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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CREONNAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Procès-verbal de synthèse

Enquête publique réalisée du 9 février au 10 mars 2026

Remis à Monsieur le Président de la communauté de communes du Créonnais

le 18 mars 2026

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

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

Table des matières

I. Présentation générale du déroulement de l'enquête ..... - 5 -

1.1. Désignation de la commission d'enquête ..... - 5 -

1.2. Mise à disposition du public ..... - 5 -

1.3. Cadre réglementaire ..... - 5 -

1.4 Objet du procès-verbal ..... - 5 -

II. Récapitulatif global des observations du public ..... - 6 -

2.1 Généralités ..... - 6 -

2.2 Première analyse ..... - 7 -

III. Traitement et analyse des observations du public ..... - 8 -

Identification des contributions par thématique ..... - 8 -

Principaux points relevés par la commission d'enquête ..... - 9 -

Synthèse thématique des observations du public ..... - 10 -

1. Thème 1 - Procédure et organisation ..... - 10 -
2. Thème 2 - Règlement écrit et règlement graphique ..... - 10 -
3. Thème 3 - Zonages et demandes de constructibilité ..... - 11 -
4. Thème 4.1 - OAP et Projet Urbain ..... - 12 -
5. Thème 4.2 - Patrimoine ..... - 13 -
6. Thème - 4.3 Changements de destination ..... - 13 -
7. Thème 4.4 - Emplacements réservés ..... - 13 -
8. Thème 4.5 - STECAL ..... - 14 -
9. Thème 4.6 - Servitudes d'utilité publique ..... - 14 -
10. Thème 5 - Economie ressources et énergie ..... - 14 -
11. Thème 7 - Environnement et paysage ..... - 15 -
12. Thème 8 - Mobilités ..... - 16 -
13. Thème 9 - Risques et nuisances ..... - 16 -

IV. Commentaires sur les avis des PPA ..... - 18 -

4.1 Avis des PPA ..... - 18 -

4.2 Avis du SIETRA ..... - 18 -

V Observations de la commission d'enquête ..... - 20 -

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

5.1 Emplacements réservés .....
5.2 OAP .....
5.3 Mobilité.....- 20 -
5.4 Règlement local de publicité (RLP).....- 20 -
5.5 Gouvernance du PLUi (eau, ouverture à l'urbanisation).....- 20 -
5.6 Consommation d'eau potable.....- 21 -
5.7 Changements de destination.....- 21 -
5.8 Programme Alimentaire Territorial (PAT).....- 21 -
5.9 Risque incendie .....- 21 -
5.10 Servitude d'utilité publique de la ZAP Sadirac .....- 21 -

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

I. Présentation générale du déroulement de l'enquête

1.1. Désignation de la commission d'enquête

Par décision n°E26000003/33 du 12 janvier 2026, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné les trois membres de la commission d'enquête chargée de conduire la présente procédure.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 09 février 2026 au mardi 10 mars 2026 inclus**, soit pendant une durée consécutive de **trente (30) jours**. La consultation publique s'est déroulée sans incident.

1.2. Mise à disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, en version « papier », ainsi que les registres d'enquête, ont été mis à la disposition du public, au siège administratif de la Communauté de Communes du Créonnais, 39 boulevard Victor Hugo à Créon (**siège de l'enquête**), ainsi que dans les **quinze (15) communes** de la Communauté de Communes du Créonnais, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En complément, le dossier d'enquête et l'ensemble des informations afférentes étaient consultables de manière dématérialisée, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le site internet de la Communauté de Communes du Créonnais : www.cc-creonnais.fr
- Sur le registre numérique dédié : https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-creonnais.fr
- Sur un poste informatique, au siège de l'enquête, 39 boulevard Victor Hugo à Créon.

Les observations du public pouvaient être recueillies :

- Lors des 21 permanences tenues par les membres de la commission,
- Sur le registre numérique dédié : https://www.registre-numerique.fr/plui-cc-creonnais.fr
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : plui-cc-creonnais@mail.registre-numérique.fr
- Sur les registres d'enquête papier, disponibles au siège de l'enquête publique et dans chacune des quinze mairies du Créonnais,
- Par courrier adressé par voie postale à la présidente de la commission d'enquête au siège de l'enquête,
- Lors des permanences des membres de la commission d'enquête.

L'arrêté d'ouverture précise que les observations reçues après le 10 mars 2026 - 17h00, ne pourront pas être prises en considération par la commission d'enquête.

Les registres d'enquête ont été clôturés par la présidente de la commission d'enquête le 11 mars 2026, après leur transmission à l'issue de la période réglementaire.

1.3. Cadre réglementaire

Le présent procès-verbal de synthèse des observations est établi conformément aux dispositions de **l'article R.123-18 du Code de l'environnement**, lequel prévoit que le président de la commission d'enquête et ses membres rencontrent le responsable du projet, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête.

1.4 Objet du procès-verbal

Le présent document a pour objet de dresser la synthèse des observations ou avis formulés :

- Par le public, les collectivités et les associations,
- Par les personnes publiques associées et par le SIETRA,
- Par la commission d'enquête elle-même.

Le support associé au présent procès-verbal, s'accompagne, sous forme dématérialisée, de l'ensemble des remarques, propositions et observations recueillies, offrant ainsi au maître d'ouvrage une vision complète et fidèle des contributions exprimées tout au long de l'enquête.

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

II. Récapitulatif global des observations du publi

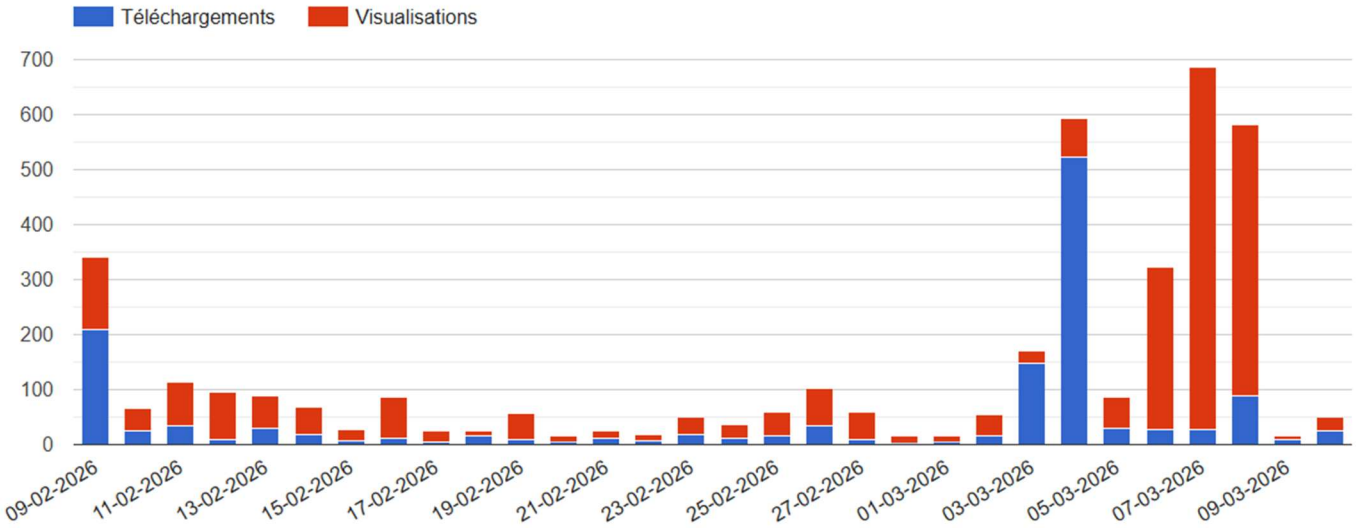
2.1 Généralités

Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a assuré **21 permanences**, dont quatre un samedi matin, et au cours desquelles **190 personnes** ont été reçues.

La communauté de communes du Créonnais a confirmé que l'ensemble des contributions parvenues avant la clôture de l'enquête a été transmis à la commission conformément aux procédures mises en place.

À la suite de la réception des registres des **16 lieux d'enquête**, la commission a recensé **244°contributions**, correspondant à **306 observations thématiques**, certaines contributions portant sur plusieurs thèmes (plusieurs observations).

Dans leur grande majorité, elles proviennent de particuliers, pour une moindre part des professionnels de communes, d'associations, d'agriculteurs et de quelques professionnels de l'immobilier. Certains particuliers se sont fait représenter par un cabinet d'avocat. Il faut souligner également que le site dématérialisé, donnant accès à l'ensemble des pièces du dossier, a été fortement consulté puisque **2°569°visites** ont été notées. Les documents ont enregistré pas moins de **1 382 téléchargements**, témoignant d'un intérêt certain du public.



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

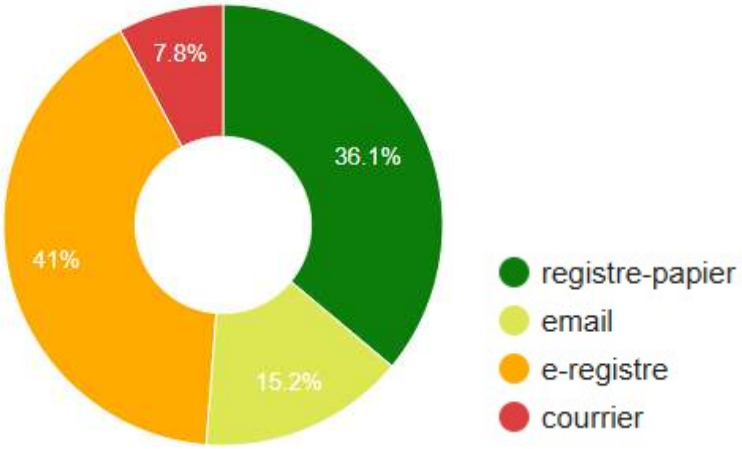
2.2 Première analyse

À l'issue de cette consultation, les observations se répartissent de la manière

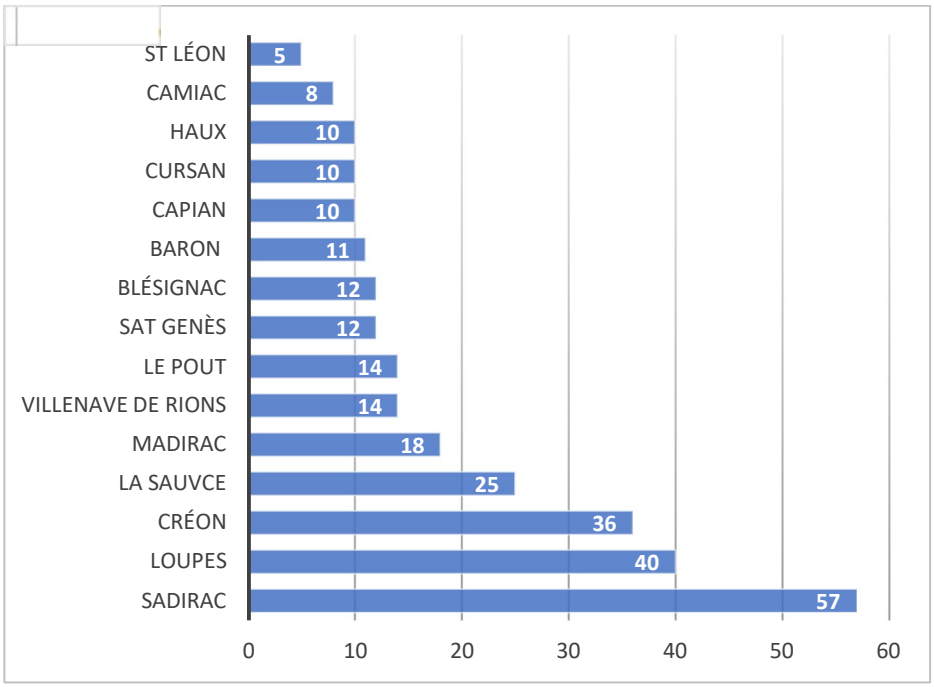
Types de dépôts

- **244 contributions** se rapportent à l'élaboration du PLUi, réparties comme suit :
  - **100** e-contributions directement déposées sur le registre numérique,
  - **37** contributions transmises via la messagerie électronique dédiée,
  - **88** contributions consignées dans les registres papier,
  - **19** courriers reçus par voie postale.

La **fréquentation des permanences a été soutenue même si les moyens dématérialisés ont été significativement employés**, notamment après rencontre avec les commissaires enquêteurs lors des permanences.



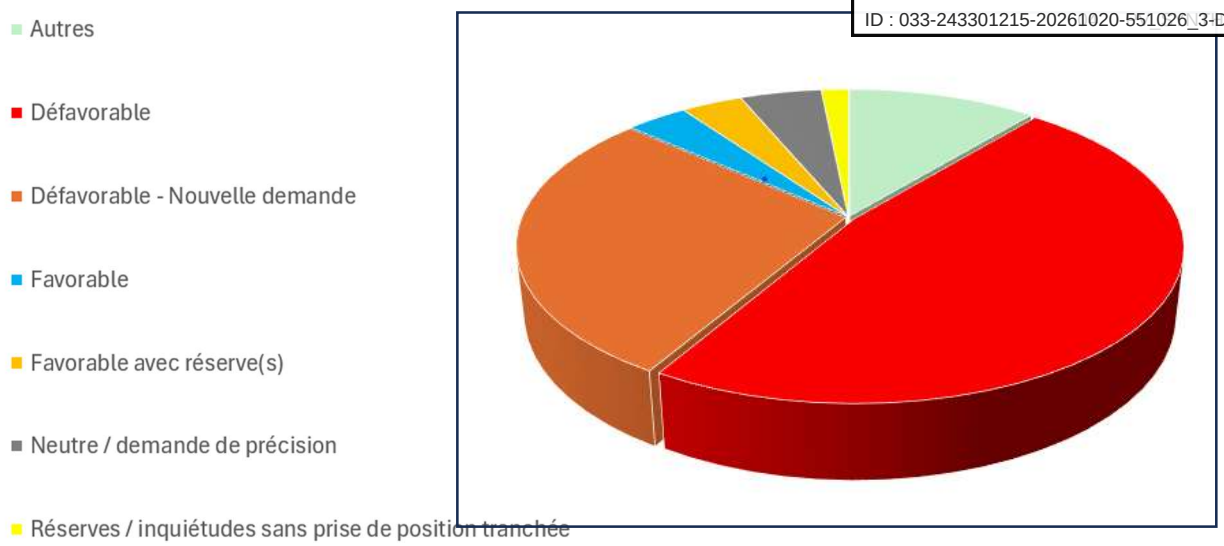
Nombre de contributions par commune



Il convient de noter que, ramené à la surface de la commune ou au nombre d'habitants, les communes de Loupes, Madirac, Villenave-de-Rions et Blésignac sont celles qui ont fait l'objet d'une plus grande mobilisation.

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

Orientation des contributions



Sans surprise, **le public**, ayant participé à cette enquête, **s'est plutôt manifesté pour signaler son "désaccord" avec le projet.**

Ainsi, si **les trois-quarts des contributions** recueillies ont été qualifiés de "défavorables", on constatera qu'ils **concernent essentiellement des contestations sur le zonage attribué**. Souvent un zonage est passé d'un statut antérieur "constructible (U ou AU)" à "non constructible (A ou N)", au projet de révision proposé à la consultation du public (=> avis défavorable). L'avis noté « Défavorable - demande nouvelle » concerne les demandes de « constructibilité » de parcelles qui ne sont déjà pas constructibles au PLUi opposable.

La commission d'enquête a toutefois aussi relevé des interrogations, ou des visites "informatives", et plus exceptionnellement des interventions d'"adhésion" à la démarche ou aux propositions.

La commission d'enquête note que c'est sur les communes de Loupes et de Madirac que les avis sont les plus tranchés concernant le projet communal.

III. Traitement et analyse des observations du public

Identification des contributions par thématique

Afin de garantir une lecture homogène et une analyse rigoureuse, la commission d'enquête a adopté une méthode de classement commune à l'ensemble des contributions.

L'ensemble des contributions, qu'elles aient été enregistrées dans le registre numérique, transmises par courriel, consignées dans les registres papier ou reçues par voie postale, **ont été classées selon un sigle d'identification et un numéro d'ordre de réception**, comme suit :

- **@** : Contribution déposée sur registre numérique,
- **C** : Contribution transmise par courrier,
- **E** : Contribution envoyée par e-mail,
- **R** : Contribution déposée sur registre papier

Nota : les contributions sur les registres papier étaient identifiées par les quatre premières lettres du nom de la commune, éventuellement complétées par un numéro d'ordre (*ex : registre papier de Loupes => R15 (LOUP-A-1)*.

La commission d'enquête ne peut rapporter ici **totalement** l'ensemble des interventions. En revanche, **l'ensemble de celles-ci a été intégralement recensé** dans un document annexé au présent procès-verbal, afin de garantir **une information complète de la CC du Créonnais**.

Pour faciliter l'analyse, la commission d'enquête a retenu **dix-neuf thèmes principaux** destinés à permettre au responsable du plan en projet d'examiner les différents types de requêtes et d'apporter, s'il le souhaite,

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

les **réponses les plus complètes et précises possibles** aux questions soulevées par le public et par la **commission d'enquête elle-même.**

L'ordre dans lequel les thèmes sont présentés n'est pas représentatif de l'importance que leur a accordée la commission d'enquête. Cette dernière, dans ce support, ne fait, bien évidemment, que rapporter ses propres remarques, celles du public, des collectivités, sans émettre de jugement.

Les thèmes retenus sont présentés ci-après (avec précision du nombre d'observations émises par le public).

Thématiques	Nombre d'observations
1. Procédure et organisation	
1.1 Demande d'information	6 – dont 1 doublon
1.2 Enquête publique	0
1.3 Concertation amont	2
1.4 Dossier d'enquête	0
2. Règlement : Règlement écrit et graphique, construction, prescription	
2.1 Règlement écrit	9
2.2 Règlement graphique	3
3. Analyse du projet	
3. Zonages et demandes de constructibilité	122 dont 3 doublons
4.1 OAP et projet urbain	51 dont 7 doublons
4.2 Patrimoine	14
4.3 Changements de destination	11 dont 4 doublons
4.4 Emplacements réservés	4
4.5 STECAL	20 dont 4 doublons
4.6 Servitudes d'utilité publique	1
5. Economie ressources et énergie	24
6. Ressources	0
7. Environnement et paysages	20
8. Mobilités	3
9. Risques et nuisances	14
11. Autres et hors champ de l'enquête	2

Chaque contribution peut concerner plusieurs observations sur des thèmes différents. Ainsi, l'enquête publique a donné lieu à **306 observations pour 244 contributions** du public. De la même manière, certaines contributions ont pu être attribuées à plusieurs communes en fonction de leurs portées.

L'ensemble des contributions a pu être exploité et une synthèse est présentée dans les paragraphes qui suivent. Cette synthèse retient les thèmes principaux abordés par chacune des contributions mais ne prétend pas à l'exhaustivité.

Principaux points relevés par la commission d'enquête

Un certain nombre de points ressortent de l'analyse de la participation :

1. Les contributions ont porté **majoritairement sur des demandes de changement de zonage** soit en réaction à la perte de constructibilité par rapport au PLUi opposable, soit en demandes nouvelles de mise en constructibilité. Nombre de personnes contestent le passage brutal de leurs parcelles en non constructible et soulignent l'impact négatif sur leur patrimoine ou leurs projets ;

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

2. **Participation significative des communes (maires ou élus)** : Capian (
(@4), Le Pout (R152, @187, @188), Loupes (@195, 197), Madirac
Saint Genès-de-Lombaud (@205), Saint Léon (@37, @38, @39) et V

3. **Importantes réactions concernant certaines OAP** *à Loupes (14 contributions), Madirac (13), La Sauve (6), Sadirac (5), Créon (3), Le Pout (3), Saint-Léon (3), Haux (2), Villenave-de-Rions (2), Blésignac (1) et Capian (1) ;*

4. Concernant la **protection de l'environnement**, la commission d'enquête a relevé des contributions construites provenant des associations de Sadirac "**Collectif citoyen Sadirac-Transition**" (R29, @75, @137, E139), **collectif "Protégeons la forêt de Sadirac »,** ainsi que l'association **« Nature en ville » ;**

5. **Sur le plan agricole**, un nombre significatif de demandes de diversification d'activités et de valorisation de patrimoine a été déposé à travers la mise en œuvre de STECAL ou de changements de destination. Des viticulteurs soulignent que leur activité est rendue de plus en plus difficile en raison des contraintes liées aux produits phytosanitaires dans un tissu qui s'urbanise de plus en plus **(@49 et remarques orales en permanences**) ;

6. La commission d'enquête relève enfin la **participation du SIETRA**, traitée au paragraphe IV, ainsi que de celle du **Pôle territorial Cœur Entre Deux Mers** (**E107**) dont les remarques ont été reportées dans le paragraphe 2.

Synthèse thématique des observations du public

1. Thème 1 - Procédure et organisation

Pour ce thème, le public s'est peu mobilisé, comme l'indique le faible nombre de contributions (10), lesquelles sont énumérées ci-dessous.

Demande d'information : E13, E23, E51, E52, E109, R234, R243
Concertation : E44, @213

En **termes de demande d'information**, cinq d'entre elles (**E13, E23, E51-E52, E109**) ont été satisfaites par la réponse de la commission d'enquête.

Deux observations, provenant de Sadirac, interrogent sur la possibilité de construire en zones A couvertes par la SUP ZAP, un hangar pour stocker du matériel agricole (**R234**) et du foin, et un entrepôt de bouteilles de vin (**R243**).

En ce qui concerne la concertation, deux observations (**E44, @213**) font état d'une concertation insuffisante par « *manque de concertation et de proposition en amont de cette décision radicale* » et d'une « *concertation sélective et descendante* » avec une mise à disposition tardive des documents. Elles pointent un manque d'écoute et de dialogue, de décisions prises sans demander leur avis et à l'échelle intercommunale (procédure PLUi trop complexe pour se tenir au niveau communal). Ce thème d'un déroulement de la concertation insatisfaisant a été particulièrement évoqué à Sadirac avec un manque d'information spécifique pour les particuliers directement concernés.

2. Thème 2 - Règlement écrit et règlement graphique

Le règlement a été abordé à travers les 12 contributions ci-dessous.

@8, @33, E44, @50, R66, @76, E94, @97, E107, R146, R150, @207

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

Certaines observations constituent une analyse critique du **règlement écrit :**

- Le Pôle territorial Cœur Entre-Deux-Mers (**E107**) relève de nombreuses a le projet de règlement : occupations interdites, annexes en zones A/N et U, retraits, hauteurs, emprise au sol et définitions du lexique. Plusieurs articles relatifs aux accès, au stationnement, aux déchets ménagers et aux clôtures mériteraient une clarification pour éviter des interprétations divergentes ;
- A Sadirac
  - Un habitant (**@207**) propose, dans un document structuré et documenté, d'adapter la servitude de mixité sociale, en limitant l'obligation de logements sociaux aux zones les plus denses et en assouplissant les règles en zone UD. Il signale aussi des incohérences dans le règlement (hauteurs LL/LS, retraits, pentes de toit), propose une harmonisation, et juge le chapitre sur la desserte complexe et contradictoire, nécessitant une révision. Enfin, il demande la mise à jour des périmètres d'archéologie préventive ;
  - **Le Collectif citoyen Sadirac-Transition** demande (**@97**) que le PLUi affirme clairement, dans le règlement et le zonage, un **principe de développement des liaisons douces**, tant à l'intérieur des centralités qu'entre les pôles de vie, notamment entre Sadirac et Créon (collège et lycée).
- D'autres remarques (**@33, @50, R66**) portent sur la cohérence et la clarification des règles d'accès aux terrains, notamment les accès regroupés, ainsi que sur la surveillance du respect des prescriptions réglementaires (haies et brise-vues en plastique à Créon).

D'autres observations portent sur des interrogations plus ponctuelles. C'est le cas des observations **@76** (construction de hangar en zone N (AD122 Créon), **E94** (constructions de dépendances sur un terrain en partie constructible et possibilités d'accès) et **R146** (installation d'un mobile home à demeure sur une parcelle N - EBC à Le Pout).

Concernant les cartes de zonage, une habitante (**R150**) propose de matérialiser clairement la zone de risque d'inondation (trame bleue) par un trait de délimitation, afin d'éviter toute interprétation erronée.

Enfin, des contributeurs ont souligné l'absence d'actualisation du cadastre au regard de l'existence de bâtiments. Une actualisation du cadastre est à prévoir.

3. Thème 3 - Zonages et demandes de constructibilité

Ce thème concerne les changements de zonage agricole ou naturel en zone urbaine ou à urbaniser, ainsi que les changements à l'intérieur d'une zone donnée. Il a recueilli le plus grand nombre de contributions (122), soit environ 50% du total des contributions relatives au PLUi. Les références correspondantes sont présentées ci-dessous :

@4 @5 @7@10 @11 @12 @18 @21 @22 @24 @28 @34 @35 @36 @40 @45 @47 @48 @49 @53 @70 @71 @99 @105 @114 @122@124 @138 @153 @154 @162 @169 @179 @184 @189 @190 @191 @192 @193 @194 @198 @199 @203 @205 @206 @211 @212 @214@215 C30 C58 C68 C69 C72 C73 C121 C133 C141 C156 C177 C181 C202 C228 E2 E3 E41 E74 E77 E80 E108 E128 E134 E149 E168 E196 E204 R14 R16 R17 R18 R19 R31 R55 R56 R57 R59 R60 R61 R62 R63 R64 R67 R83 R85 R87 R90 R104 R110 R111 R112 R113 R115 R116 R117 R118 R119 R120 R147 R148 R151 R221 R224 R225 R227 R237 R238 R239 R240 R241 R242 R244

Les contributions relèvent de trois catégories.

1/ <u>Demandes pour moins de contraintes ou plus de cohérence</u>

- Demandes majoritaires de passer de N ou A en U, pour trouver de la constructibilité sur leurs parcelles, nombreuses sont les demandes de plus de constructibilité pour des projets personnels (construction d'habitation pour leurs enfants par exemple) ou pour vente de parcelles constructibles, notamment en marge du zones UB, UC ou UD constructibles (**C121, R119**, **etc.**) ;

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

- Demandes de particuliers, d'agriculteurs et notamment d'exploitant [illegible] possibilités d'évolution de leurs parcelles : par exemple, modification [illegible] ou N en A **(@121, @124**, **etc.**) ;
- Demandes également pour lever la protection L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment en centre bourg de Créon, ou pour contestation de fonds de jardins reclassés en EBC, en A ou N, le tout dans l'objectif de donner/redonner de la constructibilité (**C69, etc**.) ;
- Demande de suppression d'OAP car parcelles bénéficiant déjà d'une division parcellaire (**@192**) ;
- Demande de cohérence de classement de parcelles pour préserver le patrimoine agricole, par exemple **@25** ou même **R61**

2/ <u>Demandes pour retour au zonage du PLUi opposable, jugé plus adapté au regard des projets et des situations sur leurs logements</u> :

- Demandes émanant de particuliers (parfois appuyées également par les maires) sur les communes de Villenave-de-Rions et de Capian (communes en carte communale, **@192, etc**.) mais également sur d'autres communes où des secteurs zonés en UC/UD dans le PLUi opposable sont classés en N ou en A dans le projet de PLUi (**@105, @99, @45 etc**.) ;
- Au moins deux contributions, notamment à Baron (**@40 et @48**), pourraient constituer des erreurs de délimitation de zonage qu'il conviendrait de vérifier ;
- L'observation **@189**, émanant de la mairie de Sadirac, pour le maintien de la parcelle AH571 en zone UD, car elle bénéficie d'un projet d'aménagement de logements sociaux. A voir s'il ne s'agit pas plutôt de la parcelle AH162 qui est en UD alors que la AH571 est zonée en Ap et à mettre en relation avec l'observation **E106 ;**
- Certaines parcelles bénéficient d'une autorisation de construire (**C30** par exemple) dans le PLUi opposable et ne peuvent plus construire leur projet d'habitation dans le PLUi en projet ;

3/ <u>Autres demandes</u> :

- L'observation **@49**, provient d'un viticulteur qui souligne la difficulté de cohabitation de son activité avec les riverains, notamment en raison des contraintes liées aux produits phytosanitaires. Il estime incohérent le maintien de zones agricoles au sein d'un tissu urbanisé proposé par le SCoT et sollicite la révision du classement agricole de trois parcelles (AB 69, 89, 114) à Baron, aujourd'hui enclavées dans un secteur d'habitat ;
- L'observation **E128,** provenant d'un cabinet d'avocat, demandant la justification du classement de certaines parcelles de ses clients qu'il estime incohérent.

4. Thème 4.1 - OAP et Projet Urbain

Deuxième en nombre de contributions du public, ce thème est illustré par les observations figurant dans le tableau suivant.

E6 @21 R65 R112 E32 R86 @35 @37 @38 @39 R92 @42 @45 R84 @81 @89 @93 @95 @98 E106 @126 R152 R143 @154 @159 @160 R216 R217 R218 @161 @164 E166 @167 @178 E183 @187 E188 @192 @195 @197 R219 R230 R231 @200 R229 @207 R232 E209 R102 R220 @193 @194

Ces contributions émanent pour la plupart de particuliers, mais aussi d'associations, de partenaires économiques et enfin de maires ou d'élus communaux.

Les OAP concernées se situent dans les communes suivantes :

- Loupes (14 contributions portant sur les deux OAP secteur Mairie et secteur du Bourg Est),
- Madirac (13 contributions portant principalement sur l'OAP secteur Carpe Sud et sur la ZAE route de Créon au lieu-dit Jos),

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

- La Sauve (6 contributions portant sur l'OAP secteur de Laurière et sur l'exten
- Sadirac (5 contributions portant sur les OAP secteur de Lorient Tioulet et se sur extension de la ZA Bel Air),
- Créon (3 contributions portant sur l'OAP supprimée du Mouquet et la ZAE route de Sadirac),
- Le Pout (3 contributions portant sur les OAP secteur de Marches et secteur de Jeantet),
- Saint-Léon (3 contributions portant sur l'OAP secteur de Mondon et sur la ZAE secteur Chanterot),
- Haux (2 contributions portant sur l'OAP secteur de Manos),
- Villenave-de-Rions (2 contributions portant sur l'OAP secteur de Normand),
- Blésignac (1 portant sur le projet urbain Monnet – route du Temple),
- Capian (1 portant sur les OAP à secteur d'habitat - secteur du Bourg et secteur de Maret).

Dans ce domaine, les **contributions des maires et élus sont nombreuses** et concernent les mairies de Capian (R92), Créon (R86), Haux (E6), Le Pout (R152 et @187), Loupes (@195 et @197), Madirac (@42 et @200), Saint-Léon (@37 à 39) et Villenave-de-Rions (@192).

L'OAP à vocation d'habitat de Madirac – **secteur Carpe Sud** - a cristallisé de fortes réserves.

Enfin, deux contributions de particuliers soulignent un **refus de vente de parcelles** dans le cadre d'OAP (R65 – OAP de Sadirac à vocation d'habitat - secteur de Lorient Tioulet et R84 – OAP à Villenave-de-Rions – secteur de Normand).

5. Thème 4.2 - Patrimoine

Les contributions du public sur ce thème sont regroupées dans le tableau qui suit.

@20 E25 @75 R91 R103 @161 @164 E166 @167 C177 E183 @186 @203 E 209 R229

Elles concernent les communes de La Sauve (3), Madirac (3), Sadirac (3), Créon (2), Baron (1), Capian (1), Haux (1), Loupes (1) et Saint-Genès de Lombaud (1) et sont portées par des particuliers, une association, des partenaires économiques du domaine viticole et **le maire de Capian** (R91).

Ces contributions soulignent en particulier un attachement aux domaines de la gestion des forêts, de la viticulture et du patrimoine agricole.

S'agissant de la viticulture, en difficulté aujourd'hui, une meilleure ouverture est recherchée pour la reconversion des terrains désormais libres, voire à l'abandon, ainsi que proposé dans la contribution **C177** (Vignobles Baylet / Château Landerneau). En matière de préservation du patrimoine agricole, la contribution du GFA du Château Manos à Haux (**E209**) mérite une attention.

6. Thème - 4.3 Changements de destination

Sur ce thème, le public a émis les onze, dont quatre doublons, observations suivantes.

@21	@35	@45	@78	R158	@123	E140	@154	C202	@198	R235

Cinq contributions concernent des demandes de changements de destination de bâtiments agricoles ou autres en habitation. C'est le cas à Baron : **E140** pour un bâtiment d'exploitation ; à La Sauve : **@78** pour une grange, **@198** pour un garage, **R123** pour des bâtiments d'exploitation (PC déposé et refusé pour absence d'inscription sur le plan de zonage) ; à Madirac : **R158 et C202** pour un chai et à Sadirac : **R235** pour un hangar.

Les contributions **@21, @35, @45 et @154** concernent le **Château La Guillaumette** à Loupes qui, après arrachage de vignes, dispose d'une surface de bâtiments surévaluée. Il propose d'étendre à deux bâtiments supplémentaires le changement de destination déjà acquis dans le but de créer une zone multifonctionnelle (commerce, artisanat, stockage).

7. Thème 4.4 - Emplacements réservés

Ce thème concerne les demandes ou modifications relatives aux emplacements réservés. Quatre contributions ont été enregistrées. Elles sont détaillées dans la suite du texte.

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

E132, R152, @163, @165

L'observation **R152,** provient du **maire de Le Pout** qui souhaite étendre l'ER 02g sur les parcelles 146, 346 et 348 afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de ce quartier suite à des remblaiements successifs de fossés.

Les observations **E132, @163 et @165** proviennent de la **propriétaire du domaine de Curton** à La Sauve qui s'interroge sur la nécessité, la faisabilité opérationnelle et la compatibilité environnementale de l'ER 07f, maintenu depuis plus de 6 ans. Elle en demande le retrait.

8. Thème 4.5 - STECAL

Dans le tableau ci-après figurent l'ensemble des contributions sur ce thème.

@4 E9 C15 @43 E54 E77 E80 R88 @96 @125 @131 @135 @155 E157 C182 @186 C201 E208 R233 R236

Elles concernent les communes de Sadirac (9), Cursan (3), Loupes (2), Blésignac (1), Capian (1), Créon (1), Haux (1), La Sauve (1) et Le Pout (1).

A part une contribution du maire de Cursan (**@4**), les autres contributions sont celles de particuliers.

Les demandes de STECAL peuvent se classer en plusieurs catégories :

- **Développement d'activités déjà existantes**. Il s'agit essentiellement des demandes provenant du château Barail à Le Pout **(@125**), Domaine Curton à La Sauve (**@131**), Domaine Freylon à Cursan **(@135 - @155**), des Fermes d'Aqui **(@186**) et du domaine d'Ecoline à Sadirac (**R236**).
- **Création d'activités, notamment en diversification de l'activité principale**. Ces demandes proviennent de Sadirac (**@43, E77-@80 et E157-C201-C182 et R233**), Loupes (**E9- C15**), Capian (**R88**) et Blésignac (**@96**).
- La **mairie de Cursan (@4**) demande de modifier le classement N, parcelle B319, en NT.
- Un particulier (**E208**) demande l'extension de deux de ses parcelles à la zone Ax de Haux.
- Signalons également la proposition formulée dans les observations **R82 - R144** de déplacer une activité bois de chauffage (causant des nuisances sonores et olfactives) vers une des parcelles de l'intéressé à Le Pout dont le zonage est à adapter.
- Enfin, **la SCI Célestine** de Créon (**E54**) réitère sa demande historique de reclassement de ses parcelles situées à Créon de A en Ax. Cette demande, faisant suite à une procédure judiciaire, pourrait être acceptée si elle se justifie au regard des critères de définition d'un STECAL retenus par le maître d'ouvrage.

9. Thème 4.6 - Servitudes d'utilité publique

Concernant ce thème la commission d'enquête a identifié une seule demande.

R242

L'intéressé demande à lever l'interdiction des Bâtiments de France, datant de 2017, afin de rendre constructible les parcelles AP 417 et AP585 situées en zone UA à Sadirac.

10. Thème 5 – Economie, ressources et énergie

Particuliers, partenaires commerciaux et exploitants agricoles se sont exprimés dans ce thème. Le détail des contributions est fourni dans le tableau ci-dessous.

@25	@27	R63	R144	R82	R100	R101	@79	C129	@126	R170	R171
R172	R173	R174	C177	@159	R175	R176	E168	@178	E183	@198	R223

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

Sont concernées les communes de Loupes (pour 9 contributions), Créon (pour [illegible]) (pour 2) et Capian, La Sauve, Le Pout et Madirac (chacune pour 1).

Dans le domaine de l'activité économique, le projet d'implantation de commerces de proximité à Loupes est salué (**R100, R101, R171 à 175**).

L'aide de la municipalité de Le Pout est sollicitée pour le déplacement d'une exploitation de bois générant des nuisances afin d'en garantir la survie (**R82 et R144**).

Un exploitant motocycle demande un changement de zonage afin de lui permettre de sauver son exploitation, victime d'un incendie (**E168 et C129**).

Le gérant de l'Hôtel Aténa à Créon souligne le risque d'une concurrence hôtelière sur l'OAP Pastin (**@126**).

Une volonté d'implantation commerciale (Groupe "U") à Créon donne lieu à une contribution (**@159**).

Dans le domaine de l'activité agricole, des projets de ferme thérapeutique animale à Saint-Genès de Lombaud (**@79**), de pépinière à Madirac (**E183**) ou d'une installation agricole à La Sauve (**@198**) sont évoqués.

Dans le domaine de l'énergie, sont précisés deux projets, l'un agrivoltaïque à Capian (**@27**) et l'autre de ferme photovoltaïque à Sadirac (**R63**).

11. Thème 7 - Environnement et paysage

Sur cette problématique, 20 contributions ont été formulées, elles sont détaillées ci-dessous :

R29, @42, E46, @75, @130, @136, @137, E139, R143, @161, @164, E166, @167, C177, @180, E183, @193, @194, C226, R227.

La commission d'enquête a classé dans cette thématique **la participation du SIETRA** (**E46 et @180**) qui est traitée par ailleurs dans le paragraphe IV, ci-après.

Trois associations ont participé activement :

- Les associations "**Collectif citoyen Sadirac-Transition**" (R29, @75, @137, E139) à laquelle s'est associé le **collectif "Protégeons la forêt de Sadirac » (@137**) demandent le **renforcement significatif de la protection des Espaces Boisés Classés (EBC) et de la Trame Verte et Bleue (TVB).** Elles dénoncent des coupes massives, parfois suivies de replantations résineuses, réalisées depuis 2020 dans des boisements de Sadirac pourtant classés en EBC et intégrés à la TVB, en ZNIEFF ou Natura 2000, notamment sur les bassins versants de la Pimpine et du Gouchebouc. Ces coupes, entrainant une dégradation importante des espaces, sont jugées contraires aux objectifs de continuités écologiques, de régulation du ruissellement et de prévention des risques d'inondation et d'incendie.

  Les associations rapprochent ce constat d'analyses nationales (rapports IGEDD/IGF/CGAAER, Cour des comptes, Assemblée nationale, CEREMA) dénonçant l'usage excessif des coupes rases et appelant à une gestion forestière plus résiliente. Elles citent par ailleurs des exemples de territoires ayant déjà durci leur réglementation (mouvement de 58 communes landaises et girondines, PLU(i) de Nantes, Rennes, Strasbourg, Bordeaux Métropole) en mobilisant la TVB et les articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme pour encadrer ou interdire les coupes rases, assortis d'obligations de replantation avec essences locales.

  Sur cette base, elles proposent de renforcer le régime des EBC situés en TVB, ZNIEFF ou Natura 2000 (limitation forte des coupes rases, encadrement des changements d'essences, éventuelle autorisation environnementale), d'introduire des prescriptions spécifiques sur les bassins versants (maintien du couvert forestier, gestion des ruissellements inspirée des recommandations du CEREMA) et de mieux protéger haies bocagères et arbres d'intérêt paysager en zones urbaines et à urbaniser (OAP dédiées, autorisation préalable pour les abattages significatifs), afin d'assurer la cohérence entre objectifs du PADD, résilience du territoire et attentes citoyennes.

- **L'association « Groupe Nature en ville »** (**C226**) propose des recommandations concernant les clôtures, l'aménagement paysager, les zones tampon, les EBC, les espaces de stationnement, les haies et végétation en bord de route et enfin sur le fauchage tardif.

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

Deux propriétaires à Loupes (géomètre-expert judiciaire et journaliste Fran
la zone contenant leurs parcelles A655 **(@130**), 0408 et 931 **(@136**) de zo
standard (projet révisé). Ils alertent sur le risque de mitage des paysages r
Mers par des équipements dits agricoles détournés vers la production électrique, et demandent le rétablissement de la protection (interdiction totale de construction/équipement) via une zone N spécifique ou une emprise au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

D'autres observations dénoncent certains projets d'urbanisation portant ou susceptibles de porter atteinte à l'environnement, notamment à Loupes : **@193, @194** (passage A en 1AUC lié au projet immobilier), Madirac : **@42 et R143** (dénonçant le déplacement de la zone humide de l'OAP Carpe Sud), **E183** : ZAE Jos (haie), La Sauve : **@161, @164, E166**, **@167** (OAP La Laurière – faune et flore).

Enfin, les **contributions R227** demandant la préservation de la parcelle AE 1245 à Créon pour des nombreuses fonctionnalités (îlot de fraicheur, zone tampon avec la vigne et le bruit incessant de circulation, réserve de biodiversité, chênes remarquables) et **C177**, vigneron proposant un certain nombre de projets dans le cadre de la diversification et, notamment, l'intégration d'un volet paysager, à LHOSTE BLANC, le long de la piste cyclable Roger Lapébie à Créon méritent une écoute particulière.

12. Thème 8 - Mobilités

Le public s'est peu mobilisé sur la question de la mobilité, qui n'a généré que les trois contributions, énumérées ci-après :

@97 R145 @178

<u>Liaisons douces</u> **: le Collectif citoyen Sadirac-Transition** demande (**@97)** que le PLUi affirme clairement, dans le règlement et le zonage, un **principe de développement des liaisons douces**, tant à l'intérieur des centralités qu'entre les pôles de vie, notamment entre Sadirac et Créon (collège et lycée). Il propose de **réserver des emprises** pour une piste piétons/cycles le long des RD 14 et RD 671 et de **renforcer les connexions** avec la piste cyclable existante. Le collectif demande également le **recensement et la protection des chemins ruraux**, la finalisation du PDIPR et la réhabilitation des itinéraires afin d'assurer un **maillage continu de mobilités douces**, conformément aux orientations du PADD.

Cette observation est à rapprocher avec la **R145** qui soulève la dangerosité de la RD13 entre Le Pout et Créon pour les collégiens et lycéens.

<u>Cohérence projet et mobilité active</u> : l'observation **@178** interroge sur la cohérence entre les intentions du SCoT - favoriser des commerces de proximité accessibles à pied ou à vélo - et les implantations commerciales prévues à Sadirac. Il souligne que les projets situés en périphérie (extension de Bel Air sur la RD 671, zone commerciale vers Créon, projet sur la RD 14 à Madirac) ne répondent pas aux objectifs de **mobilité active** et risquent d'accentuer la **dépendance à la voiture**.

13. Thème 9 - Risques et nuisances

Le sujet des risques et des nuisances a enregistré 14 contributions. Les références correspondantes sont présentées dans la suite du texte :

@4, @26, R82, R110, R113, R120, @127, R143, R144, R145, @180, E183, R219, R222

La commission a classé dans cette thématique la **participation du SIETRA** (**E46 et @180**) qui est traitée par ailleurs dans le paragraphe IV, ci-après.

Dans le domaine des risques, l'alerte sur la dangerosité de la D13 entre Loupes et Créon pour les collégiens et lycéens portée par l'observation **R145** mérite d'être prise en compte par la communauté de communes et/ou transférer au Conseil départemental.

Par ailleurs, certaines personnes contestent fermement la **« trame bleue »** dans sa définition « Secteur soumis à des risques inondation ». C'est, notamment, le cas à Blésignac pour les parcelles OA637 (**R113**), A475 (**R120**), Cursan pour les parcelles B265 et B266 (**R222**), Camiac et Saint-Denis pour les parcelles AC135 et AC136 (**R110**). La **trame « carrières »** est contestée pour la parcelle A132 (**R120**) à Blésignac.

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

Par ailleurs, un problème majeur d'écoulement des eaux, déjà signalé [illegible] d'élaboration du PLUi, est à nouveau signalé à Créon (**@127)** en raison d'un [illegible] de rétention du Lotissement « La Prairie ». Ce sujet, déjà connu de la collecti[illegible]

Dans le domaine des nuisances, la commission d'enquête note l'observation signalant un problème de pollution du Lubert (**@26**) à Saint Genès de Lombaud à la suite de « *rejets de la station d'épuration avec des non-conformités de rejet et également des défaillances plus récentes en termes de process* ».

La commission souligne également l'anticipation de la commune de Cursan (**@4**) sur l'agrandissement de sa station d'épuration qui nécessite un zonage adapté.

Trois contributions anticipent les nuisances (sonores, visuelles, pollution) et risques (routier, circulation) potentielles occasionnées par deux projets à Madirac : OAP Carpe Sud (**R143 - R219**) et ZAE Jos (**E183**).

Signalons enfin la proposition formulée dans les observations **R82 - R144** de déplacer une activité bois de chauffage qui causent des nuisances sonores et olfactives vers une de ces parcelles à Le Pout.

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

IV. Commentaires sur les avis des PPA et du SIETRA

4.1 Avis des PPA

Sur les vingt-trois PPA consultés, neuf ont émis un avis dans les délais.

Au regard de ces avis, la commission d'enquête a jugé important de questionner le Maître d'ouvrage sur leur prise en considération et la suite qu'il compte leur donner. Un document a été produit « *Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées* » en amont d'une réunion dédiée le 26 février 2026 (annexé à ce procès-verbal). Cette réunion a été l'occasion de présenter la position de la Communauté de communes du Créonnais à la commission d'enquête.

Des réponses restent néanmoins à préciser ou à apporter pour certaines d'entre elles ayant été qualifiées "indéterminées" ou n'ayant pas reçu de réponse. La commission d'enquête reste en attente de ces réponses.

4.2 Avis du SIETRA

Cet avis a été transmis via le registre numérique d'enquête publique pendant la période de consultation du public et n'a donc pas pu être pris en compte dans la demande précédente de la commission d'enquête (cf. 4.1).

L'avis du SIETRA s'appuie sur un socle technique solide, incluant le **SAGE Garonne**, le **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** (notamment le volet bioclimatique 2025) et des études hydrauliques récentes (PPG 2023-2033, modélisations de la crue de 2021). Le SIETRA insiste sur la nécessité d'une cohérence parfaite entre ces documents de planification supérieurs et le règlement du PLUi.

Observations génériques

1. **Prévention des risques** : le SIETRA salue et souhaite renforcer deux mesures phares :
Zone non constructible altimétrique : Au-delà des distances classiques de 10 ou 30 mètres, le syndicat préconise d'étendre l'inconstructibilité le long des cours d'eau aux zones dont l'altitude est inférieure à celle du sommet de la berge majorée de **0,50 m à 1 m**.
Gestion des eaux pluviales à la parcelle : L'accent est mis sur l'infiltration et la rétention directe, avec l'obligation d'équiper les constructions de **récupérateurs d'eau de pluie** (500 à 20 000 litres) pour les usages extérieurs.
2. Analyse du Zonage et Trame Verte et Bleue : le syndicat demande de nombreuses modifications de zonage pour préserver les fonds de vallées et les zones d'expansion de crue :
Extension des zones N (Naturelles) : Plusieurs secteurs (Sadirac, Loupes, Capian, La Sauve, Créon) devraient voir leurs zones N élargies pour englober les têtes de bassins versants, les zones humides et les boisements de rive afin de maintenir la **trame verte et bleue**.
Vigilance sur les zones UX et 1AU : Le SIETRA alerte sur le risque d'imperméabilisation excessive et demande des études de sol approfondies (caractère humide) avant toute urbanisation, notamment pour l'extension de la zone de Bel Air à Sadirac.
3. Prescriptions Réglementaires Techniques
Perméabilité des sols : Le syndicat juge les seuils actuels pour le stationnement insuffisamment exigeants. Il demande que **100% des places de stationnement** (dès 10 places) soient perméables ou végétalisées.
Clôtures : En zone inondable, les clôtures doivent être **perméables sur toute leur hauteur** (minimum 50% de vide) pour ne pas entraver la circulation des eaux.
Assainissement et Alertes Sanitaires : Un point critique concerne la station d'épuration (STEP) de Créon, qui pollue actuellement le ruisseau Le Lubert. Le SIETRA recommande que tout nouveau raccordement soit conditionné au bon fonctionnement et au dimensionnement réel des installations de traitement.
4. Accompagnement de l'Instruction
Le SIETRA souligne la complexité technique du volet "eau" pour les services instructeurs communaux. Il demande formellement la création d'une **notice de lecture ou d'une "checking list"** pour faciliter la vérification de la conformité des dossiers d'urbanisme par rapport aux exigences du règlement et des OAP.

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

Observations reportées aux communes

Sadirac	
Zonage : demande extension **zonage N** sur plusieurs secteurs pour préserver TVB et cours d'eau identifiés par la DDTM (Domaine de Maucaillou, La Rode, Boutin). **Zonage Nt à Ferbos** jugé inopportun car dans la bande d'inconstructibilité de 30m.	
OAP Bel Air : vigilance particulière requise sur l'extension nord. Nécessité d'étude de sol pour confirmer le **caractère humide** du terrain (surfaces inventoriées approchant des seuils d'autorisation Loi sur l'eau).	
Eaux pluviales : Le syndicat salue le schéma de gestion (SGEP) de la commune, le citant en exemple pour sa **solidarité amont/aval** (débit de fuite limité à 5L/s/Ha, étude de perméabilité systématique).	
Loupes	
Zonage : Demande d'extension du zonage N au Petit verdu et à La Signas. **Zonage UX à La Signas contesté** car il borde des fonds de vallon avec une forte probabilité de ZH.	
OAP : Préconisation de bandes tampons entre les futures habitations et les parcelles agricoles (**secteur Mairie**) ou RD (**secteur Pelet**).	
Eaux pluviales : dossier jugé incomplet (diagnostic et annexes sont manquants).	
Madirac	
OAP : vigilance secteur Peillot : impératif de préserver le fond de vallée des constructions et des mouvements de sol en raison d'une **érosion très importante** constatée.	
Capian	
Zonage et Milieux : effort massif de protection demandé pour préserver têtes de bassins versants et vallées alluviales (Lartigue, Rey-Est, Le Blanqua Sud, Grand-Peymatan-Est, Pingau sud, Aferrand, Patrouilleau, Bois du bouchon, Morin, Lamolle, Branet Nord).	
Eaux pluviales : suggère qualification de l'impact des réseaux sur le milieu récepteur (érosion des sédiments) et la clarification du logigramme pour les surfaces < 50 m².	
La Sauve	
Zonage : Demande de classement en zone N pour les parcelles en limite de Targon et à Audigeay afin de protéger les **têtes de bassin versant**.	
OAP secteur de Laurière : indiquer impérativement les courbes de niveaux et les talwegs pour une meilleure gestion de l'eau.	
Eaux pluviales : Diagnostic et annexes manquants dans le dossier.	
Créon	
Zonage : Nécessité de classer en N les secteurs Riboutet et Montuard pour protéger les sources, zones humides et têtes de bassin versant.	
Assainissement : <u>Point critique majeur</u> concernant la STEP de Créon, qui pollue gravement le ruisseau Le Lubert (matières en suspension, odeurs). Le SIETRA demande la suspension de tout nouveau raccordement aux travaux de mise aux normes.	
Eaux pluviales : diagnostic jugé provisoire (fiche synthèse manquante). Relever le zonage de protection au niveau **trentennal** pour les zones identifiées inondables.	
Autres communes	
Haux : plan de zonage des eaux pluviales à mettre en cohérence avec la carte des risques (protection trentennale requise pour les zones de remontées de nappes).	
Saint-Genès de Lombaud : OAP route de Créon doit mieux identifier les voies d'accès existantes	
Villenave de Rions : OAP secteur Pierron doit intégrer une **bande tampon** autour des enjeux sanitaires (STEP, captage d'eau potable).	

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

V Observations de la commission d'enquête

Cet accompagnement de l'enquête a soulevé des observations et inte d'enquête, livrées ci-après. Elles s'appuient sur l'examen du dossier de la révision du PLUi. Pour certaines, elles peuvent aussi être relayées par les contributions du public, ainsi que par les avis émis par les différentes autorités consultées.

Ces observations tiennent compte du document émis par la Communauté de Communes du Créonnais en réponse aux PPA (document en annexe du présent Procès-verbal de synthèse).

Les réponses apportées permettront d'éclairer la Commission d'enquête et le public sur la révision du PLUi du Créonnais et sur la démarche suivie.

5.1 Emplacements réservés

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

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

5.2 OAP

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

5.3 Mobilités

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

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

5.4 Règlement local de publicité (RLP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Problématique de l'eau potable**

  La stratégie de réponse à la problématique de l'eau repose essentie
  fuites *(« l'urbanisation reste possible uniquement si une politique massive de réduction des pertes est engagée »*). L'objectif est d'atteindre un taux de renouvellement annuel des réseaux de 1,3 % (contre souvent moins de 0,6 % actuellement pour certains gestionnaires) nécessitant des enveloppes financières importantes estimées à un complément de 697 604 €/an pour Arveyres et de 216 712 €/an pour Langoiran.

  - De quels leviers le maître d'ouvrage dispose-t-il sur les syndicats pour arriver à atteindre cet objectif de réduction des fuites et obtenir les financements complémentaires indiqués dans l'annexe 7 ?
  - Pour quelle raison seuls les syndicats de Bonnetan et de Targon disposent-ils d'une ligne de financement du schéma directeur ?
  - S'agissant de la station d'épuration de LA SAUVE, dont la saturation est signalée, des travaux sont-ils prévus, et en ce cas, le maître d'ouvrage pourrait-il nous communiquer leur échéancier ?
  - Dans une moindre mesure, qu'en est-il de la résorption de la pollution identifiée sur le ruisseau Le Lubert (cf. avis SIETRA et observation @26).

5.6 Consommation d'eau potable

Dans ce contexte de la nécessité absolue de maîtrise des consommations en eau potable, comment le PLUi intègre-t-il les consommations en eau potable induites par les STECAL et l'autorisation de réaliser des piscines ? L'OAP thématique sur l'eau traite de la ressource en eau des projets de logements ou des activités économiques mais n'apporte pas de réponse à cette question pour les STECAL avec accueil de population ou pour la réalisation des piscines.

5.7 Changements de destination

Le PLUi identifie 73 changements de destination dans l'annexe 1.6 du rapport de présentation. Or, 85 changements de destination sont nécessaires pour participer à l'équilibre des besoins en logements pour répondre à l'hypothèse de croissance de 1%.

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

5.8 Programme Alimentaire Territorial (PAT)

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

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

5.9 Risque incendie

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

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

5.10 Servitude d'utilité publique de la ZAP Sadirac

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

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

A l'issue de cette synthèse, la commission d'enquête invite la collectivité à bien vouloir apporter dans un mémoire les réponses aux observations émises et recueillies dans le cadre de cette consultation publique.

Le présent procès-verbal de synthèse des observations comporte :

- une annexe « Réponses aux observations des Personnes publiques associées »,
- une clé USB comprenant l'intégralité des 244 contributions du public appelant une réponse de la part du maître d'ouvrage.

La commission d'enquête publique se réserve la possibilité de formuler d'autres observations dans son rapport, ainsi que dans ses conclusions motivées et avis.

Fait à Bordeaux le 18 mars 2026

La présidente de la commission d'enquête

Le présent Procès-Verbal, de 22 pages (accompagné de l'annexe « Réponses aux observations des Personnes publiques associées » et du fichier tableau des observations du public, en format numérique, sur clé USB), a été remis à Monsieur Alain ZABULON, Président de la Communauté de Communes du Créonnais, le 18 mars 2026 et commenté à ses Services le 19 mars 2026.

Alain ZABULON

Président de la Communauté de Communes du Créonnais