

36.10.25



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Nombre en exercice : 39

Présents : 34

Votants : 37

Date de la convocation : 14 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi vingt et un octobre, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Créonnais, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire et publique, à dix-neuf heures trente – salle polyvalente - Commune de LE POUT sous la présidence de Monsieur Alain ZABULON, Président.

**PRESENTS (34) :** **BARON :** M. Emmanuel LE BLOND DU PLOUY, Mme Sophie RENAUD, M. Olivier RIBEYROL  
**BLESIGNAC :** M. Jean François THILLET, **CAPIAN :** M. Frédéric LATASTE, M. Franck LUQUE **CREON :** M. Pierre GACHET, M. Stéphane SANCHIS, Mme Fabienne IDAR, M. Manuel ROQUE, Mme Josette BERNARD, M. Alain ZABULON, M. Pascal RAUZY, Mme Lydie MARIN **CURSAN :** M. Ludovic CAURRAZE, M. Frédéric PAUL **HAUX :** M. Jérémy VAROQUI **LA SAUVE MAJEURE :** M. Alain BOIZARD, Mme Marie Christine SOLAIRE, **LE POUT :** M. Jean Luc JOYEUX, Mme Ramona CHETRIT **LOUPES :** Mme Véronique LESVIGNES, Mme Agnès TEYCHENEY **MADIRAC :** M. Bernard PAGES **SADIRAC :** M. Patrick GOMEZ, Mme Estelle METIVIER, M. Benjamin AUDUREAU, M. Patrick LE BARS, Mme Marie-Antoinette CHIRON-CHARRIER, M. Cédric ANTON, Mme Elodie DUBEDAT **SAINT GENES DE LOMBAUD :** Mme Maryvonne LAFON **SAINT LEON :** M. Nicolas TARBES **VILLENAVE DE RIONS :** M. Jean Marc SUBERVIE.

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (03) :** **CAMIA ET SAINT DENIS :** M. William TITE pouvoir à M. Nicolas TARBES **HAUX :** M. Romain BARTHET-BARATEIG pouvoir à M. Jérémy VAROQUI **SADIRAC :** Mme Mélanie ARBULE-GUEYE pouvoir à M. Patrick GOMEZ ,

**ABSENTS (02) :** **CREON :** Mme Mathilde FELD ; **LA SAUVE MAJEURE :** Mme Florianne DUVIGNAC

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Conformément à l'article L2121-15 du CGCT le Conseil Communautaire désigne Mme Ramona CHETRIT déléguée communautaire de la Commune de LE POUT secrétaire de séance.

**OBJET : ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi ) ET BILAN DE LA CONCERTATION**

**1- Préambule explicatif**

Monsieur le Président explique que l'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la procédure de concertation du public qui a été menée tout au long de la procédure de révision du document et d'arrêter le PLUi.

L'arrêt du PLUi précède la consultation des personnes publiques associées (PPA) et la consultation de la population par la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique.

Monsieur le Président rappelle les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes du Créonnais à engager la procédure de révision du plan local d'urbanisme intercommunal, les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation (*en annexe*).

le débat qui s'est tenu au sein de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Créonnais et des conseils municipaux, dans sa séance du 18 mars 2025, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, les principales options, orientations et règles que contient le projet de plan local d'urbanisme.

## **2- Rappel des objectifs de la procédure de révision du PLUi**

Monsieur le Président rappelle que trois ans après l'approbation du PLUi la Communauté de Communes du Créonnais a identifié 5 objectifs pour sa révision, développés ci-après :

### **a. Mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux:**

La modification en cours du SCoT intervient afin de mettre en application la loi dite Climat et Résilience, promulguée le 23 août 2021, faisant obligation aux collectivités de diminuer de moitié sur les dix années à venir, les surfaces artificialisées, par rapport aux dix années précédentes. Cet objectif de sobriété foncière devra, dans le cadre du futur PLUi révisé, prendre en considération les besoins de développement du territoire en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements publics, tout en veillant à préserver les espaces naturels agricoles et forestiers.

La CDC devra donc impérativement suivre l'évolution du contenu des études du SCoT et veiller à la compatibilité du PLUi avec celui-ci lors de son approbation.

### **b. Modification du périmètre du PLUi**

Les communes de Camiac et Saint-Denis, Capiac et Villenave de Rions, ont intégré la communauté de communes durant l'élaboration du PLUi.

Une procédure de révision du document d'urbanisme est nécessaire pour intégrer ces trois communes dans le PLUi.

### **c. Mise en œuvre d'une politique de l'habitat :**

La commune de Sadirac, est soumise depuis janvier 2021 à la loi SRU. Aussi le PLUi doit prendre en compte cette obligation dont l'application devra éviter les déséquilibres territoriaux à l'intérieur du Créonnais, par une concentration de l'habitat social sur les seules communes soumises à la loi SRU. Les autres communes de la CDC, bien que non soumises à la loi SRU pourront prendre leur part dans l'effort de construction de logements sociaux dans la limite de leurs capacités contributives.

Aussi, un volet habitat sera mis en œuvre dans le cadre de la révision afin de disposer d'une vision prospective de la construction de logements dans un objectif de cohérence et d'équilibre sur le territoire du Créonnais.

### **d. Volet eau**

S'agissant de l'eau potable, la révision du PLUi prendra en compte la problématique de la ressource et devra être compatible avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.

### **Étude ruissellement**

La révision devra tenir compte de la problématique de gestion des réseaux, des eaux pluviales et de l'aléa inondation, dans un objectif de protection des populations soumises à des événements climatiques de plus en plus violents et imprévisibles.

### **e. Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire :**

#### *Développement économique*

Face au constat d'insuffisance de création d'emplois dans le Créonnais, contraignant 80% de la population active à migrer quotidiennement vers les zones d'emplois de Bordeaux Métropole, la CDC a affirmé depuis 2020, l'impérieuse nécessité de promouvoir l'accueil d'entreprises au cœur du territoire.

Cette orientation, déjà mise en œuvre par des adaptations au cas par cas du PLUi, rend nécessaire l'identification de zones ayant vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises dont l'activité sera peu impactante pour l'environnement.

La CDC entend promouvoir à travers son PLUi révisé un développement économique respectueux de l'identité architecturale, paysagère, patrimoniale en privilégiant des activités telles que le tourisme, l'agriculture, le tertiaire, l'artisanat, les services, les commerces. S'agissant de l'agriculture, la CDC analysera les possibilités d'usage futur des terres agricoles en friche. Elle favorisera toutes formes de diversification de l'agriculture.

### *Patrimoine*

Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine lié à son histoire, à son architecture, à sa géographie. Sa préservation et sa mise en valeur seront recherchées au travers de règlements adaptés, sauf pour les monuments inscrits ou classés.

Un Règlement de Publicité Intercommunal (RLPi) pourrait être mis en place afin de préserver l'aspect architectural des commerces de centre-ville.

### **3- Association des personnes publiques associées (PPA) et des partenaires à la révision du projet de PLUi**

Les PPA et partenaires ont été associés à la révision du PLUi tout au long de la procédure, notamment lors de réunions « points d'étape ».

La délibération de prescription de la procédure de révision leur a été notifiée le 25 septembre 2023.

Des réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 à L. 132-11 et R.153-6 du code de l'urbanisme. Ces réunions se sont déroulées les :

- 29 avril 2024 pour le lancement des études ;
- 25 mars 2025 présentation du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)-DDTM ;
- 6 juin 2025 : SMER, SIETRA, SCE (syndicats GEMAPI et bureau étude : étude de ruissellement), le
- 7 juillet 2025 - SEMOCTOM,
- 10 juillet 2025- SDEEG
- 11 juillet : DDTM UDAP ABF,
- 15 juillet : Syndicats des eaux et d'assainissement, conseil départemental,
- 17 juillet : chambre agriculture, INAO, CIVB,
- 7 août 2025 : Centres routiers départementaux ;
- 2 septembre 2025 : présentation des STECAL
- 9 septembre 2025 : présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 11 septembre 2025 pour la présentation du dossier complet dont le volet réglementaire (PPA et en soirée élus).

### **4- Concertation préalable du public**

La concertation prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLUi selon les modalités de concertation préalable du public prévues par la délibération n°40.09.23 du conseil communautaire en date du 19 septembre 2023 :

- Affichage de la présente délibération dans l'ensemble des communes
- Diffusion d'articles dans la presse locale
- Exposition des travaux en cours et notamment sur le site internet de la communauté de communes
- Consultation de documents en Mairies et/ou Siège de la CdC
- Organisation de réunions publiques, au moins deux réunions publiques au moment de l'élaboration du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la CCC.
- Présentation des travaux en conseil communautaire et dans les conseils municipaux,
- Tenue de registres tenus sur support papier dans les mairies des communes membres de l'EPCI et au siège de la CCC, destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure,
- Tenue d'un registre numérique permettant à la population de déposer ses observations par voie numérique,

- Possibilité d'écrire à Monsieur le Président (39 Bld Victor Hugo 33670 CREON et/ou [urbanisme@cc-creonnais.fr](mailto:urbanisme@cc-creonnais.fr)).

Les modalités de concertation ainsi définies ont été mises en œuvre. Elles se sont traduites par :

Des **réunions publiques** ont été organisées conformément aux termes de la délibération n°40.09.23 du 19 septembre 2023 :

- Le 10 octobre 2024 à Le Pout pour le lancement de la démarche de révision du PLUi,
- Le 11 mars 2025 à Saint Léon pour expliquer les grandes orientations du PADD,
- Le 16 septembre 2025 à Villenave de Rions pour présenter une première version du projet de PLUi avant son arrêt.

Les sujets abordés lors de ces réunions publiques ont été très nombreux. Ils sont synthétisés ci-dessous et développés dans le bilan de la concertation en annexe de la présente :

#### **Réunion publique du 10 octobre 2024**

1. Rappel des enjeux de la révision du PLUi
2. Présentation de l'équipe pluridisciplinaire d'études : 4 co-traitants
3. Le PLUi : en 3 mots, qu'est-ce que c'est ?
4. Le contexte réglementaire et législatif de la révision (notamment les lois et le SCoT)
5. Les enjeux du futur
6. Présentation des 5 phases de la révision
7. Les modalités de la concertation avec le public et le calendrier

#### **Réunion publique du 11 mars 2025**

- 1-la démarche et le calendrier de la révision du PLUi
- 2-pourquoi réviser le PLUi ?
- 3-au-dessus du PLUi ,le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
- 4-comment concilier les possibilités d'accueil dans le créonnais avec ce nouveau cadre ?
- 5-quelles orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le créonnais ?

#### **Réunion publique du 16 septembre 2025**

- 1- Rappel pourquoi réviser le PLUi ?
- 2- Le calendrier et détail de chaque étape
- 3- Les enjeux pour le créonnais (compatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise),
- 4- La conciliation des possibilités d'accueil du créonnais et le nouveau cadre réglementaire (évolution démographique, articuler la construction et le maintien de la qualité du cadre de vie, maîtriser la consommation des espaces naturels , agricoles et forestiers, favoriser la production de logements sans créer de déséquilibres [article 55 loi SRU]
- 5- Présentation des zonages -en tenant compte des risques, de la préservation de l'environnement et la protection des espaces viticoles, de la mixité sociale envisagée, de l'accueil des entreprises, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Un **registre de concertation** a été mis à disposition de la population au siège de la communauté de communes et dans les mairies de chacune des communes membres de l'EPCI au sein desquels 178 observations écrites ont été versées.

Les **courriers des particuliers** en lien avec la concertation du PLUi et les réponses qui y ont été apportées ont été annexés au fur et à mesure dans le registre de concertation tenu à la disposition du public. 92 courriers ont été reçus et traités.

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

Les **particuliers ont aussi été reçus sur demande** au siège de la communauté de communes afin de répondre à leurs questions.

Le **magazine communautaire « News letter »** a régulièrement fait état de l'avancée de la procédure de révision du PLUi.

La procédure de révision du PLUi a également été évoquée par les communes dans leurs bulletins municipaux respectifs, sur leurs sites internet ou Facebook et sur les réseaux sociaux de la communauté des communes.

Le site internet de la communauté de communes ([www.cc-creonnais.fr](http://www.cc-creonnais.fr)) a fait état de l'actualité et des manifestations en lien avec le PLUi. Les supports électroniques de présentation des réunions publiques sont téléchargeables sur le site internet.

La presse locale a relaté à plusieurs reprises l'actualité relative à la procédure d'élaboration du PLUi et notamment :

- Sud-Ouest les 16 octobre 2024
- Le Résistant le 23 septembre 2024, le 21 octobre 2024, le 27 février 2025, le 20 mars 2025

La participation de la population à la concertation, au travers de ses différentes modalités, a permis de faire évoluer le PLUi de plusieurs manières. Ci-dessous une synthèse de ces apports, développés dans l'annexe à la présente :

- Repérage de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour rénovation et réhabilitation ;
- Identification et ajustement de certains secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- Adaptations légères du zonage, des espaces boisés classés (EBC), d'emplacements réservés ou de protection patrimoniale .

#### **5- Présentation du projet de PLUi**

Le projet de PLUi comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Un règlement écrit et des documents graphiques dont des plans de zonage,
- Des annexes.

Lancée en septembre 2023 la révision du PLUi a permis de travailler :

- ❖ Sur un état des lieux du Créonnais notamment sur les thématiques suivantes : dynamiques socio-économiques, habitat, urbanisme, foncier, patrimoine, agriculture, environnement, eau et mobilité ;
- ❖ Sur la définition des grandes orientations politiques suivantes, retranscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) du PLUi :
  - Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Ajuster dans le document d'urbanisme l'affectation de l'enveloppe urbaine du SCOT
  - Protéger une grande partie des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers au sein des enveloppes urbaines
  - Développer et organiser une solidarité foncière territoriale
  - Proposer un accueil optimal de la population avec un certain nombre de leviers mobilisables
    - **Limiter les enveloppes constructibles en extension** des enveloppes urbaines existantes (réduction voire suppression de certaines zones actuellement classées en zones constructibles).
    - **Limiter l'artificialisation des sols** en introduisant une proportion d'espaces en pleine terre sur chaque parcelle pour :
      - Lutter contre les inondations qui constituent des risques majeurs.
      - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales
      - Lutter contre la création d'îlots de chaleur et réduire ainsi les effets du réchauffement climatique
    - **Réorienter la densification urbaine sur les espaces urbains les plus centraux** (centres-bourgs).

- **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, ...)
- **Identifier et protéger les éléments du patrimoine végétal** participant à l'identité rurale du territoire, à travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés (Espaces Boisés Classés, éléments paysagers protégés au titre de l'inventaire du patrimoine végétal, obligation de planter les espaces libres au sein des parcelles privées dans une proportion adaptée à la taille de la parcelle, définition d'orientations paysagères pour les nouvelles opérations d'ensemble, ...)
- Établir des dispositions réglementaires qui permettent de **maîtriser le processus de divisions parcellaires**, dès lors que celui-ci serait incompatible avec la capacité des réseaux existants, pourrait entraîner un risque augmenté notamment par rapport au risque inondation ou serait préjudiciable à la structure urbaine du quartier concerné (formes urbaines, accès sur l'espace public, traitement et qualité des accès, ambiances paysagères, etc.).
- Favoriser la production de résidences principales et de renforcer les dispositifs de mixité sociale
- Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en favorisant un mode de développement urbain qui privilégiera densification des espaces déjà urbanisés plutôt que consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)
  - Protéger et valoriser le capital environnemental du Créonnais via la trame verte et bleue (TVB)
  - Placer l'eau au cœur du parti d'aménagement
  - Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales pour organiser un cadre de vie de qualité
- Développer l'économie locale :
  - Promouvoir un développement économique local moins dépendant de la métropole bordelaise
  - Mise en œuvre des conditions d'une certaine autonomie sur le plan de l'offre en équipements publics
- Mettre en œuvre les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique
  - Diversifier les modes de déplacements vers une mobilité durable
  - Développer un maillage de liaisons douces de proximité
  - Améliorer les conditions de sécurité routière et la qualité des entrées de bourg et de ville
  - Améliorer l'attractivité urbaine et la cohabitation des modes de déplacement dans les centres-bourgs
  - Stratégie énergétique du territoire : modération des consommations et développement des énergies renouvelables
  - Renforcer la résilience du territoire face au phénomène du changement climatique

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 18 mars 2025 ainsi que par les conseils municipaux des communes membres de l'EPCI les :

- 10 mars 2025 à BARON
- 6 février 2025 à BLESIGNAC
- 24 février à CAMIAC ET SAINT DENIS
- 14 mars 2025 à CAPIAN
- 27 février 2025 à CREON
- 10 mars 2025 à CURSAN
- 17 février 2025 à HAUX
- 13 février 2025 à LA SAUVE MAJEURE
- 20 février 2025 à LE POUT
- 24 février 2025 à LOUPES

- 28 février 2025 à MADIRAC
- 20 février 2025 à SADIRAC
- 26 février 2025 à SAINT GENES DE LOMBAUD
- 10 mars 2025 à SAINT LEON
- 27 février 2025 à VILLENAVE DE RIONS
- Sur la traduction réglementaire de ces orientations politiques retranscrites dans le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit du PLUi.
- La traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif règlementaire qui comporte les éléments suivants :
  - Un plan de zonage qui délimite 8 zones urbaines (U), -4 zones à urbaniser (AU), 5 zones agricoles (A) et 10 zones naturelles et forestières (N).
  - La délimitation de ces zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation et de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).  
Les OAP permettent de définir les grands principes d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU en fonction des voiries et cheminements à créer, de l'implantation future du bâti, des éléments de patrimoine à préserver et des aménagements spécifiques à prévoir (exemple des bandes tampon à créer au contact des zones agricoles). Les OAP des zones 2AU permettent de donner un cadre à l'aménagement à long terme de ces secteurs dès lors que les conditions sont réunies pour leur urbanisation, et en particulier le raccordement aux réseaux.
  - Un règlement écrit est structuré selon 3 grands axes :
    - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
    - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
    - Équipements et réseaux.
 Le règlement précise notamment les occupations et usages du sol autorisés ou interdits, les conditions de raccordement aux réseaux, l'implantation des futures constructions, leur hauteur ou encore leur futur aspect extérieur.

## **6- Informations des élus**

Il est précisé que les documents suivants ont été remis par voie électronique à chacun des conseillers communautaires le 14 octobre 2025 conformément à leur accord :

- Convocation au conseil communautaire du 21 octobre 2025 ;
- L'ordre du jour de la séance du 21 octobre 2025
- Le projet de la présente délibération ;
- Un lien « gros fichiers » avec :
  - Le projet de PLUi prêt à être arrêté (comprenant rapport de présentation, PADD, OAP, règlement (partie écrite et zonage) et annexes) ;

## **7- Les étapes postérieures à l'arrêt du projet de PLUi du Créonnais**

Préalablement à la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique, le projet arrêté de PLUi sera communiqué pour avis à certaines personnes (personnes publiques associées) en application des articles L. 153-15, L. 153-16 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir notamment :

- aux Conseils municipaux des communes membres.
- à la Préfecture de la Gironde ;
- à la Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde ;
- à l'autorité environnementale (DREAL Nouvelle-Aquitaine) ;
- au Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine ;
- au Conseil départemental de la Gironde ;
- à la chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux-Gironde ;
- à la chambre de métiers et de l'artisanat de Gironde ;
- à la chambre d'agriculture de la Gironde ;
- au syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (Sysdau) ;

- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- au centre national de la propriété forestière ;
- à l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ;
- aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale voisins en ayant fait la demande ;

Les associations locales d'usagers ainsi que les associations agréées au titre de la protection de l'environnement ont accès au projet de PLUi dans les conditions prévues par les textes. La SEPANSO (France Nature Environnement Aquitaine) a demandé à être associée en qualité d'association agréée au titre de la protection de l'environnement par courrier en date du 23 avril 2025.

C'est ce dossier du projet de PLUi, auquel auront été annexés les avis issus des différentes consultations, qui sera présenté dans le cadre de l'enquête publique.

#### **8- Proposition de Monsieur le Président**

M. le Président propose :

- de constater que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération n°39.09.23 du 19 septembre 2023
- de tirer et d'approuver le bilan de la concertation ci-dessus résumé et présenté dans le document joint en annexe
- d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- de soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet
- De lui donner pouvoir de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes

La présente délibération et le plan local d'urbanisme annexé à cette dernière seront transmis au préfet du département de la Gironde.

Conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de plan local d'urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la CC du Créonnais et dans chaque mairie du territoire durant un mois.

#### **9- Délibération proprement dite**

*Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-1 à L. 5211-6-3 et L. 5214-16 ;*

*Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 151-1, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-21 à R. 153-21 ;*

*Vu le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 février 2014, et modifié le 13 février 2014 actuellement en cours de révision ;*

*Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Créonnais approuvé le 21 janvier 2020 ;*

*Vu la délibération n°39.09.23 en date du 19 septembre 2023 fixant les modalités de collaboration entre la communauté de communes du créonnais et les 15 communes membres dans le cadre de la procédure de révision du PLUi ;*

*Vu la délibération n°40.09.23 de l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Créonnais en date du 19 septembre 2023 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme intercommunal et fixant les modalités de concertation ;*

*Vu la délibération du 7 mars 2025 actant de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable en conseil communautaire ;*

*Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Président et annexé à la présente ;*

**Considérant** que les travaux de co-construction avec les communes et les autres partenaires qui ont été menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont permis de réaliser un document d'urbanisme partagé ;

**Considérant** que le projet de PLUi arrêté traduit bien les objectifs poursuivis tels que fixés dans la délibération de prescription de la procédure de révision ;

**Considérant** que la concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités fixées par la délibération de prescription de la procédure de révision, notamment aux grandes étapes de la procédure de révision du PLUi, a permis aux habitants, aux usagers du territoire et aux associations de s'exprimer sur le projet de PLUi et a permis de réaliser un document d'urbanisme qui va accompagner le développement du Créonnais ;

**Considérant** que le projet de PLUi annexé est composé des pièces suivantes dont le contenu est décrit de manière synthétique ci-après :

- **Rapport de présentation** : Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues dans le PLUi

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

- **Le Zonage** : Dans certaines zones, le PLUi peut comporter des prescriptions particulières.

- **Le Règlement d'urbanisme** : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les Annexes** : elles comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLUi, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),

- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,

- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,

- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLUi.

**Considérant** que le projet de PLUi est prêt à être arrêté, et transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Après avoir entendu l'exposé du Président et en avoir délibéré, **le Conseil Communautaire à l'unanimité des membres présents ou représentés**

**DECIDE,**

**Article 1<sup>er</sup>** : de CONSTATER que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération n°39.09.23 du 19 septembre 2023 ;

**Article 2** : de TIRER et d'APPROUVER le bilan de la concertation ci-dessus résumé et présenté dans le document joint en annexe

**Article 3** : d'ARRETER le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**Article 4** : de PRECISER que le projet de PLUi révisé sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et soumis à enquête publique ;

**Article 5** : de DONNER POUVOIR à M. le Président de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes ;

**Article 6** : de PRECISER que conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la CC du Créonnais et dans chaque mairie du territoire durant un mois. Une ampliation de la présente délibération, assortie de ses annexes, sera en outre adressée au préfet de Gironde.

*Monsieur le Président,*

*\* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.*

*\* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

*\* rappelle que depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018, il est également possible de déposer un recours juridictionnel sur l'application internet « télérecours citoyen » en suivant les indications disponibles sur : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

Fait et délibéré ce jour, mois et an que ci-dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance  
Ramona CHETRIT



Le Président de la Communauté de Communes du Créonnais  
Alain ZABULON





# ARRÊT DU PLUi DU CRÉONNAIS

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

### MESURES DE CONCERTATION DU PUBLIC LORS DE LA REVISION

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

#### LES MODALITES DE LA CONCERTATION

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

Moyens d'information à utiliser :

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

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

#### Sommaire

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

## A. LES RÉUNIONS PUBLIQUES

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

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

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

Les réunions se sont déroulées :

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

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

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



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

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

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

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

## B. LES ARTICLES DE PRESSE

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

### CDC DU CRÉONNAIS

## Lancement de la procédure de révision du Plui

Sud-Ouest - Edition 23 Septembre 2023 - p32



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

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

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

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

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

#### **Transfert des compétences**

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

À noter, lors des questions diverses en fin de conseil, il a notamment été annoncé que l'association la Cabane à projet a intégré ses nouveaux locaux jeudi et est désormais opérationnelle avec ses 400 m<sup>2</sup> d'aménagements. L'inauguration officielle devrait avoir lieu courant novembre.

**Sylvia Giral**

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CRÉONNAIS

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

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

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

#### **« L'or vert de demain »**

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



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

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

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

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

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

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

**Sylvia Giral**

CAPIAN

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

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

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

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

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

### Bibliothèque populaire

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



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

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

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

2050. Cette révision permettra notamment de faire rentrer les communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capien et Ville-nave-de-Rions dans le PLUI.

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

Gilbert Habatjou

## Bordeaux rive droite

### CDC DU CRÉONNAIS

## Urbanisme : les enjeux de la révision du PLUI présentés aux habitants

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

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

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

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



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

### Concertation continue

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

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

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

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

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

Sylvia Giral

Sud Ouest - Edition du 16 Octobre 2024

Sud-Ouest - Edition du 11 Janvier 2024

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

Actualités. La Communauté de communes du Créonnais a lancé par une réunion publique la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Une épreuve difficile dans un contexte très contraint.

Publié le 21/10/2024 à 09h00 - Par Jean-Marie Darmanin



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

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

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

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

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

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

### Des objectifs clairs

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

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

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

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

### Défiance a priori

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

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

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

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

Le PLUI s'en portera mieux.

## Bordeaux rive droite

### CDC DU CRÉONNAIS

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

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

Alain Zabulon, président de la Communauté de communes du Créonnais, a commencé local lors des vœux communaux à la salle omnisports Ulli-Senger, samedi matin. Saluant d'abord Pierre Gachet, maire de Créon démissionnaire laissant la place à Sylvie Desmond, elle aussi largement applaudie, avant de balayer, en cette fin de mandat, la palette des défis de l'intercommunalité de 15 membres, peuplée de 18500 habitants (en hausse) sur 118 km<sup>2</sup>.

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

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

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

### Intégrer les jeunes

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

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

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

Yannick Delneste et Sylvia Giral



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

Sud-Ouest Edition du 28 Janvier 2025

## Un territoire d'avenir partagé dans le Créonnais

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

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



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

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

### Près de 400 emplois

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Résistant – Edition du 6 février 2025

## CRÉON

### Urbanisme et développement durable au cœur des débats du conseil municipal

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

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

Concernant la ville bastide de Créon, aucune dégradation des paysages n'est envisagée, les seules constructions autorisées seront le remplacement de « dents creuses » constructibles.



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

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

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

Sylvia Giral

Sud Ouest – Edition du 3 mars 2025

## 20f Bordeaux rive droite

### SADIRAC

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

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

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

### Urbanisme

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



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

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

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

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

Eric Latouche

Sud-Ouest – Edition du 22 février 2025

## CDC DU CRÉONNAIS

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

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

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

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

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



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

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

### Fiscalité : des taux stables

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

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

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

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

Sylvia Giral

SUD OUEST Mardi 22 avril 2025

17

Sud Ouest – Edition du 22 mars 2025 p20

## CDC DU CRÉONNAIS

# Contenir les dépenses, tout en maintenant les services



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

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

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

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

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

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

### Construction d'un siège

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

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

Sylvia Giral

## 14 | DANS VOS COMMUNES

LE RÉSISTANT  
DU 20 AU 26 MARS 2025

### CRÉONNAIS / RÉVISION PLUI

# Vers un fort ralentissement de l'urbanisation

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

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

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

**Urbanisation très restreinte**  
Alain Zabulon a répété que « le foncier constructible allait devenir très limité dans les dix ans à venir éventuels. Nous devons consommer deux fois moins d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) que dans la décennie antérieure. Nous n'aurons donc que 70 hectares sur les 14 communes de la CDC utilisables dans lequel il faudra inclure les habitations nouvelles, les logements, les espaces économiques potentiels et les équipements publics ». Ce postulat de départ limite singulièrement toutes les velléités de croissance<sup>(1)</sup>. Alors que la moyenne d'augmentation de la population a été de +2% depuis le début entre 2000 et 2020 avant de diminuer à +1,5%, la base de travail retenue par les élus ne sera plus que de 200 personnes. Le projet de loi d'ici 2035<sup>(2)</sup>. Cette proposition tient compte de la capacité d'accueil des services publics de proximité (écoles, collèges et station d'épuration) mais

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

Il est évident que la diversification de l'habitat. Le développement du locatif (et pas seulement social) est vital pour le maintien des services de proximité. Il devra



Une salle largement garnie pour une réunion pédagogique utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D. LA NEWLETTER ET SON SITE INTERNET

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

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

### Le Créonnais en Mouvement

#### Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

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

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

Le PLUi est actuellement en cours de révision.

#### Pour plus d'informations, contactez

**Sandrine MAURY**

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

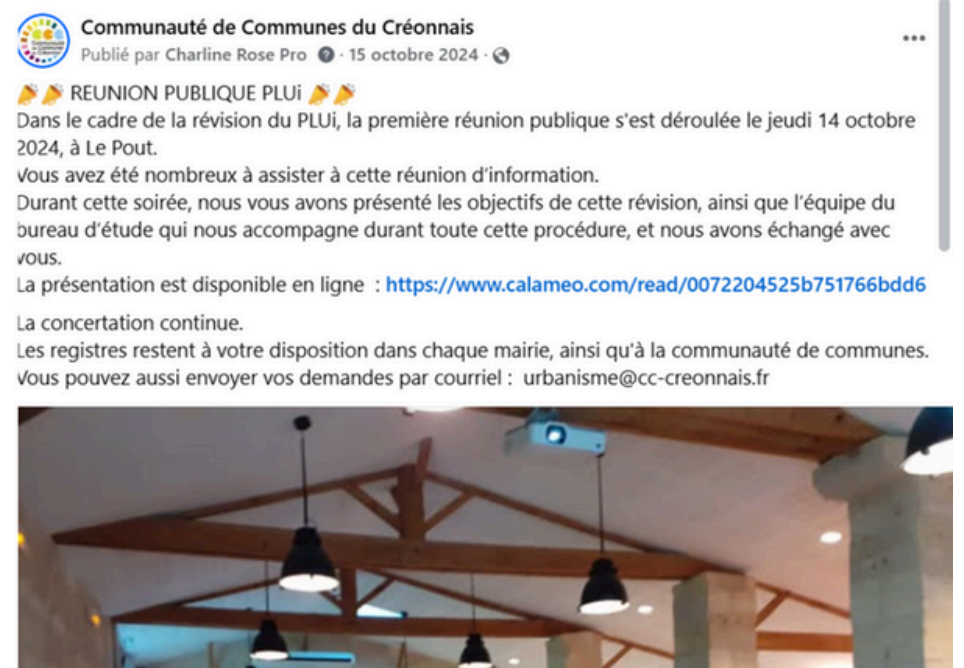
☎ 05 57 34 57 07 / 06 03 43 34 67 (Absente le mercredi)

✉ [urbanisme@cc-creonnais.fr](mailto:urbanisme@cc-creonnais.fr)

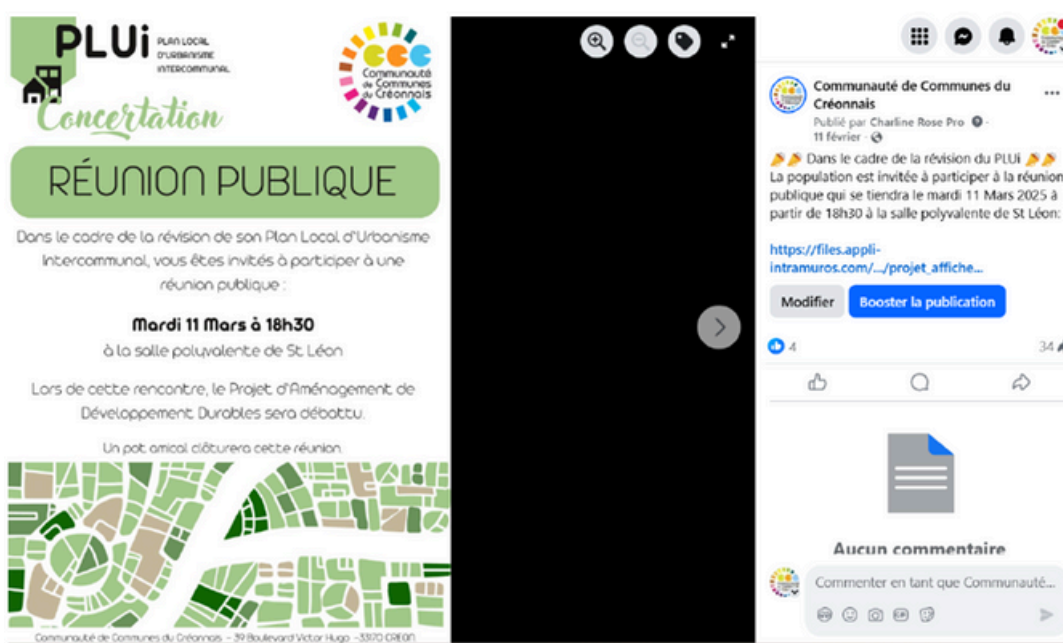
Extrait du Guide 2024 de la communauté de communes



Page Facebook – le 18 septembre 2024



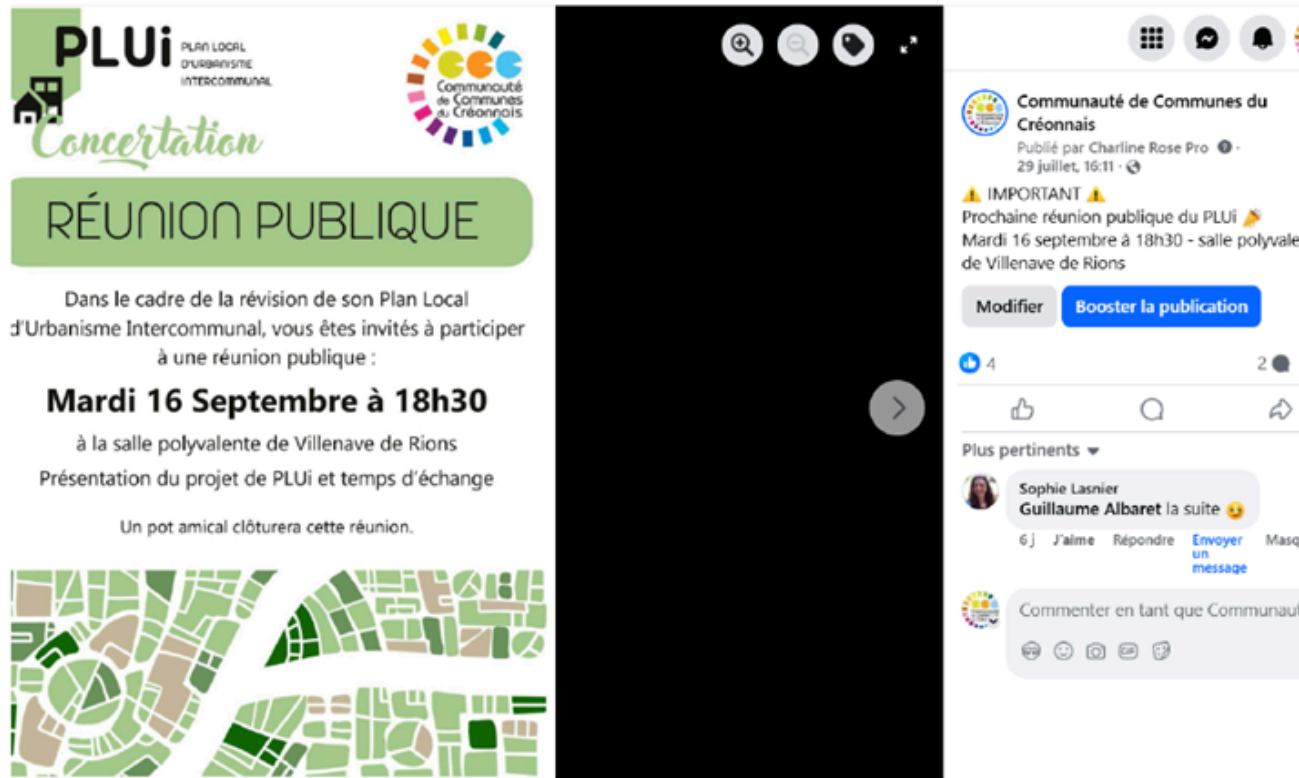
Page Facebook – le 15 Octobre 2024



Page Facebook et instagram – le 11 février 2025



Page Facebook et instagram – le 1er avril 2025



Page Facebook et Instagram- le 29 juillet 2025

ACCUEIL > VIVRE EN CRÉONNAIS > URBANISME > ACTUALITÉS URBANISME

ACTUALITÉS URBANISME

UN PLUI...C'EST QUOI ?

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

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

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

LES OBJECTIFS

Mise en compatibilité du PLUI avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux (SCOT)

Modification du périmètre du PLUI

Élaboration d'une politique de l'habitat

Prise en compte de la ressource en eau potable et des eaux de ruissellement

Mise à jour liée à l'évolution du projet de territoire



Délibération révision PLUI

RÉVISION DU PLUI : CONCERTATION EN COURS

REGISTRE DE CONCERTATION



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

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

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

RÉUNIONS PUBLIQUES



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

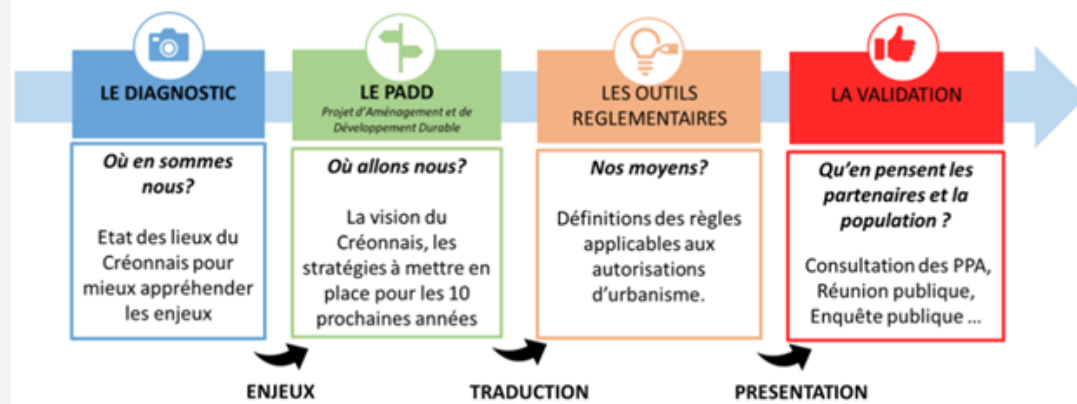
Durant cette soirée, les représentants de la CDC, accompagnés du bureau d'étude, ont présenté les objectifs de cette révision, et ont animé des temps d'échange avec le public.

D'autres réunions suivront en 2025.

Présentation réunion publique 10 octobre 2024

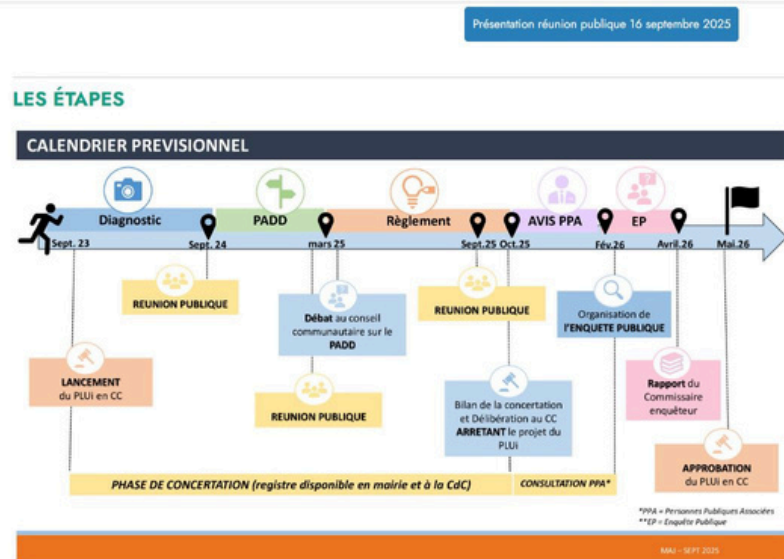
Présentation réunion publique 11 mars 2025

PLUI : OÙ EN EST-ON ?



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

QUI SOMMES-NOUS ? SOLIDARITÉ VIVRE EN CRÉONNAIS ENTREPRENDRE ET TRAVAILLER DÉCOUVRIR ET SE DIVERTIR PRÉSERVER NOTRE ENVII



## E. L'ACTION DES COMMUNES DU CRÉONNAIS

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

Quelques exemples :

**11 > 11 MARS**  
**Ui** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
*concertation*  
**RÉUNION PUBLIQUE**

**CCC – Réunion publique « PLUi »**  
 Réunion publique  
 18h30  
 Salle Polyvalente de St Léon -

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes du Créonnais vous convie à participer à une réunion publique :

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

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

Un pot amical clôturera cette réunion.

↓ Réunion publique PLUi

**11 > 11 MARS**  
**Ui** PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
*concertation*  
**RÉUNION PUBLIQUE**

**CCC – Réunion publique « PLUi »**  
 Réunion publique  
 18h30  
 Salle Polyvalente de St Léon -

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes du Créonnais vous convie à participer à une réunion publique :

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

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

Un pot amical clôturera cette réunion.

↓ Réunion publique PLUi

**Révision du Plan local d'urbanisme intercommunal**

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

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

sadirac magazine municipal - 27

Site internet Sadirac

**VIE LOCALE**



**Visite de Mme Mirreille Conte-Jaubert**

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

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

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

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

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

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



4 Haux actus - Magazine municipal - Sept > nov 2025

**Adressage et numérotation des rues et voies communales**

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

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

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

Magazine municipal de Haux- Edition - Septembre 2025

The screenshot shows the website for Loupes, with a navigation menu including Accueil, Commune, Ecole, Mairie, Quotidien, Services, Projets, and Agenda. The main content area is titled "PLUI Plan Local d'Urbanisme" and explains that the plan determines the conditions of land use and development. It also provides links to the zoning map and the regulations.

Site internet Loupes

Magazine municipal de Villenave de Rions- Edition - xx 2025

The screenshot shows a magazine page with the headline "« Votre commune vous informe »" and "PLUI : L'HEURE EST AUX RÉVISIONS". It discusses the community's current work on revising the PLUI, motivated by the SRU law. It also includes a section titled "MOINS DE BRUIT, POUR MIEUX S'ENTENDRE" with a list of noise reduction measures and a "BRUITS de voisinage" logo.

Magazine municipal de Cursan - Edition - Juillet 2024

The screenshot shows the "ACTUALITÉS" section of the Créon website. It features several news items: "ESTIVALES - Match 'Théâtre d'impro' annulé - remplacé p...", "Retour sur le Festi'Leo!", "Les familles invitées à « La Playa » à l'accueil de loisirs...", and "PLUI : prochaine réunion publique".

Site internet de Créon

The screenshot shows a magazine page with the headline "VIE LOCALE" and several event listings: "COLLECTE DE SANG", "SOIRÉE JEU DE RÔLE", "RÉUNION PUBLIQUE PLUI", "COACHING EMPLOI", and "PLATEFORME DE BROYAGE". It also includes a "S.E.M.O.C.T.O.M." section with information about waste collection.

Créon Hebdo - Edition du 28 Février 2025

## F. SYNTHÈSE DES QUESTIONS ABORDÉES DURANT LA CONCERTATION

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

### GOUVERNANCE

- Procédure et transmission des informations

### HABITAT ET URBANISME

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

### AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

- approvisionnement en eau potable et gestion des inondations;

### ENVIRONNEMENT, NATURE ET CADRE DE VIE

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

### DEPLACEMENTS ET MOBILITE

- voirie et infrastructures routières ;

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

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

## GOUVERNANCE

- Procédure et transmission des informations

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

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

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

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

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

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

## HABITAT ET URBANISME

- Objectifs de croissance et démographie

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

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

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

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

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

- Articulation SCoT/ PLUi

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

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

*Le SCoT :*

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

- Loi SRU et logements sociaux

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

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

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

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

## AMENAGEMENT ET EQUIPEMENTS

- Approvisionnement en eau potable et gestion des inondations

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

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

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

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

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

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

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

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

## ENVIRONNEMENT, NATURE ET CADRE DE VIE

- L'artificialisation des sols / loi climat et résilience

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

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

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

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

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

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

- Environnement et protection des espaces naturels

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

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

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

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

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES

- Voirie et infrastructures routières

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

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

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

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

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

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

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- Agriculture et arrachage

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

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

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

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

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

- Développement économique et zones d'activités

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

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

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

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

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

## G. ÉVOLUTIONS DU PLU GRACE A LA CONCERTATION

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

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

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

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