

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le

ID : 033-243301215-20260420-PLUI_RAPPORT_CE-AU



REVISION DU PLUi DU CREONNAIS

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

Article R. 123-18 du Code de l'environnement

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

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

MAITRE D'OUVRAGE :

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



REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

**OBJET : Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P L U i)
de la Communauté de Communes du Créonnais réalisée du 9 février 2026 au 10 mars 2026**

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, l'analyse des documents produits ainsi que des interrogations ou remarques enregistrées dans le cadre des réceptions du public ont conduit la commission d'Enquête Publique à émettre les observations ou questions suivantes :

1. SUR LES OBSERVATIONS EMISES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

1.1. Emplacements réservés

⇒ Observation de la commission d'enquête

Concernant la caractérisation des emplacements réservés, des informations complémentaires sont nécessaires afin de qualifier de façon satisfaisante leurs impacts sur le territoire. En effet, leurs surfaces n'ont pas été définies et aucune investigation écologique n'a été menée alors que certains ont des surfaces conséquentes (par exemple, ER17c : extension du parking du lycée de Créon).

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Le tableau suivant indique les surfaces concernées pour chaque emplacement réservé qui a été défini dans le cadre de la révision du PLUi. Notons que la plupart de ces emplacements réservés existe déjà dans le PLUi actuellement opposable.

Les emplacements réservés qui ont été définis dans le PLUi doivent permettre aux communes ou au Département de la Gironde de réaliser des projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité ou l'amélioration du cadre de vie.

L'ensemble des emplacements réservés représente surface totale de 20,6 ha.

Numéros	Intitulé de l'emplacement réservé		
01a	Elargissement du Chemin de Fonteloup à 12m	Commune de Baron	641
02a	Elargissement du Chemin de Poitevin	Commune de Baron	3 519
03a	Sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval et la route de Luchey	Commune de Baron	555
01b	Création d'un espace public	Commune de Capian	5 604
01c	Extension du parking	Commune de Créon	210
02c	Sécurisation du carrefour entre l'avenue de la Croix Blanche et la route du Pout	Commune de Créon	1 019
03c	Aménagement d'un parc de stationnement rue d'Esperron	Commune de Créon	183
04c	Elargissement du VC12 de 6m de large	Commune de Créon	4 585
05c	Aménagement d'un carrefour à l'intersection du chemin de Bourdole et de la RD20	Commune de Créon	4 422
06c	Aménagement du carrefour entre la RD121 et la VC8 au lieu-dit Génestat	Commune de Créon	2 168
07c	Elargissement de la route du Pout de 8m jusqu'à l'intersection avec la rue de Trotte-Chèvre puis 6m sur la rue de Trotte Chèvre sur sa longueur	Commune de Créon	4 063
08c	Voie en impasse entre le Boulevard de Verdun vers la zone d'urbanisation Millas Nord	Commune de Créon	234
09c	Création d'une voie d'accès à la zone 1Aub depuis la rue de Bauduc de 10m de large	Commune de Créon	877
10c	Aménagement d'un parc de stationnement rue Mathurin Geynet	Commune de Créon	780
12c	Elargissement de la RD13	Commune de Créon	425
13c	Elargissement de la RD13	Commune de Créon	698
14c	Création de stationnement	Commune de Créon	185

15c	Création d'un parking		
16c	Création d'une liaison piétonne	Commune de Créon	62
17c	Extension du parking du lycée	Commune de Créon	10 319
18c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon	354
19c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon	534
20c	Création d'un bassin de rétention	Commune de Créon	1 295
21c	Aménagement d'un espace public - Ordures ménagères	Commune de Créon	17
22c	Liaison entre la Rue Régano et la Rue de la Peloue	Commune de Créon	1 026
03d	Elargissement de la VC n°2	Commune de Cursan	178
04d	Extension cimetière	Commune de Cursan	1 326
01e	Création d'un accès de largeur 10m pour le futur lotissement du lieu-dit Le Bourg	Commune de Haux	338
02e	Acquisition d'un lavoir et bande de 2m autour	Commune de Haux	139
03e	Bâtiment en pierre à acquérir - équipement public	Commune de Haux	119
04e	Extension du parking de la Mairie	Commune de Haux	998
01f	Création d'un parking paysagé	Commune de la Sauve	3 935
02f	Création d'un cheminement piéton	Commune de La Sauve	183
03f	Création d'un accès à la zone 2AUy	Commune de La Sauve	892
04f	Aménagement de l'accès à la zone UE	Commune de La Sauve	314
05f	Sécurisation d'un virage de la VC4	Commune de La Sauve	81

06f	Aménagement du carrefour entre la RD 121 et le chemin rural de Genestas	Commune de La Sauve	
07f	Création d'une liaison douce d'une largeur de 3m	Commune de La Sauve	1 693
08f	Maintien de l'équipement sportif existant	Commune de La Sauve	10 764
09f	Création d'une voie nouvelle d'une emprise de 8m	Commune de La Sauve	1 354
10f	Création d'un espace public intégrant du stationnement	Commune de La Sauve	142
01g	Création d'un fossé	Commune de Le Pout	1 047
02g	Création d'un bassin de rétention	Commune de Le Pout	1 509
01h	Création d'une aire de stationnement	Commune de Loupes	13 486
03h	Aménagement du Chemin de Lespau	Commune de Loupes	1 983
04h	Création d'une raquette de retournement	Commune de Loupes	547
05h	Création d'une aire de stationnement	Commune de Loupes	769
06h	Elargissement de la RD 671	Commune de Loupes	693
07h	Création d'un aire de covoiturage	Commune de Loupes	1 084
01i	Création d'une voirie	Commune de Madirac	642
02i	Elargissement de la voirie	Commune de Madirac	205
01j	Elargissement du chemin des Ecoles de Lorient pour améliorer et sécuriser l'accès au groupe scolaire	Commune de Sadirac	441
02j	Aménagement du carrefour giratoire à Lorient, à l'intersection de la RD671 et de la VC10	Commune de Sadirac	288
03j	Elargissement de la RD115 pour la création de cheminements piétons	Commune de Sadirac	14 327
04j	Elargissement de la VC12 à 8 mètres	Commune de Sadirac	2 224

05j	Elargissement de la VC7 à 8 mètres	Commune de Sadirac	
06j	Création d'un cimetière	Commune de Sadirac	6 683
07j	Elargissement de la RD13	Commune de Sadirac	3 079
08j	Création d'un accès à la zone 1 AUc	Commune de Sadirac	389
09j	Création d'une voie piétonne	Commune de Sadirac	624
10j	Aménagement d'une raquette de retournement	Commune de Sadirac	203
11j	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m au lieu-dit Beauséjour	Commune de Sadirac	420
12j	Elargissement du chemin de la Porterie	Commune de Sadirac	458
13j	Création d'une liaison douce	Commune de Sadirac	687
01k	Extension de l'école et de la Mairie	Commune de Saint Genes de Lombaud	1 745
02k	Elargissement de la VC sur 90m	Commune de Saint Genes de Lombaud	460
03k	Sécurisation de la route des Bernards et la D14	Commune de Saint Genes de Lombaud	587
01l	Réalisation d'équipement public	Commune de Saint Léon	5 628
01m	Extension de l'école	Commune de Villenave de Rions	616
02m	Création d'un chemin piéton	Commune de Villenave de Rions	688
03m	Création d'un espace public	Commune de Villenave de Rions	7 633
01d	Aménagement du croisement entre le route de Gestas et la route de Libourne	Département	410
02d	Aménagement du croisement entre la route de la Vallée et le RD 20	Département	1 727
05d	Elargissement du pont du Gestas sur la RD20	Département	365

06d	Aménagement et recalibrage de la RD20		
08h	Création d'un rond-point entre la RD671 et la VC1	Département	1 252
11c	Aménagement et recalibrage de la RD20 - Itinéraire cyclable / mobilité douce	Département	4 397
14j	Création d'un giratoire	Département	2 903
TOTAL			206 288 m²

⇒ Observation de la commission d'enquête

Quels moyens le Maître d'ouvrage va-t-il mettre en œuvre pour s'assurer du déploiement de la démarche ERC sur les emplacements réservés ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Les emplacements réservés constituent des outils préalables à la mise en œuvre de projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs, à favoriser la mixité sociale, la mobilité, l'amélioration du cadre de vie, la biodiversité...

Ils constituent une servitude qui permet à la collectivité bénéficiaire d'anticiper l'acquisition de foncier en gelant l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme le projet envisagé.

Au stade de la réalisation d'un document de planification tel que le PLUi, les incidences directes sur l'environnement d'un emplacement réservé s'avèrent nulles puisque celui-ci a uniquement pour effet de geler la constructibilité d'un terrain.

Il convient en effet de distinguer l'évaluation environnementale portant sur un projet (une route, une opération d'aménagement,...) de celle liée à la mise en œuvre d'un plan ou d'un programme (plan local d'urbanisme, SCOT,...)

Ainsi, selon la nature du projet envisagé, une évaluation des incidences sera nécessaire lors de la mise en œuvre de ce projet. En effet, conformément au code de l'environnement, certains projets seront soumis à autorisation d'urbanisme et, dans ce cas, les bénéficiaires (communes, Département) devront réaliser une évaluation environnementale.

1.2. OAP

⇒ Observation de la commission d'enquête

Au regard des réserves émises par certaines Personnes Publiques Associées et de la MRAe, quelles sont les justifications du maintien des projets commerciaux prévus sur Baron et Sadirac (Bel Air) ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

La révision du PLUi est l'expression du projet de territoire porté par les élus du Créonnais.

En matière de développement économique, la Communauté de Communes du Créonnais ne dispose pas de foncier public disponible dans les enveloppes urbaines définie par le SCOT. Elle est donc dépendante des opportunités qu'offrent (ou pas) les propriétaires de foncier privé.

La révision du PLUi vise à créer une offre commerciale à Baron, commune située aux confins du Créonnais et dépourvue de tout commerce de proximité ainsi qu' à Sadirac, pôle relai majeur à l'échelle du Créonnais et qui est, à ce titre, appelé à prendre une part équivalente voire supérieure au projet d'accueil du PLUi au titre de la servitude d'habitat social liée à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Le statut de polarité majeure implique ainsi un effort de renforcement de son armature commerciale et de pôle d'emplois.

La zone 1AUX de Baron, située au carrefour de la RD 936 et de la RD20, répond aux enjeux suivants :

- Une localisation en cohérence avec une zone de chalandise susceptible de capter les flux de deux axes départementaux à trafic routier soutenu, entre le pôle de consommation du créonnais et celui de la 2ème couronne rurale du libournais (Saint-Germain du Puch, Nérigean, Saint-Quentin de Baron, ..) ,
- Une localisation en retrait de 75 m des deux voies départementales (RD936 et RD20) classées à grande circulation, qui permettra de ménager en 1er plan un espace d'intégrer visuellement les futurs aménagements dans un contexte paysager très ouvert ;
- Un contexte d'ancienne mise en valeur agricole qui conditionne des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le PLUi s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et non pas dans un rapport de conformité. En effet, le SCOT définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle de l'aire métropolitaine. Il n'a donc pas vocation à déterminer la localisation des secteurs de projet à la parcelle.

Parallèlement à la création d'une nouvelle zone commerciale à Baron , sera poursuivi l'aménagement de la zone d'activités existante de Bel Air à Sadirac en anticipant les démarches de recomposition et d'optimisation du foncier économique (stationnement en silo, mutualisation du stationnement entre activités,...)

Cependant, afin de prendre en compte les avis des PPA et de la MRAe, compte tenu des enjeux potentiellement forts en matière environnementale, l'extension Nord de la ZA Bel Air (parcelles AH 24 et 47) pourra être réexaminée.

Ces deux secteurs de développement économiques ne sauraient remettre en cause les principes établis dans le PADD et s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCOT dans toutes ses composantes :

- sobriété foncière
- sanctuarisation de tous les espaces naturels sensibles
- faible consommation de foncier agricole AOP et AOC
- prise en compte des risques naturels

1.3. Mobilité

⇒ Observation de la commission d'enquête

Pour diversifier et optimiser les modes de déplacement, un contrat de mobilité durable a été mis en place identifiant une stratégie reposant sur différents moyens à mettre en œuvre.

Le Maître d'ouvrage peut-il expliciter le cadre opérationnel de ce contrat (Qui? Quoi? Comment?)?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

La Région Nouvelle-Aquitaine est autorité organisatrice de la mobilité régionale et autorité organisatrice de la mobilité locale sur les territoires des CdC non AOM, et cheffe de file en matière de mobilité et d'intermodalité.

En cette qualité, et conformément aux mesures de la Loi d'Orientation des Mobilités promulguée le 24 décembre 2019, elle doit coordonner l'action commune des autorités organisatrices de la mobilité à travers des Contrats Opérationnels de Mobilité, qui peuvent comprendre :

- Les différentes formes de mobilité et l'intermodalité en matière de desserte, d'horaires, de tarification, d'information et d'accueil de tous les publics ainsi que de répartition territoriale des points de vente physiques ;
- La création, l'aménagement et le fonctionnement des pôles d'échanges multimodaux et des aires de mobilité, notamment en milieu rural, ainsi que le système de transport vers et à partir de ces pôles ou aires ;
- Les modalités de gestion des situations dégradées afin d'assurer la continuité du service rendu aux usagers au quotidien ;
- Le recensement et la diffusion des pratiques de mobilité et des actions mises en œuvre en particulier pour améliorer la cohésion sociale et territoriale ;
- L'aide à la conception et à la mise en place d'infrastructures de transport ou de services de mobilité par les autorités organisatrices de la mobilité.

Contrat Opérationnel de Mobilité (COM) Cœur Entre-Deux-Mers approuvé en 2024

Bassin de mobilité situé en Gironde, le territoire du Cœur-Entre-Deux-Mers, composé de 5 Communautés de communes non-AOM regroupe, 104 631 habitants.

3 CDC bénéficient déjà du bouquet de mobilité locale, avec une participation régionale à des services de Transport à la Demande (TàD) préexistants pour un montant maximum de 418 524€ par an. Ce bassin présente des flux pendulaires très fortement polarisés par Bordeaux Métropole.

Concernant la Communauté de Communes du Créonnais et en concertation avec les signataires du COM, la feuille de route s'organise autour des projets suivants :

- **Maintenir les services de Transport à la Demande (TàD) existants** sur les CdC du Créonnais, des Coteaux Bordelais et des Portes-Entre-Deux-Mers ; ces services sont cofinancés à 50% par la Région au titre du bouquet de mobilité locale.
- **Développer la pratique du covoiturage à l'échelle du bassin de mobilité** : Nouvelle-Aquitaine Mobilités met à disposition des 5 Communautés de communes du Cœur-Entre-Deux-Mers la plateforme Covoit'Modalis pour animer des communautés de covoitureurs, sans impact financier pour la Région.
- **Réaliser un schéma directeur cyclable pour la Communauté de Communes du Créonnais**, en lien avec l'ADEME, afin de déterminer les actions à mettre en place à court, moyen et long termes pour encourager la pratique cyclable et programmer les investissements dans un plan pluriannuel, sans impact financier pour la Région.
- **Définir les besoins liés à l'offre interurbaine à l'échelle du bassin de mobilité Cœur-Entre-Deux-Mers** : les 5 CDC du Cœur-Entre-Deux-Mers devront définir et justifier précisément leurs besoins concernant des projets de renforts de l'offre interurbaine régionale.
- **S'inscrire dans le Plan Vélo du Département de la Gironde** : les 5 CDC du Cœur-Entre-Deux-Mers souhaitent s'inscrire dans Plan Vélo du Département de la Gironde qui prévoit la réalisation de 1 000 km d'itinéraires cyclables d'ici à 2030, dans un grand réseau cohérent et continu, en insistant sur les territoires périurbains et ruraux les moins dotés, dont le Cœur-Entre-Deux-Mers. La maîtrise d'ouvrage relève du Département en tant que gestionnaire de voirie, sans impact financier pour la Région.

- **Réaliser le contournement routier de Créon et La Sauve** : les communes de Créon et La Sauve sont aujourd'hui accompagnées par le Département pour la mise en place d'un itinéraire pour les poids-lourds de plus de 3,5T en transit (hors transports en commun) ; en parallèle, le Département coordonne les réflexions dans le but de trouver un itinéraire de délestage, permettant de désengorger les deux communes par une requalification des voiries, proposée par la commune et la Communauté de Communes du Créonnais. La maîtrise d'ouvrage relève du Département en tant que gestionnaire de voirie, sans impact financier pour la Région.
- **Mobiliser un ETP « mobilité »** : Les 5 CDC du Cœur-Entre-Deux-Mers souhaitent mobiliser un poste sur les sujets de mobilité pour animer le Contrat Opérationnel de Mobilité après sa signature et les projets portés à l'échelle de plusieurs EPCI. Sans impact financier pour la Région.

1.4. Règlement local de publicité (RLP)

⇒ Observation de la commission d'enquête

Dans la délibération prescrivant le lancement de la procédure de révision du PLUi, en date du 12/09/2023, est évoquée la possibilité de procéder à un règlement local de publicité (RLP) afin de préserver la qualité architecturale des commerces de centre-ville.

Le Maître d'ouvrage peut-il préciser les raisons pour lesquelles il n'a pas été réalisé et quels moyens il souhaite mettre en œuvre pour préserver la qualité architecturale des commerces de centre-ville ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

A l'échelle du Créonnais, seules les communes de Créon et de Sadirac sont concernées par des enjeux liés à la gestion de la publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Ainsi, la mise en œuvre d'un RLP à l'échelle intercommunale ne paraît pas adapté à la prise en compte des enjeux communaux.

Cependant, si la situation évolue, un RLPi pourra toujours être réalisé ultérieurement et annexé au PLUi par le biais d'une procédure de modification ou de mise à jour.

1.5. Gouvernance du PLUi (eau, ouverture à l'urbanisation)

⇒ Observation de la commission d'enquête

• **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation: PADD:** p.12 « *Phaser le développement de l'urbanisation grâce à la définition d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation pour les principaux secteurs de développement urbain de manière à réguler la production de logements et respecter la capacité des équipements publics existants (équipements scolaires, stations d'épuration, ...)* ».

Le maître d'ouvrage peut-il indiquer comment se déclinent « *les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation* » dans la révision du PLUi ?

Pourrait-il indiquer quels moyens seront sollicités pour adapter les prévisions d'accueil de population aux capacités d'investissement des Syndicats pour maintenir un niveau de prélèvement acceptable?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Concernant le phasage du développement de l'urbanisation, il a été établi comme suit :

- « pour la 1ère période du PLUi (2021-2030), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction de 50% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2020 »
Selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la consommation d'espaces NAF observée sur le Créonnais entre 2011 et 2020 est évaluée à 140 ha. L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 70 ha pour la période 2021-2030.
- « pour la 2ème période (2030-2035 soit 5ans), le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par un objectif de réduction correspondant à la moitié de 50% par rapport à celle observée sur la période 2021-2030 ». L'objectif de la révision du PLUi est donc fixé à 18 ha pour la période 2031-2035.
- Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'espace NAF d'ici à 2035 devrait tendre vers une surface maximum de 88 hectares maximum.

Concernant les moyens envisagés pour adapter les prévisions d'accueil de population aux capacités d'investissement des Syndicats (+ 2700 habitants / + 1 500 logements pour la période 2021-2035), la Communauté de Communes du Créonnais prévoit :

- de réaliser un Schéma d'alimentation en eau potable en partenariat avec le SYSDAU pour évaluer le rythme de construction de logements envisageable en fonction de la montée en performance du réseau d'eau potable des syndicats
- de projeter la capacité du réseau à horizon 3 et 6 ans, voire 9 ans après l'approbation du PLUi de manière à identifier l'année où les autorisations de prélèvement seraient éventuellement dépassées.
- de prévoir la définition d'un indicateur « capacité en eau » et mis en œuvre à l'occasion des bilans triennaux.
- de rappeler l'obligation pour les maires de refuser les PC sur les principes de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme en l'absence de capacité d'eau potable (CE, 1er décembre 2025, 493556)

• Indicateurs de suivi

Le PLUi 2020 prévoyait des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan. Le projet de révision prévoit également des indicateurs.

Quels moyens le maître d'ouvrage entend-il mettre en œuvre pour rendre ce suivi effectif ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLUi, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place dans le cadre de la révision du PLUi.

Ces indicateurs concernent :

- Les dynamiques démographiques et de constructions
- La typologie et la nature des nouveaux logements
- Les formes urbaines
- La qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures
- La gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols
- La consommation d'eau potable
- Le suivi des milieux naturels sensibles
- L'évolution des surfaces agricoles
- Le suivi des travaux d'isolation et des installations de production d'énergie renouvelable
- Le suivi de la consommation énergétique globale
- Le suivi des phénomènes de risques naturels

La Communauté de Communes du Créonnais a retenu ces différents indicateurs car ils présentent l'avantage d'être facilement exploitables.

En effet, les sources qui permettent de renseigner ces différents indicateurs sont immédiatement mobilisables par les services techniques et administratifs de la Communauté de Communes du Créonnais.

• Problématique de l'eau potable

La stratégie de réponse à la problématique de l'eau repose essentiellement sur la lutte contre les fuites (« *l'urbanisation reste possible uniquement si une politique massive de réduction des pertes est engagée* »).

L'objectif est d'atteindre un taux de renouvellement annuel des réseaux de 1,3 % (contre souvent moins de 0,6 % actuellement pour certains gestionnaires) nécessitant des enveloppes financières importantes estimées à un complément de 697 604 €/an pour Arveyres et de 216 712€/an pour Langoiran.

- De quels leviers le maître d'ouvrage dispose-t-il sur les syndicats pour arriver à atteindre cet objectif de réduction des fuites et obtenir les financements complémentaires indiqués dans l'annexe 7 ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

La Communauté de Communes du Créonnais n'est pas compétente en matière d'eau potable.

L'analyse complémentaire qui sera réalisée dans le cadre du schéma d'alimentation en eau potable permettra de vérifier si la croissance démographique retenue à échéance 2035 (+ 2700 habitants) est compatible avec la capacité de la ressource.

D'une manière plus générale, la Communauté de Communes du Créonnais note que la position de la DDTM revient à pénaliser le territoire du Créonnais alors même que :

- il n'est pas responsable des carences des syndicats en matière d'infrastructures en eau potable
- il est le territoire qui a le moins consommé de foncier sur le périmètre du SCOT
- les prévisions en matière de construction de logements sont réalistes et raisonnables et prennent en compte les besoins spécifiques de la commune de Sadirac qui se voit infliger des pénalités financières par la DDTM pour non réalisation de ses objectifs !

Reclasser en 2AU les zones ouvertes à l'urbanisation reviendrait à compromettre l'équilibre général du PLUI alors même que la réalisation du programme de logements va s'étaler sur dix ans. Ce délai laisse le temps aux syndicats d'eau potable de réaliser les investissements nécessaires pour accompagner le rythme de construction.

En conclusion les élus de la Communauté de Communes du Créonnais souhaitent que la DDTM utilise pleinement ses prérogatives de puissance publique pour inciter plus fortement les syndicats à augmenter le volume de leurs travaux, stratégie à tous égards préférables à celle qui consiste à entraver les efforts réalisés dans le cadre de la révision du PLUI pour répondre aux besoins en matière d'habitat.

- Pour quelle raison seuls les syndicats de Bonnetan et de Targon disposent-ils d'une ligne de financement du schéma directeur ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Le programme de financement pour l'entretien des réseaux d'eau potable relève de la compétence des syndicats.

La Communauté de Communes du Créonnais ne peut pas apporter de réponse à cette question.

Cependant, pour atteindre l'objectif de taux de renouvellement recommandé sur la base de 2023 (1,3%), un montant annuel d'investissement a été défini pour les syndicats qui n'ont pas défini, à ce jour, d'enveloppe de financement (*voir annexe 7 du rapport de présentation*).

Cette estimation permet de poser une base chiffrée pour construire une éventuelle programmation des investissements à venir.

- S'agissant de la station d'épuration de LA SAUVE, dont la saturation est signalée, des travaux sont-ils prévus, et en ce cas, le maître d'ouvrage pourrait-il nous communiquer leur échéancier ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Depuis plusieurs années, de nombreux dysfonctionnements ont été constatés au niveau de la station d'épuration de La Sauve, ne permettant pas de respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral de 2013.

Cet arrêté précisait notamment que l'impact des eaux claires parasites nuisait au bon fonctionnement de l'installation et, par conséquent, contribuait à la pollution du milieu récepteur, en l'occurrence « le Gestas » à La Sauve.

En conséquence, le SIEAPA de Targon a entrepris la réhabilitation la STEP de La Sauve en confiant cette opération au bureau d'études SCE. Outre l'amélioration de la qualité des rejets, et compte tenu de l'accroissement de la population de La Sauve, le SIEAPA de Targon a décidé d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées, en passant de 1 000 à 1 250 équivalents-habitants.

Le projet de réhabilitation de la STEP est actuellement en phase de consultation des entreprises. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2026, pour une réception programmée en septembre 2027.

- Dans une moindre mesure, qu'en est-il de la résorption de la pollution identifiée sur le ruisseau le Lubert ? (cf. avis SIETRA et observation @26).

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Le tableau ci-après montre la charge organique et hydraulique moyenne en entrée de la STEP en 2024 à partir des données du RPQS 2024, voté fin 2025 :

	Volume (m3/j)	DCO (kg/j)	DBO5 (kg/j)	MES (kg/j)	NTK (kg/j)
Charge moyenne entrée 2024	818	516	204	306	55
Capacité épuratoire	825	715	330	413	83
Taux de charge	99,1%	72,2%	61,8%	74,1	66,3%

Concernant la charge organique, on constate une capacité résiduelle de l'ordre de 25 % soit 1 375 Équivalents habitants. Cependant, la charge hydraulique moyenne atteint la charge nominale. On peut donc en conclure une forte sensibilité du réseau aux eaux parasites (eaux pluviales ou de nappe entrant dans le réseau d'eau usée).

Cette problématique est confirmée par les volumes d'eaux usées déversés en tête de station sans traitement :

	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution
Volumes facturés Créon (m3)	212 000	203 934	202 980	193 113	250 741	+ 29,8%*
Volumes reçus en entrée de station (m3)	281 169	279 656	262 088	312 530	298 434	- 4,5%
Volumes déversés tête de station (m3)	22 494	32 865	36 273	74 849	53 850	- 28,1%
Volumes déversés PR Pimpine (m3)	1492	252	-	5 118	1 662	- 67,5%
Taux d'eaux parasites	30%	27%	23%	38%	16%	- 58,2%
Pluviométrie (mm)	817	962	518	1 225	910	- 25,7%

Les volumes d'eaux parasites impactent la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées.

En 2024, plusieurs analyses ont montré une non-conformité par rapport à l'arrêté tableau ci-après :

	DCO	DBO ₅	MES	NTK
Nombre de dépassements des normes	4	3	3	1
Dont réhibitoire	2	2	1	0
Nombre de bilans conformes / nombre de bilans effectués	75,0%	66,7%	75,0%	75,0%
Nombre de dépassements tolérés	2	2	2	0
Conformité annuelle	NON	NON	NON	NON

La conformité globale des rejets de la station d'épuration en 2024 est de 0%.

La DDTM a jugé conforme le système d'assainissement en équipement et non conforme en performance.

Afin de limiter cette problématique, le syndicat de Bonnetan, exerçant la compétence de collecte et de traitement des eaux usées sur la commune de Créon, envisage les actions correctives suivantes :

- Les travaux de mise en place d'une déphosphatation ont débuté en novembre 2024, la mise en service est effective depuis le 12/05/25 ;
- Lancement d'une étude pour augmenter la capacité hydraulique de la station, afin de résoudre les dysfonctionnements engendrant une non-conformité de la station ;
- Pose de 4 débitmètres électromagnétiques sur les PR + 4 ouvrages de comptage sur les réseaux de collecte pour surveiller les secteurs susceptibles de collecter des eaux parasites
- Mise en place d'un plan d'action de recherches des eaux claires parasites (ECP) par bassin versant est élaboré en 2025, pour une réduction de 19 932 m³ d'ECP ;
- Réalisation de travaux de réhabilitation pour un montant de 2,5 millions d'euros prévu en 2026.

Ces travaux permettront de restaurer une capacité hydraulique sur la station et d'être en capacité d'accueillir de nouveaux usagés.

1.6. Consommation d'eau potable

Dans ce contexte de la nécessité absolue de maîtrise des consommations en eau potable, comment le PLUi intègre-t-il les consommations en eau potable induites par les STECAL et l'autorisation de réaliser des piscines ?

L'OAP thématique sur l'eau traite de la ressource en eau des projets de logements ou des activités économiques mais n'apporte pas de réponse à cette question pour les STECAL avec accueil de population ou pour la réalisation des piscines.

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Dans le cadre de la révision du PLUi, 67 STECAL ont été identifiés (soit moins de 5 STECAL par commune en moyenne). Ces STECAL visent à répondre à un objectif de confortement du tissu économique et touristique existant.

En effet, parmi les 67 STECAL identifiés, 40 constituent des STECAL de « gestion » pour des activités économiques ou touristiques existantes. Le règlement encadre strictement la constructibilité de ces STECAL en fixant des emprises au sol maximum comprises entre 50 et 500 m² selon la nature des STECAL. La capacité d'accueil de ces STECAL est donc limitée.

Les incidences des STECAL en matière de consommation d'eau potable s'avèrent donc maîtrisées.

Compte tenu de la diversité des projets envisagés dans les STECAL (artisanat, hébergements insolites, œnotourisme,...), il paraît difficile, au stade de la révision du PLUi, d'estimer la consommation d'eau potable induite par ces projets.

1.7. Changements de destination

Le PLUi identifie 73 changements de destination dans l'annexe 1.6 du rapport de présentation.

Or, 85 changements de destination sont nécessaires pour participer à l'équilibre des besoins en logements pour répondre à l'hypothèse de croissance de 1%.

Le maître d'ouvrage pourrait-il apporter la démonstration de la cohérence entre ces différents chiffres?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Pour la période 2021-2035, le projet d'accueil sur lequel s'est appuyée la révision du PLUi est le suivant :

- + 2 700 habitants supplémentaires
- + 1 525 logements dont :
 - 1 325 logements neufs
 - 200 réhabilitations (changements de destination et logements vacants remis sur le marché)

Parmi les 200 réhabilitations envisagées, on dénombre entre 115 et 130 logements vacants qui pourraient être remis sur le marché (estimation issue de l'étude Soliha) et 73 bâtiments existants qui pourront bénéficier d'un changement de destination.

1.8. Programme Alimentaire Territorial (PAT)

La Communauté de communes du Créonnais est partie prenante au PAT "Coeur Entre-Deux-Mers" (initialement Projet Alimentaire Territorial renommé dès 2022 Programme Alimentaire Territorial).

En fonction de l'importance des exploitations agricoles du Créonnais, en quoi la révision du PLUi y participera-t-elle?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

Les élus du Créonnais participent activement au développement du PAT en tant que membres du Comité de Pilotage du PAT qui propose les orientations stratégiques du programme et la déclaration des actions opérationnelles.

Celles-ci recouvrent 5 domaines :

1 Observatoire du foncier agricole

4 communes du Créonnais (Loupes, Sadirac, Le Pout et Créon) sont parties prenantes de l'observatoire du foncier agricole. L'observation du foncier agricole lancé en 2019 a pour objectif de repérer toutes les surfaces et parcelles agricoles utilisables pour de la production agricole alimentaire à destination humaine sous toutes ses formes : jardins partagés, zones d'activité agricoles partagées, jardins et potagers communaux. De la même manière l'observatoire du foncier agricole permet de suivre l'évolution et la destination de parcelles classées en A ou en Ap dans les plans d'urbanisme : utilisation effective, friches, successions, biens sans maître,...dans l'objectif d'identifier les terres disponibles pour l'installation d'une agriculture de diversification.

2 - Restauration collective et cantines

Le réseau « bien manger dans ma cantine » a favorisé la place de circuits courts entre agriculteurs, éleveurs et maraîchers producteurs de cultures à destination de la consommation humaine et les cuisines des communes, des syndicats intercommunaux de RPI pour promouvoir les produits locaux en privilégiant ceux issus de pratiques bio.

Plusieurs dispositifs d'accompagnement auxquels participe la commune de Sadirac : légumerie, échange de bonnes pratiques, filières d'approvisionnement,.....

De manière générale la question de la logistique et de la transformation des produits n'est pas encore totalement réglée et pourrait l'être avec l'extension du périmètre dans le cadre du projet Récol'terra porté par la Métropole.

3- Défi Alimentaire territorial

Le défi alimentaire a pour objectif d'aider des familles volontaires à mieux consommer et à varier leur alimentation tout en adoptant de nouvelles pratiques alimentaires.

De manière concrète après une analyse des achats alimentaires d'une famille il lui est proposé de modifier pratiques et menus à la fois dans l'objectif de mieux se nourrir et de réaliser des économies.

Lors des 2 vagues du programme 2020/2023 et 2024/2025 les familles du Créonnais ont participé accompagnées par le CIAS.

4- Mise en valeur des acteurs de l'agriculture

Le PETR, dans le cadre du PAT a mis en place une carte interactive des producteurs locaux. Elle permet de localiser les producteurs maraîchers, éleveurs, agriculteurs sur le territoire et d'avoir un aperçu de leur offre. Celle-ci est généralement relayée par les réseaux sociaux.

Cette mise en valeur se traduit également par des fêtes et manifestations autour de l'agriculture, de l'alimentation et des circuits courts pour un approvisionnement de proximité.

5- Panorama et évolution de la production alimentaire sur le territoire

De manière ponctuelle les équipes d'animation du PAT produisent des études à partir de leurs différentes bases de données :

- Synthèse sur l'installation de nouveaux producteurs
- Points de situation sur le foncier agricole
- Mise à jour des différents « circuits courts »
- Diversification vers la production alimentaire d'exploitations viticoles

Le PETR CE2M a organisé, à cet égard avec un grand succès le 21 janvier 2026, un forum sur la diversification par les viticulteurs.

Plusieurs témoignages de diversification réussie sur l'élevage, le maraîchage, les nouvelles cultures (olives, fruits à coques, plantes aromatiques et médicinales, ...) ont permis de dresser un panorama dynamique et encourageant des mutations du monde agricole et viticole dans l'Entre deux Mers.

L'objectif est de retrouver des actions concrètes pour élargir la souveraineté alimentaire du territoire de l'Entre deux Mers limitée à 21 jours (2 jours pour Bordeaux Métropole).

1.9. Risque incendie

Quoique peu élevé en Créonnais, le risque incendie mérite attention. 300 points eau incendie (PEI) sont évoqués dans le dossier du PLUi. Mais, de nombreux PEI sont signalés inutilisables en 2022.

Existe-t-il un plan d'action/programmation pour la réhabilitation de ces PEI ?

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

La mise en œuvre de programmes pour la réhabilitation des PEI relève de la compétence des communes.

La définition des zones U et AU du PLUi a été défini à partir d'une analyse qui a pris en compte la disponibilité de la défense incendie. Ainsi, la grande majorité des zones constructibles disposent à ce jour d'une défense incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Rappelons cependant que les Maires engagent leur responsabilité sur le fait que chaque zones U et AU du PLUi doit disposer d'une défense incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation est par ailleurs rappelée dans le programme d'équipements publics qui est défini dans les OAP.

1.10. Servitude d'utilité publique de la ZAP Sadirac

Quelle différence existe-t-il entre la servitude d'utilité publique ZAP, uniquement appliquée sur la commune de Sadirac, et le zonage Ap appliqué sur toutes les autres communes? Ces termes proches génèrent des ambiguïtés qui mériteraient d'être levées.

⇒ Réponse de la Communauté de Communes du Créonnais

La zone agricole protégée (ZAP) constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.

Ces ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris :

- sur proposition ou après accord des communes intéressées,
- ou, après avis des communes intéressées, sur proposition de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Le classement en ZAP a pour effet de soumettre à l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) :

- tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altérerait durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP (sauf cas précisés par le code rural et de la pêche maritime). En cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la CDOA, le changement d'affectation ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet ;
- les déclarations préalables (DP) et demandes d'autorisation au titre du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager...), lorsque le projet de construction ou d'aménagement concerné risque d'altérer durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP et qu'il est situé dans un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) ou par un document tenant lieu de PLU(i). En cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la CDOA, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du préfet.

A ce titre, la ZAP de Sadirac est donc annexée au PLUi et s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...).

Le classement en secteur Ap concernant les secteurs agricoles à protéger pour un enjeu paysager.

En effet, certains secteurs agricoles du territoire communautaire ont été identifiés car ils revêtent un enjeu paysager particulier. Il s'agit notamment des secteurs agricoles situés aux abords de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ou des sites naturels protégés et qui appellent à ce titre, une attention particulière pour proscrire toute forme de mitage tant à titre d'habitat que de bâtiments agricoles.

Ces espaces, identifiés en Ap dans le PLUi approuvé en 2021, ont été dans la plupart des cas reconduits dans le cadre de la révision et ponctuellement ajustés, notamment sur la commune de Haux.

Ce classement Ap permettra une évolutivité encadrée dans le cadre de la règle suivante :

En secteur Ap, seules sont autorisées :

- *Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.*
- *L'extension des bâtiments d'habitation à condition que le projet respecte les conditions suivantes :*
 - o *Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,*
 - o *Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;*
- *Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...)*
à condition :
 - o *qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,*
 - o *que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,*
 - o *que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,*
 - o *qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.*
 - o *Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).*

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.

2. SUR LES OBSERVATIONS EMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

Voir annexe 1

3. SUR LES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

Voir annexe 2

Fait à Créon, le 01/04/2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS



Alain ZABULON
Président