, déjà introduit dans le règlement du PLUi 2020, celle -ci a été supprimée après 5 ans d'application avec un retour d'expérience de difficultés de mise en œuvre (contrôle, faible efficacité si la démarche n'est pas partagée par l'usager..) ; la collectivité fait plutôt choix d'une incitation /recommandation pédagogique, qui peut le cas échéant être réintroduit à ce titre, dans le règlement. *Extension des zones N afin de maintenir la TVB : ce principe, qui a été le fil conducteur de la révision du zonage (en reclassant de nombreuses zones constructibles en zone N) pourra être appliqué aux différents lieux identifiés par le SIETRA ; toutefois, dans les cas des lieux dits de Ferbos (Nt) Boutin (UD) à Sadirac , Peillot à Madirac, Riboutet (UC) à Créon, ces ajustements seront étudiés en lien avec les communes concernées. Enfin concernant le reclassement de la zone UX à Loupes en zone N, cela n'est pas possible puisqu'il s'agit de la zone qui accueille le projet de création de la Manufacture Hermès dont les travaux sont engagés depuis près de 2 ans.	

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

		*Vigilance sur les zones UX et 1AU : Le SIETRA alerte sur le risque d'imperméabilisation excessive et demande des études de sol approfondies (caractère humide) avant toute urbanisation, notamment pour l'extension de la zone de Bel Air à Sadirac.	*Vigilance risque d'imperméabilisation excessive en zones UX et 1AU : afin de prévenir ce risque le règlement a introduit plusieurs dispositions (Article 2.1 : limitation de l'emprise au sol entre 20 et 25 % respectivement en UD et UC/1AU ; article 2.3.3 : espaces verts plantés en 1AU, perméabilité et végétalisation de100% de la surface des espaces de stationnement de + 10 places).. Concernant la détection de zones humides (ZH) avant toute urbanisation, cette démarche a été entreprise dans le cadre de l'évaluation environnementale et a conduit à un évitement des ZH détectées via le zonage ou l'OAP du secteur ; concernant les zones qui n'ont pu faire l'objet d'une prospection en l'absence d'autorisation de la part des propriétaires, cette démarche devra être appliquée dans le cadre de la demande du Permis d'Aménager.	
		3. Prescriptions Réglementaires Techniques		
		*Perméabilité des sols : Le syndicat juge les seuils actuels pour le stationnement insuffisamment exigeant. Il demande que 100% des places de stationnement (dès 10 places) soient perméables ou végétalisées.	*Perméabilité des sols : la demande de 100 % de perméabilité et végétalisation dès 10 places de stationnement est déjà dans le RU (article 1.4.7 dans toutes les zones U et AU) ;	
		*Clôtures : En zone inondable, les clôtures doivent être perméables sur toute leur hauteur (minimum 50% de vide) pour ne pas entraver la circulation des eaux.	*Clôtures : cette disposition est déjà introduite dans le règlement à l'article 2.2.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS-CLOTURES des zones A et N potentiellement inondables ;	
		*Assainissement et Alertes Sanitaires : Un point critique concerne la station d'épuration (STEP) de Créon, qui pollue actuellement le ruisseau Le Lubert. Le SIETRA recommande que tout nouveau raccordement soit conditionné au bon fonctionnement et au dimensionnement réel des installations de traitement.	*Assainissement et Alertes Sanitaires vis-à-vis de la STEP de Créon : la gestion de cet équipement est de la compétence du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement (SIAPEA) de Bonnetan. En l'absence d'information sur la programmation des travaux de mise aux normes, il est proposé d'introduire en dispositions générales du règlement d'urbanisme le principe suivant : « *en cas d'insuffisance du réseau collectif d'assainissement, un refus de permis de construire pourra être opposé sur le fondement des articles L. 111-11 et/ou R. 111-2 du code de l'urbanisme si les travaux projetés permettent un aménagement ou une construction ayant pour effet d'augmenter les rejets d'eaux usées* » sur le fondement l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.	

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

		4. **Accompagnement de l'Instruction** Le SIETRA souligne la complexité technique du volet "eau" pour les services instructeurs communaux. Il demande formellement la création d'une notice de lecture ou d'une "checking list » pour faciliter la vérification de la conformité des dossiers d'urbanisme par rapport aux exigences du règlement et des OAP.	*création d'une notice de lecture pour l'instruction des dossiers d'urbanisme : concernant les « exigences du règlement d'urbanisme et des OAP », il est rappelé que seul le règlement d'urbanisme appelle un rapport de conformité, les OAP doivent être appréciées dans un rapport de compatibilité, pour lequel un tableau de lecture est joint à chaque OAP. Concernant le volet Eau dans le règlement d'urbanisme, il est directement inspiré de l'écriture des Schéma Directeur de Gestion des EP qui s'appliquent dans certaines communes du PLUi (Capian, Créon, Cursan, Haux, La Sauve, Le Pout, Loupes, Saint-Genès-de Lombaud, Villenave-de-Rions, Sadirac).	
		OBSERVATIONS PAR COMMUNES :		
		Sadirac *Zonage : demande extension zonage N sur plusieurs secteurs pour préserver TVB et cours d'eau identifiés par la DDTM (Domaine de Maucaillou, La Rode, Boutin).	* Zonage : demande extension zonage N pour prise en compte de la TVB → avis favorable	
		*Zonage Nt à Ferbos jugé inopportun car dans la bande d'inconstructibilité de 30m.	*Zonage Nt à Ferbos : analyse confirmée, avis favorable pour supprimer ce secteur Nt situé dans la bande de recul de 30 m.	
		*OAP Bel Air : vigilance particulière requise sur l'extension nord. Nécessité d'étude de sol pour confirmer le caractère humide du terrain (surfaces inventoriées approchant des seuils d'autorisation Loi sur l'eau.	* OAP Bel Air : l'extension nord de la ZA de Bel air est supprimée.	
		*Eaux pluviales : Le syndicat salue le schéma de gestion (SGEP) de la commune, le citant en exemple pour sa solidarité amont/aval (débit de fuite limité à 5L/s/Ha, étude de perméabilité systématique)	*Eaux pluviales : dont acte	

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

		Loupes *Zonage : Demande d'extension du zonage N au Petit verdus et à La Signas. Zonage UX à La Signas contesté car il borde des fonds de vallon avec une forte probabilité de ZH. *OAP : Préconisation de bandes tampons entre les futures habitations et les parcelles agricoles (secteur Mairie) ou RD (secteur Pelet). *Eaux pluviales : dossier jugé incomplet (diagnostic et annexes sont manquants) **Madirac** *OAP : vigilance secteur Peillot : impératif de préserver le fond de vallée des constructions et des mouvements de sol en raison d'une érosion très importante constatée. **Capian** *Zonage et Milieux : effort massif de protection demandé pour préserver têtes de bassins versants et vallées alluviales (Lartigue, Rey-Est, Le Blanqua Sud, Grand-Peymatan-Est, Pingau sud, Aferrand, Patrouilleau, Bois du bouchon, Morin, Lamolle, Branet Nord). *Eaux pluviales : suggère qualification de l'impact des réseaux sur le milieu récepteur (érosion des sédiments) et la clarification du logigramme pour les surfaces < 50 m² **La Sauve** *Zonage : Demande de classement en zone N pour les parcelles en limite de Targon et à Audigeay afin de protéger les têtes de bassin versant. *OAP secteur de Laurière : indiquer impérativement les courbes de niveaux et les talwegs pour une meilleure gestion de l'eau. *Eaux pluviales : Diagnostic et annexes manquants dans le dossier.	**Loupes** *Zonage : avis favorable pour Petit Verdus ; requête non opportune pour la zone UX qui correspond au projet de la Manufacture d'Hermès, en chantier depuis près de 2 ans. *OAP : une zone tampon de 20 m en périphérie des zones AU situées en interface avec une zone A doivent obligatoirement être mise en œuvre par les aménageurs au titre d'une disposition du Scot, reprise dans le PLUi (article 2.3.3). *Eaux pluviales : ce point sera complété. **Madirac** *OAP : la zone située en contrebas de la bande déjà bâtie, est classée en zone N + EBC et exclut de fait toute nouvelle artificialisation des sols. En outre, ce secteur ne fait pas l'objet d'OAP. **Capian** *Zonage et Milieux : avis favorable *Eaux pluviales : un logigramme sera introduit au volet eaux pluviales. **La Sauve** Zonage : avis favorable *OAP secteur de Laurière : cette précision requière pour être pertinente et opérationnelle un relevé topographique, qui n'est pas disponible à ce stade ; pour autant un règlement de gestion des EP est annexé au PLUi qui s'appliquera.	

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

		Créon *Zonage : Nécessité de classer en N les secteurs Riboutet et Montuard pour protéger les sources, zones humides et têtes de bassin versant. *Assainissement : Point critique majeur concernant la STEP de Créon, qui pollue gravement le ruisseau Le Lubert (Matières en suspension, odeurs). Le SIETRA demande la suspension de tout nouveau raccordement aux travaux de mise aux normes. *Eaux pluviales : diagnostic jugé provisoire (fiche synthèse manquante). Relever le zonage de protection au niveau trentennal pour les zones identifiées inondables. **Haux :** *Plan de zonage des eaux pluviales à mettre en cohérence avec la carte des risques (protection trentennale requise pour les zones de remontées de nappes). **Saint-Genes de Lombaud** : *OAP route de Créon doit mieux identifier les voies d'accès existantes **Villenave de Rions :** *OAP secteur Pierron doit intégrer une bande tampon autour des enjeux sanitaires (STEP, captage d'eau potable).	**Créon** *Zonage : Riboutet : avis favorable pour faire coïncider le zone N avec le périmètre L151-19 qui s'étend sur la zone de source du ruisseau. *Assainissement : réponse déjà développée au paragraphe 3. Prescriptions Réglementaires Techniques ; *Eaux pluviales : le diagnostic sera complété et le cas des zones inondables étudié ; **Haux :** *Plan de zonage : avis favorable **Saint-Genes de Lombaud** : *OAP route de Créon : avis favorable **Villenave de Rions :** *OAP secteur Pierron : la zone de Pierron n'est concernée par aucun enjeu de proximité vis à-vis de la STEP située en dehors du bourg ; concernant la présence du point de captage, le périmètre de protection rapproché a été pris en compte et sera rappelé dans l'OAP.	
@50	**SAMUEL ONFRAY GEOMETRE**	Demande de clarifier dans le futur PLUi si un accès regroupé constitue une parcelle en indivision (soumise à permis d'aménager) ou si chaque accès est privatif, tout en étant jumelé avec celui du voisin (soumis à déclaration préalable).	Il ne faut pas confondre accès direct et accès indirect. (bande d'accès). Les définitions de ces deux notions sont rappelées dans le lexique du règlement (page421) L'article 3.1.1.1 concerne les accès directs. L'article 3.1.1.3 concerne les bandes d'accès. Ces éléments pourront être clarifiés.	Règlement

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

R91	**FREDERIC LATASTE (VICE PRESIDENT CDC)**	Demande d'annexer au dossier le recensement des arbres remarquables ou essentiels.	Avis favorable pour ajouter les arbres remarquables ou essentiels aux éléments de patrimoine naturel ou paysager à préserver (article L.151-19 du code de l'urbanisme).	Plan de zonage
E107	**SERVICE INSTRUCTION POLE TERRITORIAL CŒUR ENTRE DEUX MERS**	Le Pôle territorial cœur entre deux mer a effectué plusieurs observations sur le règlement notamment : ⇨ Sur l'occupation et utilisation du sol : ⇨ sur les changements de destination, ⇨ sur les conditions en zones A et N règles sur les annexes, ⇨ sur les opérations d'aménagement, ⇨ sur l'application de l'article R151-21, ⇨ sur le stationnement pour les commerces sans surface de vente, ⇨ sur les dispositions générales à propos des implantations (recul par rapport aux voies, problème de définition du "nu de façade", recul aux limites séparatives, flou sur les annexes..) ⇨ sur les caractéristiques des constructions (hauteur : pour les toitures terrasses, emprise au sol ; espaces de pleine terre, absence de minimum recul à l'alignement), ⇨ sur les extensions : possibilité de construire en limite, ⇨ sur les clôtures : contradictions, hauteur implicite imposée, ⇨ sur la constructibilité des terrains enclavés (définition floue des accès, distances entre accès à préciser. ⇨ Sur les déchets ménagers : incohérences dans les règles "local abrité à ciel ouvert".	Ces propositions seront étudiées pour être éventuellement intégrées dans la version finale du règlement.	Règlement

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

@180	**SIETRA ELISABETH LEMOINE**	Voir requête E46	⇨ Voir réponse requête E46	
C226	**GROUPE NATURE EN VILLE**	Demande de : ⇨ préciser les matériaux autorisés pour les haies ⇨ privilégier des essences locales ; ⇨ améliorer l'aménagement paysager des espaces libres ; ⇨ planter des haies champêtres dans la zone commerciale de La Sauve ⇨ matérialiser les jeunes plantations en EBC (piquetage) ; ⇨ appliquer l'obligation de plantation d'arbres (1 pour 4 places) également aux aménagements existants ; ⇨ préserver les haies existantes et favoriser la fauche tardive.	La plupart de ces préconisations ne relèvent pas directement du PLUi. Il s'agit de propositions générales qui concernent la mise en œuvre des projets d'aménagement.	Néant